

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人



2017年7月期（第11期）決算説明資料

2017年9月14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不動産投資顧問株式会社（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. 2017年7月期（第11期）決算概要

決算ハイライト	p.4
ポートフォリオの規模	p.5
ポートフォリオの状況	p.6
新規取得物件の概要	p.7
ブリッジファンドの概要	p.8
損益計算書	p.9
一口当たり分配金	p.10
貸借対照表	p.11
稼働率の推移	p.12
新規テナントの動向	p.13
更新テナントの動向	p.14
住宅賃料坪単価	p.15
運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.16
財務の状況	p.17-18
投資主の状況	p.19

2. 2018年1月期（第12期）業績予想

収益予想	p.21
一口当たり分配金	p.22

3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

2017年達成目標の進捗	p.24
今後2～3年の目標	p.25
投資主価値向上に向けたロードマップ	p.26
パイプライン（賃貸住宅等）	p.27
パイプライン（ホテル等）	p.28

ご参考資料

ブリッジファンド組入物件	p.31-32
東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について	p.33
内部留保について	p.34
テナント属性分析	p.35
投資口価格	p.36
財務諸表	p.37-38
ケネディクス・グループの概要	p.39
鑑定含み益及び一口当たりNAV	p.40
鑑定評価額一覧	p.41-45
ポートフォリオ・パフォーマンス	p.46
個別物件パフォーマンス	p.47-51

1. 2017年7月期（第11期）決算概要

決算ハイライト

一口当たり 分配金

2017年7月期（第11期）実績

6,633 円

（前期比 +1.5%）

（予想比 +2.5%）

2018年1月期（第12期）予想

過去最高

6,800 円

（前期比 +2.5%）

外部成長

着実な外部成長の実現と更なる成長機会の獲得

賃貸住宅2物件の取得 （注1）

取得価格

91.0 億円

ブリッジファンド2案件の組成（賃貸住宅計4物件） （注1）

鑑定評価額

144.8 億円

内部成長

稼働率・賃料ともに過去最高の運用パフォーマンスを達成

期中の平均稼働率 **過去最高**

平均稼働率

96.7 %

新規契約時の賃料増額 **過去最高**

月額賃料

+105 万円

契約更新時の賃料増額

月額賃料

+18 万円

財務戦略

着実なリファイナンスによる財務の安定化

借入期間の長期化 （注2）

3.8年 ⇒

6.3 年

平均金利の低下 （注2）

1.14% ⇒

0.76 %

借入先の分散

9行 ⇒

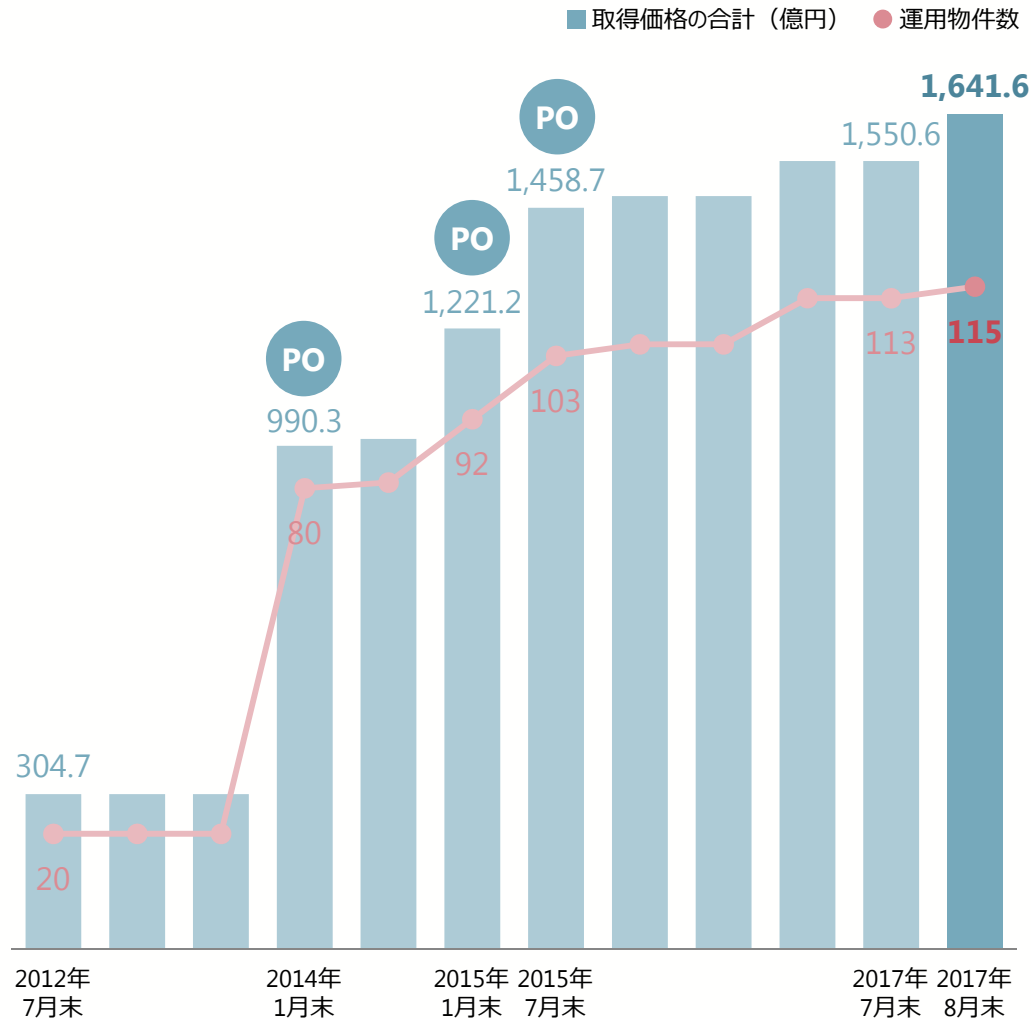
11 行

注1: 賃貸住宅2物件についての売買契約はそれぞれ2017年7月期（第11期）に締結していますが、取得の完了はそれぞれ2018年1月期（第12期）となります。また、ブリッジファンドのうち1案件は2018年1月期（第12期）に組成されています。

注2: 2017年8月に実施した110億円のリファイナンスも含めた総額120億円のリファイナンスについての数値を記載しています。

ポートフォリオの規模

資産規模の推移（注1）



	2017年7月末 (第11期末)	新規取得物件 (2017年8月)	2017年8月末
運用物件数	113 物件	+2 物件	115 物件
賃貸可能戸数	7,518 戸	+370 戸	7,888 戸
取得価格の合計	1,550.6 億円	+91.0 億円	1,641.6 億円
鑑定含み益 (注2)	262.4 億円	+1.9 億円	264.3 億円
鑑定NOI利回り (注3)	5.6 %	4.7 %	5.5 %
平均築年数 (注4)	11.5 年	3.9 年	11.0 年

KDXレジデンス豊洲

KDXレジデンス西新



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: 「鑑定含み益」は、2017年7月期末時点の鑑定評価額と帳簿価格との差異により算出しています。ただし、2017年8月取得物件は物件取得時の鑑定評価額と取得価格との差異により算出しています。

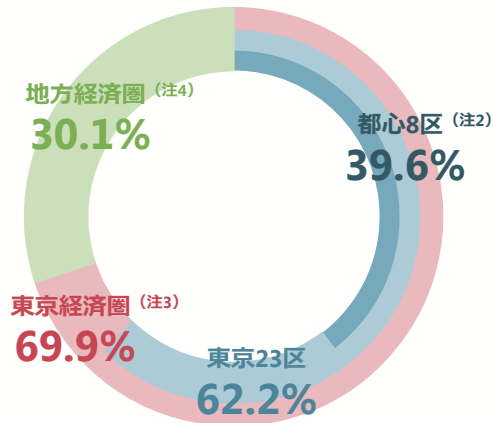
注3: 「鑑定NOI利回り」は、2017年7月期末時点の鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。ただし、新規取得物件（2017年8月）は物件取得時の鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しています。なお、底地物件であるコスモハイム元住吉（底地）については、鑑定NOIの記載がないことから上記算出からは除外しています。

注4: 「平均築年数」は、竣工日から2017年8月31日までの期間を取得価格により加重平均して算出しています。

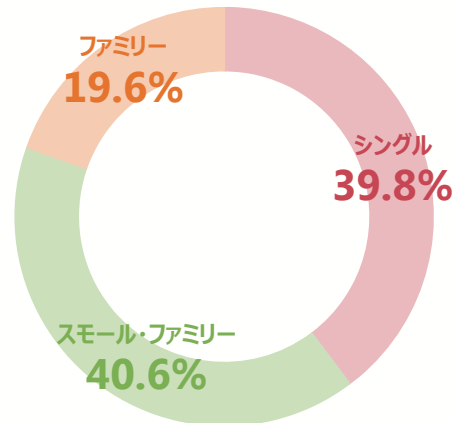
ポートフォリオの状況

ポートフォリオ内訳（2017年8月末時点）（注1）

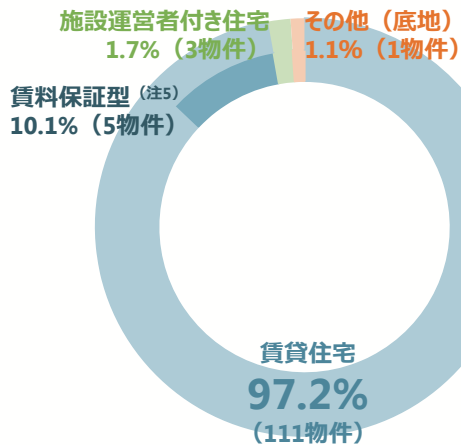
地域



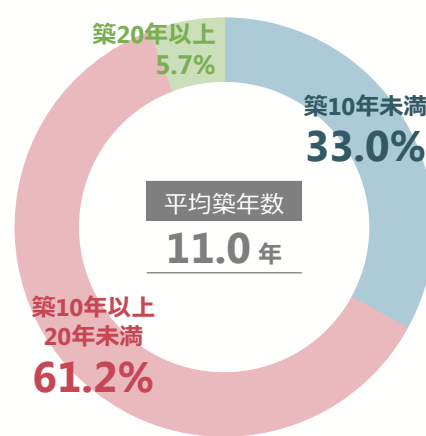
住戸タイプ



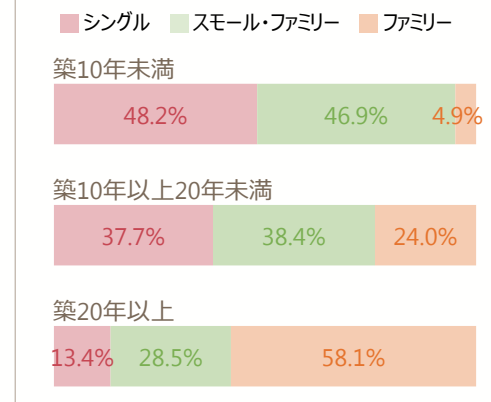
用途



築年数 (注6)



築年数別の住戸タイプ



注1: 「ポートフォリオ内訳」は、2017年8月末時点の取得価格による割合を記載しています。
 注2: 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
 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。
 注5: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。なお「賃料保証型」のうち、ビュロー神楽坂は平成30年2月4日付でバススルーへの変更を予定しています。
 注6: 「築年数」は、竣工日から2017年8月31日までの期間により算出しています。

新規取得物件の概要

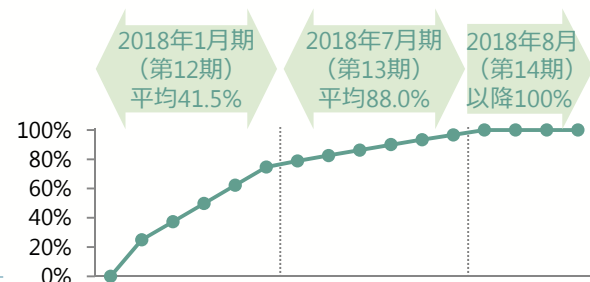
KDXレジデンス豊洲

土地評価 利便性
タイプ シングル



所在地	東京都江東区
賃貸可能戸数	242戸
取得価格	7,500百万円
鑑定評価額 (注1)	7,620百万円
鑑定NOI利回り (注1)	4.5%
稼働率(2017年7月末)	100.0%
築年数	0.2年
交通	東京メトロ有楽町線「豊洲」駅 徒歩約8分

住宅部分の契約について
期間10年の固定賃料による賃貸借契約が締結されています。なお、取得から1年間はおおのりの段階賃料が設定されています。



KDXレジデンス西新

土地評価 地位
タイプ スモール・ファミリー



所在地	福岡県福岡市
賃貸可能戸数	128戸
取得価格	1,600百万円
鑑定評価額 (注1)	1,670百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.6%
稼働率(2017年7月末)	95.8%
築年数	21.3年
交通	福岡市地下鉄空港線「西新」駅 徒歩約8分

注1: 「鑑定評価額」は、物件取得時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。なお、上記の新規取得物件はいずれも金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワードコミットメント等に該当することから、2017年7月期末時点の鑑定評価書を取得しています。期末時点の鑑定評価額については上記鑑定評価額より変更ありません。

ブリッジファンドの概要

ブリッジファンドの概要

	合同会社トロピック・ワン	合同会社トロピック・ツー	
出資持分取得日	2017年7月28日	2017年8月30日	
出資金額	90百万円 (匿名組合出資金等総額の約6.0%)	130百万円 (匿名組合出資金等総額の約7.3%)	
優先交渉期間	2019年2月28日まで	2019年2月28日まで	
購入条件	購入希望価格が、営業者の目標内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額であること		ブリッジファンドによる パイプライン
組入物件数	1 物件	3 物件	4 物件
鑑定評価額	73.0 億円	71.8 億円	144.8 億円

ブリッジファンド組入物件の概要

				
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	KDXレジデンス日吉	セレニテ神戸元町
所在地	兵庫県西宮市	東京都杉並区	神奈川県横浜市	兵庫県神戸市
住戸タイプ	ファミリー	スモール・ファミリー	ファミリー	シングル
賃貸可能戸数	238戸	44戸	92戸	138戸
鑑定評価額 (注1)	73.0億円	20.8億円	25.6億円	25.4億円
鑑定NOI利回り (注1)	5.2%	4.5%	5.7%	5.3%
稼働率(2017年7月末)	92.5%	97.8%	88.0%	100.0%

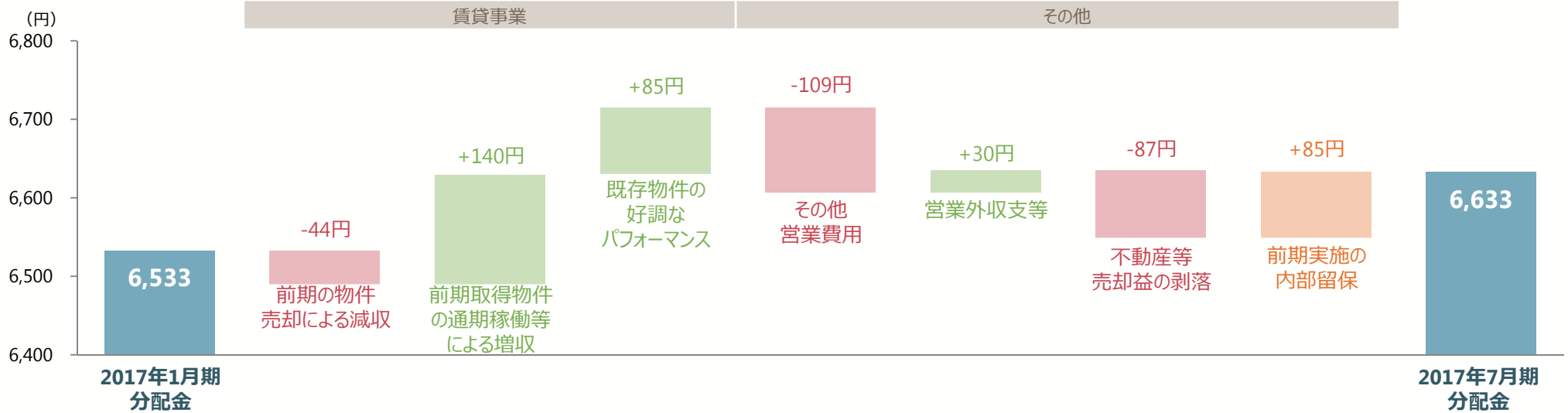
注1: 「鑑定評価額」は、匿名組合出資時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）をブリッジファンドの組入価格で除して算出しています。

