



ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第2期(2013年1月期)決算説明資料

2013年3月14日



第2期決算説明資料を訂正しました

<訂正箇所> (2013年3月26日訂正)

- ・p6 「損益計算書」の一口当たり分配金(第1期実績)を訂正しました。
- ・p13 「契約者の種別」の個人・法人契約の内訳を訂正しました。

注意事項

本資料は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」と言います)の決算分析等のための情報提供のみを目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券その他特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際には、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(鑑定評価書に基づくデータを含む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。

目次

1. 第2期(2013年1月期)決算概要
2. マーケット環境
3. 今後の戦略的方向性

ご参考資料

1. 第2期(2013年1月期)決算概要

第2期(2013年1月期)のハイライト

● 損益計算書

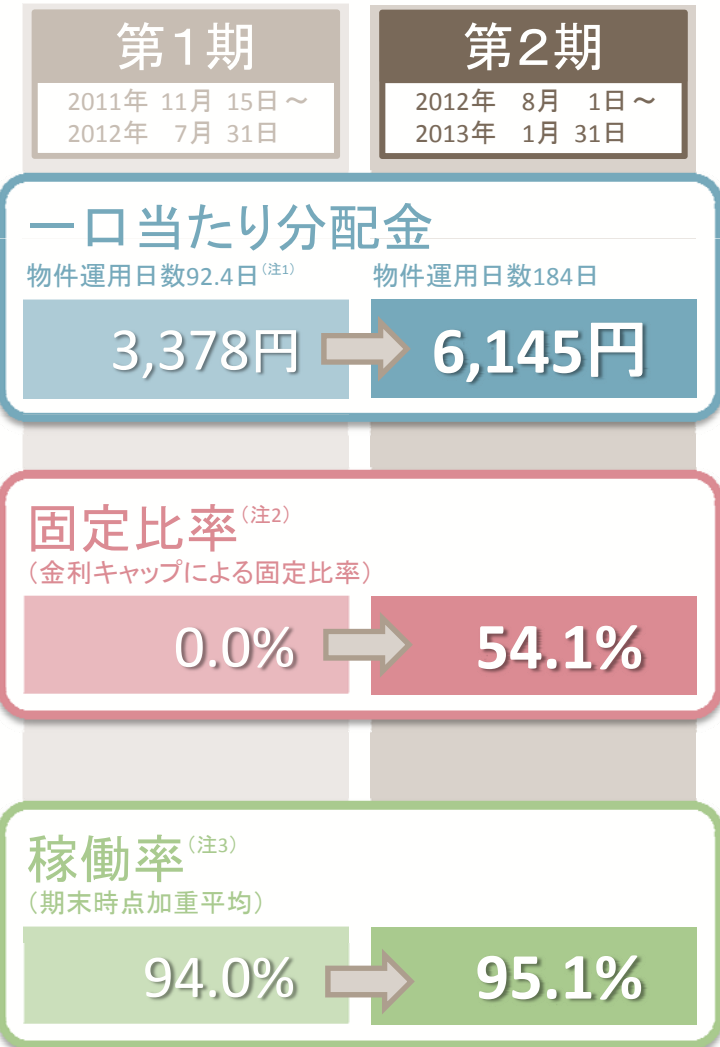
- ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「KDR」)上場以来初となる運用期間6ヶ月の通期決算
- 収益は概ね計画通りの水準で着地、一口当たり分配金は予想(6,100円)を45円上回る6,145円

● 貸借対照表

- 借入総額185億円のうち、長期借入金100億円(借入総額の54.1%)について、金利キャップ契約を締結し金利上昇リスクをヘッジ、実質的な金利固定化を実現
- 期末鑑定評価額(31,746百万円)と期末簿価(31,418百万円)との差額は327百万円の含み益

● ポートフォリオ・パフォーマンス

- 稼働率は前期と比べ期中平均・期末時点ともに改善。期末稼働率は目標とする95.0%を達成。賃料単価は概ね横ばい
- 新規契約者の入替率、退去者の回転率ともに前期より上昇。期中平均更新率は低下



注1: 第1期の計算期間は260日間ですが、物件取得後の運用日数(加重平均)は92.4日です。

注2: 固定金利による借入金はありますが、変動金利による借入金の一部についてストライクを対象金利より低い水準で設定した金利キャップを購入することにより、金利支払額を実質固定化しています。

注3: ポートフォリオ全体(ただし、底地を除く)の稼働率を記載しています。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、それぞれ94.6%及び95.6%になります。

損益計算書の概要

(単位:百万円)

| 科目 | 第1期 | | (ご参考) | | 第2期 | | 第2期 | |
|---------------------|-----------------------|------------------------|------------|--------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| | 実績 | 調整値 | 第1期・第2期 | 実績差異 | 予想 | 実績 | 予想・実績差異 | 実績差異 |
| 物件運用日数 | 92.4日 ^(注1) | 184.0日 ^(注2) | | | 184.0日 | 184.0日 | | |
| 営業収益 | ¥553 | ¥1,101 | +12 | +1.1% | ¥1,104 | ¥1,114 | +9 | +0.8% |
| 賃貸事業収入 | 512 | 1,019 | +1 | +0.2% | 1,026 | 1,021 | -5 | -0.5% |
| その他賃貸事業収入 | 41 | 82 | +10 | +13.2% | 78 | 92 | +14 | +18.9% |
| 営業費用 | ¥216 | | | | ¥491 | ¥498 | +7 | +1.5% |
| 賃貸事業費用 | 74 | 147 | +25 | +17.1% | 161* | 172 | +11 | +7.2% |
| 減価償却費 | 95 | 190 | +3 | +2.1% | 191 | 194 | +2 | +1.4% |
| その他 | 46 | | | | 138* | 131 | -6 | -4.8% |
| 営業利益 | ¥336 | | | | ¥613 | ¥615 | +1 | +0.3% |
| 営業外収益 | - | | | | - | 0 | 0 | - |
| 営業外費用 | 80 | | | | 151 | 151 | 0 | -0.6% |
| 支払利息等 | 66 | | | | 133 | 133 | 0 | -0.5% |
| その他 | 14 | | | | 18 | 17 | 0 | -1.3% |
| 経常利益 | ¥256 | | | | ¥461 | ¥464 | +2 | +0.6% |
| 税引前当期純利益 | 256 | | | | 461 | 464 | +2 | +0.6% |
| 法人税等 | 1 | | | | 1 | 0 | 0 | -29.1% |
| 当期純利益 | ¥254 | | | | ¥460 | ¥463 | +3 | +0.7% |
| 分配金総額 | 254 | | | | 460 | 463 | +3 | +0.7% |
| 一口当たり分配金 | 3,378円 | | | | 6,100円 | 6,145円 | +45円 | +0.7% |
| NOI ^(注3) | 479 | 954 | -12 | -1.3% | 943* | 941 | -2 | -0.2% |
| FFO ^(注4) | 364 | | | | 669 | 675 | +6 | +0.9% |

第2期 予想・実績差異についての補足説明

期末稼働率は95.0%を達成したものの、期初の稼働率がやや出遅れたため、全体としては予想より若干下振れ(期中平均稼働率94.5%)。

テナントの入替率・回転率が上昇したことにより、原状回復費等収入・礼金その他一時金収入が予想より上振れ。(入替率・回転率の詳細については11頁参照)

建物管理費等の諸経費を削減。一方、テナントの入替率・回転率が上昇したことにより、広告宣伝費・原状回復費等が予想より上振れ。

投資主名簿管理及び分配金支払事務等に係る証券代行手数料が予想より下振れ。IR費用等についても、コスト削減により予想より下振れ。

- 注1: 第1期の計算期間は260日間ですが、物件取得後の運用日数(加重平均)は92.4日です。
 注2: 第2期とのNOI比較を行うため、物件関連の収入・費用について「第2期運用日数:184日/物件取得後の運用日数(加重平均):92.4日」により日数調整をしています。営業費用(その他)等については、第1期計算期間(260日)に基づく費用等が含まれるため、調整値算出を割愛しています。
 注3: 「NOI(Net Operating Income)」は、「営業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)」により算出しています。
 注4: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。
 * : 第1期決算説明資料にて開示している予想値より変更をしています。(賃貸事業費用に計上されている消費税をその他へ振替。NOIを税抜ベースへ変更。)

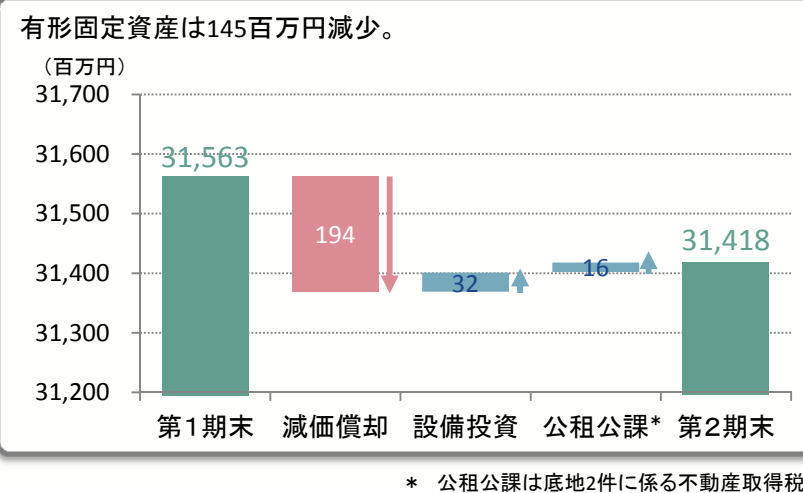
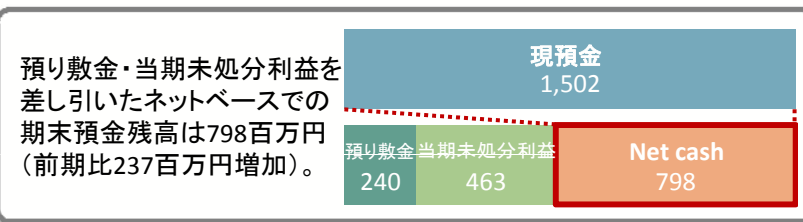
貸借対照表の概要

(単位:百万円)

| 科目 | 第1期 | 第2期 | 差異 | |
|--------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| 資産の部 | ¥32,994 | ¥33,195 | +201 | +0.6% |
| 現預金 | 1,060 | 1,502 | +442 | +41.7% |
| 有形固定資産 | 31,563 | 31,418 | -145 | -0.5% |
| (土地) | 16,538 | 16,554) | +16 | +0.1% |
| (建物) | 15,025 | 14,864) | -161 | -1.1% |
| その他 | 369 | 274 | -95 | -25.8% |
| 負債の部 | ¥18,965 | ¥18,982 | +16 | +0.1% |
| 有利子負債 | 18,500 | 18,500 | — | — |
| (短期借入金) | 3,000 | 3,000) | — | — |
| (長期借入金) | 15,500 | 15,500) | — | — |
| 預り敷金 | 243 | 240 | -3 | -1.5% |
| その他 | 222 | 242 | 20 | +9.3% |
| 純資産の部 | ¥14,028 | ¥14,213 | 184 | +1.3% |
| 出資総額 | 13,773 | 13,773 | — | — |
| 未処分利益 | 254 | 463 | 208 | +81.9% |
| 繰延ヘッジ損益 | 0 | ▲24 | -24 | — |
| LTV(注1) | 56.1% | 55.7% | | |
| 自己資本比率 | 42.5% | 42.8% | | |
| 期末鑑定評価額 | ¥31,716 | ¥31,746 | +30 | +0.1% |
| NAV(注2) | ¥13,925 | ¥14,076 | +151 | +1.1% |

注1: 「LTV(Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注2: 「NAV(Net Asset Value)」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。

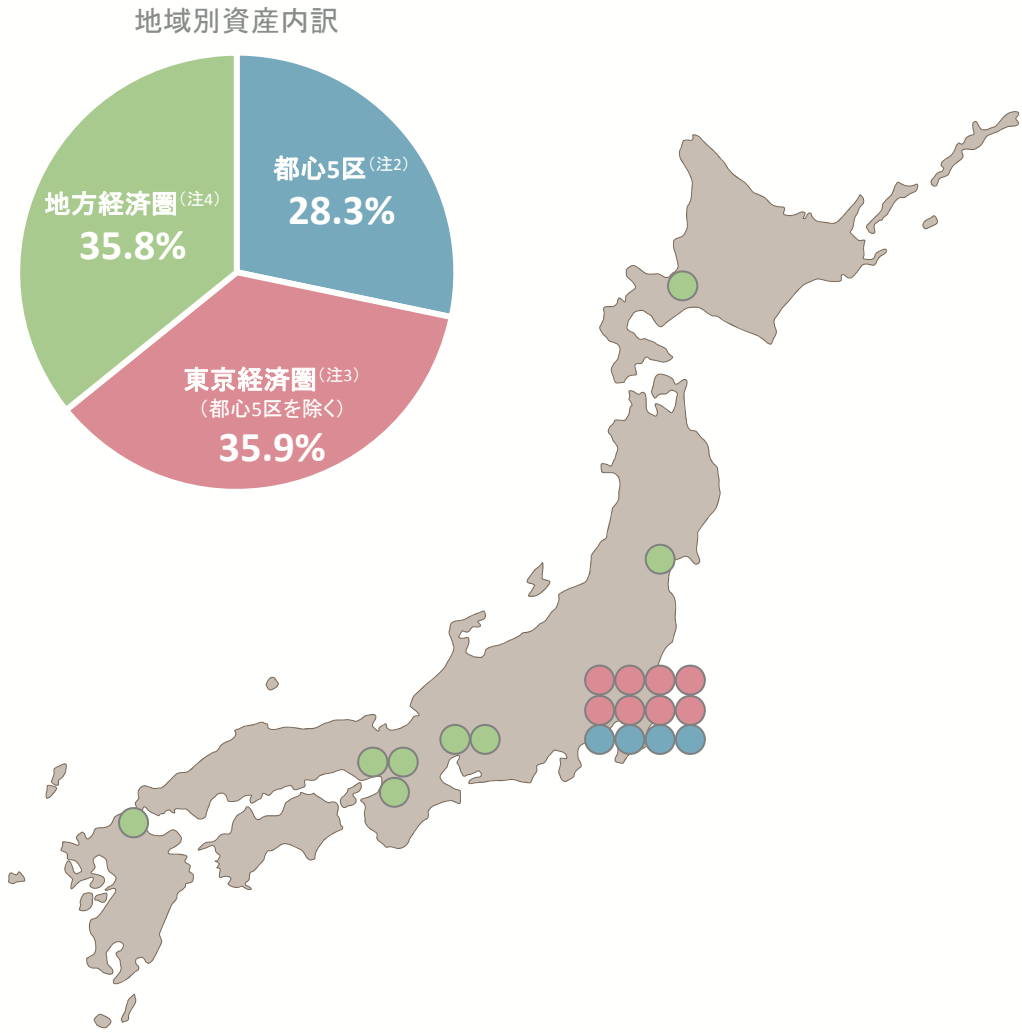


第1期末時点より30百万円増加。(詳細については15頁参照)

| | 第1期 | 第2期 |
|------------------|----------|----------|
| 一口当たりNAV(分配金控除後) | 184,589円 | 186,595円 |

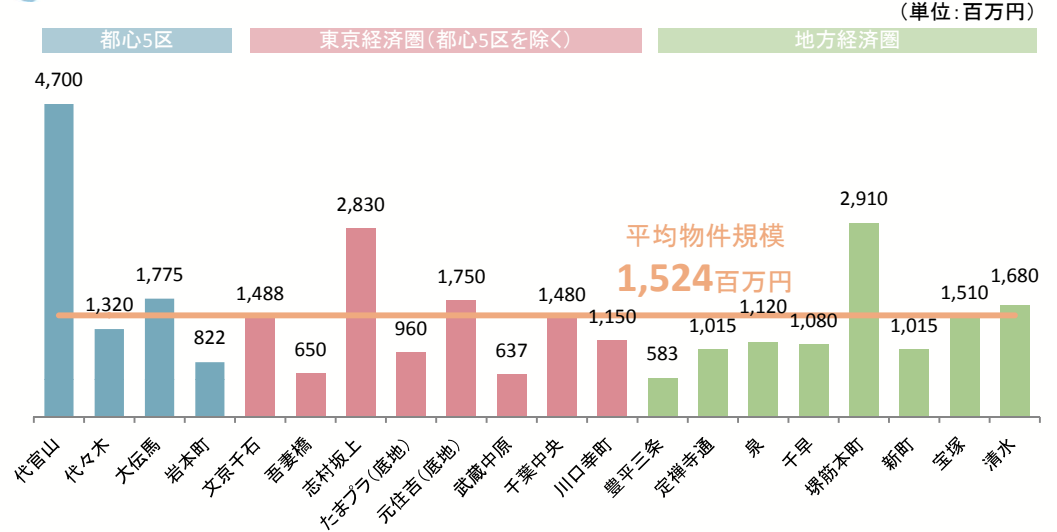
ポートフォリオの概要

● 地域の分散状況(取得価格^(注1)ベース)

