

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(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)
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	※1 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

(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)
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

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	前 期	当 期
項 目	自 平成23年11月15日 至 平成24年 7月31日	自 平成24年8月 1日 至 平成25年1月31日
I 当期末処分利益	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>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(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 1,502,632

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(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</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。</p> <p>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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は 68,042 千円、当期はありません。</p>
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <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. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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リスクしか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。</p>
<p>6. その他財務諸表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。 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> <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>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※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。

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
信託現金及び信託預金	510,807千円	665,818千円
信託建物	14,598,112千円	14,440,133千円
信託構築物	114,034千円	113,393千円
信託機械及び装置	313,681千円	307,221千円
信託工具、器具及び備品	156千円	3,648千円
信託土地	13,766,909千円	13,766,909千円
合計	29,303,701千円	29,297,125千円

担保を付している債務は、次のとおりです。

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
短期借入金	3,000,000千円	3,000,000千円
長期借入金	15,500,000千円	15,500,000千円
合計	18,500,000千円	18,500,000千円

※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

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	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	5,000,000 口
発行済投資口数	75,440 口	75,440 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

	前期	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
現金及び預金	549,498 千円	836,814 千円
信託現金及び信託預金	510,807 千円	665,818 千円
現金及び現金同等物	1,060,305 千円	1,502,632 千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
	1年内	204,104 千円
1年超	6,087,379 千円	5,986,425 千円
合計	6,291,484 千円	6,190,530 千円

〔金融商品に関する注記〕

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信用リスクに晒されています。借入金には、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、返済日は最長で当期末（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、格付け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て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格のほか、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、後記「デリバティブ取引に関する事項」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

前期（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	—

当期（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	—

（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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（平成24年7月31日）

（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
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	—	—	—	—	—

当期（平成25年1月31日）

（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
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

前期（平成24年7月31日）

（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（平成25年1月31日）

（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	—	—

〔デリバティブ取引に関する注記〕

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年7月31日）及び当期（平成25年1月31日）において、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

前期（平成24年7月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年1月31日）

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。

〔税効果会計に関する注記〕

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

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	25千円	16千円
繰延ヘッジ損益	—	8,648千円
繰延税金資産合計	25千円	8,665千円
評価性引当額	—	△8,648千円
繰延税金資産の純額	25千円	16千円

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

	前期 (平成24年7月31日)	当期 (平成25年1月31日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△39.12%	△36.51%
その他	0.32%	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.53%	0.21%

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)及び当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)及び当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)及び当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引内容	取引金額(千円)(注2)(注3)	科目	期末残高(千円)(注3)
				役員兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	田中 晃	本投資法人執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	役員兼任等	本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	318,262	未払金	14,193

(注1) 本投資法人執行役員田中晃が第三者(ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬分(304,745千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
				役員兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	田中 晃	本投資法人執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	役員兼任等	本投資法人の執行役員兼ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社代表取締役社長	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	74,405	未払金	25,732

(注1) 本投資法人執行役員田中晃が第三者(ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社)の代表者として行った取引であり、資産運用報酬の各報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（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
貸借対照表計上額		
期首残高	—	31,563,998
期中増減額	31,563,998	△145,313
期末残高	31,563,998	31,418,684
期末時価	31,716,000	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） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前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）であり、当期の主な減少額は減価償却費（194,501千円）です。

（注3） 期末時価は、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損益は、〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 平成23年11月15日 至 平成24年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	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口当たり純資産額	185,953 円	188,402 円
1口当たり当期純利益	8,818 円 (3,378 円)	6,145 円

(注1) 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。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。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。

(注2) 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 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	463,588
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	463,588
期中平均投資口数(口)	28,902	75,440

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

有価証券、持分法損益等、退職給付、資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口総数（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口当たり発行価額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。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期における役員の変動はありません。