損益計算書

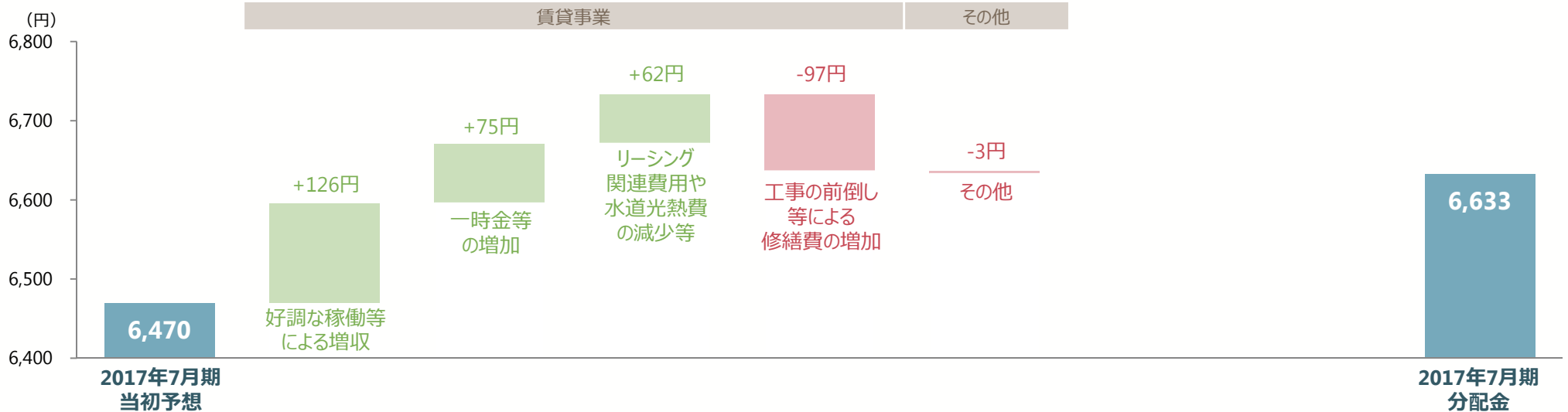
(百万円)	2017年 1月期		2017年 7月期		前期比		予想比			
	実績	予想	実績							
賃貸事業収入	5,025	5,058	5,102	77	1.5%	43	0.9%	前期取得物件の通期稼働等による増収	+76	
その他賃貸事業収入	412	446	472	60	14.6%	26	5.9%	好調な稼働等による増収（前期95.7%⇒実績96.7%）	+29	
不動産等売却益	30	-	-	-30	-100.0%	-	-	前期売却物件による減収	-28	
営業収益	5,468	5,504	5,574	106	2.0%	70	1.3%	礼金・更新料の増加	+43	
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,172	1,227	1,239	67	5.8%	11	1.0%	好調な稼働等による増収（当初予想 95.5%⇒実績 96.7%）	+44	
NOI	4,265	4,276	4,335	69	1.6%	58	1.4%	礼金・更新料の増加	+11	
減価償却費	878	884	884	6	0.7%	0	-	繁忙期等に伴うリーシング関連費用の増加	+59	
その他営業費用	579	615	617	37	6.6%	1	0.3%	2016年取得・売却物件による固定資産税等の影響	+11	
営業利益	2,838	2,776	2,833	-5	-0.2%	56	2.0%	課税売上割合の減少による支払消費税の増加	+18	
営業外収入	0	0	0	0	-	0	-	物件取得等による資産運用報酬等の増加	+8	
営業外費用	526	518	517	-9	-1.7%	0	-	投資主総会開催等によるIR費用等の増加	+7	
経常利益	2,311	2,259	2,316	4	0.2%	56	2.5%	創立費及び投資口交付費の償却終了	-4	
当期純利益	2,310	2,258	2,315	5	0.2%	56	2.5%			
内部留保繰入	29	-	-	-29	-100.0%	-	-			
分配金総額	2,280	2,258	2,315	34	1.5%	56	2.5%			
1口当たり分配金	6,533円	6,470円	6,633円	100円	1.5%	163円	2.5%			

1. 2017年7月期（第11期）決算概要
一口当たり分配金

前期実績からの増減要因



当初予想からの増減要因

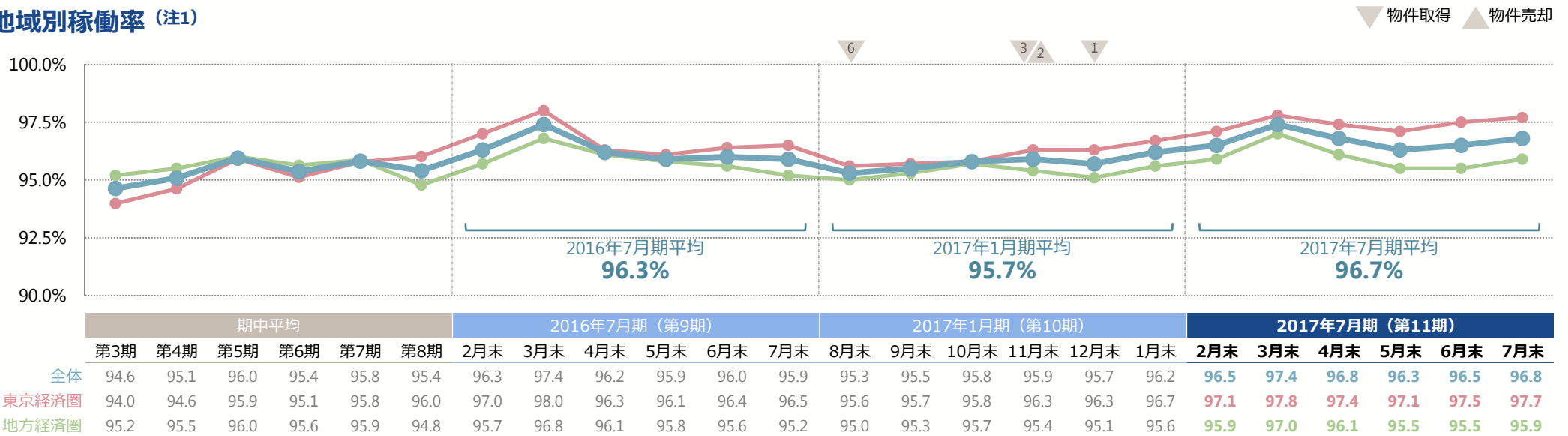


貸借対照表

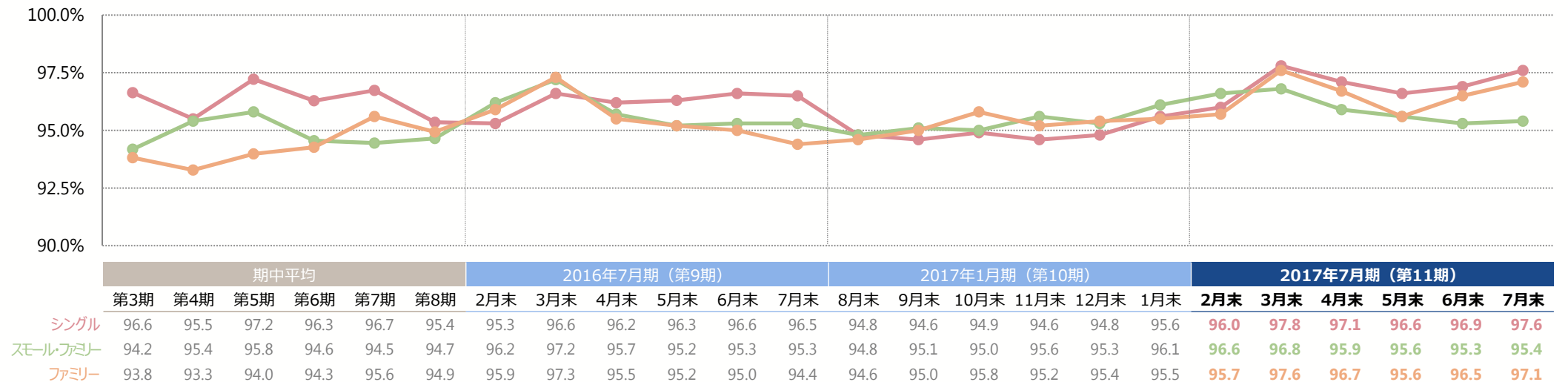
(百万円)	2017年 1月期	2017年 7月期	前期比			
	実績	実績				
流動資産	9,468	10,215	747	7.9%	現預金の増加	+745
固定資産	157,734	157,054	-680	-0.4%	減価償却による建物の帳簿価格の減少	-643
繰延資産	74	46	-27	-37.4%	匿名組合出資持分の取得	+91
資産の部	167,276	167,316	39	0.0%		
短期借入金及び 1年内返済予定長期借入金	12,000	12,000	-	-		
長期借入金	66,800	66,800	-	-		
投資法人債	3,000	3,000	-	-		
有利子負債	81,800	81,800	-	-		
その他	2,924	2,957	32	1.1%		
負債の部	84,724	84,757	32	0.0%		
純資産の部	82,552	82,559	6	0.0%	2017年7月期末時点の内部留保	84
LTV	48.9%	48.9%	-	-		
NAV	103,999	106,407	2,407	2.3%	鑑定含み益の増加	+2,436
(一口当たりNAV)	297,917円	304,814円	6,897円	2.3%		

稼働率の推移

地域別稼働率（注1）



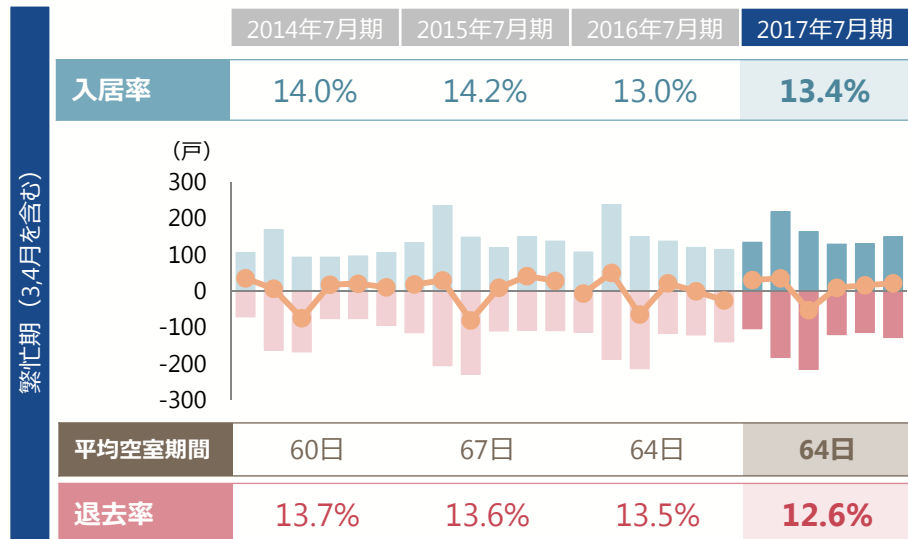
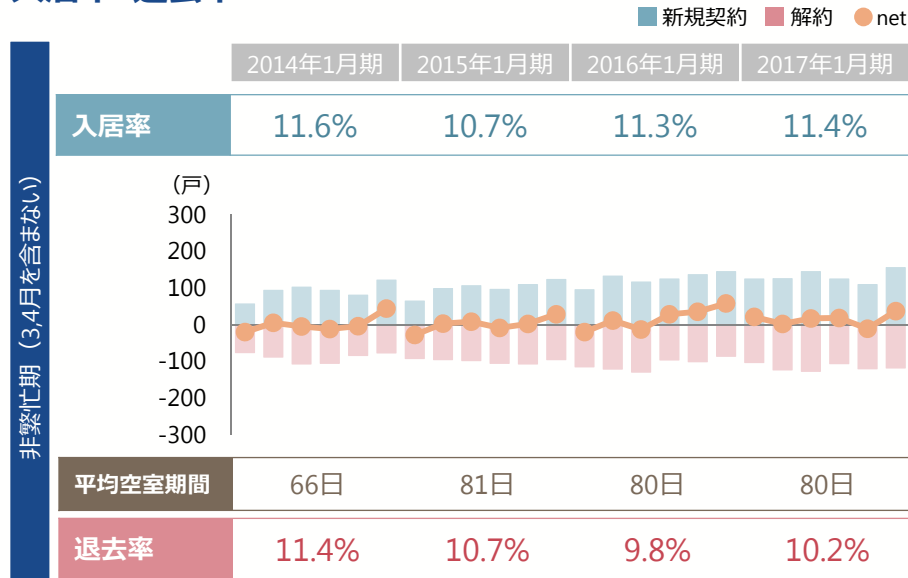
住戸タイプ別稼働率（注1）



注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

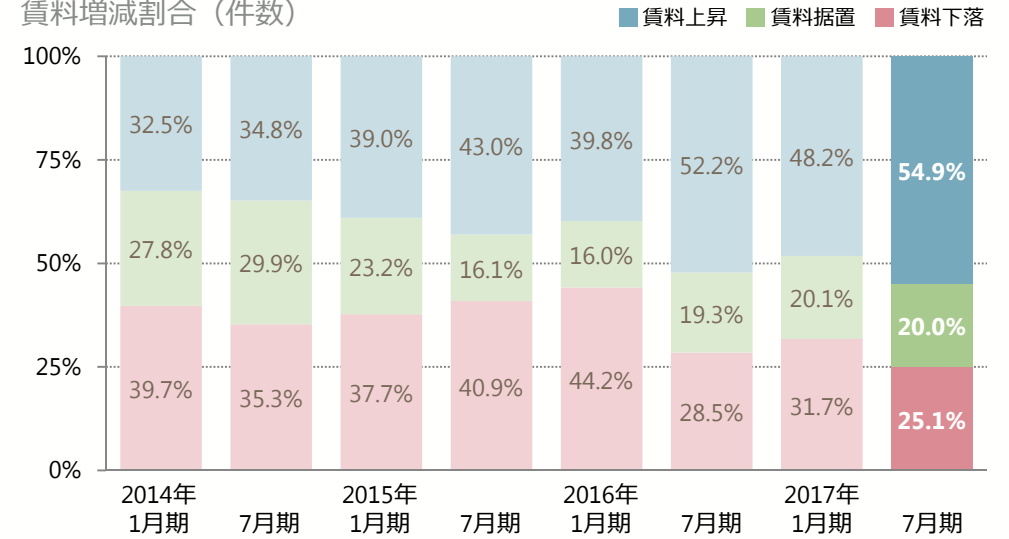
新規テナントの動向

入居率・退去率（注1）

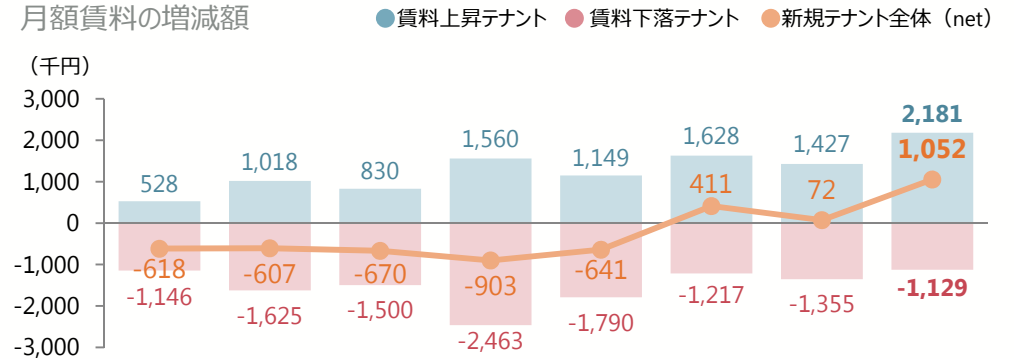


賃料動向

賃料増減割合（件数）



月額賃料の増減額

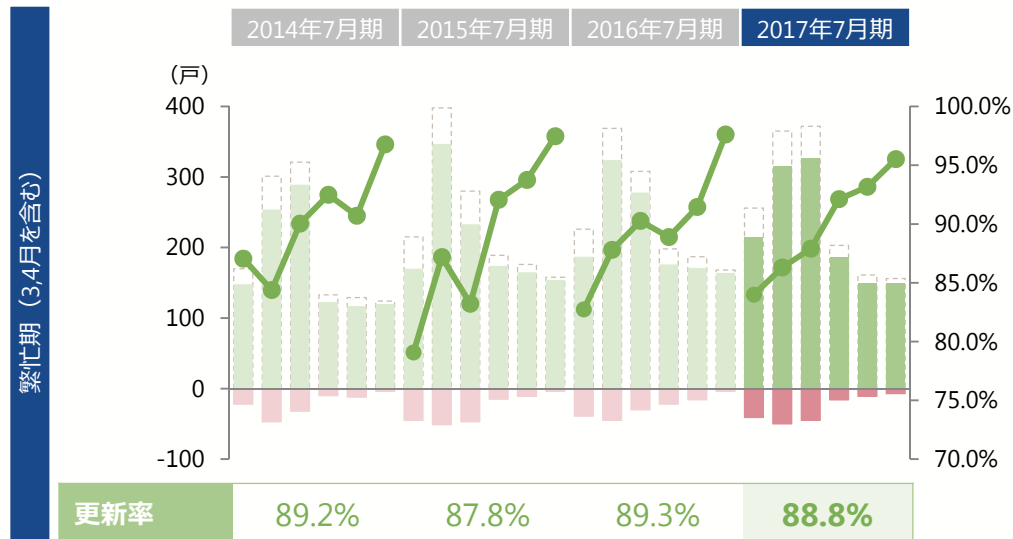
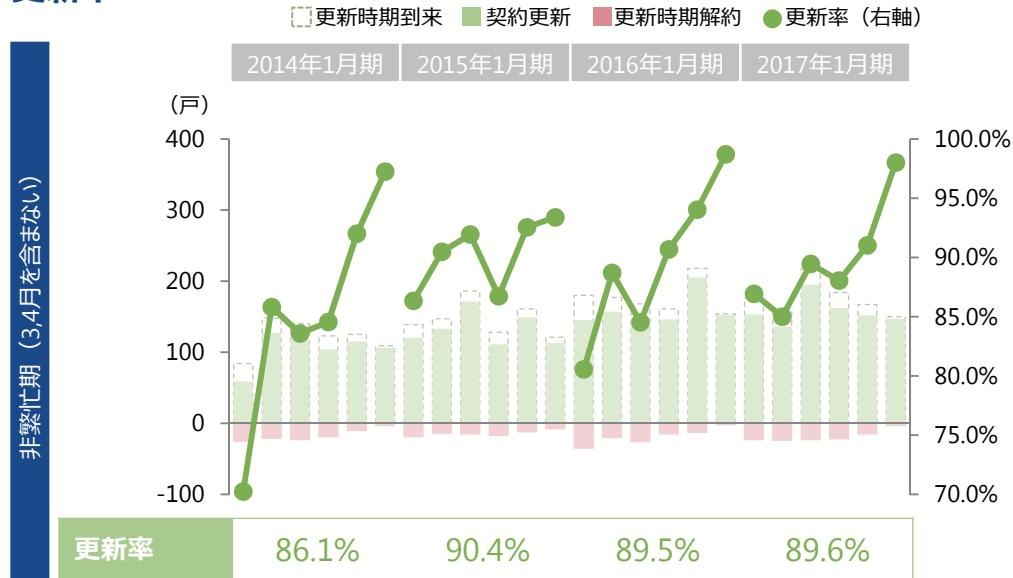