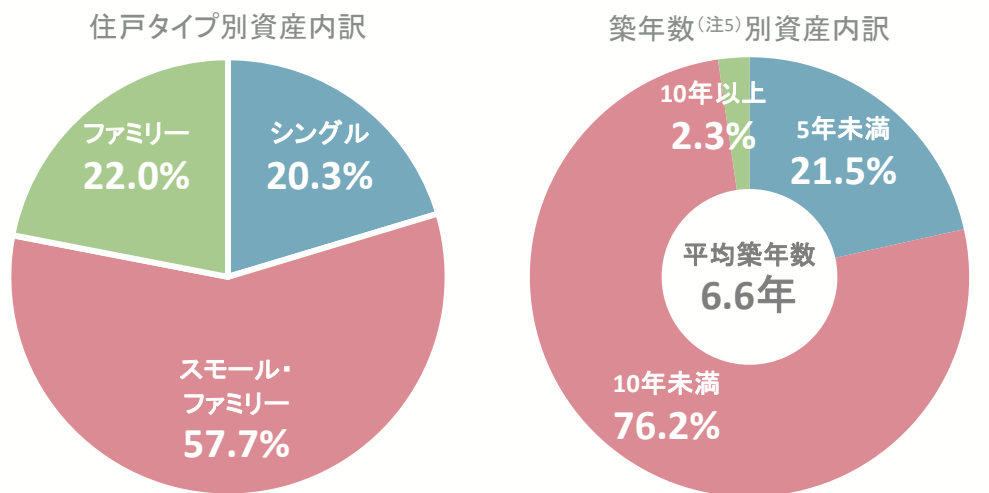


注1: 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。
 注2: 「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。
 注3: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
 注4: 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

● 物件規模(取得価格^(注1)ベース)



● 住戸タイプ・築年数の状況(取得価格^(注1)ベース)



注5: 「築年数」は、竣工日から平成25年1月末日までの期間における加重平均により算出しています。

ポートフォリオ・パフォーマンスの概要

(単位:百万円)

| 科目 | 全体 | | 東京経済圏 | | 地方経済圏 | |
|-------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| 物件数 | 20物件 | | 12物件 | | 8物件 | |
| 取得価格合計 | ¥30,474.5 | | ¥19,562.0 | | ¥10,912.5 | |
| | 第1期 ^(注) 調整値 | 第2期 実績 | 第1期 ^(注) 調整値 | 第2期 実績 | 第1期 ^(注) 調整値 | 第2期 実績 |
| 賃貸事業収入 | ¥1,101.6 | ¥1,114.1 | ¥658.9 | ¥671.3 | ¥443.0 | ¥442.8 |
| 賃貸収入 | 1,019.6 | 1,021.3 | 619.5 | 623.4 | 400.3 | 397.9 |
| その他収入 | 82.0 | 92.8 | 39.3 | 47.9 | 42.7 | 44.9 |
| 賃貸事業費用 | ¥147.4 | ¥172.6 | ¥85.0 | ¥95.9 | ¥62.4 | ¥76.7 |
| 管理委託費 | 74.6 | 79.5 | 44.8 | 47.5 | 29.7 | 31.9 |
| 公租公課 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | - | 0.0 |
| 水道光熱費 | 12.4 | 16.5 | 8.4 | 10.4 | 4.0 | 6.1 |
| 修繕費 | 20.4 | 31.9 | 10.0 | 17.5 | 10.4 | 14.4 |
| 保険料 | 2.3 | 2.3 | 1.1 | 1.1 | 1.2 | 1.2 |
| 信託報酬・その他 | 37.5 | 42.2 | 20.5 | 19.2 | 17.0 | 22.9 |
| NOI | ¥954.2 | ¥941.4 | ¥573.8 | ¥575.3 | ¥380.6 | ¥366.0 |
| NOI利回り(年換算) | 6.2% | 6.1% | 5.8% | 5.8% | 6.9% | 6.7% |
| 減価償却費 | 190.5 | 194.5 | 94.6 | 96.3 | 96.1 | 98.1 |
| 減価償却比率(取得価格対比、年率) | 1.2% | 1.3% | 1.0% | 1.0% | 1.7% | 1.8% |
| 償却後NOI利回り(年換算) | 5.0% | 4.9% | 4.9% | 4.9% | 5.2% | 4.9% |

底地2物件を2012年4月26日、住宅18物件を2012年5月1日にそれぞれ取得。

第1期・第2期 変動要因についての補足説明

稼働率の上昇により、全体の賃貸収入は若干増加。

テナントの回転率が上昇したことにより、原状回復に係る収入・費用がいずれも増加。

管理委託費は法定点検・廃棄物処理費用等の計上により増加。

水道光熱費の変動は費用計上の期ズレや季節要因等によるもの。

固定資産税・都市計画税は第3期より計上予定。左記NOIについては、上記税費用の影響は考慮されていない。

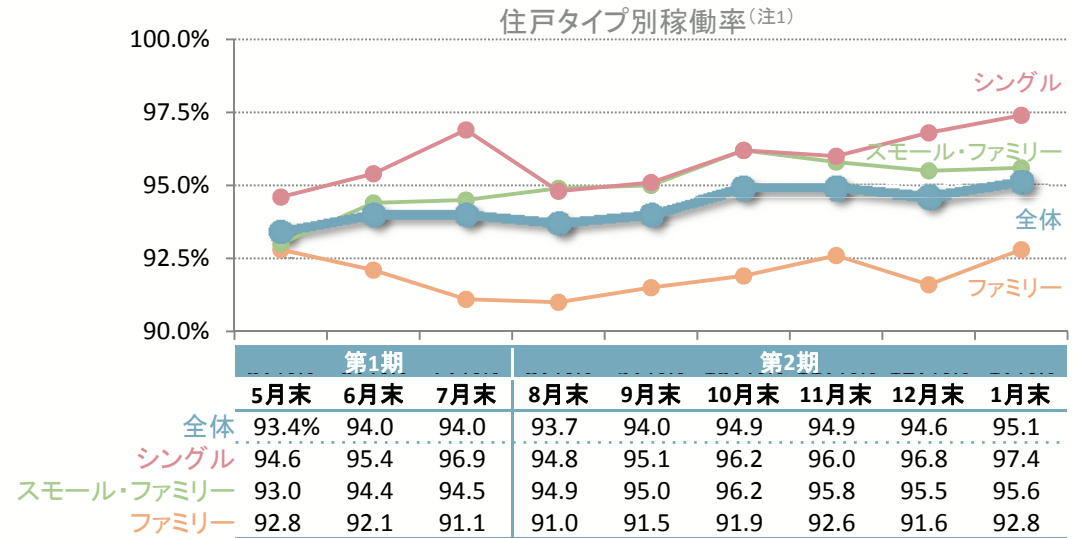
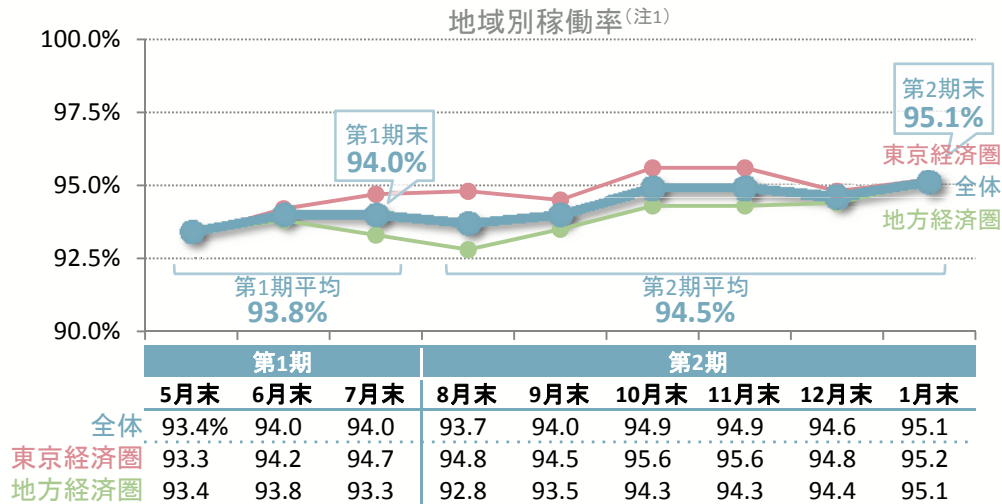
テナントの入替率・回転率が上昇したことにより、リーシング費用が増加。

東京経済圏は減価償却のない底地2物件を含み、物件簿価に占める建物割合も低いことから、減価償却比率は地方経済圏対比で低くなっている。底地を除いた東京経済圏(10物件)の第2期の減価償却比率は1.1%

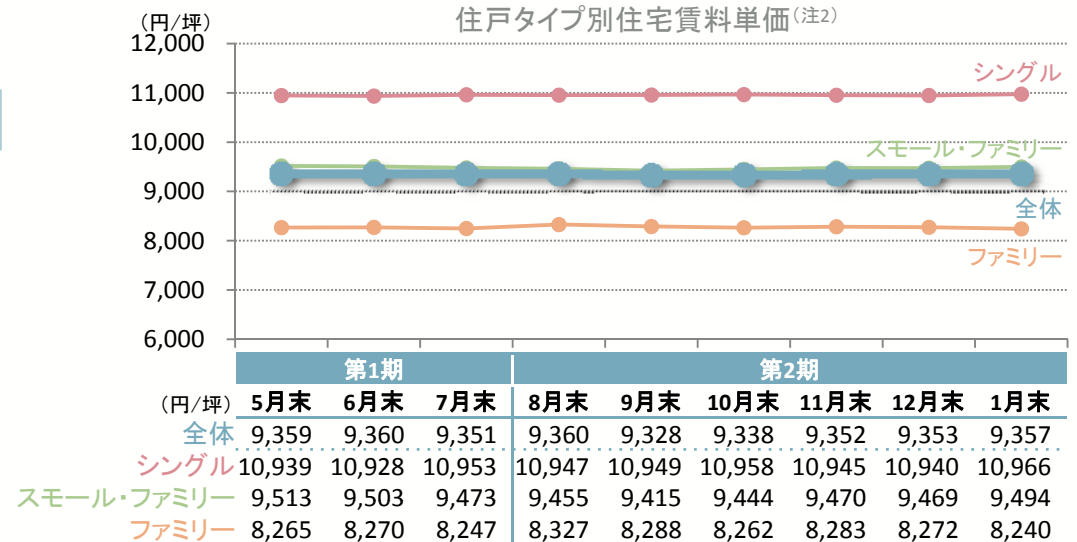
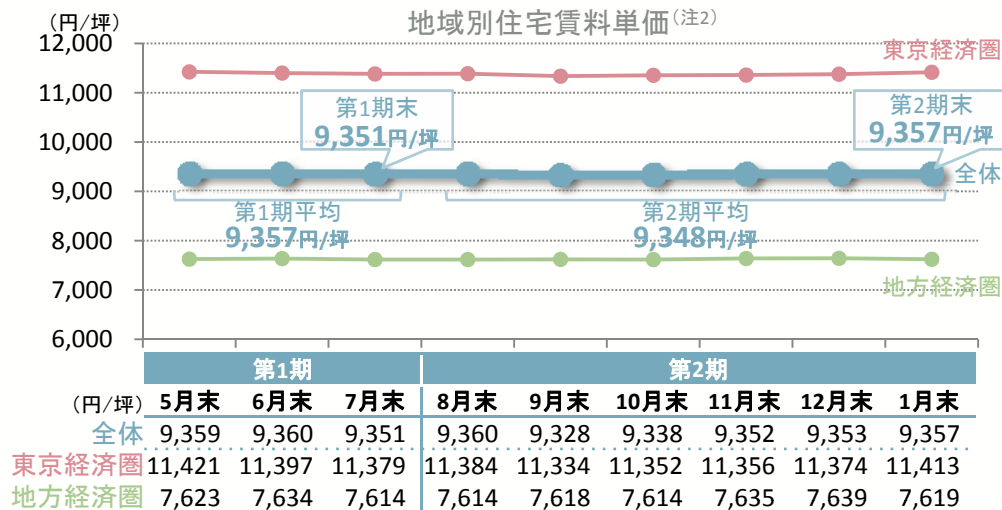
注: 第2期とのNOI比較を行うため、「第2期運用日数:184日/物件取得後の運用日数(加重平均):[全体92.4日、東京経済圏92.7日、地方経済圏92.0日]」により日数調整をしています。

物件の稼働率及び賃料単価の推移

稼働率の推移



賃料単価の推移

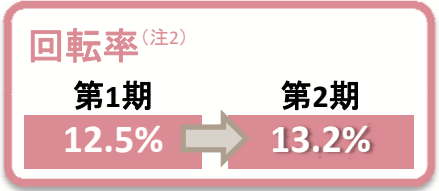
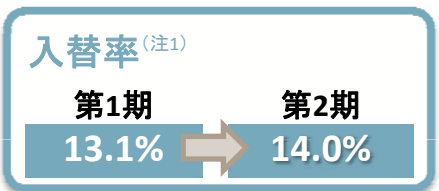
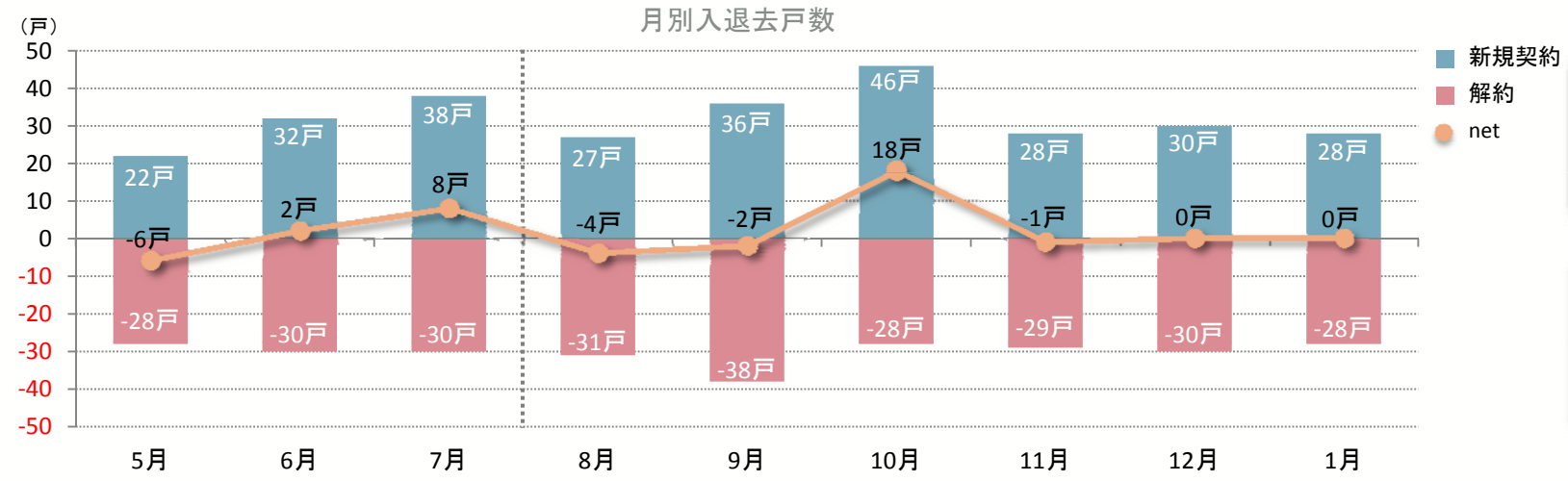


注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

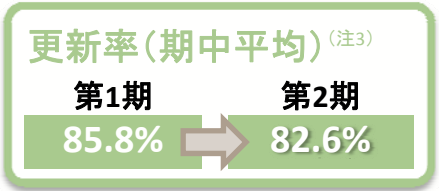
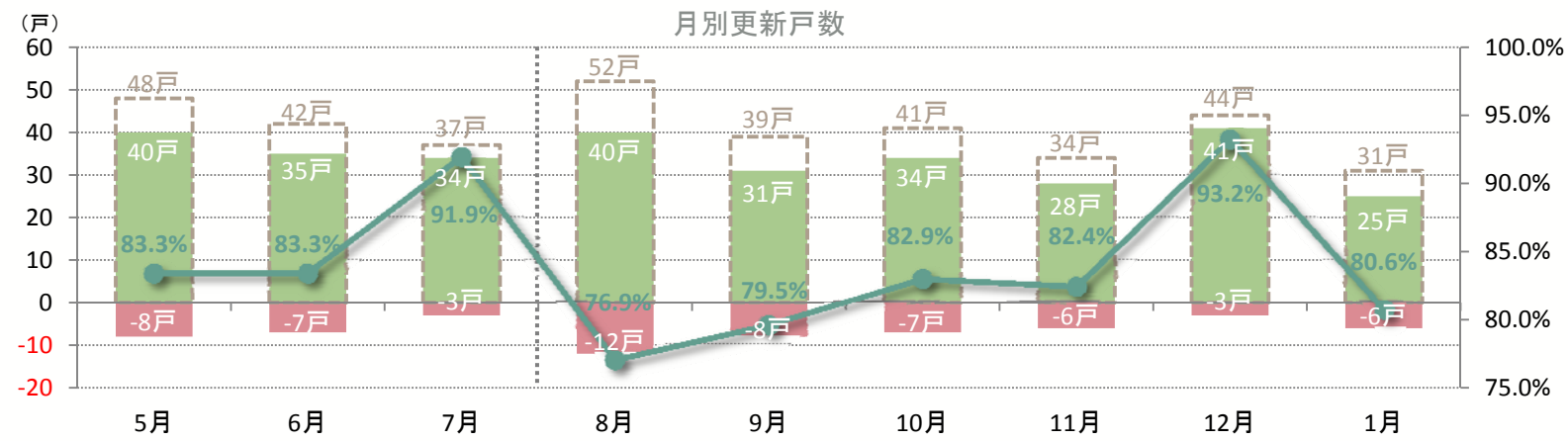
注2: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

