

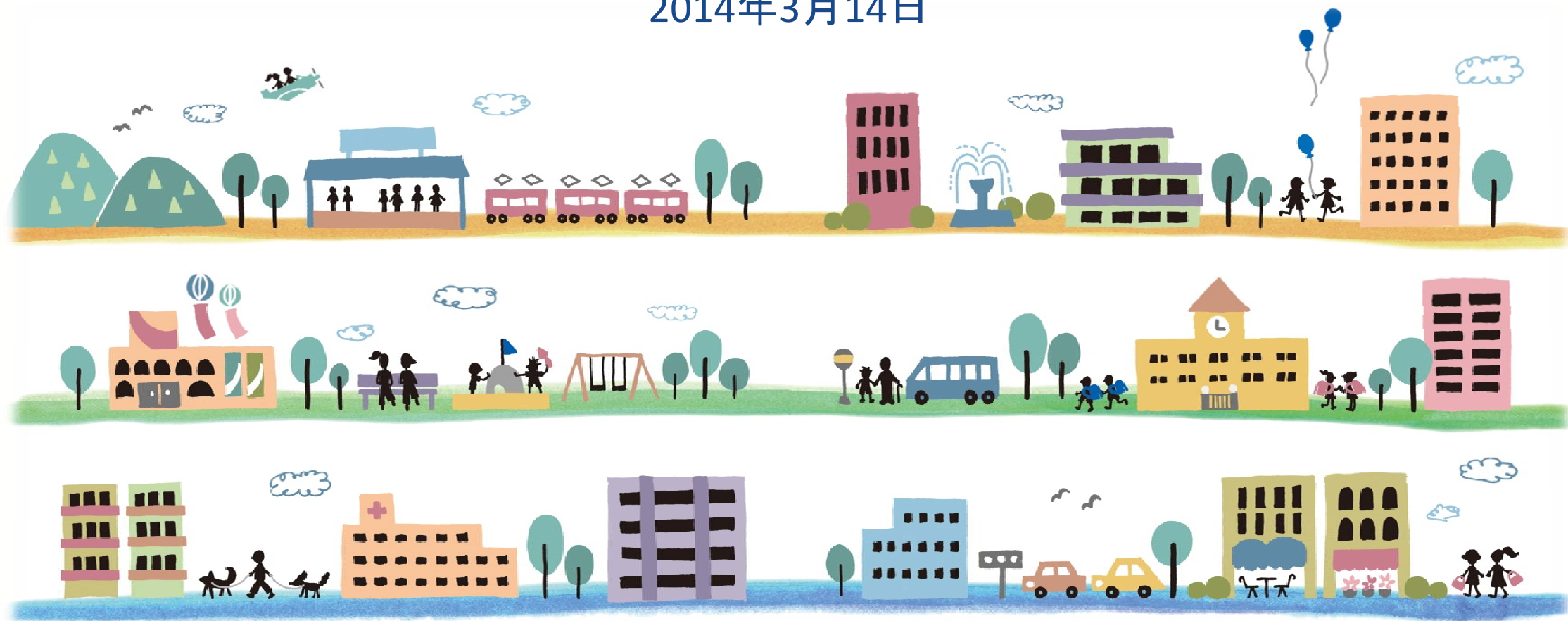
KENEDIX

Residential Investment Corporation

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第4期(2014年1月期)決算説明資料

2014年3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. 第4期(2014年1月期)決算概要
2. 今後の更なる成長に向けて

ご参考資料

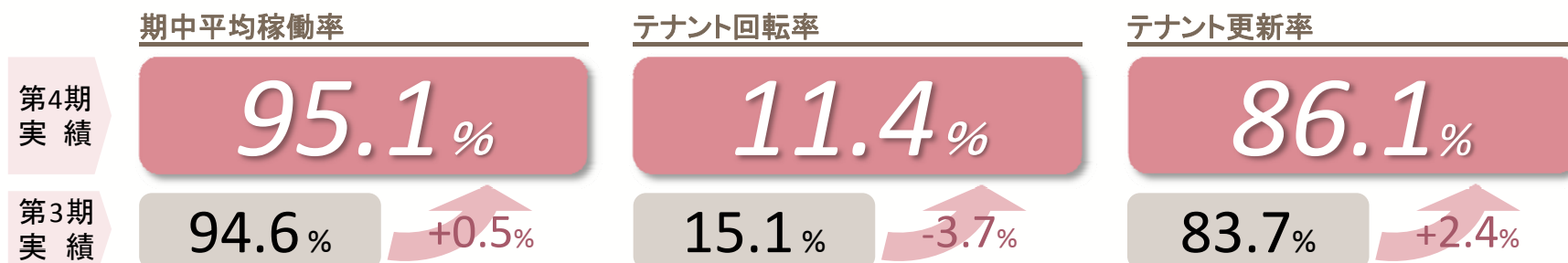
1. 第4期(2014年1月期)決算概要

第4期(2014年1月期)のハイライト

1. 資産規模を約3倍にする大胆な外部成長の実現



2. ポートフォリオ・パフォーマンスの着実な改善と更なる安定性の向上



3. 投資口価値の向上と期初の配当予想を大幅に上回る着地



公募増資(2013年8月7日実施)のハイライト

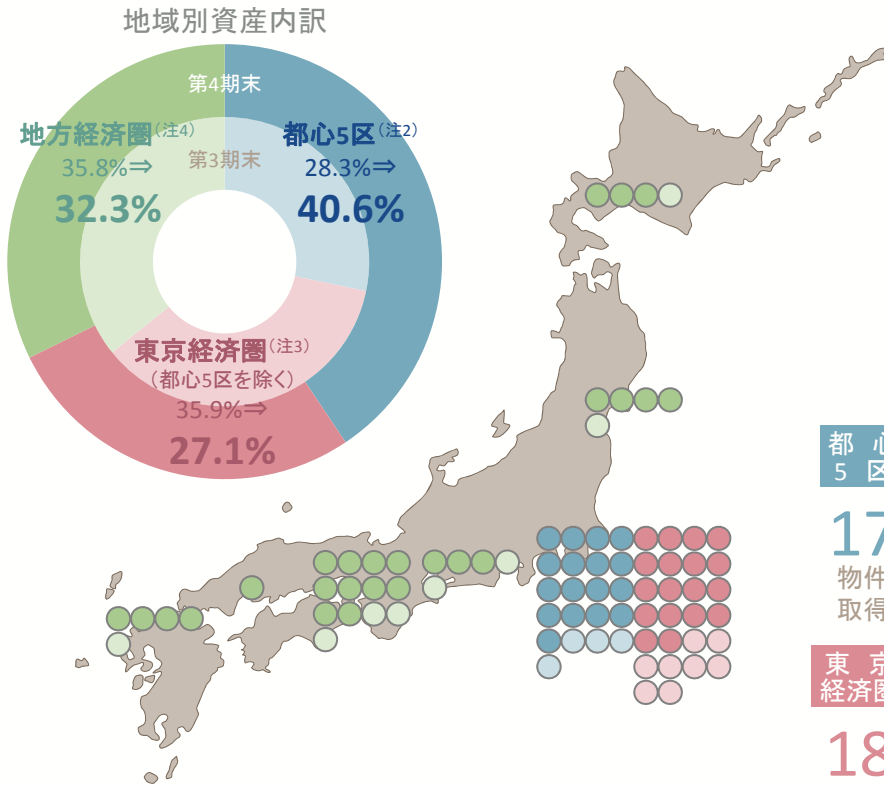
	第3期末 (2013年7月期)	第4期末 (2014年1月期)	既存物件	新規取得物件
	物件運用日数	181日	179.8日	184日
物件数	20 物件	80 物件	20 物件	60 物件
取得価格合計	304.7 億円	990.3 億円	304.7 億円	685.6 億円
平均NOI利回り	5.9 %	6.0 % 調整後 ^(注1) (5.7) %	5.8 %	6.1 % 調整後 ^(注1) (5.7) %
平均稼働率 ^(注2)	94.6 %	95.1 %	95.8 %	94.8 %
賃貸可能戸数	1,400 戸	4,858 戸	1,400 戸	3,458 戸
LTV	55.5 %	51.4 %		
1口当たりNAV	194,921 円	210,508 円		

注1: 調整後の平均NOI利回りは、第4期新規取得物件について第4期は費用計上されていない固定資産税・都市計画税等相当額を賃貸事業費用に計上した想定で算出しています。

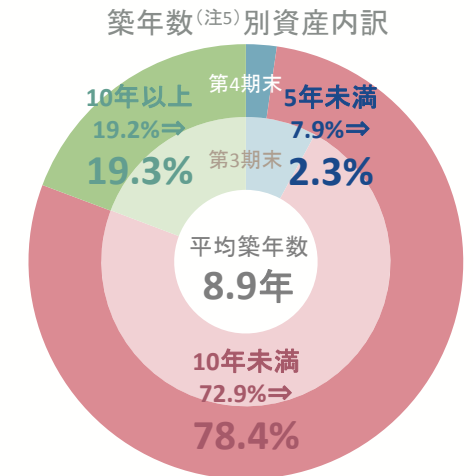
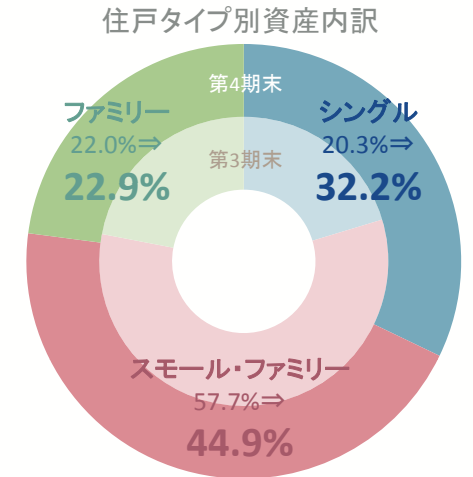
注2: 平均稼働率については、それぞれ期中平均の稼働率を算出しています。

ポートフォリオの概要

● 地域の分散状況



● 住戸タイプ・築年数の分散状況



北海道

3 物件取得

東北

4 物件取得

都心5区

17 物件取得

東京経済圏

18 物件取得

九州広島

5 物件取得

関西

10 物件取得

名古屋

3 物件取得

注1: 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています(内円は公募増資実施前の20物件、外円は公募増資実施後の80物件)。「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。
注2: 「都心5区」は、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

注3: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
注4: 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。
注5: 「築年数」は、竣工日から平成26年1月末日までの期間における加重平均により算出しています。

損益計算書の概要

(単位:百万円)

科目	第3期		第4期		第3期・第4期 実績差異		第4期 予想・実績差異	
	実績	予想 ^(注2)	実績	予想 ^(注2)				
物件運用日数 ^(注1)	181日	179.8日	179.8日					
営業収益	¥1,135	¥3,550	¥3,616		+2,480	+218.5%	+66	+1.9%
賃貸事業収入	1,018	3,282	3,312		+2,294	+225.3%	+29	+0.9%
その他賃貸事業収入	117	253	283		+166	+141.9%	+30	+11.9%
受取配当金	-	14	20		+20	-	+6	+42.7%
営業費用	¥582	¥1,564	¥1,490		+908	+156.0%	-73	-4.7%
賃貸事業費用	247	697	675		+427	+172.5%	-22	-3.3%
減価償却費	194	557	555		+360	+184.8%	-2	-0.5%
その他	139	309	260		+121	+86.6%	-48	-15.7%
営業利益	¥553	¥1,985	¥2,125		+1,572	+284.2%	+139	+7.0%
営業外収益	0	0	0		0	+468.9%	0	+1,075.8%
営業外費用	145	510	492		+346	+237.9%	-18	-3.6%
支払利息等	128	457	451		+323	+252.3%	-5	-1.2%
その他	17	53	40		+23	+132.3%	-12	-24.1%
経常利益	¥407	¥1,474	¥1,633		+1,225	+300.8%	+158	+10.8%
税引前当期純利益	407	1,474	1,633		+1,225	+300.8%	+158	+10.8%
法人税等	0	1	1		0	+6.7%	0	+1.6%
当期純利益	¥406	¥1,473	¥1,632		+1,225	+301.5%	+158	+10.8%
分配金総額	406	1,473	1,632		+1,225	+301.5%	+158	+10.8%
一口当たり分配金	5,390円	6,100円	6,756円		+1,366円	+25.4%	+656円	+10.8%
NOI ^(注3)	887	2,838	2,921		+2,033	+229.0%	+82	+2.9%
FFO ^(注4)	619	2,072	2,228		+1,609	+260.0%	+155	+7.5%

東京経済圏・地方経済圏ともに予想を上回る稼働率を達成。地方経済圏においては、リースアップに時間を要することが予想された物件も順調に稼働引き上げに成功。

期中平均稼働率の予実差異

	予想	実績	差異
東京経済圏	94.3%	94.6%	+0.3%
地方経済圏	93.1%	95.5%	+2.4%
合計	94.0%	95.1%	+1.1%

更新料収入及び解約違約金収入の増加、並びに保険金収入等の一時金収入の増加等。

テナント入替率が想定を下回ったため、入替に伴う募集経費等が減少。

運用状況が安定的に推移したこともあり、運用物件数及び資産規模の大幅な増加に伴い保守的に見積もっていたその他費用が減少。

注1: 第4期の計算期間は184日間ですが、物件運用日数(加重平均)は179.8日です。

注2: 第4期予想について、計上科目の見直しにより、「賃貸事業収入」より「その他賃貸事業収入」へ15百万円を振り替えています。

注3: 「NOI(Net Operating Income)」は、「営業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)」により算出しています。

注4: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費+売却損益」により算出しています。

ポートフォリオ・パフォーマンスの概要

(単位:百万円)

科目	全体			東京経済圏			地方経済圏		
	20物件	80物件		12物件	47物件		8物件	33物件	
取得価格合計	¥30,474.5	¥99,030.5		¥19,562.0	¥67,068.0		¥10,912.5	¥31,962.5	
	第3期	第4期	前期比	第3期	第4期	前期比	第3期	第4期	前期比
物件運用日数	181.0日	179.8日		181.0日	179.8日		181.0日	180.0日	
賃貸事業収入	¥1,135.5	¥3,596.0	+216.7%	¥676.7	¥2,237.6	+230.6%	¥458.7	¥1,358.4	+196.1%
賃貸収入	1,018.4	3,312.8	+225.3%	614.3	2,079.0	+238.4%	404.0	1,233.7	+205.3%
その他収入	117.0	283.2	+141.9%	62.4	158.6	+154.2%	54.6	124.6	+128.0%
賃貸事業費用	¥247.7	¥675.0	+172.5%	¥144.8	¥409.7	+182.9%	¥102.9	¥265.3	+157.8%
管理委託費	84.4	279.2	+230.7%	53.3	176.1	+230.3%	31.1	103.0	+231.4%
公租公課	59.6	59.8	+0.2%	34.7	34.4	-1.0%	24.9	25.3	+1.8%
水道光熱費	16.3	67.7	+313.6%	10.1	44.2	+335.2%	6.2	23.4	+278.1%
修繕費	37.2	127.1	+241.5%	20.5	76.5	+272.2%	16.6	50.6	+203.6%
保険料	2.2	5.6	+153.3%	1.0	3.0	+177.1%	1.1	2.6	+130.7%
信託報酬・その他	47.7	135.4	+183.6%	24.9	75.2	+202.4%	22.8	60.1	+163.0%
NOI	¥887.7	¥2,921.0	+229.0%	¥531.9	¥1,827.9	+243.6%	¥355.8	¥1,093.0	+207.2%
NOI利回り(年換算)	5.9%	6.0%		5.5%	5.5%		6.6%	6.9%	
減価償却費	194.8	555.0	+184.8%	96.6	290.3	+200.5%	98.2	264.7	+169.4%
減価償却比率(取得価格対比、年率)	1.3%	1.1%		1.0%	0.9%		1.8%	1.7%	
償却後NOI利回り(年換算)	4.6%	4.8%		4.5%	4.7%		4.8%	5.3%	

貸借対照表の概要

(単位:百万円)

