

BEST INVEST
KENEDIX
Residential Investment Corporation
ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第3期(2013年7月期)決算説明資料

2013年9月17日



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3期(2013年7月期)決算概要
2. 公募増資による今般成長
3. マーケット環境
4. 今後の戦略的方向性

ご参考資料

1. 第3期(2013年7月期)決算概要

第3期(2013年7月期)のハイライト

● 損益計算書

- IPO時に取得した20物件における固定資産税・都市計画税等の費用計上開始による、巡航ベースでの収益に基づく初の決算
- 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(5,300円)を90円上回る5,390円

一口当たり分配金

当初予想

実績

5,300円 → 5,390円

● 貸借対照表

- 保有物件の含み益拡大により、一口当たりNAVは194,921円へ増加(前期末比 +8,326円)
- スポンサーであるケネディクス株式会社と共に、住居4物件(鑑定評価額合計115.3億円)を運用する合同会社クリークインベストメントの匿名組合出資持分(4億円)を2013年7月5日に取得

匿名組合出資持分の取得

(合同会社クリークインベストメントに係る匿名組合出資)

独自パイプラインの確保

● 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96.2%となり過去最高を達成。賃料単価は概ね横ばい
- 繁忙期が含まれるため、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83.7%(前期比 +1.1%)

稼働率^(注1)

第2期末時点

第3期末時点

95.1% → 96.2%

注1: ポートフォリオ全体(ただし、底地を除く)の稼働率(期末時点加重平均)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95.6%及び96.6%になります。

損益計算書の概要

(単位:百万円)

科目	第2期		第3期		第2期・第3期 実績差異		第3期 予想・実績差異	
	実績 184日	予想 181日	実績 181日	実績 181日				
物件運用日数								
営業収益	¥1,114	¥1,112	¥1,135		+21	+1.9%	+23	+2.1%
賃貸事業収入	1,021	1,022	1,018		-2	-0.3%	-3	-0.4%
その他賃貸事業収入	92	89	117		+24	+26.1%	+27	+30.2%
営業費用	¥498	¥563	¥582		+83	+16.8%	+18	+3.4%
賃貸事業費用	172	231	247		+75	+43.5%	+16	+7.0%
減価償却費	194	195	194		+0	+0.2%	0	-0.2%
その他	131	136	139		+8	+6.2%	+3	+2.3%
営業利益	¥615	¥548	¥553		-62	-10.1%	+4	+0.8%
営業外収益	0	0	0		0	-84.5%	0	+106.7%
営業外費用	151	148	145		-5	-3.6%	-2	-1.6%
支払利息等	133	129	128		-5	-3.9%	-1	-1.0%
その他	17	18	17		0	-1.6%	-1	-5.7%
経常利益	¥464	¥400	¥407		-56	-12.3%	+6	+1.7%
税引前当期純利益	464	400	407		-56	-12.3%	+6	+1.7%
法人税等	0	1	0		0	-0.6%	0	-4.8%
当期純利益	¥463	¥399	¥406		-56	-12.3%	+6	+1.7%
分配金総額	463	399	406		-56	-12.3%	+6	+1.7%
一口当たり分配金	6,145円	5,300円	5,390円		-755円	-12.3%	+90円	+1.7%
NOI(注1)	941	880	887		-53	-5.7%	+7	+0.8%
FFO(注2)	675	612	619		-56	-8.4%	+6	+1.0%

変動要因についての補足説明

2013年4月に発生した大雨・暴風による漏水の対応工事のため、一部6月まで募集を停止していたKDX代官山レジデンスの稼働率出遅れ等の影響により、予想より若干下振れ。

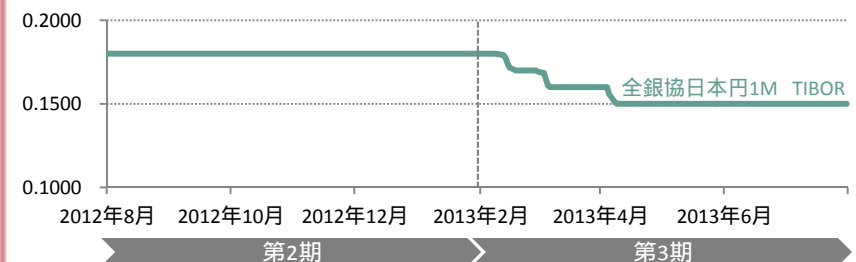
KDX代官山レジデンス及びKDX定禅寺通レジデンスの保険金収入の計上(約14百万円)、礼金等一時金収入の増加により、予想より上振れ。

固定資産税・都市計画税の計上開始(前期比+約59百万円)により、前期より上振れ。

新規契約増加に伴う広告宣伝費及び回転率上昇による原状回復費の増加により、予想より上振れ。

格付に係る費用の計上等により、前期より上振れ。

支払利息の減少等により、前期より下振れ。



注1: 「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2: 「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。

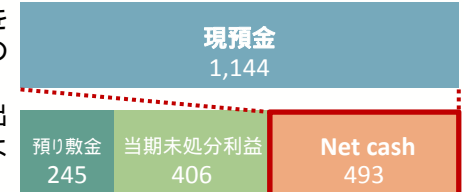
平成25年4月8日付のプレスリリース「大雨・暴風の影響に関するお知らせ」にてお知らせしました被害に伴う対応工事です。

貸借対照表の概要

(単位:百万円)

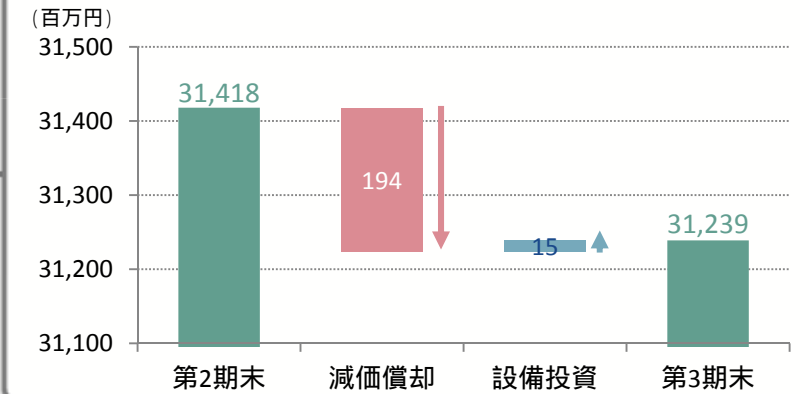
科目	第2期	第3期	差異	
資産の部	¥33,195	¥33,025	-170	-0.5%
現預金	1,502	1,144	-357	-23.8%
有形固定資産	31,418	31,239	-179	-0.6%
(土地)	16,554)	16,554)	-	-
(建物)	14,864)	14,685)	-179	-1.2%
その他	274	640	+366	+133.6%
負債の部	¥18,982	¥18,854	-128	-0.7%
有利子負債	18,500	18,330	-170	-0.9%
(短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金)	3,000)	8,330)	+5,330	+177.7%
(長期借入金)	15,500)	10,000)	-5,500	-35.5%
預り敷金	240	245	+5	+2.2%
その他	242	279	+36	+15.0%
純資産の部	¥14,213	¥14,171	-41	-0.3%
出資総額	13,773	13,773	-	-
未処分利益	463	406	-56	-12.3%
繰延ヘッジ損益	24	8	+15	+62.8%
LTV(注1)	55.7%	55.5%		
自己資本比率	42.8%	42.9%		
期末鑑定評価額	¥31,746	¥32,180	+434	+1.4%
NAV(注2)	¥14,076	¥14,704	+628	+4.5%

預り敷金・当期末処分利益を差し引いたネットベースでの期末預金残高は493百万円。手元資金により匿名組合出資持分を取得したこと等により前期比305百万円減少。



2013年7月5日に匿名組合出資持分(4億円)を取得。

有形固定資産の期末簿価は179百万円減少。



第2期末時点より434百万円増加。(詳細については16頁参照)

	第2期	第3期
一口当たりNAV(分配金控除後)	186,595円	194,921円

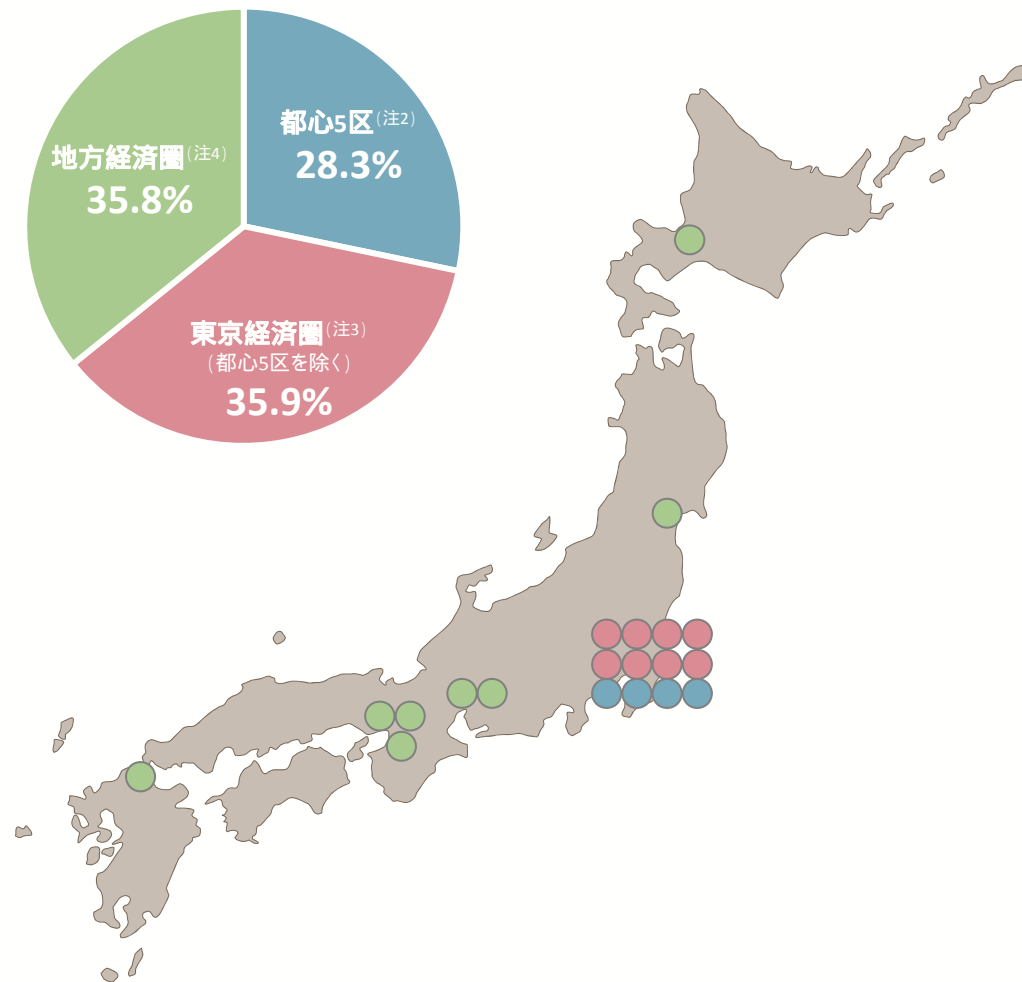
注1: 「LTV(Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

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。

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)

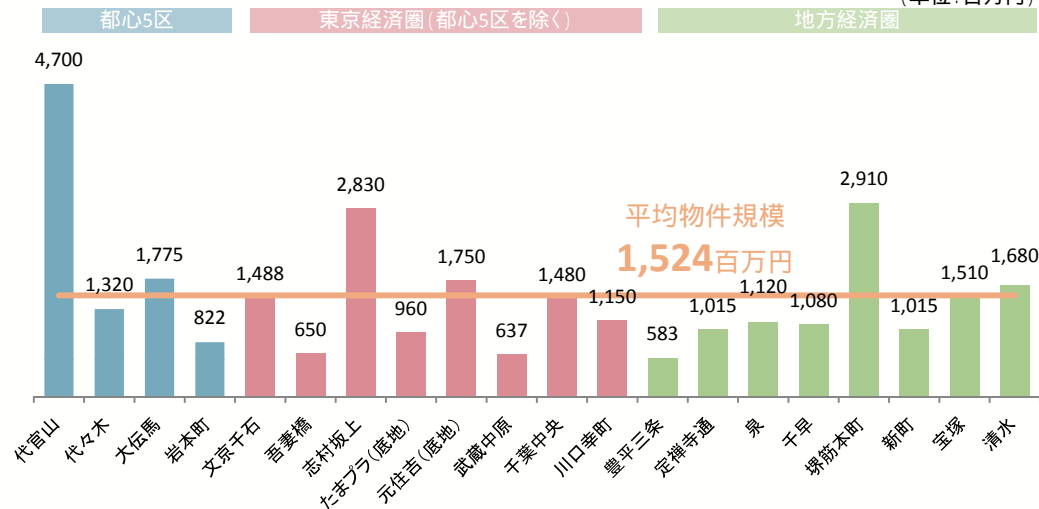
地域別資産内訳



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。

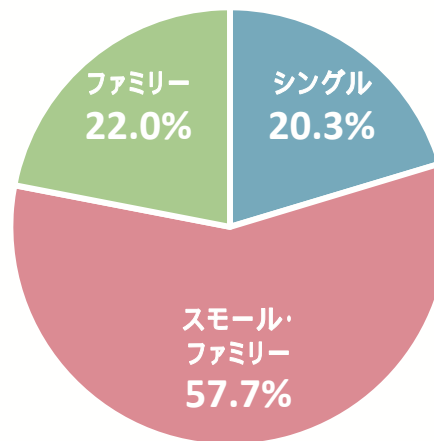
● 物件規模(取得価格^(注1)ベース)

(単位:百万円)

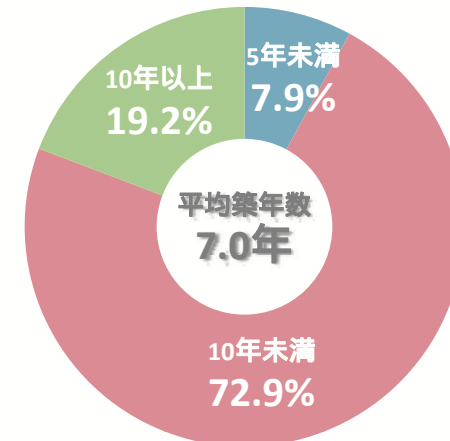


● 住戸タイプ・築年数の状況(取得価格^(注1)ベース)

住戸タイプ別資産内訳



築年数^(注5)別資産内訳



注5: 「築年数」は、竣工日から平成25年7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2期	第3期	第2期	第3期	第2期	第3期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃貸事業収入	¥1,114.1	¥1,135.5	¥671.3	¥676.7	¥442.8	¥458.7
賃貸収入	1,021.3	1,018.4	623.4	614.3	397.9	404.0
その他収入	92.8	117.0	47.9	62.4	44.9	54.6
賃貸事業費用	¥172.6	¥247.7	¥95.9	¥144.8	¥76.7	¥102.9
管理委託費	79.5	84.4	47.5	53.3	31.9	31.1
公租公課	0.0	59.6	0.0	34.7	-	24.9
水道光熱費	16.5	16.3	10.4	10.1	6.1	6.2
修繕費	31.9	37.2	17.5	20.5	14.4	16.6
保険料	2.3	2.2	1.1	1.0	1.2	1.1
信託報酬・その他	42.2	47.7	19.2	24.9	22.9	22.8
NOI	¥941.4	¥887.7	¥575.3	¥531.9	¥366.0	¥355.8
NOI利回り(年換算)	6.1%	5.9%	5.8%	5.5%	6.7%	6.6%
減価償却費	194.5	194.8	96.3	96.6	98.1	98.2
減価償却比率(取得価格対比、年率)	1.3%	1.3%	1.0%	1.0%	1.8%	1.8%
償却後NOI利回り(年換算)	4.9%	4.6%	4.9%	4.5%	4.9%	4.8%

変動要因についての補足説明

漏水対応工事を行ったKDX代官山レジデンスの稼働率出遅れ等による影響。

保険金収入の計上及び礼金等の増加。

東京経済圏は新規契約件数の増加に伴いリーシングコストが増加。

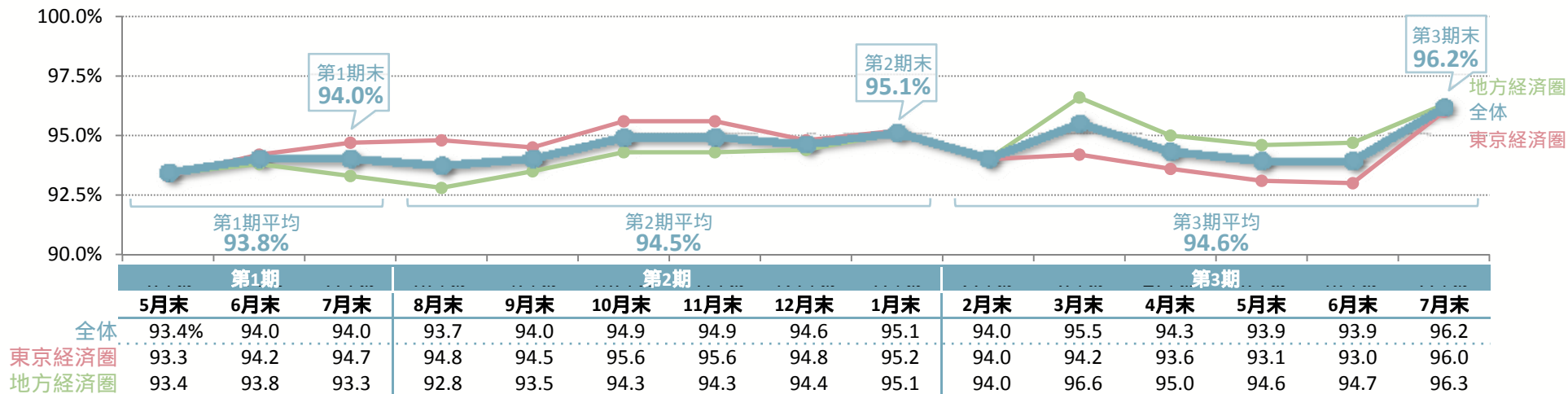
第3期より固定資産税及び都市計画税の計上開始。

回転率の上昇に伴う原状回復費の増加。

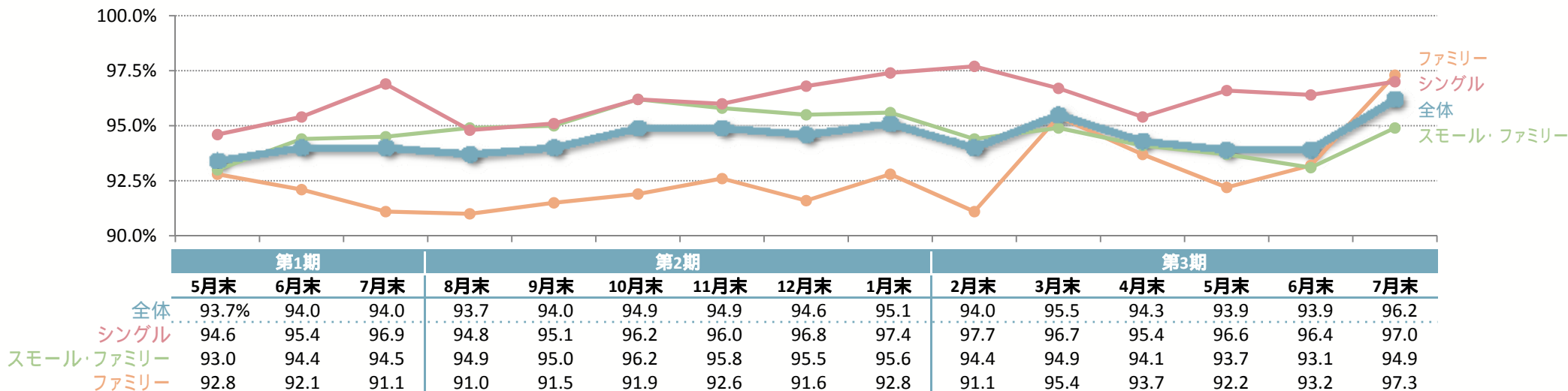
平成25年4月8日付のプレスリリース「大雨・暴風の影響に関するお知らせ」にてお知らせしました被害に伴う対応工事です。