入退去・更新動向

● 新規契約・解約戸数の推移



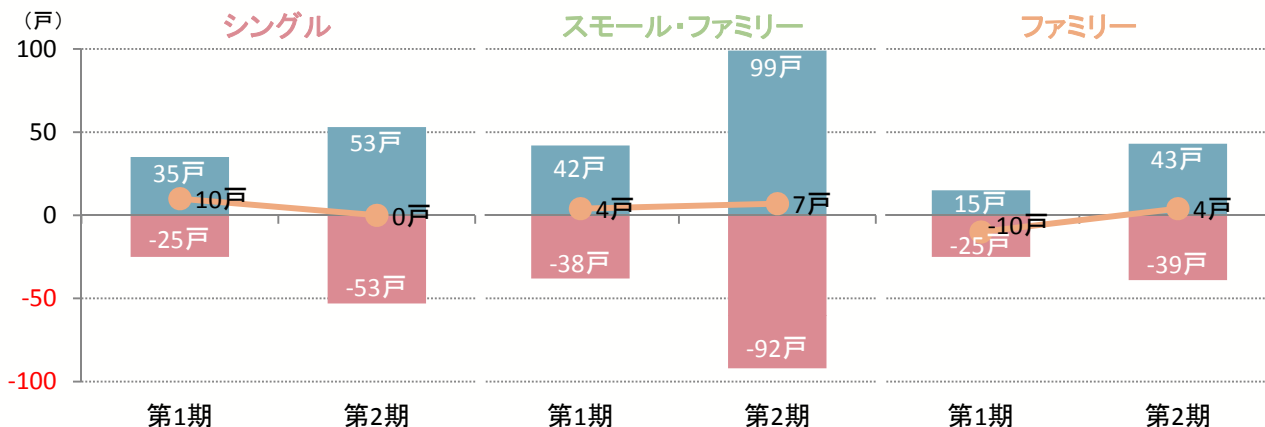
● 更新戸数の推移



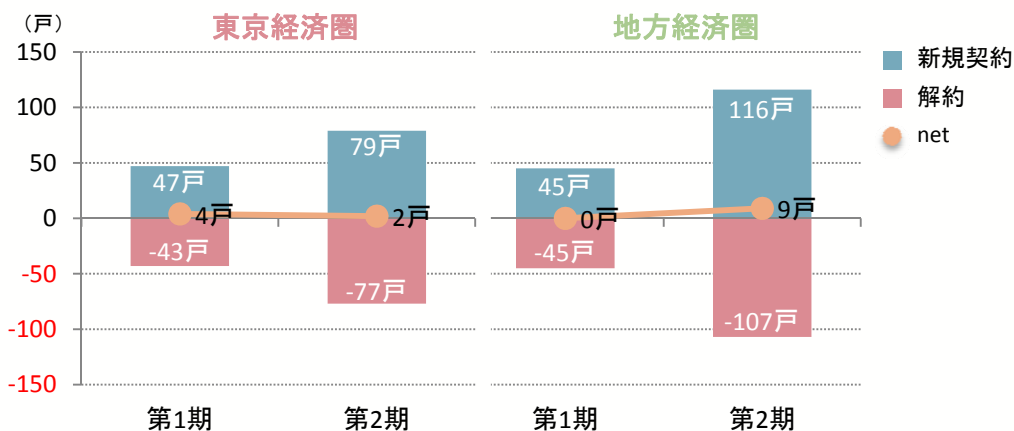
注1: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6か月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)
 注2: 「回転率」は、「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6か月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)
 注3: 「更新率」は、「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

入退去・更新区画の動態分析

● 住戸タイプ別の入退去戸数



● 地域別の入退去戸数



注1: 「平均入居期間」は、運用期間中の解約テナント(184戸)の入居期間の平均値を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

注2: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナント(195戸)の前契約終了時点からの空室期間の平均値を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

● 入退去・更新区画の動態分析

新規契約時の賃料増減

| | 第1期 | 第2期 |
|--------|------------|-------------|
| 新規契約戸数 | 92戸 100.0% | 195戸 100.0% |
| 賃料上昇 | 32戸 34.8% | 49戸 25.1% |
| 賃料据置 | 26戸 28.3% | 52戸 26.7% |
| 賃料下落 | 34戸 37.0% | 94戸 48.2% |

契約更新時の賃料増減

| | 第1期 | 第2期 |
|------|-------------|-------------|
| 更新戸数 | 107戸 100.0% | 199戸 100.0% |
| 賃料上昇 | 0戸 0.0% | 0戸 0.0% |
| 賃料据置 | 105戸 98.1% | 194戸 97.5% |
| 賃料下落 | 2戸 1.9% | 5戸 2.5% |

平均入居期間^(注1)

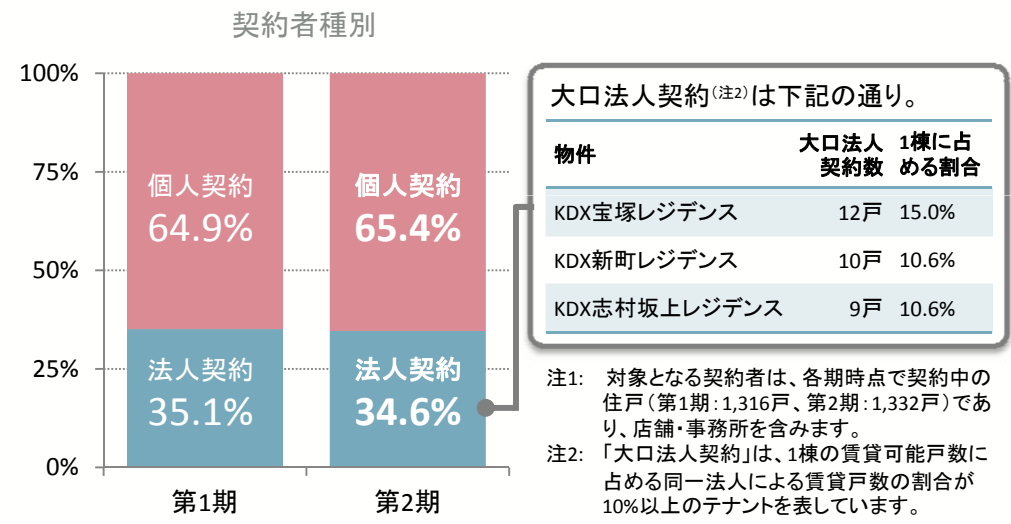
| 住戸タイプ | 第1期 | 第2期 | 平均 |
|------------|-------|-------|-------|
| シングル | 619 日 | 896 日 | 808 日 |
| スモール・ファミリー | 834 日 | 867 日 | 858 日 |
| ファミリー | 853 日 | 897 日 | 880 日 |
| 平均 | 778 日 | 882 日 | 848 日 |

平均空室期間^(注2)

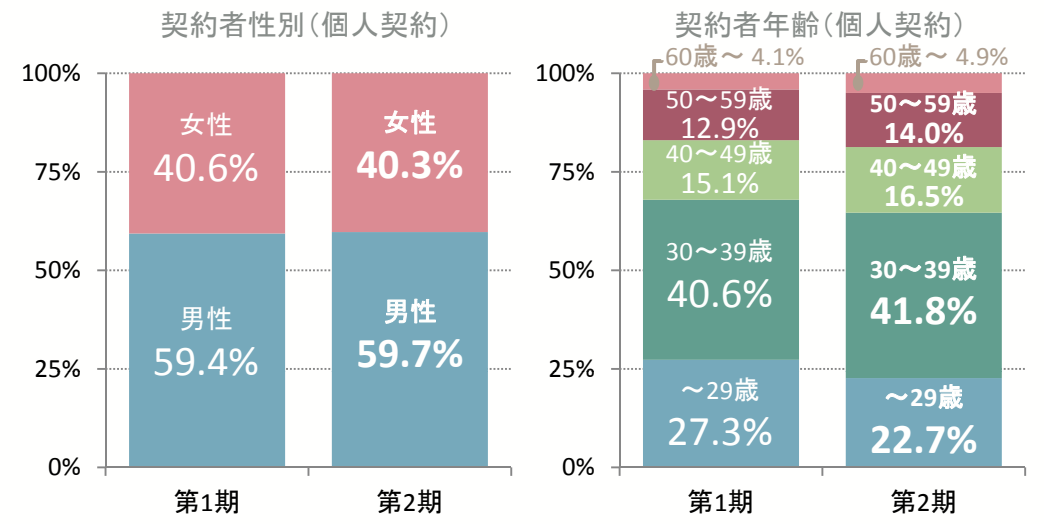
| 住戸タイプ | 第1期 | 第2期 | 平均 |
|------------|------|-------|------|
| シングル | 66 日 | 76 日 | 72 日 |
| スモール・ファミリー | 66 日 | 77 日 | 74 日 |
| ファミリー | 73 日 | 107 日 | 98 日 |
| 平均 | 67 日 | 83 日 | 78 日 |

テナント属性分析

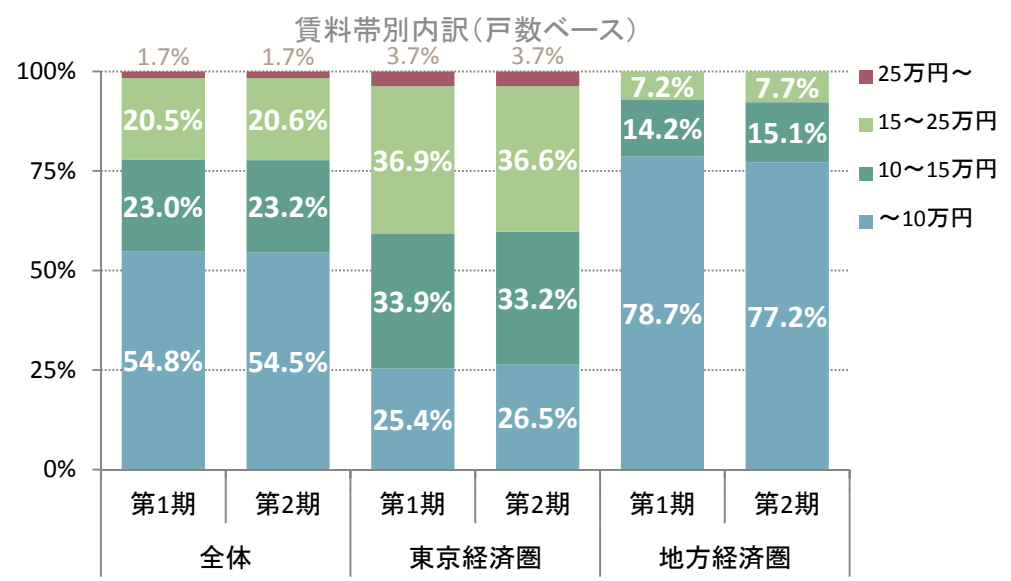
● 契約者の種別^(注1)



● 個人契約の分類



● 契約中住戸の賃料帯別内訳^(注3)



● 契約中住戸の1戸当たり平均賃料^(注3)

住戸タイプ・地域別の1戸当たり平均賃料

| 住戸タイプ | 地域 | | 全体 | | 東京経済圏 | | 地方経済圏 | |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|------|
| | 第1期末 | 第2期末 | 第1期末 | 第2期末 | 第1期末 | 第2期末 | 第1期末 | 第2期末 |
| シングル | ¥82,321 | ¥82,275 | ¥94,353 | ¥93,972 | ¥70,230 | ¥70,345 | | |
| スモール・ファミリー | ¥116,488 | ¥116,480 | ¥165,876 | ¥164,258 | ¥84,225 | ¥84,388 | | |
| ファミリー | ¥169,702 | ¥169,532 | ¥186,552 | ¥189,554 | ¥152,852 | ¥151,410 | | |
| 全体 | ¥116,429 | ¥116,501 | ¥145,961 | ¥145,463 | ¥92,469 | ¥93,047 | | |

注3: 「契約中住戸の賃料帯別内訳」「契約中住戸の1戸当たり平均賃料」には、店舗・事務所を含みません。

物件パフォーマンス向上に向けた具体的取組



● KDX代官山レジデンスのバリューアップ

- 築10年を迎え、デザインの陳腐化・経年劣化に対応するため、共用部のリニューアル工事を実施しイメージアップを実現。

| before | after |
|---|--|
| エントランス内部  |  |
| エレベーターホール  |  |
| その他共用部  |  |
| 申込率 ^(注1) 13.0% | 27.3% |

● KDX文京千石レジデンスのモデルルーム設置

- シングル向けワンルームの稼働率向上のために、空室に家具を配置しモデルルームを設置。

| before | after |
|---|---|
|  |  |
| 稼働率 ^(注2) 88.2% | 97.7% |

● その他運営コストの削減

- 管理運営費の見直しを実施し、年間741万円相当の費用を削減。

| 削減項目 | 削減額 (第2期実績) | 削減額 (年間見込) |
|------------|----------------|---------------|
| 建物管理費 | ▲177万円 | ▲603万円/年 |
| インターネット利用料 | ▲30万円 | ▲79万円/年 |
| CATV利用料 | ▲12万円 | ▲57万円/年 |
| 合計 | ▲219万円 | ▲741万円/年 |

注1: 「申込率」は、「申込件数/内覧件数」により算出しています。beforeの申込率は2012年8月～11月(リニューアル前)の平均値、afterの申込率は2012年12月～2013年1月(リニューアル後)の平均値です。
 注2: モデルルームは2012年10月上旬に設置を行っており、beforeの稼働率は2012年9月末時点、afterの稼働率は2013年1月末時点の数値です。