科目	第3期	第4期	差異
資産の部	¥33,025	¥107,400	+74,375 +225.2%
現預金	1,144	4,549	+3,404 +297.4%
有形固定資産	31,239	101,591	+70,351 +225.2%
(土地)	16,554)	59,676)	+43,122 +260.5%
(建物)	14,685)	41,914)	+27,228 +185.4%
その他	640	1,260	+619 +96.6%
負債の部	¥18,854	¥57,192	+38,337 +203.3%
有利子負債	18,330	55,200	+36,870 +201.1%
(短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金)	8,330)	7,200)	-1,130 -13.6%
(長期借入金)	10,000)	48,000)	+38,000 +380.0%
預り敷金	245	1,103	+857 +349.7%
その他	279	888	+609 +218.4%
純資産の部	¥14,171	¥50,208	+36,037 +254.3%
出資総額	13,773	48,592	+34,819 +252.8%
未処分利益	406	1,632	+1,225 +301.5%
繰延ヘッジ損益	▲8	▲16	-7 +82.6%
LTV ^(注1)	55.5%	51.4%	
自己資本比率	42.9%	46.7%	
期末鑑定評価額	¥32,180	¥103,878	+71,698 +222.8%
NAV ^(注2)	¥14,704	¥50,863	+36,158 +245.9%

当期末処分利益・預り敷金を差し引いたネットベースでの期末預金残高は1,813百万円。なお、本手元資金を利用して第5期中に匿名組合出資565百万円を取得。

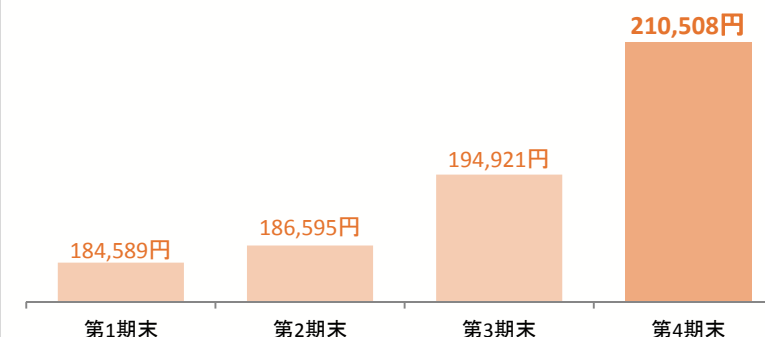
現預金 4,549		
当期末処分利益 1,632	預り敷金 1,103	Net Cash 1,813

借入期間1年の短期借入金(シリーズ2-A[10億円]・シリーズ2-B[10億円])について、期限前弁済のうえ、借入期間7年及び7.5年の長期借入金(シリーズ4-A[10億円]/シリーズ4-B[10億円])へ借り換えを実施。

既存20物件については、第3期末時点より375百万円増加。(詳細についてはご参考資料参照)

第3期末時点の一口当たりNAVを上回る発行価額(209,525円)での公募増資実施や鑑定含み益の増加等により、一口当たりNAVは着実に上昇。

一口当たりNAVの推移



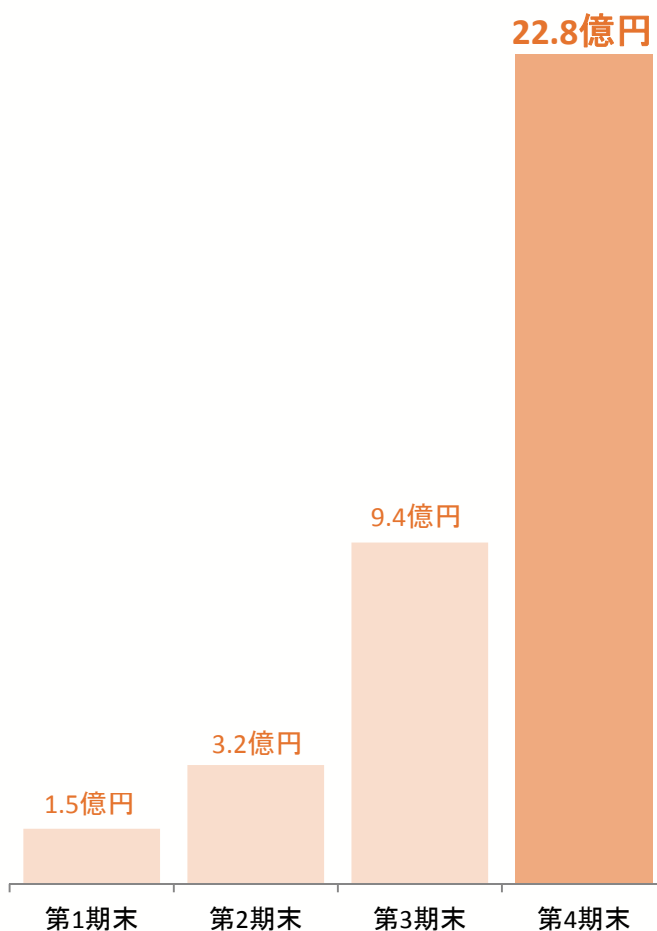
注1: 「LTV(Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

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

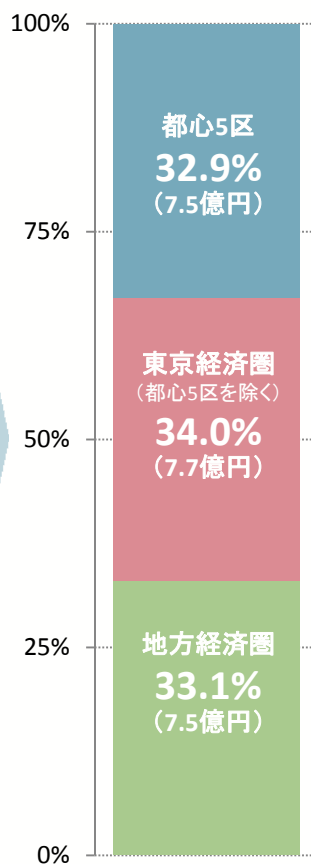
鑑定評価額

● 鑑定含み益^(注1)の状況

鑑定含み益の推移



地域別鑑定含み益内訳



第4期末時点における地域別及び取得時期別の鑑定含み益一覧

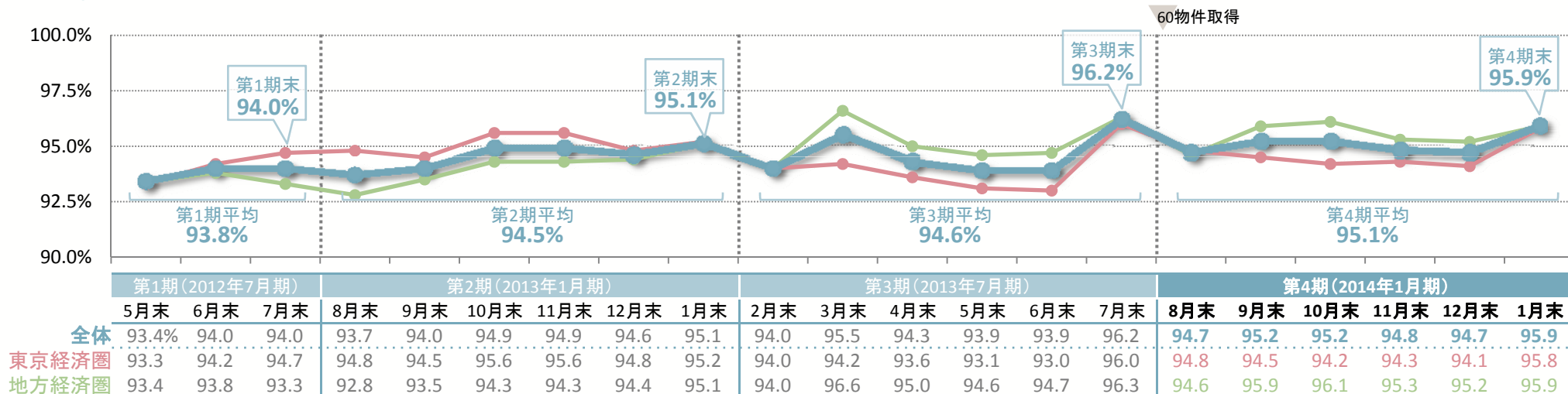
	鑑定評価額 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定含み益 (百万円)	鑑定 含み益率 ^(注2)
都心5区	41,835	41,081	+753	+1.8%
うち、既存運用物件	9,144	8,780	+363	+4.1%
うち、新規取得物件	32,691	32,301	+389	+1.2%
東京経済圏 (都心5区を除く)	28,319	27,541	+777	+2.8%
うち、既存運用物件	11,553	11,164	+388	+3.5%
うち、新規取得物件	16,766	16,376	+389	+2.4%
地方経済圏	33,724	32,968	+755	+2.3%
うち、既存運用物件	11,858	11,106	+751	+6.8%
うち、新規取得物件	21,866	21,861	+4	+0.0%
合計	103,878	101,591	+2,286	+2.3%

注1: 「鑑定含み益」は、各期末時点における直近の鑑定評価額と帳簿価格との差異を記載しています。(百万円以下切り捨て)

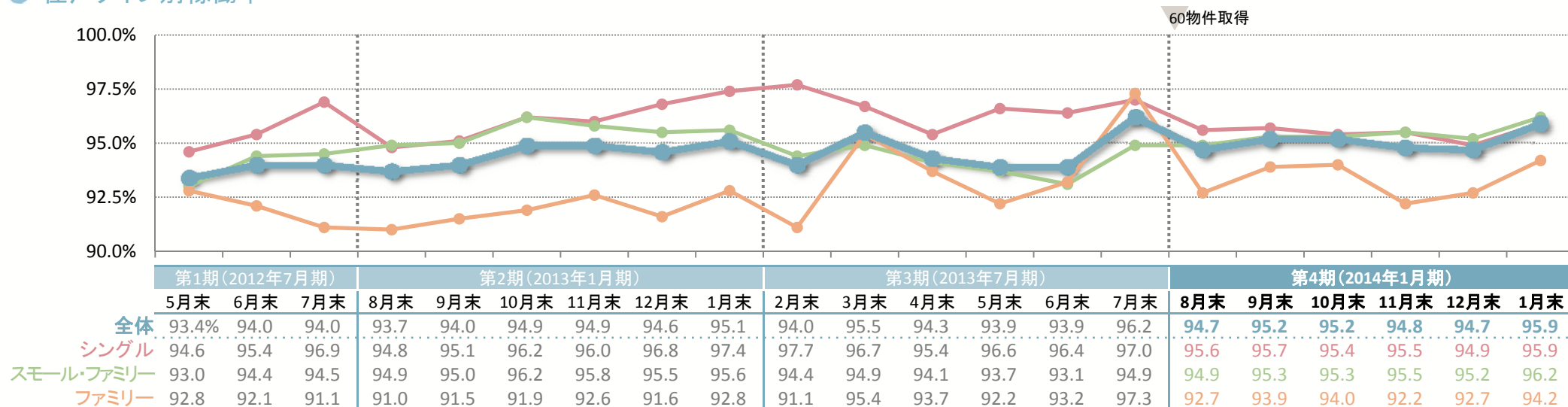
注2: 「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格で除して算出しています。

稼働率の推移

● 地域別稼働率(注1)



● 住戸タイプ別稼働率(注1)

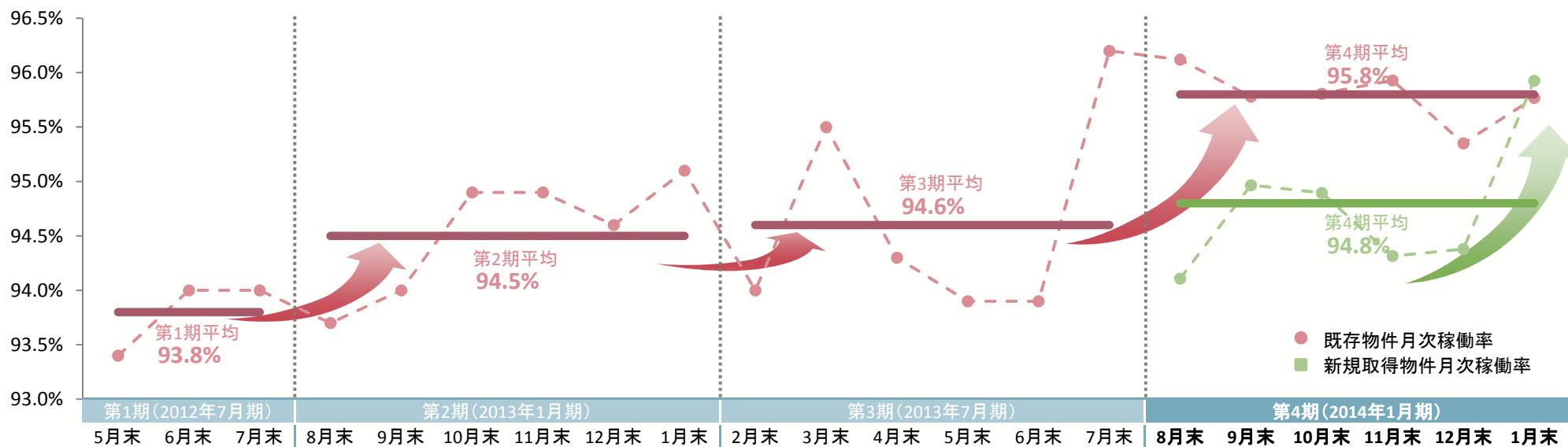


注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

取得時期別稼働率の推移

● 取得時期別稼働率(注1)

- 新規上場時から運用する既存物件(18物件(底地2物件を除く))については、約2年の運用期間を経て運用パフォーマンスが着実に安定してきており、第4期においては全体の稼働率を牽引した。
- 新規取得物件(60物件)については、取得後間もないこともあり平均稼働率は95%に満たなかったが、今後は運用の経過とともに各物件の更なる稼働安定化を図っていくことで、運用パフォーマンスの着実な向上を目指す。

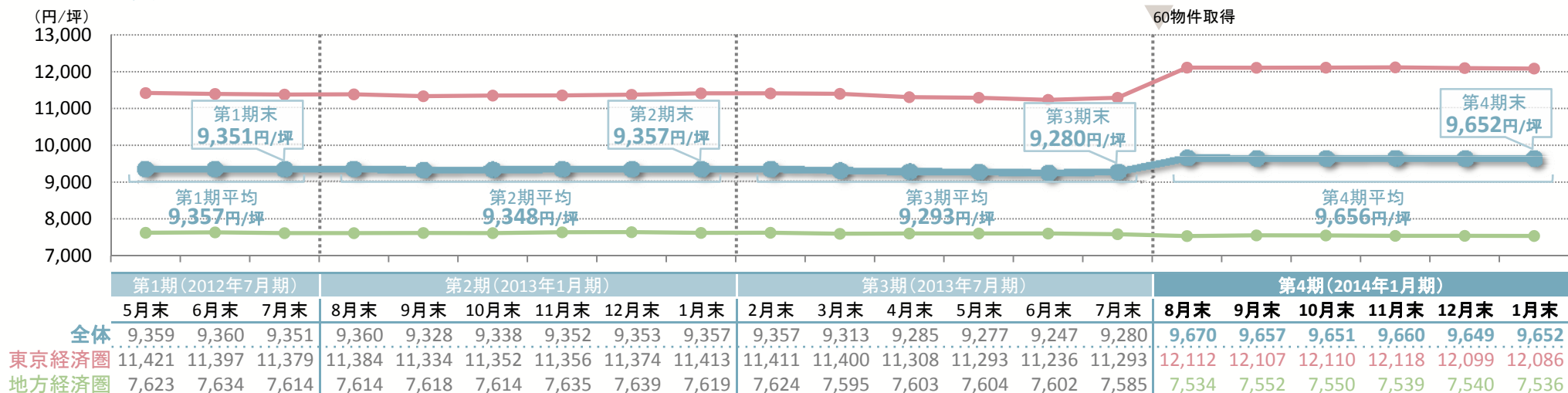


	第1期(2012年7月期)			第2期(2013年1月期)					第3期(2013年7月期)					第4期(2014年1月期)							
	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末
全体																					
月次稼働率	93.4%	94.0%	94.0%	93.7%	94.0%	94.9%	94.9%	94.6%	95.1%	94.0%	95.5%	94.3%	93.9%	93.9%	96.2%	94.7%	95.2%	95.2%	94.8%	94.7%	95.9%
平均稼働率	93.8%			94.5%					94.6%					95.1%							
既存物件																					
月次稼働率	93.4%	94.0%	94.0%	93.7%	94.0%	94.9%	94.9%	94.6%	95.1%	94.0%	95.5%	94.3%	93.9%	93.9%	96.2%	96.1%	95.8%	95.8%	95.9%	95.4%	95.8%
平均稼働率	93.8%			94.5%					94.6%					95.8%							
新規取得物件																					
月次稼働率																94.1%	95.0%	94.9%	94.3%	94.4%	95.9%
平均稼働率																94.8%					