なお、本書の日付現在における役員については、最近の有価証券報告書（平成24年10月26日提出）をご参照ください。

(2) 資産運用会社の役員

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社において、平成24年11月15日付で戸田淳監査役（非常勤）が退任し、平成24年11月16日付けで渡辺萌監査役（非常勤）が就任しました。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	渡辺 萌	平成6年4月	株式会社東京銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 内幸町支店	—
		平成9年12月	通商産業省（現 経済産業省）産業政策局 出向	
		平成12年4月	株式会社東京三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 総合企画室	
		平成16年4月	株式会社ワイズセラピューティックス 財務部	
		平成18年4月	株式会社ニューシティコーポレーション ファイナンス	
		平成20年12月	ケネディクス株式会社 財務・経理部（現任）	
		平成23年3月	パシフィック債権回収株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		平成24年11月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	

5. 参考情報

(1) 投資状況

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
信託不動産合計		28,792,894	87.3	28,631,307	86.2
不動産	東京経済圏 (注1)	2,771,103	8.4	2,787,376	8.4
不動産合計		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

	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	
	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注4)	金額 (千円)	対総資産比率 (%) (注4)
負債総額(注5)	18,965,892	57.5	18,982,699	57.2
純資産総額(注5)	14,028,324	42.5	14,213,052	42.8
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)により、千円未満を切り捨てています。

(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います。

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 不動産等組入資産明細

平成25年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」といいます。）は、次のとおりです。

地域	用途	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (千円)	期末算定価額 (千円) (注1)	取得価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
東京経済圏	賃貸住宅	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	4,700,000	15.4
		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	1,320,000	4.3
		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	1,775,000	5.8
		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	822,000	2.7
		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	1,488,000	4.9
		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	650,000	2.1
		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	2,830,000	9.3
	その他	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	960,000	3.2
		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祇園町5番1号	不動産	1,798,041	1,750,000	1,750,000	5.7
	賃貸住宅	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	637,000	2.1
		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17号	信託受益権	1,527,699	1,520,000	1,480,000	4.9
		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	1,150,000	3.8
地方経済圏	賃貸住宅	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	北海道札幌市豊平区豊平3条2丁目3番1号	信託受益権	610,829	625,000	582,500	1.9
		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	1,015,000	3.3
		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	1,120,000	3.7
		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	1,080,000	3.5
		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	2,910,000	9.5
		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	1,015,000	3.3
		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	1,510,000	5.0
		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	1,680,000	5.5
合計						31,418,684	31,746,000	30,474,500	100.0

(注1) 「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信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。

(注2) 「取得価格」は保有資産等の取得に要した諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

(注3) 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

② 賃貸借の状況

立地 (利便性・ 地位・ 特殊) (注1)	地域	物件 番号	物件名称	タイプ (注2)	賃貸可 能面積 (㎡) (注3)	賃貸 面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸 可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸 戸数 (戸) (注7)	テナン トの 総数 (注8)	賃貸事業収入(注9)		
											(千円)	構成 割合 (%)	
地位	東京 経 済 圏	T-1	KDX 代官山レジデンス	スモール・ ファミリー	5,338.99	5,168.54	96.8	86	82	1	150,929	13.5	
地位		T-2	KDX 代々木レジデンス	スモール・ ファミリー	1,593.93	1,545.37	97.0	50	49	1	44,892	4.0	
利便性		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	スモール・ ファミリー	2,353.23	2,264.29	96.2	54	52	1	55,996	5.0	
利便性		T-4	KDX 岩本町レジデンス	スモール・ ファミリー	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	1	27,919	2.5	
地位		T-5	KDX 文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,005.86	97.7	77	75	1	49,095	4.4	
利便性		T-6	KDX 吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	982.05	93.1	41	38	1	23,293	2.1	
利便性		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,692.73	93.1	85	79	1	107,068	9.6	
地位		T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	34,560	3.1
地位		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-	43,749	3.9
特殊		T-10	KDX 武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	1,879.30	88.5	35	31	1	23,662	2.1	
利便性		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,429.71	96.7	106	102	1	62,466	5.6	
利便性		T-12	KDX 川口幸町レジデンス	スモール・ ファミリー	2,491.66	2,371.82	95.2	61	58	1	47,687	4.3	
利便性	地 方 経 済 圏	R-1	KDX 豊平三条レジデンス	スモール・ ファミリー	2,868.75	2,462.00	85.8	63	55	1	28,774	2.6	
地位		R-2	KDX 定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,298.79	99.1	92	91	1	49,160	4.4	
利便性		R-3	KDX 泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,577.85	92.1	40	37	1	40,463	3.6	
利便性		R-4	KDX 千早レジデンス	スモール・ ファミリー	2,936.40	2,936.40	100.0	92	92	1	47,773	4.3	
利便性		R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	スモール・ ファミリー	6,385.70	5,941.07	93.0	160	149	1	107,285	9.6	
利便性		R-6	KDX 新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,077.53	96.8	94	91	1	40,432	3.6	
地位		R-7	KDX 宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,299.63	92.8	80	75	1	53,698	4.8	
利便性		R-8	KDX 清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	6,215.60	99.4	148	147	1	75,246	6.8	
合計					59,157.37	56,279.78	95.1	1,400	1,339	18	1,114,157	100.0	