鑑定評価額

| | | 鑑定評価額 | | | | | 直接還元法 | | DCF法 | | | | | | | |
|-------|------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------|-------|------|------|---------|------|-------------|-------------|-----------|-------------|--------|
| | | 評価機関 | 第1期末 (①) | 第2期末 (②) | 差異 (②-①) | 還元利回り | | 割引率 | | 最終還元利回り | | 取得価格 (③) | 差異 (②-③) | 簿価 (④) | 差異 (②-④) | |
| 地域 | 物件番号 | | | | | 物件名称 | 第1期末 | 第2期末 | 第1期末 | 第2期末 | 第1期末 | | | | | 第2期末 |
| 東京経済圏 | T-1 | KDX代官山レジデンス | F | 4,800 | 4,800 | 0 | 5.0% | 5.0% | 4.8% | 4.8% | 5.2% | 5.2% | 4,700 | 100 | 4,814 | ▲14 |
| | T-2 | KDX代々木レジデンス | F | 1,410 | 1,410 | 0 | 5.0% | 5.0% | 4.8% | 4.8% | 5.2% | 5.2% | 1,320 | 90 | 1,353 | 56 |
| | T-3 | KDX大伝馬レジデンス | F | 1,850 | 1,850 | 0 | 5.0% | 5.0% | 4.8% | 4.8% | 5.2% | 5.2% | 1,775 | 75 | 1,825 | 24 |
| | T-4 | KDX岩本町レジデンス | F | 861 | 861 | 0 | 5.0% | 5.0% | 4.8% | 4.8% | 5.2% | 5.2% | 822 | 39 | 849 | 11 |
| | T-5 | KDX文京千石レジデンス | F | 1,580 | 1,580 | 0 | 5.0% | 5.0% | 4.8% | 4.8% | 5.2% | 5.2% | 1,488 | 92 | 1,527 | 52 |
| | T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | F | 716 | 716 | 0 | 5.1% | 5.1% | 4.9% | 4.9% | 5.3% | 5.3% | 650 | 66 | 672 | 43 |
| | T-7 | KDX志村坂上レジデンス | F | 2,960 | 2,960 | 0 | 5.4% | 5.4% | 5.2% | 5.2% | 5.6% | 5.6% | 2,830 | 130 | 2,914 | 45 |
| | T-8 | ニチイホームたまプラーザ(底地) | F | 960 | 960 | 0 | — | — | 6.0% | 6.0% | 6.8% | 6.8% | 960 | 0 | 989 | ▲29 |
| | T-9 | コスモハイム元住吉(底地) | F | 1,750 | 1,750 | 0 | — | — | 5.1% | 5.1% | 5.3% | 5.3% | 1,750 | 0 | 1,798 | ▲48 |
| | T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | F | 644 | 644 | 0 | 5.6% | 5.6% | 5.4% | 5.4% | 5.8% | 5.8% | 637 | 7 | 656 | ▲12 |
| | T-11 | KDX千葉中央レジデンス | D | 1,500 | 1,520 | 20 | 5.8% | 5.8% | 5.6% | 5.6% | 6.0% | 6.0% | 1,480 | 40 | 1,527 | ▲7 |
| | T-12 | KDX川口幸町レジデンス | F | 1,220 | 1,220 | 0 | 5.6% | 5.6% | 5.4% | 5.4% | 5.8% | 5.8% | 1,150 | 70 | 1,196 | 23 |
| 小計 | | | 20,251 | 20,271 | 20 | | | | | | | | 19,562 | 709 | 20,125 | 145 |
| 地方経済圏 | R-1 | KDX豊平三条レジデンス | F | 625 | 625 | 0 | 6.3% | 6.3% | 6.1% | 6.1% | 6.5% | 6.5% | 582 | 42 | 610 | 14 |
| | R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | D | 1,080 | 1,090 | 10 | 6.2% | 6.2% | 6.0% | 6.0% | 6.4% | 6.4% | 1,015 | 75 | 1,058 | 31 |
| | R-3 | KDX泉レジデンス | F | 1,150 | 1,150 | 0 | 5.7% | 5.7% | 5.5% | 5.5% | 5.9% | 5.9% | 1,120 | 30 | 1,159 | ▲9 |
| | R-4 | KDX千早レジデンス | F | 1,130 | 1,130 | 0 | 5.9% | 5.9% | 5.7% | 5.7% | 6.1% | 6.1% | 1,080 | 50 | 1,124 | 5 |
| | R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | F | 3,000 | 3,000 | 0 | 5.6% | 5.6% | 5.4% | 5.4% | 5.8% | 5.8% | 2,910 | 90 | 2,990 | 9 |
| | R-6 | KDX新町レジデンス | F | 1,100 | 1,100 | 0 | 5.7% | 5.7% | 5.5% | 5.5% | 5.9% | 5.9% | 1,015 | 85 | 1,046 | 53 |
| | R-7 | KDX宝塚レジデンス | F | 1,630 | 1,630 | 0 | 5.8% | 5.8% | 5.6% | 5.6% | 6.0% | 6.0% | 1,510 | 120 | 1,561 | 68 |
| | R-8 | KDX清水レジデンス | F | 1,750 | 1,750 | 0 | 6.0% | 6.0% | 5.8% | 5.8% | 6.2% | 6.2% | 1,680 | 70 | 1,739 | 10 |
| | 小計 | | | 11,465 | 11,475 | 10 | | | | | | | | 10,912 | 562 | 11,293 |
| 合計 | | | 31,716 | 31,746 | 30 | | | | | | | | 30,474 | 1,271 | 31,418 | 327 |

注: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)又は大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(第1期末:平成24年7月31日、第2期末:平成25年1月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

財務の状況

借入明細

第2期末時点 借入明細

| トランシェ | 当初借入日 | 返済期日 | 借入期間 | 残存期間 | 借入先 | 借入残高(百万円) | ベースレート | スプレッド |
|-----------|----------|-------------------|------|------|-----------------------|---------------|----------|--------|
| シリーズ1-A | 2012/5/1 | 2013/4/30 | 1.0年 | 0.2年 | 三井住友、三菱東京UFJ | ¥2,000 | 1M TIBOR | 0.600% |
| シリーズ1-B | 2012/5/1 | 2014/4/30 | 2.0年 | 1.2年 | 三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな | 5,500 | 1M TIBOR | 0.650% |
| シリーズ1-C | 2012/5/1 | 2015/4/30 | 3.0年 | 2.2年 | 三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな | 6,500 | 3M TIBOR | 0.700% |
| シリーズ1-D | 2012/5/1 | 2016/4/30 | 4.0年 | 3.2年 | 三井住友、三菱東京UFJ | 3,500 | 3M TIBOR | 0.750% |
| シリーズ1-E | 2012/5/1 | 2013/4/30 (注1) | 1.0年 | 0.2年 | 三井住友 | 1,000 | 1M TIBOR | 1.000% |
| 合計 | | | | | | 18,500 | | |

金利キャップ契約により、ベースレートをそれぞれ下記上限レート(年率)で上限を設定するのと同様の効果を実現。

| シリーズ | 1-C | 1-D |
|-----------|--------|--------|
| ストライク | 0.100% | 0.100% |
| プレミアム(年率) | 0.260% | 0.197% |
| 上限レート | 0.360% | 0.297% |

| 金利キャップ契約日 | 2012年 9月5日 | 2012年 12月26日 |
|-------------|---------------|-----------------|
| 契約時点のベースレート | 0.32833% | 0.30917% |

平均残存期間(注2) **1.8年**

平均借入金利(注3) **0.97%**

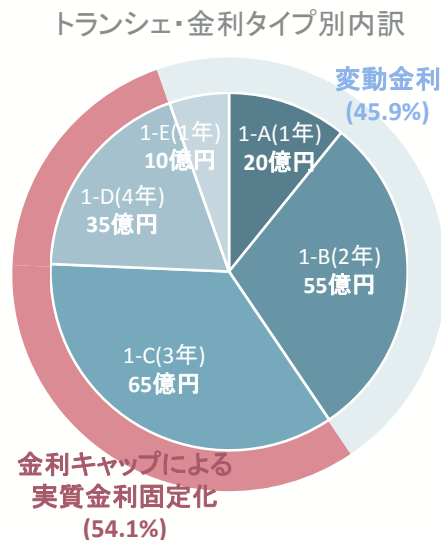
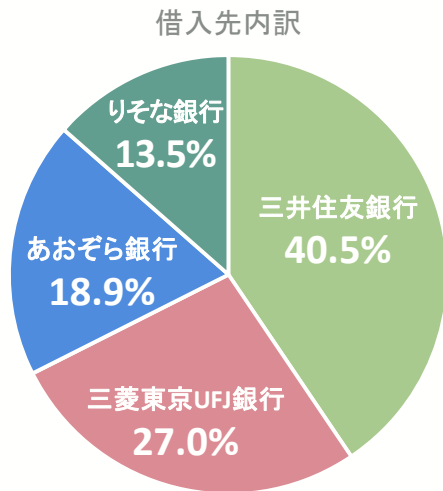
長期借入金比率 **83.8%**

固定比率* **54.1%**

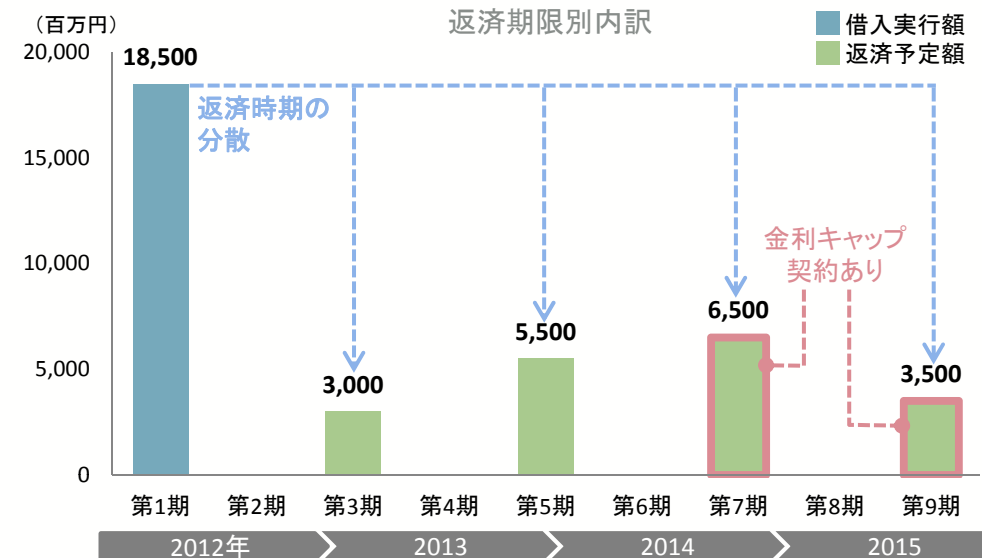
注1: シリーズ1-Eは、2013年3月31日に170百万円、2013年4月30日に830百万円をそれぞれ返済予定です。
 注2: 「平均残存期間」は、各借入金の残存期間を借入残高により加重平均して算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
 注3: 「平均借入金利」は、金利キャップの効果を実行した期中の加重平均利率を記載しています。(小数点第3位を四捨五入)

* 固定金利による借入金はありますが、変動金利による借入金の一部について金利キャップを購入し金利支払額を実質固定化しています。

借入内訳



返済期限一覧



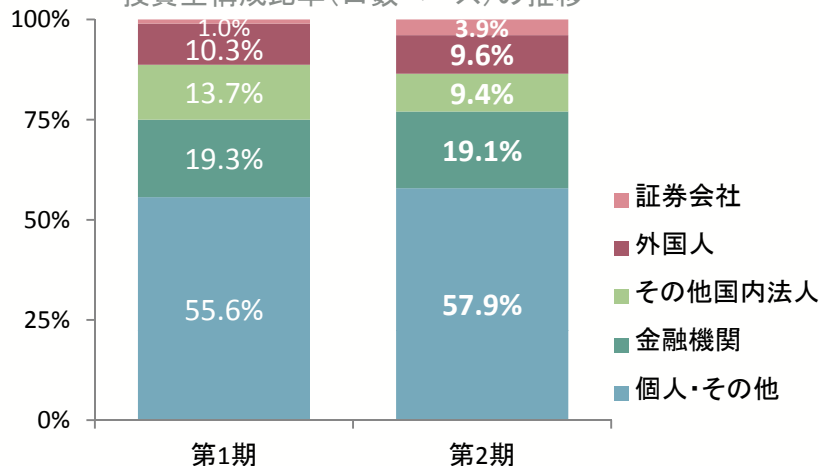
投資主・投資口の状況

● 投資主の状況

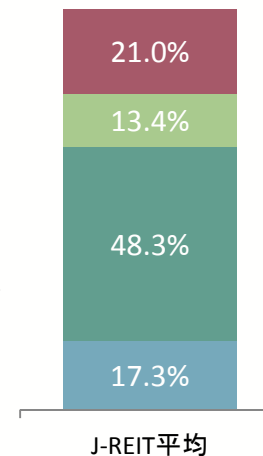
第2期末時点 所有者区分

| 区分 | 投資主数 (名) | 投資口数 (口) |
|---------|-------------|-------------|
| 個人・その他 | 6,833 | 43,677 |
| 金融機関 | 14 | 14,445 |
| 外国人 | 38 | 7,241 |
| その他国内法人 | 173 | 7,127 |
| 証券会社 | 23 | 2,950 |
| 計 | 7,081 | 75,440 |

投資主構成比率(口数ベース)の推移



(ご参考)J-REITの平均投資主構成比率(口数ベース)



注: 各J-REITの開示資料を基に、ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成。直近決算期(2012年7月~12月期)の各社投資主構成比率(投資口数ベース)を単純平均し作成。証券会社は金融機関に含む。

● 主な投資主の状況

第2期末時点 上位投資主一覧

| 氏名又は名称 | 所有投資口数(口) | 所有割合 |
|------------------------------------|-----------|--------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 6,982 | 9.25% |
| JP MORGAN CHASE BANK 380180 | 2,850 | 3.77% |
| 野村信託銀行株式会社(投信口) | 2,548 | 3.37% |
| ケネディクス株式会社 | 2,310 | 3.06% |
| 個人 | 1,546 | 2.04% |
| 株式会社SBI証券 | 1,533 | 2.03% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 1,503 | 1.99% |
| 飯能信用金庫 | 1,200 | 1.59% |
| MLI EFG NON TREATY CUSTODY ACCOUNT | 1,052 | 1.39% |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 668 | 0.88% |
| 上位10名合計 | 22,192 | 29.41% |

注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数点第3位を切捨て)

● 投資口価格の推移



第3期(2013年7月期)の収益予想

(単位:百万円)

| 科目 | 第2期 実績 | 第3期 予想 | 第2期実績・第3期予想 差異 | |
|----------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| 運用日数 | 184日 | 181日 | | |
| 営業収益 | ¥1,114 | ¥1,112 | -1 | -0.2% |
| 賃貸事業収入 | 1,021 | 1,022 | 0 | +0.1% |
| その他賃貸事業収入 | 92 | 89 | -2 | -3.1% |
| 営業費用 | ¥498 | ¥563 | +64 | +12.9% |
| 賃貸事業費用 | 172 | 231 | +58 | +34.1% |
| 減価償却費 | 194 | 195 | 0 | +0.4% |
| その他 | 131 | 136 | +4 | +3.8% |
| 営業利益 | ¥615 | ¥548 | -66 | -10.8% |
| 営業外収益 | 0 | 0 | -0 | -92.5% |
| 営業外費用 | 151 | 148 | -3 | -2.0% |
| 支払利息等 | 133 | 129 | -3 | -2.9% |
| その他 | 17 | 18 | 0 | +4.3% |
| 経常利益 | ¥464 | ¥400 | -63 | -13.7% |
| 税引前当期純利益 | 464 | 400 | -63 | -13.7% |
| 法人税等 | 0 | 1 | 0 | +4.4% |
| 当期純利益 | ¥463 | ¥399 | -63 | -13.7% |
| 分配可能利益 | 463 | 399 | -63 | -13.7% |
| 一口当たり分配金 | 6,145円 | 5,300円 | -845円 | -13.7% |
| NOI (Net Operating Income) | 941 | 880 | -60 | -6.5% |
| FFO (Funds From Operation) | 675 | 612 | -63 | -9.4% |

主要前提条件等

物件合計の期末(2013年7月末)時点の稼働率は95.0%を見込んでおり、期中における物件数の変動はないものと想定。
 なお、代官山の事務所テナントが2013年3月に退去予定であるが、当該減収分については他物件を含めた住居部分の増収によりカバーされるものと想定。

第3期は原状回復費等収入が減少するものの、更新料等が増加するものと想定。

第1期に取得した全20物件について、第3期より固定資産税・都市計画税の費用計上を開始。第3期予想では59百万円(償却資産税を含む)と想定。

投資主数の増加に伴う証券代行費用及び機関投資家層拡大に向けたIR費用の増加等を加味して想定。

支払利息については、ベース金利であるTIBORが2013年2月末時点から変化しないと想定(1mTIBOR:0.17000%、3mTIBOR:0.27000%)。
 また、第3期に返済期限の到来する借入金(シリーズ1-A、E 借入元本30億円)については、シリーズ1-Eを2013年3月31日に1.7億円返済した残額28.3億円を従前と同条件でリファイナンスするものと想定。

発行済投資口数は75,440口(第2期末から変化なし)。
 公租公課等を考慮した通期巡航ベースでの分配金。

公租公課等を考慮した通期巡航ベースの
 NOI利回り(取得価格ベース)は5.8%。

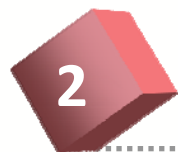
| | 第2期実績 | 第3期予想 |
|--------|-------|-------|
| NOI利回り | 6.1% | 5.8% |

