

KENEDIX

Residential Investment Corporation

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第5期(2014年7月期)決算説明資料

2014年9月19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。

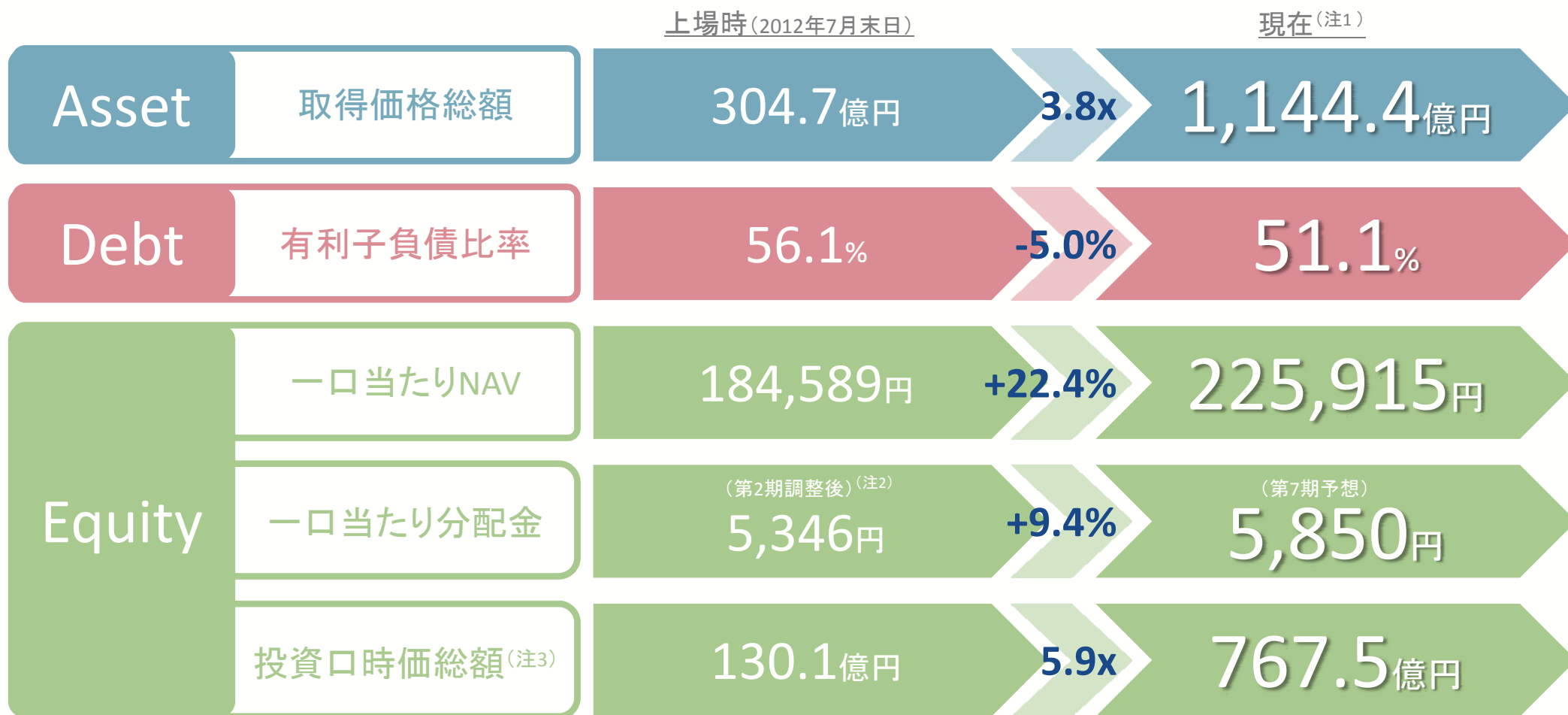
本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

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。

上場時から現在までの主要運用指標の推移



更なる変化・向上を目指し、本投資法人は引き続き投資主価値の成長を模索して参ります。

注1: 「現在」に記載の各種数値の詳細については、本資料26頁をご参照ください。

注2: 物件の新規取得等により発生する特殊要因の影響を調整するため、第2期の一口当たり分配金(実績)の6,145円から固定資産税及び都市期計画税等(一口当たり)799円を控除した調整後の金額を記載しています。

注3: 投資口時価総額について、上場時(2012年7月末日)は2012年7月31日時点の投資口価格終値(172,500円)を基に、現時点は2014年9月12日時点の投資口価格終値(275,000円)を基に、それぞれ算出しています。

目次

1. 第5期(2014年7月期)決算概要
2. 今般公募増資の概要及び第6期(2015年1月期)業績予想
3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

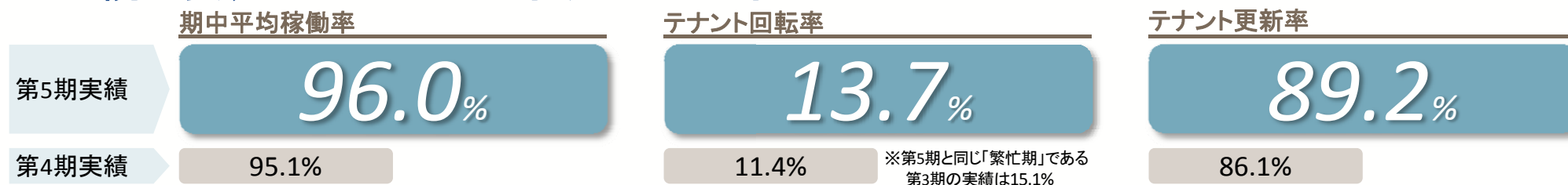
ご参考資料

1. 第5期(2014年7月期)決算概要

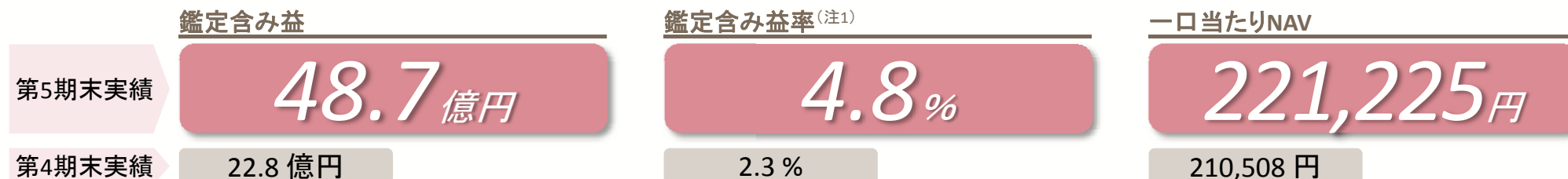
第5期(2014年7月期)の決算ハイライト

前期(第4期)に引き続き、1,000億円へと急拡大したポートフォリオの安定的運用を実現

1. 引き続き安定的なポートフォリオ・パフォーマンス



2. 鑑定評価額の着実な向上



3. 着実な分配金の還元



注1: 「鑑定含み益率」は、期末時点の有形固定資産の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除して算出しています。

注2: 物件の新規取得等により発生する特殊要因の影響を調整するため、第4期の一口当たり分配金(実績)の6,756円から固定資産税及び都市期計画税等(一口当たり)585円及び資産運用報酬 I (一口当たり)415円を控除した調整後の金額を記載しています。

損益計算書の概要

(単位:百万円)

科目	第4期		第5期		第4期・第5期 実績差異		第5期 予想・実績差異		
	実績	当初予想	実績						
物件運用日数 ^(注1)	179.8日	181.0日	180.3日						
営業収益	¥3,616	¥3,681	¥3,743	+127	+3.5%	+61	+1.7%		KDXレジデンス錦糸町の期中取得により、予想より上振れ。
賃貸事業収入	3,312	3,336	3,354	+41	+1.2%	+17	+0.5%		
その他賃貸事業収入	283	309	334	+51	+18.1%	+24	+7.9%		更新料収入及び解約違約金収入等の一時金収入の増加等により、予想より上振れ。
受取配当金	20	35	54	+34	+172.6%	+18	+53.0%		
営業費用	¥1,490	¥1,884	¥1,887	+396	+26.6%	+2	+0.2%		匿名組合での会計上の取扱見直し等により、予想より上振れ。
賃貸事業費用	675	917	924	+249	+36.9%	+6	+0.7%		
減価償却費	555	555	561	+6	+1.2%	+6	+1.1%		
その他	260	411	401	+140	+53.9%	-9	-2.4%		建物管理費やリーシング費用等の削減があった一方、物件競争力の維持向上に向け建物修繕等を前倒しや追加で実施。
営業利益	¥2,125	¥1,797	¥1,856	-269	-12.7%	+58	+3.3%		
営業外収益	0	0	0	0	-	0	-		
営業外費用	492	419	398	-93	-19.1%	-21	-5.1%		シリーズ1-B(55億円)のリファイナンスについて、当初想定していた融資手数料の一部が発生しなかったこと等から、予想より下振れ。
支払利息等	451	379	357	-93	-20.8%	-21	-5.7%		
その他	40	40	40	0	+0.2%	0	+0.0%		
経常利益	¥1,633	¥1,378	¥1,458	-175	+10.7%	+80	+5.8%		2013年8月に取得した60物件に係る固定資産税及び都市計画税等について、第5期より費用計上(約149百万円)開始。また、繁忙期に伴うリーシングコストの増加や新規物件取得による修繕費の増加等により、前期比増加。
税引前当期純利益	1,633	1,378	1,458	-175	-10.7%	+80	+5.8%		
法人税等	1	1	0	0	-11.1%	0	-9.9%		2013年8月に取得した60物件に係る資産運用報酬Iについて、第5期より費用計上(約104百万円)開始。
当期純利益	¥1,632	¥1,377	¥1,457	-174	-10.7%	+80	+5.8%		
分配金総額	1,632	1,377	1,457	-174	-10.7%	+80	+5.9%		第4期は物件取得に伴うシンジケートローン組成に係る融資手数料の計上等があったことから、前期比減少。
一口当たり分配金	6,756円	5,700円	6,033円	-724円	-10.7%	+333円	+5.8%		
NOI ^(注2)	2,921	2,728	2,764	-156	-5.4%	+35	+1.3%		
FFO ^(注3)	2,228	1,973	2,060	-168	-7.5%	+86	+4.4%		

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。また、第5期の計算期間は181日間ですが、物件運用日数(加重平均)は180.3日です。

注2: 「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3: 「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		
	80物件	81物件	
物件数	80物件	81物件	
取得価格合計	¥99,030.5	¥100,380.5	
	第4期	第5期	前期比
物件運用日数	179.8日	180.3日	
賃貸事業収入	¥3,596.0	¥3,688.6	+2.6%
賃貸収入	3,312.8	3,354.1	+1.2%
その他収入	283.2	334.4	+18.1%
賃貸事業費用	¥675.0	¥924.3	+36.9%
管理委託費	279.2	300.0	+7.4%
公租公課	59.8	213.8	+257.5%
水道光熱費	67.7	75.5	+11.5%
修繕費	127.1	183.6	+44.4%
保険料	5.6	5.6	+0.8%
信託報酬・その他	135.4	145.5	+7.5%
NOI	¥2,921.0	¥2,764.3	-5.4%
NOI利回り(年換算)	6.0%	5.6%	
減価償却費	555.0	561.7	+1.2%
減価償却比率(取得価格対比、年率)	1.1%	1.1%	
償却後NOI利回り(年換算)	4.8%	4.4%	