月額賃料の増減率 (net)	
2014年1月期	-1.4%
2014年7月期	-0.9%
2015年1月期	-1.0%
2015年7月期	-0.9%
2016年1月期	-0.9%
2016年7月期	0.5%
2017年1月期	0.1%
2017年7月期	1.1%

注1: 期末保有物件のうちバスルーフ契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、「入居率」は「新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」によりそれぞれ算出しています。

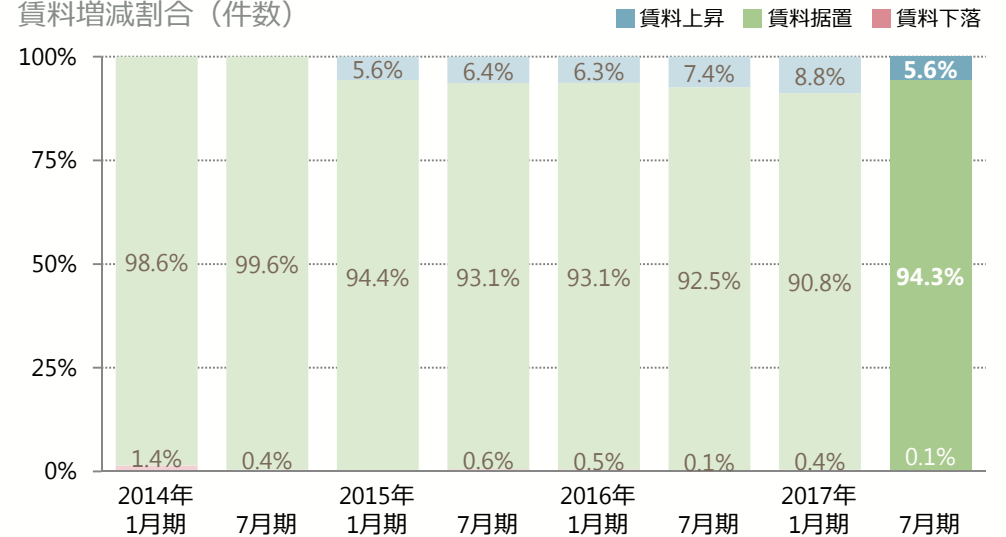
更新テナントの動向

更新率（注1）

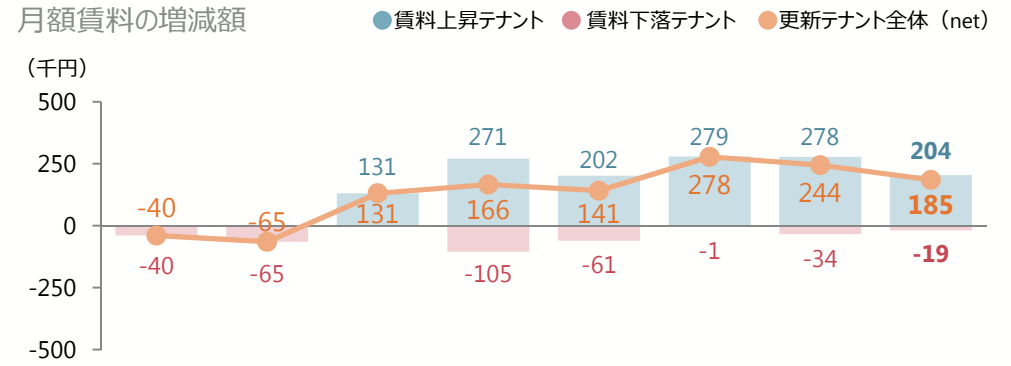


賃料増減

賃料増減割合（件数）



月額賃料の増減額



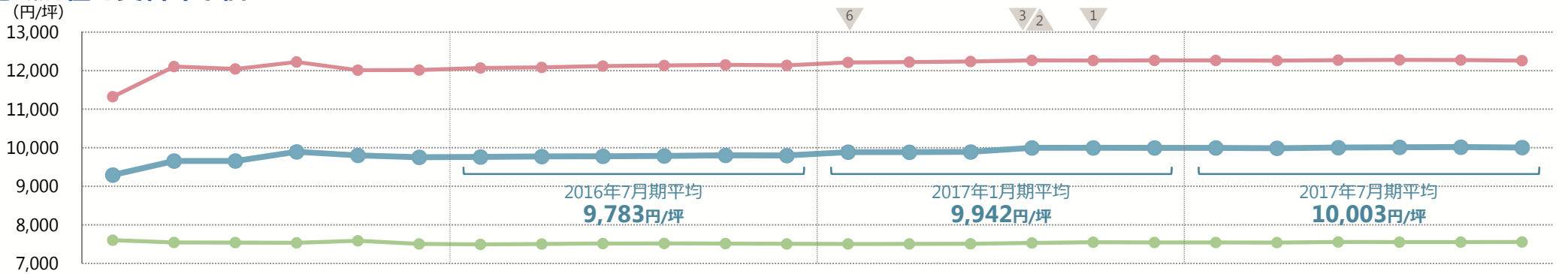
月額賃料の増減率（net）							
-0.1%	-0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%

月額賃料の増減率（net）	2014年1月期	2014年7月期	2015年1月期	2015年7月期	2016年1月期	2016年7月期	2017年1月期	2017年7月期
月額賃料の増減率（net）	-0.1%	-0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%

注1: 期末保有物件のうちバスルーフ契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、「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。

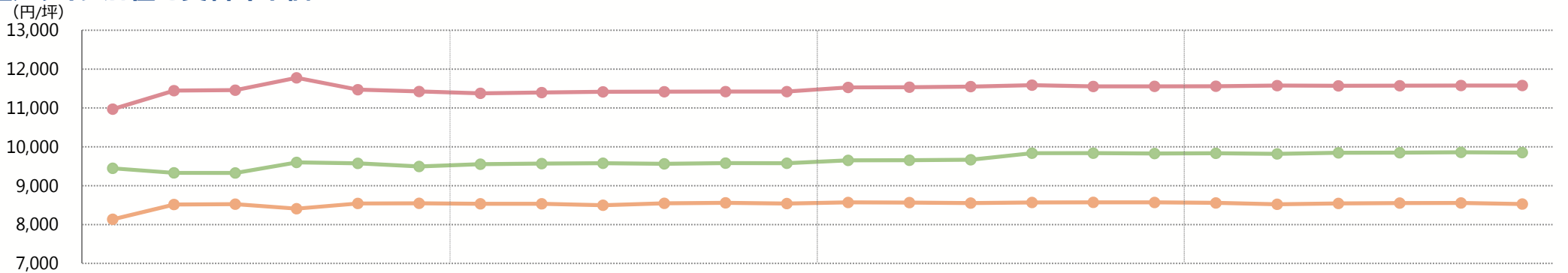
住宅賃料坪単価

地域別住宅賃料坪単価（注1）



	期中平均						2016年7月期（第9期）						2017年1月期（第10期）						2017年7月期（第11期）					
	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末
全体	9,293	9,656	9,657	9,894	9,802	9,752	9,761	9,773	9,778	9,787	9,802	9,798	9,886	9,885	9,891	9,998	9,997	9,996	9,996	9,986	10,004	10,011	10,016	10,005
東京経済圏	11,323	12,105	12,043	12,223	12,012	12,013	12,068	12,083	12,118	12,132	12,148	12,136	12,210	12,219	12,235	12,263	12,261	12,265	12,264	12,257	12,269	12,275	12,273	12,258
地方経済圏	7,602	7,542	7,539	7,533	7,585	7,506	7,492	7,503	7,514	7,516	7,515	7,505	7,506	7,505	7,507	7,531	7,549	7,542	7,542	7,538	7,554	7,553	7,552	7,554

住戸タイプ別住宅賃料坪単価（注1）



	期中平均						2016年7月期（第9期）						2017年1月期（第10期）						2017年7月期（第11期）					
	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末
シングル	10,970	11,445	11,457	11,776	11,471	11,423	11,376	11,395	11,414	11,418	11,420	11,420	11,529	11,533	11,549	11,586	11,553	11,555	11,557	11,575	11,569	11,572	11,577	11,576
スモールファミリー	9,447	9,331	9,328	9,600	9,572	9,495	9,553	9,567	9,576	9,562	9,581	9,578	9,652	9,655	9,667	9,837	9,836	9,828	9,833	9,817	9,845	9,850	9,859	9,850
ファミリー	8,135	8,515	8,524	8,408	8,543	8,547	8,534	8,533	8,496	8,546	8,559	8,540	8,569	8,564	8,553	8,568	8,571	8,569	8,556	8,522	8,543	8,551	8,556	8,528

注1: 「地域別住宅賃料坪単価」「住戸タイプ別住宅賃料坪単価」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

DBJ Green Building認証（注1）

環境に対する取組みへの評価として、4物件目のDBJ Green Building認証を取得。継続的な取組みにより、認証取得済物件の認証も向上。今後も環境に対する取組みを継続し、更なる認証向上や新規認証取得に努めます。

KDXレジデンス半蔵門



新規認証の取得



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

芦屋ロイヤルホームズ



KDXレジデンス四谷



KDXレジデンス恵比寿



認証の向上



DBJ Green Building 2015



DBJ Green Building 2016

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

認証の向上



DBJ Green Building 2015



DBJ Green Building 2016

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

認証の向上



DBJ Green Building 2015



DBJ Green Building 2016

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

GRESBリアルエステイト評価（注2）

2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、2017年も引き続き参加しています。



注1: 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。
 注2: 「GRESB」とは、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。
 注3: 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。

バリューアップ工事の実施

物件毎の特徴に合わせたバリューアップ工事の実施により、物件競争力の維持向上に努めています。今期は12戸の部屋においてバリューアップ工事を行い、平均6.7%の賃料上昇を達成しました。

KDX代官山レジデンス


トレンドを捉えたリノベーション



新規賃料の上昇 +9.7%

KDXレジデンス麻布イースト

可動間仕切りの設置



新規賃料の上昇 +6.2%

共用部照明のLED化（注3）

	2015年 7月期	2016年 1月期	2017年 7月期	2017年 1月期	2017年 7月期	累計
実施物件数（物件）	4	5	3	5	9	26
工事金額（百万円）	9.3	15.3	5.8	9.5	12.8	52.9
年間削減額（百万円）	0.9	5.4	1.6	4.0	3.6	15.7



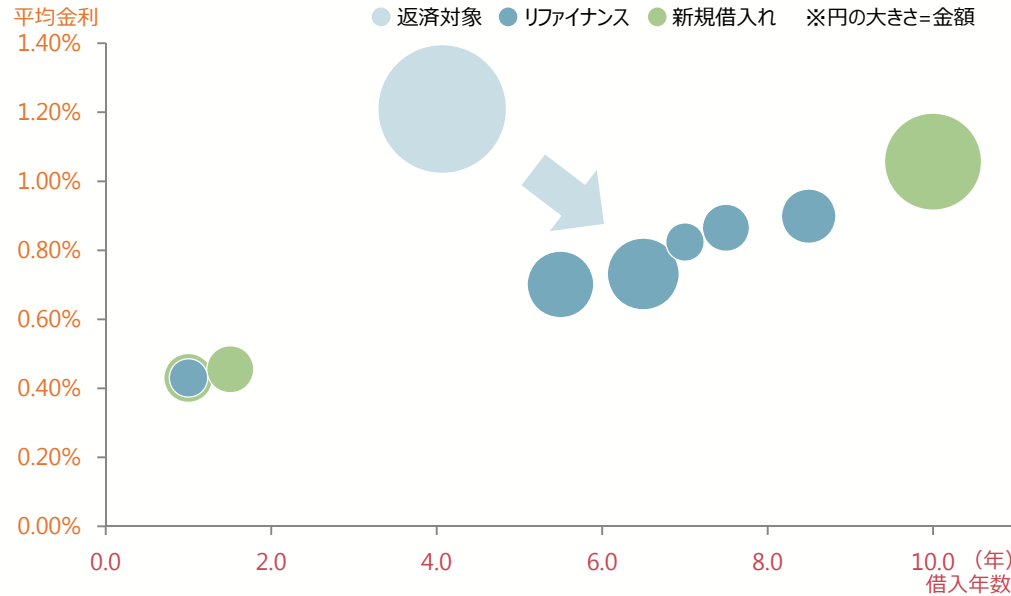
デジタルサイネージの設置

一部物件において、エントランスにデジタルサイネージ（電子看板）を設置しました。周辺施設の情報配信等を通じて、テナント満足度の向上に努めます。



財務の状況 1/2

ファイナンス（注1）の概要（2017年7月及び8月）



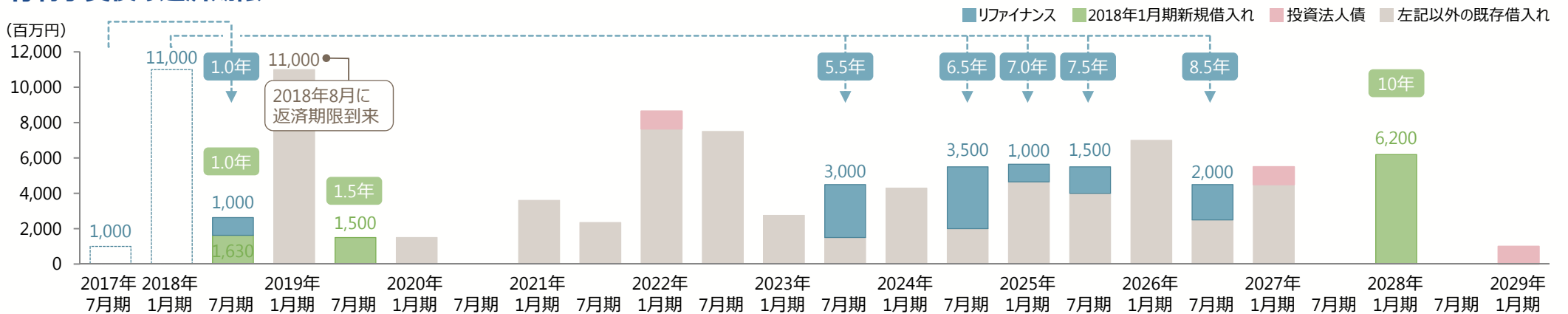
リファイナンス

シリーズ	借入額合計	平均借入年数	平均金利	借入額合計	平均借入年数	平均金利
18-A	10億円	1.0年	0.43%	10億円	1.0年	0.43%
3-D	110億円	4.1年	1.21%	110億円	6.8年	0.79%
合計	120億円	3.8年	1.14%	120億円	6.3年	0.76%

新規借入れ

区分	借入額合計	平均借入年数	平均金利
短期	16.3億円	1.0年	0.43%
長期	77.0億円	8.3年	0.95%
合計	93.3億円	7.1年	0.86%

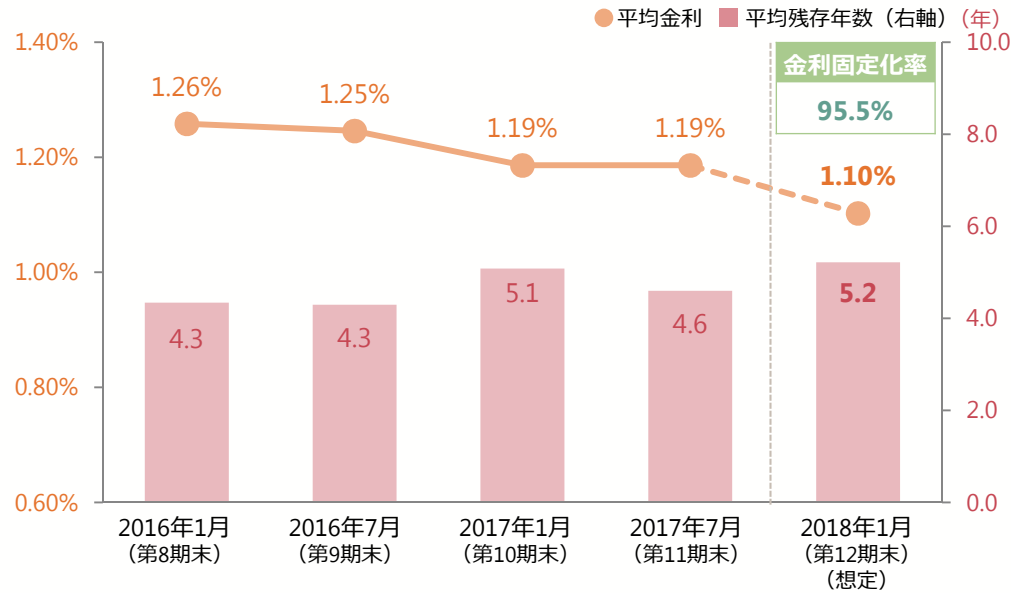
有利子負債の返済期限



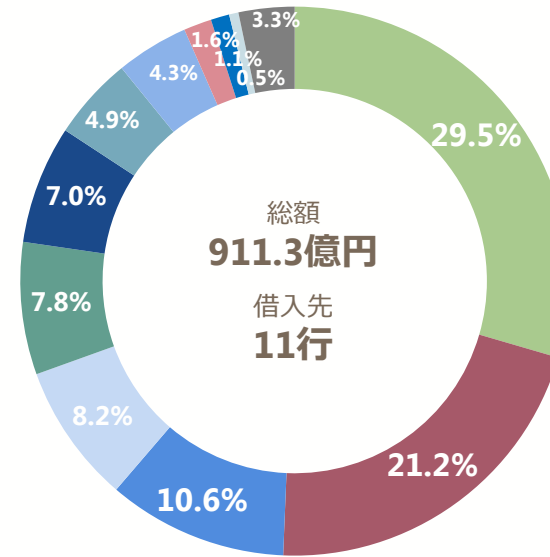
注1: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