稼働率の推移

● 地域別稼働率(注1)



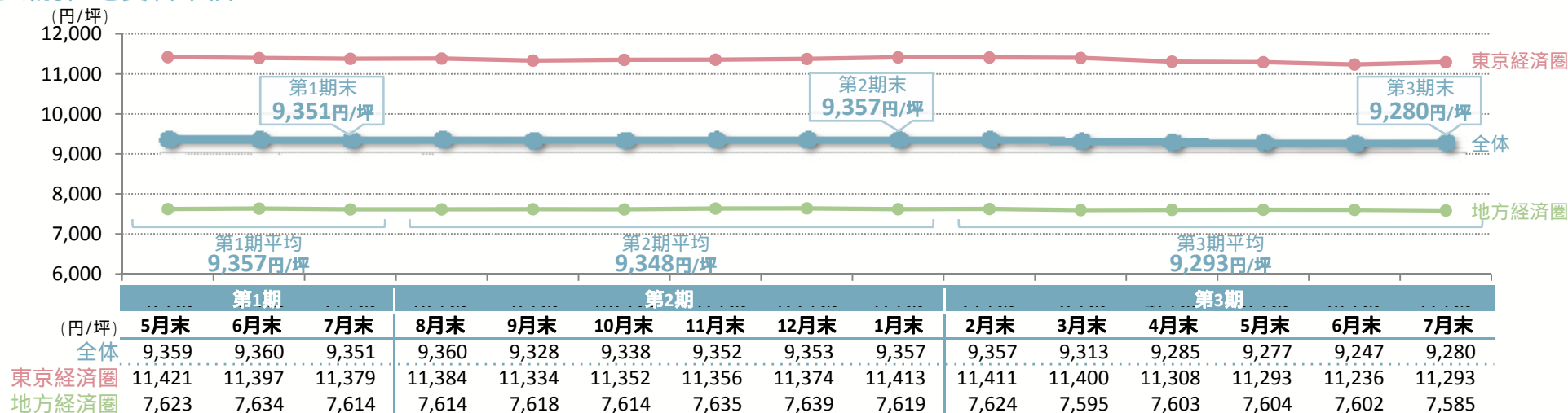
● 住戸タイプ別稼働率(注1)



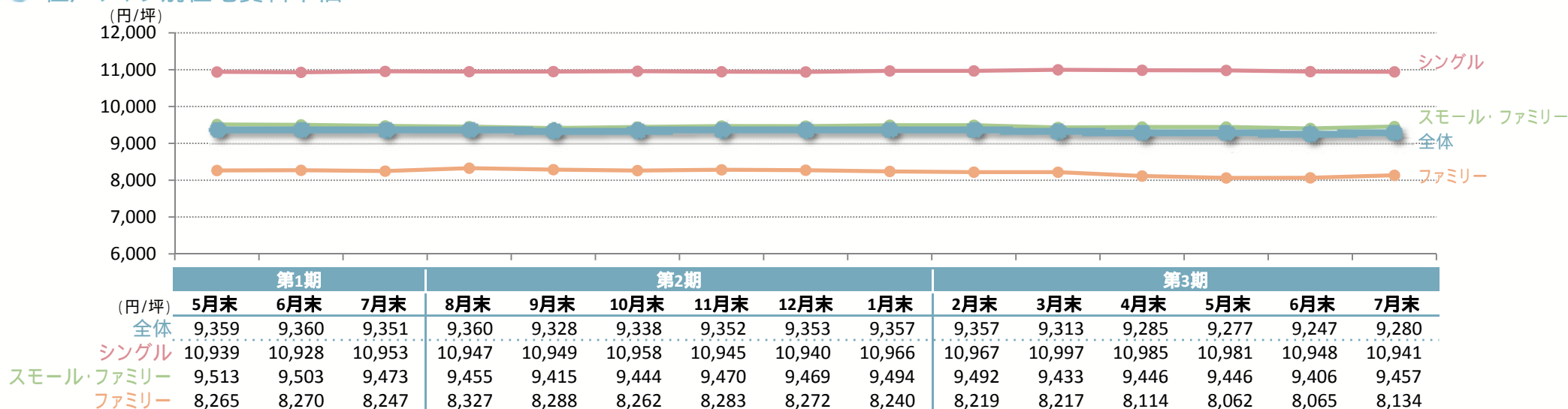
注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

住宅賃料単価の推移

● 地域別住宅賃料単価(注1)



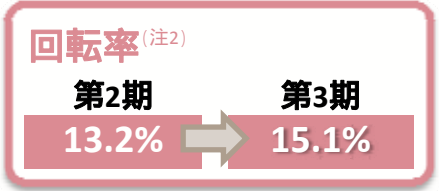
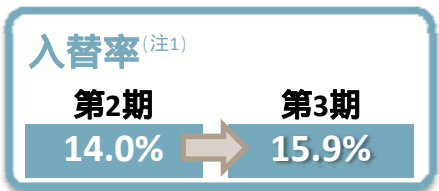
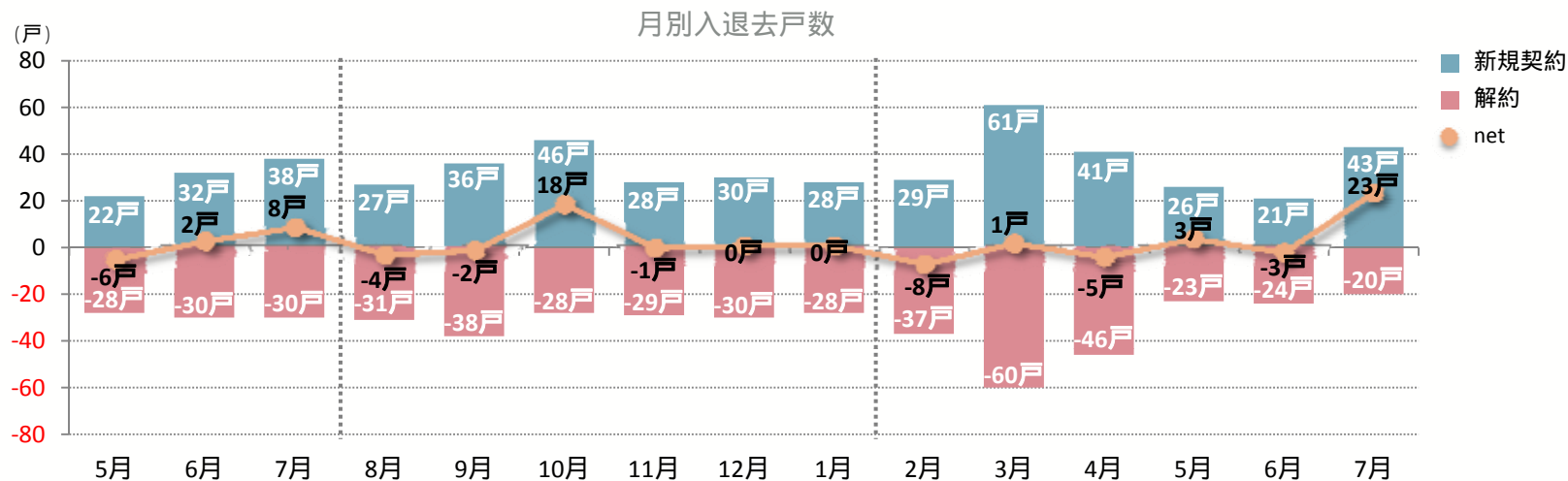
● 住戸タイプ別住宅賃料単価(注1)



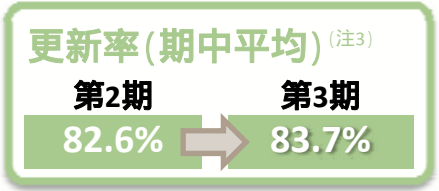
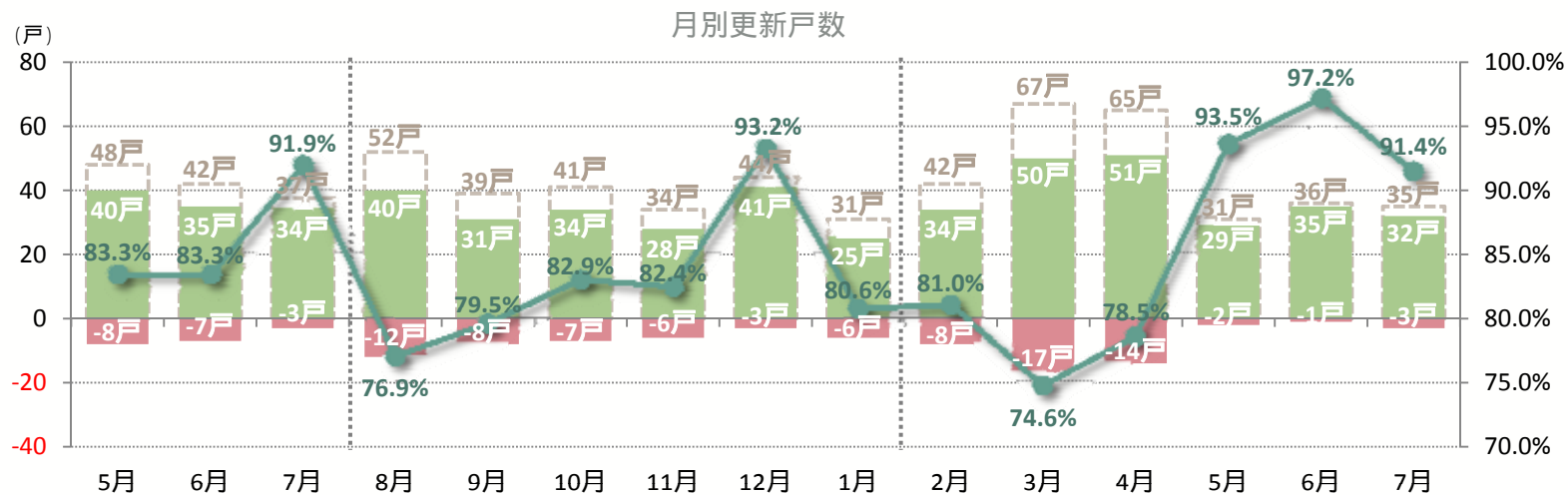
注1: 「地域別住宅賃料単価」、「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

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



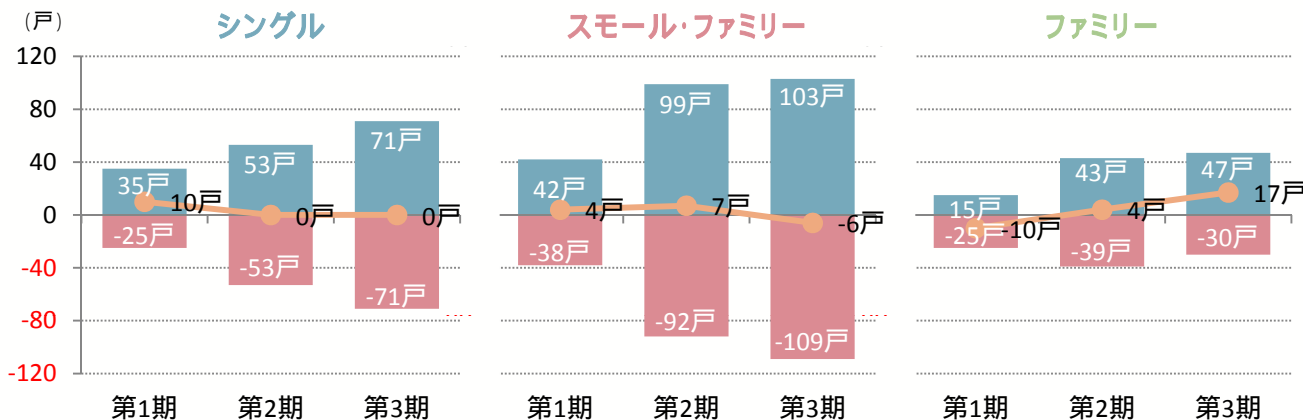
注1: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

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。(小数点第2位を四捨五入)

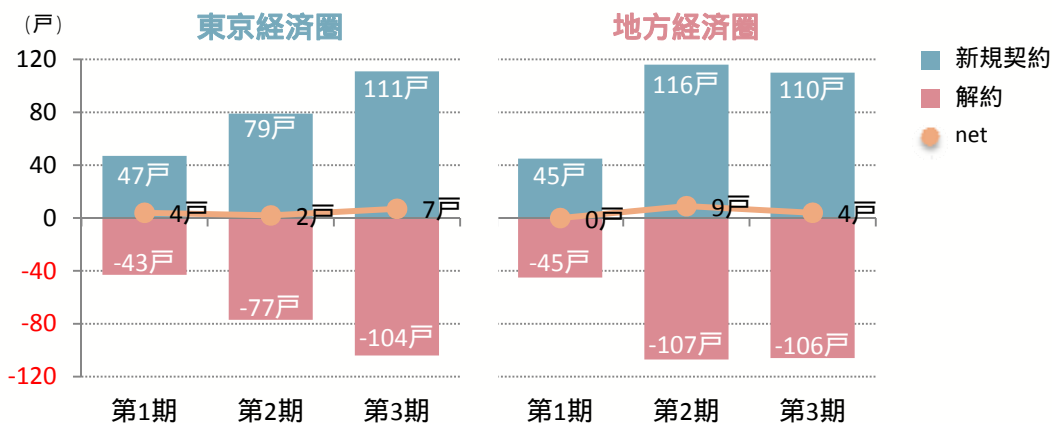
注3: 「更新率」は、「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

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(210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(221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	第3期
新規契約戸数	92戸 100.0%	195戸 100.0%	221戸 100.0%
賃料上昇	32戸 34.8%	49戸 25.1%	80戸 36.2%
賃料据置	26戸 28.3%	52戸 26.7%	52戸 23.5%
賃料下落	34戸 37.0%	94戸 48.2%	89戸 40.3%

契約更新時の賃料増減

	第1期	第2期	第3期
更新戸数	107戸 100.0%	199戸 100.0%	231戸 100.0%
賃料上昇	0戸 0.0%	0戸 0.0%	1戸 0.4%
賃料据置	105戸 98.1%	194戸 97.5%	223戸 96.5%
賃料下落	2戸 1.9%	5戸 2.5%	7戸 3.0%

平均入居期間^(注1)

住戸タイプ	第1期	第2期	第3期
シングル	619 日	896 日	907 日
スモール・ファミリー	834 日	867 日	831 日
ファミリー	853 日	897 日	1,033 日
平均	778 日	882 日	885 日

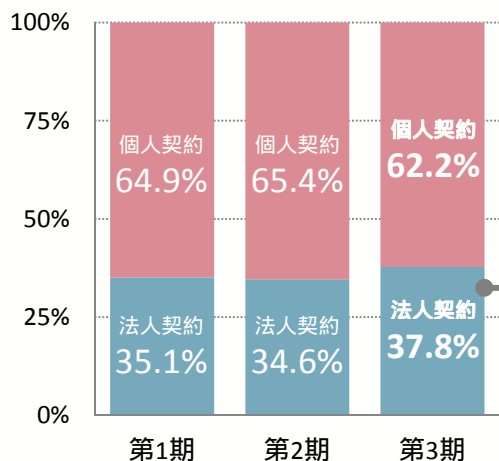
平均空室期間^(注2)

住戸タイプ	第1期	第2期	第3期
シングル	66 日	76 日	42 日
スモール・ファミリー	66 日	77 日	75 日
ファミリー	73 日	107 日	102 日
平均	67 日	83 日	70 日

テナント属性分析

● 契約者の種別^(注1)

契約者種別



大口法人契約^(注2)は下記の通り。

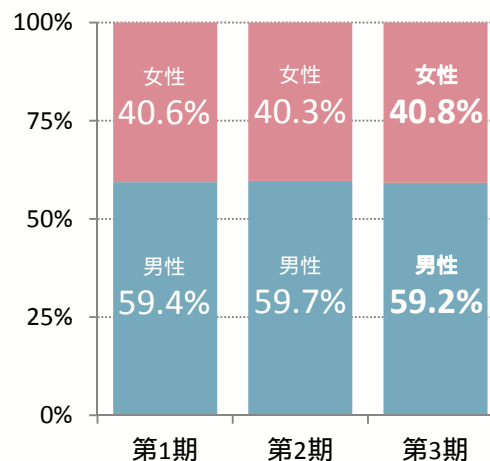
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDX宝塚レジデンス	12戸	15.0%
KDX新町レジデンス	10戸	10.6%
KDX志村坂上レジデンス	9戸	10.6%

注1: 対象となる契約者は、各期時点で契約中の住戸(第2期:1,332戸、第3期:1,335戸)であり、店舗・事務所を含みます。

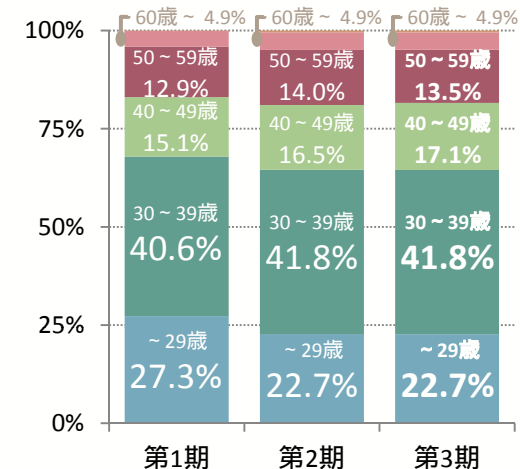
注2: 「大口法人契約」は、1棟の賃貸可能戸数に占める同一法人による賃貸戸数の割合が10%以上のテナントを表しています。

● 個人契約の分類

契約者性別(個人契約)

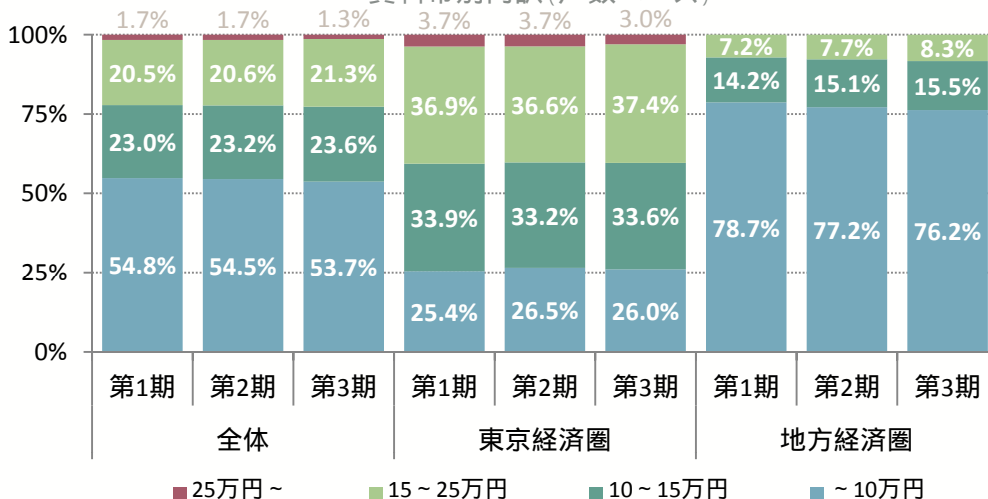


契約者年齢(個人契約)



