



BEST INVEST
KENEDIX
Residential Investment Corporation

<http://www.kdr-reit.com>



Shimura Sakaue

志村坂上は、子育てに適した緑の多い静かな環境と、
生活を営む上での様々な利便性を有し、
家族世帯を中心に多くの人々を惹き付けています。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第2期 資産運用報告

自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日

東京都港区新橋二丁目2番9号





投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人に関しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。お蔭さまをもちまして、本投資法人は、この度第2期(平成25年1月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに、投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人第2期の決算概況につきましてご報告申し上げます。当期は営業収益1,114百万円、営業利益615百万円、経常利益464百万円となり、当期純利益463百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり6,145円とさせていただきますことになりました。

第3期以降につきましても、運用を委託しておりますケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社ともども、中長期的な安定成長を目指す所存でございます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 執行役員
ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 代表取締役社長

田中 晃



Contents

I 投資法人の概要	II 資産運用報告	5
決算ハイライト	III 貸借対照表	20
Q & A	IV 損益計算書	22
投資法人の仕組み	V 投資主資本等変動計算書	23
ポートフォリオ一覧	VI 注記表	24
まち紹介 - 志村坂上	VII 金銭の分配に係る計算書	33
投資口・投資主の状況	VIII 監査報告書	34
投資主インフォメーション	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	35
		41



1口当たり分配金

第2期(平成25年1月期)実績	6,145円
第3期(平成25年7月期)予想	5,300円

(注) 本投資法人における平成25年1月期の計算期間は平成24年8月1日から平成25年1月31日までの184日間です。また、平成25年7月期の計算期間は平成25年2月1日から平成25年7月31日までの181日間です。

運用状況

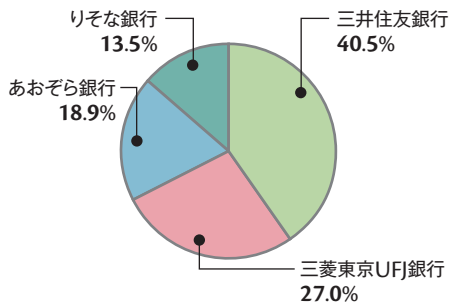
	第1期実績	第2期実績	第3期予想
営業収益	553百万円	1,114百万円	1,112百万円
営業利益	336百万円	615百万円	548百万円
経常利益	256百万円	464百万円	400百万円
当期純利益	254百万円	463百万円	399百万円
投資口数	75,440口	75,440口	—
1口当たり分配金	3,378円	6,145円	5,300円
期末稼働率	94.0%	95.1%	95.0%

(注) 第3期予想の各項目の金額は、一定の前提条件の下に算出した平成25年3月13日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃料収入の変動や、物件の異動、金利の変動、投資口の追加発行等により各項目の金額が変動する可能性があり、その金額を保証するものではありません。なお、各項目の金額は、平成25年3月13日付「平成25年1月期(平成24年8月1日～平成25年1月31日)決算短信」により公表した内容に基づき記載しております。(決算短信は本投資法人のホームページ等でもご覧頂けます。)

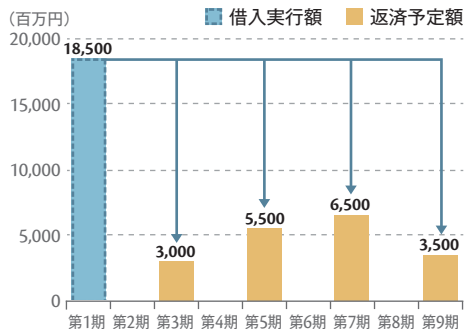
財務状況

	第1期末	第2期末
純資産額	14,028百万円	14,213百万円
総資産額	32,994百万円	33,195百万円
自己資本比率	42.5%	42.8%
1口当たり純資産額	185,953円	188,402円

借入金の調達先の分布



借入金の分散状況





Q1

第2期決算のハイライトを教えてください。

第2期決算は、初めての6ヶ月通期決算となり、本投資法人の生み出す収益がどの程度なのか、運営にかかるコストはどの程度なのかを、実績値として投資家の皆様にお示しすることができました。

物件運用上のハイライトは、何よりも**目標とする稼働率95%を今期末に達成した**ことを挙げさせていただきます。ポートフォリオの特徴をしっかりと把握して、その長所を引き出すなど、稼働率向上に向けた活動を通じて、それら安定的収益を生み出す基盤作りを進めることができました。

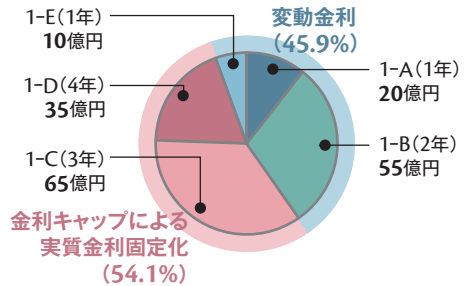
その他の収益向上策としては、代官山の共用部におけるリニューアル工事を実施しました。築10年を経過したこともあり、デザイン面での競争力を維持するため、エントランス・エレベーター・廊下を中心にリニューアル工事を実施しました。これにより、本物件を内覧していただいた新規のお客様が申し込みに至る割合が大幅に向上しました。

KDX代官山レジデンスのバリューアップ



財務面でも、安定性向上に向けた施策を行いました。当初の借入期間が3年と4年の長期借入金を対象に、**金利キャップを購入し、金利の上昇リスクを抑える**ことができました。これにより借入金の実質固定化比率は第1期末の0%から54.1%となりました。

財務の安定性



Q2

賃貸住宅市場の需給動向を教えてください。

賃貸住宅(マンション)の新規供給は未だ限定的な状況にあり、需給は引き続き良好な状態にあると考えています。直近は、**金融緩和の効果や地価の底入れ感の広がりから、新規開発の計画が見受けられませんが**、大都市圏への人口流入の傾向は続いており、当面は需給環境の大きな変化には至らないと思われまます。また、新築物件の設定賃料は一般的に高くなる傾向のため、既存物件との賃料帯の棲み分けがなされる等、影響は限定的と考えています。



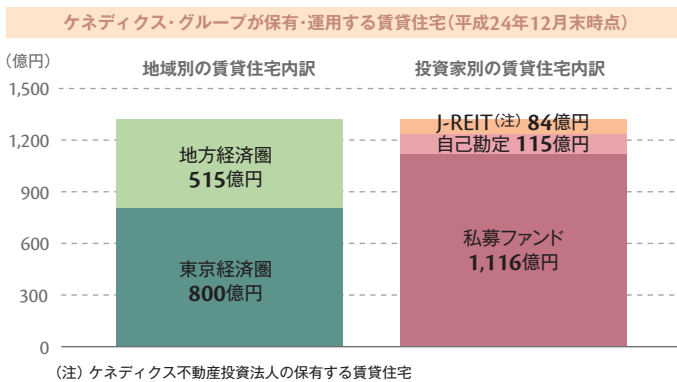
Q3

成長戦略はどのように実現していくのでしょうか？

本投資法人は、物件を取得して資産規模拡大を図る、外部成長を優先的な課題として位置付けています。資産規模の拡大に伴い、固定的な費用が収益に占める割合を下げていくことが可能となります。加えて、流動性の向上や投資家層の多様化等の効果も期待されます。本投資法人では、当面の資産規模の目標を1,000億円程度と位置付けています。