(注1) 「立地」には、本投資法人が保有資産の取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「利便性」を、「地位(じぐらい)の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「特殊マーケットの有無」を最も重視したものには「特殊」を、それぞれ記載しています。

(注2) 「タイプ」には、当該保有資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別(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。

シングルタイプ(主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ(主として夫婦世帯及び乳幼児がいる家族世帯を対象とする住宅)	ファミリータイプ(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18㎡以上30㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。

(注3) 「賃貸可能面積」には、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4) 「賃貸面積」には、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5) 「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(敷地面積合計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6) 「賃貸可能戸数」には、平成25年1月31日現在における、賃貸可能な戸数(店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。)を記載しています。

(注7) 「賃貸戸数」には、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、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。

(注8) 「テナントの総数」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、「テナントの総数」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9) 「賃貸事業収入」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の合計を記載しており、千円未満を切り捨てています。また、構成割合は、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 鑑定評価書・建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価書(注1)							建物状況評価報告書(注2)(注3)			地震リスク診断報告書
		鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	直接還元法		DCF法			委託調査会社	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	PML値(%) (注4)
				収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,800	4,850	5.0	4,740	4.8	5.2	H	2,620	130,070	11.10
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,410	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2	H	590	38,370	6.26
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,850	1,870	5.0	1,820	4.8	5.2	H	250	40,900	6.54
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	861	871	5.0	851	4.8	5.2	H	30	22,960	4.39
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,580	1,600	5.0	1,560	4.8	5.2	H	170	64,330	4.79
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	716	724	5.1	708	4.9	5.3	T	-	48,748	5.07
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,960	2,990	5.4	2,930	5.2	5.6	H	480	73,310	5.51
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	F	960	-	-	960	6.0	6.8	-	-	-	-
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,750	-	-	1,750	5.1	5.3	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	644	650	5.6	638	5.4	5.8	H	750	41,420	12.49
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,520	1,530	5.8	1,520	5.6	6.0	T	-	109,980	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,220	1,230	5.6	1,210	5.4	5.8	H	550	51,020	6.52
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	625	627	6.3	623	6.1	6.5	H	480	37,990	0.92
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,090	1,100	6.2	1,090	6.0	6.4	H	750	48,900	2.27
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,150	1,160	5.7	1,140	5.5	5.9	H	300	26,110	14.85
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,130	1,140	5.9	1,120	5.7	6.1	H	650	41,190	13.69
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,000	3,030	5.6	2,970	5.4	5.8	T	-	148,180	5.22
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,100	1,110	5.7	1,090	5.5	5.9	T	-	65,424	12.55
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,630	1,640	5.8	1,610	5.6	6.0	T	-	35,657	13.35
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,750	1,760	6.0	1,740	5.8	6.2	H	2,050	88,710	5.41
合計		-	31,746	29,302	-	31,460	-	-	-	9,670	1,113,269	5.51 (注5)

(注1) 「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、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点(平成25年1月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 「建物状況評価報告書」については、株式会社ハイ国際コンサルタント(記号「H」)又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社(記号「T」)が、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を保有資産の取得に先立ち実施し、平成23年10月(T-1及びT-12については平成23年11月)付で作成した報告書の概要を記載しています。ただし、当該報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性については保証されていません。