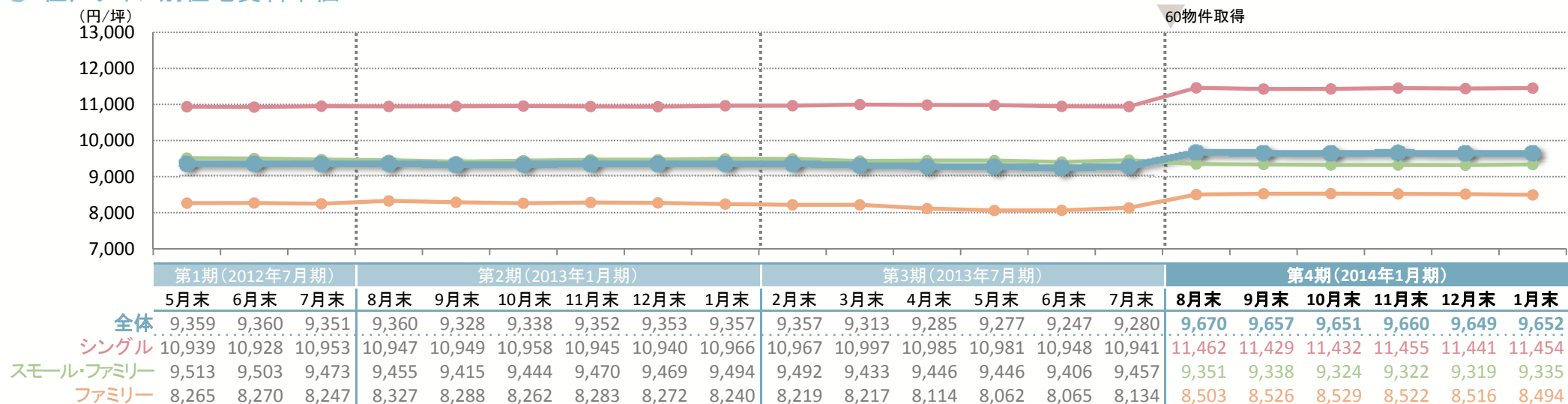
注1: 実線は「平均稼働率」を、点線は「月次稼働率」を表しています。

住宅賃料単価の推移

● 地域別住宅賃料単価(注1)



● 住戸タイプ別住宅賃料単価(注1)

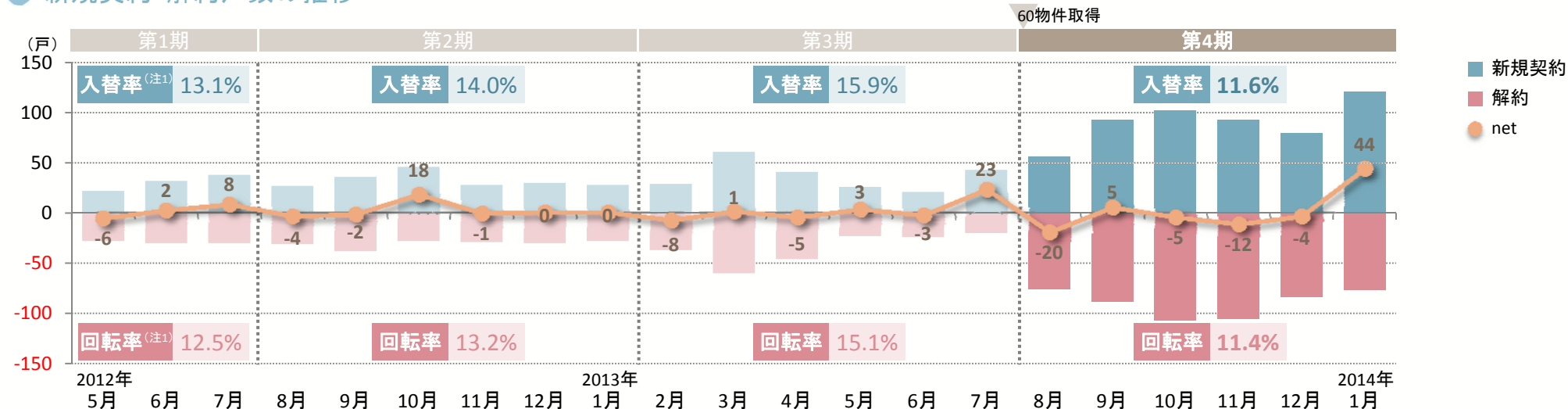


注1: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

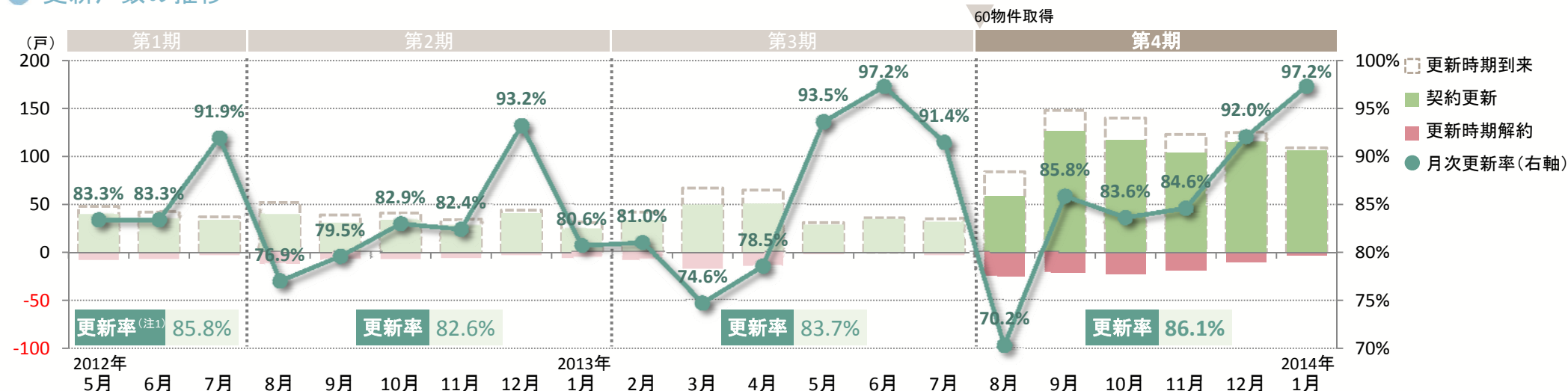
1. 第4期(2014年1月期)決算概要

入退去・更新動向

新規契約・解約戸数の推移



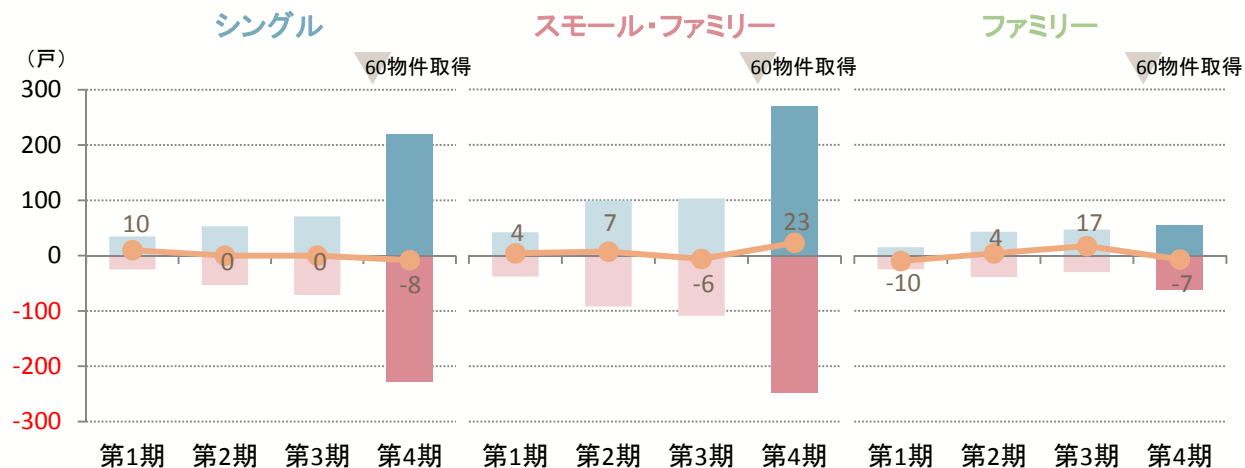
更新戸数の推移



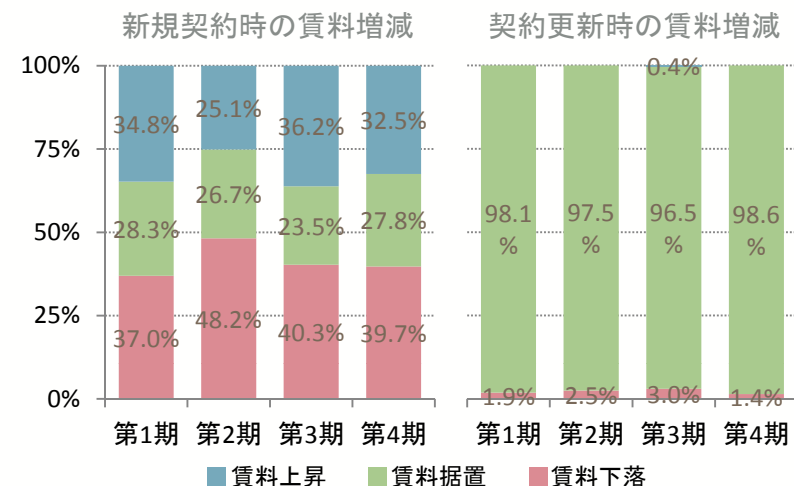
注1: 「入替率」は「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」、「回転率」は「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」によりそれぞれ算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

入退去・更新区画の動態分析

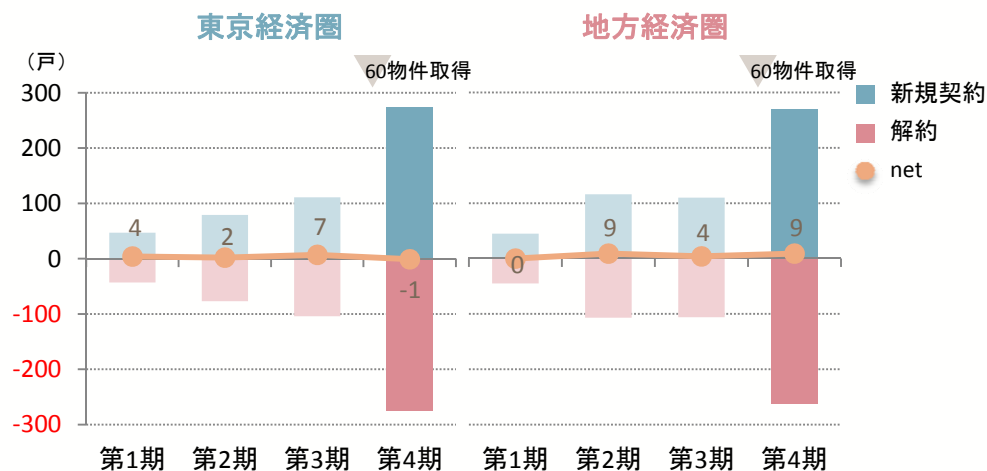
● 住戸タイプ別の入退去戸数



● 契約時の賃料増減戸数



● 地域別の入退去戸数



● 平均入居期間^(注1) 及び平均空室期間^(注1)

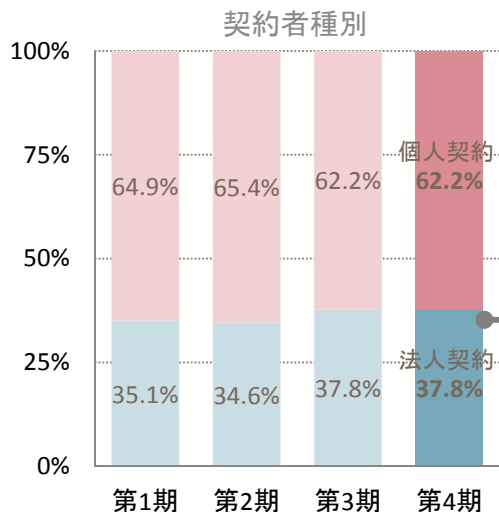
平均入居期間				
住戸タイプ	第1期	第2期	第3期	第4期
シングル	619 日	896 日	907 日	1,145 日
スモール・ファミリー	834 日	867 日	831 日	1,029 日
ファミリー	853 日	897 日	1,033 日	1,173 日
平均	778 日	882 日	885 日	1,095 日

平均空室期間				
住戸タイプ	第1期	第2期	第3期	第4期
シングル	66 日	76 日	42 日	60 日
スモール・ファミリー	66 日	77 日	75 日	67 日
ファミリー	73 日	107 日	102 日	97 日
平均	67 日	83 日	70 日	66 日

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

テナント属性分析

● 契約者の種別^(注1)

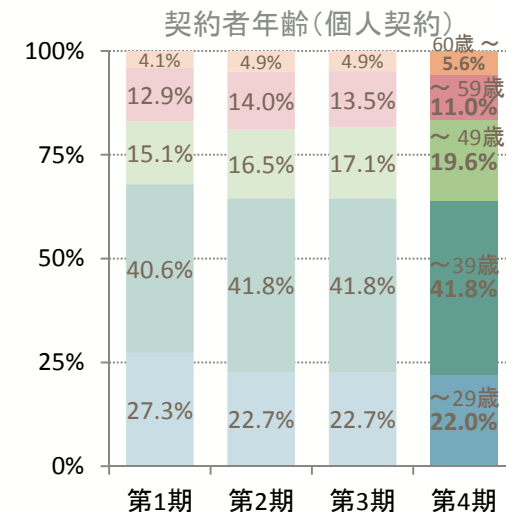
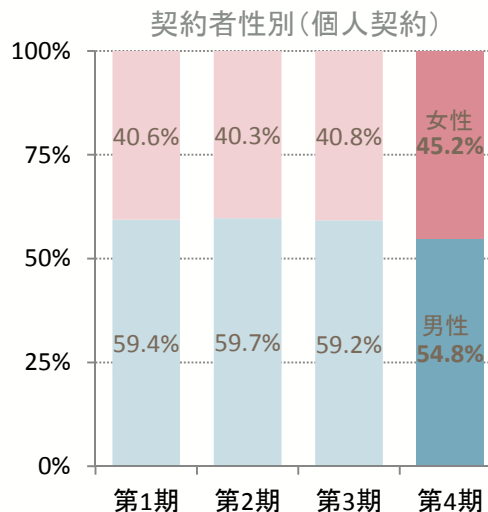