● 契約中住戸の賃料帯別内訳^(注3)

賃料帯別内訳(戸数ベース)



● 第3期末契約中住戸の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		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥93,741	¥70,495	¥82,176
スモール・ファミリー	¥163,429	¥84,420	¥116,551
ファミリー	¥184,808	¥151,408	¥167,133
全体	¥144,532	¥93,833	¥116,581

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。

匿名組合出資持分の取得

匿名組合出資持分の概要

合同会社クリークインベストメント	
(資産)	(負債)
不動産信託受益権等(注1) 114.25億円	ノンリコース・ローン 89.00億円
	社債 10.00億円
	(純資産)
	匿名組合出資金等 15.25億円


取得に係る優先交渉権	匿名組合出資
本投資法人 4.00億円 (26.2%)	
ケネディクス 11.25億円 (73.8%)	

- 住居4物件を運用資産とする合同会社クリークインベストメントを営業者とする匿名組合出資持分を、スポンサーであるケネディクス株式会社と協働して第三者から取得。
- 匿名組合出資持分の取得と同時に運用資産の取得に係る優先交渉権を獲得。2015年3月4日までに11,189,200千円(税込)^(注2)以上の価格で購入希望の通知を行うことにより、運用資産の取得について優先的に営業者と交渉可能。

注1: 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、平成25年6月1日時点の不動産鑑定評価額の合計は115.3億円です。

注2: 将来的に消費税率の変更が生じた際も消費税込の最低購入価格に変更はありません。

運用資産の概要

物件名称	ベルファース戸越	ベルファース品川シーサイド	ベルファース大島	ライオンズフォーシア大山
				
所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都江東区	東京都板橋区
タイプ	スモール・ファミリー	シングル	シングル	スモール・ファミリー
建築時期	平成18年11月	平成18年8月	平成20年7月	平成20年2月
延床面積	6,179.09 m ²	4,918.91 m ²	2,720.77 m ²	5,438.90 m ² (注3)
最低購入価格(税込)	3,837.8 百万円	2,663.8 百万円	1,917.8 百万円	2,769.8 百万円
鑑定評価額(2013年6月1日時点)	3,990 百万円	2,810 百万円	1,940 百万円	2,790 百万円
鑑定NOI	200 百万円	144 百万円	101 百万円	151 百万円
稼働率(2013年7月末時点)	95.5 %	92.0 %	92.3 %	95.9 %

注3: 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。種類: 駐輪場、構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建、床面積: 50.97m²

鑑定評価額

		鑑定評価額					直接還元法		DCF法							
(単位:百万円)		評価機関	第2期末 ()	第3期末 ()	差異 (-)	還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 ()	差異 (-)	簿価 ()	差異 (-)	
地域	物件番号					物件名称	第2期末	第3期末	第2期末	第3期末	第2期末					第3期末
東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,800	4,880	80	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	4,700	180	4,804	75
	T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,410	1,440	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,320	120	1,348	91
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,850	1,860	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,775	85	1,815	44
	T-4	KDX岩本町レジデンス	F	861	863	2	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	822	41	844	18
	T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,580	1,590	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,488	102	1,521	68
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	716	733	17	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	650	83	667	65
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,960	2,990	30	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	2,830	160	2,894	95
	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	647	3	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	637	10	653	6
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,520	1,550	30	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,480	70	1,510	39
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,220	1,240	20	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,150	90	1,189	50
小計			20,271	20,503	232								19,562	941	20,036	466
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	625	647	22	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	6.5%	6.4%	582	64	605	41
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,090	1,130	40	6.2%	6.0%	6.0%	5.8%	6.4%	6.2%	1,015	115	1,055	74
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,150	1,170	20	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,120	50	1,150	19
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,130	1,160	30	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	1,080	80	1,114	45
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,000	3,010	10	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	2,910	100	2,967	42
	R-6	KDX新町レジデンス	F	1,100	1,110	10	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,015	95	1,037	72
	R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,630	1,640	10	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,510	130	1,545	94
	R-8	KDX清水レジデンス	F	1,750	1,810	60	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	1,680	130	1,725	84
	小計			11,475	11,677	202								10,912	764	11,202
合計			31,746	32,180	434								30,474	1,705	31,239	940

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2期末:平成25年1月31日、第3期末:平成25年7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3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-B	2012/5/1	2014/4/30	2.0年	0.8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	1.8年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな	6,500	3M TIBOR ^(注2)	0.700%
シリーズ1-D	2012/5/1	2016/4/30	4.0年	2.8年	三井住友、三菱東京UFJ	3,500	3M TIBOR ^(注2)	0.750%
シリーズ2-A	2013/4/30	2014/4/30	1.0年	0.8年	三井住友	1,000	1M TIBOR	0.500%
シリーズ2-B	2013/4/30	2014/4/30	1.0年	0.8年	三菱東京UFJ	1,000	1M TIBOR	0.500%
シリーズ2-C ^(注1)	2013/4/30	2014/4/30	1.0年	0.8年	三井住友	830	1M TIBOR	0.950%
合計						18,330		第3期リファイナンス

平均借入残存期間^(注3) **1.5年**

平均借入金利^(注4) **0.95%**

長期借入金比率 **54.6%**

固定比率^(注5) **54.6%**

注1: シリーズ2-Cは、2013年8月7日付で全額返済をしております。

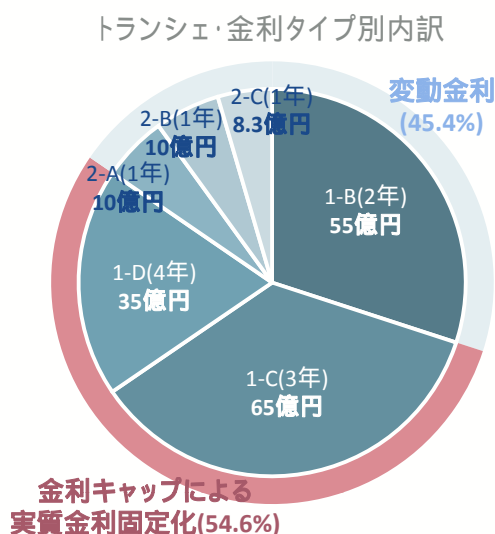
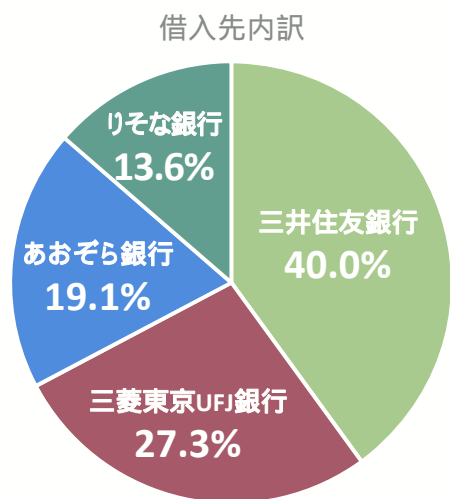
注2: シリーズ1-Cはストライク:0.100%、キャップ料42,250,000円で、シリーズ1-Dはストライク:0.100%、キャップ料22,400,000円でそれぞれ金利キャップを購入しています。

注3: 「平均借入残存期間」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)

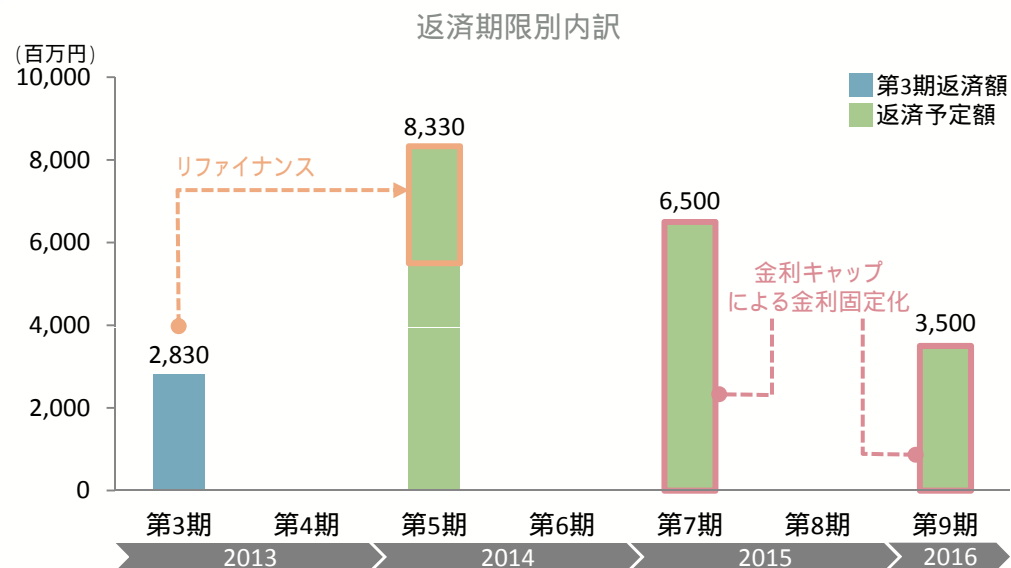
注4: 「平均借入金利」は、金利キャップの効果を勘案した期中の加重平均利率を記載しています。(小数点第3位を四捨五入)

注5: 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



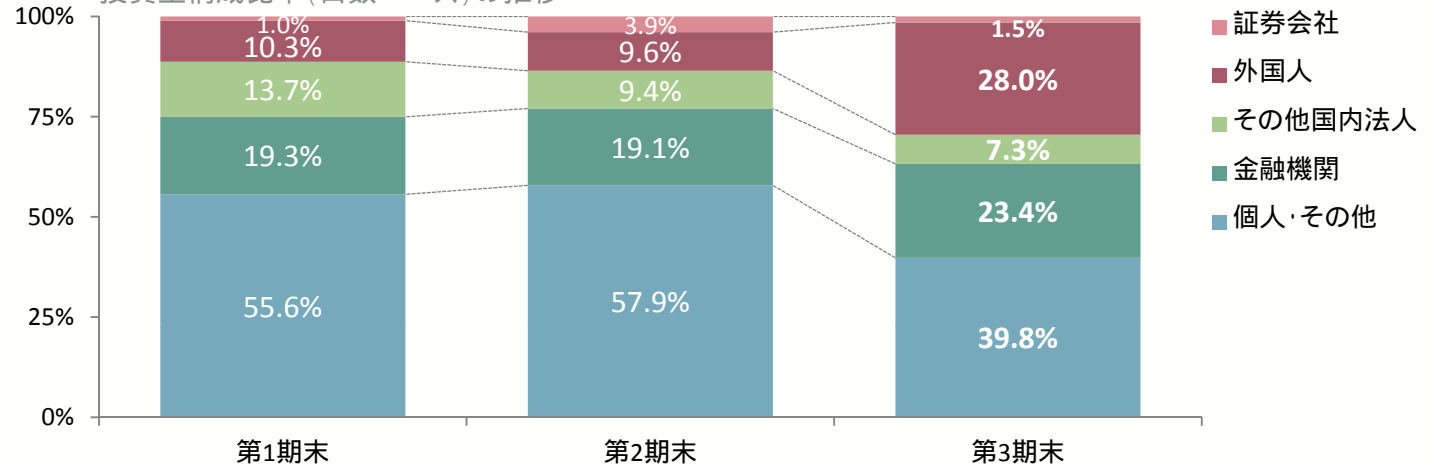
投資主・投資口の状況

● 投資主の状況

第3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	5,455	30,026
金融機関	11	17,684
外国人	58	21,115
その他国内法人	111	5,485
証券会社	22	1,130
計	5,657	75,440

投資主構成比率(口数ベース)の推移



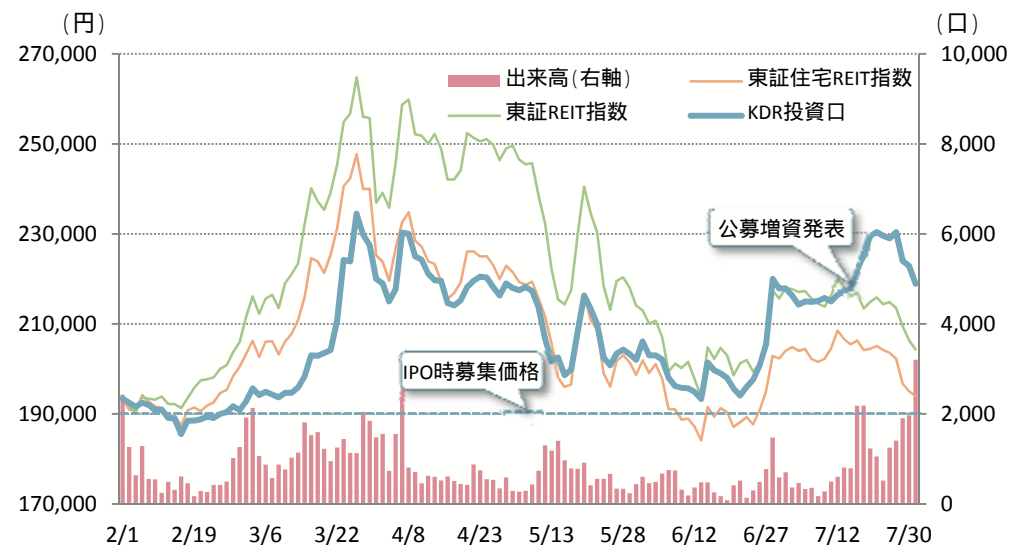
● 主な投資主の状況

第3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)	8,510	11.28%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	6,740	8.93%
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	3,346	4.43%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,222	4.27%
ケネディクス株式会社	2,310	3.06%
野村信託銀行株式会社(投信口)	2,254	2.98%
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	1,775	2.35%
MLI EFG NON TREATY CUSTODY ACCOUNT	1,690	2.24%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,599	2.12%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,371	1.81%
上位10名合計	32,817	43.50%

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



2. 公募増資による今般成長

オフリング・ハイライト～今般成長の意義～

● 投資主価値向上のためのフレームワーク

$$\text{投資主価値} \uparrow = \frac{\text{キャッシュ・フロー (分配可能利益)} \uparrow}{\text{リスク・プレミアム (期待利回り)} \downarrow}$$

「リスク・プレミアムの縮小」と「キャッシュ・フローの増大」により、
 投資主価値の向上を図る

A

資産規模の拡大

- 分散効果による収益安定化
- 規模の経済を活かした効率的な運用による収益性の向上
- 投資口数の増加による市場流動性の改善
- 厳選した質の高い物件の取得

B

財務基盤の更なる強化

- LTV、固定比率、平均借入残存期間の改善
- 無担保化の実施
- 信用格付の新規取得

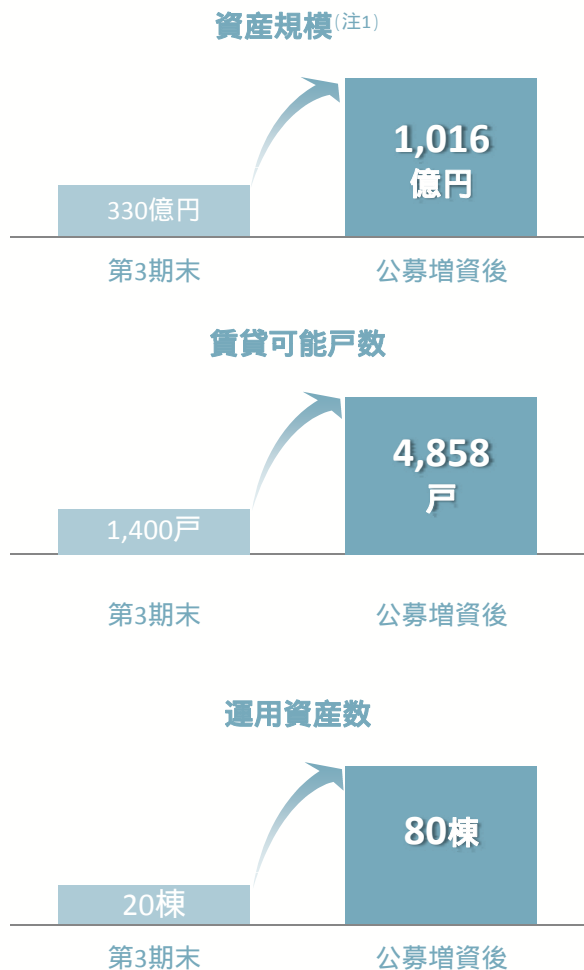
C

分配金水準の維持向上

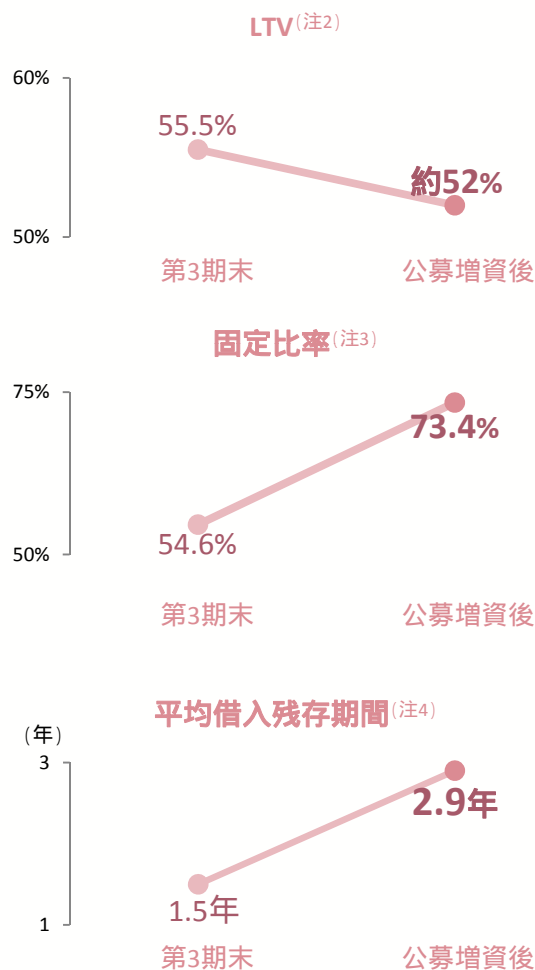
- 巡航速度ベースでの分配金水準を増大
- 追加借入余力を使った物件取得による更なる分配金増加余地

今般成長の概要

● 資産規模関連



● 財務関連



● 分配金関連



注1: 公募増資後の「資産規模」は、本投資法人の第3期末(平成25年7月31日)の総資産額(33,025百万円)に公募増資による取得資産の取得価格の合計(68,556百万円)を加えて算出しています。