東京経済圏			地方経済圏		
47物件	48物件		33物件	33物件	
取得価格合計	¥67,068.0	¥68,418.0	¥31,962.5	¥31,962.5	
	第4期	第5期	前期比	第4期	第5期
物件運用日数	179.8日	179.9日		180.0日	181.0日
賃貸事業収入	¥2,237.6	¥2,318.8	+3.6%	¥1,358.4	¥1,369.7
賃貸収入	2,079.0	2,118.3	+1.9%	1,233.7	1,235.8
その他収入	158.6	200.5	+26.4%	124.6	133.9
賃貸事業費用	¥409.7	¥552.2	+34.8%	¥265.3	¥372.0
管理委託費	176.1	194.6	+10.5%	103.0	105.3
公租公課	34.4	122.4	+255.6%	25.3	91.4
水道光熱費	44.2	48.2	+9.0%	23.4	27.2
修繕費	76.5	105.0	+37.3%	50.6	78.5
保険料	3.0	3.0	+1.8%	2.6	2.6
信託報酬・その他	75.2	78.7	+4.6%	60.1	66.8
NOI	¥1,827.9	¥1,766.6	-3.4%	¥1,093.0	¥997.6
NOI利回り(年換算)	5.5%	5.2%		6.9%	6.3%
減価償却費	290.3	296.6	+2.2%	264.7	265.0
減価償却比率(取得価格対比、年率)	0.9%	0.9%		1.7%	1.7%
償却後NOI利回り(年換算)	4.7%	4.4%		5.3%	4.6%

貸借対照表の概要

(単位:百万円)

科目	第4期	第5期	差異	
資産の部	¥107,400	¥108,698	+1,297	+1.2%
現預金	4,549	4,357	-192	-4.2%
有形固定資産	101,591	102,505	+914	+0.9%
(土地)	59,676)	60,566)	+889	+1.5%
(建物等)	41,914)	41,939)	+24	+0.1%
その他	1,260	1,836	+575	+45.7%
負債の部	¥57,192	¥58,661	+1,469	+2.6%
有利子負債	55,200	56,550	+1,350	+2.4%
(短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金)	7,200)	8,200)	+1,000	+13.9%
(長期借入金)	48,000)	48,350)	+350	+0.7%
預り敷金	1,103	1,130	+27	+2.5%
その他	888	981	+92	+10.4%
純資産の部	¥50,208	¥50,037	-171	-0.3%
出資総額	48,592	48,592	-	-
未処分利益	1,632	1,457	-174	-10.7%
繰延ヘッジ損益	▲16	▲13	+2	-17.6%
LTV(注1)	51.4%	52.0%		
自己資本比率	46.7%	46.0%		
期末鑑定評価額	¥103,878	¥107,379	+3,501	+3.4%
NAV(注2)	¥50,863	¥53,452	+2,589	+5.1%

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1,769百万円。なお、本手元資金を利用して第5期中に匿名組合出資持分715百万円を取得。

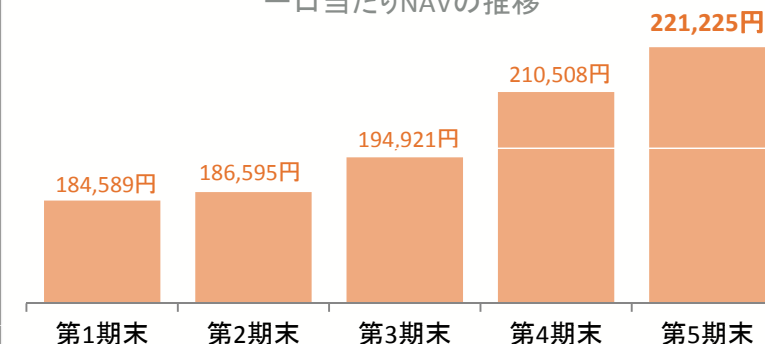
現預金 4,357		
当期末処分利益 1,457	預り敷金 1,130	Net Cash 1,769

KDXレジデンス錦糸町の取得資金として、借入期間7年の長期借入金(シリーズ5[13.5億円])を新規借入。借入期間2年の一年内返済予定長期借入金(シリーズ1-B[55億円])について、借入期間8年の長期借入金(シリーズ6-A[20億円]/シリーズ6-B[15億円]/シリーズ6-C[10億円]/シリーズ6-D[10億円])への借り換えを実施。

既存80物件については、第4期末時点より2,051百万円増加。(詳細についてはご参考資料参照)

鑑定含み益の増加等により、引き続き一口当たりNAVは着実に上昇。

一口当たりNAVの推移



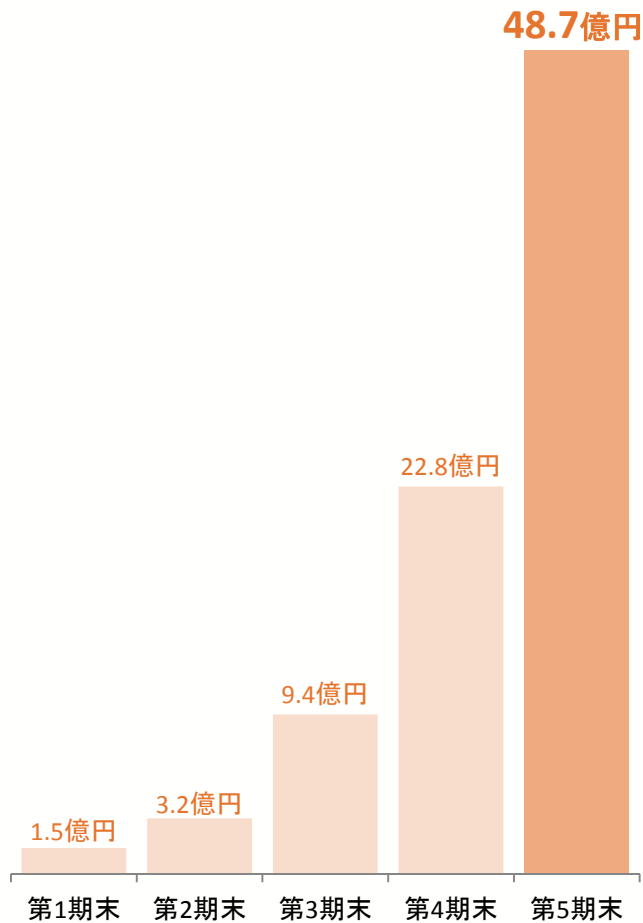
注1: 「LTV(Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数第二位を四捨五入)

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。

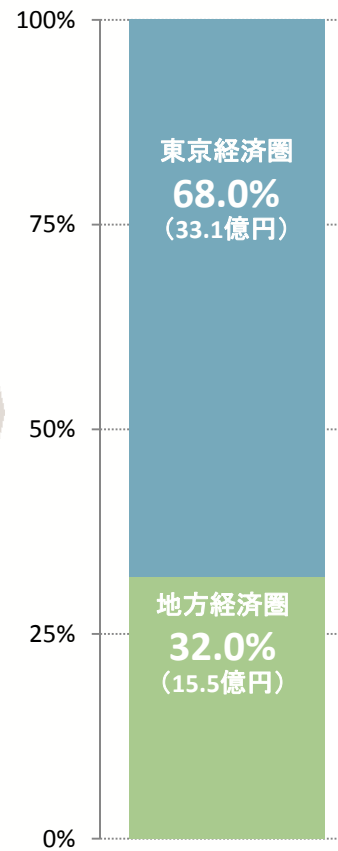
鑑定評価額

● 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5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

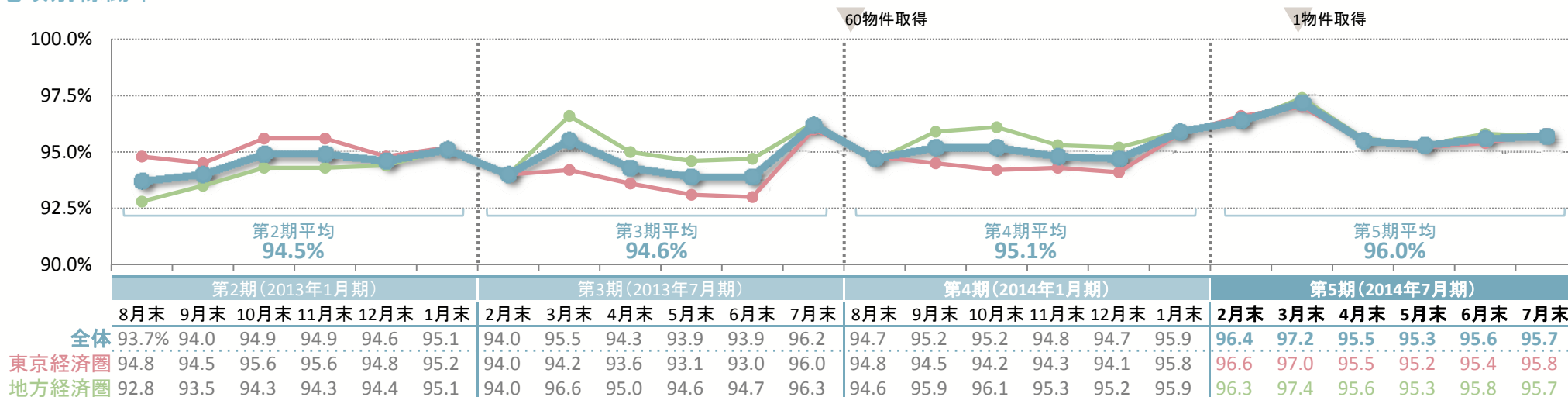
	鑑定評価額 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定含み益 (百万円)	鑑定 含み益率 ^(注2)
東京経済圏	73,080	69,764	+3,315	+4.8%
うち、上場時保有 (12物件)	21,103	19,856	+1,246	+6.3%
うち、第1回公募増 資取得(35物件)	50,527	48,510	+2,016	+4.2%
うち、期中取得 (1物件)	1,450	1,398	+51	+3.7%
地方経済圏	34,299	32,740	+1,558	+4.8%
うち、上場時保有 (8物件)	12,047	11,007	+1,039	+9.4%
うち、第1回公募増 資取得(25物件)	22,252	21,733	+518	+2.4%
うち、期中取得 (0物件)	-	-	-	-
合計	107,379	102,505	+4,873	+4.8%

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)