(注3) 「短期修繕費」とは、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計であり、「長期修繕費」とは今後2~12年間に必要とされる修繕費見積額の合計です。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注4) 「PML値」は、NKSJリスクマネジメント株式会社が作成した平成23年12月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注5) PML値の「合計」欄については、T-8及びT-9を除く18物件のポートフォリオPML値を記載しています。

④ 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

保有資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、次のとおりです。なお、本投資法人は、当期末の保有資産に係る構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本④において同じです。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、本評価の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当該構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-2	KDX代々木レジデンス	株式会社エムエーシー建築事務所	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組一級建築士事務所	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-8	ニチイホームたまプラーザ（底地）	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス一級建築士事務所	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-1	KDX豊平三条レジデンス	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	北海道札幌市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-6	KDX新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社蔵建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック一級建築士事務所	株式会社奥村組・株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

(注) 設計者、施工者、建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

⑤ 運用資産の資本的支出

(A) 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ポール交換工事	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	—	—

(B) 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

(C) 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てています。

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

⑥ 主要な投資資産について

本投資法人の投資不動産の各物件につき、第2期における全賃貸事業収入の10%以上を占める物件は、次のとおりです。

<物件名称>KDX 代官山レジデンス

テナントの総数 (注1)	1	
賃貸事業収入 (注2)	150,929 千円	
全賃貸事業収入の合計に占める割合 (注3)	13.5%	
賃貸面積 (注4)	5,168.54 m ²	
賃貸可能面積 (注4)	5,338.99 m ²	
期末稼働率	平成25年1月31日	96.8%

- (注1) 「テナントの総数」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ため、テナント数は1として記載しています。
- (注2) 「賃貸事業収入」は、各物件の第2期の営業収益を示しており、千円未満を切り捨てています。
- (注3) 小数点第二位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、第2期末(平成25年1月31日)現在の面積を記載しています。

(4) 主要なテナントの概要

平成25年1月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、次のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (m ²)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	不動産管理業	T-2	KDX 代々木レジデンス	1,545.37	87,321	8,740	平成26年4月30日
		T-3	KDX 大伝馬レジデンス	2,264.29	109,838	13,245	平成26年4月30日
		T-4	KDX 岩本町レジデンス	1,131.24	55,824	5,576	平成26年4月30日
		T-5	KDX 文京千石レジデンス	2,005.86	96,114	8,556	平成26年4月30日
		T-7	KDX 志村坂上レジデンス	5,692.73	182,162	33,827	平成26年4月30日
		T-11	KDX 千葉中央レジデンス	3,429.71	116,760	11,886	平成26年4月30日
		R-3	KDX 泉レジデンス	2,577.85	70,021	9,934	平成26年4月30日
		R-4	KDX 千早レジデンス	2,936.40	89,568	9,568	平成26年4月30日
		R-8	KDX 清水レジデンス	6,215.60	137,704	14,193	平成26年4月30日
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	R-5	KDX 堺筋本町レジデンス	5,941.07	205,200	6,743	平成26年4月30日
		R-6	KDX 新町レジデンス	2,077.53	79,344	1,548	平成26年4月30日

- (注1) 「年間賃料」とは、平成25年1月31日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額(千円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- (注2) 「敷金等」とは、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている契約等に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は賃借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