資産規模を拡大していく外部成長を実行していくためには資金調達を伴うこととなりますが、資金調達の手法や時期については、投資対象の収益性や市場環境を慎重に見極めて、検討をしていきたいと思っています。

投資対象となる物件候補は、ひとつには、スポンサーである**ケネディクス・グループ**が保有又は運用する**資産**が考えられます。ケネディクス・グループでは平成24年12月末現在、約1,315億円(本投資法人の運用資産を除く)の賃貸住宅を保有・運用しております。ふたつめには外部からの取得ですが、**豊富なネットワークを最大限活用して投資対象の発掘**を行っています。



I 投資法人の概要

Q4

第3期から費用計上される予定の固定資産税等について教えてください。

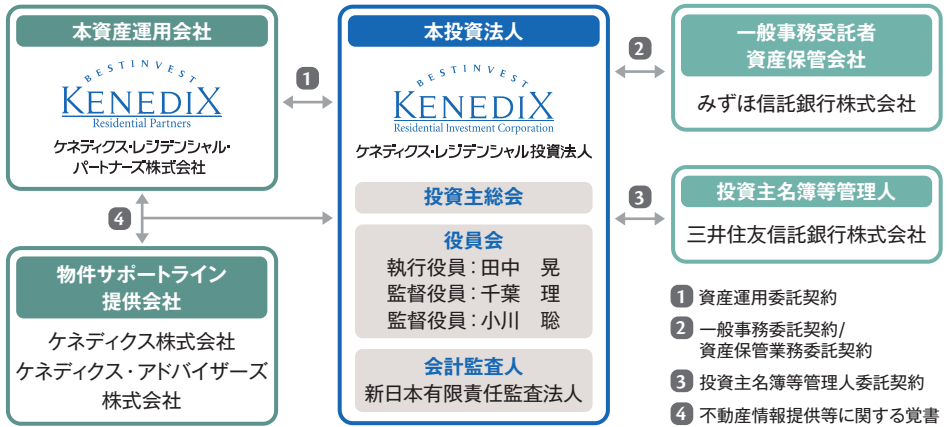
固定資産税・都市計画税等は、毎年1月1日の所有者に課税されるため、年の途中で所有者が変わっても、1月1日現在の所有者として登録されている者が、その年の4月1日からの1年度分の税をすべて納税しなければなりません。よって、年の途中で売買がなされた場合、買主から売主(前所有者)に対して、取得日以降の税額相当を精算金の名目で売買代金の一部として支払うのが不動産取引の慣習となっており、貸借対照表の固定資産の一部として算入しています。

本投資法人が**物件を取得したのは平成24年4月26日及び平成24年5月1日なので、平成25年度分の固定資産税・都市計画税等から納税者**となり、第3期より税額相当を費用計上することになります。なお、第3期においては59百万円の計上を予定しており、分配金の第2期の実績値と第3期の予想値(平成25年3月13日発表)の主な差異要因となっております。

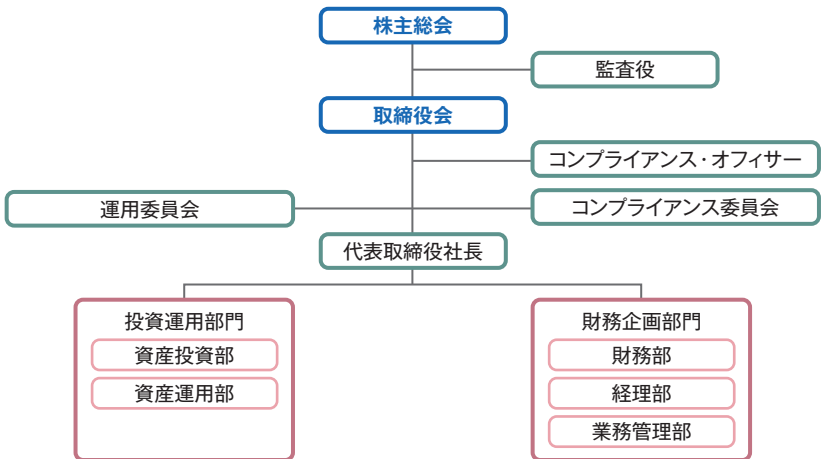


投資法人の仕組み

本投資法人の仕組み



資産運用会社の概要



名称	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社	株主構成	ケネディクス株式会社 100%
設立年月日	平成23年3月17日	主たる事業内容	投資運用業
資本金	1億円	役員	取締役3名(常勤) 監査役1名(非常勤)



1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月			第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	第2期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
営業成績	営業収益	百万円	553	1,114
	うち賃貸事業収入	百万円	553	1,114
	営業費用	百万円	216	498
	うち賃貸事業費用	百万円	169	367
	営業利益	百万円	336	615
財産等の状況	経常利益	百万円	256	464
	当期純利益	百万円	254	463
	総資産額	百万円	32,994	33,195
	(対前期比)	%	(-)	(+0.6)
	有利子負債額	百万円	18,500	18,500
1口当たり 分配金等の状況	純資産額	百万円	14,028	14,213
	(対前期比)	%	(-)	(+1.3)
	出資総額	百万円	13,773	13,773
	分配総額	百万円	254	463
	配当性向	%	100.0	100.0
財務指標	発行済投資口数	口	75,440	75,440
	1口当たり当期純利益 (注2)	円	8,818 (3,378)	6,145
	1口当たり純資産額	円	185,953	188,402
	1口当たり分配金	円	3,378	6,145
	利益分配金	円	3,378	6,145
参考情報	利益超過分配金	円	-	-
	総資産経常利益率 (注3)	%	1.1	1.4
	年換算値 (注4)	%	4.1	2.8
	自己資本利益率 (注5)	%	1.8	3.3
	年換算値 (注4)	%	6.9	6.5
	自己資本比率 (対前期増減)	%	42.5 (-)	42.8 (+0.3)
	総資産有利子負債比率 (注6)	%	56.1	55.7
	FFO (注7) (Funds from Operation)	百万円	364	675
	1口当たりFFO (注8)	円	4,834	8,959
	賃貸NOI (注9) (Net Operating Income)	百万円	479	941
年換算NOI利回り (注4、10)	%	5.9	6.1	
賃貸NCF (注11) (Net Cash Flow)	百万円	478	908	
年換算NCF利回り (注4、12)	%	5.9	5.9	
参考情報	投資物件数	件	20	20
	賃貸戸数	戸	1,322	1,339
	総賃貸可能面積	m ²	59,157.37	59,157.37
	稼働率	%	94.0	95.1
	減価償却費	百万円	95	194
資本的支出額	百万円	0	32	