大口法人契約^(注2)は下記の通り。

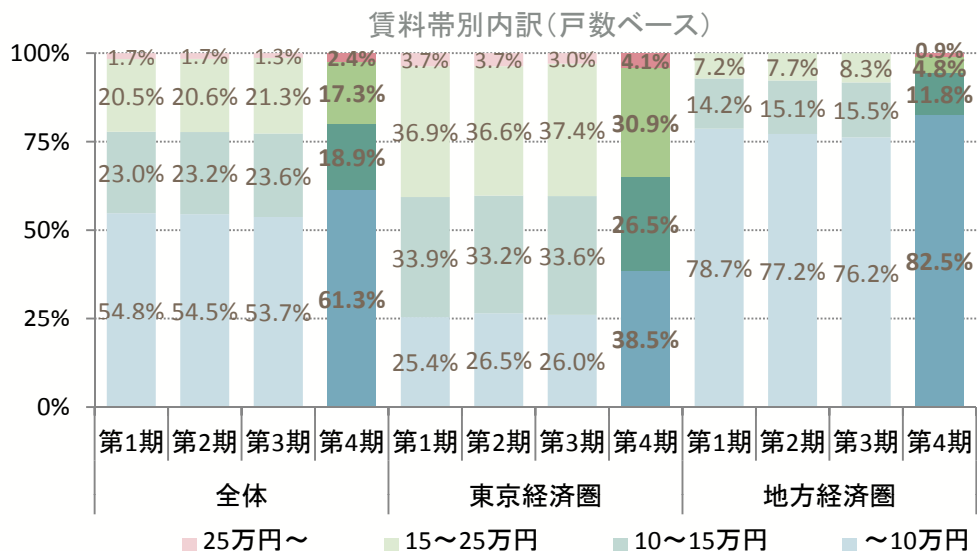
物件	大口法人1棟に占 契約数める割合
ラフィネ南馬込	1棟貸し 100.0%
KDXレジデンス日本橋水天宫	79戸 100.0%
KDXレジデンス用賀	21戸 55.3%
KDXレジデンス御徒町	24戸 47.1%
KDXレジデンス東新宿	75戸 41.9%
KDX新町レジデンス	10戸 12.5%
KDXレジデンス菊水四条	9戸 10.7%
KDX宝塚レジデンス	10戸 10.6%

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10%以上のテナントを表しています。

● 個人契約の分類



● 契約中住戸の賃料帯別内訳^(注3)



● 第4期末契約中住戸の1戸当たり平均賃料^(注3)






住戸タイプ・地域別の1戸当たり平均賃料

住戸タイプ \ 地域	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥94,010	¥68,267	¥84,103
スモール・ファミリー	¥167,096	¥81,727	¥111,825
ファミリー	¥207,490	¥173,720	¥190,928
全体	¥135,161	¥89,818	¥111,627

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

トピックス① 名古屋所在物件の好調なパフォーマンス

● 名古屋所在物件の概要

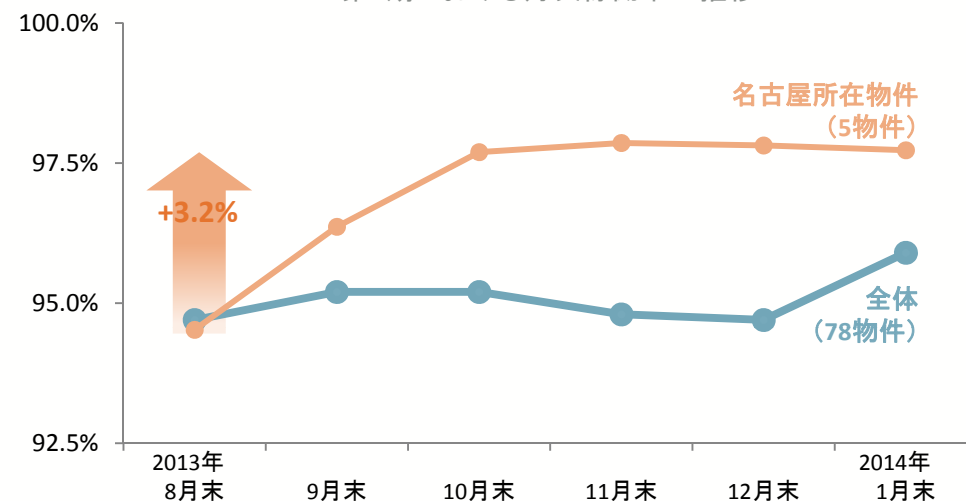
物件番号	R-3	R-4	R-16	R-17	R-18
物件名称	KDX泉レジデンス	KDX千早レジデンス	KDXレジデンス東桜I	KDXレジデンス東桜II	KDXレジデンス熱田神宮
外観					
取得価格	1,120百万円	1,080百万円	2,350百万円	900百万円	840百万円
住戸タイプ	ファミリー	スモール・ファミリー	スモール・ファミリー	スモール・ファミリー	スモール・ファミリー
土地評価	利便性	利便性	利便性	利便性	利便性
賃貸可能戸数	40戸	92戸	187戸	66戸	95戸
稼働率 (2013年8月末)	97.6%	98.1%	92.0%	98.5%	89.4%
稼働率 (2014年1月末)	97.6%	95.1%	97.9%	100.0%	98.2%



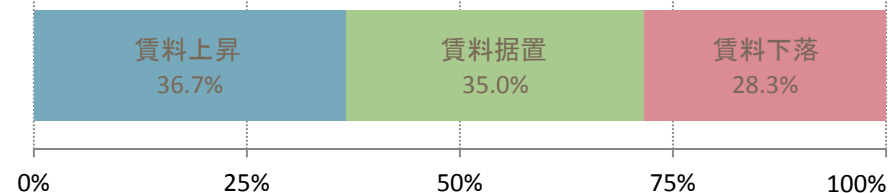
- 独立系不動産運用会社としての機動性を活かし、名古屋地域に多くの法人顧客を抱え、同マーケットを熟知するPM会社へPM委託先を集約し、各物件の魅力を最大限に引き出すテナントリーシングを展開。

● 名古屋所在物件のパフォーマンス

第4期における月次稼働率の推移



名古屋所在物件の新規契約時の賃料増減(第4期)



第4期に改善した名古屋所在物件パフォーマンスの各種指標

稼働率の上昇

住宅賃料単価の上昇

更新率の上昇

平均空室期間の短縮

トピックス② 運用の維持改善に向けた具体的施策

● 収入増加・費用削減策の見直し

第4期の主な収益改善策

賃料収入の増加

項目	収入増加額
駐車場の借上げリース増加	+300万円/年
屋上アンテナの設置・増設、自動販売機の入替	+295万円/年
	+595万円/年

賃貸経費の削減

項目	経費削減額
共用部電気料金の削減	-130万円/年
	-130万円/年

- 第4期においても収入増加策の見直しを進め、リース会社による空き駐車場の一括借上げ、屋上アンテナの設置・増設や自動販売機の入替等を行い、年間595万円の収入増加を達成。
- 費用削減については、共用部の電気料金プランを一括で見直すことで、年間130万円の費用削減を達成。
- 第5期においても、引き続き収入増加・費用削減を推進。

● リーフレットによるKDX RESIDENCEブランドの物件周知徹底

個別物件リーフレット

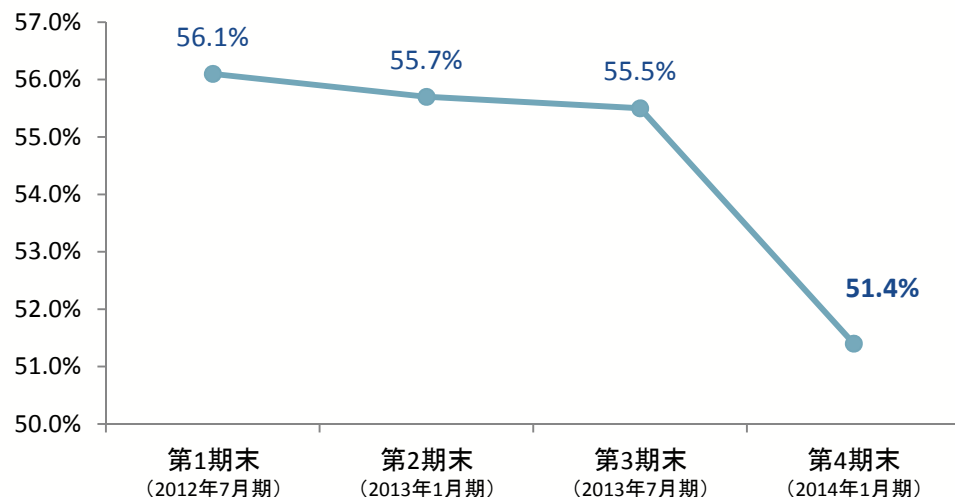
KDX RESIDENCE



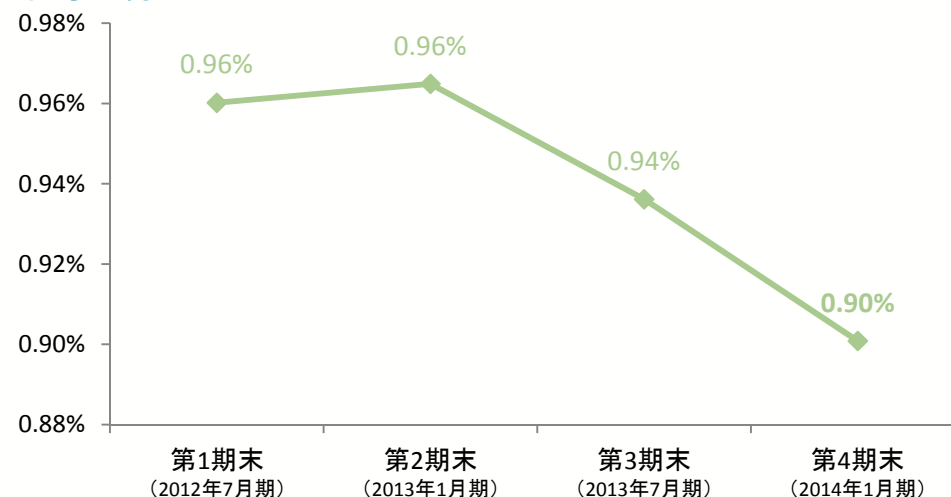
- 全物件(底地等を除く)について、物件毎のリーフレットを作成。
- 物件毎のスペックや特性等を纏めたリーフレットにより、仲介業者から入居検討者まで、KDX RESIDENCEのイメージを損なうことなく高いクオリティの情報を提供。
- KDX RESIDENCEのブランドイメージを高めるべく、引き続き物件周知を徹底。

財務の状況① 各種借入関連指標の推移

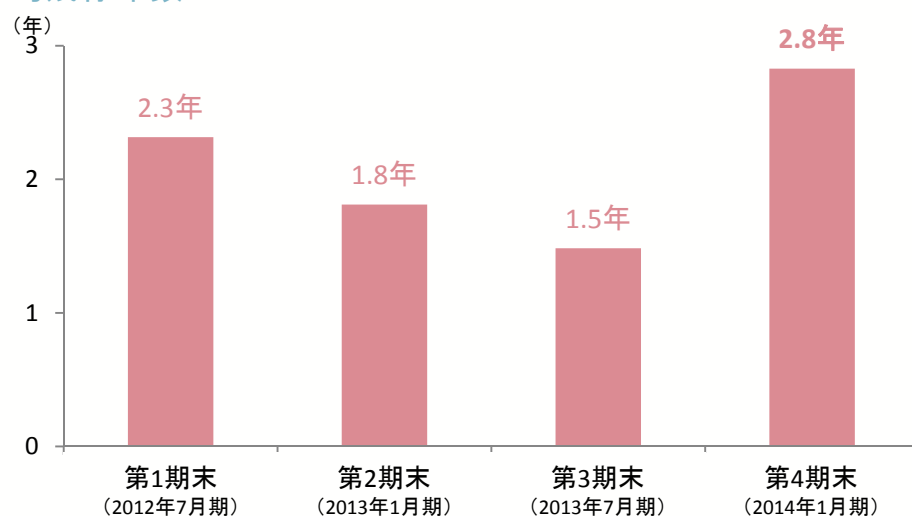
● LTV(総資産ベース)



● 平均金利(注1)



● 平均残存年数(注2)



● その他財務安定化に向けた施策

無担保化

- 2013年8月実施
- 公募増資の実施に合わせ、借入金全てに係る担保権の解除を達成

格付取得

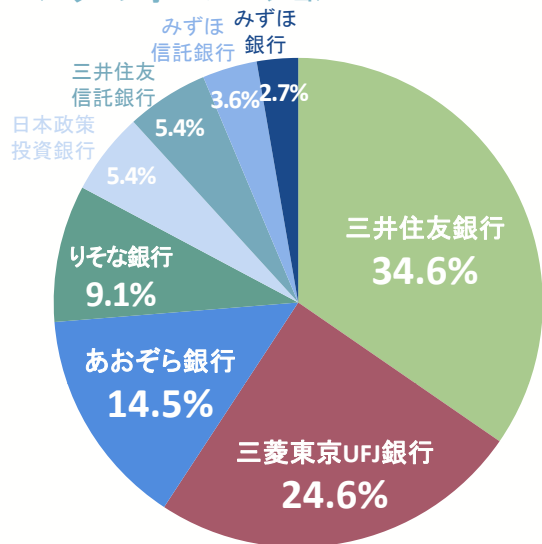
- 2013年8月取得
- 日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付けとしてA(安定的)を取得

注1: 金利キャップ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。(小数点第2位四捨五入)

注2: 各期末時点の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。(小数点第2位四捨五入)

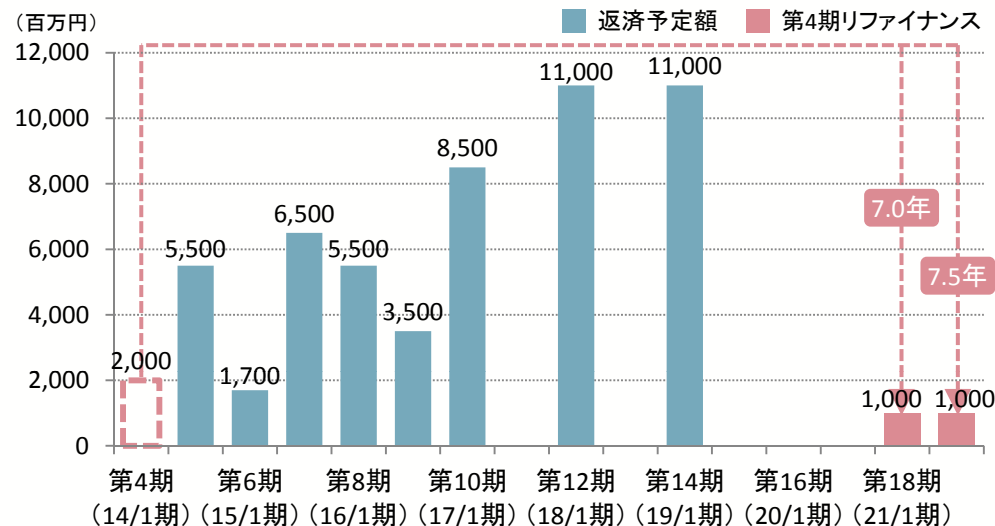
財務の状況② 第4期末における借入内訳

● バンク・フォーメーション

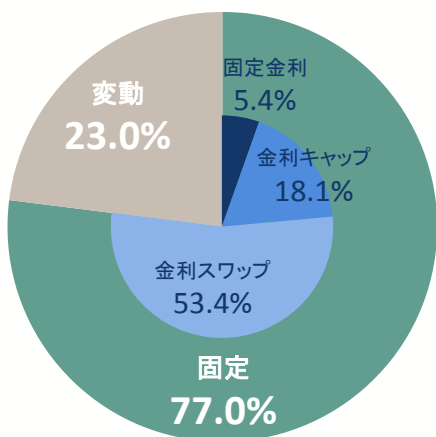


借入先	借入残高 (百万円)
三井住友銀行	¥19,100
三菱東京UFJ銀行	13,600
あおぞら銀行	8,000
りそな銀行	5,000
日本政策投資銀行	3,000
三井住友信託銀行	3,000
みずほ信託銀行	2,000
みずほ銀行	1,500
計	¥55,200