2. マーケット環境

住宅J-REITを取り巻くマーケット環境の認識



賃貸住宅のファンダメンタルズ(稼働率・賃料水準)は引き続き安定的に推移



新政権下での金融緩和の推進、景気回復期待により、資金調達環境はさらに改善

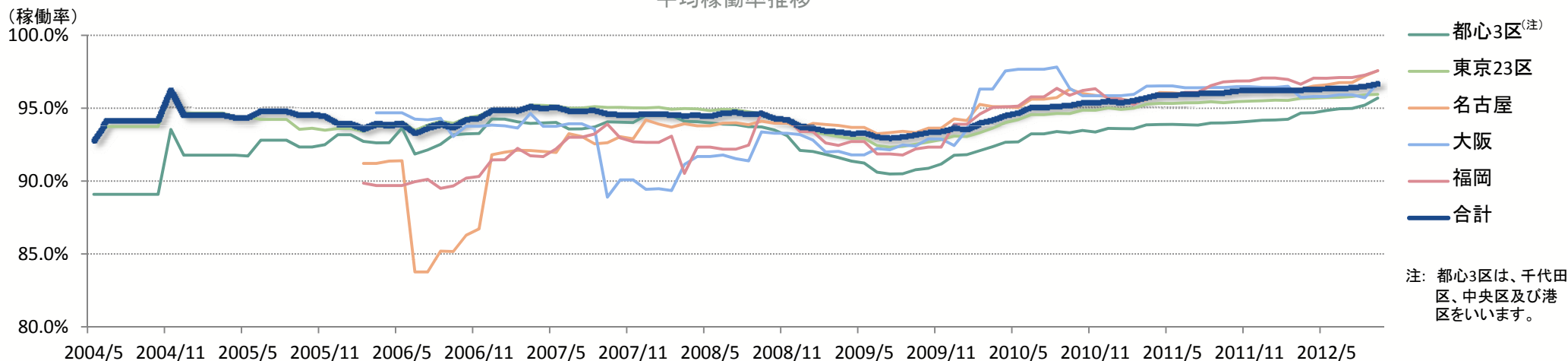


リスクマネー流入を背景にエクイティ資金調達が活発化、物件取得競争は激化の見込

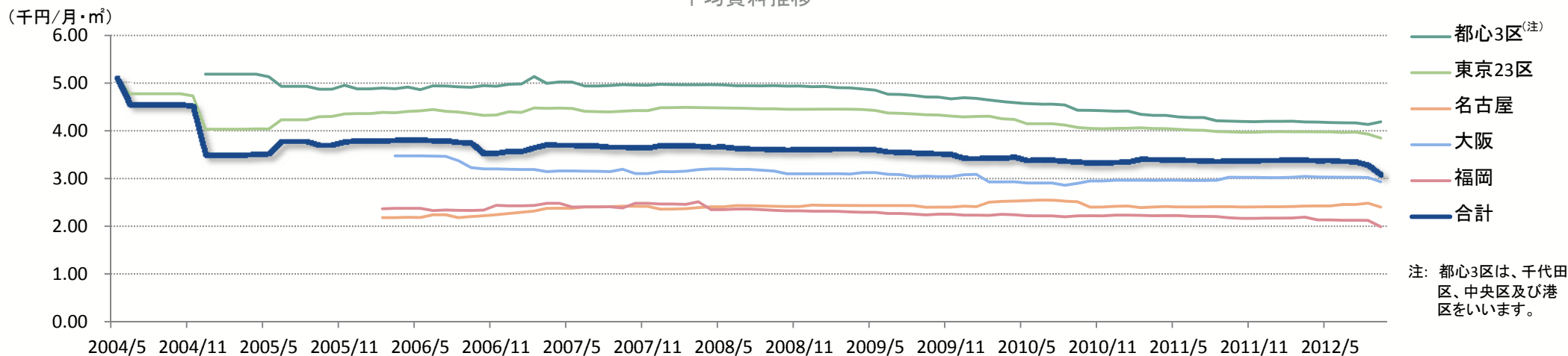
J-REITが運用する賃貸住宅のパフォーマンス推移

J-REITが運用する賃貸住宅のエリア別分析

平均稼働率推移



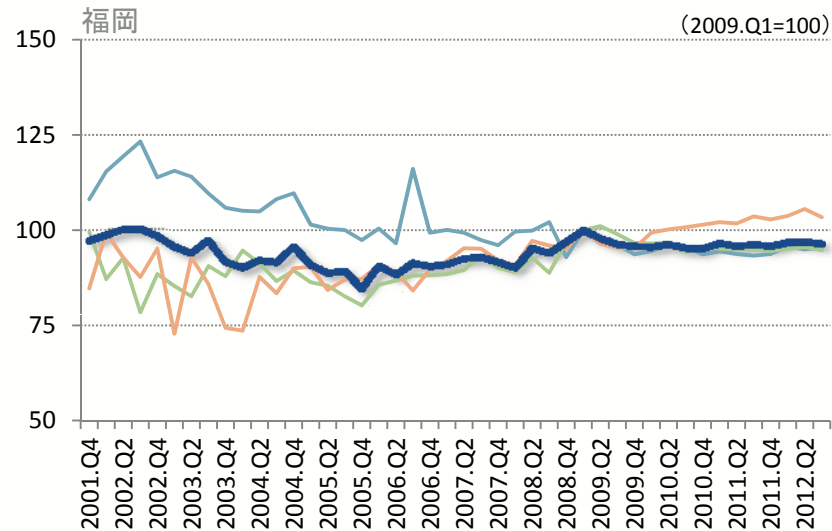
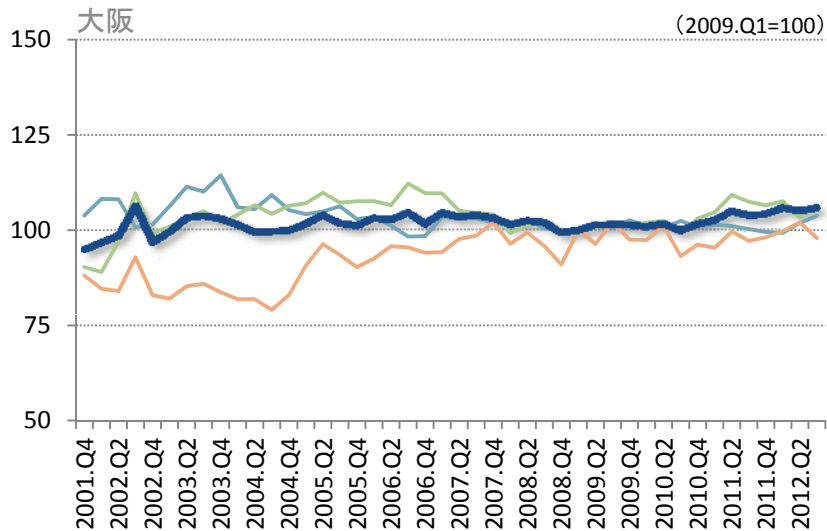
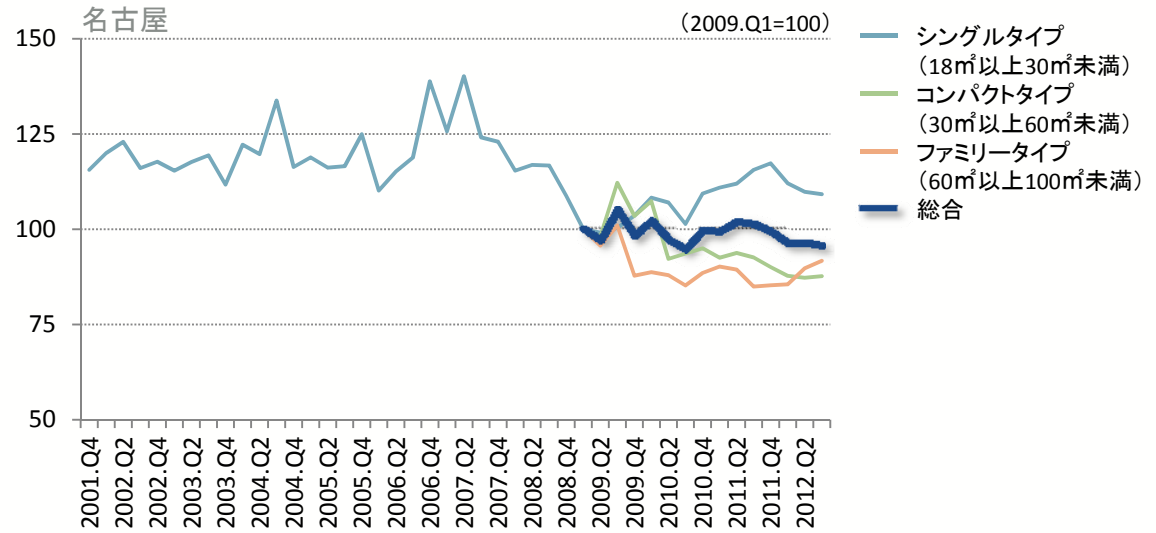
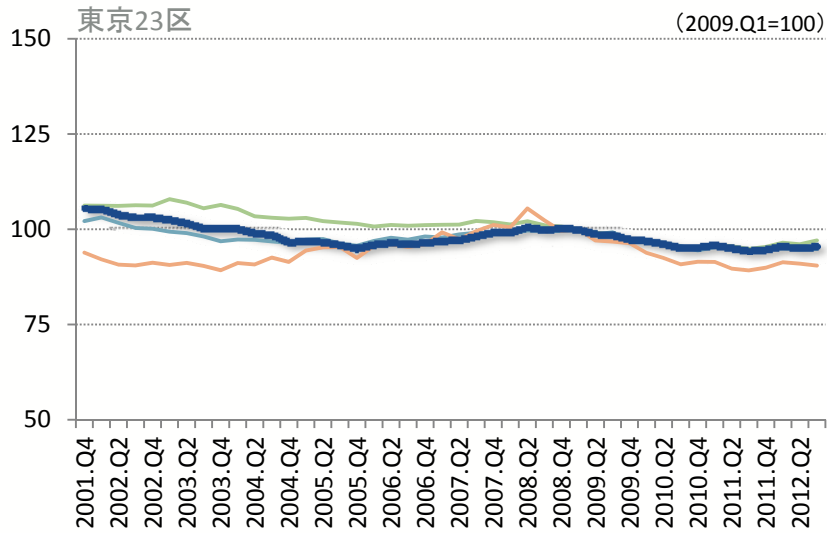
平均賃料推移



出所: ARES「J-REIT Property Database (旧AJPI)」を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成。なお、2012年6月は準確定値、2012年7月以降は速報値であり、将来公表予定の確定値との間に差異が生じる可能性があります。

賃貸住宅のエリア別・住戸タイプ別賃料推移

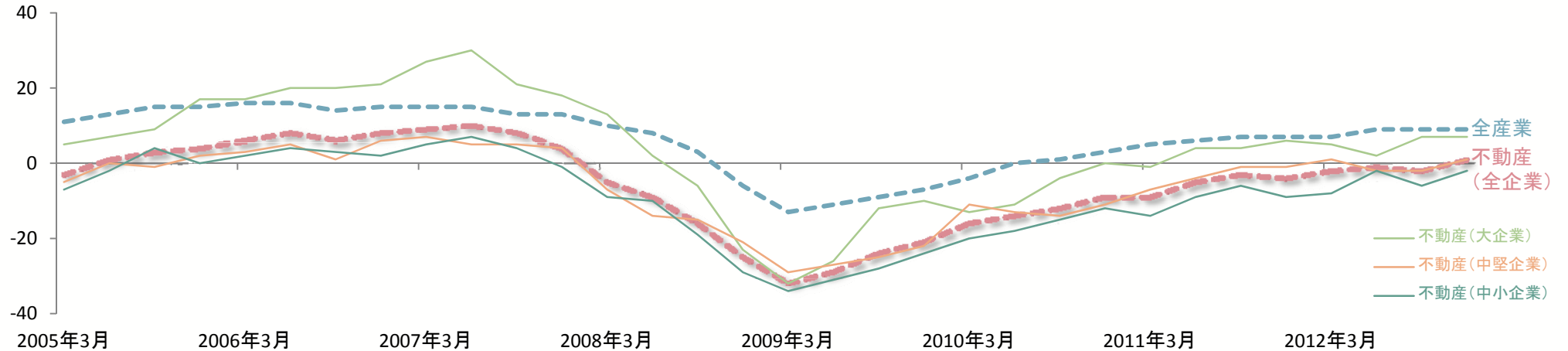
● マンション賃料インデックス推移



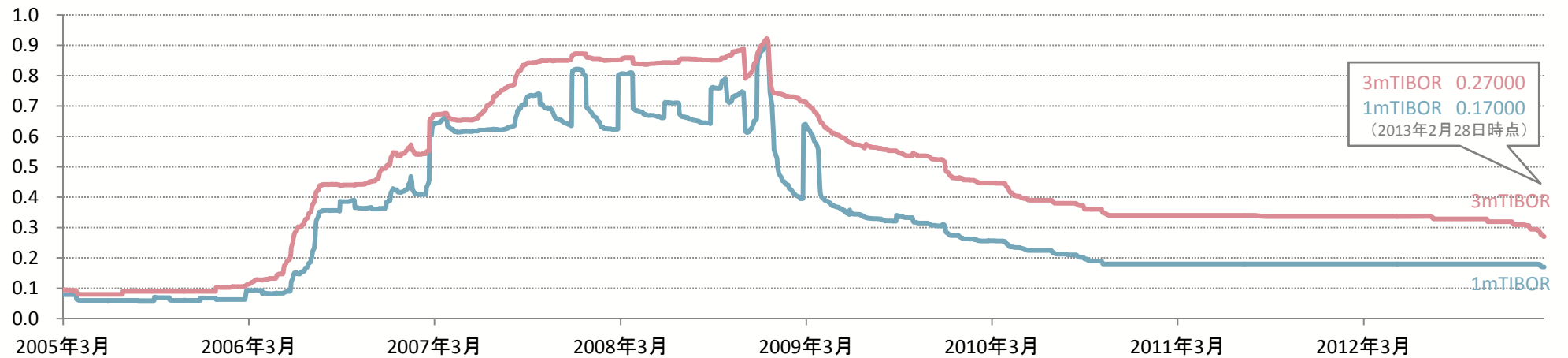
注: 名古屋のインデックスのうち、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、総合のデータ(2008.4Q以前)は未公表
 出所: 株式会社三井住友トラスト基礎研究所及びアットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

借入環境

● 金融機関の貸出態度(「緩い」-「厳しい」)の推移



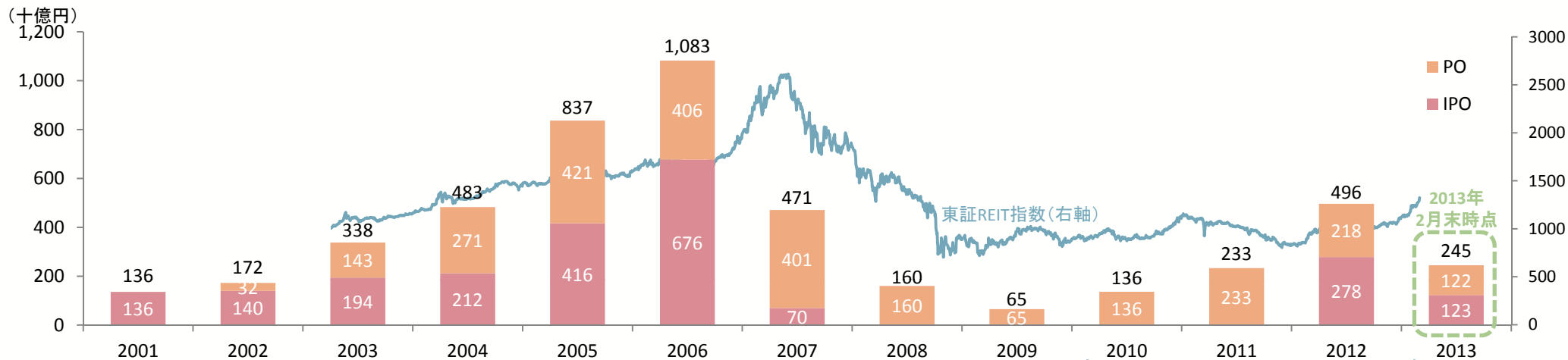
● 全銀協TIBORの推移



2. マーケット環境

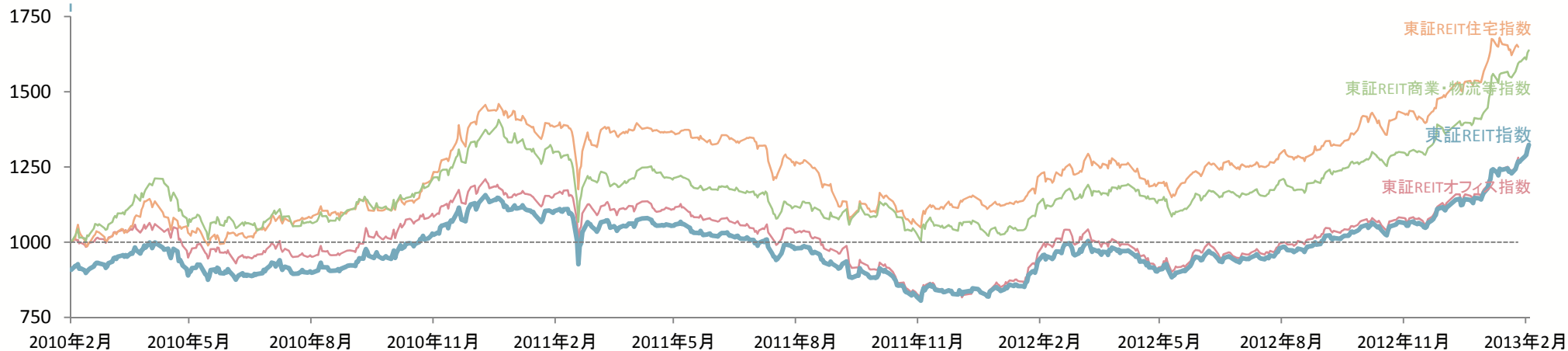
エクイティ・マーケット

J-REITによるエクイティ調達額の動向



出所: J-REIT公表資料を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成。2013年3月4日現在、払込期日ベースにて作成