- (注1) 金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数点第二位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、平成24年7月期については、実際に運用を開始した日である平成24年4月26日時点の期首とみなして、日数による加重平均投資口数(75,440口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。
- (注3) 総資産経常利益率=経常利益 / {(期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2} × 100
- 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4) 年換算をする場合において、1年を365日とし、第1期の営業期間は97日(実質的な運用開始日より起算)、第2期は184日として、年換算値を計算しています。
- (注5) 自己資本利益率=当期純利益 / {(期首純資産額+期末純資産額) ÷ 2} × 100
- 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6) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100
- (注7) FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却益+不動産等売却損
- (注8) 1口当たりFFO=FFO / 発行済投資口数 (円未満を切り捨てて記載しています。)
- (注9) 賃貸NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費
- (注10) 年換算NOI利回り=年換算NOI / 物件取得価格
- (注11) 賃貸NCF=賃貸NOI-資本的支出額
- (注12) 年換算NCF利回り=年換算NCF / 物件取得価格



Ⅱ 資産運用報告

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

ケネディクス・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。))は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))に基づき、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」といいます。))を設立企画人として、平成23年11月15日に出資金150百万円(750口)で設立され、平成23年12月13日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第76号)。その後、本投資法人は、平成24年4月25日を払込期日として公募による新投資口の発行(74,690口)を実施し、平成24年4月26日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場(以下「J-REIT市場」といいます。))に上場しました(銘柄コード3278)。これらにより、当期末時点での発行済投資口数は75,440口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念(独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること)と人材を受け継ぐ本資産運用会社にその資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき運用・投資を行っています。

② 運用環境

当期の日本経済は、世界景気の減速や輸出環境の悪化、円高傾向が続いたこと等により企業収益が製造業を中心に弱含み、復興需要が国内需要を牽引するも個人消費も伸び悩みましたが、年末からは為替水準の是正等もあり、改善の兆しがみられています。

賃貸住宅市場は、稼働率及び家賃水準ともに、引き続き安定的に推移しています。本投資法人が主として運用する大都市圏においては、総じて人口流入が継続しており、賃貸住宅への安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は低位で推移しており、当面良好な需給環境が続くものと思われまます。

不動産売買市場は、投資家の投資意欲回復が顕著となっており、J-REITによる活発な物件取得もあり、活性化の基調にあるものと思われまます。

J-REIT市場は、東証リート指数の上昇(第1期末(平成24年7月31日)から当期末(平成25年1月31日)の変化率は+31.1%)にみられるように活況を呈しており、大和ハウスリート投資法人、GLP投資法人が東京証券取引所に上場し、上場J-REITの銘柄数は37(平成25年2月6日にコンフォリア・レジデンシャル投資法人、平成25年2月14日に日本プロロジスリート投資法人が上場し、平成25年2月28日時点の銘柄数は39)となりました。そのほか、既上場J-REITによる公募増資も継続して実施されています。

③ 運用状況

(A) 保有不動産の運用管理

本投資法人は、平成24年4月26日に2物件(取得価格の合計2,710,000千円)及び平成24年5月1日に18物件(取得価格の合計27,764,500千円)の計20物件を新規に取得し、地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層(法人・個人)等の特性を多角的に考慮しつつ、各物件に最適と考えられる賃貸住宅等の運営・管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。))を選定し、これらPM会社と連携のうえ、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しました。

更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携により、リーシング活動の強化を図りました。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、より効果的な広告活動、リーシングエージェントの活用等、運用物件ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行いました。

上記の結果、ポートフォリオ全体(底地を除きます。)の稼働率は当期末(平成25年1月31日)時点で95.1%となりました。なお、底地を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、95.6%になります。

賃貸事業収益の向上施策としては、建物付帯収入の増加による収益確保及び稼働状況が安定・好調な物件



については、テナントの入替え時における賃料水準の維持及び礼金を収受することで収支改善を図りました。また、賃貸事業費用の見直しとして建物管理費及び付帯契約等の削減を行いました。また、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件ごとに戦略的なりニューアル工事を実施しました。

(B)資金調達

本投資法人は、資産取得のための資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストの効率性とのバランスを考慮したうえで実行しています。

第2期においては財務の安定性向上のため、市中の金利動向を慎重に確認したうえで、平成24年9月5日に借入期間3年の借入金(シリーズ1-C)、平成24年12月26日に借入期間4年の借入金(シリーズ1-D)を対象とした金利キャップを購入することで、長期借入金の金利上昇リスクを限定しました。この結果、当期末(平成25年1月31日)の借入金残高のうち、過半を超える54.1%については金利上昇リスクを回避しています。また、当期末(平成25年1月31日)の借入金の平均残存年数は1.8年、加重平均金利は0.94%となっており、長期比率は83.8%、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は55.7%となっています。

④業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益1,114百万円、営業利益615百万円、経常利益464百万円、当期純利益463百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)第67条の15)を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口数75,440口の整数倍である463,578,800円を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は6,145円となりました。

(3)増資等の状況

本投資法人の設立から当期末(平成25年1月31日)までの増資等の状況は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成23年11月15日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成24年4月25日	公募増資	74,690	75,440	13,623	13,773	(注2)

(注1)本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格200,000円にて投資口を発行しました。

(注2)1口当たり発行価格190,000円(発行価額182,400円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託市場における期別の最高・最低価格(終値)は次のとおりです。

(単位:円)

期 決算年月	第1期 (平成24年7月)	第2期 (平成25年1月)
最高	183,000	192,700
最低	169,700	164,900



Ⅱ 資産運用報告

(4) 分配金等の実績

当期(第2期)の分配金は、1口当たり6,145円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期別	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)
当期末処分利益総額	254,868千円	463,620千円
利益留保額	31千円	41千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	254,836千円 (3,378円)	463,578千円 (6,145円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	254,836千円 (3,378円)	463,578千円 (6,145円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の運用見通し

今後の日本経済においては、海外経済を巡る不確実性、デフレの影響、雇用・所得環境の不透明さが引き続き懸念されるものの、輸出環境の改善や経済対策の効果などを背景に、再び緩やかな景気回復へ向かうことが期待されます。

賃貸住宅市場においては、需給のトレンドに大きな変化はなく、引き続き安定した基調が続くものと予想されます。

不動産売買市場においては、今後の不動産市況の本格的回復を見込む投資家の取得意欲は高まっており、活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長の実現を目指し、適正な運用を実施します。

(A) 新規物件の取得

本投資法人は、投資口の市場での流動性を確保し、投資口価格を安定させるため、また、経常的な固定費を回収し、分配金を維持・向上させるためには一定の規模が必要であり、資産の取得に努めて資産規模を拡大する必要があると考えています。