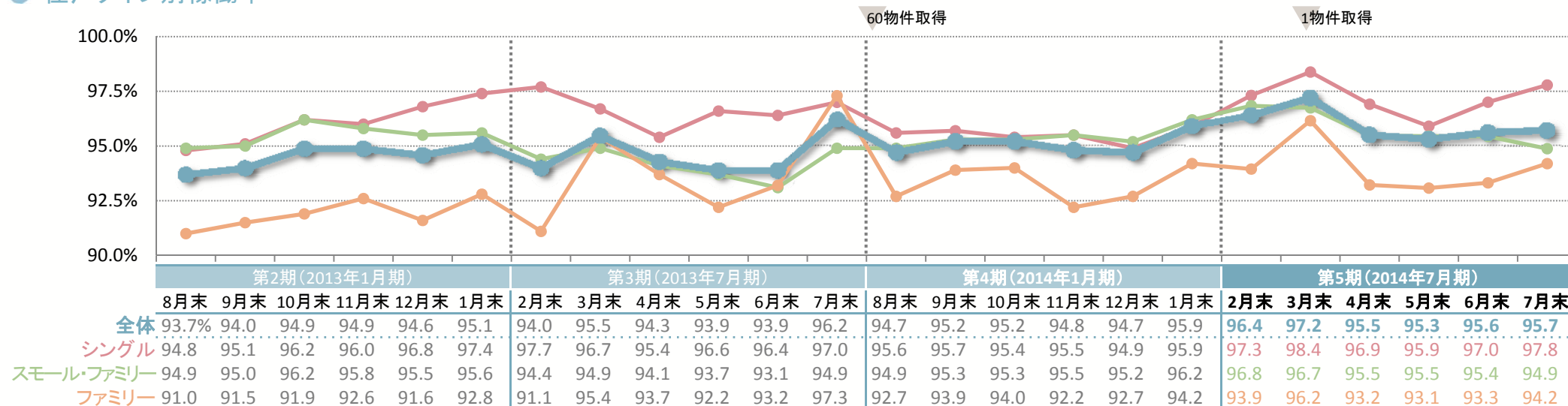
注2: 「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格で除して算出しています。

稼働率の推移

● 地域別稼働率(注1)



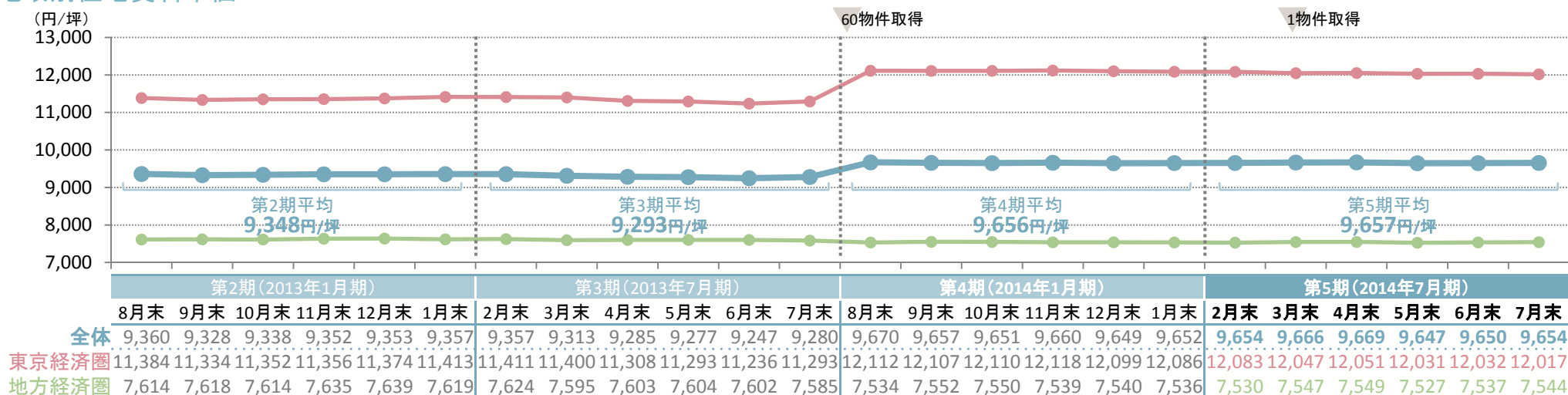
● 住戸タイプ別稼働率(注1)



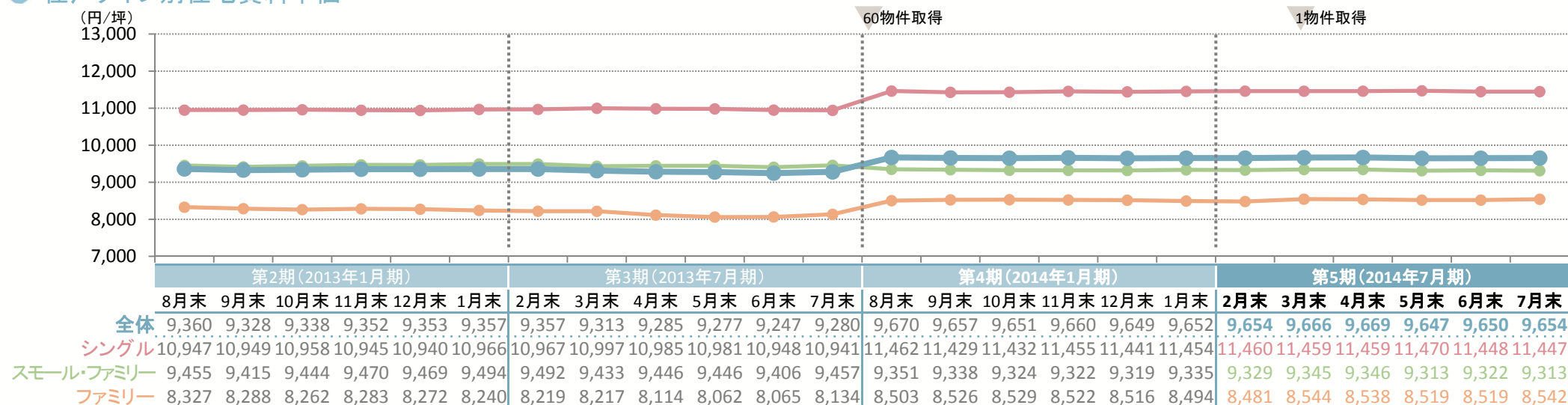
注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

住宅賃料単価の推移

● 地域別住宅賃料単価(注1)



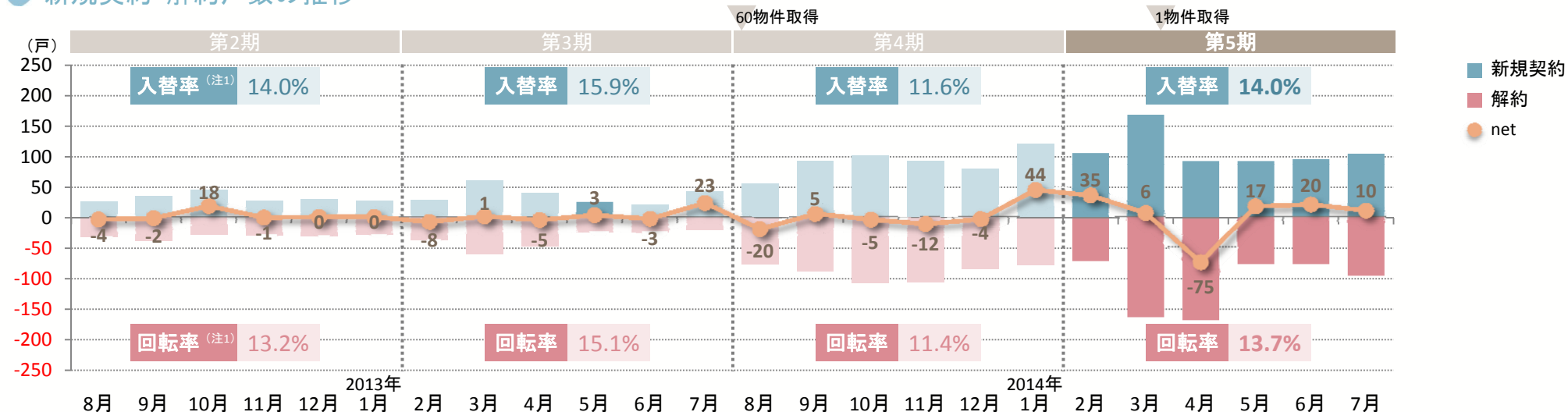
● 住戸タイプ別住宅賃料単価(注1)



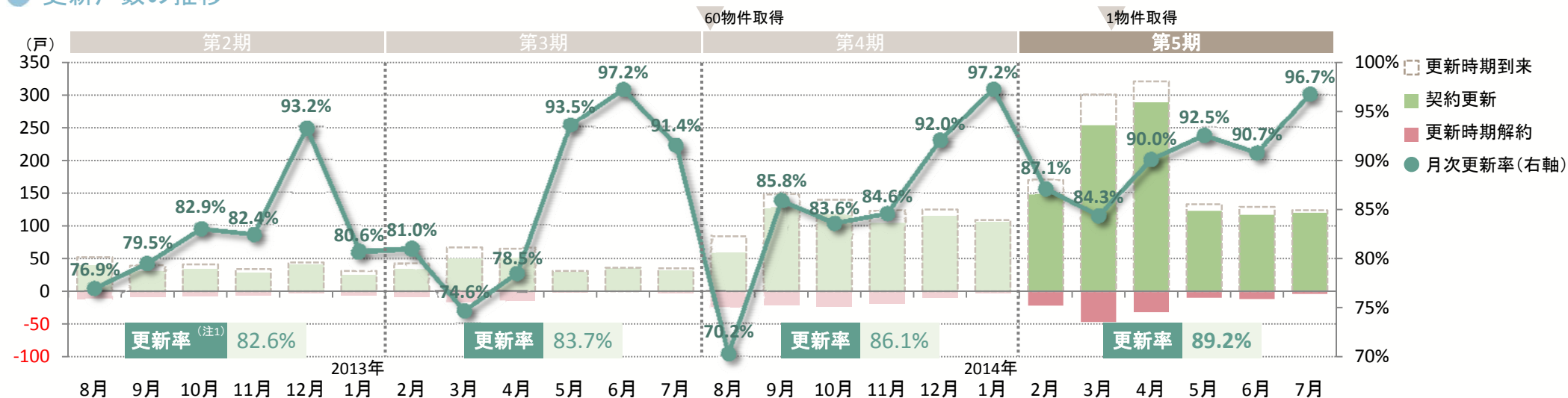
注1: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