注2: 公募増資後の「LTV」は、本日時点における予算を基に算出した概算値であり、総資産及び借入の増減等により今後変動することがあります。

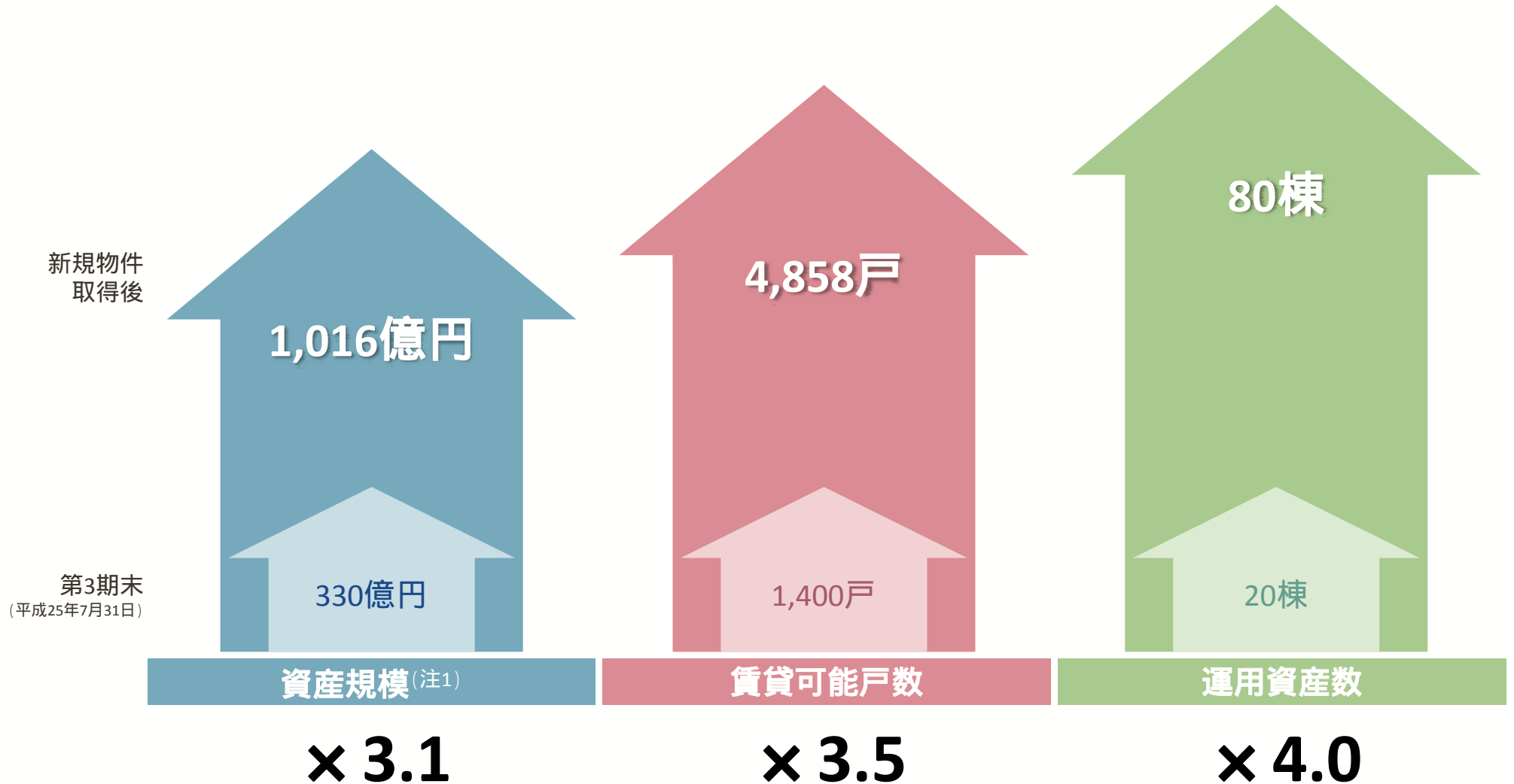
注3: 公募増資後の「固定比率」は、2013年9月13日時点の借入状況を基に算出しています。なお固定金利による借入金の他、変動金利による借入金の一部について金利キャップの購入または金利スワップ契約を締結し金利支払額を実質固定化しています。

注4: 公募増資後の「平均借入残存期間」は、2013年9月13日時点の借入状況を基に算出しています。

注5: 平成25年8月8日付で、株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得しております。詳細につきましては同日付「格付取得に関するお知らせ」をご参照ください。

今般成長による資産規模の拡大

● 今般成長による資産規模の比較

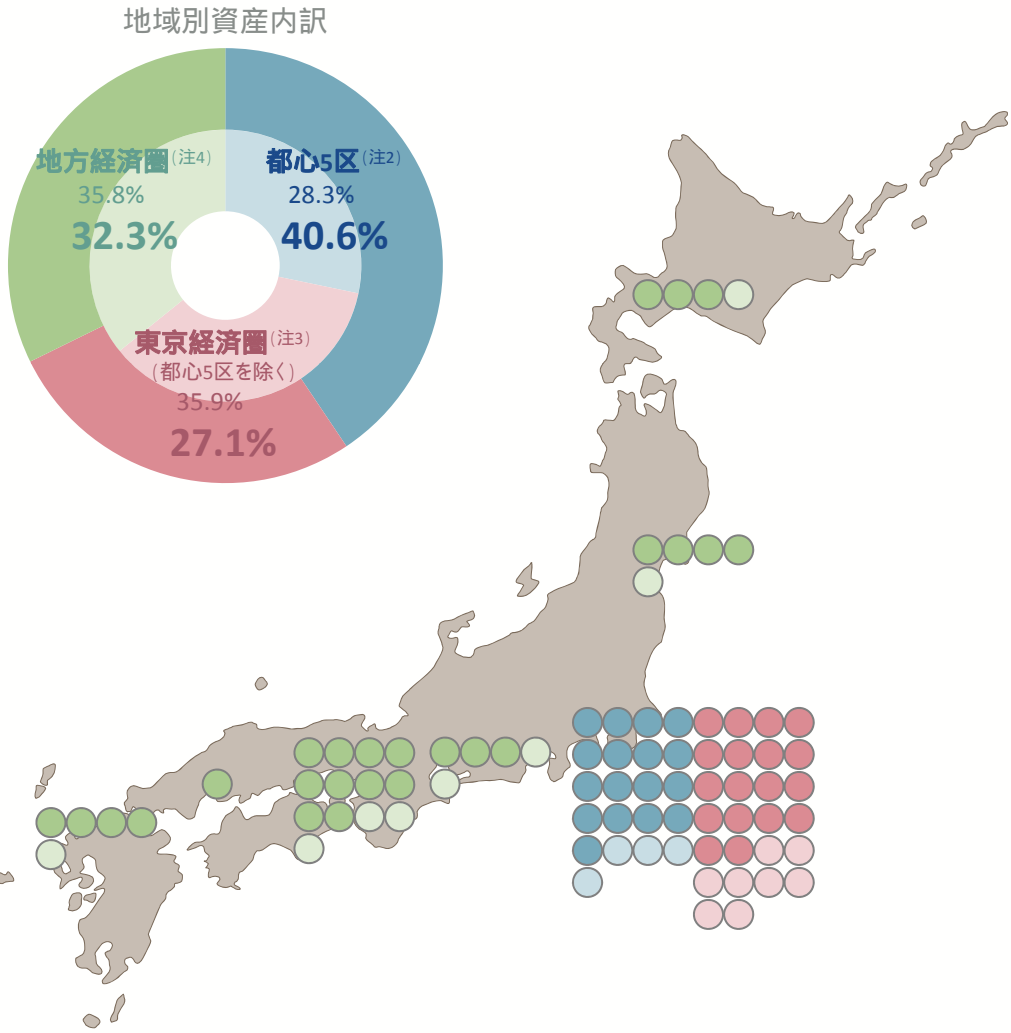


注1: 公募増資後の「資産規模」は、本投資法人の第3期末(平成25年7月31日)の総資産額(33,025百万円)に公募増資による取得資産の取得価格の合計(68,556百万円)を加えて算出しています。

2. 公募増資による今般成長

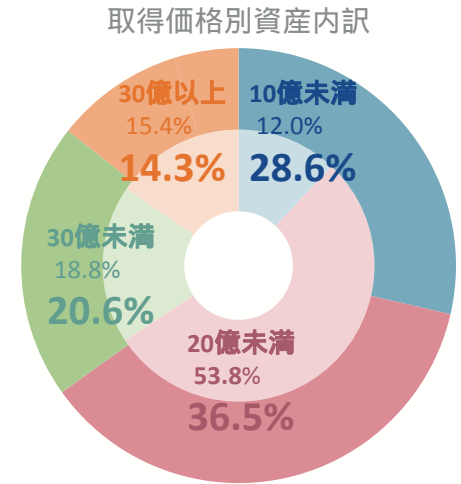
今般成長後のポートフォリオの概要

● 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)



取得価格上位5物件 (単位:百万円)

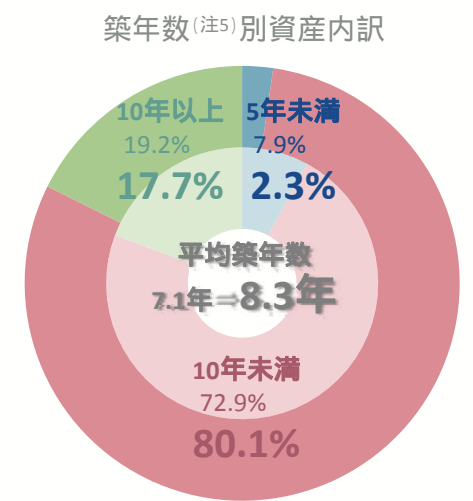
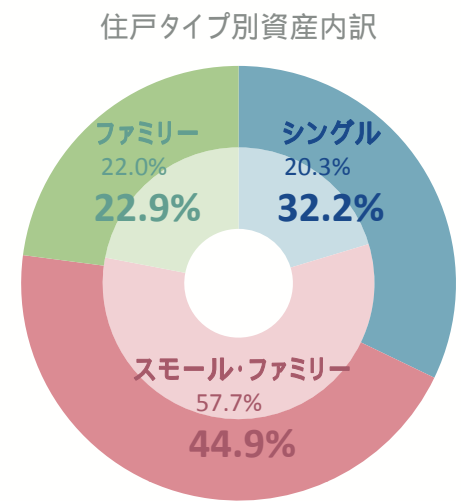
物件名称	取得価格
1 KDX代官山レジデンス	4,700
2 KDXレジデンス東新宿	3,270
3 KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240
4 KDXレジデンス白金I	3,000
5 KDX堺筋本町レジデンス	2,910

ハイライトは公募増資での取得物件

ポートフォリオに占める上位5物件の割合

第3期末	公募増資後
45.8%	17.3%

● 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8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。

2. 公募増資による今般成長

今般成長後の財務の内容

● バンクフォーメーションの多様化

第3期末時点		公募増資後 ^(注1)	
三井住友銀行	73.3億円	三井住友銀行	191.0億円
三菱東京UFJ銀行	50.0億円	三菱東京UFJ銀行	136.0億円
あおぞら銀行	35.0億円	あおぞら銀行	80.0億円
りそな銀行	25.0億円	りそな銀行	50.0億円
		日本政策投資銀行	30.0億円
		三井住友信託銀行	30.0億円
		みずほ信託銀行	20.0億円
		みずほ銀行	15.0億円

注1: 「公募増資後」は、2013年9月13日時点の借入状況を基に算出しています。

● 各財務指標の推移

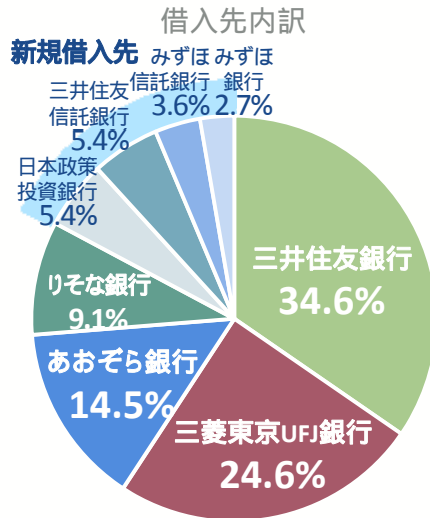
	第3期末 時点	公募増資後 (注1)
LTV ^(注2)	55.5%	約52%
平均借入残存期間	1.5年	2.9年
平均借入金利 ^(注3)	0.95%	0.89%
長期借入金比率	54.6%	83.3%
固定比率 ^(注4)	54.6%	73.4%

注2: 公募増資後の「LTV」は、総資産を「第3期末の総資産+公募増資による払込金額+公募増資による借入及び期限前弁済」として計算しています。

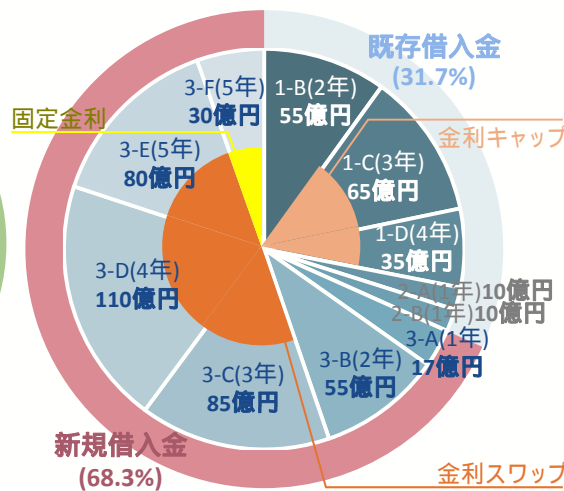
注3: 公募増資後の「平均借入金利」は、金利キャップ及び金利スワップの効果を勘案した2013年8月末時点の加重平均利率を記載しています。(小数点第3位を四捨五入)

注4: 固定金利による借入金の他、変動金利による借入金の一部について金利キャップの購入または金利スワップ契約を締結し金利支払額を実質固定化しています。

● 借入内訳

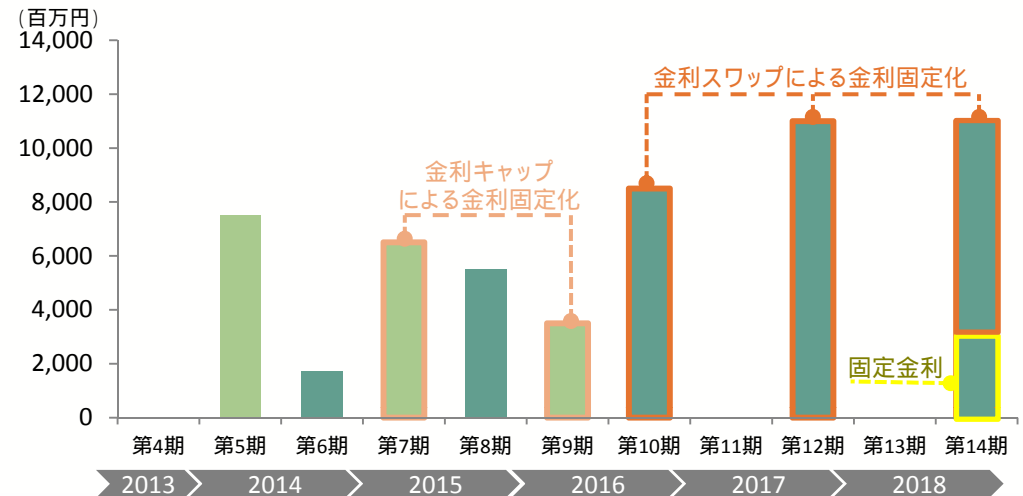


トランシェ・金利タイプ別内訳



● 返済期限一覧

返済期限別内訳



運用収益の推移

● 第1期～第5期の収益項目推移

	新規上場(2012年4月)			公募増資(2013年8月)	
	第1期実績 (2012年7月期)	第2期実績 (2013年1月期)	第3期実績 (2013年7月期)	第4期予想 (2014年1月期)	第5期予想 (2014年7月期)
運用日数	92.4日	184日	181日	184日	181日
期末運用物件数	20物件			80物件	
固定資産税・ 都市計画税の影響	簿価計上(20物件)			費用計上(20物件)	
				簿価計上(60物件)	費用計上(60物件)
消費税の影響	5%				8%想定 (2014年4月～)

(単位:百万円)

営業収益	¥553	¥1,114	¥1,135	¥3,550	¥3,619
営業利益	336	615	553	1,985	1,773
経常利益	256	464	407	1,474	1,341
当期純利益	254	463	406	1,473	1,340
一口当たり 分配金	3,378円	6,145円	5,390円	6,100円	5,550円

第4期(2014年1月期)の収益予想

(単位:百万円)

科目	第3期	第4期	第3期・第4期	
	実績 181日	予想 184日	実績・予想 差異	
物件運用日数				
営業収益	¥1,135	¥3,550	+2,414	+212.6%
賃貸事業収入	1,018	3,297	+2,279	+223.8%
その他賃貸事業収入	117	238	+121	+103.5%
受取配当金	-	14	+14	-
営業費用	¥582	¥1,564	+982	+168.7%
賃貸事業費用	247	697	+450	+181.7%
減価償却費	194	557	+362	+186.2%
その他	139	309	+169	+121.2%
営業利益	¥553	¥1,985	+1,432	+258.9%
営業外収益	0	0	0	-51.6%
営業外費用	145	510	+364	+250.6%
支払利息等	128	457	+328	+256.8%
その他	17	53	+36	+205.8%
経常利益	¥407	¥1,474	+1,067	+261.9%
税引前当期純利益	407	1,474	+1,067	+261.9%
法人税等	0	1	0	+5.0%
当期純利益	¥406	¥1,473	+1,067	+262.5%
分配金総額	406	1,473	+1,067	+262.5%
一口当たり分配金	5,390円	6,100円	+710円	+13.2%
NOI(注1)	887	2,838	+1,950	+219.7%
FFO(注2)	619	2,072	+1,453	+234.8%

変動要因についての補足説明

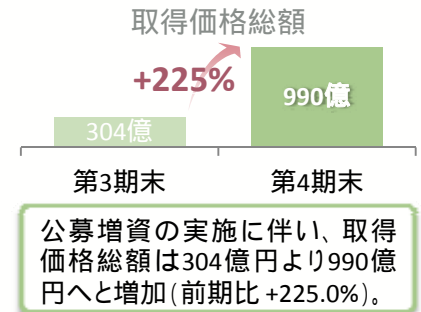
2013年8月7日に取得した60物件の運用開始。第4期の期中平均稼働率は94.0%を想定。

2013年8月7日に取得した60物件についての固定資産税・都市計画税等は第5期より計上開始。

規模の利益により、費用に占める固定費(一般事務委託手数料、会計監査人報酬、創立費償却、投資口交付費償却等)の割合が低下。

第4期については、シンジケートローンの組成に係るアレンジメントフィー等の一時的な費用を含む。

発行済投資口数は、75,440口(第3期末)より241,622口(第4期末)に増加(前期末比+220.3%)。



注1: 「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2: 「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。

3. マーケット環境

賃貸住宅を取り巻くマーケット環境の認識



40代以下の層においては持家比率の低下傾向が続いており、必ずしも持家に拘らない層が増えてきている



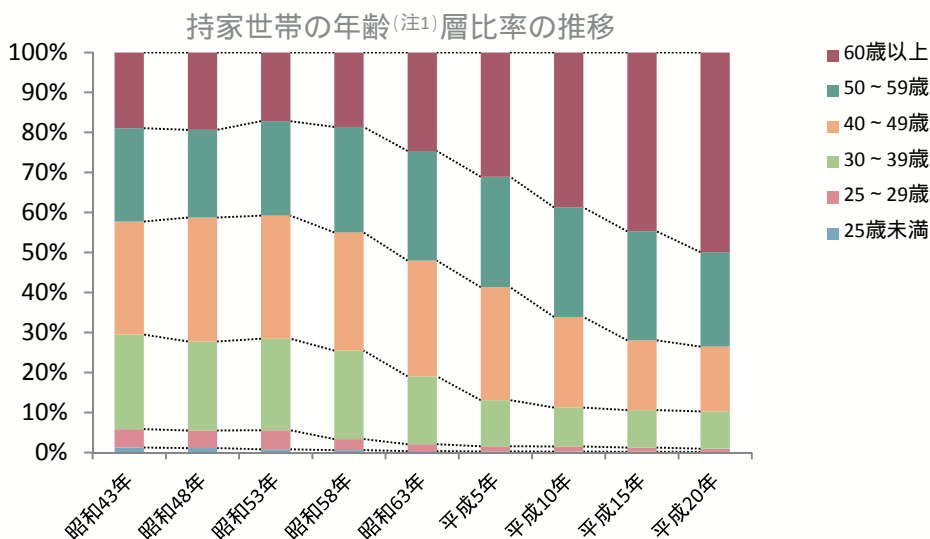
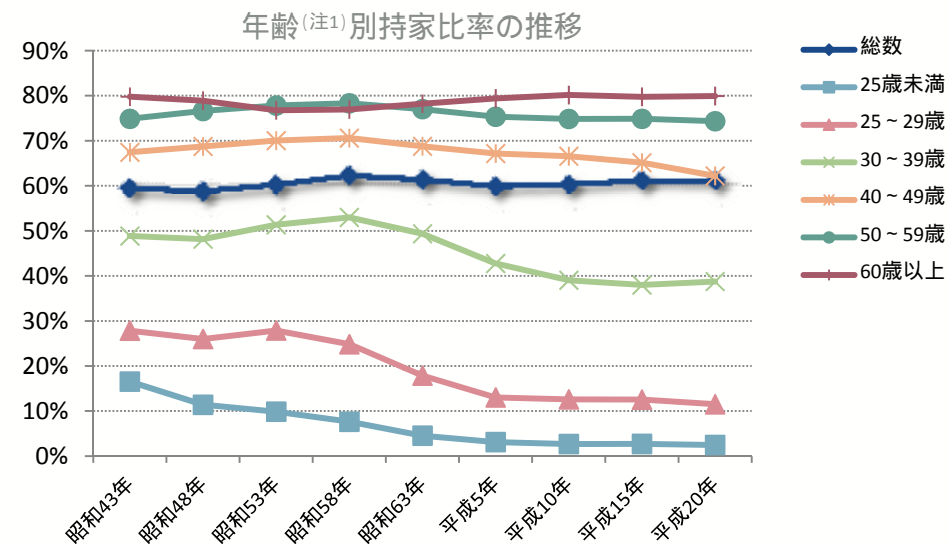
核家族世帯向けの賃貸住宅の供給は依然として限定的であり、一定の広さを有した当該住宅への魅力的な投資機会が数多く存在する