本投資法人は、そもそもの土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位(じぐらい)の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏だけでなく、地方経済圏においても積極的に投資を検討します。

そのため、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産に限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別したうえで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、サポートライン覚書に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社からのパイプラインだけでなく、取引実績、幅広いネットワークを駆使し、本資産運用会社独自の取得ルートより機動的に物件取得を行います。



また、物件の取得機会を確保し、利益を向上させるため、匿名組合出資持分及び不動産対応証券(優先出資証券等)への投資の検討も行います。

(B)保有資産の管理運用

本投資法人は、ポートフォリオ全体の安定した中長期的な賃貸収益の確保を目標とし、各物件の運営戦略を各PM会社と本資産運用会社が一体となり個別の特性に応じたリーシング戦略を策定、各地域や物件に有力な不動産会社とリレーションを密にとることにより、稼働率・賃料水準の維持・向上を目指します。

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、以下のような具体的施策をもって、稼働率・賃料水準の維持・向上とその他収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。

(賃貸事業収益の維持・向上のための施策)

入居者の入替えの低減、原状回復工事の期間の短縮、駐車場の稼働率改善、その他付帯収入の確保等により賃貸事業収益の拡大を図ります。

(賃貸事業費用の削減のための施策)

管理運営コストの見直しによるコスト削減、原状回復工事を含む各修繕工事のコスト削減、水道光熱費の低減、募集費用の削減等の各種費用の削減に取り組みます。

上記のほか、物件の戦略的なりニューアル工事を実施することにより運用資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

(C)資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、環境に合わせた適切な財務基盤の構築を図ります。

(D)情報開示

本投資法人は、積極的なIR活動により、投資家及び関係者に対して幅広く情報提供を行うこと、及び可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めることを情報開示の基本方針としています。具体的には、東京証券取引所の適時開示(TDnet登録及びプレスリリース)に加えて、本投資法人のホームページ(<http://www.kdr-reit.com/>)を通じた積極的な情報開示を行います。

(6)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。



Ⅱ 資産運用報告

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第1期 (平成24年7月31日現在)	第2期 (平成25年1月31日現在)
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総数	75,440口	75,440口
出資総額	13,773百万円	13,773百万円
投資主数	6,811人	7,081人

(2) 投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口数の総数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は次のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の 総数に対する 所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	6,982	9.25
ジェービー モルガン チェース バンク 380180	東京都中央区月島四丁目16番13号 常任代理人 株式会社みずほコーポレ ート銀行 決済営業部	2,850	3.77
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	2,548	3.37
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	2,310	3.06
個人	—	1,546	2.04
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	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)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィ スタワーZ棟	1,503	1.99
飯能信用金庫	埼玉県飯能市栄町24番9号	1,200	1.59
エムエルアイイーエフジー ノン トリーティ カस्टディー アカウント	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング 常任代理人 メリルリンチ日本証券株式会社	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)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	668	0.88
合計		22,192	29.41

(注)発行済投資口数の総数に対する所有口数の割合は、小数点第三位以下を切り捨てて記載しています。



(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は次のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	田中 晃	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 代表取締役	1,500千円
監督役員(注)	千葉 理	曙総合法律事務所 弁護士 桐蔭横浜大学大学院准教授	1,500千円
	小川 聡	小川公認会計士事務所 公認会計士	1,500千円
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	6,000千円

(注) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、次のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等に関する事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社



Ⅱ 資産運用報告

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域	第1期 (平成24年7月31日現在)		第2期 (平成25年1月31日現在)	
		保有総額 (千円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)	保有総額 (千円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
信託不動産	東京経済圏(注1)	17,406,090	52.8	17,338,165	52.2
	地方経済圏(注2)	11,386,803	34.5	11,293,142	34.0
不動産	東京経済圏(注1)	2,771,103	8.4	2,787,376	8.4
預金その他の資産	—	1,430,218	4.3	1,777,068	5.4
資産総額計	—	32,994,216	100.0	33,195,752	100.0

(注1)「東京経済圏」とは、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2)「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

(注3)「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末において、本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
T-1	KDX代官山レジデンス	4,814,504	5,338.99	5,168.54	96.8	13.5	共同住宅
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,990,656	6,385.70	5,941.07	93.0	9.6	共同住宅
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,914,943	6,117.48	5,692.73	93.1	9.6	共同住宅
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,825,674	2,353.23	2,264.29	96.2	5.0	共同住宅
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,798,041	—	—	—	3.9	共同住宅
R-8	KDX清水レジデンス	1,739,671	6,255.16	6,215.60	99.4	6.8	共同住宅
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,561,968	4,631.16	4,299.63	92.8	4.8	共同住宅
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,527,699	3,546.91	3,429.71	96.7	5.6	共同住宅
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,527,642	2,054.10	2,005.86	97.7	4.4	共同住宅
T-2	KDX代々木レジデンス	1,353,051	1,593.93	1,545.37	97.0	4.0	共同住宅
	合計	22,053,852	38,276.66	36,562.80	—	67.4	

(注1)「賃貸可能面積」は、平成25年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積(各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、平成25年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。

(注4)「対総賃貸事業収入比率」は、各物件の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。



(3)不動産等組入資産明細

当期末において、本投資法人が投資する不動産等の概要は、次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注)
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,814,504	4,800,000
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目16番2号	信託受益権	1,353,051	1,410,000
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,825,674	1,850,000
	T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	849,723	861,000
	T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,527,642	1,580,000
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	672,350	716,000
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,914,943	2,960,000
	T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	不動産	989,335	960,000
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市中原区木月砥園町5番1号	不動産	1,798,041	1,750,000
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	656,220	644,000
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番地17	信託受益権	1,527,699	1,520,000
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,196,355	1,220,000
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号	信託受益権	610,829	625,000
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	1,058,608	1,090,000
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	1,159,690	1,150,000
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	1,124,991	1,130,000
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,990,656	3,000,000
	R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号	信託受益権	1,046,725	1,100,000
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,561,968	1,630,000
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,739,671	1,750,000
合計					31,418,684	31,746,000