1. 2017年7月期（第11期）決算概要
財務の状況 2/2

主要な財務指標（注1）

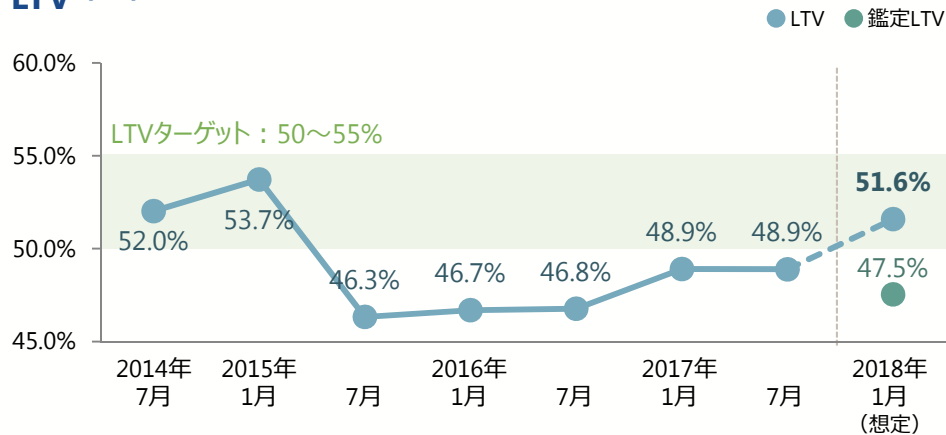


有利子負債の状況（2017年8月末時点）



借入先	残高 (百万円)
三井住友銀行	26,880
三菱東京UFJ銀行	19,300
あおぞら銀行	9,650
日本政策投資銀行	7,500
りそな銀行	7,100
みずほ銀行	6,350
三井住友信託銀行	4,450
みずほ信託銀行	3,900
三菱UFJ信託銀行	1,500
新生銀行 (新規)	1,000
福岡銀行 (新規)	500
投資法人債	3,000
合計	91,130

LTV（注2）



信用格付の状況

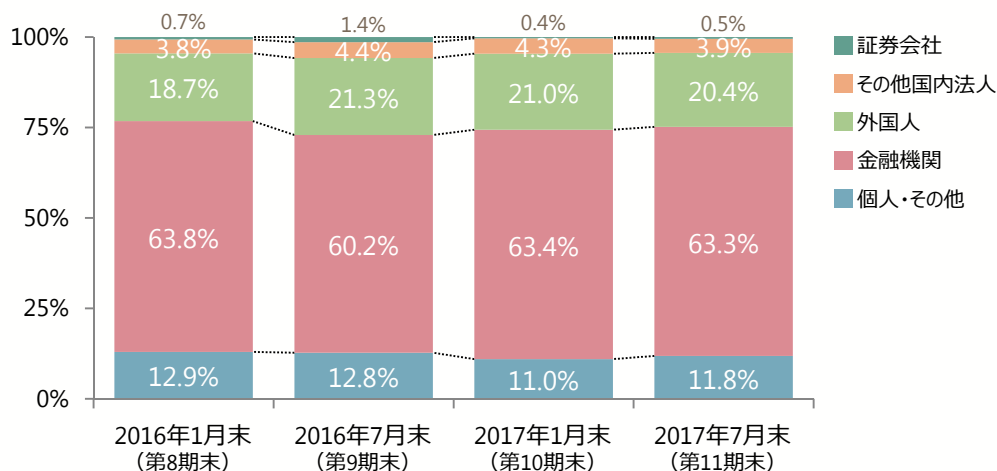
A+
 (株式会社日本格付研究所 (JCR))

注1: 「平均金利」は、各有利子負債毎にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「平均残存年数」は、各期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、各期末時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。また、2018年1月末の各指標は、現時点における想定値を記載しています。

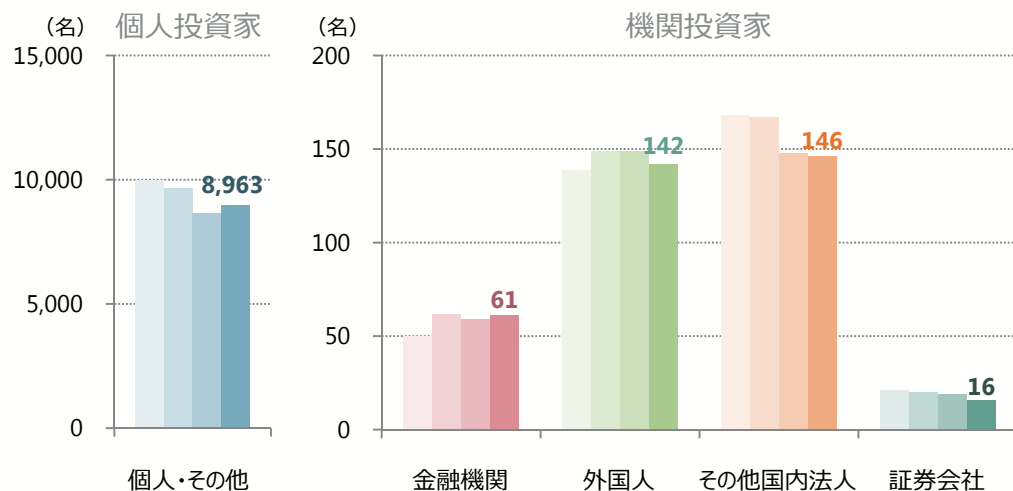
注2: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。

投資主の状況

所有者別の投資口数比率



所有者別の投資主数（直近四期）



主要な投資主（2017年7月末時点）

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合	前期比
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	111,707	32.0%	-0.4%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	29,248	8.4%	-1.7%
3 NOMURA BANK（LUXEMBOURG） S.A.	27,528	7.9%	-0.7%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	27,041	7.7%	-0.1%
5 野村信託銀行株式会社（投信口）	13,937	4.0%	-0.3%
6 みずほ信託銀行株式会社	8,194	2.3%	0.7%
7 ケネディクス株式会社	7,310	2.1%	-
8 三菱UFJ信託銀行株式会社	5,881	1.7%	0.2%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,556	1.6%	-0.1%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	5,045	1.4%	0.3%
上位10名の合計	241,447	69.2%	-2.5%

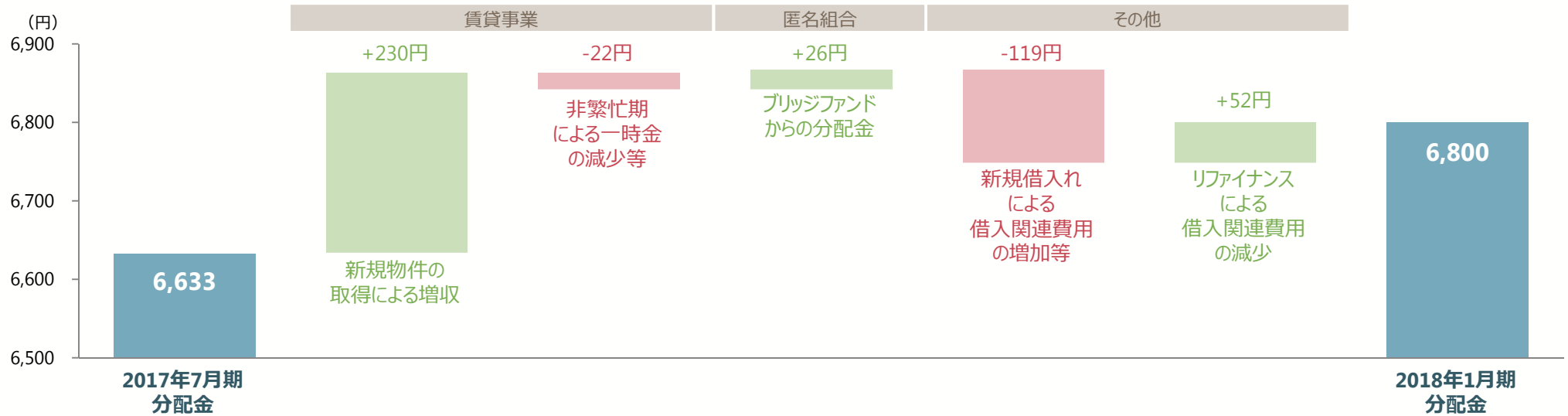
2. 2018年1月期（第12期）業績予想

収益予想

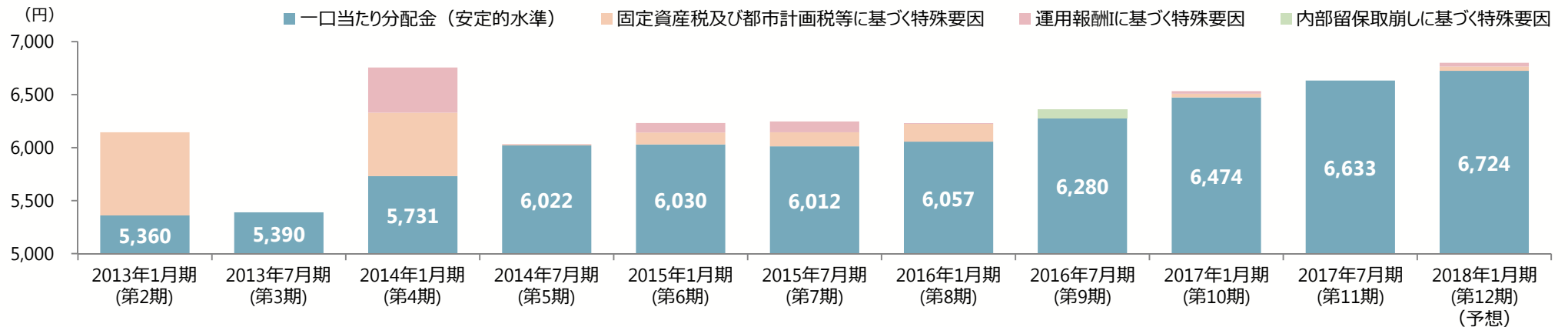
(百万円)	2017年	2018年	前期比		
	7月期	1月期			
	実績	予想			
賃貸事業収入	5,102	5,207	105	2.1%	新規2物件の取得による増収 +126 稼働率の低下等による減収（前期96.7%⇒予想96.4%） -21
その他賃貸事業収入	472	406	-65	-13.9%	非繁忙期等に伴う礼金・更新料の減少 -39
受取分配金	-	9	9	-	ブリッジファンドからの配当 +9
営業収益	5,574	5,623	48	0.9%	
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,239	1,169	-70	-5.7%	非繁忙期等に伴うリース関連費用の減少 -46 工事計画の前期前倒し等による修繕費の減少 -28
NOI	4,335	4,445	110	2.5%	新規2物件の取得によるNOIの増加 +114
減価償却費	884	922	37	4.2%	新規2物件の取得による減価償却費の増加 +34
その他営業費用	617	621	3	0.6%	
営業利益	2,833	2,911	77	2.8%	
営業外収入	0	0	0	-	
営業外費用	517	537	19	3.8%	新規借入れによる借入関連費用の増加等 +41 リファイナンスによる借入関連費用の減少 -18 投資口交付費の償却終了 -6
経常利益	2,316	2,374	58	2.5%	
当期純利益	2,315	2,373	58	2.5%	
1口当たり分配金	6,633円	6,800円	167円	2.5%	

2. 2018年1月期（第12期）業績予想 一口当たり分配金

前期実績からの増減要因



一口当たり分配金（安定的水準）^(注1)の推移

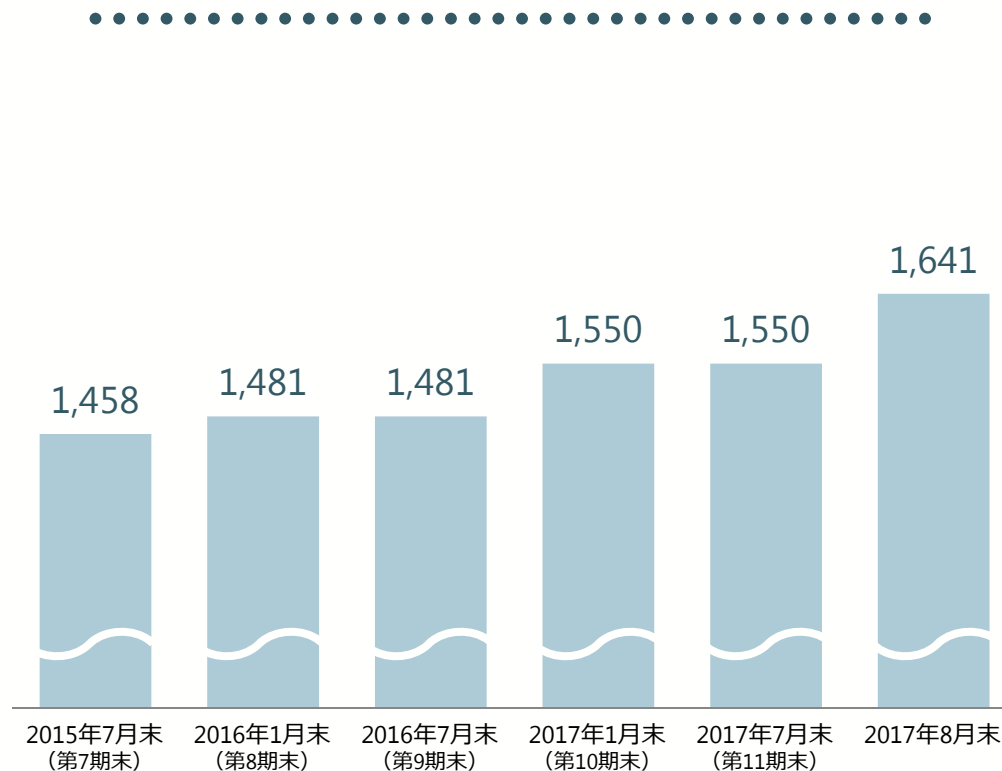


注1: 「一口当たり分配金（安定的水準）」は、各決算期における「一口当たり分配金（実額）」から、特殊要因に基づく調整額として算出した「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」「運用報酬に基づく特殊要因」「内部留保取崩しに基づく特殊要因」を差し引いて算出しています。「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」は、2013年1月期から2016年7月期については物件取得から1年後の日が属する決算期に計上された実額を、2017年1月期以降については2018年に想定される予算額を、それぞれ物件毎に運用日数で日割りして算出した金額の合計を各期末発行済投資口数で除して算出しています。「運用報酬に基づく特殊要因」は、当期中に増減した物件の帳簿価格（ただし、2018年1月期予想は取得価格）の合計に年率0.3%を乗じた金額を運用日数で日割りし、各期末発行済投資口数で除して算出しています。「内部留保取崩しに基づく特殊要因」は、当期末の内部留保取崩し額を、各期末発行済投資口数で除して算出しています。なお、一口当たり分配金（安定的水準）の算出は、物件の新規取得等により翌期以降に生じる費用の影響を除いたポートフォリオの収益力を時点毎に比較するために試算した参考値です。

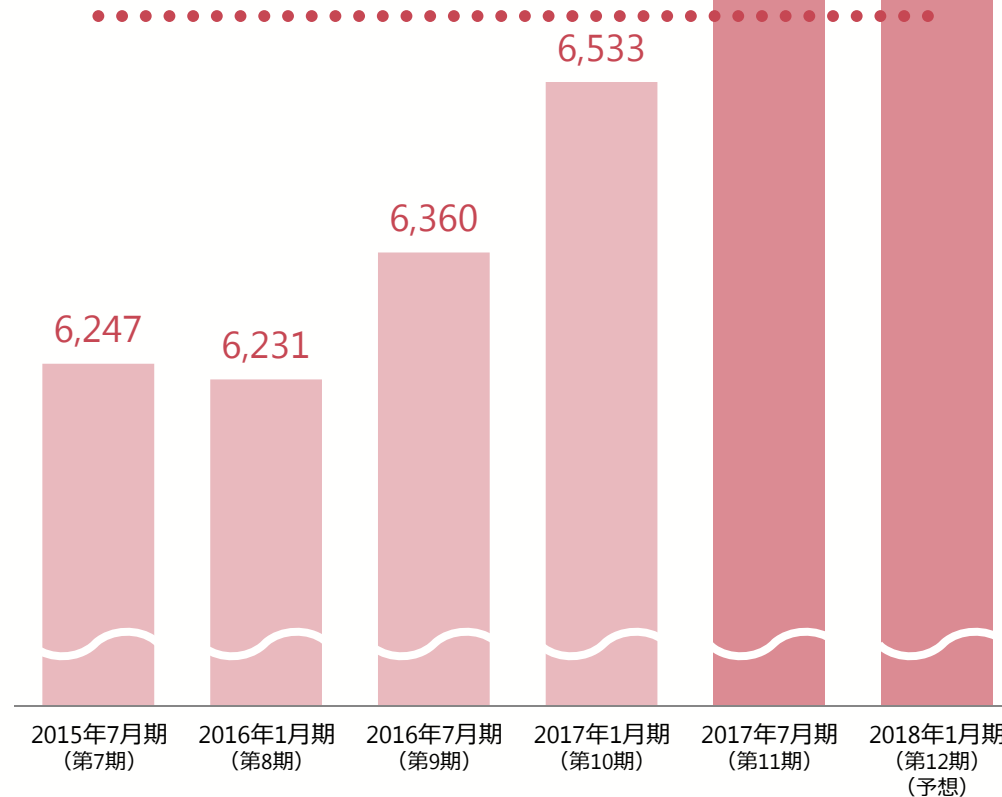
3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて
2017年達成目標の進捗