● 返済期限一覧

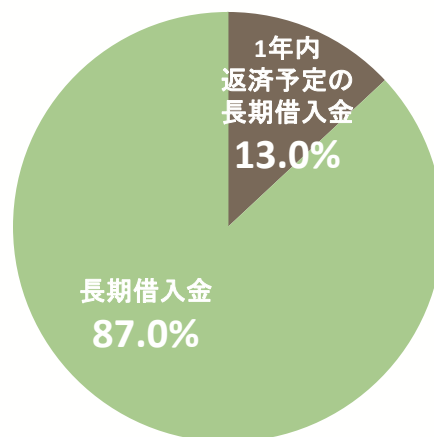


● 有利子負債の固定化・長期化状況



固定比率

77.0%



長期借入金比率

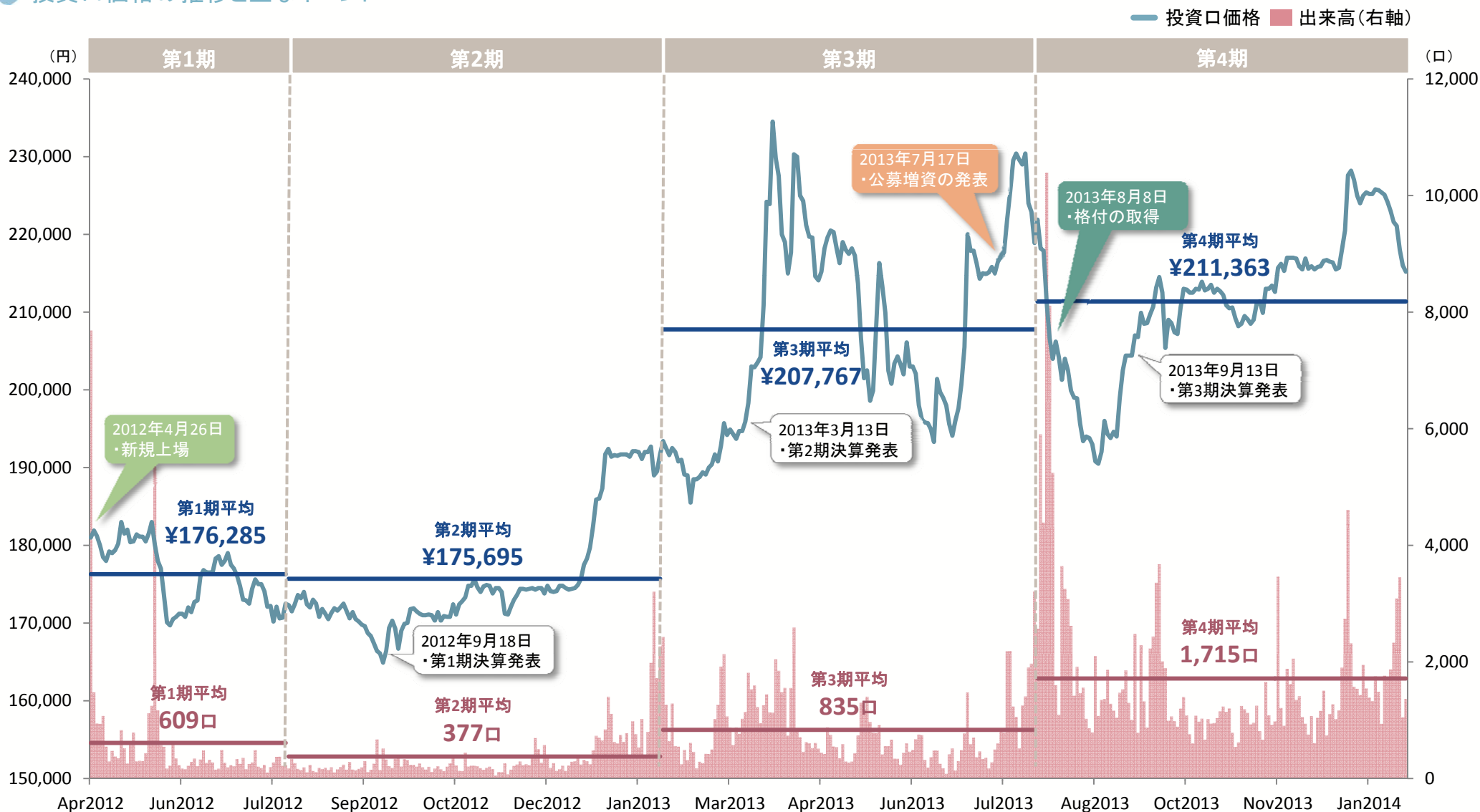
87.0%

● 借入明細

シリーズ	当初借入日	返済期日	借入期間	残存期間	借入残高 (百万円)
1-B		2014/4/30	2.0年	0.2年	5,500
1-C	2012/5/1	2015/4/30	3.0年	1.2年	6,500
1-D		2016/4/30	4.0年	2.2年	3,500
3-A		2014/8/31	1.1年	0.6年	1,700
3-B		2015/8/31	2.1年	1.6年	5,500
3-C	2013/8/7	2016/8/31	3.1年	2.6年	8,500
3-D		2017/8/31	4.1年	3.6年	11,000
3-E		2018/8/31	5.1年	4.6年	8,000
3-F		2018/8/31	5.1年	4.6年	3,000
4-A	2014/1/31	2021/1/31	7.0年	7.0年	1,000
4-B		2021/7/31	7.5年	7.5年	1,000
計			2.8年		55,200

投資口価格の推移

● 投資口価格の推移と主なイベント



投資主の状況

● 投資主の状況

第4期末時点 所有者区分

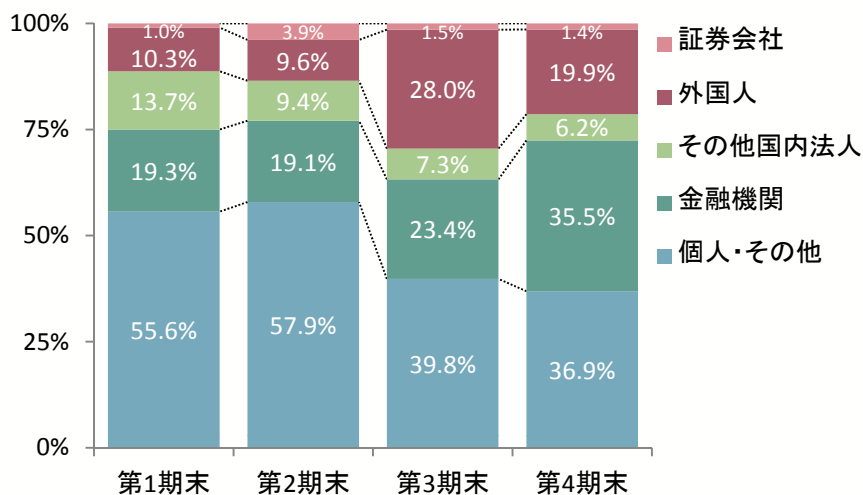
所有者区分	投資主		投資口		平均保有 投資口数 (口/名)
	投資主数(名)	割合	投資口数(口)	割合	
個人・その他	14,571	97.5%	89,116	36.9%	6.1
金融機関	17	0.1%	85,843	35.5%	5,049.6
外国人	100	0.7%	48,200	19.9%	482.0
その他国内法人	226	1.5%	14,974	6.2%	66.3
証券会社	29	0.2%	3,489	1.4%	120.3
計	14,943	100.0%	241,622	100.0%	16.2

● 主な投資主の状況

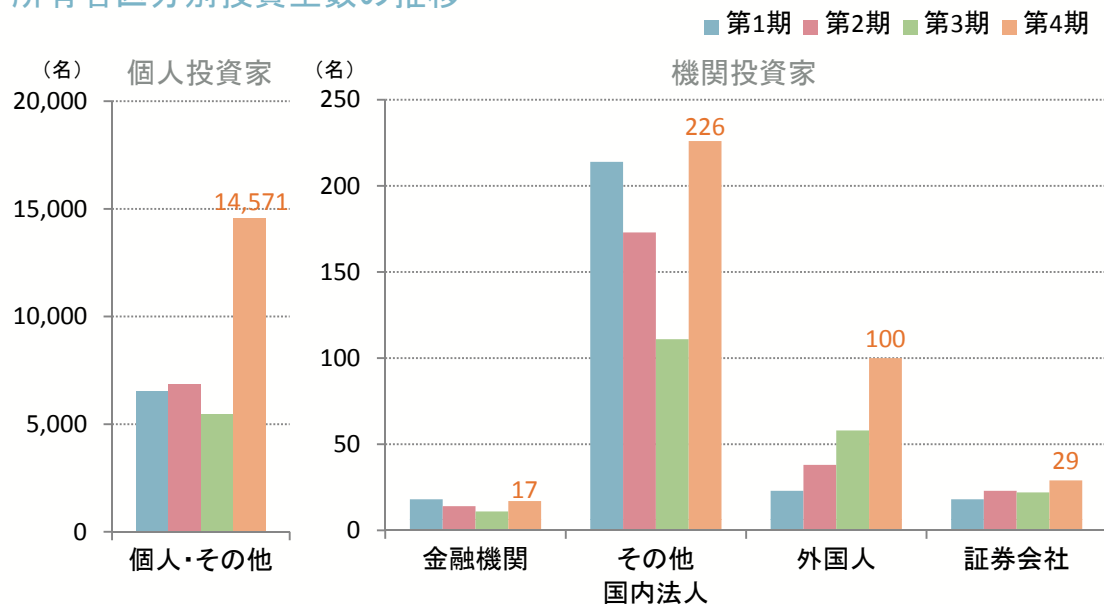
第4期末時点 上位投資主一覧

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	45,799	18.95%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	15,120	6.25%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	11,467	4.74%
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,532	3.53%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,502	3.51%
ケネディクス株式会社	7,310	3.02%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	5,417	2.24%
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	4,295	1.77%
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	3,078	1.27%
日本証券金融株式会社	2,519	1.04%
計	112,039	46.36%

● 所有者区分別投資口数比率の推移



● 所有者区分別投資主数の推移



第5期(2014年7月期)の収益予想

(単位:百万円)

科目	第4期	第5期	第4期・第5期	
	実績	予想	実績・予想	差異
物件運用日数	184日	181日		
営業収益	¥3,616	¥3,681	+65	+1.8%
賃貸事業収入	3,312	3,336	+23	+0.7%
その他賃貸事業収入	283	309	+26	+9.4%
受取配当金	20	35	+15	+78.1%
営業費用	¥1,490	¥1,884	+393	+26.4%
賃貸事業費用	675	917	+243	+35.9%
減価償却費	555	555	+0	+0.1%
その他	260	411	+150	+57.7%
営業利益	¥2,125	¥1,797	-327	-15.4%
営業外収益	0	0	0	-0.2%
営業外費用	492	419	-72	-14.7%
支払利息等	451	379	-72	-16.0%
その他	40	40	+0	+0.2%
経常利益	¥1,633	¥1,378	-255	-15.6%
税引前当期純利益	1,633	1,378	-255	-15.6%
法人税等	1	1	0	-1.5%
当期純利益	¥1,632	¥1,377	-255	-15.6%
分配金総額	1,632	1,377	-255	-15.6%
一口当たり分配金	6,756円	5,700円	-1,056円	-15.6%
NOI(注1)	2,921	2,728	-192	-6.6%
FFO(注2)	2,228	1,973	-254	-11.4%

第5期の期中平均稼働率は95.0%を想定。
第4期の期中平均稼働率は95.1%であったが、第5期は店舗や東京圏の稼働率上昇を見込んでいることから、賃貸事業収入は前期比増加。

繁忙期に伴い、礼金・更新料が前期比増加。

合同会社クリークインベストメント・ツーへの出資(5.65億円)により、受取配当金は前期比増加。

2013年8月7日に取得した60物件について、第5期より固定資産税・都市計画税等の計上を開始(約156百万円)。
繁忙期に該当するため、入替に伴う募集経費等は前期比50百万増加、修繕費等(原状回復工事含む)は前期比35百万円増加。

物件数増加に伴い、継続鑑定費用や資産運用報酬が前期比増加。

第4期は、物件取得に伴う新規借入れに係る融資手数料等の費用が計上されていたことから、支払利息等は前期比減少。

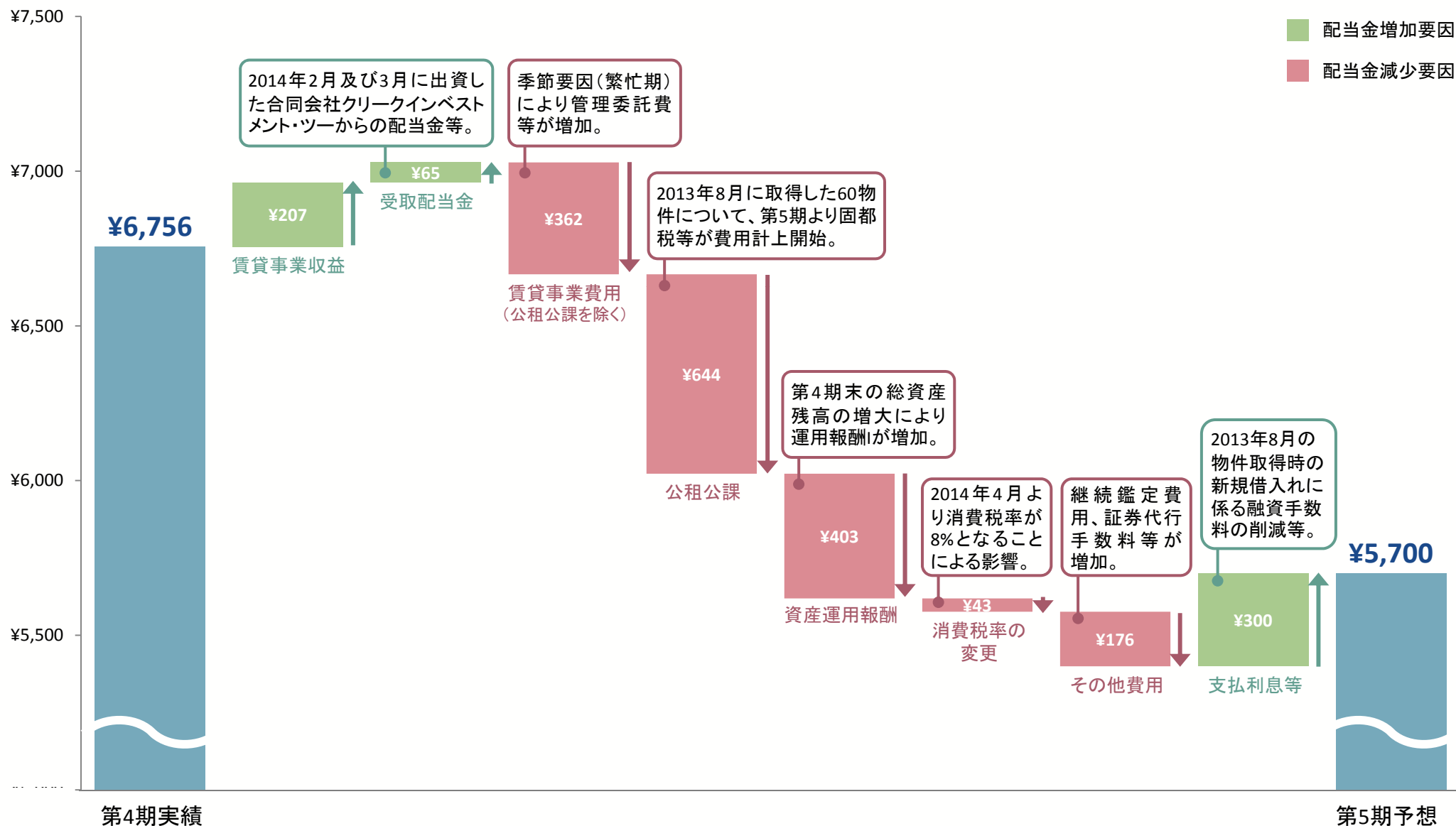
一口当たり分配金(巡航ベース)^(注3)の比較

第3期実績 (2013年7月期)	第5期予想 (2014年7月期)	差異
20物件	80物件	
5,390円	5,700円	+310円

注1: 「NOI(Net Operating Income)」は、「営業収益-賃貸事業費用(減価償却費を除く)」により算出しています。
注2: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。

注3: 「一口当たり分配金(巡航ベース)」は、新規物件取得に伴い増加する固定資産税及び都市計画税等や一部報酬等の費用計上が発生している期の一口当たり分配金をいいます。