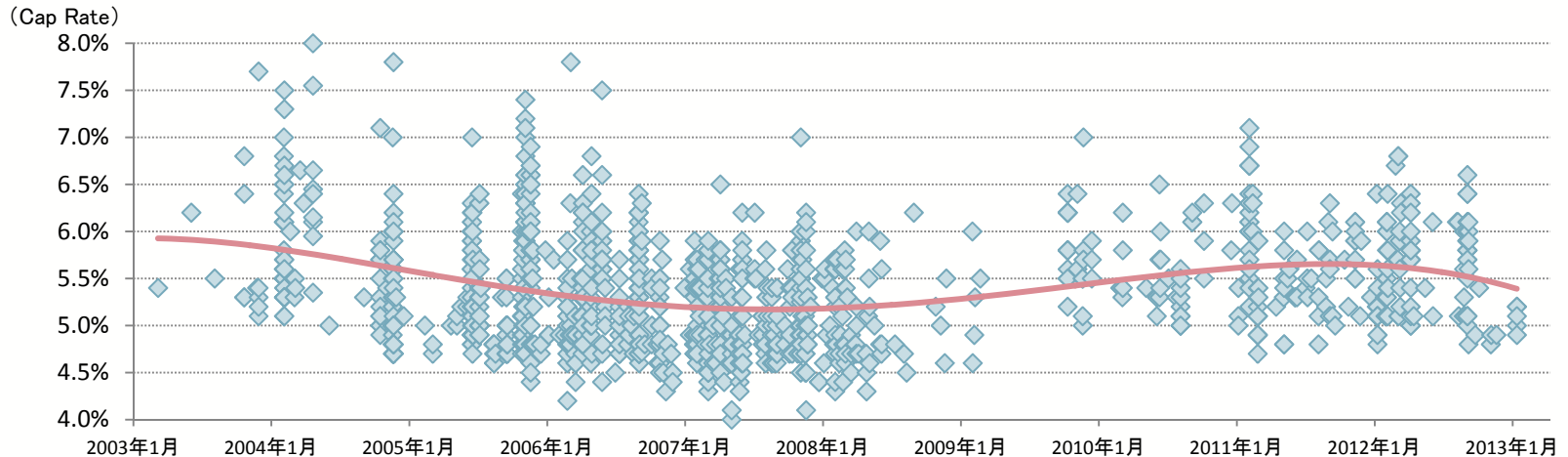
東証REIT指数の推移



出所: bloombergを基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

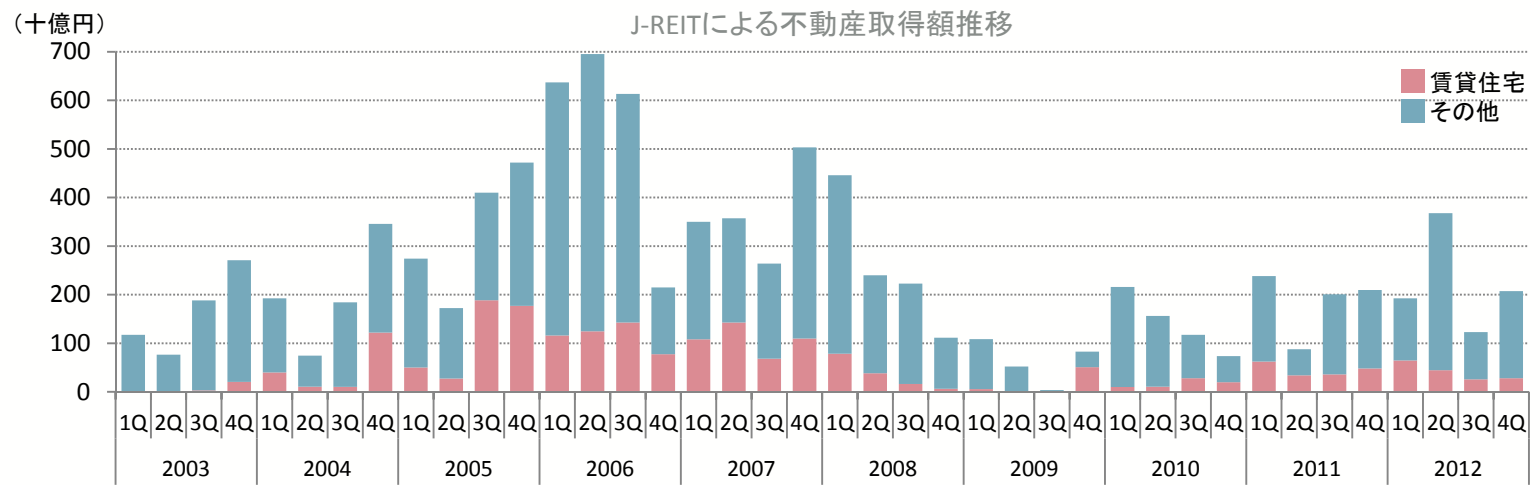
J-REITによる物件取得の動向

J-REITの物件取得時における鑑定キャップレート推移(住宅)



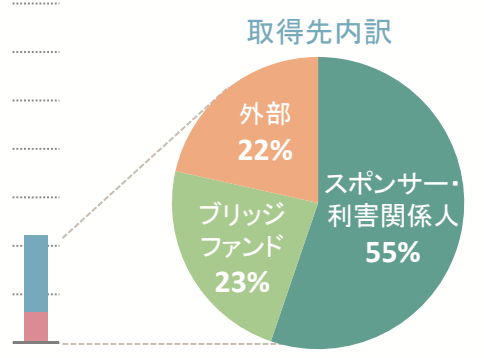
注: 鑑定キャップレートは物件取得時の鑑定評価にて採用されている還元利回り、ピンク色の線は次数5の近似曲線を表しています。
 出所: J-REIT公表資料を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

J-REITによる不動産取得額推移



出所: J-REIT公表資料を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

公募増資による不動産取得額



注: 2013年3月4日までに開示された10件の既上場投資法人による公募増資(PO)を対象としており、新規上場投資法人による公募増資(IPO)は含まない。

3. 今後の戦略的方向性

投資主価値向上のためのフレームワーク

①外部成長戦略

規模の経済による固定費率の低下

②内部成長戦略

稼働率の改善、賃料水準の維持・向上

③財務戦略

低金利の金融環境を活用した資金調達

投資主価値



=

キャッシュ・フロー
 (分配可能利益)



リスク・プレミアム
 (期待利回り)



①外部成長戦略

投資口の流動性向上、投資主層の多様化

②内部成長戦略

安定的な配当水準の確保、実績の積上げ

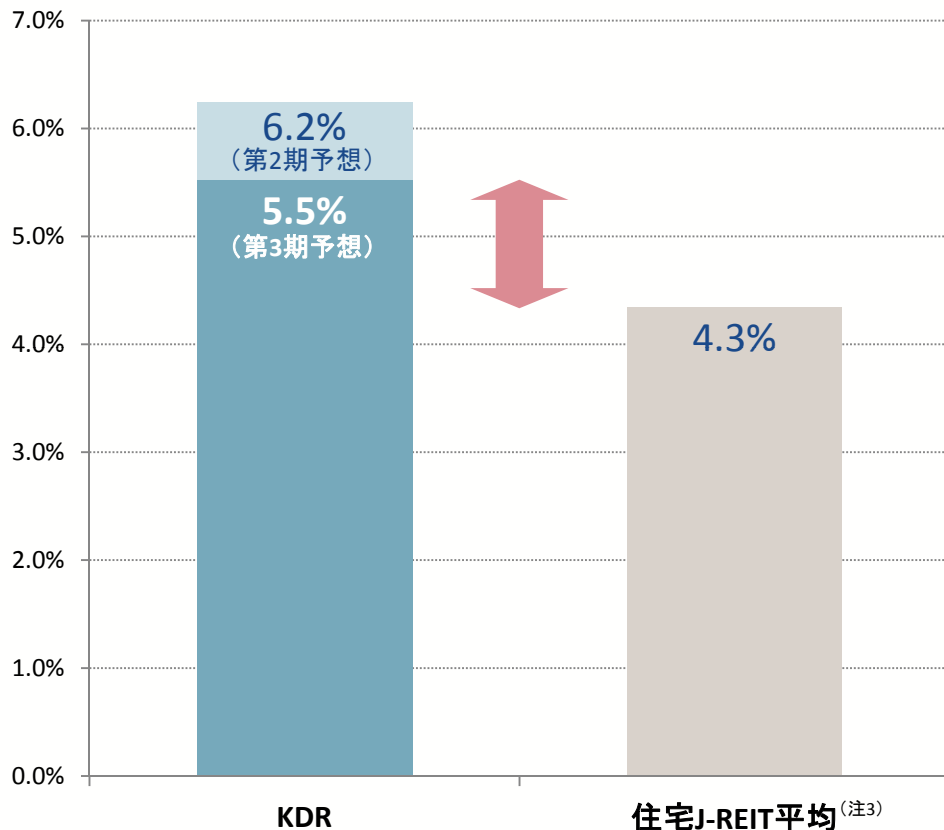
③財務戦略

金利上昇リスクのヘッジ等による財務安定性向上

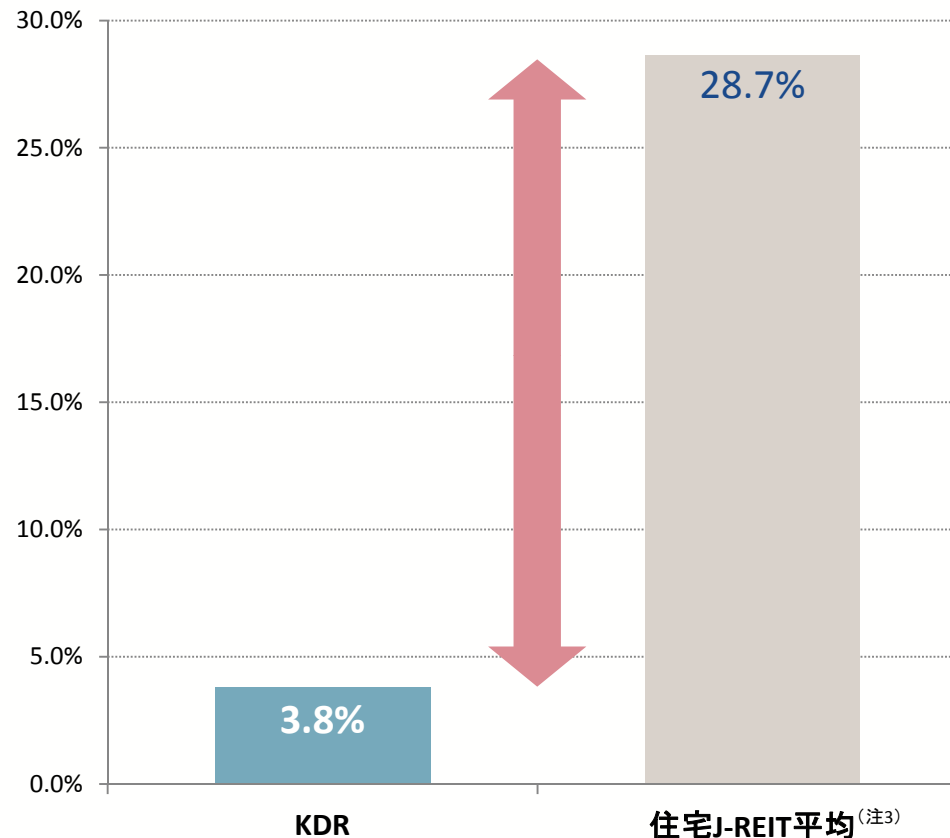
投資主価値向上に効果と実現性が高い戦略を機動的に実施

リスク・プレミアムの縮小によるバリュエーション・ギャップの解消

● 分配金利回り^(注1)の比較



● NAVプレミアム^(注2)の比較



注1: 「分配金利回り」は、2013年3月8日時点の投資口価格(終値)に基づく予想分配金の利回り(年率)を算出しています。但し、KDRについては第2期予想分配金:6,100円及び第3期予想分配金:5,300円の利回りを併記していません。なお、KDRの2013年3月8日時点の投資口価格(終値)は193,700円です。

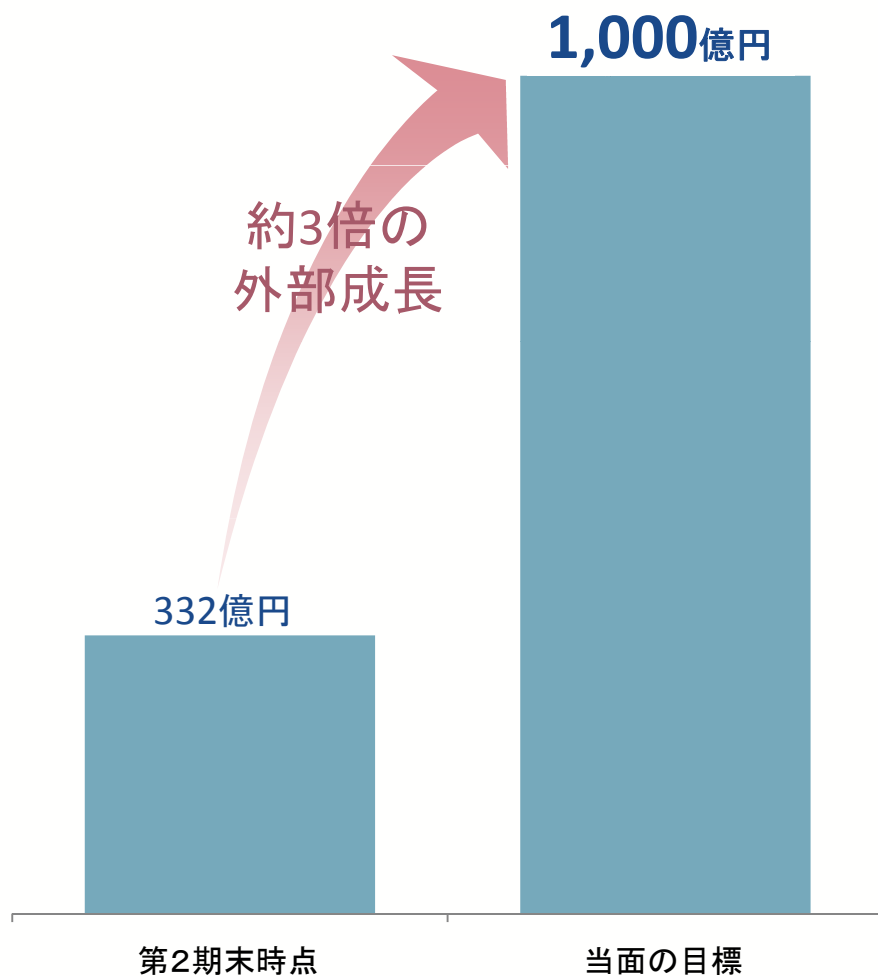
注2: 「NAVプレミアム」は、2013年3月8日時点の投資口価格(終値)を同日時点で公表されている直近決算期末ベースの一口当たりNAV(=(期末純資産額-未処分利益[負のれん取崩額等含む]+期末鑑定評価額-有形固定資産)/発行済投資口数)で除して算出しています。なお、KDRについては第2期末時点のNAV(=14,076百万円)により算出しています。

注3: 「住宅J-REIT平均」は、日本アコモデーションファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、積水ハウス・SI投資法人、スターツ・プロシード投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、日本賃貸住宅投資法人(証券コード順)の平均値を算出しています。但し、NAVプレミアムについてはコンフォリア・レジデンシャル投資法人を含んでいません。

KDRに要求されているリスク・プレミアムの改善余地は相当程度あるものと思料

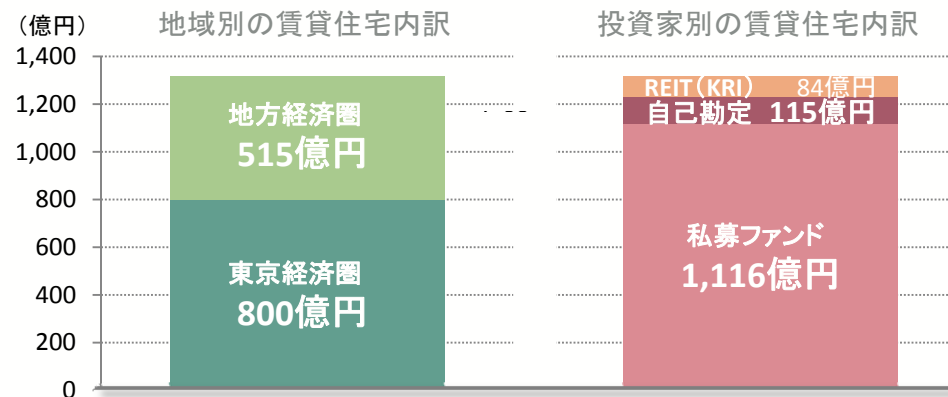
外部成長戦略における具体的目標

● 総資産残高の当面の目標



● ケネディクス・グループの資産運用残高(2012年12月末時点)

| | 物件数 | 受託資産残高 |
|---------------------|--------------|----------------|
| 受託資産全体 | 493物件 | 1兆1,178億円 |
| うち、賃貸住宅 (KDRを除く) | 110物件 | 1,315億円 |



● 運用会社独自のネットワーク

| | 第1期 ^(注1) | 第2期 |
|----------------------------|---------------------|------|
| 獲得投資案件情報 | 121件 | 222件 |
| うち、具体的検討案件 ^(注2) | 14件 | 10件 |