資産規模



安定的分配金



今後2～3年の目標

資産規模

資産規模 **2,000** 億円

引き続き目標達成に向けて、資産規模の拡大を目指します

目標達成のためのステップ

- ・一捻り加えた物件取得
- ・ブリッジファンドからの物件取得
- ・スポンサーサポートの活用

時価総額

時価総額 **1,200** 億円

新たに時価総額の目標を設定し、流動性の更なる向上を目指します

目標達成のためのステップ

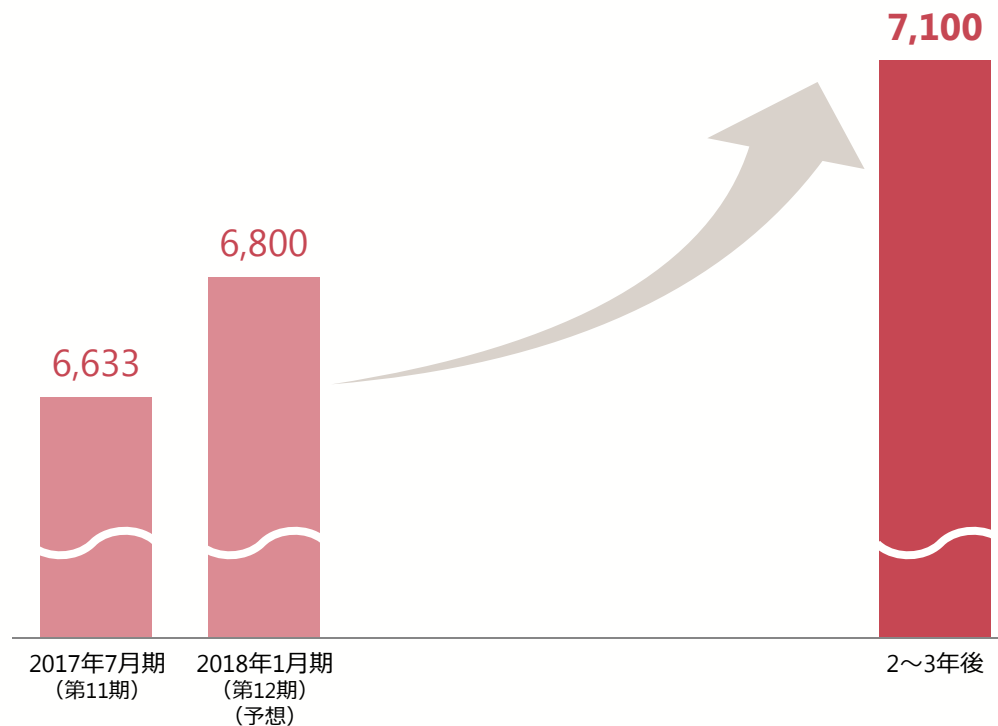
- ・分配金に配慮したPO

安定的分配金

安定的分配金 **7,100** 円

(単位：円)

目標水準を引き上げ、継続的な安定的分配金の成長を目指します

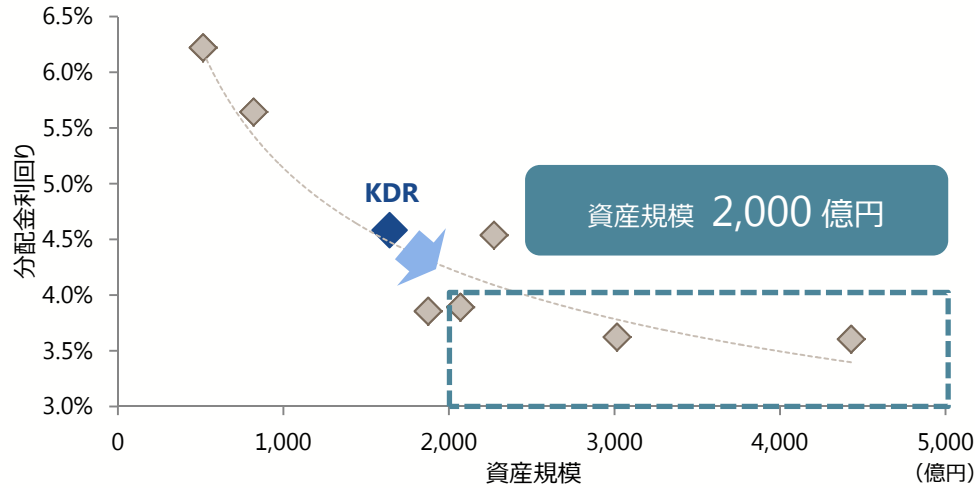


信用格付の向上 グローバル・インデックスへの組入れ

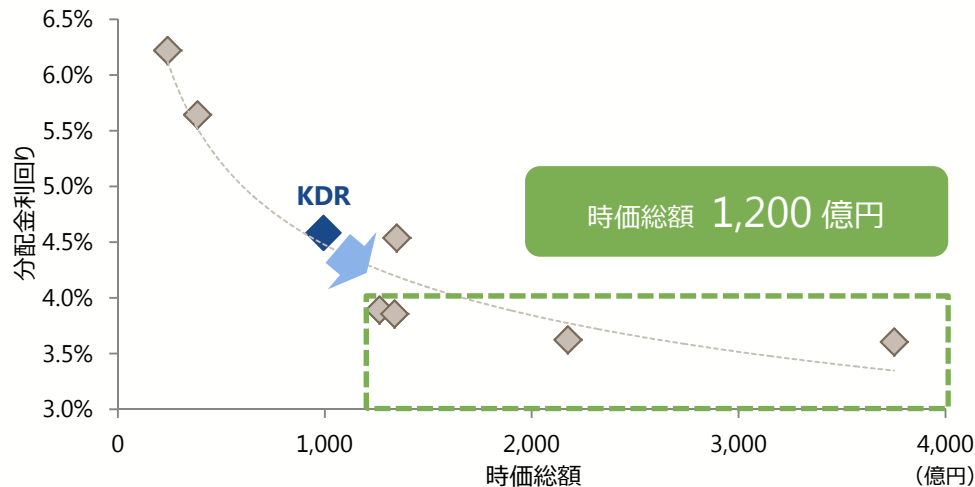
投資主価値向上に向けたロードマップ

KDRのポジション (注1)

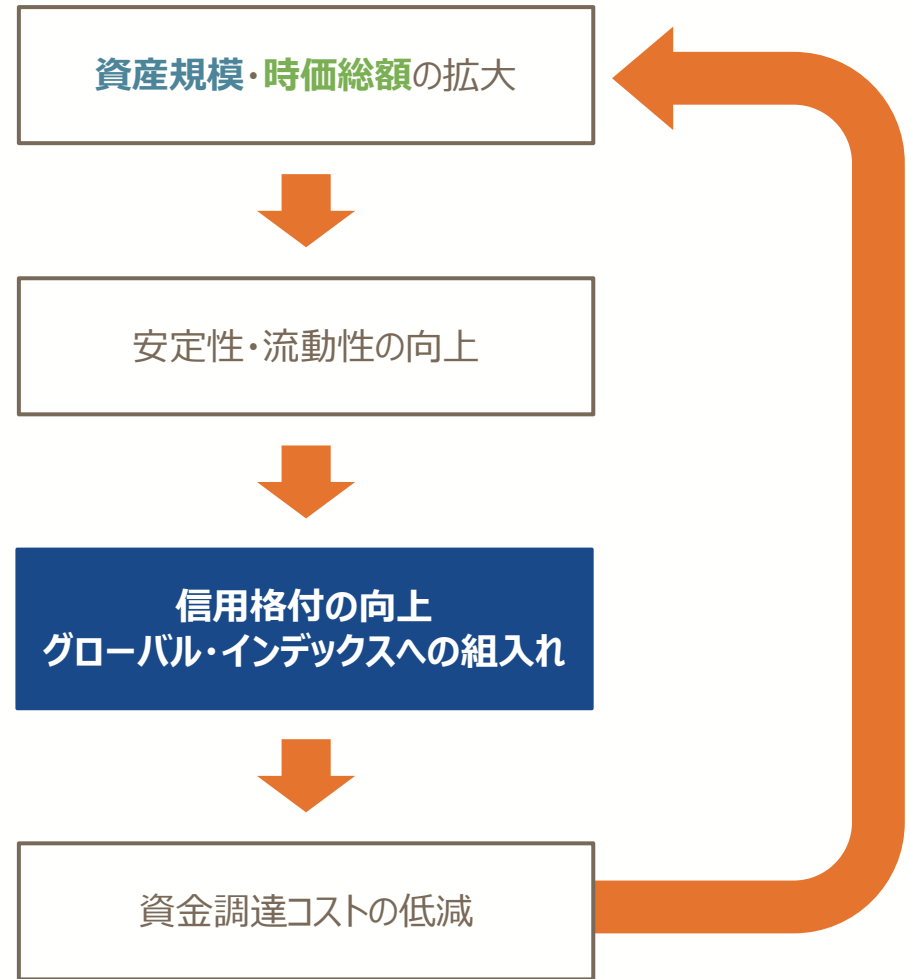
資産規模と分配金利回り



時価総額と分配金利回り



ポジティブな成長スパイラル

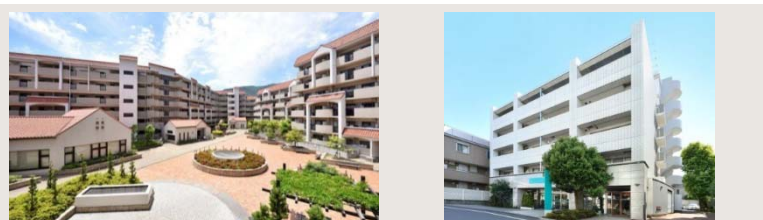


注1: 「資産規模」「時価総額」「分配金利回り」は、日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、積水ハウス・レジデンシャル投資法人、スタート・プロシード投資法人及び日本賃貸住宅投資法人（証券コード順）が開示している情報に基づき、2017年8月25日時点の数値を算出しています。

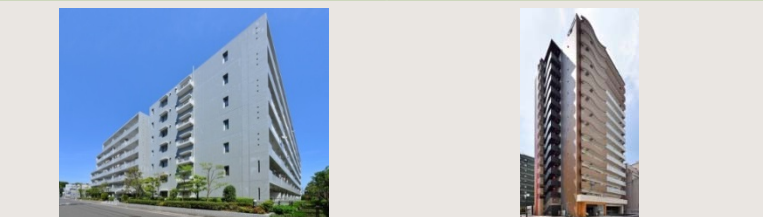
パイプライン（賃貸住宅等）

ブリッジファンドからの取得

優先交渉権を保有する物件



物件名	KDXレジデンス夙川ヒルズ	KDXレジデンス阿佐ヶ谷
所在地	兵庫県西宮市	東京都杉並区
竣工	1998年8月	2000年2月
貸室数	238戸	44戸
鑑定評価額（注1）	73.0億円	20.8億円
鑑定NOI利回り（注1）	5.2%	4.5%

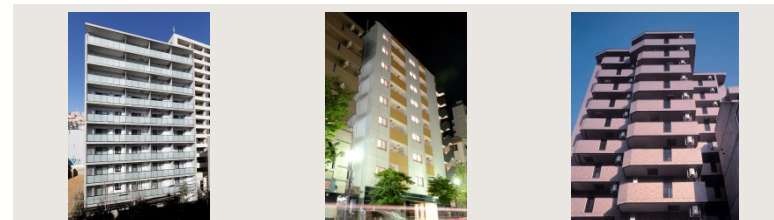


物件名	KDXレジデンス日吉	セレニテ神戸元町
所在地	神奈川県横浜市	兵庫県神戸市
竣工	1996年9月	2017年2月
貸室数	92戸	138戸
鑑定評価額（注1）	25.6億円	25.4億円
鑑定NOI利回り（注1）	5.7%	5.3%

鑑定評価額の合計 **144.8億円**
（賃貸住宅4物件合計）

スペースデザインのサービスアパートメントへの取組み

ケネディクスグループで保有する物件



物件名	ビュロー渋谷	ビーサイト横浜	ビーサイト日本橋人形町
所在地	渋谷区神南	神奈川県横浜市	中央区日本橋堀留町
竣工	2016年11月	2007年6月	2002年9月
貸室数	37室	74室	74室

サービスアパートメント
運営物件数

11物件

住協グループとのサポート契約（注2）



住協グループは、営業・企画・設計・施工・アフターサービスまでを網羅するグループ体制を有しており、賃貸住宅の分野においては年間約20棟の自社開発及び年間約20棟の建築請負といった豊富な実績を有しています。

契約締結日	2017年6月15日
サポートの主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・住協グループが開発する賃貸マンションの売却情報の提供 ・住協グループが既に保有している賃貸マンションの売却情報の提供 ・住協グループが今後、開発・所有することを予定する物件情報の提供

注1: 「鑑定評価額」は、匿名組合出資時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）をブリッジファンドの組入価格で除して算出しています。

注2: 本サポート契約の相手方である株式会社住協ホールディングス、その子会社の株式会社住協及び住協建設株式会社を併せて、「住協グループ」として記載しています。

パイプライン（ホテル等）

ケネディクス（スポンサー）のホテルへの取組み



物件名	レム六本木
所在地	港区六本木
竣工	2017年2月
客室数	400室




所在地	名古屋市中区	札幌市中央区	中央区銀座
竣工	2018年1月予定	2018年5月予定	2019年3月予定
客室数	175室予定	151室予定	121室予定

ホテル開発ファンド
プロジェクト規模

500億円程度
(開発6案件合計)

⇒更なる案件の探索・投資

用途別投資比率（取得価格ベース）の目標（下線は変更箇所）

用途		投資比率目標
区分	賃貸住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸住宅
	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
	<u>宿泊施設（ホテル等）</u>	<u>賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であり安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在する、主として洋風の構造及び設備（付帯施設を含む。）を有する宿泊施設</u>
	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
		80~100%
		0~20%
		<u>0~20%</u>
		0~20%

※宿泊施設（ホテル等）は、原則として固定賃料の物件に厳選投資

ご参考資料

ブリッジファンド組入物件 1/2

KDXレジデンス夙川ヒルズ

土地評価 **地位**
タイプ **ファミリー**



本物件の所在する夙川エリアは、関西地方屈指の高級住宅街が広がる地域として知られており、本物件は西宮七園と呼ばれる高級住宅街のうちの一つ、苦楽園に接する閑静な住宅街にあります。

本物件周辺は緑豊かで良好な居住環境に恵まれており、隣地にスーパーがあるほか、高級住宅街にふさわしいおしゃれな食品店、雑貨店、飲食店なども多く、生活利便性の観点でも優れた立地です。恵まれた住環境を有する本物件は、大阪・神戸に通勤する家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれ、とりわけ転勤者の社宅としての法人需要も高いものと想定されます。

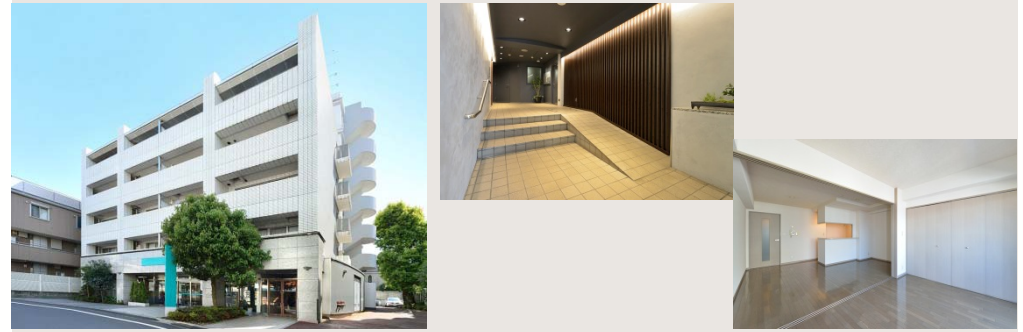
所在地	兵庫県西宮市	築年数 (注1)	19.0年
稼働率(2017年7月末)	92.5%	鑑定評価額 (注2)	7,300百万円
交通	阪急電鉄甲陽線「苦楽園口」駅 徒歩約10分		

注1: 「築年数」は、竣工日から2017年8月31日までの期間により算出しています。

注2: 「鑑定評価額」は、匿名組合出資持分取得時点の鑑定評価額を記載しています。

KDXレジデンス阿佐ヶ谷

土地評価 **利便性**
タイプ **スモール・ファミリー**



居住エリアとして人気の高い中央線の駅至近という希少な立地です。主要ターミナル駅に乗り換えなしでアクセスすることができることに加えて、地下鉄網へのアクセスも良好であり、本物件は高い交通利便性を有しています。

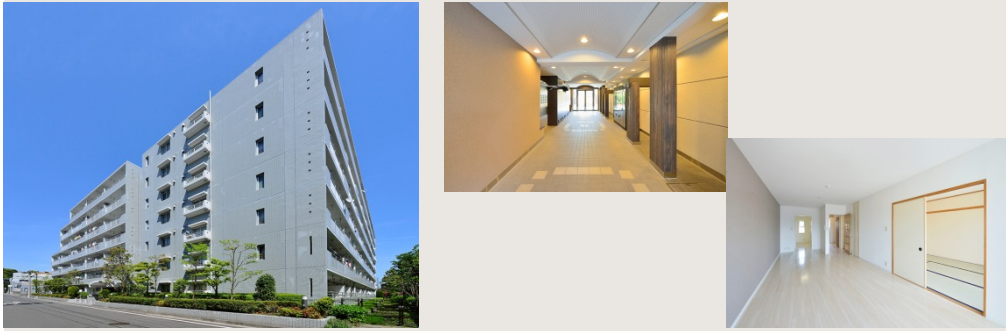
さらに、本物件至近には、都内有数の商店街「阿佐谷パールセンター」が存在するなど、商業集積度が高く、生活利便性の観点でも優れた立地となっています。賑わいと暮らしやすさを兼ね備えた本物件の立地は、賃貸住宅としての高い魅力を有しており、幅広い年齢層の単身世帯又は夫婦世帯から安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都杉並区	築年数 (注1)	17.5年
稼働率(2017年7月末)	97.8%	鑑定評価額 (注2)	2,080百万円
交通	JR中央本線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約3分		