入退去・更新動向

新規契約・解約戸数の推移



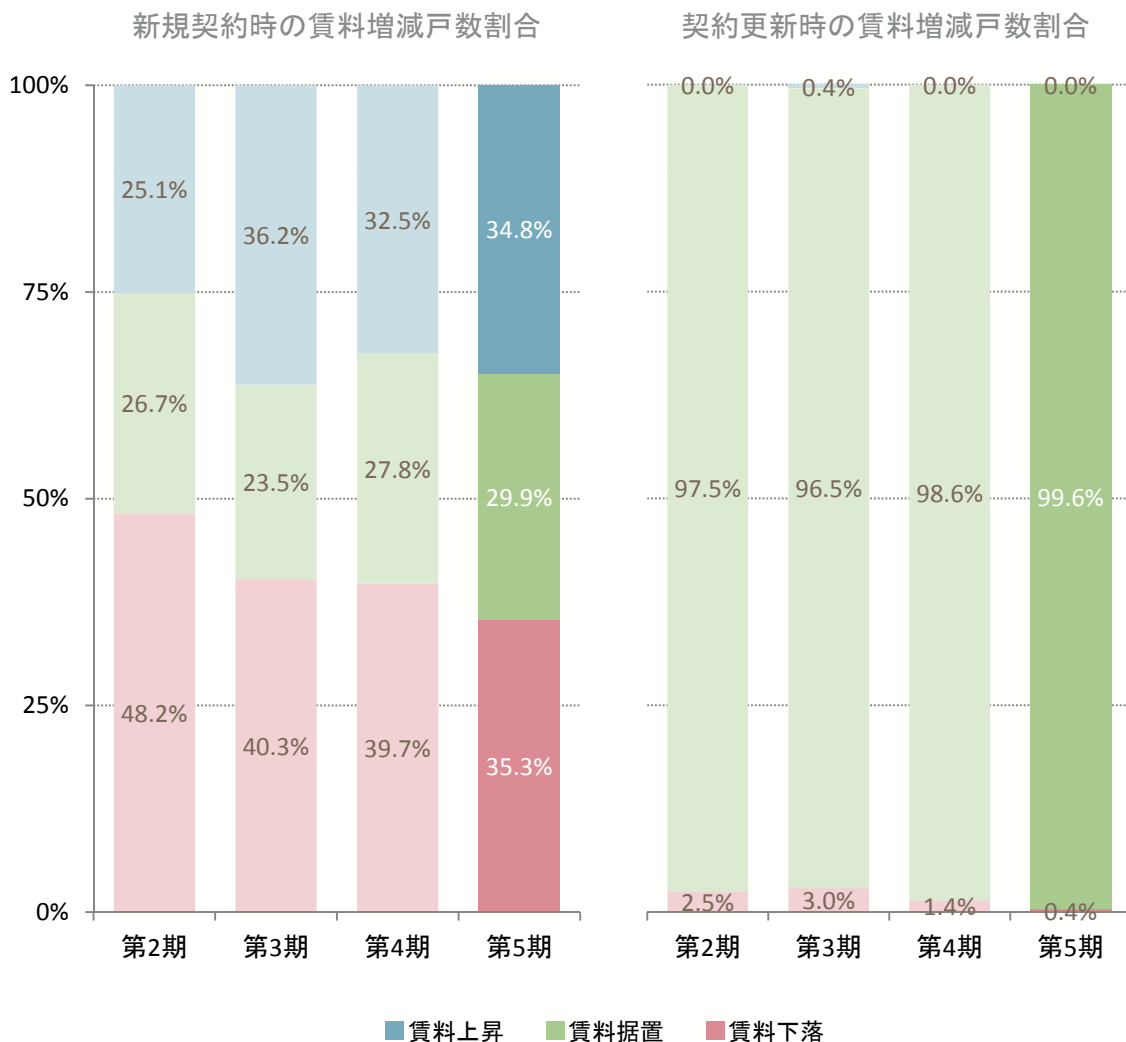
更新戸数の推移



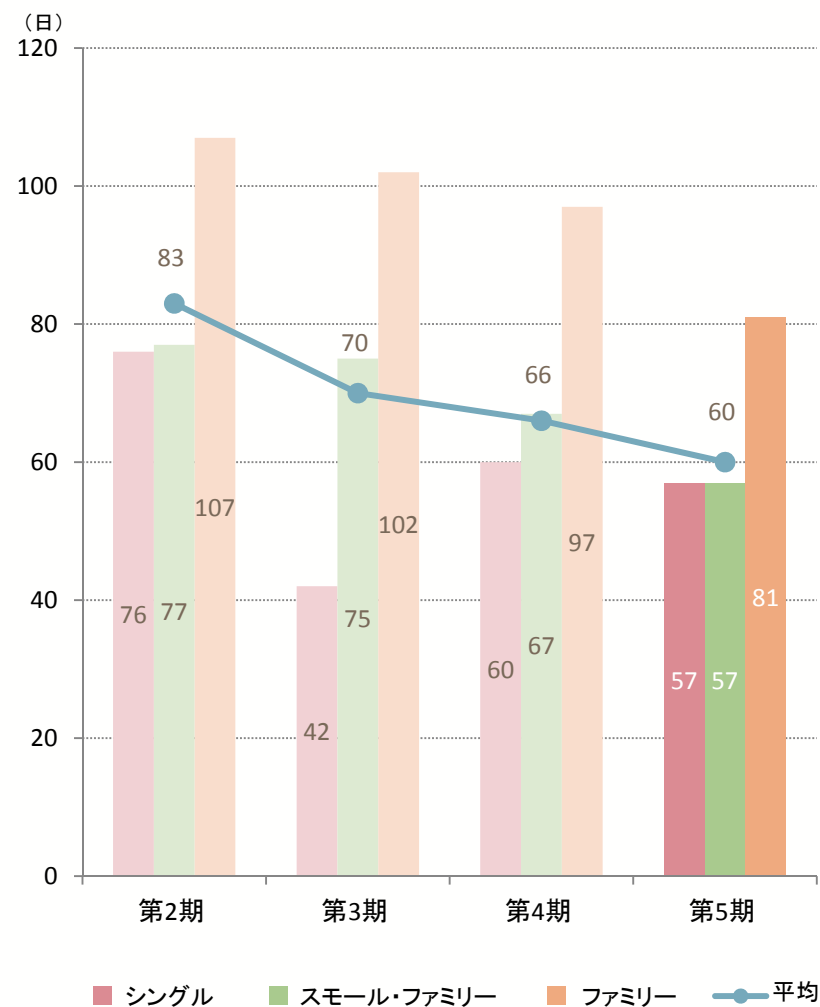
注1: 「入替率」は「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」、「回転率」は「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」によりそれぞれ算出しています。
(小数第二位を四捨五入)

入退去・更新区画の賃料増減及び空室期間

● 契約時の賃料増減戸数割合



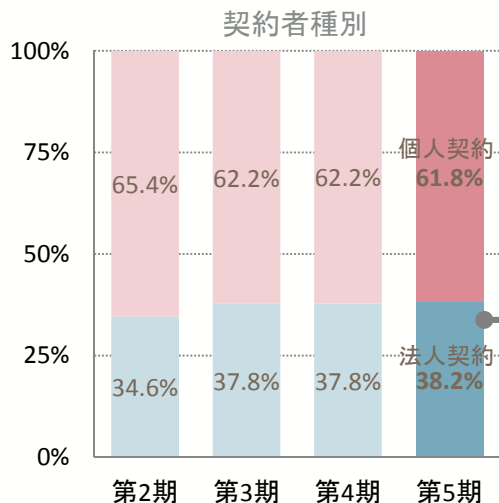
● 平均空室期間^(注1)



注1: 「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。(小数第一位を四捨五入)

テナント属性分析

● 契約者の種別^(注1)



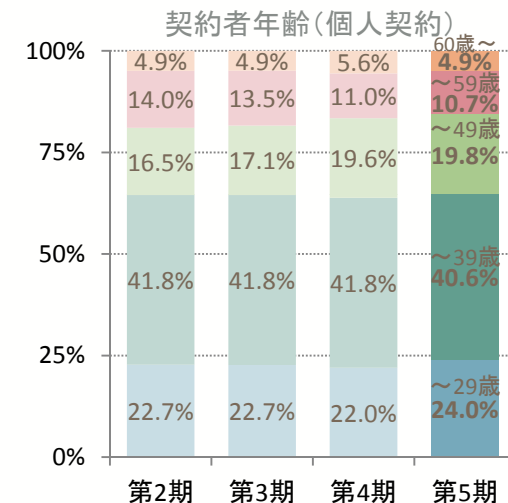
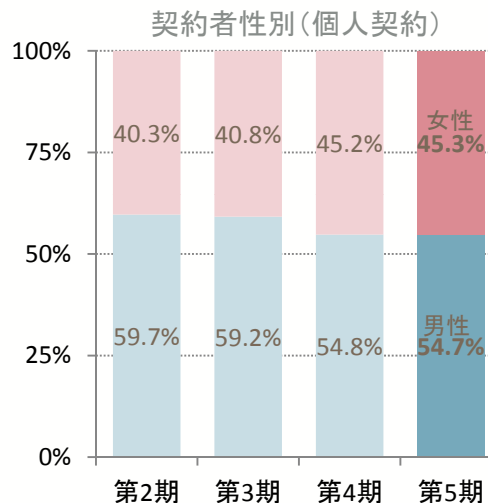
大口法人契約^(注2)は下記の通り。

物件	大口法人1棟に占める契約数割合
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	27戸 52.9%
KDXレジデンス東新宿	75戸 41.9%

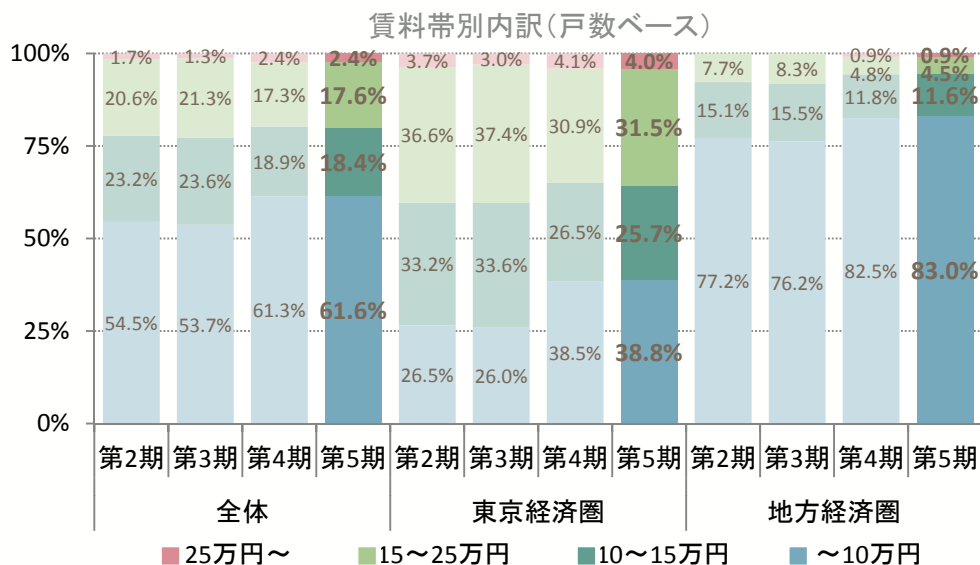
注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。

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。

● 個人契約の分類



● 契約中住戸の賃料帯別内訳^(注3)



● 第5期末契約中住戸の1戸当たり平均賃料^(注3)

住戸タイプ・地域別の1戸当たり平均賃料

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥93,794	¥68,331	¥83,970
スモール・ファミリー	¥167,100	¥81,743	¥111,456
ファミリー	¥206,038	¥173,363	¥190,980
全体	¥135,241	¥89,368	¥111,592

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 運用パフォーマンスの維持向上に向けた具体的施策

● 収入増加・費用削減策の見直し

● 物件毎のエリアマップ作製による物件説明ツールの充実

主な賃料収入の増加策

項目	第5期中の 収入増加額	第1期からの 累計額
駐車場の借上げリース増加	+200万円/期	350万円/期
屋上アンテナの設置・増設、自動販売機の入替	+114万円/期	262万円/期
	+314万円/期	+612万円/期

主な賃貸経費の削減策

項目	第5期中の 経費削減額	第1期からの 累計額
信託報酬の削減	-297万円/期	-297万円/期
建物管理コストの削減	-1,154万円/期	-1,456万円/期
共用部電気料金の削減	-	-65万円/期
	-1,451万円/期	-1,818万円/期



- 第5期においても、引き続き収入増加策の見直しを進め、每期314万円相当の収入増加を達成。
- 費用削減についても、細かい管理コストの削減の他、信託報酬の削減も実施し、每期1,451万円相当の費用削減を達成。
- 第1期以降これまでに収入増加・費用削減策の実施により、累計で每期2,430万円相当の収益改善を達成。