注1: 物件取得後(2012年4月26日~2012年7月31日)97日間の数値
 注2: 秘密保持誓約書(CA)を差入れ、具体的に取得検討を行った案件

既存のパイプラインやスポンサー・サポートを活用し、速やかな外部成長を目指す

ご参考資料

財務諸表

● 貸借対照表

(単位:千円)

| | 前期(第1期) (平成24年 7月31日) | 当期(第2期) (平成25年 1月31日) |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 549,498 | 836,814 |
| 信託現金及び信託預金 | 510,807 | 665,818 |
| 営業未収入金 | 5,617 | 5,503 |
| 前払費用 | 13,576 | 4,235 |
| 繰延税金資産 | 25 | 16 |
| 未収消費税等 | 75,195 | - |
| その他 | - | 384 |
| 流動資産合計 | ¥1,154,721 | ¥1,512,772 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 土地 | 2,771,103 | 2,787,376 |
| 信託建物 | 14,598,112 | 14,440,133 |
| 信託構築物 | 114,034 | 113,393 |
| 信託機械及び装置 | 313,681 | 307,221 |
| 信託工具、器具及び備品 | 156 | 3,648 |
| 信託土地 | 13,766,909 | 13,766,909 |
| 有形固定資産合計 | ¥31,563,998 | ¥31,418,684 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入敷金及び保証金 | 10,156 | 10,156 |
| 長期前払費用 | 152,388 | 122,671 |
| その他 | - | 36,318 |
| 投資その他の資産合計 | ¥162,544 | ¥169,146 |
| 固定資産合計 | ¥31,726,542 | ¥31,587,830 |
| 繰延資産 | | |
| 創立費 | 45,143 | 39,842 |
| 投資口交付費 | 67,809 | 55,307 |
| 繰延資産合計 | ¥112,952 | ¥95,149 |
| 資産合計 | ¥32,994,216 | ¥33,195,752 |

(単位:千円)

| | 前期(第1期) (平成24年 7月31日) | 当期(第2期) (平成25年 1月31日) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 33,747 | 29,909 |
| 短期借入金 | 3,000,000 | 3,000,000 |
| 未払金 | 23,979 | 40,217 |
| 未払費用 | 486 | 424 |
| 未払法人税等 | 1,378 | 946 |
| 未払消費税等 | - | 4,158 |
| 前受金 | 153,978 | 157,638 |
| 預り金 | 8,534 | 9,390 |
| 流動負債合計 | ¥3,222,105 | ¥3,242,684 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 15,500,000 | 15,500,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 243,786 | 240,015 |
| 固定負債合計 | ¥15,743,786 | ¥15,740,015 |
| 負債合計 | ¥18,965,892 | ¥18,982,699 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 13,773,456 | 13,773,456 |
| 剰余金 | | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 254,868 | 463,620 |
| 剰余金合計 | 254,868 | 463,620 |
| 投資主資本合計 | ¥14,028,324 | ¥14,237,076 |
| 繰延ヘッジ損益 | - | △24,023 |
| 純資産合計 | ¥14,028,324 | ¥14,213,052 |
| 負債純資産合計 | ¥32,994,216 | ¥33,195,752 |

財務諸表

● 損益計算書

(単位:千円)

| | 前期(第1期) | 当期(第2期) |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 自平成23年11月15日 至平成24年7月31日 | 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日 |
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 512,271 | 1,021,344 |
| その他賃貸事業収入 | 41,207 | 92,813 |
| 営業収益合計 | 553,479 | 1,114,157 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 169,797 | 367,194 |
| 資産運用報酬 | 13,517 | 74,405 |
| 資産保管手数料 | 1,718 | 2,062 |
| 一般事務委託手数料 | 6,089 | 11,220 |
| 役員報酬 | 6,412 | 4,500 |
| その他営業費用 | 19,068 | 39,402 |
| 営業費用合計 | 216,603 | 498,785 |
| 営業利益 | ¥336,875 | ¥615,371 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | - | 17 |
| 還付加算金 | - | 221 |
| 営業外収益合計 | - | 239 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 44,968 | 85,743 |
| デリバティブ関連費用 | - | 4,308 |
| 融資手数料 | 21,604 | 43,209 |
| 創立費償却 | 7,490 | 5,300 |
| 投資口交付費償却 | 6,590 | 12,501 |
| 営業外費用合計 | 80,654 | 151,064 |
| 経常利益 | ¥256,220 | ¥464,546 |
| 税引前当期純利益 | ¥256,220 | ¥464,546 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,378 | 949 |
| 法人税等調整額 | △ 25 | 9 |
| 法人税等合計 | 1,352 | 958 |
| 当期純利益 | ¥254,868 | ¥463,588 |
| 前期繰越利益 | - | 31 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 254,868 | ¥463,620 |

● 金銭の分配に係る計算書

| 項目 | 前期(第1期) | 当期(第2期) |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 自平成23年11月15日 至平成24年7月31日 | 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日 |
| I 当期未処分利益 | 254,868,251 円 | 463,620,113 円 |
| II 分配金の額 | 254,836,320 円 | 463,578,800 円 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (3,378 円) | (6,145 円) |
| III 次期繰越利益 | 31,931 円 | 41,313 円 |

● キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| | 前期(第1期) | 当期(第2期) |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| | 自平成23年11月15日 至平成24年7月31日 | 自平成24年8月1日 至平成25年1月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 285,949 | 810,596 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 31,424,698 | △ 52,636 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 32,199,055 | △ 315,633 |
| 現金及び現金同等物の増減(△は減少) | 1,060,305 | 442,326 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | - | 1,060,305 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ¥1,060,305 | ¥1,502,632 |

業績の推移

業績の推移

| | 第1期実績 (2012年7月期) | 第2期実績 (2013年1月期) |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 計算日数 | 260.0 日 | 184.0 日 |
| 物件運用日数(加重平均) | 92.4 日 | 184.0 日 |
| 営業収益 | 553 百万円 | 1,114 百万円 |
| 営業利益 | 336 百万円 | 615 百万円 |
| 経常利益 | 256 百万円 | 464 百万円 |
| 当期純利益 | 254 百万円 | 463 百万円 |
| 1口当たり分配金額 | 3,378 円 | 6,145 円 |
| 配当性向 | 100.0 % | 100.0 % |

財務指標の推移

| | 第1期 (2012年7月期) | 第2期 (2013年1月期) |
|---|-------------------|-------------------|
| 総資産額 | 32,994 百万円 | 33,195 百万円 |
| 純資産額 | 14,028 百万円 | 14,213 百万円 |
| 自己資本比率 | 42.5 % | 42.8 % |
| 出資総額 | 13,773 百万円 | 13,773 百万円 |
| 期末発行済投資口総数 | 75,440 口 | 75,440 口 |
| 1口当たり純資産額 | 185,953 円 | 188,402 円 |
| 総資産経常利益率(年換算) ^(注1) | 4.1 % | 2.8 % |
| 自己資本当期純利益率(年換算) ^(注2) | 6.9 % | 6.5 % |
| FFO(Funds From Operation) ^(注3) | 364 百万円 | 675 百万円 |
| 1口当たりFFO | 4,834 円 | 8,959 円 |
| 有利子負債総額 | 18,500 百万円 | 18,500 百万円 |
| 加重平均金利 | 0.96 % | 0.94 % |
| 長期借入金残存年数 | 2.3 年 | 1.8 年 |
| LTV ^(注4) | 56.1 % | 55.7 % |
| NAV ^(注5) | 13,925 百万円 | 14,076 百万円 |
| 1口当たりNAV | 184,589 円 | 186,595 円 |

- 注1: 「総資産経常利益率」は、「経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
- 注2: 「自己資本当期純利益率」は、「当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)/2」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入) なお、第1期については、平成24年4月26日を期首とみなして計算しています。
- 注3: 「FFO」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。(小数点第1位を四捨五入)
- 注4: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注5: 「NAV」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

| | 第1期 (2012年7月期) | 第2期 (2013年1月期) |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 期末保有物件数 | 20 物件 | 20 物件 |
| 当期取得物件数 | 20 物件 | 0 物件 |
| 当期譲渡物件数 | 0 物件 | 0 物件 |
| 取得価格合計 | 30,474 百万円 | 30,474 百万円 |
| 期末帳簿価格合計 | 31,563 百万円 | 31,418 百万円 |
| 期末鑑定評価額合計 | 31,716 百万円 | 31,746 百万円 |
| 賃貸可能戸数 | 1,400 戸 | 1,400 戸 |
| (うち、住宅) | 1,393 戸 | 1,393 戸 |
| 賃貸可能面積 | 59,157.37 m ² | 59,157.37 m ² |
| (うち、住宅) | 54,823.98 m ² | 54,823.98 m ² |
| 賃貸事業収入合計 | 553 百万円 | 1,114 百万円 |
| 賃貸事業費用合計(減価償却費を除く) | 74 百万円 | 172 百万円 |
| NOI(Net Operating Income) ^(注6) | 479 百万円 | 941 百万円 |
| NOI利回り(年換算) | 6.2 % | 6.1 % |
| 資本的支出 | 0 百万円 | 32 百万円 |
| 減価償却費 | 95 百万円 | 194 百万円 |
| 減価償却比率 | 1.2 % | 1.3 % |
| 減価償却後NOI利回り(年換算) | 5.0 % | 4.9 % |
| 稼働率(期中平均) | 93.8 % | 94.5 % |
| 稼働率(期末時点) | 94.0 % | 95.1 % |
| 住宅賃料単価(期中平均) | 9,357 円/坪 | 9,348 円/坪 |
| 住宅賃料単価(期末時点) | 9,351 円/坪 | 9,357 円/坪 |
| 入替率 ^(注7) | 13.1 % | 14.0 % |
| 回転率 ^(注8) | 12.5 % | 13.2 % |
| 更新率(期中平均) ^(注9) | 85.8 % | 82.6 % |
| 平均入居期間 ^(注10) | 778 日 | 882 日 |
| 平均空室期間 ^(注11) | 67 日 | 83 日 |

- 注6: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用(減価償却費を除く)」により算出しています。(小数点第1位を四捨五入)
- 注7: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6カ月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注8: 「回転率」は、「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。ただし第1期については運用期間を通常決算期ベースの6カ月に調整しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注9: 「更新率」は、「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
- 注10: 「平均入居期間」は、運用期間中の解約テナントの平均入居期間を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)
- 注11: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナントの平均空室期間を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

ポートフォリオ一覧

| 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | タイプ (注) | 竣工日 | 取得価格 (千円) | 投資 比率 | 賃貸可能 面積(m ²) | 賃貸可能 戸数(戸) | 住戸タイプ内訳(戸) | | | | | 期末稼働率 | |
|-----------|------|------------------|---------|------------|-------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|---------------|------------|-----|----|-----|-------|--------|--------|
| | | | | | | | | | | S | SF | F | 事務所 | 店舗 | 第1期 | 第2期 |
| 東京 経済圏 | T-1 | KDX代官山レジデンス | 東京都渋谷区 | SF | 平成15年2月10日 | 4,700,000 | 15.4% | 5,338.99 m ² | 86 戸 | 0 | 69 | 14 | 1 | 2 | 94.0% | 96.8% |
| | T-2 | KDX代々木レジデンス | 東京都渋谷区 | SF | 平成19年1月11日 | 1,320,000 | 4.3% | 1,593.93 m ² | 50 戸 | 31 | 19 | 0 | 0 | 0 | 95.7% | 97.0% |
| | T-3 | KDX大伝馬レジデンス | 東京都中央区 | SF | 平成19年3月14日 | 1,775,000 | 5.8% | 2,353.23 m ² | 54 戸 | 0 | 54 | 0 | 0 | 0 | 90.7% | 96.2% |
| | T-4 | KDX岩本町レジデンス | 東京都千代田区 | SF | 平成19年9月5日 | 822,000 | 2.7% | 1,131.24 m ² | 36 戸 | 12 | 24 | 0 | 0 | 0 | 100.0% | 100.0% |
| | T-5 | KDX文京千石レジデンス | 東京都文京区 | S | 平成17年8月9日 | 1,488,000 | 4.9% | 2,054.10 m ² | 77 戸 | 63 | 14 | 0 | 0 | 0 | 91.2% | 97.7% |
| | T-6 | KDX吾妻橋レジデンス | 東京都墨田区 | S | 平成19年9月26日 | 650,000 | 2.1% | 1,054.83 m ² | 41 戸 | 40 | 0 | 0 | 0 | 1 | 95.5% | 93.1% |
| | T-7 | KDX志村坂上レジデンス | 東京都板橋区 | F | 平成19年7月2日 | 2,830,000 | 9.3% | 6,117.48 m ² | 85 戸 | 0 | 0 | 85 | 0 | 0 | 96.5% | 93.1% |
| | T-8 | ニチイホームたまプラーザ(底地) | 神奈川県川崎市 | — | — | 960,000 | 3.2% | — | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — |
| | T-9 | コスモハイム元住吉(底地) | 神奈川県川崎市 | — | — | 1,750,000 | 5.7% | — | — | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | — |
| | T-10 | KDX武蔵中原レジデンス | 神奈川県川崎市 | F | 平成3年4月23日 | 637,000 | 2.1% | 2,123.46 m ² | 35 戸 | 0 | 0 | 35 | 0 | 0 | 97.2% | 88.5% |
| | T-11 | KDX千葉中央レジデンス | 千葉県千葉市 | S | 平成19年2月23日 | 1,480,000 | 4.9% | 3,546.91 m ² | 106 戸 | 65 | 39 | 0 | 2 | 0 | 96.9% | 96.7% |
| | T-12 | KDX川口幸町レジデンス | 埼玉県川口市 | SF | 平成19年2月9日 | 1,150,000 | 3.8% | 2,491.66 m ² | 61 戸 | 1 | 60 | 0 | 0 | 0 | 90.1% | 95.2% |
| | 小計 | | | | 19,562,000 | 64.2% | 27,805.83 m ² | 631 戸 | 212 | 279 | 134 | 3 | 3 | 94.7% | 95.2% | |
| 地方 経済圏 | R-1 | KDX豊平三条レジデンス | 北海道札幌市 | SF | 平成20年3月14日 | 582,500 | 1.9% | 2,868.75 m ² | 63 戸 | 0 | 63 | 0 | 0 | 0 | 94.1% | 85.8% |
| | R-2 | KDX定禅寺通レジデンス | 宮城県仙台市 | S | 平成20年1月15日 | 1,015,000 | 3.3% | 3,330.15 m ² | 92 戸 | 53 | 27 | 12 | 0 | 0 | 96.8% | 99.1% |
| | R-3 | KDX泉レジデンス | 愛知県名古屋市 | F | 平成21年4月7日 | 1,120,000 | 3.7% | 2,798.20 m ² | 40 戸 | 0 | 0 | 40 | 0 | 0 | 87.1% | 92.1% |
| | R-4 | KDX千早レジデンス | 愛知県名古屋市 | SF | 平成21年7月28日 | 1,080,000 | 3.5% | 2,936.40 m ² | 92 戸 | 40 | 52 | 0 | 0 | 0 | 98.9% | 100.0% |
| | R-5 | KDX堺筋本町レジデンス | 大阪府大阪市 | SF | 平成19年10月25日 | 2,910,000 | 9.5% | 6,385.70 m ² | 160 戸 | 0 | 124 | 35 | 0 | 1 | 91.7% | 93.0% |
| | R-6 | KDX新町レジデンス | 大阪府大阪市 | S | 平成19年10月10日 | 1,015,000 | 3.3% | 2,146.02 m ² | 94 戸 | 94 | 0 | 0 | 0 | 0 | 96.8% | 96.8% |
| | R-7 | KDX宝塚レジデンス | 兵庫県宝塚市 | F | 平成20年2月29日 | 1,510,000 | 5.0% | 4,631.16 m ² | 80 戸 | 0 | 20 | 60 | 0 | 0 | 87.1% | 92.8% |
| | R-8 | KDX清水レジデンス | 福岡県福岡市 | SF | 平成20年5月2日 | 1,680,000 | 5.5% | 6,255.16 m ² | 148 戸 | 16 | 132 | 0 | 0 | 0 | 96.1% | 99.4% |
| | 小計 | | | | 10,912,500 | 35.8% | 31,351.54 m ² | 769 戸 | 203 | 418 | 147 | 0 | 1 | 93.3% | 95.1% | |
| | 合計 | | | | 30,474,500 | 100.0% | 59,157.37 m ² | 1,400 戸 | 415 | 697 | 281 | 3 | 4 | 94.0% | 95.1% | |

注: 「タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ(記号:S)(主として単身世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの]、スモール・ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)を記載しています。