ブリッジファンド組入物件 2/2

KDXレジデンス日吉

土地評価 地位
タイプ ファミリー



「日吉」は、1908年（明治41年）に現在のJR横浜線、1926年（大正15年）には現在の東急東横線が開通したことにより、横浜市の内陸部としてはいち早く市街化が始まった、地位の高い閑静な住宅街です。

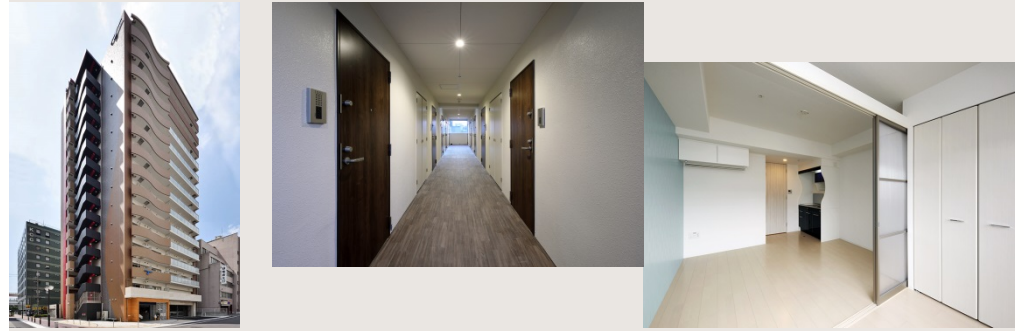
周辺には2018年（平成30年）の街開きに向けて産官学が一体となって開発を進める次世代都市型スマートシティ「Tsunashima サスティナブル・スマートタウン」を始め5つの再開発計画が進んでおり、交通利便性も高いことから、都心又は横浜の中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

所在地	神奈川県横浜市	築年数 (注1)	20.9年
稼働率(2017年7月末)	88.0%	鑑定評価額 (注2)	2,560百万円
交通	東急東横線、東急目黒線及び横浜市営地下鉄「日吉」駅 徒歩約15分		

注1: 「築年数」は、竣工日から2017年8月31日までの期間により算出しています。
注2: 「鑑定評価額」は、匿名組合出資持分取得時点の鑑定評価額を記載しています。

セレニテ神戸元町

土地評価 地位
タイプ シングル



神戸開港150年と「港」とともに発展を遂げ、神戸外国人居留地の名残を今に留める歴史的建造物が立ち並ぶ神戸元町エリアは、海と山に囲まれ居住快適性に優れた神戸でも非常に地位の高い土地です。

周辺には、「神戸元町商店街」等の生活利便施設も充実しており、また、日本三大チャイナタウンの一つである「南京町」や神戸ポートタワーで有名な「メリケンパーク」、「神戸ハーバーランド」も徒歩圏と、居住快適性と生活環境を兼ね備えていることから、最寄り駅周辺の就業者に加え、大阪や神戸の中心部に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	兵庫県神戸市	築年数 (注1)	0.5年
稼働率(2017年7月末)	100.0%	鑑定評価額 (注2)	2,540百万円
交通	阪神電鉄本線及びJR東海道本線「元町」駅 徒歩約5分		

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

平成27年3月13日(金)	3月16日(月)	4月21日(火)	4月25日(土)・26日(日)	4月30日(木)	9月30日(水)
東洋ゴム工業株式会社（以下「東洋ゴム」といいます。）による免震材料の大臣認定不適合等についての開示	保有物件のうち1物件（以下「対象物件」といいます。）について、東洋ゴム製の免震材料が使用されているものの、大臣認定不適合等には該当しない旨を東洋ゴム宛に確認	東洋ゴムによる新たな不正事案についての開示 対象物件における免震材料が、新たな不正事案のうち1物件に含まれている旨の報告を東洋ゴムより受領	対象物件の入居者への戸別訪問による本件状況説明を実施	国土交通省及び東洋ゴムによる耐震性の確認の結果、対象物件は震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれはないことを確認	本投資法人、本資産運用会社、東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行との間で、本件に係る「補償に関する合意書」を締結
東洋ゴムの開示を受けて、保有物件の検証を開始					

補償に関する合意書の締結について

対象物件で使用されている免震積層ゴムの一部（以下「対象ゴム」といいます。）が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合していないことが判明したことに起因して生じた問題（以下「本問題」といいます。）により本投資法人、本資産運用会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行（以下、総称して「本投資法人ら」といいます。）に生じた損害、損失及び費用等の補償の一部に関し、本投資法人ら及び東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社（以下、総称して「東洋ゴムら」といいます。）との間で補償に関する合意書を締結しました。

当面の間の本問題により発生した損害の補償等について合意をしておりますが、円滑な補償の実施に支障が生じるおそれがあるため、詳細については非開示といたします。

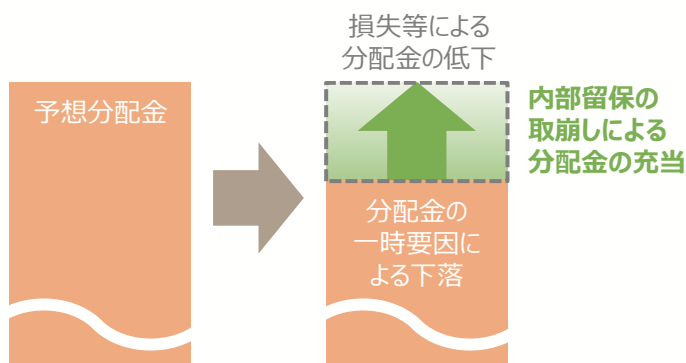
対象ゴムの交換工事について

対象ゴムの交換工事等については、引き続き東洋ゴムらと協議を実施し、東洋ゴムらの負担での交換工事の実施などを含め、適切な対処を求めて参ります。

平成28年8月から東洋ゴムにおける対象ゴムの生産が再開されており、今後の交換工事等について引き続き協議を行っています。

内部留保について

内部留保の目的及び資金使途

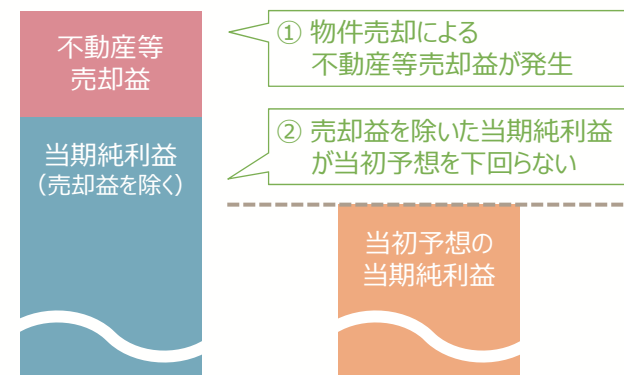


内部留保の目的及び資金使途

将来に渡る分配金の安定化を目的として、以下の事象等により一時的な分配金の下落が見込まれる場合に、内部留保の取崩しを検討

- 不動産売却損や運用資産の減損による損失発生
- 新築物件の竣工時取得等による一時的な賃貸収益の低迷
- 税会不一致による導管性要件の不足
- 金利デリバティブの時価評価による導管性要件の不足
- 機動的な増資による一口当たり分配金の希薄化
- その他災害等による突発的な損失発生

内部留保の実施条件及び実施総額の目安



内部留保の実施条件

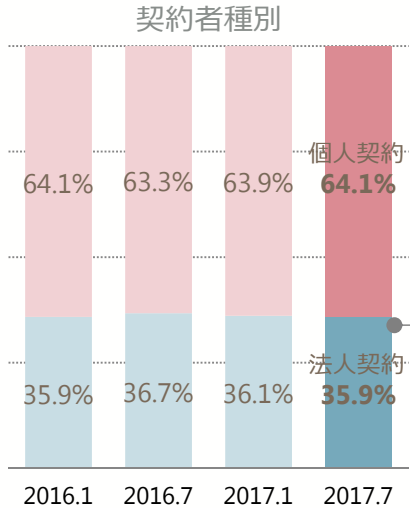
物件売却による不動産等売却益が発生した場合、当該不動産等売却益を除いた当期純利益が当初予想を下回らない範囲で、内部留保を検討

内部留保の実施総額の目安

内部留保実施総額の当面の目安は純利益の10%程度
(第11期末時点の内部留保は84百万円)

テナント属性分析

契約者の種別 (注1)



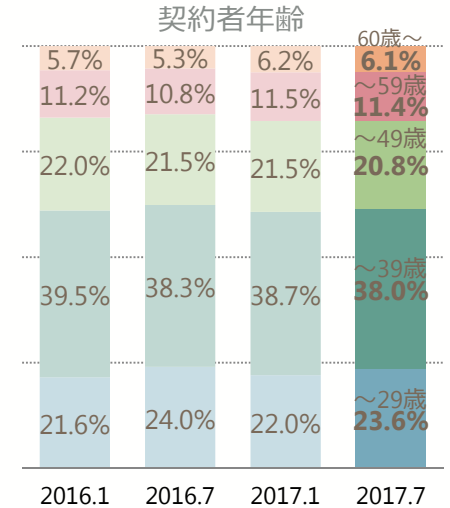
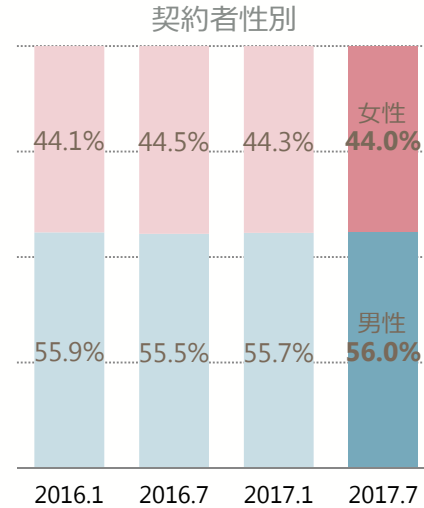
賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス用賀	21戸	55.3%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス大島	44戸	37.6%

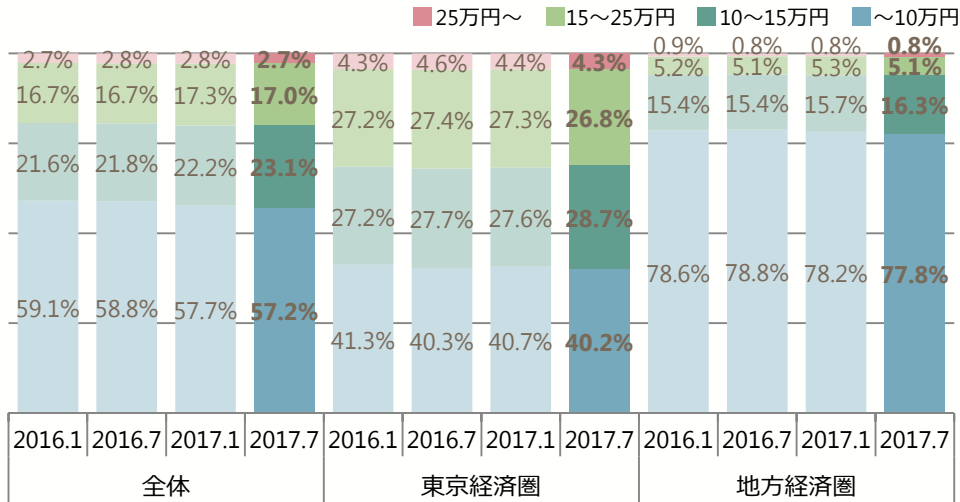
注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。

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20%以上のテナントを表しています。ただし、賃料保証型の5物件を除いています。

個人契約の分類



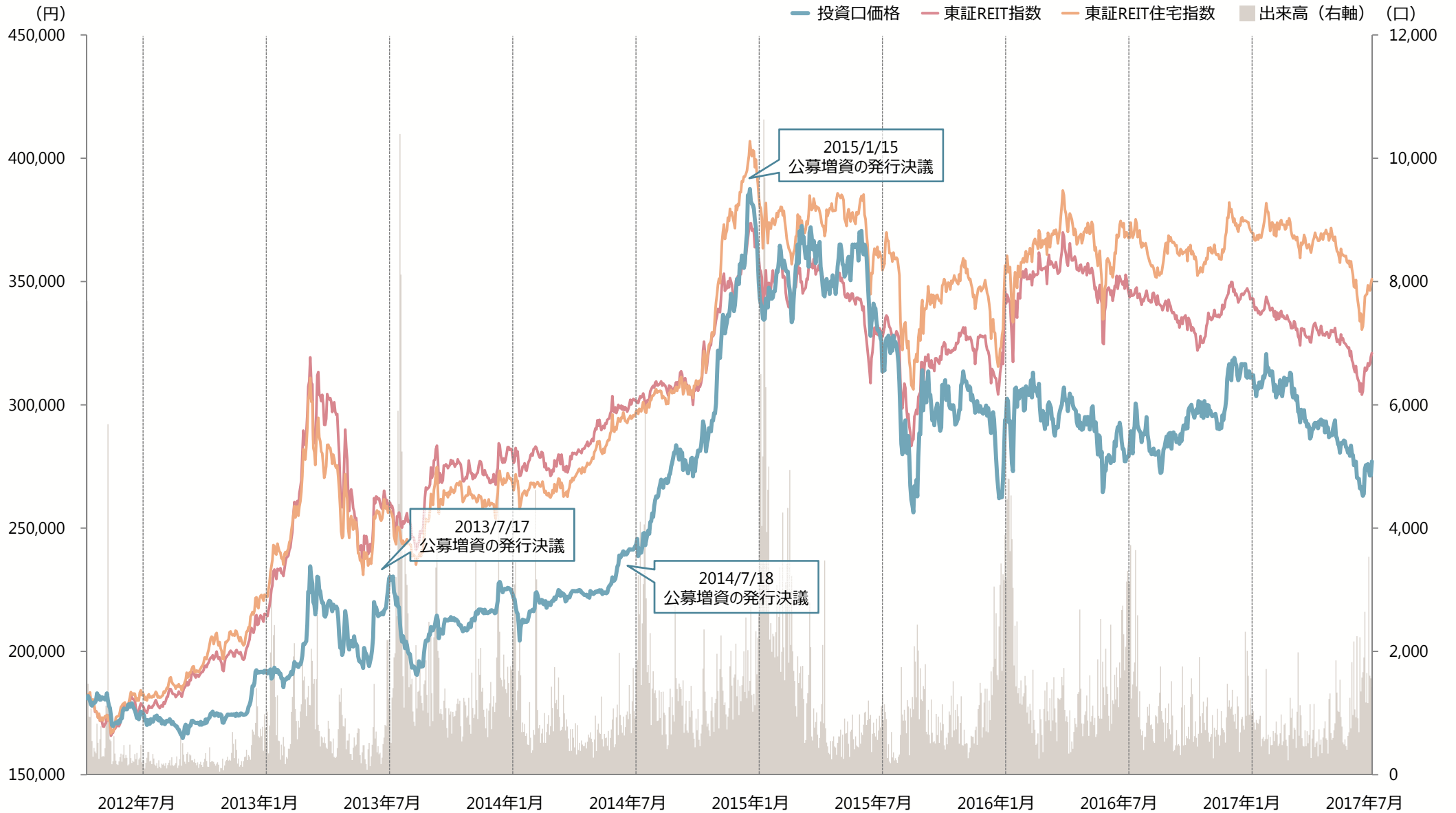
契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース)



契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (2017年7月末時点)

地域	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥93,655	¥69,318	¥85,161
スモール・ファミリー	¥163,948	¥87,033	¥121,844
ファミリー	¥214,271	¥164,720	¥190,332
全体	¥133,123	¥91,845	¥114,514

投資口価格



注: 本投資法人の上場日である2012年4月26日の東証REIT指数 (964.36) 及び東証REIT住宅指数 (1,247.66) を、同日の投資口価格 (終値) (181,000円) として指数化しています。

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（第10期） （平成29年 1月31日）	当期（第11期） （平成29年 7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,679,445	6,405,982
信託現金及び信託預金	3,759,906	3,778,959
営業未収入金	24,790	24,821
前払費用	3,356	4,831
繰延税金資産	61	9
その他	503	503
流動資産合計	¥9,468,062	¥10,215,108
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	60,233,772	59,595,871
信託構築物	352,701	343,563
信託機械及び装置	1,083,901	1,061,940
信託工具、器具及び備品	218,181	243,587
信託土地	93,118,700	93,118,700
有形固定資産合計	¥156,805,298	¥156,161,704
投資その他の資産		
投資有価証券	-	91,579
差入敷金及び保証金	10,561	10,397
長期前払費用	864,092	764,254
その他	54,619	26,626
投資その他の資産合計	¥929,273	¥892,858
固定資産合計	¥157,734,571	¥157,054,563
繰延資産		
投資法人債発行費	28,219	26,340
投資口交付費	45,830	20,039
繰延資産合計	¥74,049	¥46,380
資産合計	¥167,276,684	¥167,316,051

	(単位：千円)	
	前期（第10期） （平成29年 1月31日）	当期（第11期） （平成29年 7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	401,777	431,854
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,000,000
未払金	193,691	203,876
未払費用	24,468	24,212
未払法人税等	1,695	799
未払消費税等	19,528	6,135
前受金	753,979	766,964
預り金	62,612	50,111
流動負債合計	¥13,457,752	¥13,483,955
固定負債		
投資法人債	3,000,000	3,000,000
長期借入金	66,800,000	66,800,000
信託預り敷金及び保証金	1,466,769	1,473,087
固定負債合計	¥71,266,769	¥71,273,087
負債合計	¥84,724,522	¥84,757,042
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,365,163	2,400,002
剰余金合計	2,365,163	2,400,002
投資主資本合計	¥82,497,542	¥82,532,381
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	54,619	26,626
評価・換算差額等合計	¥54,619	¥26,626
純資産合計	¥82,552,161	¥82,559,008
負債純資産合計	¥167,276,684	¥167,316,051