- 全物件(底地等を除く)について、物件毎のエリアマップを作成。
- 物件毎の周辺環境を纏めたエリアマップにより、仲介業者から入居検討者まで、具体的な周辺環境に関する情報を提供。

トピックス② 芦屋ロイヤルホームズのバリューアップ

兵庫県芦屋市に所在するファミリー向け高級賃貸物件である芦屋ロイヤルホームズについて、物件競争力の維持向上を企図して、空き区画2区画において第5期中にバリューアップ工事を実施しました。

● バリューアップの概要

物件概要

所在地	兵庫県芦屋市大原町20番10号	賃貸可能戸数	21戸
構造	RC造陸屋根	竣工日	平成3年6月5日
階数	5階建	取得日	平成25年8月7日
住戸タイプ	ファミリー	取得価格	1,360百万円

バリューアップ工事の内容

工事日程	2014年5月～7月
工事金額	区画A: 1,390万円(うち、バリューアップ費用1,100万円) 区画B: 1,290万円(うち、バリューアップ費用1,000万円)
主な工事内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 独立した調理室を開放的なオープンキッチンへ変更。 ■ バス・トイレ・洗面台といった水廻り設備の刷新。 ■ ベッドルームの床仕様変更。

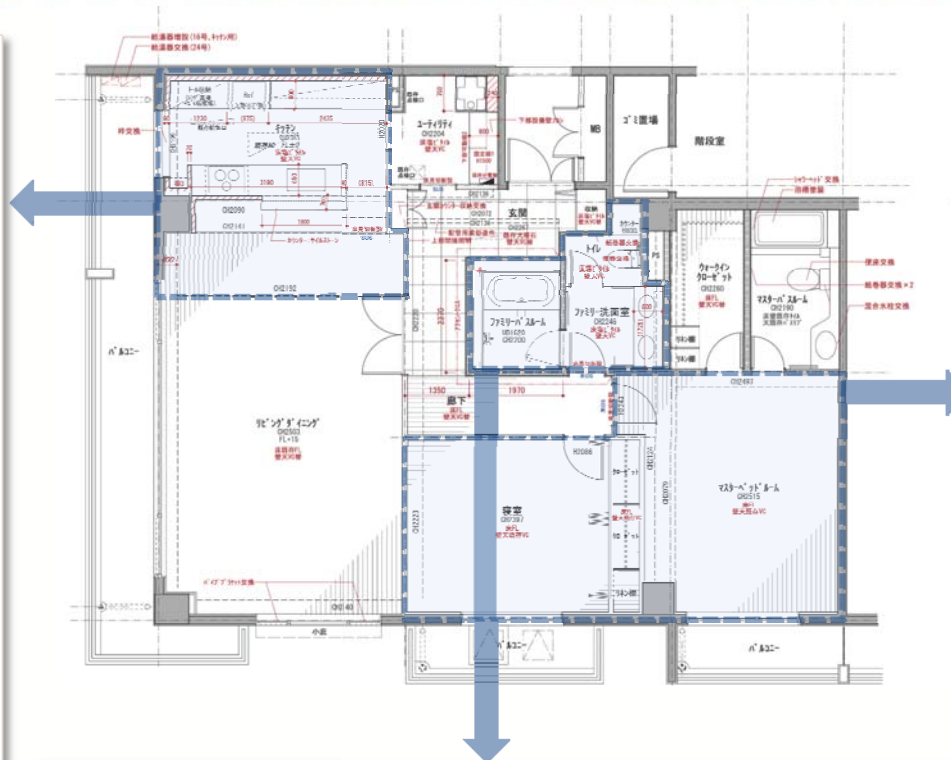
バリューアップによる投資効果

	バリューアップ費用	新規募集賃料(上昇率)	想定投資利回り
区画A	1,100万円	53万円(+26.2%)	12.0%
区画B	1,000万円	58万円(+20.8%)	12.0%



トピックス② 芦屋ロイヤルホームズのバリューアップ

開放的なオープンキッチン
独立した調理室とリビングとの間の壁に新たに開口を設け、開放的なオープンキッチンへ仕様を変更。



ベッドルームの床仕様変更
ベッドルームの床を、絨毯からフローリングへ変更。

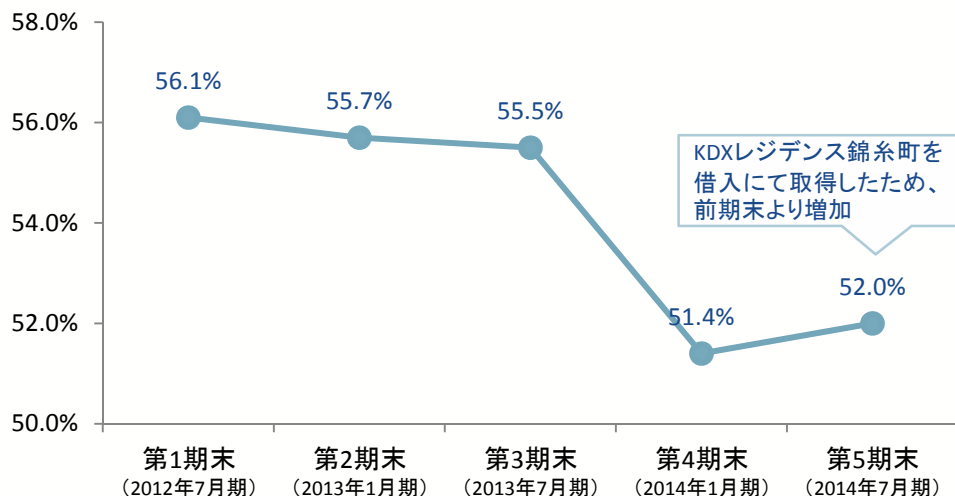


水廻り設備の刷新
バス・トイレ・洗面台といった水廻り設備について、現代的な最新設備へ刷新。

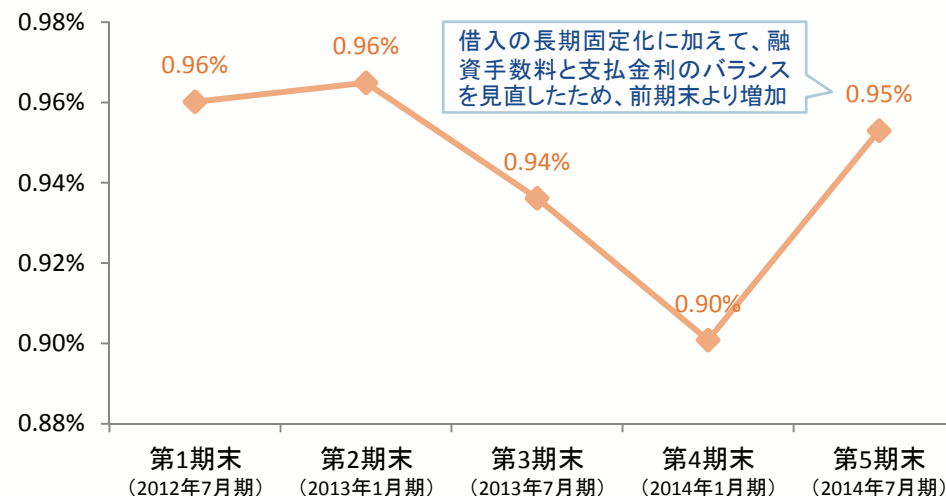


財務の状況① 各種借入関連指標の推移

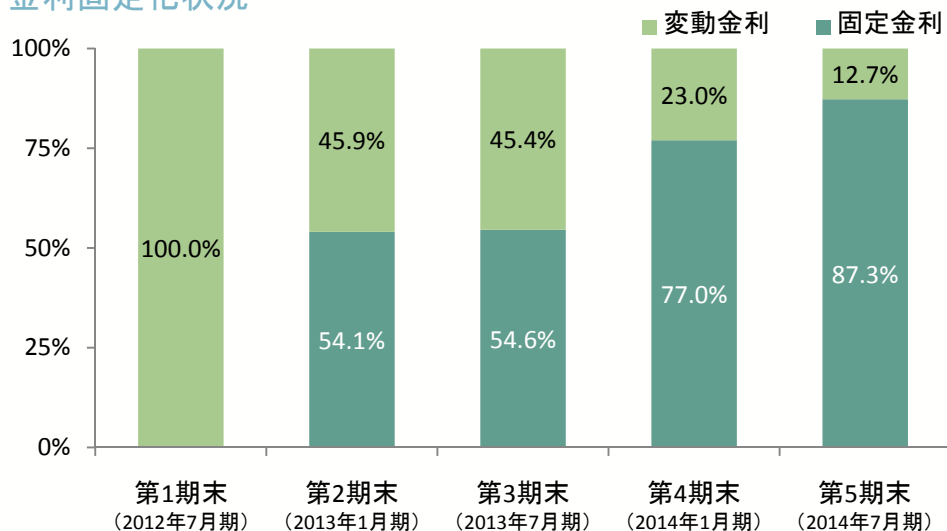
LTV(総資産ベース)



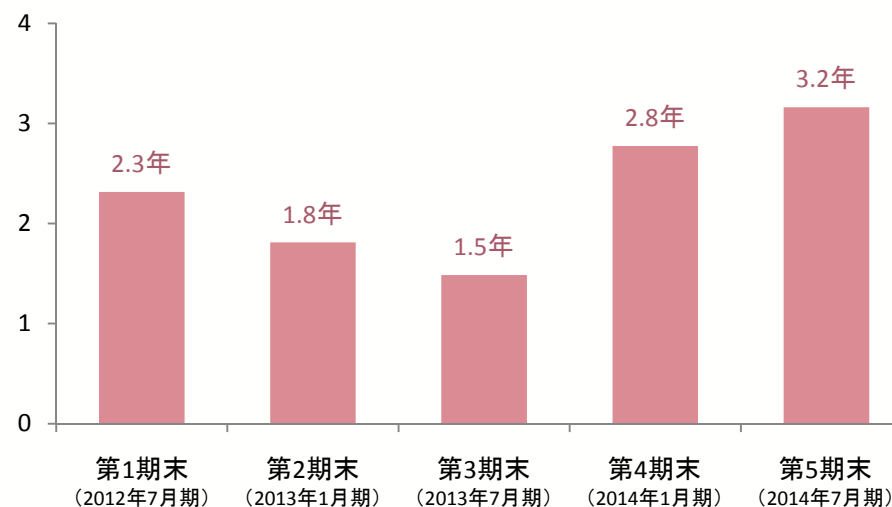
平均金利(注1)



金利固定化状況(注2)



平均残存年数(注3)



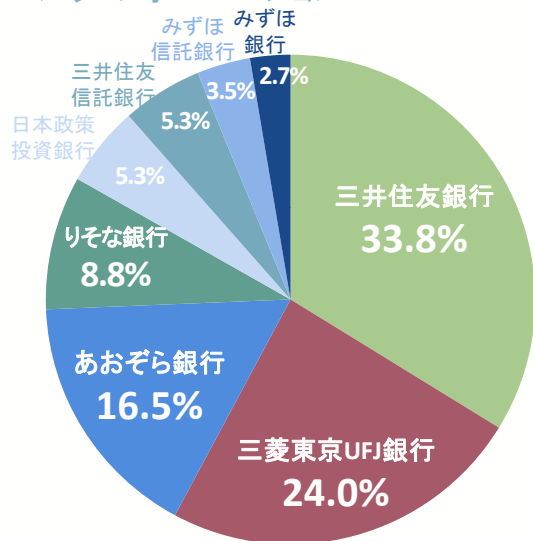
注1: 各有利子負債毎に金利キャップ及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(小数第二位を四捨五入)