一口当たり分配金の増減要因分析



2. 今後の更なる成長に向けて

本投資法人のコア・バリュー

本投資法人の理念

- 独立系不動産運用会社として、不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供

ゆるぎない投資哲学

- 目利きを活かした徹底的な「土地」への拘り
- 土地の特性を見極めた上での適切な「住戸タイプ」の選定

地道な投資運用

- 長年の経験に裏打ちされた丁寧なリーシング及び緻密なコスト削減の実行
- 独立系ならではの幅広い物件取得ネットワークとしがらみのない運用

「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用

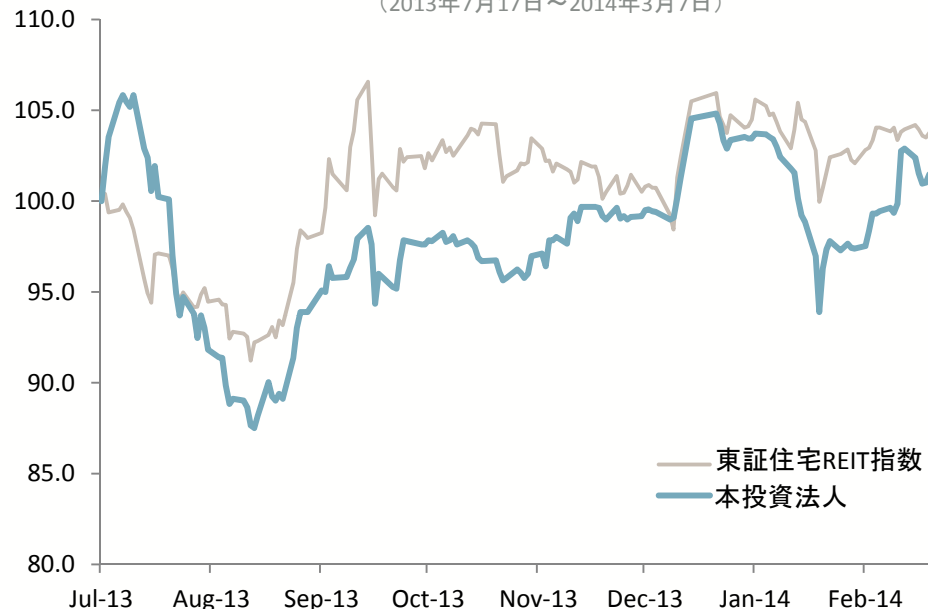
安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現

2012年4月の上場以来、過去4期にわたり、本投資法人のコア・バリューに基づく運用を有言実行

投資口価格のパフォーマンスに関する認識

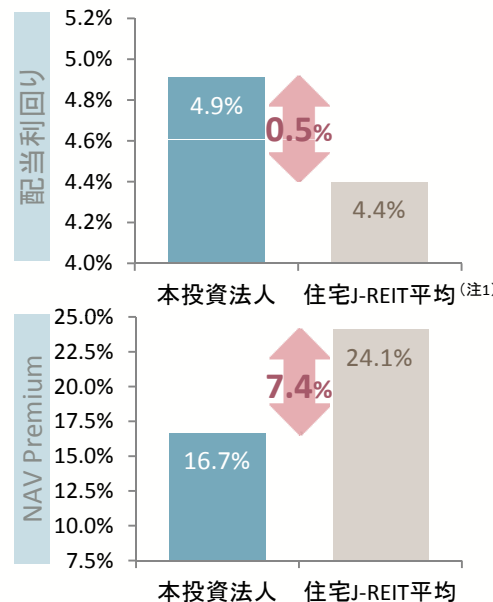
● 公募増資(資産規模拡大)発表後の投資口価格パフォーマンス

公募増資発表日(2013年7月17日)の終値を100として指数化
(2013年7月17日~2014年3月7日)

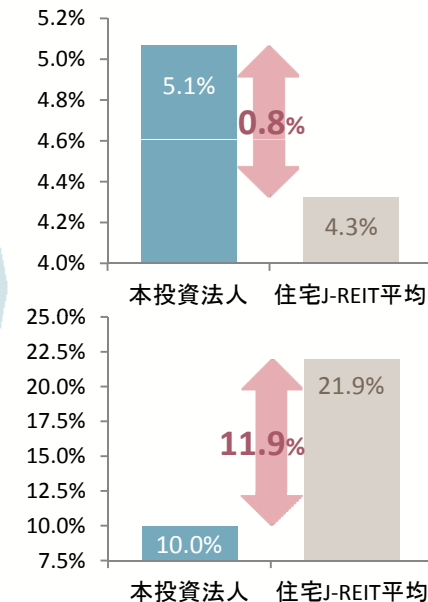


● バリュエーション指標の変化

公募増資発表日時点



2014年3月7日時点



想定される『ストレス要因』

A 「外部成長の継続性」への疑問

- 資産規模1,000億円まで一気に拡大して、成長余力を使い果たしたのではないか?
- 今後も引き続き外部成長を継続できるのか?

B 「ポートフォリオのパフォーマンス」への疑問

- 資産の拡大には成功したが、資産の内容・パフォーマンスは大丈夫なのか?
- 物件数が急に増えて、運用体制は対応できているのか?

投資口価格のパフォーマンスを向上させるためには、ストレス要因を解消していくことが肝要と見料

注1: 住宅J-REIT平均は、日本アコモデーションファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、積水ハウス・SI投資法人、スターツ・プロシード投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、日本賃貸住宅投資法人(証券コード順、以下「住宅J-REIT各社」といいます。)の公表財務数値をベースに本資産運用会社が試算しています。

本投資法人が有する強みの訴求によるストレス要因の解消

● 投資主価値向上のためのフレームワーク

①外部成長戦略 規模の経済による固定費率の低下

②内部成長戦略 稼働率の改善、賃料水準の維持・向上

③財務戦略 低金利の金融環境を活用した資金調達

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

①外部成長戦略 投資口の流動性向上、投資主層の多様化

②内部成長戦略 安定的な配当水準の確保、実績の積上げ

③財務戦略 金利上昇リスクのヘッジ等による財務安定性向上

本投資法人が有する強みの訴求によるストレス要因の解消

1 依然として大きい外部成長の伸び代

解消

A 「外部成長の継続性」への疑問

2 ポートフォリオの競争力

解消

B 「ポートフォリオのパフォーマンス」への疑問

本投資法人が有する強みを改めて資本市場に訴求し、ストレス要因の解消を目指す

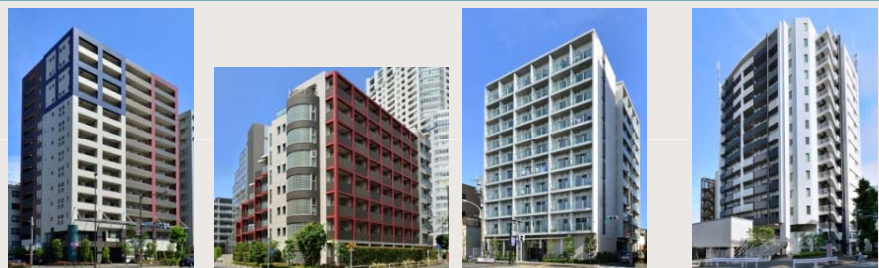
本投資法人の強み ① 依然として大きい外部成長の伸び代

匿名組合出資持分の取得

合同会社クリークインベストメント

最低購入価格(税込)

112億円



所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都江東区	東京都板橋区
最低購入価格(税込)	3,837.8百万円	2,663.8百万円	1,917.8百万円	2,769.8百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.3%	5.5%	5.4%	5.6%
取得先	外部	外部	外部	外部

合同会社クリークインベストメント・ツー

最低購入価格(税込)

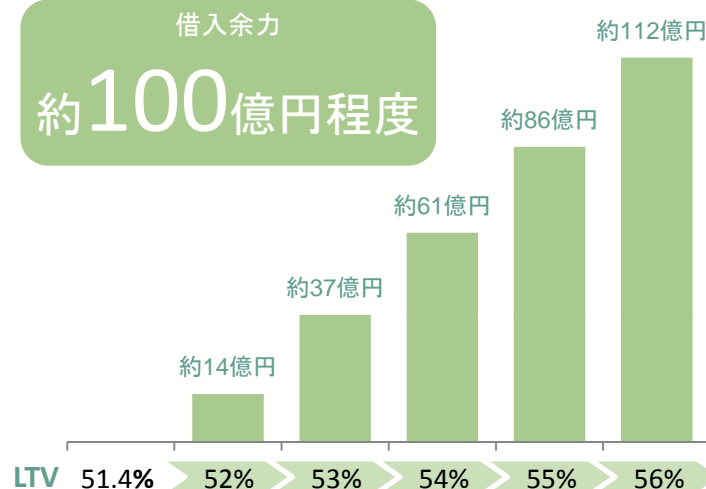
91億円



所在地	福岡県福岡市	東京都台東区	滋賀県草津市	神奈川県横浜市
最低購入価格(税込)	4,848.4百万円	1,095.1百万円	2,079.2百万円	1,071.2百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.8%	5.7%	7.0%	7.0%
取得先	外部	外部	スポンサー	外部

物件取得のための追加借入余力

LTVの増加に伴う追加借入余力



スポンサー・サポート

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

ケネディクス・グループの
賃貸住宅AUM

353億円

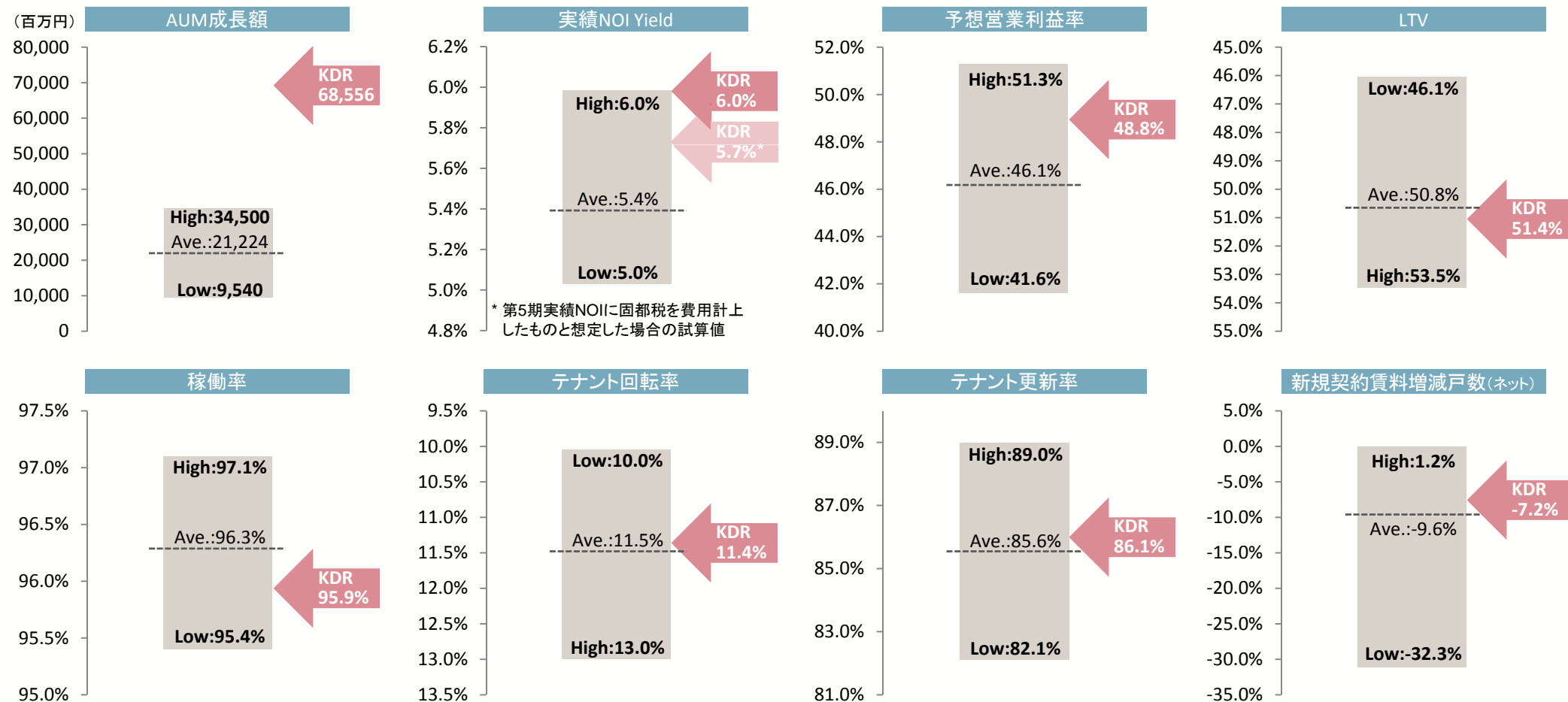
(2013年12月末時点。
KDR及び左記匿名組合運用資産を除く)

運用会社独自のネットワークも活用し、次なる外部成長に向けた準備は着実に進展

注1: 「鑑定NOI利回り」は、直近の鑑定評価書に記載されている年間NOIを最低購入価格(税抜価格)にて除して算出しています。なお、最低購入価格(税抜価格)の土地価格及び建物価格の割合は、直近の鑑定評価書に記載されている原価法による積算価格の土地価格及び建物価格の割合に基づき算出しています。消費税率は8%の想定で計算しています。

本投資法人の強み ② ポートフォリオの競争力

● 各種ポートフォリオ指標^(注1)における本投資法人と住宅J-REITとの比較



本投資法人のポートフォリオは相対的にも十分な競争力を保有しているものと思料

注1: 住宅J-REITのレンジは、住宅J-REIT各社の公表値(2014年1月末時点で入手可能な直近値)をベースに本資産運用会社が試算しています。なお、「テナント回転率」、「テナント更新率」及び「新規契約賃料増減戸数(ネット)」については、データを開示している投資法人の数値のみを使用して試算しております。「AUM成長」は2013年中に取得した資産の取得価格総額を使用しています。「予想営業利益率」は直近の予想数値(2期開示の場合は2期目予想数値)を使用しています。「LTV」は直近期末の総資産LTV(期末有利子負債総額÷期末総資産額)を使用しています。「稼働率」は2014年1月末の数値を使用しています。「実績NOI Yield」は直近期NOIを直近期末AUMで除して試算しております。「新規契約賃料増減戸数(ネット)」については、直近期の新規契約賃料の増加戸数の割合から減少戸数の割合を差し引いた数値を使用しています。

本投資法人の強みを資本市場に正しく伝える「情報発信」の強化

第4期のIR実績

今後のIR予定

機関投資家向け

決算IRロードショウ

2013年9月の決算発表後から国内の投信・投資顧問や地方金融機関等を訪問。その他にも個別ミーティングを随時実施

アジアIRロードショウ

2013年10月にシンガポール・香港の機関投資家を訪問し、決算や戦略等について説明

欧米IRロードショウ

2013年11月に欧州・北米の機関投資家を訪問し、決算や戦略等について説明

Japan Conference 2013

開催日: 2013年9月20日
開催地: 東京 主催: メリルリンチ日本証券
国内外機関投資家と個別ミーティングを実施

Property Conference Tokyo 2013

開催日: 2013年12月4日
開催地: 東京 主催: SMBC日興証券
国内外機関投資家と個別ミーティングを実施

決算IRロードショウ
(3月予定)

海外IRロードショウ
(4月予定)

個人投資家向け

J-REIT Fair 2013

開催日: 2013年9月28日
開催地: 東京 主催: ARES
参加者: 約70名

IR Forum 2013

開催日: 2013年12月8日
開催地: 東京 主催: 日興アイ・アール
参加者: 約160名

個人投資家セミナー/東京
(3月予定)