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。



Ⅱ 資産運用報告

本投資法人が投資する各不動産等の賃貸事業の推移は、次のとおりです。

地域	物件番号	不動産等の名称	第1期 (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)				第2期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)			
			テナント 総数期末 時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	1	94.0	75,092	13.6	1	96.8	150,929	13.5
	T-2	KDX代々木レジデンス	1	95.7	22,862	4.1	1	97.0	44,892	4.0
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	1	90.7	27,271	4.9	1	96.2	55,996	5.0
	T-4	KDX岩本町レジデンス	1	100.0	14,028	2.5	1	100.0	27,919	2.5
	T-5	KDX文京千石レジデンス	1	91.2	22,523	4.1	1	97.7	49,095	4.4
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	1	95.5	11,985	2.2	1	93.1	23,293	2.1
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	1	96.5	51,064	9.2	1	93.1	107,068	9.6
	T-8	ニチホームたまプラーザ(底地)	-	-	18,240	3.3	-	-	34,560	3.1
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	23,090	4.2	-	-	43,749	3.9
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	1	97.2	12,619	2.3	1	88.5	23,662	2.1
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	1	96.9	30,547	5.5	1	96.7	62,466	5.6
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	1	90.1	22,611	4.1	1	95.2	47,687	4.3
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	1	94.1	14,037	2.5	1	85.8	28,774	2.6
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1	96.8	24,331	4.4	1	99.1	49,160	4.4
	R-3	KDX泉レジデンス	1	87.1	20,736	3.7	1	92.1	40,463	3.6
	R-4	KDX千早レジデンス	1	98.9	23,324	4.2	1	100.0	47,773	4.3
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	1	91.7	54,697	9.9	1	93.0	107,285	9.6
	R-6	KDX新町レジデンス	1	96.8	20,077	3.6	1	96.8	40,432	3.6
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1	87.1	27,531	5.0	1	92.8	53,698	4.8
	R-8	KDX清水レジデンス	1	96.1	36,805	6.6	1	99.4	75,246	6.8
合計			18	94.0	553,479	100.0	18	95.1	1,114,157	100.0

(注1)「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。平成25年1月31日現在、底地の2物件を除いた本投資法人の投資資産のすべてについて、マスターリース契約が締結されており、「テナント総数」欄の「合計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数(延べ数)を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は8社となります。

(注2)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の合計欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積6,676.00㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、95.6%になります。

(注3)「賃貸事業収入」は、各不動産等の各期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しています。



(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末において、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、次のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)		時価(千円)(注2)
		(注1)	うち一年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	10,000,000	10,000,000	36,318
合計	—	10,000,000	10,000,000	36,318

(注1)金利キャップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2)取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

(5) その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権は、前記(3) 不動産等組入資産明細に一括して記載しています。当期末において、前記(3)に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第3期(平成25年7月期)に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	店舗D原状回復工事及びバリカボール交換工事	自平成25年2月至平成25年7月	1,200	—	—
R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	外壁タイル打診及び補修工事	自平成25年2月至平成25年7月	1,050	—	—

(2) 期中の資本的支出

当期(平成25年1月期)中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で32,914千円であり、修繕費に計上した31,987千円と合わせ、合計64,901千円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額(千円)
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	エントランス・共用廊下等のリニューアル工事	自平成24年10月至平成24年12月	21,895
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	防犯カメラ設置工事	自平成24年10月至平成24年11月	1,278
その他					9,739
ポートフォリオ全体					32,914



Ⅱ 資産運用報告

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から次のとおり積立えています。

営業期間	第1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)
当期首積立金残高	－千円	－千円
当期積立額	－千円	53,117千円
当期積立金取崩額	－千円	－千円
次期繰越額	－千円	53,117千円

5. 費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項目	第1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)
① 資産運用報酬	13,517千円	74,405千円
② 資産保管手数料	1,718千円	2,062千円
③ 一般事務委託手数料	6,089千円	11,220千円
④ 役員報酬	6,412千円	4,500千円
⑤ その他営業費用	19,068千円	39,402千円
合計	46,806千円	131,590千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬(第1期:304,745千円)があります。



(2) 借入状況

当期末において、本投資法人が行っている資金の借入れは、次のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1) (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	1,000	1,000	0.780	平成25年4月30日	期限一括	(注4)	有担保 無保証 (注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	1,000	1,000	1.180	平成25年4月30日	(注3)		
	小計		3,000	3,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	2,000	2,000	0.830	平成26年4月30日	期限一括	(注4)	有担保 無保証 (注5)
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	1,000	1,000	1.044	平成27年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行	1,500	1,500						
	株式会社三井住友銀行	平成24年5月1日	2,500	2,500	1.077	平成28年4月30日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
小計		15,500	15,500						
合計			18,500	18,500					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第四位を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利キャップ取引を行った借入れについては、金利キャップの効果を勘案した加重平均金利を記載しています。

(注2) 借入金は、全て変動金利による借入れです。

(注3) 平成25年3月31日に170百万円、最終返済期限に830百万円をそれぞれ返済します。また、平成25年3月31日までの間に当該短期借入金の元本につき期限前返済を行った場合、平成25年3月31日を元本返済日とする元本の返済額は、元本返済予定金額である170百万円から当該期限前返済に基づき返済された短期借入金の元本の合計額を控除した額となります。

(注4) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金(付随費用を含みます。)です。

(注5) 担保の対象資産となるのは、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、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、KDX堺筋本町レジデンス、KDX新町レジデンス、KDX宝塚レジデンス及びKDX清水レジデンスの合計18物件となります。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。



Ⅱ 資産運用報告

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

本投資法人において行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、不動産等の取引以外の取引については、新日本有限責任監査法人にその調査を委託しています。平成24年8月1日から平成25年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利キャップ2件であり、当該取引について新日本有限責任監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利キャップ取引について取引の相手方の名称、銘柄、約定数値、金融商品若しくは金融指標の種類、プット又はコールの別、権利行使価格、権利行使期間、取引期間その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。



7. 経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

①取得等の状況

該当事項はありません。

②保有等の状況

該当事項はありません。

8. その他

(1)お知らせ

該当事項はありません。

(2)その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。



Ⅲ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成24年7月31日）	当期 （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 ※1	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	14,688,904	14,715,539
減価償却累計額	△ 90,792	△ 275,405
信託建物（純額） ※1	14,598,112	14,440,133
信託構築物	115,727	118,484
減価償却累計額	△ 1,693	△ 5,090
信託構築物（純額） ※1	114,034	113,393
信託機械及び装置	316,923	316,923
減価償却累計額	△ 3,242	△ 9,702
信託機械及び装置（純額） ※1	313,681	307,221
信託工具、器具及び備品	156	3,678
減価償却累計額	△ 0	△ 30
信託工具、器具及び備品（純額） ※1	156	3,648
信託土地 ※1	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

Ⅲ 貸借対照表



(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成24年7月31日）	当期 （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 ※1	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 ※1	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		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	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
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△ 24,023
評価・換算差額等合計	—	△ 24,023
純資産合計 ※2	14,028,324	14,213,052
負債純資産合計	32,994,216	33,195,752



IV 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自平成23年11月15日) 至平成24年7月31日)	当期 (自平成24年8月1日) 至平成25年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入 ※1	512,271	1,021,344
その他貸貸事業収入 ※1	41,207	92,813
営業収益合計	553,479	1,114,157
営業費用		
貸貸事業費用 ※1	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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	254,868	463,620

V 投資主資本等変動計算書



(単位：千円)