注2: 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キャップまたは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。

注3: 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。(小数第二位を四捨五入)

財務の状況② 第5期末における借入内訳

● バンク・フォーメーション

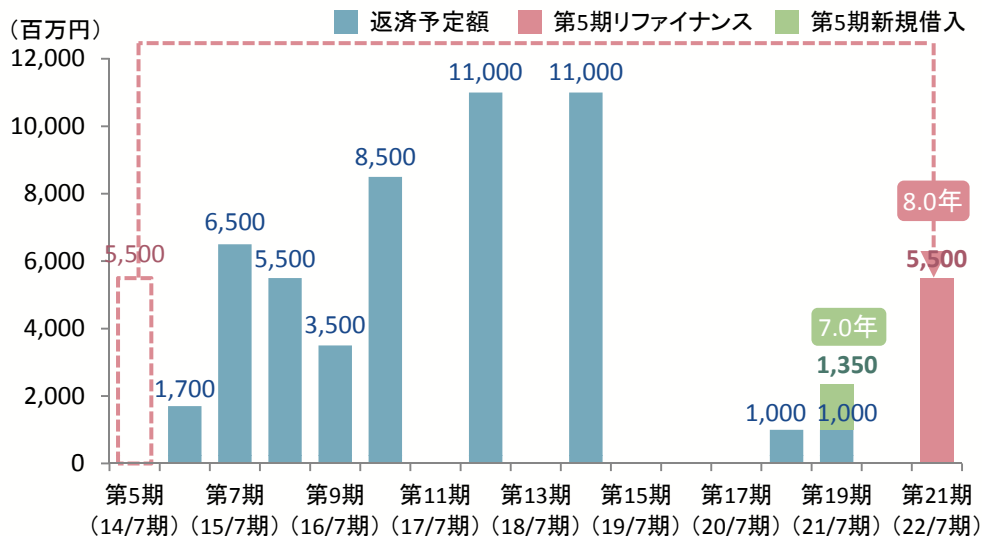


借入先	借入残高 (百万円)
三井住友銀行	¥19,100
三菱東京UFJ銀行	13,600
あおぞら銀行	9,350
りそな銀行	5,000
日本政策投資銀行	3,000
三井住友信託銀行	3,000
みずほ信託銀行	2,000
みずほ銀行	1,500
合計	¥56,550

● 借入明細

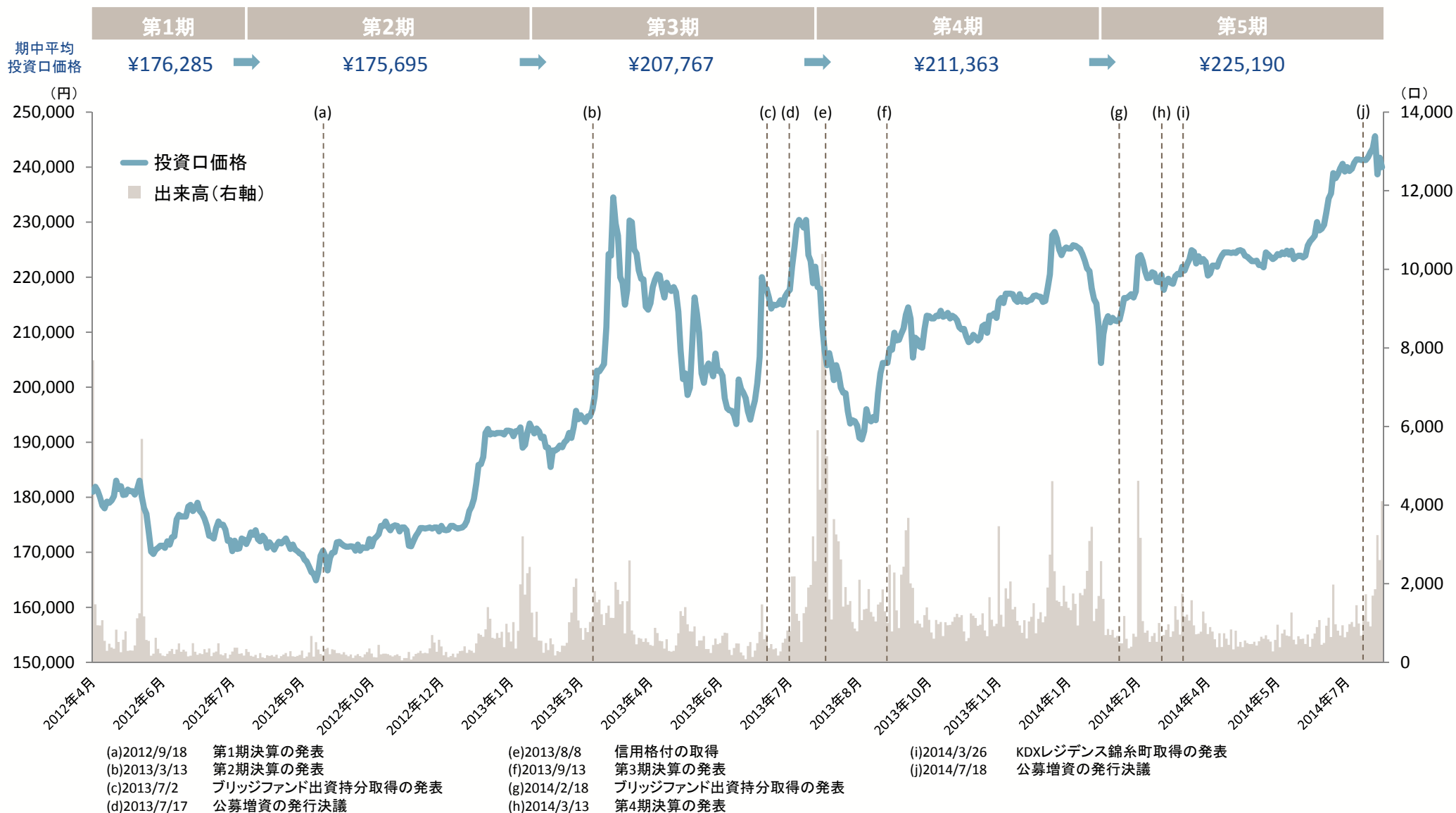
シリーズ	当初借入日	返済期日	借入期間	残存期間	借入残高 (百万円)	金利固定化の状況
1-C	2012/5/1	2015/4/30	3.0年	0.8年	6,500	金利キャップにより固定化
1-D		2016/4/30	4.0年	1.8年	3,500	金利キャップにより固定化
3-A		2014/8/31	1.1年	0.1年	1,700	変動金利
3-B		2015/8/31	2.1年	1.1年	5,500	変動金利
3-C	2013/8/7	2016/8/31	3.1年	2.1年	8,500	金利スワップにより固定化
3-D		2017/8/31	4.1年	3.1年	11,000	金利スワップにより固定化
3-E		2018/8/31	5.1年	4.1年	8,000	金利スワップにより固定化
3-F		2018/8/31	5.1年	4.1年	3,000	固定金利
4-A	2014/1/31	2021/1/31	7.0年	6.5年	1,000	金利スワップにより固定化
4-B		2021/7/31	7.5年	7.0年	1,000	金利スワップにより固定化
5	2014/3/28	2021/3/28	7.0年	6.7年	1,350	金利スワップにより固定化
6-A				7.8年	2,000	金利スワップにより固定化
6-B	2014/4/30	2022/4/30	8.0年	7.8年	1,500	金利スワップにより固定化
6-C				7.8年	1,000	金利スワップにより固定化
6-D				7.8年	1,000	金利スワップにより固定化
合計				3.2年	56,550	

● 返済期限一覧



投資口価格

● 投資口価格及び出来高の推移(第5期末まで)



投資主の状況

● 投資主の状況

第5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	11,807	97.2%	66,517	27.5%	5.6
金融機関	22	0.2%	104,091	43.1%	4,731.4
外国人	133	1.1%	54,841	22.7%	412.3
その他国内法人	163	1.3%	13,808	5.7%	84.7
証券会社	24	0.2%	2,365	1.0%	98.5
合計	12,149	100.0%	241,622	100.0%	19.9

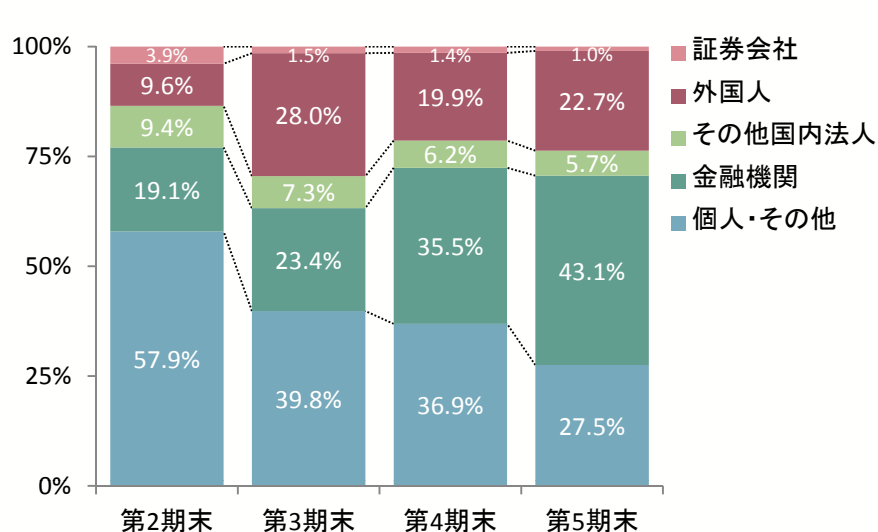
● 主な投資主の状況

第5期末時点 上位投資主一覧

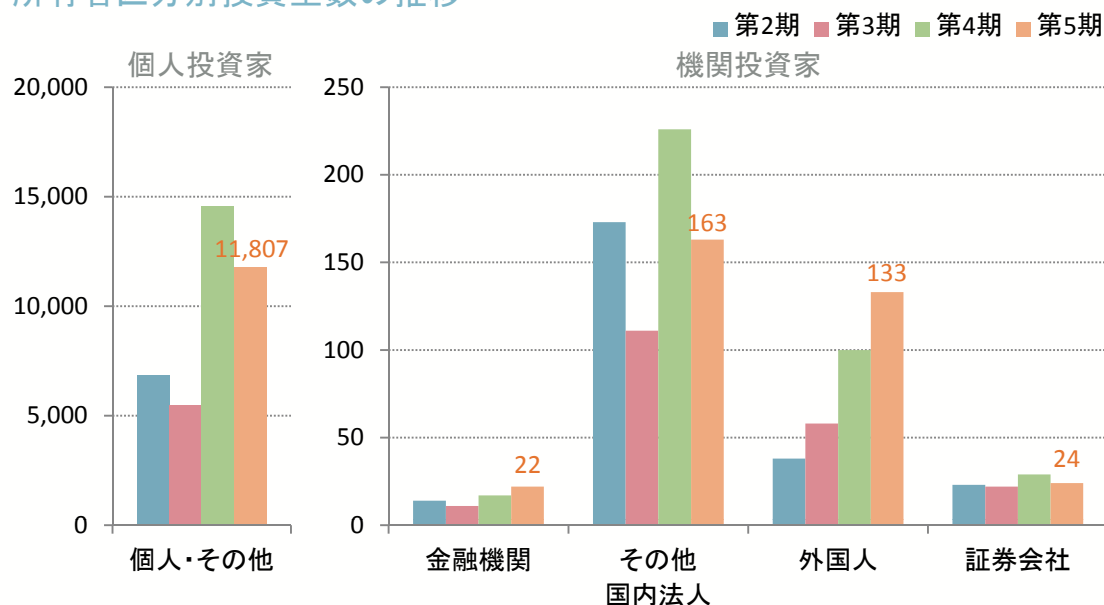
氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	58,468	24.19%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	18,644	7.71%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,530	4.77%
JP MORGAN CHASE BANK 380180	10,097	4.17%
ケネディクス株式会社	7,310	3.02%
野村信託銀行株式会社(投信口)	6,866	2.84%
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	5,672	2.34%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	4,981	2.06%
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	3,305	1.36%
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	2,800	1.15%
合計	129,673	53.66%