Daiwa J-REIT Caravan

開催日: 2013年12月6日
開催地: 札幌 主催: 大和証券
セミナー聴講者数: 約150名



個人投資家向け説明会

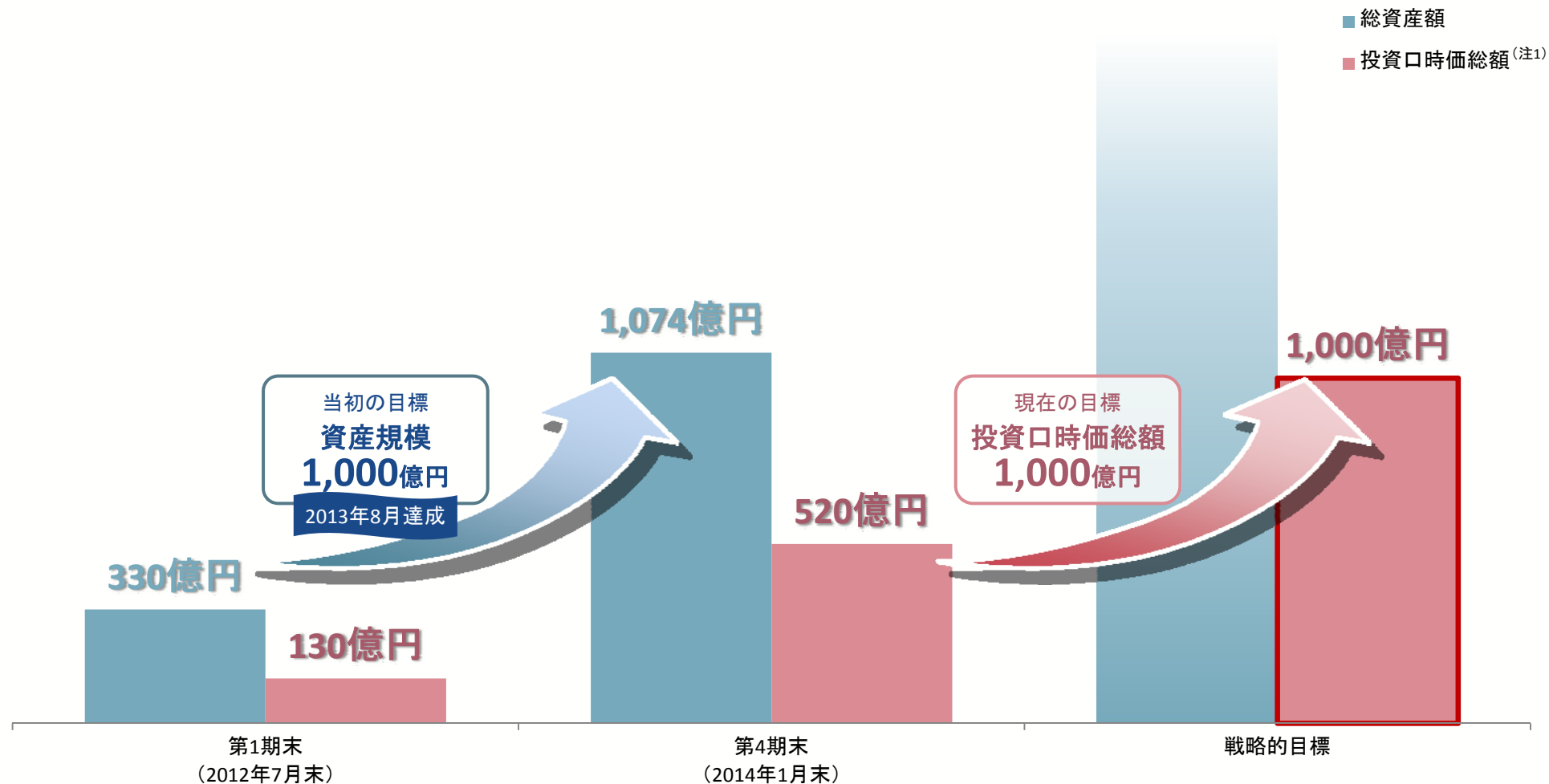
開催日: 2014年1月17日
開催地: 大阪 主催: SMBC日興証券
セミナー聴講者数: 約130名

個人投資家セミナー/名古屋
(4月予定)

情報発信の質と量に拘り、本投資法人の強みを訴求できるIR活動を推進

外部成長における次なる戦略的目標

● 本投資法人の外部成長の推移



注1: 「投資口時価総額」は各期末時点の終値に発行済投資口数を乗じて算出しています。

規律ある投資による積極的な外部成長により、時価総額1,000億円の実現を目指す

ご参考資料

財務諸表

● 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(第3期) (平成25年 7月31日)	当期(第4期) (平成26年 1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	507,326	2,159,067
信託現金及び信託預金	637,662	2,390,547
営業未収入金	4,399	16,105
前払費用	9,925	7,282
繰延税金資産	16	20
その他	-	132,373
流動資産合計	¥1,159,330	¥4,705,395
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	14,267,405	40,983,765
信託構築物	110,373	276,360
信託機械及び装置	301,972	641,343
信託工具、器具及び備品	5,609	11,257
信託土地	13,766,909	56,889,348
信託建設仮勘定	-	1,567
有形固定資産合計	¥31,239,647	¥101,591,020
投資その他の資産		
投資有価証券	405,922	405,922
差入敷金及び保証金	10,156	10,982
長期前払費用	93,439	489,832
その他	39,497	20,053
投資その他の資産合計	¥549,014	¥926,790
固定資産合計	¥31,788,662	¥102,517,810
繰延資産		
創立費	34,627	29,327
投資口交付費	43,009	148,462
繰延資産合計	¥77,637	¥177,789
資産合計	¥33,025,629	¥107,400,995

(単位:千円)

	前期(第3期) (平成25年 7月31日)	当期(第4期) (平成26年 1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,095	222,804
短期借入金	2,830,000	-
1年内返済予定の長期借入金	5,500,000	7,200,000
未払金	49,024	126,021
未払費用	405	6,932
未払法人税等	944	705
未払消費税等	1,836	-
前受金	160,145	492,315
預り金	9,670	40,000
流動負債合計	¥8,609,122	¥8,088,779
固定負債		
長期借入金	10,000,000	48,000,000
信託預り敷金及び保証金	245,320	1,103,239
固定負債合計	¥10,245,320	¥49,103,239
負債合計	¥18,854,443	¥57,192,018
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	13,773,456	48,592,739
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	406,661	1,632,542
剰余金合計	406,661	1,632,542
投資主資本合計	¥14,180,117	¥50,225,281
繰延ヘッジ損益	△8,930	△16,305
純資産合計	¥14,171,186	¥50,208,976
負債純資産合計	¥33,025,629	¥107,400,995

財務諸表

● 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第3期)	当期(第4期)
	自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日	自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1,018,433	3,312,812
その他賃貸事業収入	117,075	283,257
受取配当金	-	20,095
営業収益合計	1,135,509	3,616,165
営業費用		
賃貸事業費用	442,618	1,230,090
資産運用報酬	70,886	136,124
資産保管手数料	2,074	7,400
一般事務委託手数料	11,017	21,965
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	51,247	90,741
営業費用合計	582,345	1,490,822
営業利益	¥553,163	¥2,125,342
営業外収益		
受取利息	37	210
営業外収益合計	37	210
営業外費用		
支払利息	74,611	227,924
デリバティブ関連費用	11,913	12,070
融資手数料	41,592	211,368
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	12,298	35,373
営業外費用合計	145,629	492,037
経常利益	¥407,571	¥1,633,516
税引前当期純利益	¥407,571	¥1,633,516
法人税、住民税及び事業税	952	1,016
法人税等調整額	0	▲3
法人税等合計	952	1,013
当期純利益	¥406,619	¥1,632,502
前期繰越利益	41	39
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	¥406,661	¥1,632,542

● 金銭の分配に係る計算書

	前期(第3期)	当期(第4期)
	自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日	自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日
I 当期未処分利益	406,661,143 円	1,632,542,142 円
II 分配金の額	406,621,600 円	1,632,398,232 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,390 円)	(6,756 円)
III 次期繰越利益	39,543 円	143,910 円

● キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第3期)	当期(第4期)
	自平成25年 2月 1日 至平成25年 7月31日	自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	686,642	2,284,795
投資活動によるキャッシュ・フロー	△411,396	△70,021,999
財務活動によるキャッシュ・フロー	△632,889	71,141,829
現金及び現金同等物の増減(△は減少)	△357,643	3,404,626
現金及び現金同等物の期首残高	1,502,632	1,144,988
現金及び現金同等物の期末残高	¥1,144,988	¥4,549,614

業績の推移

● 収益の推移

	第3期実績 (2013年7月期)	第4期実績 (2014年1月期)
計算日数	181.0 日	184.0 日
物件運用日数(加重平均)	181.0 日	179.8 日
営業収益	1,135 百万円	3,616 百万円
営業利益	553 百万円	2,125 百万円
経常利益	407 百万円	1,633 百万円
当期純利益	406 百万円	1,632 百万円
1口当たり分配金額	5,390 円	6,756 円
配当性向	100.0 %	100.0 %

● 財務指標の推移

	第3期 (2013年7月期)	第4期 (2014年1月期)
総資産額	33,025 百万円	107,400 百万円
純資産額	14,171 百万円	50,208 百万円
自己資本比率	42.9 %	46.7 %
出資総額	13,773 百万円	48,592 百万円
期末発行済投資口総数	75,440 口	241,622 口
1口当たり純資産額	187,847 円	207,800 円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	2.5 %	4.6 %
自己資本当期純利益率(年換算) ^(注2)	5.8 %	10.1 %
FFO(Funds From Operation) ^(注3)	619 百万円	2,228 百万円
1口当たりFFO	8,205 円	9,221 円
有利子負債総額	18,330 百万円	55,200 百万円
期末平均金利	0.94 %	0.90 %
借入金残存年数	1.5 年	2.8 年
LTV ^(注4)	55.5 %	51.4 %
NAV ^(注5)	14,704 百万円	50,863 百万円
1口当たりNAV	194,921 円	210,508 円

● ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第3期 (2013年7月期)	第4期 (2014年1月期)
期末保有物件数	20 物件	80 物件
当期取得物件数	0 物件	60 物件
当期譲渡物件数	0 物件	0 物件
取得価格合計	30,474 百万円	99,030 百万円
期末帳簿価格合計	31,239 百万円	101,591 百万円
期末鑑定評価額合計	32,180 百万円	103,878 百万円
賃貸可能戸数	1,400 戸	4,858 戸
(うち、住宅)	1,393 戸	4,832 戸
賃貸可能面積	59,157.37 m ²	193,404.68 m ²
(うち、住宅)	54,823.98 m ²	187,839.98 m ²
賃貸事業収入合計	1,135 百万円	3,596 百万円
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	247 百万円	675 百万円
NOI(Net Operating Income) ^(注6)	887 百万円	2,921 百万円
NOI利回り(年換算)	5.9 %	6.0 %
資本的支出	15 百万円	45 百万円
減価償却費	194 百万円	555 百万円
減価償却比率	1.3 %	1.1 %
減価償却後NOI利回り(年換算)	4.6 %	4.8 %
稼働率(期中平均)	94.6 %	95.1 %
稼働率(期末時点)	96.2 %	95.9 %
住宅賃料単価(期中平均)	9,293 円/坪	9,656 円/坪
住宅賃料単価(期末時点)	9,280 円/坪	9,652 円/坪
入替率 ^(注7)	15.9 %	11.6 %
回転率 ^(注8)	15.1 %	11.4 %
更新率(期中平均) ^(注9)	83.7 %	86.1 %
平均入居期間 ^(注10)	885 日	1,095 日
平均空室期間 ^(注11)	70 日	66 日

注1: 「総資産経常利益率」は、「経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注2: 「自己資本当期純利益率」は、「当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)/2」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注3: 「FFO」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

注4: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注5: 「NAV」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注6: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)」により算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

注7: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注8: 「回転率」は、「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注9: 「更新率」は、「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

注10: 「平均入居期間」は、「運用期間中の解約テナントの平均入居期間」を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

注11: 「平均空室期間」は、「運用期間中の新規契約テナントの平均空室期間」を算出しています。(小数点第1位を四捨五入)

鑑定評価額一覧①

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		(単位:百万円)			
			前回取得	第4期末	差異	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	取得価格	差異	期末帳簿価格	差異
			a	b	c [b-a]							d	e [b-d]	f	g [b-f]
T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,880	4,940	60	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	4,700	240	4,793	147
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,440	1,470	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,320	150	1,343	127
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,860	1,870	10	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,775	95	1,805	65
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	863	864	1	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	822	42	840	24
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,590	1,600	10	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,488	112	1,515	85
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	733	745	12	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	650	95	663	82
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,990	3,000	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	2,830	170	2,873	127
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	F	960	960	0	—	—	6.0%	6.0%	6.8%	6.8%	960	0	989	▲29
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,750	1,750	0	—	—	5.1%	5.1%	5.3%	5.3%	1,750	0	1,798	▲48
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	647	648	1	5.5%	5.5%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	637	11	650	▲2
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,550	1,580	30	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,480	100	1,494	86
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,240	1,270	30	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,150	120	1,182	88
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,010	3,040	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	3,000	40	3,061	▲21
T-14	KDXレジデンス白金III	F	2,920	3,090	170	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,900	190	2,963	127
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,820	2,830	10	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	2,800	30	2,854	▲24
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,230	2,240	10	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	2,230	10	2,267	▲27
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,100	2,130	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	2,080	50	2,127	3
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,820	1,840	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,781	59	1,821	19
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,610	1,670	60	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	1,560	110	1,592	78
T-20	KDXレジデンス高輪	F	785	802	17	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	770	32	791	11
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,470	1,520	50	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	1,450	70	1,485	35

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、鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(前回取得:[T-1~12及びR-1~8:平成:平成25年7月31日、T-13~47及びR-9~33:平成25年5月31日]、第4期末:平成26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。

鑑定評価額一覧②

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		(単位:百万円)			
			前回取得	第4期末	差異	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	取得価格	差異	期末帳簿価格	差異
			a	b	c [b-a]							d	e [b-d]	f	g [b-f]
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	750	756	6	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	730	26	746	10
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	670	686	16	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	650	36	668	18
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,240	3,400	160	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	5.2%	5.0%	3,240	160	3,330	70
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,150	1,200	50	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	5.2%	5.0%	1,147	53	1,180	20
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,300	3,400	100	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	5.2%	5.0%	3,270	130	3,341	59
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,280	2,290	10	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	2,260	30	2,310	▲20
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,020	1,060	40	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	5.2%	5.0%	1,000	60	1,026	34
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	730	737	7	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	720	17	741	▲4
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,260	1,300	40	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	1,250	50	1,279	21
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	920	954	34	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	920	34	946	8
T-32	KDXレジデンス三宿	F	781	792	11	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	760	32	781	11
T-33	KDXレジデンス用賀	F	710	735	25	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	700	35	719	16
T-34	KDXレジデンス下馬	F	604	611	7	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	600	11	617	▲6
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,500	1,550	50	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.3%	6.2%	1,250	300	1,274	276
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,060	1,100	40	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,050	50	1,081	19
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,030	1,060	30	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,000	60	1,023	37
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	776	794	18	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	776	18	801	▲7
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	780	794	14	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	773	21	796	▲2
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	870	871	1	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	850	21	874	▲3
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	820	823	3	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	800	23	825	▲2
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	629	653	24	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	620	33	643	10

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、鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(前回取得:[T-1~12及びR-1~8:平成:平成25年7月31日、T-13~47及びR-9~33:平成25年5月31日]、第4期末:平成26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。

鑑定評価額一覧③

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		(単位:百万円)				
			前回取得 a	第4期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	取得価格 d	差異 e [b-d]	期末 帳簿価格 f	差異 g [b-f]	
東京経済圏	T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	561	567	6	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	550	17	570	▲3
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	430	445	15	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	420	25	437	8
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	820	847	27	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	800	47	826	21
	T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,000	1,010	10	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	999	11	1,028	▲18
	T-47	KDXレジデンス町田	F	1,850	1,860	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,800	60	1,857	3
		小計		68,809	70,154	1,345							67,068	3,086	68,623	1,531
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	647	658	11	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	6.4%	6.3%	583	76	601	57
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,130	1,150	20	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	1,015	135	1,045	105
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,170	1,190	20	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,120	70	1,142	48
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,160	1,170	10	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,080	90	1,105	65
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,010	3,020	10	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	2,910	110	2,944	76
	R-6	KDX新町レジデンス	F	1,110	1,130	20	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,015	115	1,029	101
	R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,640	1,660	20	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,510	150	1,529	131
	R-8	KDX清水レジデンス	F	1,810	1,880	70	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	1,680	200	1,711	169
	R-9	KDXレジデンス大通公園	F	775	777	2	5.8%	5.8%	5.6%	5.6%	6.0%	6.0%	765	12	800	▲23
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	830	851	21	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.3%	6.2%	830	21	865	▲14
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	451	460	9	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	6.4%	6.3%	445	15	467	▲7
	R-12	KDXレジデンス上杉	D	710	736	26	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	700	36	729	7
	R-13	KDXレジデンス一番町	D	555	566	11	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	530	36	554	12
	R-14	KDXレジデンス勾当台	D	530	532	2	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	520	12	542	▲10
	R-15	KDXレジデンス泉中央	D	500	512	12	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.3%	6.2%	480	32	502	10