主要な地方政令指定都市における居住人口はプラス成長を維持しており、優良な賃貸住宅への投資機会は東京23区だけに限らず数多くある

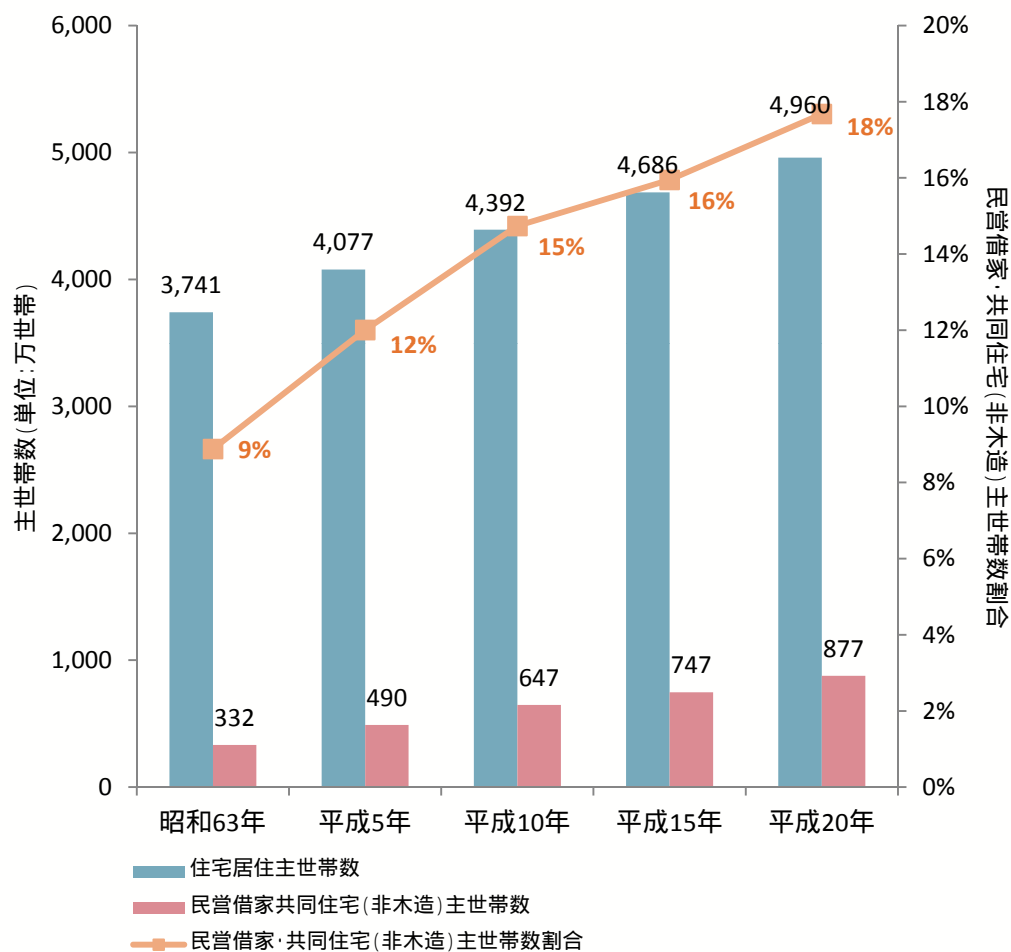
賃貸住宅に対する需要動向

● 年齢別持家比率及び持家世帯の年齢層比率の推移



出所: 総務省「住宅・土地統計調査」
注1: 家計を主に支える者の年齢により分類しています。

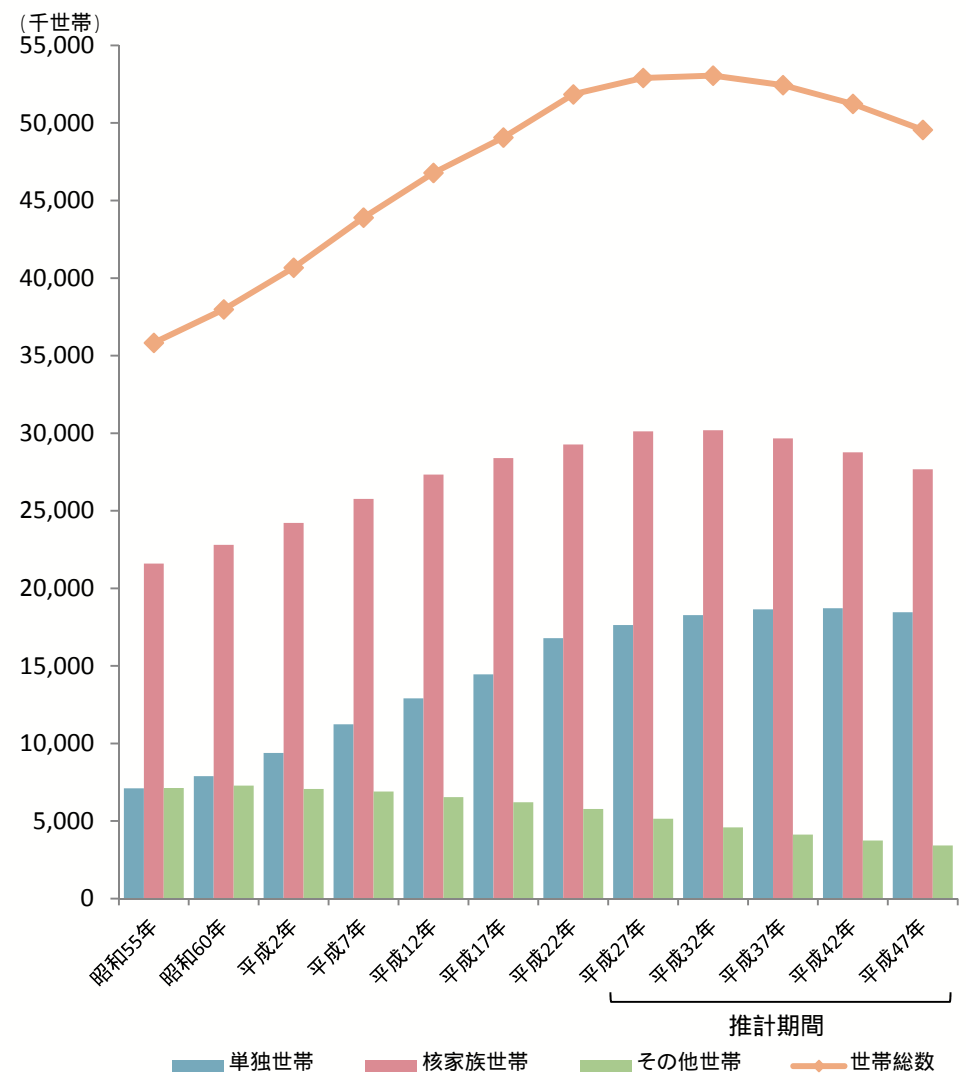
● 住宅居住主世帯数及び民間借家共同住宅(非木造)主世帯数の推移



出所: 総務省統計局「住宅・土地統計調査」、総務庁統計局「住宅統計調査」
注1: 「民間借家共同住宅(非木造)主世帯数割合」は、各年の「民間借家共同住宅(非木造)主世帯数」を、「住宅居住主世帯数」で除して算出しています。
注2: 「主世帯」は、1住宅に1世帯が住んでいる場合にはその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上が住んでいる場合には、そのうちの主な世帯を「主世帯」としたものです。

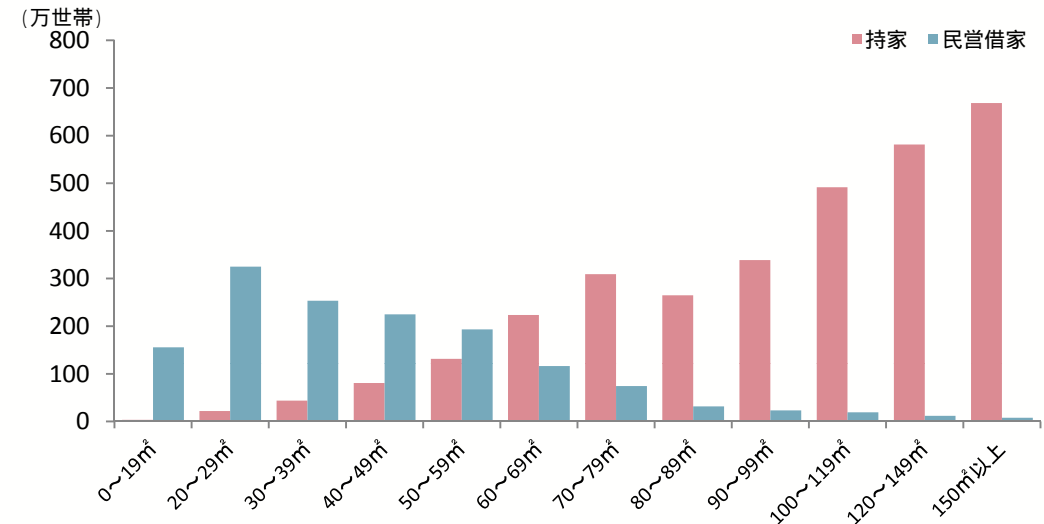
単独世帯と核家族世帯の動向

● 家族類型別世帯数の推移



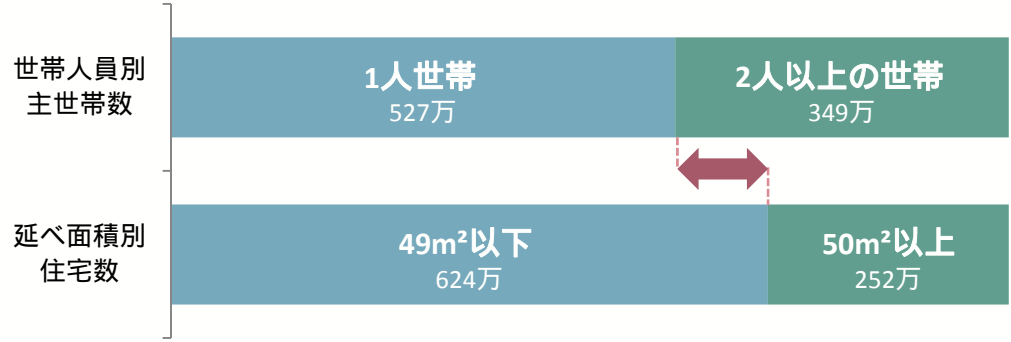
出所: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013(平成25)年1月推計)
注1: 推計の期間は、平成22年から平成47年までの25年間です。

● 延べ面積区別の持家一般世帯数及び民営借家一般世帯数の比較



出所: 総務省「平成22年国勢調査」
注1: 「延べ面積」は、住宅の床面積の合計をいいます。以下同じです。
注2: 「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、住居を共にして別に生計を維持している間借りの単身者、下宿や会社の寄宿舎・独身寮に住む単身者をいいます。

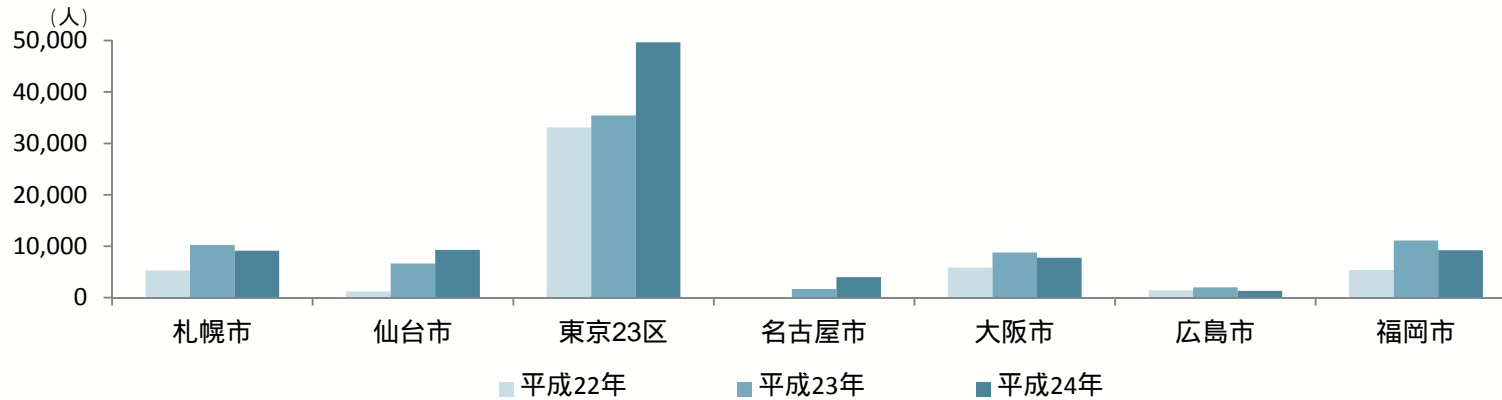
● 民営借家共同住宅(非木造)の世帯人員別主世帯数と延べ面積別住宅数の内訳



出所: 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」
注1: 民営借家共同住宅(非木造)の延べ面積別住宅数に空き家は含まれていません。

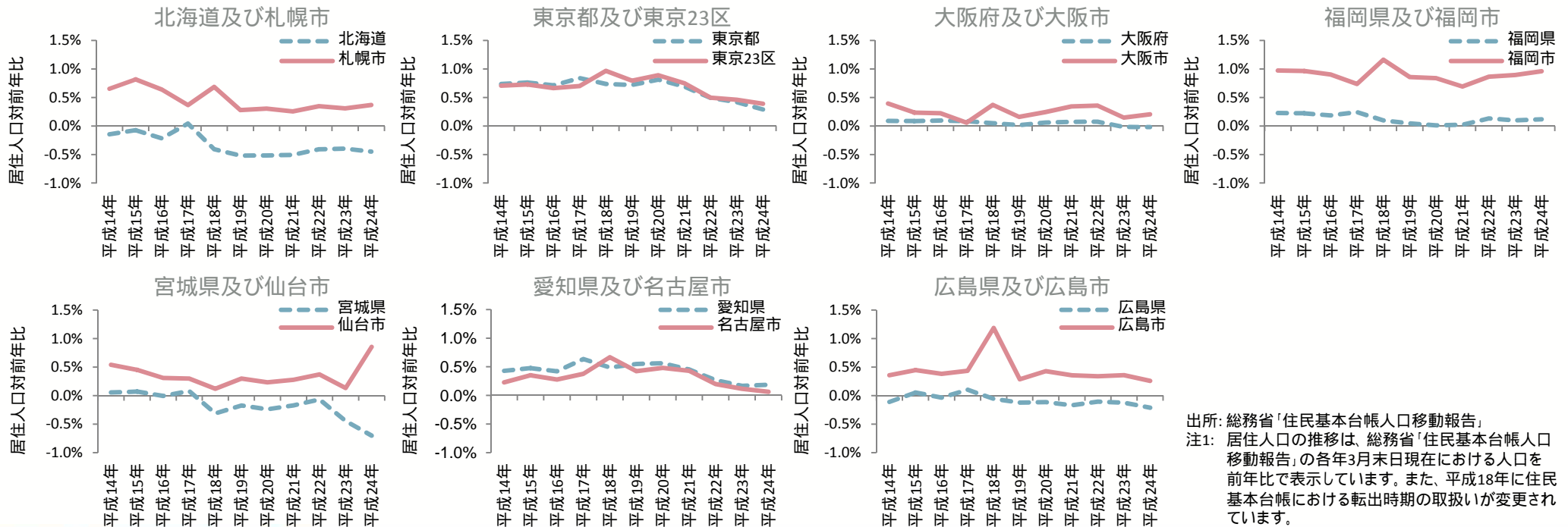
東京経済圏及び地方経済圏における居住人口の動向

東京23区及び主要な地方政令指定都市における転入超過数の推移



出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」
注1: 転入超過数は、東京23区及び主要な地方政令指定都市のそれぞれにおいて、転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

居住人口対前年比推移



出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」
注1: 居住人口の推移は、総務省「住民基本台帳人口移動報告」の各年3月末日現在における人口を前年比で表示しています。また、平成18年に住民基本台帳における転出時期の取扱いが変更されています。

4. 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

外部成長戦略

規模の経済による固定費率の低下

内部成長戦略

稼働率の改善、賃料水準の維持・向上

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)



外部成長戦略

投資口の流動性向上、投資主層の多様化

内部成長戦略

安定的な配当水準の確保、実績の積上げ

財務戦略

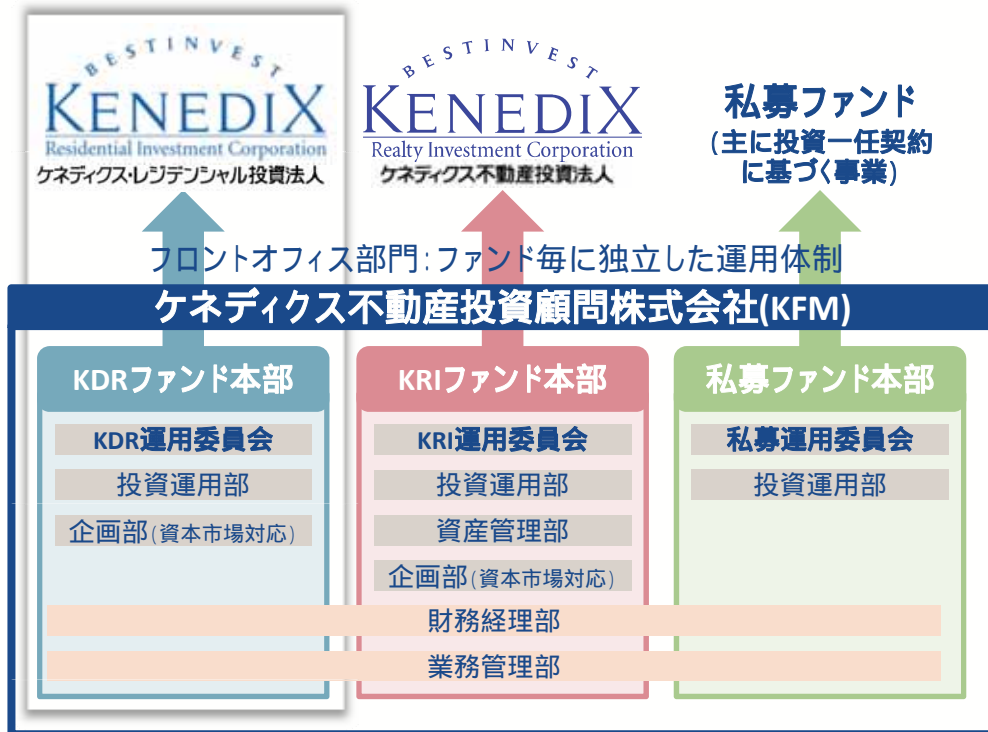
金利上昇リスクのヘッジ等による財務安定性向上

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

資産運用会社の組織再編

● 組織再編後(2013年10月1日～)の運用体制

運用対象



- KFMの各種業務は、KDRファンド本部及びKRIファンド本部、私募ファンド本部、財務経理部、業務管理部並びにコンプライアンス部の各部署に分掌され、**KDRファンド本部、KRIファンド本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長が統括**します。