	前期(ご参考)		当期	
	(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)	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		—		13,773,456
当期変動額				
新投資口の発行		13,773,456		—
当期変動額合計		13,773,456		—
当期末残高	※1	13,773,456		13,773,456
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		—		254,868
当期変動額				
剰余金の配当		—		△ 254,836
当期純利益		254,868		463,588
当期変動額合計		254,868		208,751
当期末残高		254,868		463,620
剰余金合計				
当期首残高		—		254,868
当期変動額				
剰余金の配当		—		△ 254,836
当期純利益		254,868		463,588
当期変動額合計		254,868		208,751
当期末残高		254,868		463,620
投資主資本合計				
当期首残高		—		14,028,324
当期変動額				
新投資口の発行		13,773,456		—
剰余金の配当		—		△ 254,836
当期純利益		254,868		463,588
当期変動額合計		14,028,324		208,751
当期末残高		14,028,324		14,237,076
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
当期首残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		△ 24,023
当期変動額合計		—		△ 24,023
当期末残高		—		△ 24,023
評価・換算差額等合計				
当期首残高		—		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		△ 24,023
当期変動額合計		—		△ 24,023
当期末残高		—		△ 24,023
純資産合計				
当期首残高		—		14,028,324
当期変動額				
新投資口の発行		13,773,456		—
剰余金の配当		—		△ 254,836
当期純利益		254,868		463,588
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)		—		△ 24,023
当期変動額合計		14,028,324		184,728
当期末残高		14,028,324		14,213,052



VI 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～22年 機械及び装置 8～27年 工具、器具及び備品 30年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～62年 構築物 3～25年 機械及び装置 8～27年 工具、器具及び備品 30年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。 (2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。	(1)創立費 定額法(5年)により償却しています。 (2)投資口交付費 定額法(3年)により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は68,042千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
4. ヘッジ会計の方法	該当事項はありません。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。



期 別 項 目	前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
		<p>(4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。なお、特例処理の要件を満たしていない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジの有効性評価を省略しています。</p>
<p>5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>



VI 注記表

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 510,807 信託建物 14,598,112 信託構築物 114,034 信託機械及び装置 313,681 信託工具、器具及び備品 156 信託土地 13,766,909 合計 29,303,701 担保を付している債務は、次のとおりです。 (単位:千円) 短期借入金 3,000,000 長期借入金 15,500,000 合計 18,500,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は、次のとおりです。 (単位:千円) 信託現金及び信託預金 665,818 信託建物 14,440,133 信託構築物 113,393 信託機械及び装置 307,221 信託工具、器具及び備品 3,648 信託土地 13,766,909 合計 29,297,125 担保を付している債務は、次のとおりです。 (単位:千円) 短期借入金 3,000,000 長期借入金 15,500,000 合計 18,500,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)	当期 (自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 444,785 地代収入 41,330 共益費収入 26,155 計 512,271 その他賃貸事業収入 駐車場収入 21,066 その他収入 20,140 計 41,207 不動産賃貸事業収益合計 553,479 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 37,483 水道光熱費 6,236 公租公課 10 修繕費 10,267 保険料 1,179 信託報酬 4,341 減価償却費 95,728 その他賃貸事業費用 14,548 不動産賃貸事業費用合計 169,797 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 383,681	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 889,042 地代収入 78,309 共益費収入 53,991 計 1,021,344 その他賃貸事業収入 駐車場収入 41,472 その他収入 51,340 計 92,813 不動産賃貸事業収益合計 1,114,157 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 79,525 水道光熱費 16,564 公租公課 21 修繕費 31,987 保険料 2,359 信託報酬 8,700 減価償却費 194,501 その他賃貸事業費用 33,534 不動産賃貸事業費用合計 367,194 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 746,962



〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	期 別	前期(ご参考)		当期	
		(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)	
※1. 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口数		発行可能投資口総口数	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
		発行済投資口数	75,440口	発行済投資口数	75,440口

〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (平成24年7月31日)		当期 (平成25年1月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	25	未払事業税損金不算入額	16
繰延税金資産合計	25	繰延ヘッジ損益	8,648
繰延税金資産の純額	25	繰延税金資産合計	8,665
		評価性引当額	△8,648
		繰延税金資産の純額	16
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.33%	法定実効税率	36.59%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.12%	支払分配金の損金算入額	△36.51%
その他	0.32%	その他	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等で行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。なお、平成24年7月31日現在デリバティブ取引は行っていません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済日は最長で第1期末(平成24年7月31日)後3年9ヵ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。

(3)金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。



VI 注記表

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること等により、当該リスクを管理しています。

③流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることによってリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	549,498	549,498	—
(2)信託現金及び信託預金	510,807	510,807	—
資産計	1,060,305	1,060,305	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)長期借入金	15,500,000	15,500,000	—
負債計	18,500,000	18,500,000	—

(注1)金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1)短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2)長期借入金

これらは変動金利であるため、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

(注2)金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	549,498
信託現金及び信託預金	510,807
合計	1,060,305

(注3)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—
合計	3,000,000	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—



当期(自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。借入金は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、返済日は最長で第2期末(平成25年1月31日)後3年3ヵ月になりますが、返済期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「ヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

② 市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③ 流動性リスク

借入金は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2.金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	836,814	836,814	—
(2)信託現金及び信託預金	665,818	665,818	—
資産計	1,502,632	1,502,632	—
(1)短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(2)長期借入金	15,500,000	15,500,000	—
負債計	18,500,000	18,500,000	—
デリバティブ取引	36,318	36,318	—



VI 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 長期借入金

これらは変動金利であるため、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)		時価(千円)	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利キャップ取引	長期借入金	10,000,000	10,000,000	36,318	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	836,814
信託現金及び信託預金	665,818
合計	1,502,632

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—
合計	3,000,000	5,500,000	6,500,000	3,500,000	—	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
—	31,563,998	31,563,998	31,716,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な増加額は不動産信託受益権18物件及び不動産2物件の取得(31,659,726千円)、主な減少額は減価償却費(95,728千円)です。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。



当期(自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅等(土地を含みます。)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
31,563,998	△145,313	31,418,684	31,746,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2)賃貸等不動産の当期増減額のうち、当期の主な減少額は減価償却費(194,501千円)です。

(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自平成23年11月15日 至平成24年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の 内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末 残高 (千円)
利害関係人等	合同会社KRF39	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	4,280,000	—	—
	有限会社 ケイダブリュー・ プロパティーツー	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	3,925,000	—	—
	有限会社 ケイダブリュー・ プロパティセブン	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	1,662,500	—	—
	有限会社KRF7	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	1,510,000	—	—
	合同会社KRF21	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	1,015,000	—	—
	有限会社 ケイアンドユー インベストメント	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産の 購入	960,000	—	—
	合同会社 Humanアセット 第4号	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	650,000	—	—
	有限会社 ケイダブリュー・ フィス	信託受益権及び不動産の取得、管理、処分等	—	不動産 信託受益権の 購入	637,000	—	—