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、鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(前回取得:[T-1~12及びR-1~8:平成:平成25年7月31日、T-13~47及びR-9~33:平成25年5月31日]、第4期末:平成26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。

鑑定評価額一覧④

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]	期末 帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	第4期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末	前回取得	第4期末				
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,380	2,450	70	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	2,350	100	2,433	17
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	910	934	24	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	900	34	934	0
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	863	878	15	6.0%	5.8%	5.8%	5.6%	6.2%	6.0%	840	38	874	4
R-19	KDXレジデンス西大路	D	815	834	19	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	813	21	846	▲12
R-20	KDXレジデンス西院	D	463	471	8	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	440	31	461	10
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,440	1,450	10	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	1,410	40	1,460	▲10
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,390	1,400	10	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	1,350	50	1,404	▲4
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	520	527	7	6.0%	5.8%	5.8%	5.6%	6.2%	6.0%	510	17	531	▲4
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,280	1,325	45	6.1%	5.9%	5.9%	5.7%	6.3%	6.1%	1,275	50	1,307	18
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	750	755	5	6.1%	5.9%	5.9%	5.7%	6.3%	6.1%	740	15	769	▲14
R-26	KDXレジデンス守口	F	554	560	6	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	551	9	574	▲14
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,100	1,150	50	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	1,080	70	1,119	31
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,420	1,430	10	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,360	70	1,399	31
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	595	597	2	6.3%	6.3%	6.1%	6.1%	6.5%	6.5%	588	9	612	▲15
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	690	729	39	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	680	49	710	19
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	375	376	1	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	370	6	389	▲13
R-32	KDXレジデンス西公園	F	771	778	7	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	763	15	793	▲15
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	772	788	16	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	760	28	787	1
	小計		33,116	33,724	608							31,963	1,762	32,968	756
	合計		101,925	103,878	1,953							99,031	4,848	101,591	2,287

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、鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(前回取得:[T-1~12及びR-1~8:平成:平成25年7月31日、T-13~47及びR-9~33:平成25年5月31日]、第4期末:平成26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。

ポートフォリオ・パフォーマンス(第4期)①

(単位:千円)

物件番号	物件名称	取得価格	期末帳簿価格	期末鑑定評価額	住戸タイプ	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)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,792,630	4,940,000	SF	86	5,338.99	5,023.87	94.1%	184	150,706	31,070	119,636	15,015	104,620	5.0%	4.4%
T-2	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1,342,907	1,470,000	SF	50	1,593.93	1,569.53	98.5%	184	44,710	13,373	31,336	5,124	26,212	4.7%	3.9%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,804,844	1,870,000	SF	54	2,353.23	2,267.61	96.4%	184	56,485	11,462	45,023	10,495	34,527	5.0%	3.9%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	839,967	864,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	184	26,712	7,237	19,474	5,192	14,282	4.7%	3.4%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,515,433	1,600,000	S	77	2,054.10	1,874.07	91.2%	184	47,958	11,856	36,102	6,435	29,666	4.8%	4.0%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	662,588	745,000	S	41	1,054.83	1,031.09	97.7%	184	25,254	7,624	17,630	4,880	12,749	5.4%	3.9%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,872,912	3,000,000	F	85	6,117.48	5,980.00	97.8%	184	102,355	18,636	83,718	21,252	62,466	5.9%	4.4%
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	960,000	989,335	960,000	-	-	-	-	-	184	34,560	604	33,956	-	33,956	7.0%	7.0%
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1,798,041	1,750,000	-	-	-	-	-	184	43,749	1,006	42,743	-	42,743	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	650,092	648,000	F	35	2,123.46	1,939.78	91.3%	184	24,949	6,118	18,831	4,021	14,809	5.9%	4.6%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,493,515	1,580,000	S	106	3,546.91	3,355.31	94.6%	184	62,320	14,193	48,126	17,091	31,034	6.5%	4.2%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,182,479	1,270,000	SF	61	2,491.66	2,447.98	98.2%	184	48,470	12,160	36,310	7,211	29,099	6.3%	5.0%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,060,843	3,040,000	SF	50	3,617.32	3,513.77	97.1%	178	105,685	26,607	79,077	7,367	71,710	5.4%	4.9%
T-14	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2,962,549	3,090,000	SF	67	3,635.33	3,469.78	95.4%	178	84,988	15,562	69,426	9,031	60,394	4.9%	4.3%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,853,777	2,830,000	S	85	2,889.66	2,858.14	98.9%	178	79,550	15,490	64,059	6,480	57,579	4.7%	4.2%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,267,300	2,240,000	SF	20	1,680.79	1,610.31	95.8%	178	65,397	7,338	58,058	3,195	54,863	5.3%	5.0%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,126,704	2,130,000	SF	62	2,785.42	2,538.70	91.1%	178	67,892	11,076	56,815	6,724	50,091	5.6%	4.9%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,821,204	1,840,000	SF	64	2,507.52	2,507.52	100.0%	178	59,064	8,244	50,819	5,749	45,069	5.9%	5.2%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,592,481	1,670,000	S	76	1,849.00	1,743.95	94.3%	178	53,325	7,761	45,563	5,930	39,633	6.0%	5.2%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	790,818	802,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	178	25,244	5,072	20,171	2,740	17,431	5.4%	4.6%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,485,206	1,520,000	SF	39	2,310.08	2,189.42	94.8%	178	48,343	7,772	40,571	5,590	34,980	5.7%	4.9%

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

ポートフォリオ・パフォーマンス(第4期)②

(単位:千円)

物件番号	物件名称	取得価格	期末帳簿価格	期末鑑定評価額	住戸タイプ	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)
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	745,959	756,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	178	25,907	5,984	19,923	950	18,973	5.6%	5.3%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	667,608	686,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	178	22,354	2,812	19,542	2,791	16,750	6.2%	5.3%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,330,028	3,400,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	178	93,519	7,049	86,470	17,525	68,944	5.5%	4.4%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,179,624	1,200,000	S	60	1,537.38	1,411.82	91.8%	178	37,670	7,775	29,894	6,364	23,530	5.3%	4.2%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,341,098	3,400,000	S	179	4,358.43	4,177.75	95.9%	178	107,632	14,231	93,401	11,529	81,871	5.9%	5.1%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,309,567	2,290,000	F	42	3,101.16	2,911.32	93.9%	178	71,764	18,081	53,683	8,853	44,829	4.9%	4.1%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,025,691	1,060,000	S	54	1,345.92	1,281.60	95.2%	178	32,976	6,099	26,877	3,791	23,086	5.5%	4.7%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	740,824	737,000	S	34	890.93	841.21	94.4%	178	22,870	3,711	19,158	3,289	15,869	5.5%	4.5%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,279,401	1,300,000	F	38	2,339.62	2,270.58	97.0%	178	38,908	5,922	32,986	5,069	27,916	5.4%	4.6%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	946,252	954,000	SF	32	1,020.18	997.86	97.8%	178	27,390	3,874	23,515	4,562	18,953	5.2%	4.2%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	781,352	792,000	S	39	1,103.82	1,078.12	97.7%	178	24,760	7,579	17,180	3,054	14,125	4.6%	3.8%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	718,947	735,000	S	38	1,012.80	987.48	97.5%	178	22,804	3,257	19,547	2,560	16,987	5.7%	5.0%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	616,708	611,000	S	29	829.05	803.71	96.9%	178	19,527	4,588	14,938	2,181	12,757	5.1%	4.4%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,274,172	1,550,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	178	66,285	11,550	54,735	3,955	50,779	9.0%	8.3%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,080,914	1,100,000	S	72	1,526.98	1,463.97	95.9%	178	37,216	6,140	31,076	5,417	25,658	6.1%	5.0%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,022,766	1,060,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	178	36,303	5,277	31,026	3,253	27,772	6.4%	5.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	800,779	794,000	S	52	1,170.40	1,129.34	96.5%	178	26,033	6,426	19,606	5,852	13,754	5.2%	3.6%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	796,146	794,000	S	49	1,171.41	987.81	84.3%	178	24,502	5,545	18,956	3,907	15,049	5.0%	4.0%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	873,896	871,000	S	51	1,329.79	1,278.74	96.2%	178	28,380	3,656	24,724	3,711	21,012	6.0%	5.1%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	825,436	823,000	SF	44	1,314.91	1,227.15	93.3%	178	27,573	5,318	22,255	4,359	17,895	5.7%	4.6%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	643,001	653,000	S	46	1,127.58	1,082.98	96.0%	178	23,702	5,041	18,661	4,188	14,472	6.2%	4.8%

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

ポートフォリオ・パフォーマンス(第4期)③

(単位:千円)

物件番号	物件名称	取得価格	期末帳簿価格	期末鑑定評価額	住戸タイプ	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)	
東京経済圏	T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	569,533	567,000	S	39	989.82	957.34	96.7%	178	19,425	4,746	14,678	3,194	11,484	5.5%	4.3%
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	436,734	445,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	178	17,114	3,603	13,511	3,755	9,755	6.6%	4.8%
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	825,764	847,000	S	72	1,602.16	1,478.29	92.3%	178	32,678	6,409	26,269	5,792	20,476	6.7%	5.2%
	T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,027,661	1,010,000	F	40	2,448.27	2,330.28	95.2%	178	35,753	6,467	29,285	6,115	23,170	6.0%	4.8%
	T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,857,402	1,860,000	F	52	3,832.53	3,399.56	88.7%	178	56,869	8,291	48,578	14,783	33,795	5.5%	3.8%
小計		67,068,000	68,622,911	70,154,000		2,424	97,137.10	93,086.45	95.8%		2,237,651	409,710	1,827,940	290,342	1,537,598	5.5%	4.7%	
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	582,500	600,785	658,000	SF	63	2,868.75	2,791.97	97.3%	184	30,414	5,963	24,451	5,929	18,522	8.3%	6.3%
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	1,045,000	1,150,000	S	92	3,330.15	3,260.12	97.9%	184	48,904	9,615	39,288	10,310	28,978	7.7%	5.7%
	R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,141,510	1,190,000	F	40	2,798.20	2,731.74	97.6%	184	49,388	11,220	38,167	9,090	29,077	6.8%	5.2%
	R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,104,978	1,170,000	SF	92	2,936.40	2,791.10	95.1%	184	47,564	10,236	37,328	10,006	27,321	6.9%	5.0%
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,944,497	3,020,000	SF	160	6,385.70	6,003.52	94.0%	184	107,962	23,476	84,486	23,455	61,031	5.8%	4.2%
	R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	1,028,892	1,130,000	S	94	2,146.02	1,986.21	92.6%	184	39,917	8,148	31,768	8,916	22,851	6.2%	4.5%
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,529,210	1,660,000	F	80	4,631.16	4,498.49	97.1%	184	60,768	10,281	50,487	16,462	34,024	6.6%	4.5%
	R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,711,322	1,880,000	SF	148	6,255.16	5,970.12	95.4%	184	73,841	16,281	57,560	14,174	43,385	6.8%	5.1%
	R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	800,072	777,000	SF	78	2,762.76	2,727.34	98.7%	178	33,314	5,948	27,366	7,821	19,544	7.3%	5.2%
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	865,272	851,000	SF	84	3,413.06	3,378.36	99.0%	178	37,882	6,820	31,061	7,478	23,582	7.7%	5.8%
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	467,232	460,000	SF	65	2,253.81	2,080.44	92.3%	178	23,648	4,707	18,941	4,366	14,574	8.7%	6.7%
	R-12	KDXレジデンス上杉	700,000	729,220	736,000	SF	66	2,073.06	1,917.21	92.5%	178	31,490	5,085	26,405	6,176	20,229	7.7%	5.9%
	R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	554,347	566,000	SF	45	1,818.09	1,782.41	98.0%	178	26,233	5,980	20,252	4,999	15,253	7.8%	5.9%
	R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	542,414	532,000	SF	27	1,475.73	1,422.11	96.4%	178	20,622	3,365	17,256	4,426	12,830	6.8%	5.1%
	R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	502,360	512,000	SF	40	2,159.25	2,034.71	94.2%	178	22,848	2,663	20,185	4,461	15,723	8.6%	6.7%

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

ポートフォリオ・パフォーマンス(第4期)④

(単位:千円)

物件番号	物件名称	取得価格	期末帳簿価格	期末鑑定評価額	住戸タイプ	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-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,432,738	2,450,000	SF	187	6,221.83	6,088.83	97.9%	178	98,129	22,134	75,994	17,652	58,342	6.6%	5.1%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	933,845	934,000	SF	66	2,655.31	2,655.31	100.0%	178	40,149	7,547	32,601	6,938	25,662	7.4%	5.8%
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	873,824	878,000	SF	95	2,724.19	2,675.29	98.2%	178	38,613	7,380	31,233	7,289	23,944	7.6%	5.8%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	846,317	834,000	S	76	2,353.55	2,195.29	93.3%	178	33,519	5,888	27,631	6,304	21,326	7.0%	5.4%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	461,339	471,000	S	49	1,094.81	1,049.32	95.8%	178	18,331	3,906	14,424	3,844	10,580	6.7%	4.9%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,459,527	1,450,000	S	118	3,387.30	3,259.11	96.2%	178	58,045	10,105	47,939	9,834	38,105	7.0%	5.5%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,404,348	1,400,000	S	131	3,813.31	3,706.12	97.2%	178	56,029	8,515	47,513	11,716	35,797	7.2%	5.4%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	531,073	527,000	SF	43	1,321.04	1,230.74	93.2%	178	22,197	4,082	18,115	5,151	12,964	7.3%	5.2%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,306,693	1,325,000	F	61	4,701.87	4,548.39	96.7%	178	56,119	7,377	48,741	6,819	41,921	7.8%	6.7%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	768,919	755,000	SF	70	2,024.50	1,994.49	98.5%	178	30,945	3,660	27,284	8,122	19,162	7.6%	5.3%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	574,359	560,000	F	28	1,942.78	1,869.10	96.2%	178	23,126	5,366	17,760	5,399	12,360	6.6%	4.6%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,118,960	1,150,000	S	86	2,292.72	2,165.14	94.4%	178	40,907	5,446	35,461	7,679	27,781	6.7%	5.3%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,398,948	1,430,000	F	21	3,999.01	3,628.40	90.7%	178	56,283	17,189	39,094	3,781	35,312	5.9%	5.3%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	611,535	597,000	S	64	1,889.53	1,799.98	95.3%	178	26,986	5,021	21,964	5,358	16,606	7.7%	5.8%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	709,653	729,000	SF	63	2,602.53	2,561.22	98.4%	178	28,755	5,914	22,841	6,170	16,670	6.9%	5.0%
R-31	KDXレジデンス天神東I	370,000	388,693	376,000	SF	42	1,315.16	1,221.43	92.9%	178	17,297	5,312	11,985	3,521	8,463	6.6%	4.7%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	793,350	778,000	F	36	2,522.16	2,303.08	91.3%	178	30,085	6,332	23,752	6,314	17,438	6.4%	4.7%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	786,860	788,000	F	24	2,098.68	2,017.93	96.2%	178	28,092	4,355	23,736	4,726	19,010	6.4%	5.1%
小計		31,962,500	32,968,108	33,724,000		2,434	96,267.58	92,345.02	95.9%		1,358,418	265,336	1,093,082	264,701	828,380	6.9%	5.3%
合計		99,030,500	101,591,020	103,878,000		4,858	193,404.68	185,431.47	95.9%		3,596,069	675,046	2,921,023	555,044	2,365,978	6.0%	4.8%

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



memo

Large memo area with horizontal lines for writing, divided into two columns by a vertical line.



memo

Large memo area with horizontal lines for writing, divided into two columns by a vertical line.