注: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第三位を切り捨て)

● 所有者区分別投資口数比率の推移



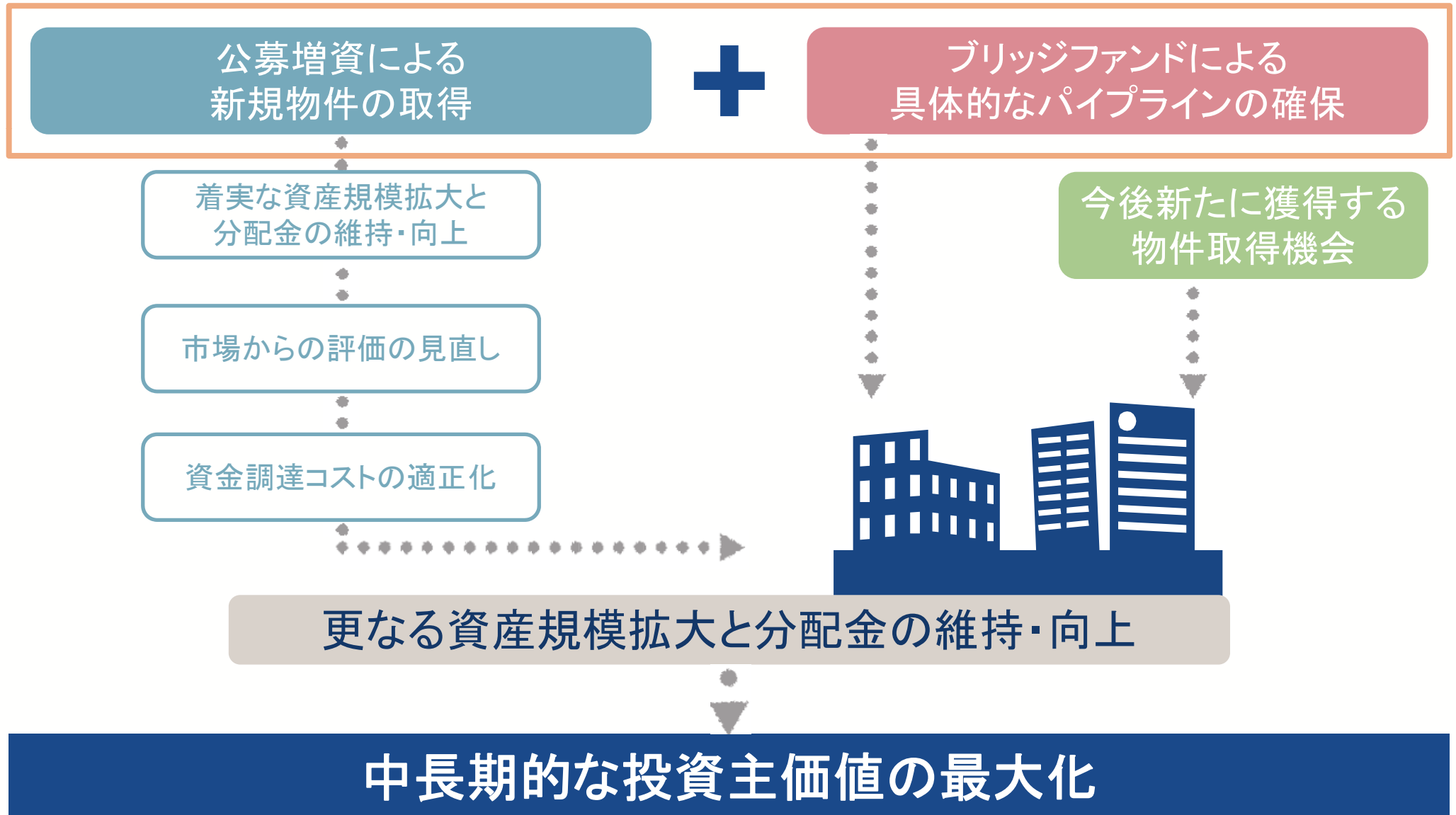
● 所有者区分別投資主数の推移



2. 今般公募増資の概要及び第6期(2015年1月期)業績予想

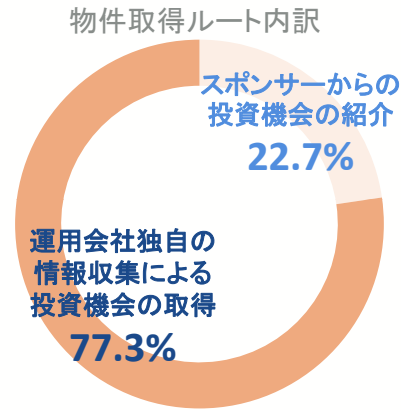
今般公募増資(2014年8月実施)の位置づけ

● 本投資法人のアクション



公募増資による新規取得資産

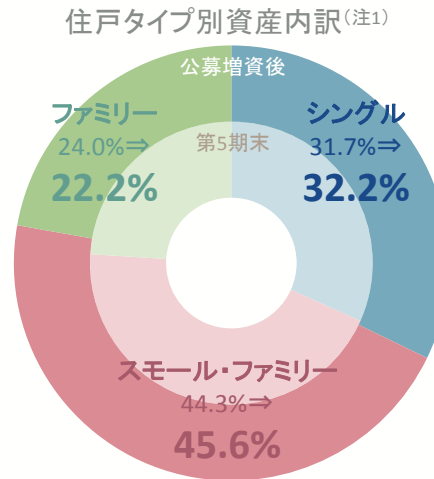
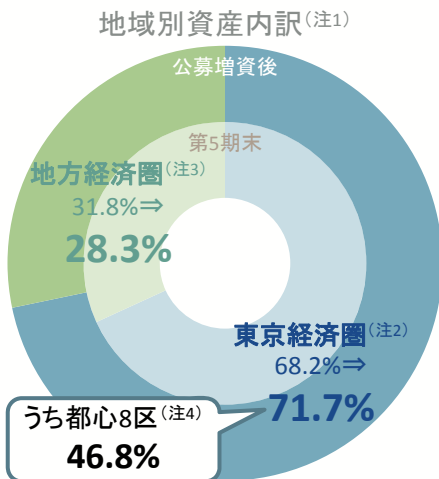
● 新規取得資産の概要



● 新規取得資産一覧



● 地域・住戸タイプの分散状況



注1: 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています(内円は第5期末の81物件、外円は公募増資実施後の89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: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 注3: 「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4: 「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。

各種運用指標の推移

	第5期末 (2014年7月末日)	公募増資による 新規取得資産	公募増資後
投資物件数	81 物件	8 物件	89 物件
取得価格の合計	1,003.8 億円	140.6 億円	1,144.4 億円
平均NOI利回り ^(注1)	5.6 %	5.4 %	5.6 %
平均稼働率 ^(注2)	95.7 %	92.5 %	95.4 %
賃貸可能戸数	4,891 戸	672 戸	5,563 戸
投資口時価総額 ^(注3)	579.8 億円		767.5 億円
LTV ^(注4)	52.0 %		51.1 %
一口当たりNAV ^(注5)	221,225 円		225,915 円

注1: 平均NOI利回りは以下に記載の方法に基づき算出しています。第5期末(2014年7月末日): 第5期末における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI(期中に取得した物件については、同期の賃貸NOIを同期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値)を、当該保有物件の取得価格の合計額で除し、年換算した値を記載しています。公募増資による新規取得資産: 新規取得資産の物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、新規取得資産の取得価格の合計額で除して算出しています。公募増資後: 第5期末における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額及び新規取得資産の物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、取得価格の合計額で除して算出しています。

注2: 平均稼働率については、いずれも2014年7月末時点の稼働率を示しています。但し、公募増資による新規取得資産の稼働率は売上開示資料より算出しています。

注3: 投資口時価総額について、第5期末(2014年7月末日)は2014年7月31日時点の投資口価格終値(240,000円)を基に、公募増資後は2014年9月12日時点の投資口価格終値(275,000円)を基に、それぞれ算出しています。

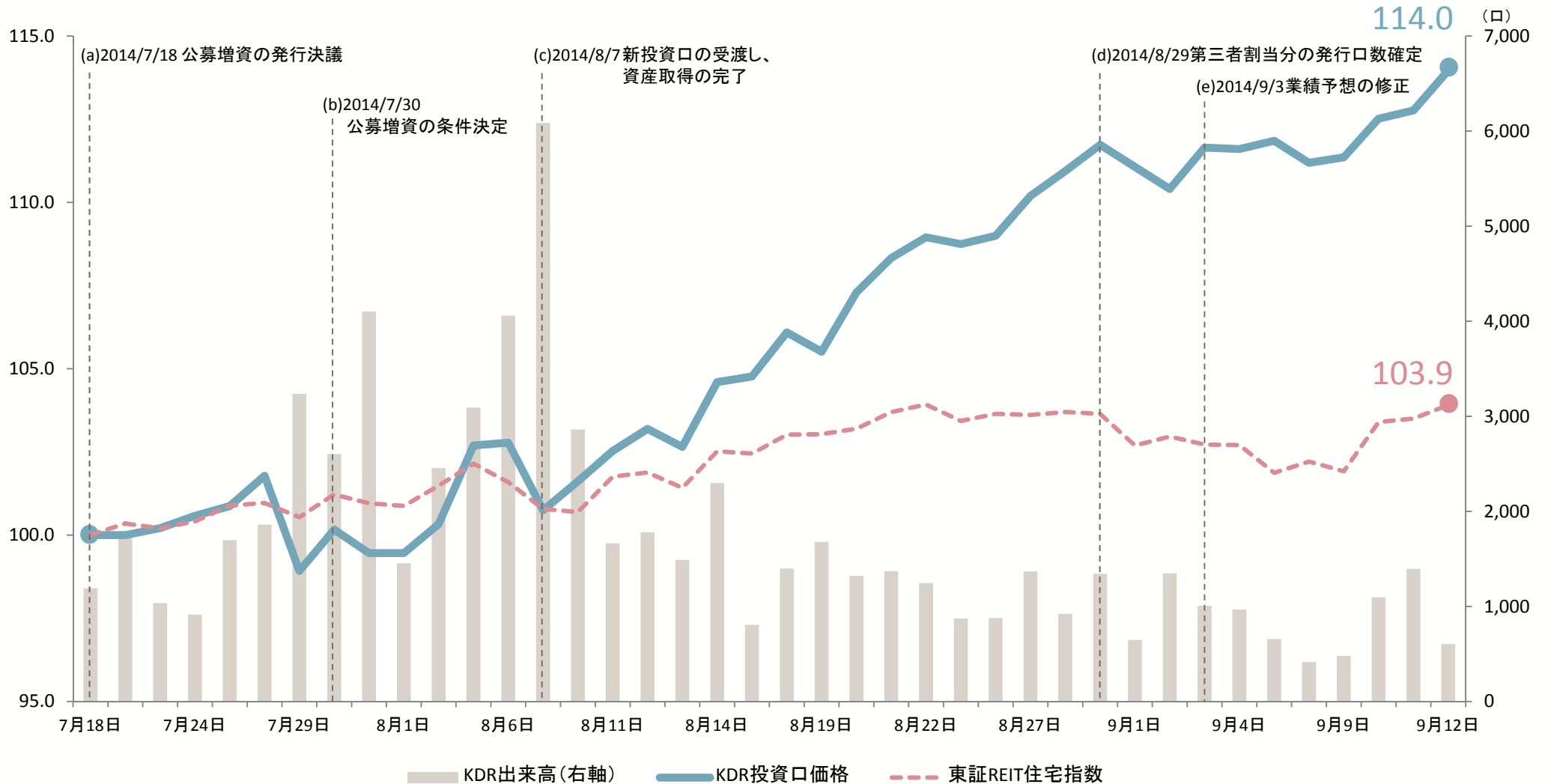
注4: LTVは以下に記載の方法に基づき算出しています。第5期末(2014年7月末日): 第5期末における有利子負債の合計額を総資産で除して算出しています。公募増資後: 第5期末における借入金及び公募増資時の有利子負債(6,900百万円)の合計額(63,450百万円)を、第5期末における総資産、公募増資時の有利子負債及び払込金(8,528百万円)の合計額(15,428百万円)で除して算出しています。公募増資後の数値は現時点における試算値であり、今後変動する可能性があります。