(注1)取引条件については、利害関係取引規程に基づき、決定しています。

(注2)取引金額には消費税等は含まれていません。

当期(自平成24年8月1日 至平成25年1月31日)

該当事項はありません。



VI 注記表

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)		当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	
1口当たり純資産額	185,953円	1口当たり純資産額	188,402円
1口当たり当期純利益	8,818円 (3,378円)	1口当たり当期純利益	6,145円
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>なお、第1期は実質的な資産運用期間の開始日である平成24年4月26日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(75,440口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>		<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりです。

前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)		当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	
当期純利益(千円)	254,868	当期純利益(千円)	463,588
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	254,868	普通投資口に係る当期純利益(千円)	463,588
期中平均投資口数(口)	28,902	期中平均投資口数(口)	75,440

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)		当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

Ⅶ 金銭の分配に係る計算書



期 別 項 目	前期(ご参考) (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
I 当期末処分利益	254,868,251円	463,620,113円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	254,836,320円 (3,378円)	463,578,800円 (6,145円)
III 次期繰越利益	31,931円	41,313円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,440口の整数倍の最大値となる254,836,320円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数75,440口の整数倍の最大値となる463,578,800円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>



VII 監査報告書

独立監査人の監査報告書


平成25年3月12日

ケネディクス・レジデンシャル投資法人


役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

原田 昌平 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

竹之内 和俊 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ケネディクス・レジデンシャル投資法人の平成24年8月1日から平成25年1月31日までの第2期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手しと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅹ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)



(単位：千円)

	前期 (自平成23年11月15日) 至平成24年 7月31日)	当期 (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		
税引前当期純利益	256,220	464,546
減価償却費	95,728	194,501
創立費償却	7,490	5,300
投資口交付費償却	6,590	12,501
受取利息	—	△ 17
支払利息	44,968	85,743
デリバティブ関連費用	—	4,308
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 5,617	114
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 75,195	75,195
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 13,576	9,341
営業未払金の増減額 (△は減少)	33,296	△ 4,160
未払金の増減額 (△は減少)	23,979	12,384
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	4,158
前受金の増減額 (△は減少)	153,978	3,660
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 152,388	29,717
創立費の支払額	△ 52,633	—
その他	7,589	467
小計	330,430	897,762
利息の受取額	—	17
利息の支払額	△ 44,481	△ 85,805
法人税等の支払額	—	△ 1,378
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		
有形固定資産の取得による支出	△ 2,771,103	△ 16,273
信託有形固定資産の取得による支出	△ 28,888,170	△ 32,592
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 10,156	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 3,104	△ 27,947
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	247,835	24,176
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		
短期借入れによる収入	3,000,000	—
長期借入れによる収入	15,500,000	—
投資口の発行による収入	13,699,055	—
分配金の支払額	—	△ 250,983
デリバティブ債権の購入による支出	—	△ 64,650
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額 (△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	1,060,305	1,502,632

Ⅹ
キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。



Ⅹ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項 目	期 別	前期 (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
	キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

前期 (自平成23年11月15日 至平成24年 7月31日)	当期 (自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成24年7月31日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年1月31日現在)
現金及び預金 549,498千円	現金及び預金 836,814千円
信託現金及び信託預金 510,807千円	信託現金及び信託預金 665,818千円
現金及び現金同等物 1,060,305千円	現金及び現金同等物 1,502,632千円

平成25年1月よりスタート 『復興特別所得税』に関するご案内

平成23年12月2日に「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間(25年間)に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。

株式等の配当金等も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

なお、本投資法人につきましては、当期(平成25年1月期)の分配金より『復興特別所得税』が課税されます。

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

配当等の 支払開始日	~平成24年 12月31日	平成25年 1月 1日 ~平成25年12月31日	平成26年 1月 1日 ~平成49年12月31日	平成50年 1月1日~
	10%	10.147%	20.315%	20%
上場株式等の 配当等の税率	内訳 所得税(※1)7% 住民税(※1)3%	内訳 所得税(※1)+ 復興特別所得税 7.147%(※2) 住民税(※1) 3%	内訳 所得税+ 復興特別所得税 15.315%(※3) 住民税 5%	内訳 所得税 15% 住民税 5%

(※1) 上場株式等の配当等に係る所得税率・地方税率は、平成25年12月31日までは租税特別措置法により所得税7%・住民税3%に軽減されています(本則・所得税15%・住民税5%)。

(※2) 当該期間の所得税率(軽減税率) 7%+復興特別所得税に係る追加分 0.147%(7%×復興特別所得税率 2.1%)

(※3) 当該期間の所得税率(本則税率) 15%+復興特別所得税に係る追加分 0.315%(15%×復興特別所得税率 2.1%)

その他ご留意事項につきましては、下記をご覧ください。

<『復興特別所得税』に係るご留意事項>

- ・配当金等の源泉徴収は、その支払開始日(効力を生じる日)に行うこととされています。平成24年12月31日以前に支払が開始している配当金等を平成25年1月1日以降に受領しても、復興特別所得税は課税されません。
- ・配当金等のお受け取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引の証券会社等にお問い合わせください。
- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

<ご参考：上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

- ・個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
- ・配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

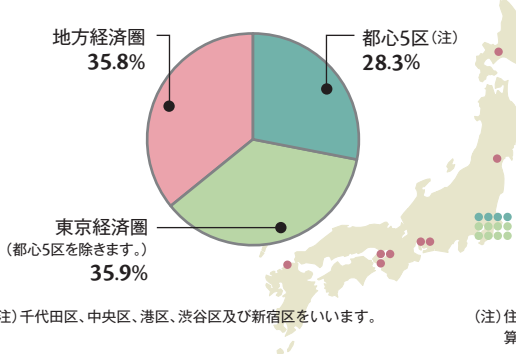


物件番号	物件名称	所在地	竣工日	取得価格 (百万円)	住戸タイプ	期末 稼働率
東京経済圏						
T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	平成15年 2月 10日	4,700	スモール・ファミリー	96.8%
T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	平成19年 1月 11日	1,320	スモール・ファミリー	97.0%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	平成19年 3月 14日	1,775	スモール・ファミリー	96.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	平成19年 9月 5日	822	スモール・ファミリー	100.0%
T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	平成17年 8月 9日	1,488	シングル	97.7%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	平成19年 9月 26日	650	シングル	93.1%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	平成19年 7月 2日	2,830	ファミリー	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	—	—
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	—	1,750	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	平成 3年 4月 23日	637	ファミリー	88.5%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	平成19年 2月 23日	1,480	シングル	96.7%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	平成19年 2月 9日	1,150	スモール・ファミリー	95.2%
小計				19,562		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	平成20年 3月 14日	582.5	スモール・ファミリー	85.8%
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	平成20年 1月 15日	1,015	シングル	99.1%
R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 4月 7日	1,120	ファミリー	92.1%
R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	平成21年 7月 28日	1,080	スモール・ファミリー	100.0%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年 10月 25日	2,910	スモール・ファミリー	93.0%
R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	平成19年 10月 10日	1,015	シングル	96.8%
R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	平成20年 2月 29日	1,510	ファミリー	92.8%
R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	平成20年 5月 2日	1,680	スモール・ファミリー	99.4%
小計				10,912.5		95.1%
合計				30,474.5		95.1%