【参考情報】 個別物件の収益状況 第2期 (平成24年8月1日～平成25年1月31日) : 184日間 ※平成25年1月31日現在

地域区分		東京経済圏											
物件番号		T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6	T-7	T-8	T-9	T-10	T-11	T-12
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)	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
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年4月26日	平成24年4月26日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日
価格情報	取得価格(百万円)	4,700	1,320	1,775	822	1,488	650	2,830	960	1,750	637	1,480	1,150
	構成比率	15.4%	4.3%	5.8%	2.7%	4.9%	2.1%	9.3%	3.2%	5.7%	2.1%	4.9%	3.8%
	貸借対照表計上額(百万円)	4,814	1,353	1,825	849	1,527	672	2,914	989	1,798	656	1,527	1,196
	期末評価額(百万円)	4,800	1,410	1,850	861	1,580	716	2,960	960	1,750	644	1,520	1,220
	構成比率	15.1%	4.4%	5.8%	2.7%	5.0%	2.3%	9.3%	3.0%	5.5%	2.0%	4.8%	3.8%
賃貸借情報	賃貸可能戸数(戸)	86	50	54	36	77	41	85	-	-	35	106	61
	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	-	-	2,123.46	3,546.91	2,491.66
	賃貸面積(m ²)	5,168.54	1,545.37	2,264.29	1,131.24	2,005.86	982.05	5,692.73	-	-	1,879.30	3,429.71	2,371.82
	稼働率												
	平成25年1月31日	96.8%	97.0%	96.2%	100.0%	97.7%	93.1%	93.1%	-	-	88.5%	96.7%	95.2%
	平成24年7月31日	94.0%	95.7%	90.7%	100.0%	91.2%	95.5%	96.5%	-	-	97.2%	96.9%	90.1%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	150,929	44,892	55,996	27,919	49,095	23,293	107,068	34,560	43,749	23,662	62,466	47,687
	賃貸事業収入	136,639	41,172	52,972	27,202	44,568	22,152	94,441	34,560	43,749	22,827	58,582	44,543
	その他賃貸事業収入	14,289	3,719	3,023	717	4,526	1,140	12,626	-	-	835	3,883	3,144
	②賃貸事業費用合計(千円)	23,579	8,578	9,651	4,232	9,705	4,846	15,641	6	-	4,058	7,940	7,694
	管理委託費	10,241	4,003	4,804	2,209	4,184	2,749	8,083	-	-	2,078	4,652	4,531
	公租公課	15	0	0	0	0	0	0	-	-	0	0	0
	水道光熱費	4,891	586	555	429	600	295	1,184	-	-	444	835	592
	修繕費	3,494	1,976	1,945	715	1,939	684	3,927	-	-	1,016	652	1,173
	保険料	254	67	92	45	84	48	228	-	-	72	151	110
	信託報酬・その他	4,682	1,943	2,252	832	2,896	1,067	2,217	6	-	446	1,647	1,285
③NOI(=①-②)(千円)	127,349	36,314	46,344	23,687	39,389	18,447	91,426	34,554	43,749	19,604	54,525	39,993	
④減価償却費(千円)	14,725	5,120	10,486	5,183	6,415	4,878	21,241	-	-	3,985	17,089	7,198	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	112,623	31,194	35,857	18,503	32,974	13,568	70,185	34,554	43,749	15,619	37,436	32,795	
⑥資本的支出(千円)	22,373	296	596	434	1,477	293	450	-	-	1,883	296	296	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	104,976	36,017	45,747	23,252	37,911	18,153	90,976	34,554	43,749	17,721	54,229	39,697	
参考情報	経費率(=⑥/⑤)	15.6%	19.1%	17.2%	15.2%	19.8%	20.8%	14.6%	0.0%	0.0%	17.2%	12.7%	16.1%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	16,659	3,783	3,541	2,029	4,706	2,629	7,582	1,149	1,935	3,111	6,640	3,850
	担保対象(担保対象は有)	有	有	有	有	有	有	有	-	-	有	有	有