● ガバナンス体制

- 資産の運用に関する審議を行う機関としてKDRファンド本部、KRIファンド本部及び私募ファンド本部にそれぞれ**KDR運用委員会、KRI運用委員会及び私募運用委員会**を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通の**コンプライアンス委員会**を設置します。

KDR運用委員会	コンプライアンス委員会
KDRファンド本部長 KDR投資運用部長 KDR企画部長 財務経理部長 コンプライアンス・オフィサー 外部委員	代表取締役社長 コンプライアンス・オフィサー 取締役(常勤) 外部委員

- また、KFMは資産の運用を行う複数のファンド等のうち投資対象の重複するファンド等における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに全てのファンド本部の投資運用部長により構成される**パイプライン会議**を設置します。

● 優先検討権

- 以下の賃貸住宅等の居住用施設^(注1)は、KDRの運用を担当する「KDRファンド本部」が不動産ファンド等の運用を担当する「私募ファンド本部」に優先して物件の取得検討を行います。

所在地	一棟当たりの延床面積(平米)
東京23区	20,000以下
東京23区以外	30,000以下

注1: 建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、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の施設運営者付き住宅、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)をいいます。

組織体制の強化により更なる競争力の高い資産運用を実現

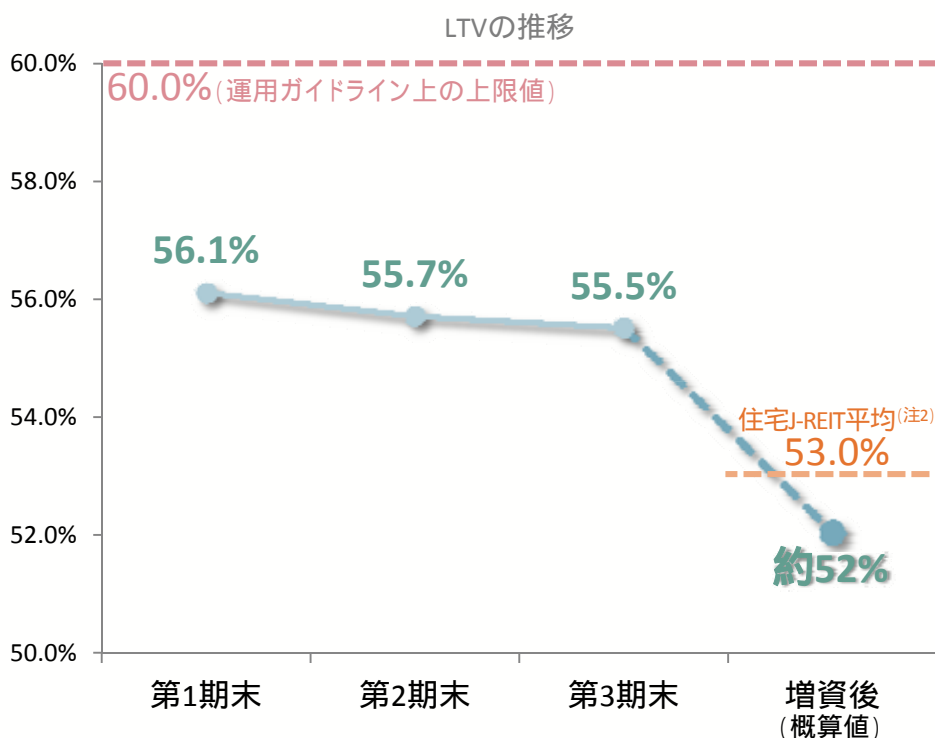
市場環境に合わせた機動的な財務運用

LTV(注1)水準

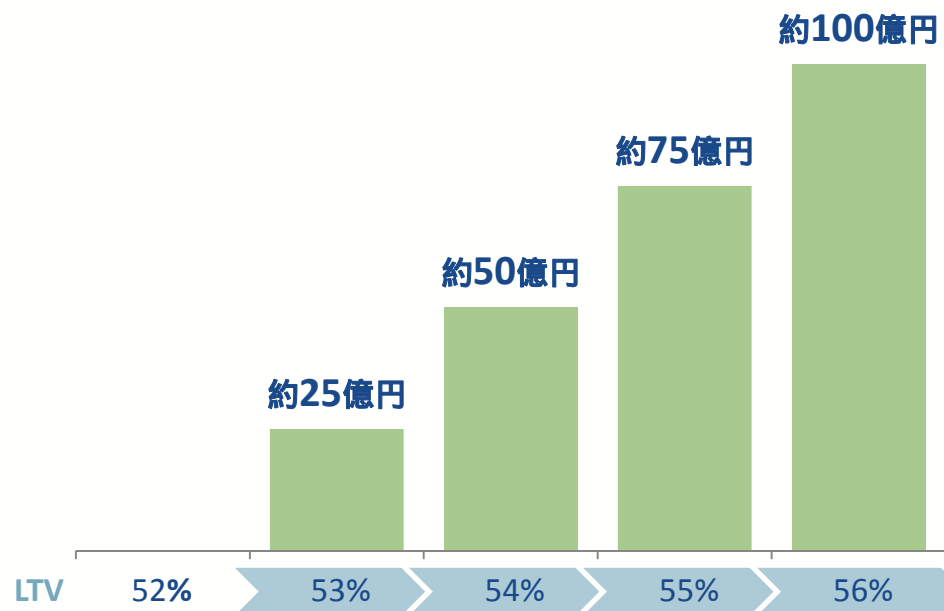
- 公募増資の実施後、LTVは約52%へ低下
- 住宅J-REIT平均と比較しても相対的に低い水準

Debt Capacity

- LTVの低下により、借入余力を確保
- 市場環境を見極めた機動的なLTVコントロールを実施



LTVコントロールによる借入余力



注1: 公募増資後の「LTV」は、本日時点における予算を基に算出した概算値であり、総資産及び借入の増減等により今後変動することがあります。

注2: 「住宅J-REIT平均」は、2013年9月13日時点で公表されている直近決算期末ベースの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)の総資産LTVの平均値を算出しています。

財務体質の更なる強化と外部成長に備えた物件取得余力を確保

外部成長における次なる戦略的目標

● 更なる外部成長のドライバーと戦略的目標

運用会社独自のネットワーク

- 今般成長で訴求した本投資法人の高い外部成長力に対する不動産投資市場からの信認による持込み案件数の増加
- 幅広い投資領域に基づく多様な投資機会の確保
- ブリッジファンドからの物件取得

スポンサー・サポート

- 国内最大級の独立系不動産アセットマネジメント会社としての有する広範な不動産取得ネットワーク
- ケネディクス・グループで保有・受託している賃貸住宅等の取得検討

投資口時価総額で1,000億円の実現を目指す

(2013年9月12日現在の投資口時価総額は493億円)

● 時価総額1,000億円の実現により期待される効果

運用

- ポートフォリオ拡大に伴う運用の安定性

財務

- 資産規模拡大に伴う財務の安定性・機動性

投資口

- 投資口の市場流動性向上による更なる投資家層の多様化
- 海外不動産インデックスへの採用
- セルサイド・アナリストによるリサーチ・カバレッジ増加 等

規律ある投資スタンスを守りながら、引き続き積極的な外部成長機会を追求

ご参考資料

財務諸表

● 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(第2期) (平成25年 1月31日)	当期(第3期) (平成25年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	836,814	507,326
信託現金及び信託預金	665,818	637,662
営業未収入金	5,503	4,399
前払費用	4,235	9,925
繰延税金資産	16	16
その他	384	-
流動資産合計	¥1,512,772	¥1,159,330
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	14,440,133	14,267,405
信託構築物	113,393	110,373
信託機械及び装置	307,221	301,972
信託工具、器具及び備品	3,648	5,609
信託土地	13,766,909	13,766,909
有形固定資産合計	¥31,418,684	¥31,239,647
投資その他の資産		
投資有価証券	-	405,922
差入敷金及び保証金	10,156	10,156
長期前払費用	122,671	93,439
その他	36,318	39,497
投資その他の資産合計	¥169,146	¥549,014
固定資産合計	¥31,587,830	¥31,788,662
繰延資産		
創立費	39,842	34,627
投資口交付費	55,307	43,009
繰延資産合計	¥95,149	¥77,637
資産合計	¥33,195,752	¥33,025,629

(単位:千円)

	前期(第2期) (平成25年 1月31日)	当期(第3期) (平成25年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	29,909	57,095
短期借入金	3,000,000	2,830,000
1年内返済予定の長期借入金	-	5,500,000
未払金	40,217	49,024
未払費用	424	405
未払法人税等	946	944
未払消費税等	4,158	1,836
前受金	157,638	160,145
預り金	9,390	9,670
流動負債合計	¥3,242,684	¥8,609,122
固定負債		
長期借入金	15,500,000	10,000,000
信託預り敷金及び保証金	240,015	245,320
固定負債合計	¥15,740,015	¥10,245,320
負債合計	¥18,982,699	¥18,854,443
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()	463,620	406,661
剰余金合計	463,620	406,661
投資主資本合計	¥14,237,076	¥14,180,117
繰延ヘッジ損益	24,023	8,930
純資産合計	¥14,213,052	¥14,171,186
負債純資産合計	¥33,195,752	¥33,025,629

財務諸表

● 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第2期)	当期(第3期)
	自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日	自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,021,344	1,018,433
その他賃貸事業収入	92,813	117,075
営業収益合計	1,114,157	1,135,509
営業費用		
賃貸事業費用	367,194	442,618
資産運用報酬	74,405	70,886
資産保管手数料	2,062	2,074
一般事務委託手数料	11,220	11,017
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	39,402	51,247
営業費用合計	498,785	582,345
営業利益	¥615,371	¥553,163
営業外収益		
受取利息	17	37
還付加算金	221	-
営業外収益合計	239	37
営業外費用		
支払利息	85,743	74,611
デリバティブ関連費用	4,308	11,913
融資手数料	43,209	41,592
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	12,501	12,298
営業外費用合計	151,064	145,629
経常利益	¥464,546	¥407,571
税引前当期純利益	¥464,546	¥407,571
法人税、住民税及び事業税	949	952
法人税等調整額	9	0
法人税等合計	958	952
当期純利益	¥463,588	¥406,619
前期繰越利益	31	41
当期末処分利益又は当期末処理損失()	¥463,620	¥406,661

● 金銭の分配に係る計算書

項目	前期(第2期)	当期(第3期)
	自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日	自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日
当期末処分利益	463,620,113 円	406,661,143 円
分配金の額	463,578,800 円	406,621,600 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,145 円)	(5,390 円)
次期繰越利益	41,313 円	39,543 円

● キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第2期)	当期(第3期)
	自平成24年 8月 1日 至平成25年 1月31日	自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	810,596	686,642
投資活動によるキャッシュ・フロー	52,636	411,396
財務活動によるキャッシュ・フロー	315,633	632,889
現金及び現金同等物の増減(は減少)	442,326	357,643
現金及び現金同等物の期首残高	1,060,305	1,502,632
現金及び現金同等物の期末残高	¥1,502,632	¥1,144,988

業績の推移

業績の推移

	第2期実績 (2013年1月期)	第3期実績 (2013年7月期)
計算日数	184.0 日	181.0 日
物件運用日数(加重平均)	184.0 日	181.0 日
営業収益	1,114 百万円	1,135 百万円
営業利益	615 百万円	553 百万円
経常利益	464 百万円	407 百万円
当期純利益	463 百万円	406 百万円
1口当たり分配金額	6,145 円	5,390 円
配当性向	100.0 %	100.0 %

財務指標の推移

	第2期 (2013年1月期)	第3期 (2013年7月期)
総資産額	33,195 百万円	33,025 百万円
純資産額	14,213 百万円	14,171 百万円
自己資本比率	42.8 %	42.9 %
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	188,402 円	187,847 円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	2.8 %	2.5 %
自己資本当期純利益率(年換算) ^(注2)	6.5 %	5.8 %
FFO(Funds From Operation) ^(注3)	675 百万円	619 百万円
1口当たりFFO	8,959 円	8,205 円
有利子負債総額	18,500 百万円	18,330 百万円
加重平均金利	0.97 %	0.95 %
長期借入金残存年数	1.8 年	1.5 年
LTV ^(注4)	55.7 %	55.5 %
NAV ^(注5)	14,076 百万円	14,704 百万円
1口当たりNAV	186,595 円	194,921 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)
 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)
 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位を切捨て)
 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2期 (2013年1月期)	第3期 (2013年7月期)
期末保有物件数	20 物件	20 物件
当期取得物件数	0 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	31,418 百万円	31,239 百万円
期末鑑定評価額合計	31,746 百万円	32,180 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	1,114 百万円	1,135 百万円
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	172 百万円	247 百万円
NOI(Net Operating Income) ^(注6)	941 百万円	887 百万円
NOI利回り(年換算)	6.1 %	5.9 %
資本的支出	32 百万円	15 百万円
減価償却費	194 百万円	194 百万円
減価償却比率	1.3 %	1.3 %
減価償却後NOI利回り(年換算)	4.9 %	4.6 %
稼働率(期中平均)	94.5 %	94.6 %
稼働率(期末時点)	95.1 %	96.2 %
住宅賃料単価(期中平均)	9,348 円/坪	9,293 円/坪
住宅賃料単価(期末時点)	9,357 円/坪	9,280 円/坪
入替率 ^(注7)	14.0 %	15.9 %
回転率 ^(注8)	13.2 %	15.1 %
更新率(期中平均) ^(注9)	82.6 %	83.7 %
平均入居期間 ^(注10)	882 日	885 日
平均空室期間 ^(注11)	83 日	70 日

注6: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)」により算出しています。(小数点第1位を切捨て)
 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。(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。(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(第3期)

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2期	第3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	96.8%	95.5%
	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	97.0%	95.6%
	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	96.2%	96.3%
	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%	97.2%
	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	97.7%	93.3%
	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	93.1%	95.4%
	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	93.1%	95.2%
	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	88.5%	100.0%
	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	96.7%	96.9%
	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	95.2%	96.6%
	小計					19,562,000	64.2%	27,805.83 m ²	631 戸	212	279	134	3	3	95.2%	96.0%
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	85.8%	100.0%
	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	99.1%	100.0%
	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	92.1%	97.6%
	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	100.0%	98.9%
	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	93.0%	90.8%
	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	92.8%	100.0%
	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	99.4%	93.6%
	小計					10,912,500	35.8%	31,351.54 m ²	769 戸	203	418	147	0	1	95.1%	96.3%
	合計					30,474,500	100.0%	59,157.37 m ²	1,400 戸	415	697	281	3	4	95.1%	96.2%

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18m²以上30m²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30m²以上60m²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60m²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3期)

(単位:千円)

物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8
S シングル SF スモール・ファミリー F ファミリー	SF 地位	SF 地位	SF 利便性	SF 利便性	S 地位	S 利便性	F 利便性	底地 地位
	都心5区				東京経済圏			
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	4,804,577	1,348,031	1,815,339	844,741	1,521,702	667,469	2,894,165	989,335
期末評価額	4,880,000	1,440,000	1,860,000	863,000	1,590,000	733,000	2,990,000	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)	5,097.16	1,523.18	2,266.88	1,099.96	1,916.58	1,005.79	5,824.66	-
期末稼働率	95.5%	95.6%	96.3%	97.2%	93.3%	95.4%	95.2%	-%
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入合計 a	153,268	47,158	54,932	27,754	50,114	24,438	101,922	34,560
賃貸事業収入	131,766	43,148	50,623	26,328	46,106	22,605	90,462	34,560
その他賃貸事業収入	21,501	4,009	4,308	1,426	4,008	1,832	11,460	-
賃貸事業費用合計 b	38,219	10,068	14,158	6,631	11,031	7,700	22,112	604
管理委託費	12,479	4,310	4,852	2,408	3,851	3,434	8,185	-
公租公課	9,062	2,286	2,835	1,254	2,403	1,295	5,728	598
水道光熱費	4,716	551	556	430	590	299	1,140	-
修繕費	5,217	1,188	2,752	1,272	1,860	972	3,688	-
保険料	240	64	88	42	79	45	215	-
信託報酬・その他	6,503	1,666	3,073	1,221	2,246	1,653	3,153	6
NOI c(a-b)	115,048	37,089	40,773	21,123	39,083	16,737	79,810	33,955
減価償却費 d	14,927	5,123	10,495	5,191	6,431	4,880	21,248	-
賃貸事業利益 e(c-d)	100,121	31,965	30,278	15,932	32,651	11,857	58,561	33,955
NOI利回り(年換算)	4.9%	5.7%	4.6%	5.2%	5.3%	5.2%	5.7%	7.1%
償却後NOI利回り(年換算)	4.3%	4.9%	3.4%	3.9%	4.4%	3.7%	4.2%	7.1%

ポートフォリオ・パフォーマンス(第3期)

(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	653,120	1,510,607	1,189,690	605,147	1,055,310	1,150,600	1,114,985
期末評価額	1,750,000	647,000	1,550,000	1,240,000	647,000	1,130,000	1,170,000	1,160,000
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)	-	2,123.46	3,438.51	2,406.67	2,868.75	3,330.15	2,731.74	2,905.10
期末稼働率	-	100.0%	96.9%	96.6%	100.0%	100.0%	97.6%	98.9%
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入合計 a	43,750	25,323	64,467	49,082	29,036	59,202	42,788	47,811
賃貸事業収入	43,750	22,860	57,926	44,226	26,350	44,094	34,910	44,086
その他賃貸事業収入	-	2,463	6,541	4,856	2,685	15,108	7,877	3,724
賃貸事業費用合計 b	1,010	7,127	15,075	11,077	9,791	12,188	10,117	9,875
管理委託費	-	3,151	5,866	4,788	2,743	4,432	3,830	3,564
公租公課	1,010	1,575	3,909	2,800	1,648	2,515	1,646	2,618
水道光熱費	-	473	824	592	701	897	294	854
修繕費	-	657	1,729	1,224	2,374	2,353	1,552	1,246
保険料	-	68	143	99	92	113	98	111
信託報酬・その他	-	1,202	2,602	1,571	2,230	1,876	2,694	1,480
NOI c(a-b)	42,740	18,196	49,392	38,005	19,245	47,013	32,670	37,935
減価償却費 d	0	4,009	17,091	7,208	5,925	10,240	9,090	10,006
賃貸事業利益 e(c-d)	42,740	14,186	32,300	30,797	13,319	36,772	23,580	27,928
NOI利回り(年換算)	4.9%	5.8%	6.7%	6.7%	6.7%	9.3%	5.9%	7.1%
償却後NOI利回り(年換算)	4.9%	4.5%	4.4%	5.4%	4.6%	7.3%	4.2%	5.2%