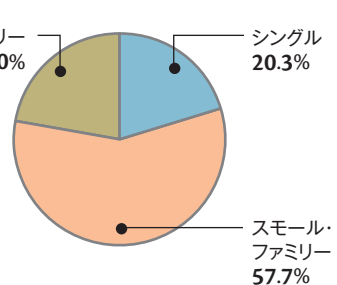
I 投資法人の概要

ポートフォリオの分散状況

● 地域別の分布(取得価格ベース)



● 住戸タイプ別の分布(取得価格ベース)(注)



(注) 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

(注) 住戸タイプ別の分布割合は、T-8及びT-9の取得価格を除外して算出しています。



ポートフォリオ一覧

T-1 地位

KDX代官山レジデンス



T-2 地位

KDX代々木レジデンス



T-3 利便性

KDX大伝馬レジデンス



T-4 利便性

KDX岩本町レジデンス



T-5 地位

KDX文京千石レジデンス



T-6 利便性

KDX吾妻橋レジデンス



T-7 利便性

KDX志村北上レジデンス



T-8 地位

ニチイホームたまプラーザ(底地)



T-9 地位

コスモハイム元住吉(底地)



T-10 特殊

KDX武蔵中原レジデンス



T-11 利便性

KDX千葉中央レジデンス



T-12 利便性

KDX川口幸町レジデンス



R-1 利便性

KDX豊平三条レジデンス



R-2 地位

KDX定禅寺通レジデンス



R-3 利便性

KDX泉レジデンス



R-4 利便性

KDX千早レジデンス



R-5 利便性

KDX堺筋本町レジデンス



R-6 利便性

KDX新町レジデンス



R-7 地位

KDX宝塚レジデンス



R-8 利便性

KDX清水レジデンス



I 投資法人の概要

志村坂上

自然と街の調和が心地良い、
生活利便性の高い街



KDX志村坂上
レジデンス

志

村坂上は、都営地下鉄三田線で大手町から直通23分の場所であり、昭和50年代ごろから住宅地として高い注目を集めてきました。駅前には、日本橋を起点に京都まで続く街道中山道が走り、近くには日本橋から数えて3番目の一里塚「志村一里塚」や、江戸四宿のひとつに数えられた板橋宿もありました。地下鉄開通前は都電も通っていたこの街は、人々が行き交い生活し、時間を積み重ねてきたことがわかります。

公園や緑道が数多く点在しているこの街には、ゆるやかな時間が流れ、子どもたちの笑顔があふれています。近隣にある「小豆沢公園」では、春に多くの桜が満開となり、「桜まつり」が開催され、多くの人出で賑わうなど、地域の人々に親しまれています。公園の奥には新河岸川が流れ、見晴らしの良い水上バスの発着所もあります。また、この公園はプールをはじめ、野球場、テニスコート、相撲場、洋弓・和弓場を備えた体育館といったスポーツ施設も充実しています。イトーヨーカドー食品館、ユニクロ、無印良品等、多彩な店舗揃いの複合商業施設「セブントウン小豆沢」をはじめ、スーパーも多く、幅広いショッピング・ニーズに対応するとともに、コミュニティ・スペースとしての役割も果たしています。また、街には板橋中央総合病院といった大型医療機関等も充実しており、安心して生活ができる環境が整っています。

本投資法人が運用する「KDX志村坂上レジデンス」は、このような、子育てに適した緑の多い静かな環境と、生活を営む上での様々な利便性を有する志村坂上に立地した、ファミリー向けの物件です。

本投資法人が投資対象として重視している一つの投資尺度に、「生活利便性の高さ」がありますが、これは、単に最寄り駅までの至近性や主要ターミナル駅・ビジネス街への交通アクセスの良い土地を意味するのではなく、周辺の商業施設や教育施設又は公園等の生活周辺施設が整備されていることを言います。志村坂上は、まさに「生活利便性の高い土地」であり、今後も家族世帯を中心に多くの人々を惹き付け続けるものと考えています。





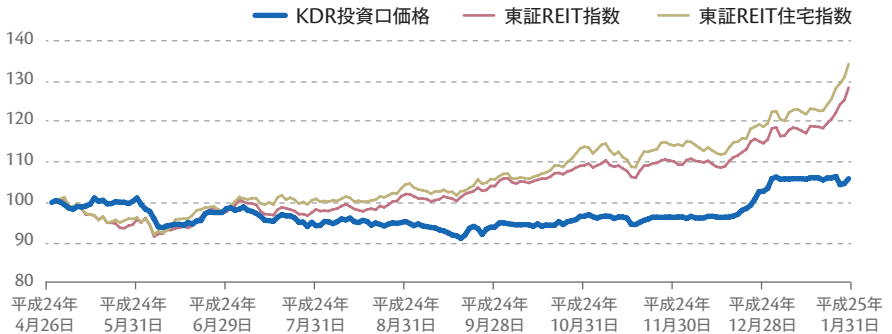
投資口・投資主の状況

投資口の状況



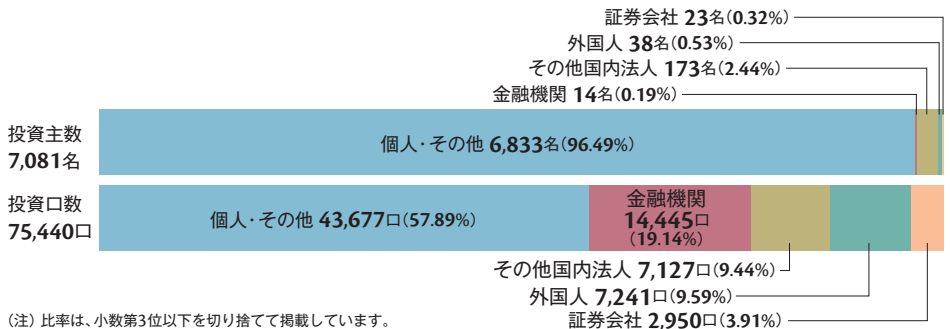
(注) 投資口価格は、終値ベースで記載しています。

東証REIT指数等との比較



(注) 「東証REIT指数」「東証REIT住宅指数」は、平成24年4月26日の終値を「KDR投資口価格」の同日の終値181,000円に合わせて指数化しています。

投資主の構成 (平成25年1月31日現在)



(注) 比率は、小数第3位以下を切り捨てて掲載しています。



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 3278)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120(782)031(フリーダイヤル)
取次窓口	三井住友信託銀行株式会社本店及び全国各支店

● 投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き(住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等)に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

● 分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送頂くか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。