ポートフォリオ・パフォーマンス(第2期)①

(単位:千円)

| 物件番号 | T-1 | T-2 | T-3 | T-4 | T-5 | T-6 | T-7 | T-8 |
|--|---|---|--|---|---|---|---|---|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="text-align: center;"> S シングル </div> <div style="text-align: center;"> SF スモール・ファミリー </div> <div style="text-align: center;"> F ファミリー </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;"> SF 地位 </div> <div style="text-align: center;"> SF 地位 </div> <div style="text-align: center;"> SF 利便性 </div> <div style="text-align: center;"> SF 利便性 </div> <div style="text-align: center;"> S 地位 </div> <div style="text-align: center;"> S 利便性 </div> <div style="text-align: center;"> F 利便性 </div> <div style="text-align: center;"> 底地 地位 </div> </div> </div> |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 物件名称 | KDX代官山 レジデンス | KDX代々木 レジデンス | KDX大伝馬 レジデンス | KDX岩本町 レジデンス | KDX文京千石 レジデンス | KDX吾妻橋 レジデンス | KDX志村坂上 レジデンス | ニチイホーム たまプラーザ(底地) |
| 取得価格 | 4,700,000 | 1,320,000 | 1,775,000 | 822,000 | 1,488,000 | 650,000 | 2,830,000 | 960,000 |
| 貸借対照表計上額 | 4,814,504 | 1,353,051 | 1,825,674 | 849,723 | 1,527,642 | 672,350 | 2,914,943 | 989,335 |
| 期末評価額 | 4,800,000 | 1,410,000 | 1,850,000 | 861,000 | 1,580,000 | 716,000 | 2,960,000 | 960,000 |
| 賃貸可能戸数(戸) | 86 | 50 | 54 | 36 | 77 | 41 | 85 | - |
| 賃貸可能面積(m ²) | 5,338.99 | 1,593.93 | 2,353.23 | 1,131.24 | 2,054.10 | 1,054.83 | 6,117.48 | - |
| 賃貸面積(m ²) | 5,168.54 | 1,545.37 | 2,264.29 | 1,131.24 | 2,005.86 | 982.05 | 5,692.73 | - |
| 稼働率 | 96.8% | 97.0% | 96.2% | 100.0% | 97.7% | 93.1% | 93.1% | -% |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| 賃貸事業収入合計 a | 150,929 | 44,892 | 55,996 | 27,919 | 49,095 | 23,293 | 107,068 | 34,560 |
| 賃貸事業収入 | 136,639 | 41,172 | 52,972 | 27,202 | 44,568 | 22,152 | 94,441 | 34,560 |
| その他賃貸事業収入 | 14,289 | 3,719 | 3,023 | 717 | 4,526 | 1,140 | 12,626 | - |
| 賃貸事業費用合計 b | 23,579 | 8,578 | 9,651 | 4,232 | 9,705 | 4,846 | 15,641 | 6 |
| 管理委託費 | 10,241 | 4,003 | 4,804 | 2,209 | 4,184 | 2,749 | 8,083 | - |
| 公租公課 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| 水道光熱費 | 4,891 | 586 | 555 | 429 | 600 | 295 | 1,184 | - |
| 修繕費 | 3,494 | 1,976 | 1,945 | 715 | 1,939 | 684 | 3,927 | - |
| 保険料 | 254 | 67 | 92 | 45 | 84 | 48 | 228 | - |
| 信託報酬・その他 | 4,682 | 1,943 | 2,252 | 832 | 2,896 | 1,067 | 2,217 | 6 |
| NOI c(a-b) | 127,349 | 36,314 | 46,344 | 23,687 | 39,389 | 18,447 | 91,426 | 34,554 |
| 減価償却費 d | 14,725 | 5,120 | 10,486 | 5,183 | 6,415 | 4,878 | 21,241 | - |
| 賃貸事業利益 e(c-d) | 112,623 | 31,194 | 35,857 | 18,503 | 32,974 | 13,568 | 70,185 | 34,554 |
| NOI利回り(年換算) | 5.4% | 5.5% | 5.2% | 5.7% | 5.3% | 5.6% | 6.4% | 7.1% |
| 償却後NOI利回り(年換算) | 4.8% | 4.7% | 4.0% | 4.5% | 4.4% | 4.1% | 4.9% | 7.1% |

ポートフォリオ・パフォーマンス(第2期)②

(単位:千円)

| 物件番号 | T-9 | T-10 | T-11 | T-12 | R-1 | R-2 | R-3 | R-4 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| S シングル SF スモール・ファミリー F ファミリー | 底地 | 地位 F | 特殊 S | 利便性 SF | 利便性 SF | 利便性 S | 地位 F | 利便性 SF |
| 物件名称 | コスモハイム 元住吉(底地) | KDX武蔵中原 レジデンス | KDX千葉中央 レジデンス | KDX川口幸町 レジデンス | KDX豊平三条 レジデンス | KDX定禅寺通 レジデンス | KDX泉 レジデンス | KDX千早 レジデンス |
| 取得価格 | 1,750,000 | 637,000 | 1,480,000 | 1,150,000 | 582,500 | 1,015,000 | 1,120,000 | 1,080,000 |
| 貸借対照表計上額 | 1,798,041 | 656,220 | 1,527,699 | 1,196,355 | 610,829 | 1,058,608 | 1,159,690 | 1,124,991 |
| 期末評価額 | 1,750,000 | 644,000 | 1,520,000 | 1,220,000 | 625,000 | 1,090,000 | 1,150,000 | 1,130,000 |
| 賃貸可能戸数(戸) | - | 35 | 106 | 61 | 63 | 92 | 40 | 92 |
| 賃貸可能面積(m ²) | - | 2,123.46 | 3,546.91 | 2,491.66 | 2,868.75 | 3,330.15 | 2,798.20 | 2,936.40 |
| 賃貸面積(m ²) | - | 1,879.30 | 3,429.71 | 2,371.82 | 2,462.00 | 3,298.79 | 2,577.85 | 2,936.40 |
| 稼働率 | - | 88.5% | 96.7% | 95.2% | 85.8% | 99.1% | 92.1% | 100.0% |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| 賃貸事業収入合計 a | 43,749 | 23,662 | 62,466 | 47,687 | 28,774 | 49,160 | 40,463 | 47,773 |
| 賃貸事業収入 | 43,749 | 22,827 | 58,582 | 44,543 | 25,765 | 44,117 | 33,370 | 43,627 |
| その他賃貸事業収入 | - | 835 | 3,883 | 3,144 | 3,008 | 5,042 | 7,093 | 4,145 |
| 賃貸事業費用合計 b | - | 4,058 | 7,940 | 7,694 | 6,408 | 7,916 | 9,110 | 9,297 |
| 管理委託費 | - | 2,078 | 4,652 | 4,531 | 2,398 | 4,122 | 3,830 | 4,459 |
| 公租公課 | - | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 水道光熱費 | - | 444 | 835 | 592 | 606 | 868 | 308 | 879 |
| 修繕費 | - | 1,016 | 652 | 1,173 | 1,773 | 1,374 | 2,227 | 1,702 |
| 保険料 | - | 72 | 151 | 110 | 97 | 119 | 103 | 118 |
| 信託報酬・その他 | - | 446 | 1,647 | 1,285 | 1,532 | 1,430 | 2,640 | 2,137 |
| NOI c(a-b) | 43,749 | 19,604 | 54,525 | 39,993 | 22,365 | 41,244 | 31,353 | 38,476 |
| 減価償却費 d | - | 3,985 | 17,089 | 7,198 | 5,922 | 10,189 | 9,086 | 10,004 |
| 賃貸事業利益 e(c-d) | 43,749 | 15,619 | 37,436 | 32,795 | 16,442 | 31,054 | 22,266 | 28,471 |
| NOI利回り(年換算) | 5.0% | 6.1% | 7.3% | 6.9% | 7.6% | 8.1% | 5.6% | 7.1% |
| 償却後NOI利回り(年換算) | 5.0% | 4.9% | 5.0% | 5.7% | 5.6% | 6.1% | 3.9% | 5.2% |

ポートフォリオ・パフォーマンス(第2期)③

| 物件番号 | R-5 | R-6 | R-7 | R-8 | |
|------------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| S シングル SF スモール・ファミリー F ファミリー | SF 利便性 | S 利便性 | F 地位 | SF 利便性 | |
| | | | | | |
| 物件名称 | KDX堺筋本町 レジデンス | KDX新町 レジデンス | KDX宝塚 レジデンス | KDX清水 レジデンス | 合計 |
| 取得価格 | 2,910,000 | 1,015,000 | 1,510,000 | 1,680,000 | 30,474,500 |
| 貸借対照表計上額 | 2,990,656 | 1,046,725 | 1,561,968 | 1,739,671 | 31,418,684 |
| 期末評価額 | 3,000,000 | 1,100,000 | 1,630,000 | 1,750,000 | 31,746,000 |
| 賃貸可能戸数(戸) | 160 | 94 | 80 | 148 | 1,400 |
| 賃貸可能面積(m ²) | 6,385.70 | 2,146.02 | 4,631.16 | 6,255.16 | 59,157.37 |
| 賃貸面積(m ²) | 5,941.07 | 2,077.53 | 4,299.63 | 6,215.60 | 56,279.78 |
| 稼働率 | 93.0% | 96.8% | 92.8% | 99.4% | 95.1% |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| 賃貸事業収入合計 a | 107,285 | 40,432 | 53,698 | 75,246 | 1,114,157 |
| 賃貸事業収入 | 98,241 | 38,569 | 47,740 | 66,497 | 1,021,344 |
| その他賃貸事業収入 | 9,043 | 1,863 | 5,958 | 8,749 | 92,813 |
| 賃貸事業費用合計 b | 19,441 | 6,238 | 7,971 | 10,373 | 172,693 |
| 管理委託費 | 6,476 | 2,314 | 2,815 | 5,569 | 79,525 |
| 公租公課 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 |
| 水道光熱費 | 1,570 | 559 | 619 | 737 | 16,564 |
| 修繕費 | 2,920 | 1,030 | 1,404 | 2,026 | 31,987 |
| 保険料 | 293 | 86 | 155 | 229 | 2,359 |
| 信託報酬・その他 | 8,180 | 2,247 | 2,976 | 1,810 | 42,234 |
| NOI c(a-b) | 87,843 | 34,194 | 45,727 | 64,872 | 941,463 |
| 減価償却費 d | 23,434 | 8,914 | 16,453 | 14,171 | 194,501 |
| 賃貸事業利益 e(c-d) | 64,409 | 25,280 | 29,274 | 50,701 | 746,962 |
| NOI利回り(年換算) | 6.0% | 6.7% | 6.0% | 7.7% | 6.1% |
| 償却後NOI利回り(年換算) | 4.4% | 4.9% | 3.8% | 6.0% | 4.9% |

ポートフォリオ構築方針

● 用途

| | 用途 | 投資比率目標 |
|----|-----------|---|
| 区分 | 賃貸住宅 | 賃貸面積の過半が住宅用途である賃貸住宅 80%～100% |
| | 施設運営者付き住宅 | 賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等 0%～20% |
| | その他 | 上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地(底地)等 0%～20% |

● 地域

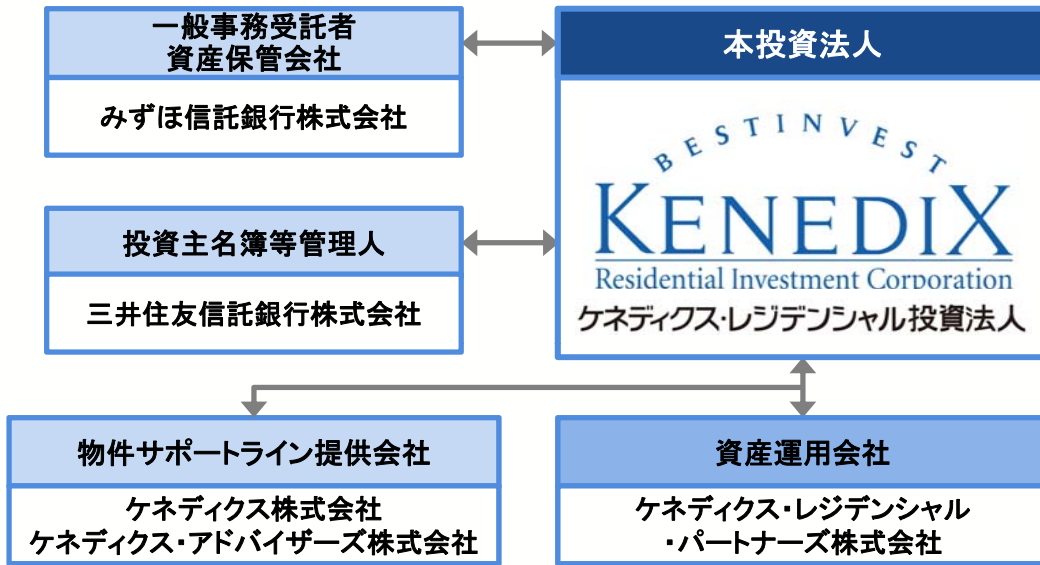
| | 地域 | 投資比率目標 |
|----|-------|---------------------------------|
| 区分 | 東京経済圏 | 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市 50%以上 |
| | 地方経済圏 | 政令指定都市を始めとする地方中核都市 50%以下 |

● 規模

| | 区分 | 取得価格 |
|--------|---|-------------------|
| 最低投資規模 | 賃貸住宅、施設運営者付き住宅 | 1投資物件当たり 3億円以上 |
| | その他 | 1投資物件当たり 1億円以上 |
| 最高投資規模 | 当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とする。 | |

投資法人及び資産運用会社の概要

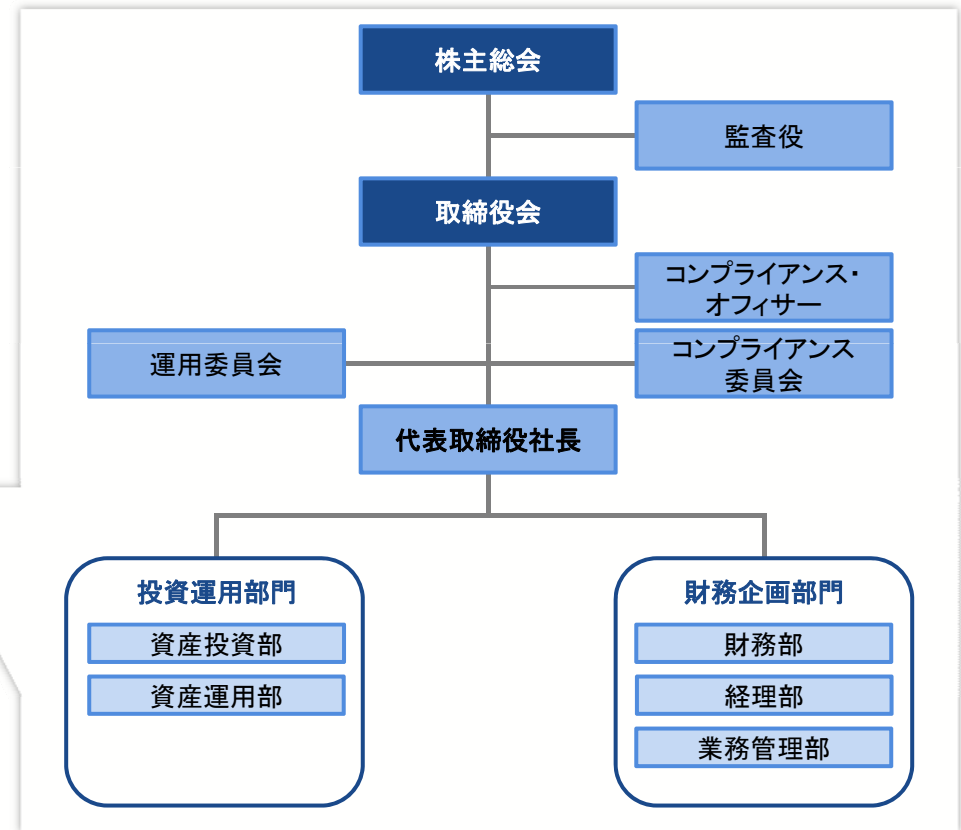
● 投資法人の仕組み



● 資産運用会社の概要

| | |
|-----------|--------------------------------------|
| 商号 | ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 |
| 代表者 | 代表取締役社長 田中 晃 |
| 設立年月日 | 平成23年3月17日 |
| 資本金 | 1億円 |
| 常勤役員数 | 20名(2013年1月31日時点) |
| 所在地 | 東京都港区新橋二丁目2番9号 |
| 株主構成 | ケネディクス株式会社 100% |
| 金融商品取引業登録 | 登録番号:関東財務局長(金商)第2591号 (社)投資信託協会会員 |
| 宅地建物取引業免許 | 免許証番号:東京都知事(1)第92971号 |
| 取引一任代理等認可 | 認可番号:国土交通大臣認可第68号 |

● 運用会社組織図



主な有資格者数

| | | | |
|------------------|-----|------------------|----|
| ■ 宅地建物取引主任者 | 11名 | ■ 不動産証券化協会認定マスター | 5名 |
| ■ ファイナンシャル・プランナー | 3名 | ■ 証券アナリスト | 2名 |
| ■ 不動産鑑定士 | 1名 | ■ 一級建築士 | 1名 |
| ■ 税理士 | 1名 | ■ 公認内部監査人 | 1名 |
| ■ 管理業務主任者 | 1名 | ■ 公認不正検査士 | 1名 |

注: 2以上の資格を有する役員については、いずれの資格にも計上して保有者数を記載しています。

本資産運用会社の意思決定フロー