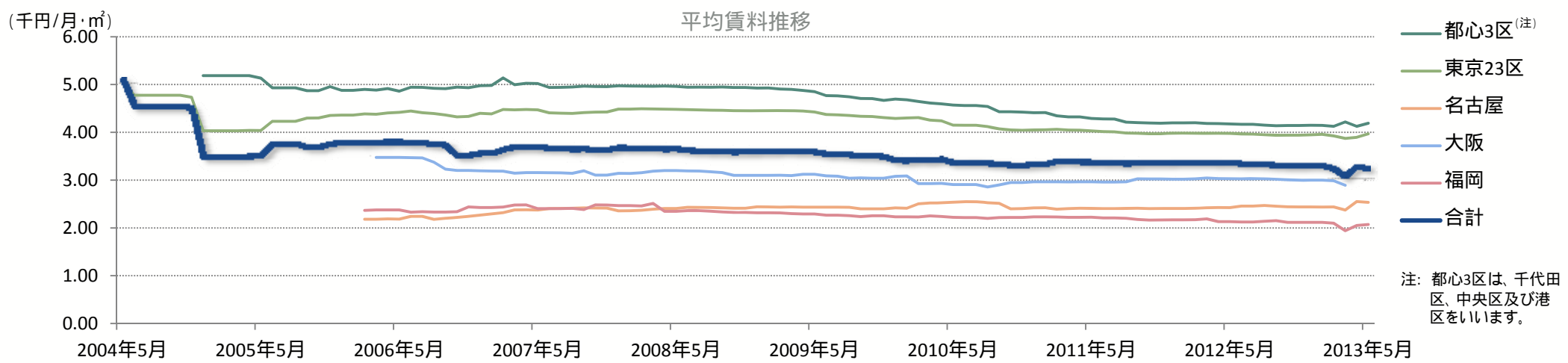
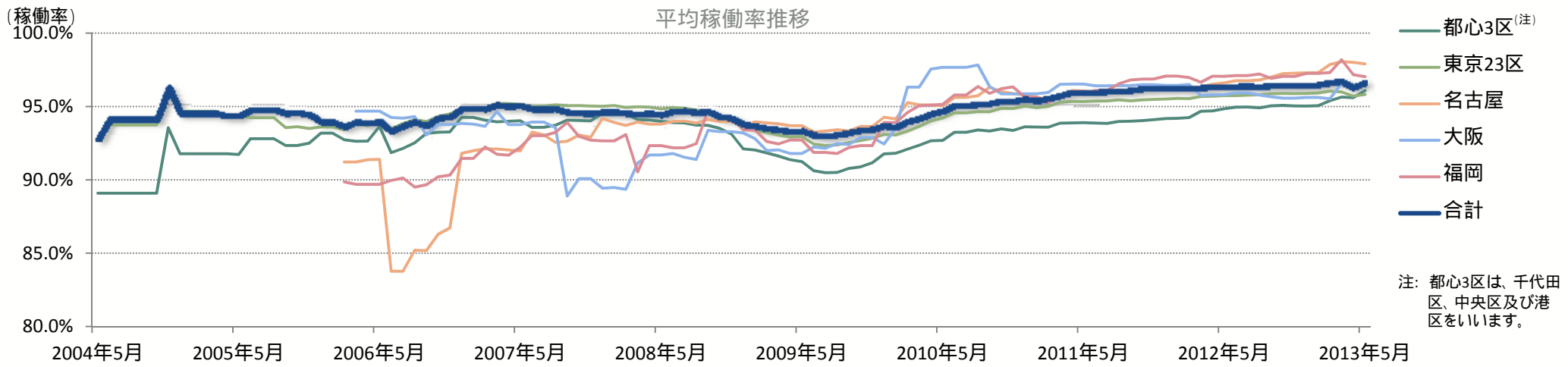
ポートフォリオ・パフォーマンス(第3期)

(単位:千円)

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	
	地方経済圏				
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	2,967,800	1,037,809	1,545,672	1,725,497	31,239,647
期末評価額	3,010,000	1,110,000	1,640,000	1,810,000	32,180,000
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)	5,798.71	2,077.53	4,631.16	5,852.09	56,898.08
期末稼働率	90.8%	96.8%	100.0%	93.6%	96.2%
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入合計 a	104,858	40,612	60,587	73,838	1,135,509
賃貸事業収入	96,656	39,072	54,326	64,571	1,018,433
その他賃貸事業収入	8,201	1,539	6,261	9,266	117,075
賃貸事業費用合計 b	25,835	7,169	10,885	17,059	247,741
管理委託費	6,088	2,219	2,765	5,464	84,437
公租公課	7,634	1,889	2,874	4,107	59,695
水道光熱費	1,573	555	608	718	16,378
修繕費	2,953	708	1,236	4,253	37,243
保険料	279	82	146	216	2,230
信託報酬・その他	7,306	1,714	3,253	2,299	47,756
NOI c(a-b)	79,022	33,443	49,701	56,778	887,767
減価償却費 d	23,451	8,916	16,462	14,174	194,877
賃貸事業利益 e(c-d)	55,570	24,526	33,239	42,604	692,890
NOI利回り(年換算)	5.5%	6.6%	6.6%	6.8%	5.9%
償却後NOI利回り(年換算)	3.9%	4.9%	4.4%	5.1%	4.6%

J-REITが運用する賃貸住宅のパフォーマンス推移

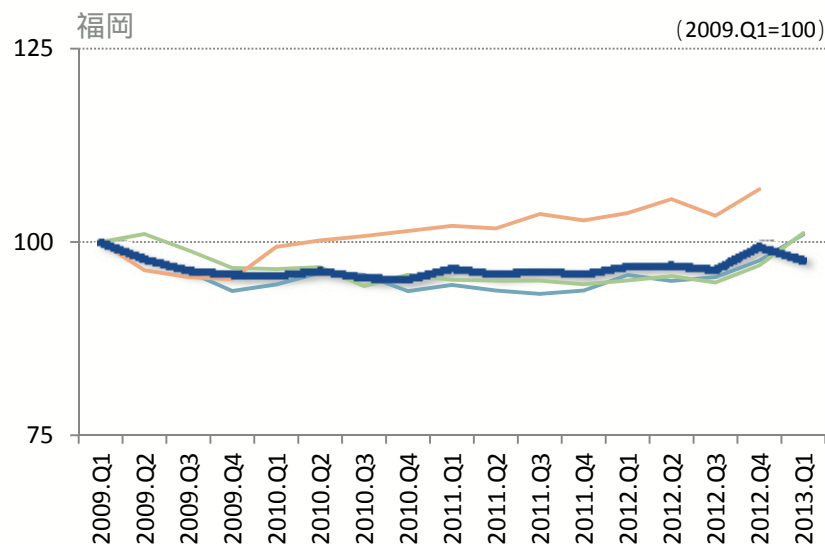
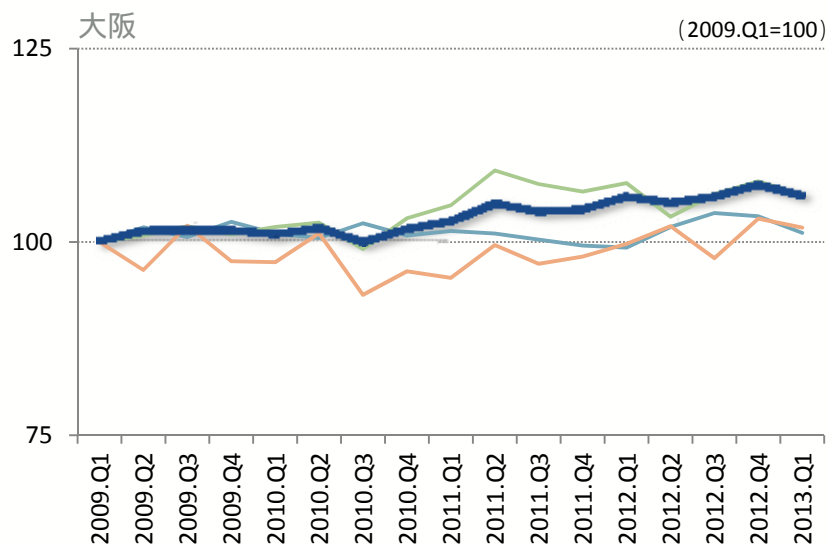
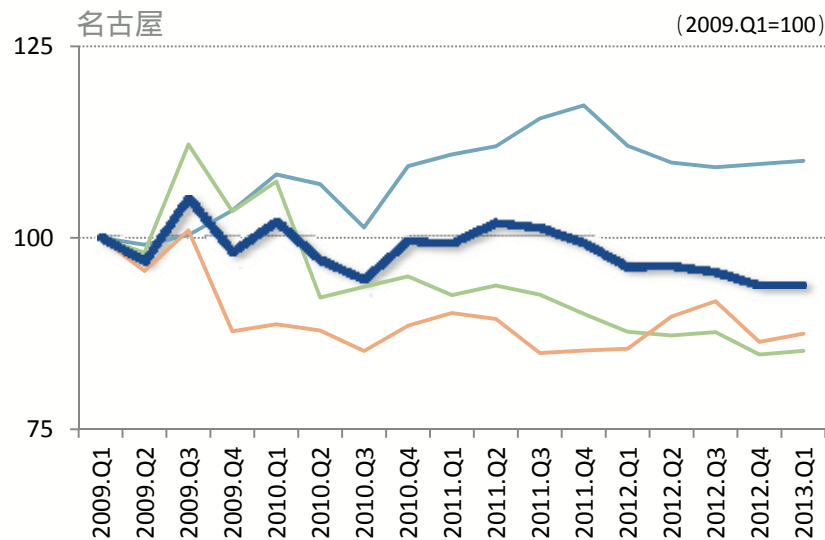
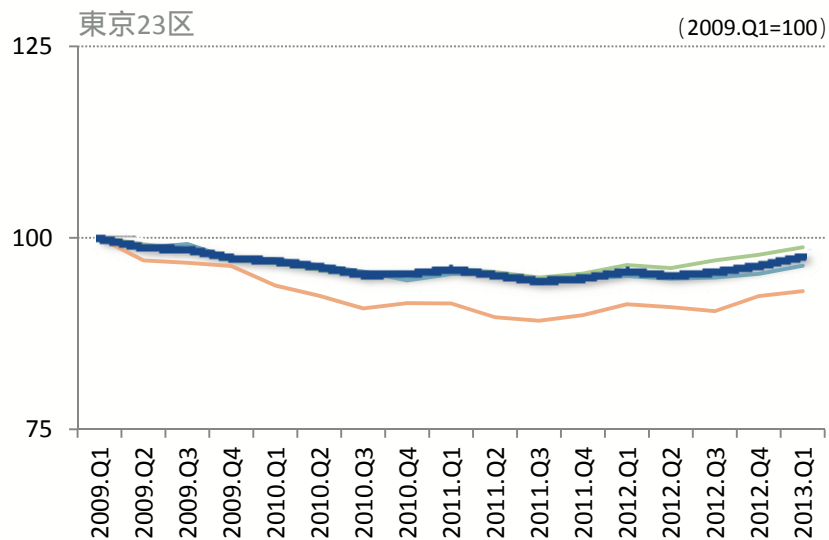
J-REITが運用する賃貸住宅のエリア別分析



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12月は準確定値、2013年1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

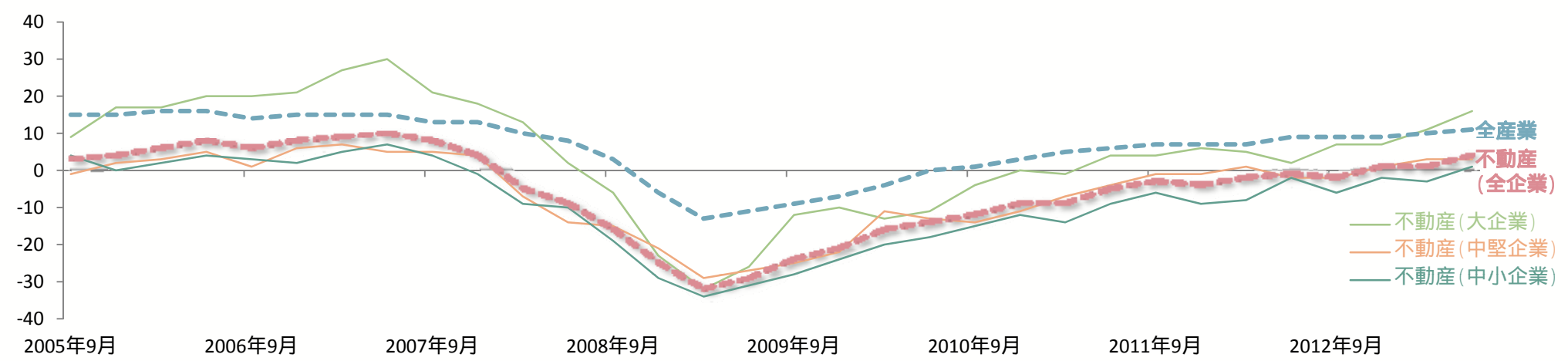


- シングルタイプ (18㎡以上30㎡未満)
- コンパクトタイプ (30㎡以上60㎡未満)
- ファミリータイプ (60㎡以上100㎡未満)
- 総合

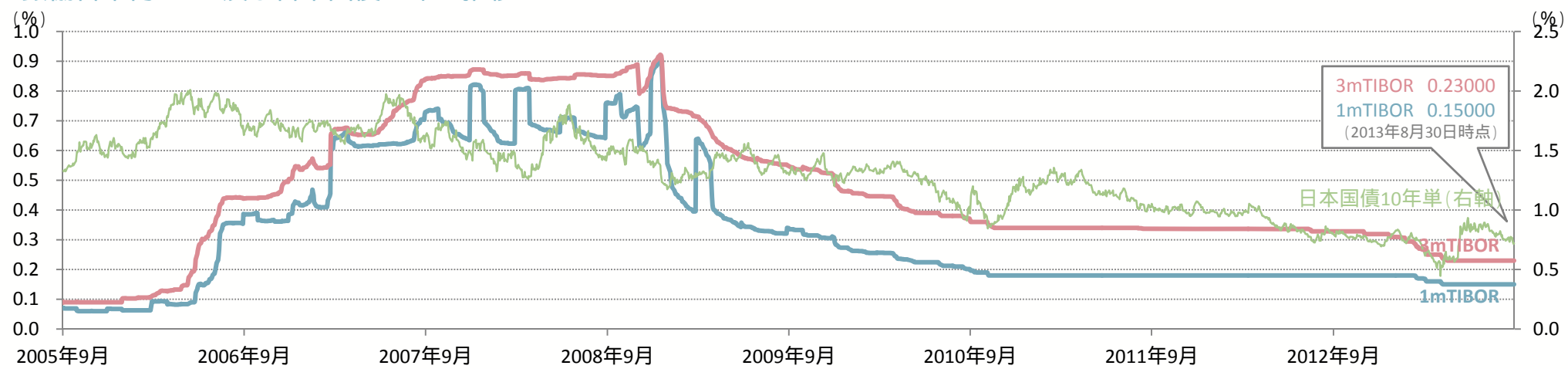
注: 名古屋のインデックスのうち、コンパクトタイプ、ファミリータイプ、総合のデータ(2008.4Q以前)は未公表
福岡のインデックスのうち、ファミリータイプの2013.Q1は未反映
出所: 株式会社三井住友トラスト基礎研究所及びアットホーム株式会社「マンション賃料インデックス」を基にケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社作成

借入環境

● 金融機関の貸出態度(「緩い」-「厳しい」)の推移

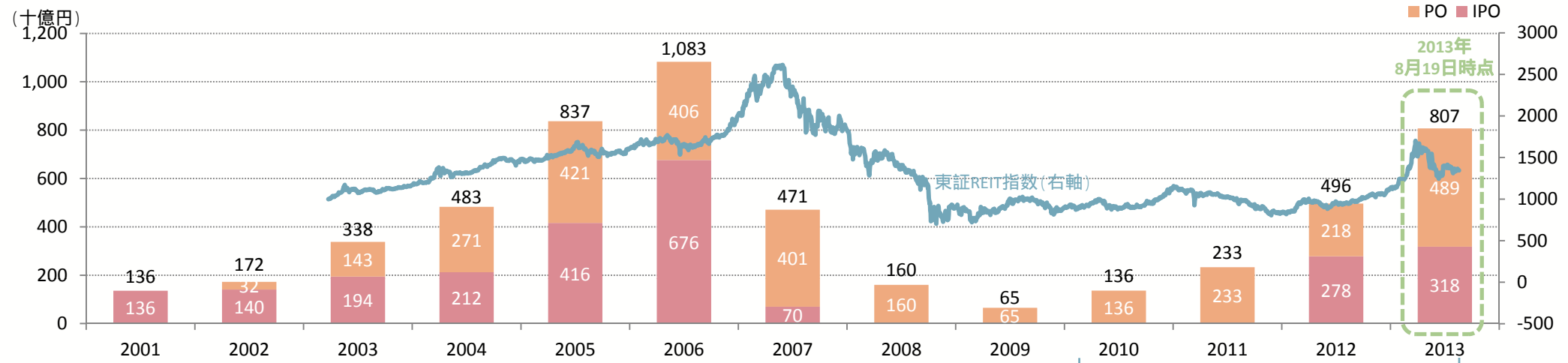


● 全銀協日本円TIBOR及び日本国債10年の推移



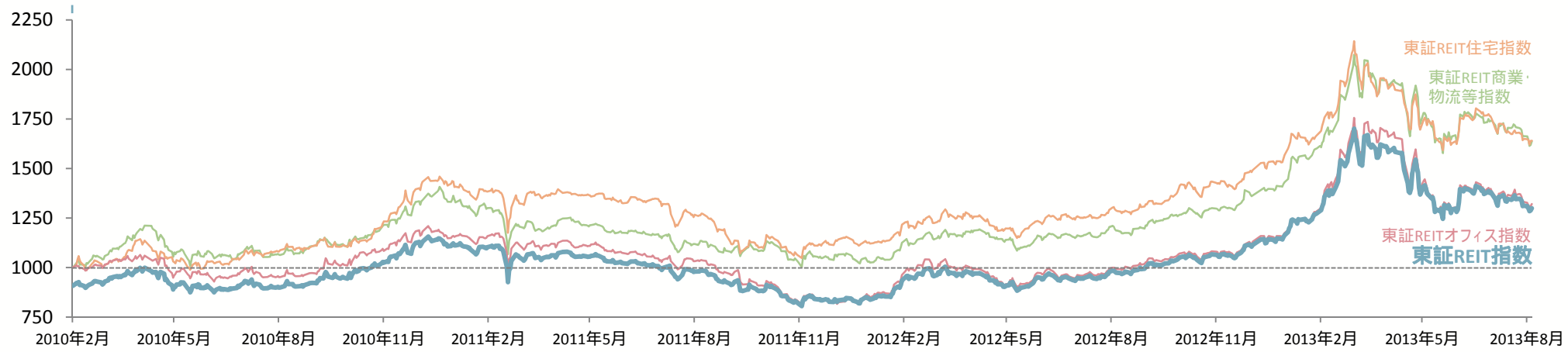
エクイティ・マーケット

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8月19日現在、払込期日ベースにて作成。ただし、2013年8月19日ローンチのMHRは当日の終値を基に計算