【参考情報】 個別物件の収益状況 第2期 (平成24年8月1日～平成25年1月31日) : 184日間 ※平成25年1月31日現在

地域区分		地方経済圏								20物件合計
物件番号		R-1	R-2	R-3	R-4	R-5	R-6	R-7	R-8	
物件名称		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	KDX清水レジデンス	
取得年月日		平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	平成24年5月1日	
価格情報	取得価格(百万円)	582	1,015	1,120	1,080	2,910	1,015	1,510	1,680	30,474
	構成比率	1.9%	3.3%	3.7%	3.5%	9.5%	3.3%	5.0%	5.5%	100.0%
	貸借対照表計上額(百万円)	610	1,058	1,159	1,124	2,990	1,046	1,561	1,739	31,418
	期末評価額(百万円)	625	1,090	1,150	1,130	3,000	1,100	1,630	1,750	31,746
賃貸借情報	構成比率	2.0%	3.4%	3.6%	3.6%	9.5%	3.5%	5.1%	5.5%	100.0%
	賃貸可能戸数(戸)	63	92	40	92	160	94	80	148	1,400
	賃貸可能面積(m ²)	2,868.75	3,330.15	2,798.20	2,936.40	6,385.70	2,146.02	4,631.16	6,255.16	59,157.37
	賃貸面積(m ²)	2,462.00	3,298.79	2,577.85	2,936.40	5,941.07	2,077.53	4,299.63	6,215.60	56,279.78
稼働率	平成25年1月31日	85.8%	99.1%	92.1%	100.0%	93.0%	96.8%	92.8%	99.4%	95.1%
	平成24年7月31日	94.1%	96.8%	87.1%	98.9%	91.7%	96.8%	87.1%	96.1%	94.0%
損益情報	運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
	①賃貸事業収入合計(千円)	28,774	49,160	40,463	47,773	107,285	40,432	53,698	75,246	1,114,157
	賃貸事業収入	25,765	44,117	33,370	43,627	98,241	38,569	47,740	66,497	1,021,344
	その他賃貸事業収入	3,008	5,042	7,093	4,145	9,043	1,863	5,958	8,749	92,813
	②賃貸事業費用合計(千円)	6,408	7,916	9,110	9,297	19,441	6,238	7,971	10,373	172,693
	管理委託費	2,398	4,122	3,830	4,459	6,476	2,314	2,815	5,569	79,525
	公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	21
	水道光熱費	606	868	308	879	1,570	559	619	737	16,564
	修繕費	1,773	1,374	2,227	1,702	2,920	1,030	1,404	2,026	31,987
	保険料	97	119	103	118	293	86	155	229	2,359
	信託報酬・その他	1,532	1,430	2,640	2,137	8,180	2,247	2,976	1,810	42,234
③NOI(=①-②)(千円)	22,365	41,244	31,353	38,476	87,843	34,194	45,727	64,872	941,463	
④減価償却費(千円)	5,922	10,189	9,086	10,004	23,434	8,914	16,453	14,171	194,501	
⑤賃貸事業利益(=③-④)(千円)	16,442	31,054	22,266	28,471	64,409	25,280	29,274	50,701	746,962	
⑥資本的支出(千円)	286	468	413	296	1,214	293	970	569	32,914	
⑦NCF(=⑤-⑥)(千円)	22,079	40,775	30,939	38,179	86,629	33,900	44,756	64,302	908,549	
参考情報	経費率(=②/①)	22.3%	16.1%	22.5%	19.5%	18.1%	15.4%	14.8%	13.8%	15.5%
	平成24年度固定資産税等年額(千円)	3,238	5,156	3,265	5,516	10,301	3,650	5,573	7,403	101,726
	担保対象(担保対象は有)	有	有	有	有	有	有	有	有	

※合計：取得金額加重平均運用日数

【参考情報】 借入金明細表

(単位：千円)

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率	返済期限	用途	摘要
						(注2) (注3)	(注6)		
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	0.780%	平成25年4月30日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.180%	平成25年4月30日 (注5)		
	小計	3,000,000	-	-	3,000,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	0.830%	平成26年4月30日	(注4)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社あおぞら銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.044%	平成27年4月30日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社りそな銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.077%	平成28年4月30日		
	株式会社三井住友銀行	2,500,000	-	-	2,500,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
小計	15,500,000	-	-	15,500,000					
合計	18,500,000	-	-	18,500,000					

(注1) 長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年以内における返済予定額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	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
長期借入金	5,500,000	6,500,000	3,500,000	-

(注2) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点第四位以下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利率を記載しています。

(注3) 借入金は、全て変動金利による借入れです。

(注4) 資金用途は、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) 平成25年3月31日に170百万円、最終元本返済期日に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6) 上記(注5)を除き、借入金の返済方法はすべて期日一括返済です。

(注7) 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大仏馬レジデンス、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。