財務諸表

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日	当期（第11期） 自平成29年 2月 1日 至平成29年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	5,025,371	5,102,400
その他賃貸事業収入	412,245	472,418
不動産等売却益	30,478	-
営業収益合計	5,468,095	5,574,819
営業費用		
賃貸事業費用	2,050,357	2,124,246
資産運用報酬	363,967	371,229
資産保管手数料	10,997	11,363
一般事務委託手数料	37,513	38,143
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	162,422	192,121
営業費用合計	2,629,759	2,741,604
営業利益	¥2,838,336	¥2,833,215
営業外収益		
受取利息	25	12
未払分配金除斥益	174	824
還付加算金	156	-
営業外収益合計	356	836
営業外費用		
支払利息	389,776	385,660
投資法人債利息	6,515	7,629
融資手数料	98,682	96,801
創立費償却	3,053	-
投資法人債発行費償却	1,878	1,878
投資口交付費償却	26,989	25,790
営業外費用合計	526,895	517,760
経常利益	¥2,311,797	¥2,316,291

	(単位：千円)	
	前期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日	当期（第11期） 自平成29年 2月 1日 至平成29年 7月31日
税引前当期純利益	¥2,311,797	¥2,316,291
法人税、住民税及び事業税	1,698	801
法人税等調整額	△47	51
法人税等合計	1,651	853
当期純利益	¥2,310,145	¥2,315,438
前期繰越利益	55,017	84,564
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,365,163	2,400,002

金銭の分配に係る計算書

	(単位：千円)	
	前期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日	当期（第11期） 自平成29年 2月 1日 至平成29年 7月31日
I. 当期末処分利益	2,365,163,158 円	2,400,002,851 円
II. 分配金の額	2,280,598,437 円	2,315,507,337 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,533 円)	(6,633 円)
III. 次期繰越利益	84,564,721 円	84,495,514 円

キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日	当期（第11期） 自平成29年 2月 1日 至平成29年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,610,601	3,267,273
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,653,633	△239,024
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,749,336	△2,282,658
現金及び現金同等物の増減	¥706,303	¥745,590
現金及び現金同等物の期首残高	8,733,047	9,439,351
現金及び現金同等物の期末残高	¥9,439,351	¥10,184,942

ケネディクス・グループの概要

ケネディクス・グループが運用に関わる主なファンド

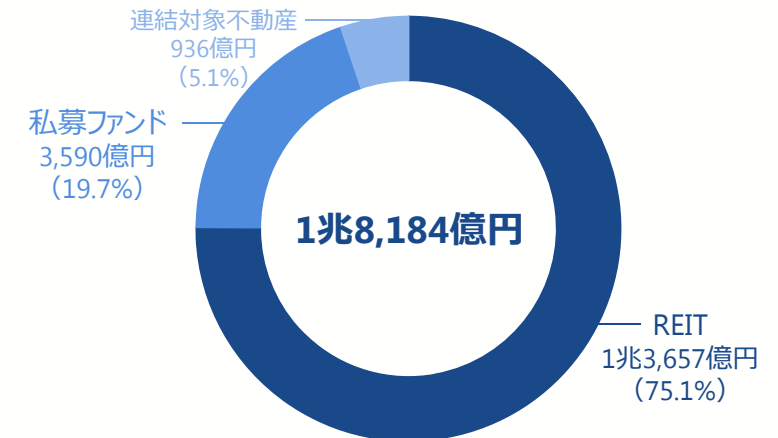


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m ²)	第1順位	第2順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設	20,000以下	本投資法人	KPI (注1)	私募ファンド
	20,000超	KPI (注1)	本投資法人	私募ファンド
ホテル	全て	KPI (注1)	本投資法人	私募ファンド

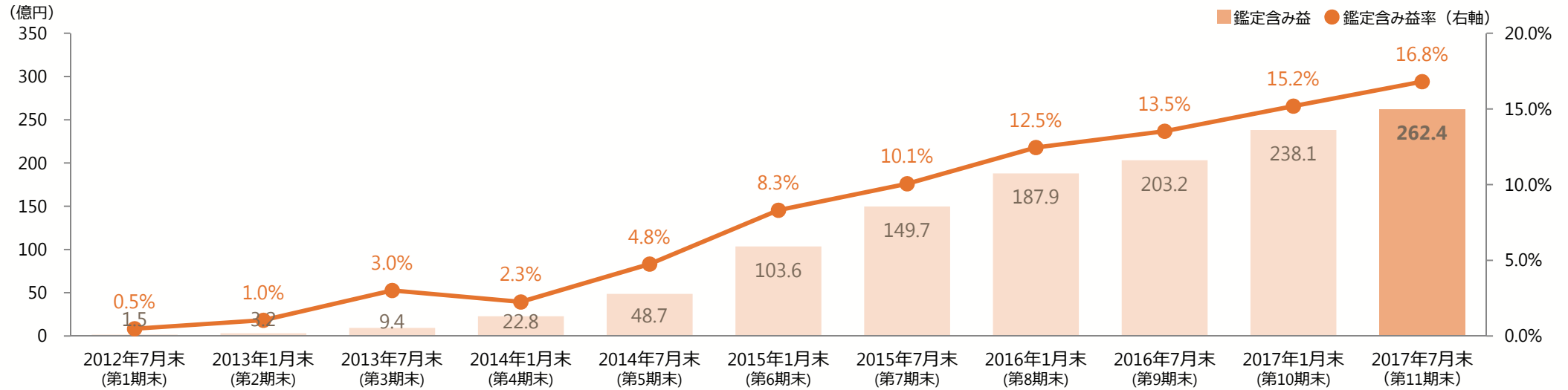
注1: 「KPI」は、ケネディクス・プライベート投資法人を表しています。

ケネディクス・グループの受託資産残高 (2017年6月末時点)

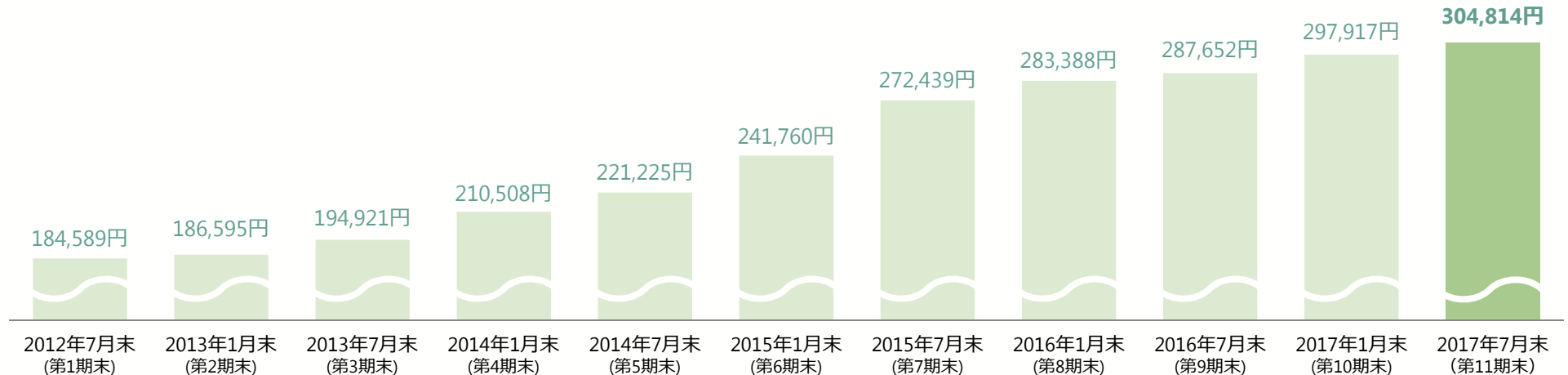


鑑定含み益及び一口当たりNAV

鑑定含み益及び鑑定含み益率 (注1)



一口当たりNAV



注1: 「鑑定含み益」は、各期末時点における鑑定評価額の合計と帳簿価格の合計との差異を記載しています。「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格の合計で除して算出しています。

鑑定評価額一覧 1/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2017年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,620	5,680	60	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	4,700	980	4,730	949
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,040	1,990	-50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,775	215	1,739	250
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	952	928	-24	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	822	106	806	121
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,770	1,710	-60	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,488	222	1,474	235
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	849	849	0	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	650	199	628	220
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,250	3,250	0	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	2,830	420	2,735	514
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,780	1,790	10	-	-	4.8%	4.7%	5.0%	4.9%	1,750	40	1,798	-8
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	723	712	-11	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	637	75	639	72
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,660	1,740	80	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,480	260	1,382	357
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,440	1,350	-90	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,150	200	1,134	215
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,420	3,430	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	3,000	430	3,026	403
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,260	3,340	80	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,800	540	2,818	521
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,420	2,470	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,230	240	2,246	223
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,490	2,530	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,080	450	2,086	443
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,160	2,220	60	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,781	439	1,781	438
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,860	1,910	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,560	350	1,564	345
T-20	KDXレジデンス高輪	F	935	956	21	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	770	186	772	183
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,830	1,870	40	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,450	420	1,458	411
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	909	928	19	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	730	198	763	164
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	759	782	23	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	650	132	648	133
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,780	3,860	80	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	3,240	620	3,222	637
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,300	1,330	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,147	183	1,140	189
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,870	3,880	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	3,270	610	3,261	618
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,520	2,580	60	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,260	320	2,269	310
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,220	1,250	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,000	250	1,003	246
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	844	870	26	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	720	150	719	150

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」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）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、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：平成29年1月31日、2017年7月期末：平成29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。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 2/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2017年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末				
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,390	1,420	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,250	170	1,278	141
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,050	1,070	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	920	150	918	151
T-32	KDXレジデンス三宿	F	865	885	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	760	125	763	121
T-33	KDXレジデンス用賀	F	813	832	19	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	700	132	703	128
T-34	KDXレジデンス下馬	F	698	722	24	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	600	122	606	115
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,670	1,460	-210	5.5%	4.9%	5.3%	4.7%	5.7%	5.1%	1,250	210	1,249	210
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,260	1,280	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,050	230	1,043	236
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,190	1,190	0	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,000	190	1,059	130
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	888	901	13	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	776	125	761	139
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	916	937	21	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	773	164	770	166
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	998	1,020	22	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	850	170	850	169
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	943	968	25	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	800	168	799	168
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	713	727	14	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	620	107	614	112
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	620	634	14	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	550	84	563	70
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	490	496	6	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	420	76	410	85
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	955	959	4	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	800	159	793	165
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,100	1,130	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	999	131	1,003	126
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,970	1,990	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,800	190	1,758	231
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,540	1,600	60	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,350	250	1,359	240
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,150	1,170	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	996	174	1,011	158
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	632	643	11	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	530	113	568	74
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,470	1,500	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,268	232	1,330	169
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,410	4,500	90	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	3,745	755	3,791	708
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,050	3,090	40	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,593	497	2,624	465
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,160	2,160	0	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,857	303	1,872	287
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,050	3,120	70	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	2,679	441	2,701	418

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」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「TJ」）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、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：平成29年1月31日、2017年7月期末：平成29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。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 3/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2017年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末				
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,430	5,470	40	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	4,832	638	4,935	534
T-57	ビーサイト秋葉原	F	921	942	21	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	850	92	871	70
T-58	ビューロー神楽坂	F	1,460	1,520	60	4.4%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	1,360	160	1,389	130
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,340	2,360	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,200	160	2,380	-20
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,500	1,520	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,400	120	1,433	86
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,410	1,430	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,250	180	1,272	157
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,270	1,300	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,062	238	1,084	215
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,390	3,410	20	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	3,026	383	3,066	343
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,330	1,380	50	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,050	330	1,128	251
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,150	1,170	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,100	70	1,126	43
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,500	1,530	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,150	380	1,207	322
T-67	KDXレジデンス神田	F	953	1,020	67	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	700	320	736	283
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,750	3,880	130	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,845	1,035	2,984	895
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,170	1,180	10	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,130	50	1,189	-9
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,430	1,440	10	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,224	216	1,252	187
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	909	924	15	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	792	131	810	113
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	765	778	13	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	561	217	577	200
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	879	890	11	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	695	195	712	177
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	736	750	14	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	648	102	666	83
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	908	922	14	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	764	158	789	132
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,080	1,100	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	894	206	923	176
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,020	1,050	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	842	208	872	177
小計／平均			124,953	126,575	1,622	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	107,281	19,293	108,476	18,098

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」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「TJ」）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、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：平成29年1月31日、2017年7月期末：平成29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。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 4/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2017年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,340	1,260	-80	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,015	245	975	284
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,330	1,290	-40	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,120	170	1,082	207
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,390	1,350	-40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,080	270	1,035	314
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,210	3,150	-60	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,910	240	2,796	353
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,240	1,200	-40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,015	185	971	228
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,850	1,780	-70	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,510	270	1,417	362
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,050	1,950	-100	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,680	270	1,613	336
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	879	899	20	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	765	134	746	152
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	973	1,000	27	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	830	170	813	186
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	527	529	2	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	445	84	437	91
R-13	KDXレジデンス一番町	D	669	683	14	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	530	153	520	162
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	551	562	11	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	520	42	512	49
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	601	611	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	480	131	473	137
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,680	2,700	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	2,350	350	2,316	383
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,040	1,070	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	900	170	887	182
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,020	1,040	20	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	840	200	824	215
R-19	KDXレジデンス西大路	D	905	925	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	813	112	803	121
R-20	KDXレジデンス西院	D	489	498	9	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	440	58	434	63
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,610	1,630	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,410	220	1,396	233
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,540	1,560	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,350	210	1,326	233
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	575	578	3	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	510	68	496	81
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,385	1,387	2	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,275	112	1,293	93
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	830	840	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	740	100	713	126
R-26	KDXレジデンス守口	F	627	640	13	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	551	89	537	102
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,290	1,290	0	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,080	210	1,067	222
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,690	1,720	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,360	360	1,464	255

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」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）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、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：平成29年1月31日、2017年7月期末：平成29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。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 5/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2017年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末	前回取得	2017年 7月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	650	662	12	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	588	74	574	87
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	827	851	24	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	680	171	668	182
R-32	KDXレジデンス西公園	F	838	839	1	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	763	76	751	87
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	855	862	7	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	760	102	755	106
R-34	メロディーハイム御殿山	F	501	510	9	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	400	110	433	76
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,170	4,170	0	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	3,500	670	3,616	553
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,100	1,120	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	973	147	986	133
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,440	3,450	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	3,201	249	3,239	210
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,260	2,290	30	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,974	315	2,041	248
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,100	5,210	110	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	4,606	603	4,713	496
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,500	1,550	50	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	915	635	963	586
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,410	1,440	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,290	149	1,318	121
R-42	セレニテ西宮本町	T	723	739	16	5.0%	5.0%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	617	121	661	77
小計／平均			55,665	55,835	170	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	47,787	8,047	47,685	8,149
合計／平均			180,618	182,410	1,792	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	155,069	27,340	156,161	26,248

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」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）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、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：平成29年1月31日、2017年7月期末：平成29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。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

ポートフォリオ・パフォーマンス

ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第6期 (2015年1月期)	第7期 (2015年7月期)	第8期 (2016年1月期)	第9期 (2016年7月期)	第10期 (2017年1月期)	第11期 (2017年7月期)
期末保有物件数	92 物件	103 物件	105 物件	105 物件	113 物件	113 物件
当期取得物件数	11 物件	12 物件	5 物件	0 物件	10 物件	0 物件
当期譲渡物件数	0 物件	1 物件	3 物件	0 物件	2 物件	0 物件
取得価格合計	122,122 百万円	145,873 百万円	148,184 百万円	148,184 百万円	155,069 百万円	155,069 百万円
期末帳簿価格合計	124,680 百万円	148,872 百万円	150,906 百万円	150,211 百万円	156,805 百万円	156,161 百万円
期末鑑定評価額合計	135,048 百万円	163,849 百万円	169,702 百万円	170,538 百万円	180,618 百万円	182,410 百万円
賃貸可能戸数	6,026 戸	7,080 戸	7,243 戸	7,243 戸	7,518 戸	7,518 戸
賃貸可能面積	236,310.44 m ²	280,436.94 m ²	286,310.51 m ²	286,310.51 m ²	292,324.33 m ²	292,324.33 m ²
不動産賃貸事業収益合計	4,167 百万円	5,170 百万円	5,208 百万円	5,329 百万円	5,437 百万円	5,574 百万円
不動産賃貸事業費用合計	923 百万円	1,125 百万円	1,084 百万円	1,175 百万円	1,172 百万円	1,239 百万円
NOI (Net Operating Income) (注1)	3,243 百万円	4,044 百万円	4,124 百万円	4,153 百万円	4,265 百万円	4,335 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.6 %	5.6 %	5.6 %	5.5 %	5.6 %
資本的支出	62 百万円	146 百万円	167 百万円	163 百万円	220 百万円	241 百万円
減価償却費	659 百万円	827 百万円	852 百万円	857 百万円	878 百万円	884 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.1 %	1.1 %	1.2 %	1.1 %	1.2 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.4 %	4.5 %	4.4 %	4.5 %	4.4 %	4.5 %
稼働率 (期中平均)	95.4 %	95.8 %	95.4 %	96.3 %	95.7 %	96.7 %
稼働率 (期末時点)	95.7 %	96.2 %	96.0 %	95.9 %	96.2 %	96.8 %
住宅賃料単価 (期中平均)	9,894 円/坪	9,802 円/坪	9,752 円/坪	9,783 円/坪	9,942 円/坪	10,003 円/坪
住宅賃料単価 (期末時点)	9,883 円/坪	9,824 円/坪	9,760 円/坪	9,798 円/坪	9,996 円/坪	10,005 円/坪
入居率 (注2)	10.7 %	14.2 %	11.3 %	13.0 %	11.4 %	13.4 %
退去率 (注3)	10.7 %	13.6 %	9.8 %	13.5 %	10.2 %	12.6 %
更新率 (注4)	90.4 %	87.8 %	89.5 %	89.3 %	89.6 %	88.8 %
平均入居期間 (注5)	1,041 日	1,090 日	1,066 日	1,140 日	1,157 日	1,207 日
平均空室期間 (注6)	81 日	67 日	80 日	64 日	80 日	64 日