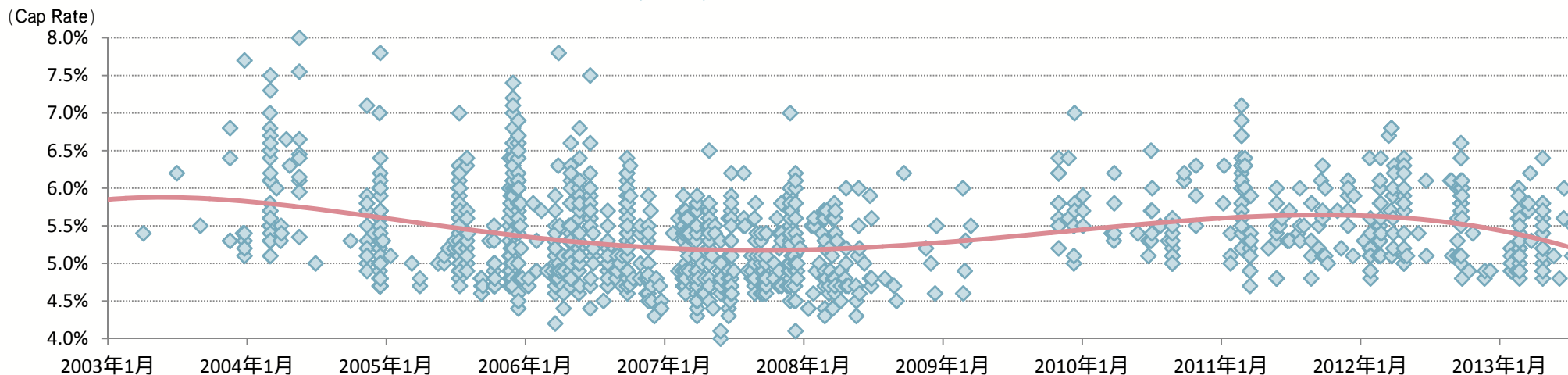
東証REIT指数の推移



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

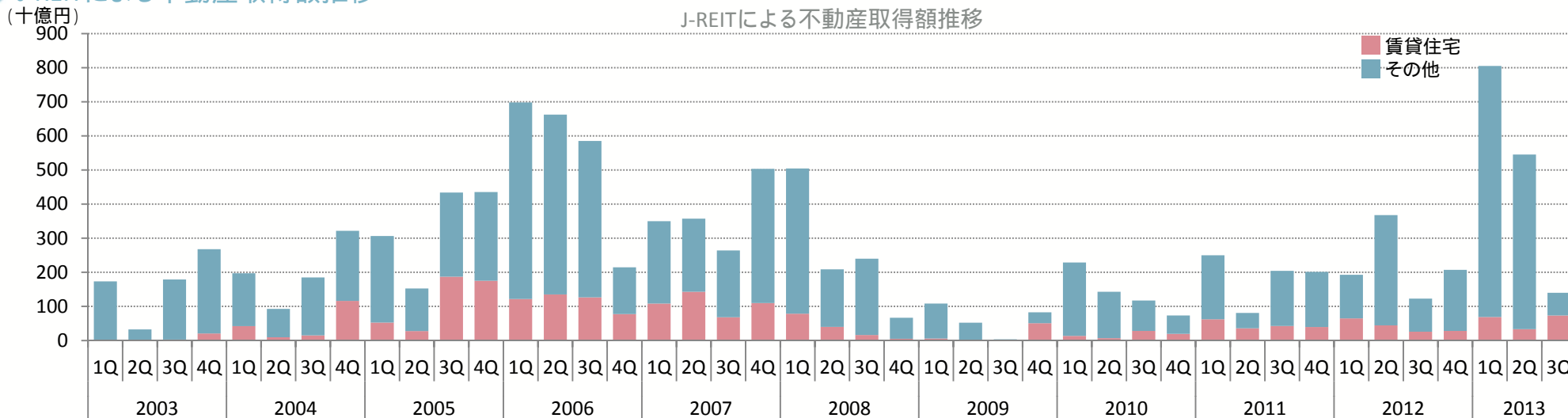
J-REITによる物件取得の動向

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



注: 2013.3Qは2013年7月31日時点までの実績に、本投資法人が2013年8月7日に取得した賃貸住宅60物件を加えています。
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

公募増資取得物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	タイプ (注1)	竣工日	取得価格 (千円)	投資 比率 ^(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸可能 戸数 (戸)	住戸タイプ内訳 (戸)					期末稼働率 2013年7月末
										S	SF	F	事務所	店舗	
東京経済圏	T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	SF	平成15年2月21日	3,000,000	4.4%	3,617.32㎡	50戸	0	37	9	0	4	95.2%
	T-14	KDXレジデンス白金III	東京都港区	SF	平成19年7月18日	2,900,000	4.2%	3,635.33㎡	67戸	25	38	1	0	3	96.3%
	T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	S	平成16年11月12日	2,800,000	4.1%	2,889.66㎡	85戸	48	32	3	0	2	91.8%
	T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	SF	平成16年2月26日	2,230,000	3.3%	1,680.79㎡	20戸	0	14	4	0	2	100.0%
	T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	SF	平成16年10月7日	2,080,000	3.0%	2,785.42㎡	62戸	1	50	11	0	0	91.2%
	T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	SF	平成17年11月18日	1,781,000	2.6%	2,507.52㎡	64戸	8	56	0	0	0	97.4%
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	S	平成16年1月6日	1,560,000	2.3%	1,849.00㎡	76戸	64	12	0	0	0	100.0%
	T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	SF	平成19年7月19日	770,000	1.1%	1,034.27㎡	27戸	5	22	0	0	0	93.4%
	T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	SF	平成16年4月9日	1,450,000	2.1%	2,310.08㎡	39戸	0	27	12	0	0	97.5%
	T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	F	平成9年1月30日	730,000	1.1%	985.10㎡	17戸	0	7	9	1	0	89.1%
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	SF	平成19年1月19日	650,000	0.9%	748.96㎡	16戸	0	16	0	0	0	100.0%
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	F	平成17年2月24日	3,240,000	4.7%	5,534.86㎡	79戸	0	0	79	0	0	100.0%
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	S	平成16年2月6日	1,147,000	1.7%	1,537.38㎡	60戸	52	8	0	0	0	98.7%
	T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	S	平成19年11月21日	3,270,000	4.8%	4,358.43㎡	179戸	163	16	0	0	0	98.9%
	T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	F	平成16年3月1日	2,260,000	3.3%	3,101.16㎡	42戸	0	14	28	0	0	90.8%
	T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	S	平成17年10月7日	1,000,000	1.5%	1,345.92㎡	54戸	51	3	0	0	0	94.9%
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	S	平成18年1月17日	720,000	1.1%	890.93㎡	34戸	32	1	0	0	1	100.0%
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	F	平成10年2月23日	1,250,000	1.8%	2,339.62㎡	38戸	0	15	23	0	0	87.2%
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	SF	平成18年2月6日	920,000	1.3%	1,020.18㎡	32戸	19	12	0	0	1	94.0%
	T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	S	平成18年5月18日	760,000	1.1%	1,103.82㎡	39戸	34	5	0	0	0	95.4%
T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	S	平成17年12月20日	700,000	1.0%	1,012.80㎡	38戸	36	2	0	0	0	95.0%	
T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	S	平成17年10月13日	600,000	0.9%	829.05㎡	29戸	21	8	0	0	0	92.9%	
T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	S	平成4年3月25日	1,250,000	1.8%	2,408.56㎡	56戸	54	2	0	0	0	100.0%	
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	S	平成18年1月11日	1,050,000	1.5%	1,526.98㎡	72戸	72	0	0	0	0	97.1%	

注1: 「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。

注2: 「投資比率」は、公募増資取得物件(60物件)に占める取得価格の割合を記載しています。

公募増資取得物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	タイプ (注1)	竣工日	取得価格 (千円)	投資 比率 ^(注2)	賃貸可能 面積 (㎡)	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	2013年7月末
東京経済圏	T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	F	平成9年2月17日	1,000,000	1.5%	2,359.44㎡	36戸	0	0	36	0	0	100.0%
	T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	S	平成19年2月7日	776,000	1.1%	1,170.40㎡	52戸	48	4	0	0	0	94.5%
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	S	平成17年3月31日	773,000	1.1%	1,171.41㎡	49戸	49	0	0	0	0	90.3%
	T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	S	平成16年12月7日	850,000	1.2%	1,329.79㎡	51戸	48	2	0	0	1	100.0%
	T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	SF	平成17年1月31日	800,000	1.2%	1,314.91㎡	44戸	12	32	0	0	0	92.4%
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	S	平成19年8月23日	620,000	0.9%	1,127.58㎡	46戸	42	4	0	0	0	92.0%
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	S	平成18年10月6日	550,000	0.8%	989.82㎡	39戸	30	9	0	0	0	95.7%
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	S	平成19年2月11日	420,000	0.6%	931.82㎡	37戸	29	7	0	0	1	97.5%
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	S	平成15年3月17日	800,000	1.2%	1,602.16㎡	72戸	72	0	0	0	0	92.9%
	T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	F	平成10年10月16日	999,000	1.5%	2,448.27㎡	40戸	0	20	20	0	0	95.4%
	T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	F	平成18年6月20日	1,800,000	2.6%	3,832.53㎡	52戸	0	0	52	0	0	90.2%
	小計				47,506,000	69.3%	69,331.27㎡	1,793戸	1015	475	287	1	15	95.5%	
地方経済圏	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	SF	平成19年1月4日	765,000	1.1%	2,762.76㎡	78戸	0	78	0	0	0	97.4%
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	SF	平成19年2月22日	830,000	1.2%	3,413.06㎡	84戸	0	84	0	0	0	97.4%
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	SF	平成19年2月17日	445,000	0.6%	2,253.81㎡	65戸	0	65	0	0	0	96.9%
	R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	SF	平成19年10月18日	700,000	1.0%	2,073.06㎡	66戸	0	66	0	0	0	98.5%
	R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	SF	平成19年4月26日	530,000	0.8%	1,818.09㎡	45戸	0	45	0	0	0	98.2%
	R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	SF	平成18年10月7日	520,000	0.8%	1,475.73㎡	27戸	0	27	0	0	0	96.2%
	R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	SF	平成19年3月1日	480,000	0.7%	2,159.25㎡	40戸	0	25	15	0	0	100.0%
	R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市	SF	平成20年1月21日	2,350,000	3.4%	6,221.83㎡	187戸	0	187	0	0	0	88.8%
	R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	SF	平成18年3月2日	900,000	1.3%	2,655.31㎡	66戸	0	65	0	0	1	98.5%
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	SF	平成19年2月14日	840,000	1.2%	2,724.19㎡	95戸	53	41	1	0	0	93.0%
	R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	S	平成19年3月12日	813,000	1.2%	2,353.55㎡	76戸	52	23	0	0	1	98.0%
R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	S	平成18年7月4日	440,000	0.6%	1,094.81㎡	49戸	49	0	0	0	0	100.0%	

注1: 「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。

注2: 「投資比率」は、公募増資取得物件(60物件)に占める取得価格の割合を記載しています。

公募増資取得物件一覧

地域	物件番号	物件名称	所在地	タイプ (注1)	竣工日	取得価格 (千円)	投資 比率(注2)	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	2013年7月末
地方 経済圏	R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	S	平成18年7月12日	1,410,000	2.1%	3,387.30m ²	118戸	104	14	0	0	0	96.2%
	R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	S	平成19年4月27日	1,350,000	2.0%	3,813.31m ²	131戸	94	36	0	0	1	98.0%
	R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	SF	平成19年2月17日	510,000	0.7%	1,321.04m ²	43戸	0	43	0	0	0	97.7%
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	F	I: 平成3年5月27日 II: 平成5年3月17日	1,275,000	1.9%	4,701.87m ²	61戸	0	0	61	0	0	98.4%
	R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	SF	平成19年3月5日	740,000	1.1%	2,024.50m ²	70戸	30	40	0	0	0	98.5%
	R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	F	平成18年10月26日	551,000	0.8%	1,942.78m ²	28戸	0	0	28	0	0	96.9%
	R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	S	平成19年1月10日	1,080,000	1.6%	2,292.72m ²	86戸	80	6	0	0	0	97.8%
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	F	平成3年6月5日	1,360,000	2.0%	3,999.01m ²	21戸	0	0	21	0	0	69.6%
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	S	平成19年1月30日	588,000	0.9%	1,889.53m ²	64戸	64	0	0	0	0	100.0%
	R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	SF	平成19年5月7日	680,000	1.0%	2,602.53m ²	63戸	0	63	0	0	0	95.2%
	R-31	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	SF	平成18年3月1日	370,000	0.5%	1,315.16m ²	42戸	0	42	0	0	0	90.5%
	R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	F	平成18年2月2日	763,000	1.1%	2,522.16m ²	36戸	0	9	27	0	0	91.1%
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	F	平成17年10月18日	760,000	1.1%	2,098.68m ²	24戸	0	0	24	0	0	87.6%
		小計					21,050,000	30.7%	64,916.04m ²	1,665戸	526	959	177	0	3
	合計					68,556,000	100.0%	134,247.31m ²	3,458戸	1541	1434	464	1	18	94.9%

注1: 「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18m²以上30m²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30m²以上60m²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60m²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。

注2: 「投資比率」は、公募増資取得物件(60物件)に占める取得価格の割合を記載しています。

公募増資後の借入明細

公募増資後借入明細

2013年8月末時点 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-B	2012/5/1	2014/4/30	2.0年	0.7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	1.7年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな	6,500	3M TIBOR(注1)	0.700%
シリーズ1-D	2012/5/1	2016/4/30	4.0年	2.7年	三井住友、三菱東京UFJ	3,500	3M TIBOR(注1)	0.750%
シリーズ2-A	2013/4/30	2014/4/30	1.0年	0.7年	三井住友	1,000	1M TIBOR	0.500%
シリーズ2-B	2013/4/30	2014/4/30	1.0年	0.7年	三菱東京UFJ	1,000	1M TIBOR	0.500%
シリーズ3-A	2013/8/7	2014/8/31	1.1年	1.0年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら	1,700	1M TIBOR	0.400%
シリーズ3-B	2013/8/7	2015/8/31	2.1年	2.0年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな、三井住友信託、みずほ信託、みずほ	5,500	1M TIBOR	0.450%
シリーズ3-C	2013/8/7	2016/8/31	3.1年	3.0年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、三井住友信託、りそな、みずほ信託、みずほ	8,500	1M TIBOR(注1) 0.7870%(金利スワップ後)	0.500%
シリーズ3-D	2013/8/7	2017/8/31	4.1年	4.0年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな、三井住友信託、みずほ信託、みずほ	11,000	1M TIBOR(注1) 0.9095%(金利スワップ後)	0.550%
シリーズ3-E	2013/8/7	2018/8/31	5.1年	5.0年	三井住友、三菱東京UFJ、あおぞら、りそな、三井住友信託、みずほ信託、みずほ	8,000	1M TIBOR(注1) 1.0520%(金利スワップ後)	0.600%
シリーズ3-F	2013/8/7	2018/8/31	5.1年	5.0年	日本政策投資銀行	3,000	1.0875%(固定金利)	
合計						55,200		公募増資時借入

注1: シリーズ1-Cはストライク:0.100%、キャップ料42,250,000円で、シリーズ1-Dはストライク:0.100%、キャップ料22,400,000円でそれぞれ金利キャップを購入しています。
また、シリーズ3-C、3-D及び3-Eについてはそれぞれ金利スワップ契約を締結しています。金利スワップ(金利の固定化)後の金利はそれぞれ0.7870%、0.9095%及び1.0520%です。

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

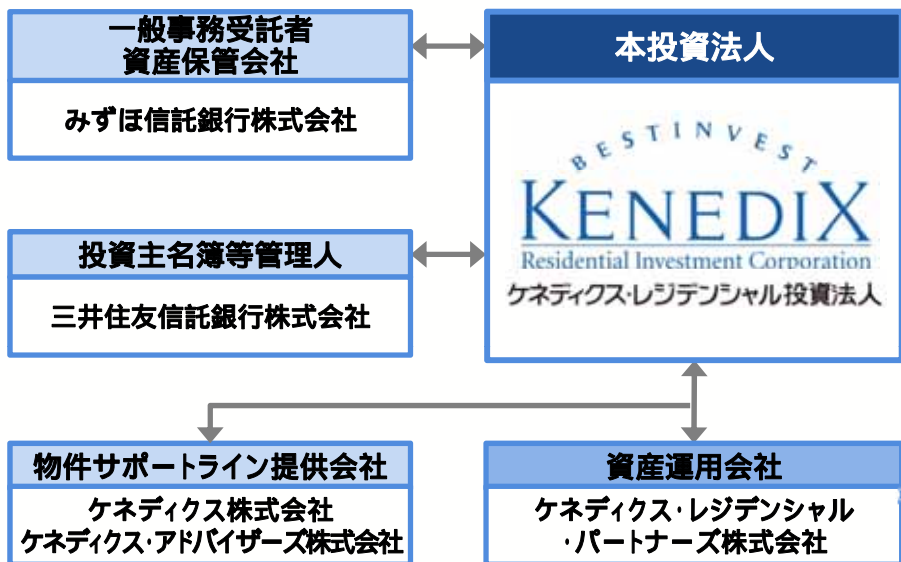
	地域	投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市 50%以上
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方中核都市 50%以下

● 規模

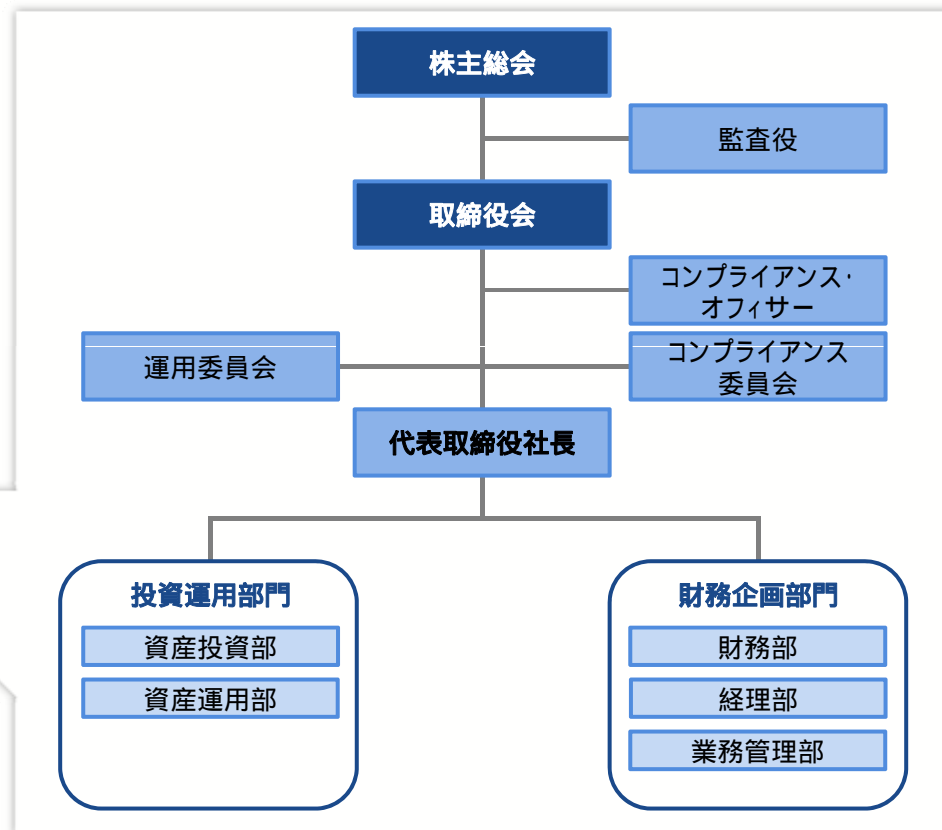
	区分	取得価格
最低投資規模	賃貸住宅、施設運営者付き住宅	1投資物件当たり 3億円以上
	その他	1投資物件当たり 1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とする。	

投資法人及び資産運用会社の概要 (2013年9月現在)

● 投資法人の仕組み



● 運用会社組織図



● 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	25名
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

主な有資格者数

宅地建物取引主任者	13名	不動産証券化協会認定マスター	6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職員については、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 (2013年9月現在)