注1: 「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。

注2: 「入居率」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。

注3: 「退去率」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。

注4: 「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。

注5: 「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。

注6: 「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。

個別物件パフォーマンス 1/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益		利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,730,439	5,680,000	SF	86	5,338.99	5,281.30	98.9%	181	162,165	34,759	127,405	15,775	111,630	5.5%	4.8%
T-3	KDX大仏馬レジデンス	1,775,000	1,739,245	1,990,000	SF	54	2,353.23	2,264.29	96.2%	181	57,180	11,787	45,392	10,607	34,785	5.2%	4.0%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	806,214	928,000	SF	36	1,131.24	1,028.25	90.9%	181	27,466	5,855	21,610	5,235	16,374	5.3%	4.0%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,474,581	1,710,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	181	50,407	10,605	39,802	6,509	33,292	5.4%	4.5%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	628,717	849,000	S	41	1,054.83	1,005.79	95.4%	181	24,996	5,433	19,562	4,886	14,676	6.1%	4.6%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,735,398	3,250,000	F	85	6,117.48	5,907.18	96.6%	181	102,742	30,287	72,454	21,421	51,032	5.2%	3.6%
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1,798,041	1,790,000	-	-	-	-	-	181	43,750	1,258	42,491	0	42,491	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	639,363	712,000	F	35	2,123.46	2,062.96	97.2%	181	26,233	9,012	17,220	3,573	13,647	5.5%	4.3%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,382,172	1,740,000	S	106	3,546.91	3,371.71	95.1%	181	58,333	21,983	36,350	17,179	19,171	5.0%	2.6%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,134,988	1,350,000	SF	61	2,491.66	2,389.92	95.9%	181	47,704	15,696	32,007	7,255	24,752	5.6%	4.3%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,026,879	3,430,000	SF	50	3,617.32	3,517.04	97.2%	181	110,447	31,800	78,646	7,626	71,019	5.3%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,818,529	3,340,000	S	85	2,889.66	2,766.97	95.8%	181	90,603	17,783	72,820	6,652	66,167	5.2%	4.8%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,246,557	2,470,000	SF	20	1,680.79	1,610.31	95.8%	181	65,104	10,142	54,962	3,230	51,731	5.0%	4.7%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,086,900	2,530,000	SF	62	2,785.42	2,581.65	92.7%	181	70,806	13,037	57,769	6,829	50,939	5.6%	4.9%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,781,830	2,220,000	SF	64	2,507.52	2,468.09	98.4%	181	62,574	12,962	49,611	5,768	43,842	5.6%	5.0%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,564,691	1,910,000	S	76	1,849.00	1,849.00	100.0%	181	53,655	11,858	41,797	6,125	35,671	5.4%	4.6%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	772,817	956,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	181	26,088	6,338	19,750	2,759	16,991	5.2%	4.4%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,458,121	1,870,000	SF	39	2,310.08	2,108.10	91.3%	181	50,974	10,296	40,678	5,745	34,933	5.7%	4.9%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	763,747	928,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	181	28,597	4,225	24,372	1,262	23,109	6.7%	6.4%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	648,642	782,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	181	22,761	6,161	16,599	2,804	13,795	5.1%	4.3%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,222,220	3,860,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	96,550	10,098	86,451	17,734	68,716	5.4%	4.3%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,140,916	1,330,000	S	60	1,537.38	1,516.87	98.7%	181	40,420	7,858	32,562	6,478	26,084	5.7%	4.6%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,261,613	3,880,000	S	179	4,358.43	4,358.43	100.0%	181	108,989	17,088	91,901	11,552	80,349	5.7%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,269,117	2,580,000	F	42	3,101.16	3,042.46	98.1%	181	76,838	17,131	59,707	9,261	50,445	5.3%	4.5%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,003,220	1,250,000	S	54	1,345.92	1,299.67	96.6%	181	34,968	7,336	27,632	3,841	23,790	5.6%	4.8%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	719,252	870,000	S	34	890.93	866.07	97.2%	181	24,968	5,049	19,918	3,319	16,599	5.6%	4.6%

注1: 「住戸タイプ」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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの]、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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの]、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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの]のいずれかに該当するかの別を記載しています。

個別物件パフォーマンス 2/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益		利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,278,359	1,420,000	F	38	2,339.62	2,284.62	97.6%	181	43,398	8,235	35,162	4,498	30,664	5.7%	4.9%
T-31	KDXレジデンス駒込公園	920,000	918,911	1,070,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	181	28,133	5,096	23,037	4,646	18,390	5.0%	4.0%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	763,413	885,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	181	26,180	5,715	20,465	3,106	17,359	5.4%	4.6%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	703,093	832,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	181	23,535	3,755	19,780	2,600	17,180	5.7%	4.9%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	606,208	722,000	S	29	829.05	802.93	96.8%	181	20,620	4,928	15,692	2,239	13,452	5.3%	4.5%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,249,640	1,460,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	47,312	3,729	43,582	3,402	40,180	7.0%	6.5%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,043,934	1,280,000	S	72	1,526.98	1,526.98	100.0%	181	38,940	9,444	29,496	5,440	24,056	5.7%	4.6%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,059,089	1,190,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	181	37,656	6,193	31,463	4,110	27,352	6.3%	5.5%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	761,576	901,000	S	52	1,170.40	1,148.50	98.1%	181	29,276	7,744	21,531	5,888	15,643	5.6%	4.1%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	770,894	937,000	S	49	1,171.41	1,171.41	100.0%	181	27,987	7,401	20,586	3,935	16,650	5.4%	4.3%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	850,660	1,020,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	32,405	5,987	26,418	3,768	22,650	6.3%	5.4%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	799,958	968,000	SF	44	1,314.91	1,294.58	98.5%	181	29,964	6,024	23,939	4,452	19,486	6.0%	4.9%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	614,394	727,000	S	46	1,127.58	1,106.14	98.1%	181	22,907	6,448	16,458	4,198	12,260	5.4%	4.0%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	563,850	634,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	181	19,821	4,962	14,859	3,353	11,505	5.4%	4.2%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	410,758	496,000	S	37	931.82	900.60	96.6%	181	17,808	6,287	11,520	3,765	7,754	5.5%	3.7%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	793,045	959,000	S	72	1,602.16	1,490.84	93.1%	181	34,293	10,223	24,069	5,924	18,144	6.1%	4.6%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,003,974	1,130,000	F	40	2,448.27	2,448.27	100.0%	181	37,246	10,274	26,971	4,751	22,219	5.4%	4.5%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,758,680	1,990,000	F	52	3,832.53	3,671.71	95.8%	181	63,684	15,426	48,257	14,870	33,387	5.4%	3.7%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,359,479	1,600,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	181	45,144	9,168	35,975	6,866	29,108	5.4%	4.3%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,011,554	1,170,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	181	29,886	5,332	24,553	4,101	20,452	5.0%	4.1%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	568,269	643,000	S	27	877.14	849.10	96.8%	181	18,874	5,714	13,159	2,209	10,950	5.0%	4.2%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,330,331	1,500,000	SF	48	1,637.00	1,601.81	97.9%	181	39,102	9,131	29,970	4,160	25,810	4.8%	4.1%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,791,447	4,500,000	SF	144	4,591.76	4,539.05	98.9%	181	121,339	20,635	100,703	16,934	83,769	5.4%	4.5%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,624,921	3,090,000	S	127	3,314.75	3,268.61	98.6%	181	87,034	17,100	69,934	12,787	57,146	5.4%	4.4%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,872,117	2,160,000	S	117	2,372.67	2,291.70	96.6%	181	63,762	13,991	49,771	11,042	38,728	5.4%	4.2%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,701,082	3,120,000	SF	145	4,009.07	3,783.68	94.4%	181	92,702	17,534	75,167	16,562	58,604	5.7%	4.4%

注1: 「住戸タイプ」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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの〕のいずれかに該当するかの別を記載しています。

個別物件パフォーマンス 3/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り
										a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)	
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,935,864	5,470,000	F	85	4,854.23	4,717.85	97.2%	181	129,473	22,559	106,914	13,969	92,945	4.5%	3.9%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	871,441	942,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	181	23,882	4,796	19,085	2,511	16,573	4.5%	3.9%
T-58	ビュロー神楽坂	1,360,000	1,389,694	1,520,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	181	39,061	6,858	32,203	3,642	28,561	4.8%	4.2%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,380,737	2,360,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	181	66,072	15,345	50,726	8,129	42,596	4.6%	3.9%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,433,314	1,520,000	SF	38	2,198.56	2,144.19	97.5%	181	40,440	10,332	30,108	4,551	25,556	4.3%	3.7%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,272,508	1,430,000	SF	32	1,929.61	1,929.61	100.0%	181	38,874	8,314	30,559	6,575	23,984	4.9%	3.9%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,084,821	1,300,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	181	39,303	8,789	30,514	6,162	24,352	5.8%	4.6%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,066,858	3,410,000	S	174	4,314.87	4,261.88	98.8%	181	99,407	17,689	81,717	21,052	60,664	5.4%	4.0%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,128,972	1,380,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	181	53,936	15,592	38,344	6,809	31,535	7.4%	6.1%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,126,155	1,170,000	S	65	1,614.28	1,562.04	96.8%	181	38,829	9,217	29,611	5,635	23,975	5.4%	4.4%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,207,838	1,530,000	SF	28	1,180.71	1,138.72	96.4%	181	39,959	5,578	34,380	4,195	30,185	6.0%	5.3%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	736,750	1,020,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	181	29,470	6,339	23,130	3,682	19,447	6.7%	5.6%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,984,192	3,880,000	SF	65	2,659.66	2,450.03	92.1%	181	92,963	11,002	81,961	11,265	70,696	5.8%	5.0%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,189,548	1,180,000	S	47	1,297.27	1,181.18	91.1%	181	21,667	12,633	9,033	4,885	4,147	1.6%	0.7%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,252,162	1,440,000	SF	33	1,357.88	1,315.97	96.9%	181	38,617	7,346	31,270	3,802	27,467	5.2%	4.5%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	810,778	924,000	S	30	878.50	825.66	94.0%	181	26,104	6,989	19,115	2,361	16,753	4.9%	4.3%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	577,427	778,000	S	39	808.54	747.23	92.4%	181	21,492	5,336	16,156	2,964	13,191	5.8%	4.7%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	712,143	890,000	S	38	939.89	919.49	97.8%	181	23,860	4,963	18,897	3,057	15,839	5.5%	4.6%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	666,429	750,000	S	47	1,032.18	988.17	95.7%	181	23,037	6,329	16,708	3,454	13,253	5.2%	4.1%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	789,263	922,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	181	22,608	1,831	20,776	3,433	17,343	5.5%	4.6%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	923,136	1,100,000	S	43	1,227.16	1,227.16	100.0%	181	34,666	10,732	23,934	4,116	19,818	5.4%	4.5%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	872,601	1,050,000	S	36	1,190.53	1,164.95	97.9%	181	27,160	7,524	19,636	4,392	15,243	4.7%	3.7%
小計／平均		107,281,500	108,476,509	126,575,000		4,124	153,501.63	149,939.95	97.7%	181	3,615,238	768,443	2,846,794	483,707	2,363,087	5.4%	4.4%

注1: 「住戸タイプ」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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの〕のいずれかに該当するかの別を記載しています。

個別物件パフォーマンス 4/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	975,302	1,260,000	S	92	3,330.15	3,164.74	95.0%	181	49,550	12,348	37,201	10,350	26,851	7.4%	5.3%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,082,868	1,290,000	F	40	2,798.20	2,724.75	97.4%	181	42,852	9,279	33,572	9,151	24,421	6.0%	4.4%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,035,323	1,350,000	SF	92	2,936.40	2,695.82	91.8%	181	48,037	12,227	35,809	10,014	25,795	6.7%	4.8%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,796,801	3,150,000	SF	160	6,385.70	6,067.79	95.0%	181	106,631	25,357	81,274	23,737	57,537	5.6%	4.0%
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	971,525	1,200,000	S	94	2,146.02	2,031.87	94.7%	181	37,867	9,605	28,262	8,995	19,266	5.6%	3.8%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,417,539	1,780,000	F	80	4,631.16	4,598.52	99.3%	181	59,899	11,689	48,210	16,518	31,691	6.4%	4.2%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,613,023	1,950,000	SF	148	6,255.16	5,721.44	91.5%	181	71,406	17,360	54,046	14,188	39,857	6.5%	4.8%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	746,673	899,000	SF	78	2,762.76	2,656.12	96.1%	181	33,454	8,927	24,527	7,837	16,689	6.5%	4.4%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	813,931	1,000,000	SF	84	3,413.06	3,167.01	92.8%	181	38,516	10,154	28,361	7,501	20,859	6.9%	5.1%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	437,593	529,000	SF	65	2,253.81	2,150.14	95.4%	181	23,128	9,044	14,083	4,385	9,698	6.4%	4.4%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	520,084	683,000	SF	45	1,818.09	1,733.75	95.4%	181	27,592	8,430	19,162	5,013	14,149	7.3%	5.4%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	512,227	562,000	SF	27	1,475.73	1,422.11	96.4%	181	20,397	5,627	14,769	4,439	10,330	5.7%	4.0%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	473,988	611,000	SF	40	2,159.25	1,921.61	89.0%	181	23,232	6,129	17,102	4,502	12,599	7.2%	5.3%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,316,854	2,700,000	SF	187	6,221.83	5,888.85	94.6%	181	95,343	32,296	63,046	17,779	45,267	5.4%	3.9%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	887,129	1,070,000	SF	66	2,655.31	2,536.21	95.5%	181	40,217	10,884	29,333	6,971	22,361	6.6%	5.0%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	824,263	1,040,000	SF	95	2,724.19	2,616.53	96.0%	181	40,124	10,981	29,142	7,318	21,824	7.0%	5.2%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	803,886	925,000	S	76	2,353.55	2,257.20	95.9%	181	33,037	7,886	25,150	6,340	18,810	6.2%	4.7%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	434,401	498,000	S	49	1,094.81	1,094.81	100.0%	181	18,225	6,317	11,908	3,848	8,059	5.5%	3.7%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,396,561	1,630,000	S	118	3,387.30	3,387.30	100.0%	181	57,040	11,847	45,193	9,944	35,248	6.5%	5.0%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,326,041	1,560,000	S	131	3,813.31	3,714.81	97.4%	181	54,754	13,606	41,147	11,781	29,366	6.1%	4.4%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	496,811	578,000	SF	43	1,321.04	1,200.64	90.9%	181	21,302	6,724	14,577	5,192	9,385	5.8%	3.7%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,293,009	1,387,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	181	53,549	15,066	38,482	7,087	31,395	6.1%	5.0%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	713,993	840,000	SF	70	2,024.50	1,936.73	95.7%	181	29,241	6,851	22,390	8,155	14,234	6.1%	3.9%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	537,544	640,000	F	28	1,942.78	1,866.76	96.1%	181	24,281	6,510	17,771	5,419	12,352	6.5%	4.5%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,067,377	1,290,000	S	86	2,292.72	2,216.29	96.7%	181	39,428	9,441	29,986	7,724	22,262	5.6%	4.2%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,464,140	1,720,000	F	21	3,999.01	3,798.79	95.0%	181	65,203	17,933	47,269	4,315	42,954	7.0%	6.4%

注1: 「住戸タイプ」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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの〕のいずれかに該当するかの別を記載しています。

個別物件パフォーマンス 5/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	574,239	662,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	181	28,088	6,110	21,978	5,367	16,611	7.5%	5.7%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	668,372	851,000	SF	63	2,602.53	2,561.22	98.4%	181	31,226	6,013	25,213	6,207	19,005	7.5%	5.6%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	751,900	839,000	F	36	2,522.16	2,298.50	91.1%	181	30,333	8,948	21,385	6,368	15,016	5.7%	4.0%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	755,797	862,000	F	24	2,098.68	1,922.08	91.6%	181	27,292	6,159	21,132	4,771	16,361	5.6%	4.3%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	433,509	510,000	F	36	2,297.24	2,239.53	97.5%	181	21,450	4,793	16,657	3,004	13,652	8.4%	6.9%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,616,348	4,170,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	13,768	107,789	33,080	74,708	6.2%	4.3%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	986,803	1,120,000	SF	55	1,923.22	1,830.71	95.2%	181	34,058	8,000	26,058	4,911	21,146	5.4%	4.4%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,239,920	3,450,000	SF	134	6,511.88	6,359.87	97.7%	181	105,645	23,665	81,980	21,963	60,016	5.2%	3.8%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,041,996	2,290,000	S	170	5,735.96	5,449.10	95.0%	181	99,474	23,191	76,282	18,232	58,050	7.8%	5.9%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,713,452	5,210,000	SF	212	11,855.63	11,026.86	93.0%	181	184,906	41,435	143,471	42,480	100,991	6.3%	4.4%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	963,291	1,550,000	SF	114	5,269.39	5,184.27	98.4%	181	55,493	13,297	42,196	11,201	30,994	9.3%	6.8%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,318,668	1,440,000	S	85	2,277.14	2,219.65	97.5%	181	42,154	8,527	33,626	10,155	23,471	5.3%	3.7%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	661,998	739,000	S	51	1,351.68	1,326.33	98.1%	181	23,581	4,647	18,933	4,746	14,187	6.2%	4.6%
小計／平均		47,787,750	47,685,195	55,835,000		3,394	138,822.70	133,170.06	95.9%	181	1,959,581	471,089	1,488,491	401,005	1,087,485	6.3%	4.6%
合計／平均		155,069,251	156,161,704	182,410,000		7,518	292,324.33	283,110.01	96.8%	181	5,574,819	1,239,533	4,335,286	884,713	3,450,573	5.6%	4.5%

注1: 「住戸タイプ」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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの〕、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）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの〕のいずれかに該当するかの別を記載しています。