注5: 一口当たりNAVは以下に記載の方法に基づき算出しています。第5期末(2014年7月末日): 第5期末における純資産及び期末鑑定評価額の合計額を当期末処分利益及び有形固定資産の帳簿価格の合計額で減じ算出したNAVを、期末発行済投資口数(241,622口)で除して算出しています。公募増資後: 第5期末における純資産、期末鑑定評価額、公募増資の払込金及び鑑定評価額(15,144百万円)の合計額を当期末処分利益、有形固定資産の帳簿価格及び公募増資時の取得価格合計(14,068百万円)の合計額で減じ算出したNAVを、発行済投資口数(279,122口)で除して算出しています。公募増資後の数値は現時点における試算値であり、今後変動する可能性があります。

公募増資の実施による市場からの評価の見直し

● 公募増資発表後の投資口価格パフォーマンス(注1)

(2014年7月18日から2014年9月12日まで)



注1: 公募増資発表日(2014年7月18日)の投資口価格及び東証REIT住宅指数の終値をそれぞれ100として指数化しています。

第6期(2015年1月期)の収益予想

(単位:百万円)

科目	第5期	第6期	第5期・第6期 実績・予想 差異	
	実績 181日	予想 184日		
運用日数				
営業収益	¥3,743	¥4,172	+429	+11.5%
賃貸事業収入	3,354	3,820	+465	+13.9%
その他賃貸事業収入	334	273	-60	-18.1%
受取配当金	54	78	+23	+43.7%
営業費用	¥1,887	¥2,006	+118	+6.3%
賃貸事業費用	924	928	+4	+0.4%
減価償却費	561	634	+72	+12.9%
その他	401	443	+42	+10.5%
営業利益	¥1,856	¥2,166	+310	+16.7%
営業外収益	0	0	+0	-
営業外費用	398	482	+84	+21.2%
支払利息等	357	432	+74	+21.0%
その他	40	50	+9	+23.7%
経常利益	¥1,458	¥1,684	+225	+15.5%
税引前当期純利益	1,458	1,684	+225	+15.5%
法人税等	0	1	+0	+10.9%
当期純利益	¥1,457	¥1,683	+225	+15.5%
分配金総額	1,457	1,683	+225	+15.5%
一口当たり分配金	6,033円	6,030円	-3円	-0.0%
NOI ^(注1)	2,764	3,165	+401	+14.5%
FFO ^(注2)	2,060	2,367	+307	+14.9%

第6期の期中平均稼働率は95.5%を想定。
KDXレジデンス錦糸町の通期稼働及び公募増資による新規資産(8物件)の取得により、前期比増加。

非繁忙期に伴う礼金・更新料等の一時金収入の減少及び解約違約金の減少等により、前期比減少。

2014年2・3月に取得した合同会社クリークインベストメント・ツリーの匿名組合出資持分(5.65億円)に係る通期相当分の配当受取開始及び2014年7月に取得した合同会社クリークインベストメント・スリーの匿名組合出資持分(1.5億円)に係る配当受取開始等により、前期比増加。

KDXレジデンス錦糸町及び公募増資による新規取得資産(8物件)に係る固定資産税及び都市計画税等は、第7期より費用計上(約25百万円)開始。

物件数増加に伴う継続鑑定費用や資産運用報酬Ⅱが前期比増加。
公募増資による新規取得資産(8物件)に係る資産運用報酬Ⅰは、第7期より費用計上(約21百万円)開始。

物件取得に伴う新規借入に係る支払利息の計上及びシンジケートローン組成に係る融資手数料の計上等により、前期比増加。

公募増資等の実施により、期末発行済投資口数は241,622口(第5期末)より279,122口(第6期末)に増加(前期末比+15.5%)。

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。

ご参考:運用収益の推移

● 第1期～第7期の推移

	新規上場(2012年4月)			公募増資(2013年8月)		公募増資(2014年8月)	
	第1期実績 (2012年7月期)	第2期実績 (2013年1月期)	第3期実績 (2013年7月期)	第4期実績 (2014年1月期)	第5期実績 (2014年7月期)	第6期予想 (2015年1月期)	第7期予想 (2015年7月期)
運用日数	92.4日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
期末運用物件数	20物件			80物件	81物件	89物件	
固定資産税・都市計画税の影響				費用計上(20物件)		費用計上(60物件)	
						費用計上(9物件)	
消費税の影響	5%					8%	

(単位:百万円、但し単位の記載のあるものを除く。)

営業収益	¥553	¥1,114	¥1,135	¥3,616	¥3,743	¥4,172	¥4,174
営業利益	336	615	553	2,125	1,856	2,166	2,089
経常利益	256	464	407	1,633	1,458	1,684	1,633
当期純利益	254	463	406	1,632	1,457	1,683	1,632
一口当たり 分配金	3,378円	6,145円	5,390円	6,756円	6,033円	6,030円	5,850円
発行済投資口数	75,440口			241,622口		279,122口	
一口当たりNAV	184,589円	186,595円	194,921円	210,508円	221,225円	公募 増資後 ^(注1)	225,915円
LTV	56.1%	55.7%	55.5%	51.4%	52.0%		51.1%

注1: 公募増資後の一口当たりNAV及びLTVの詳細については、本資料26頁をご参照ください。

3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

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

インプライド・キャップレートの低下による追加収益の獲得、規模の拡大によるファンド・マネジメント・コストの低減

②内部成長戦略

稼働率の適正水準での安定化、賃料水準の維持・向上及び更なる運用の効率化

③財務戦略

活発な資本市場及び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

更なる外部成長の実現、継続的な外部成長への信頼獲得、物件取得における適切な投資規律の確保

②内部成長戦略

良質なテナント(賃貸借契約)の確保、更なる運用実績の積上げ

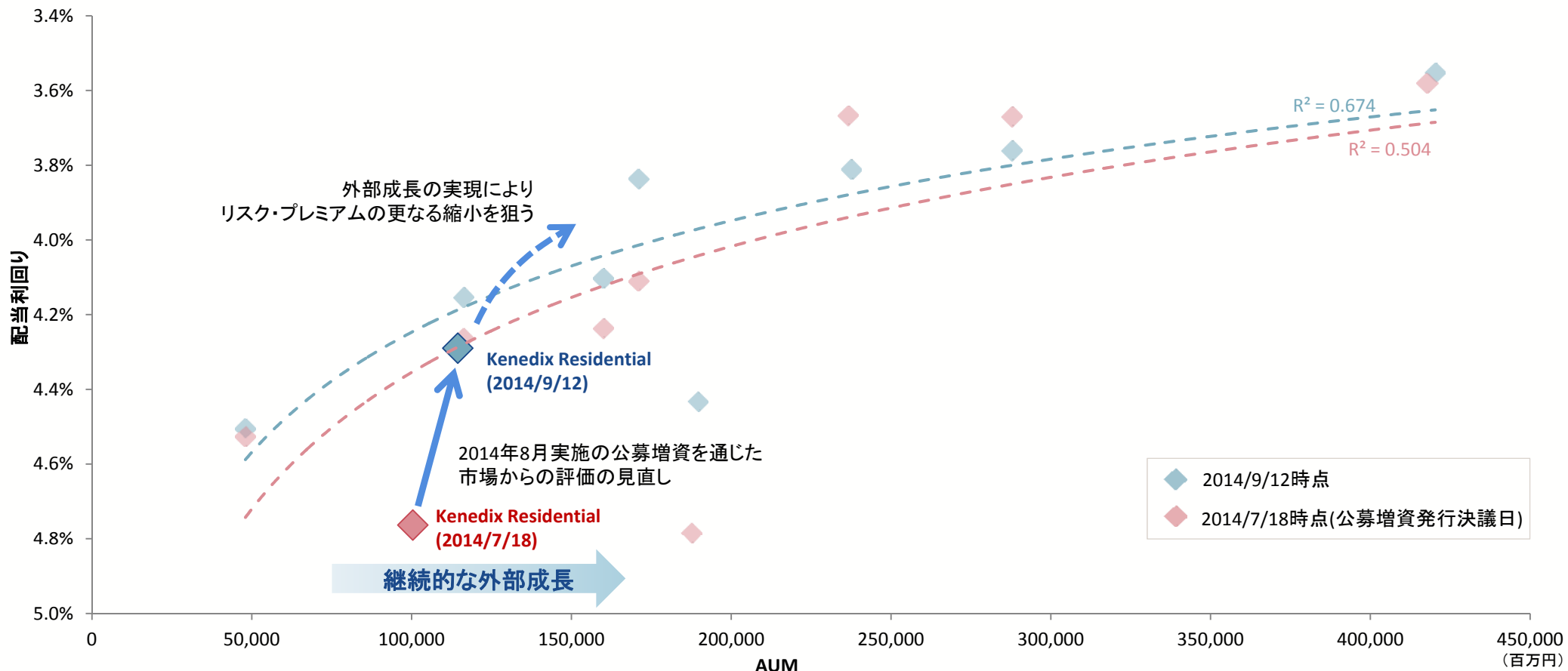
③財務戦略

投資口の流動性向上、不動産指数組入による投資主層の多様化、借入の長期固定化の更なる推進、信用格付けの向上

リスク・プレミアムの更なる低減とともに、キャッシュ・フローの向上を図っていくことで、投資主価値の更なる向上を目指します。

外部成長によるリスク・プレミアムへのインパクト

● 資産規模 (AUM^(注1)) とリスク・プレミアム (配当利回り^(注2)) から見た住宅J-REITのバリュエーション・マップ



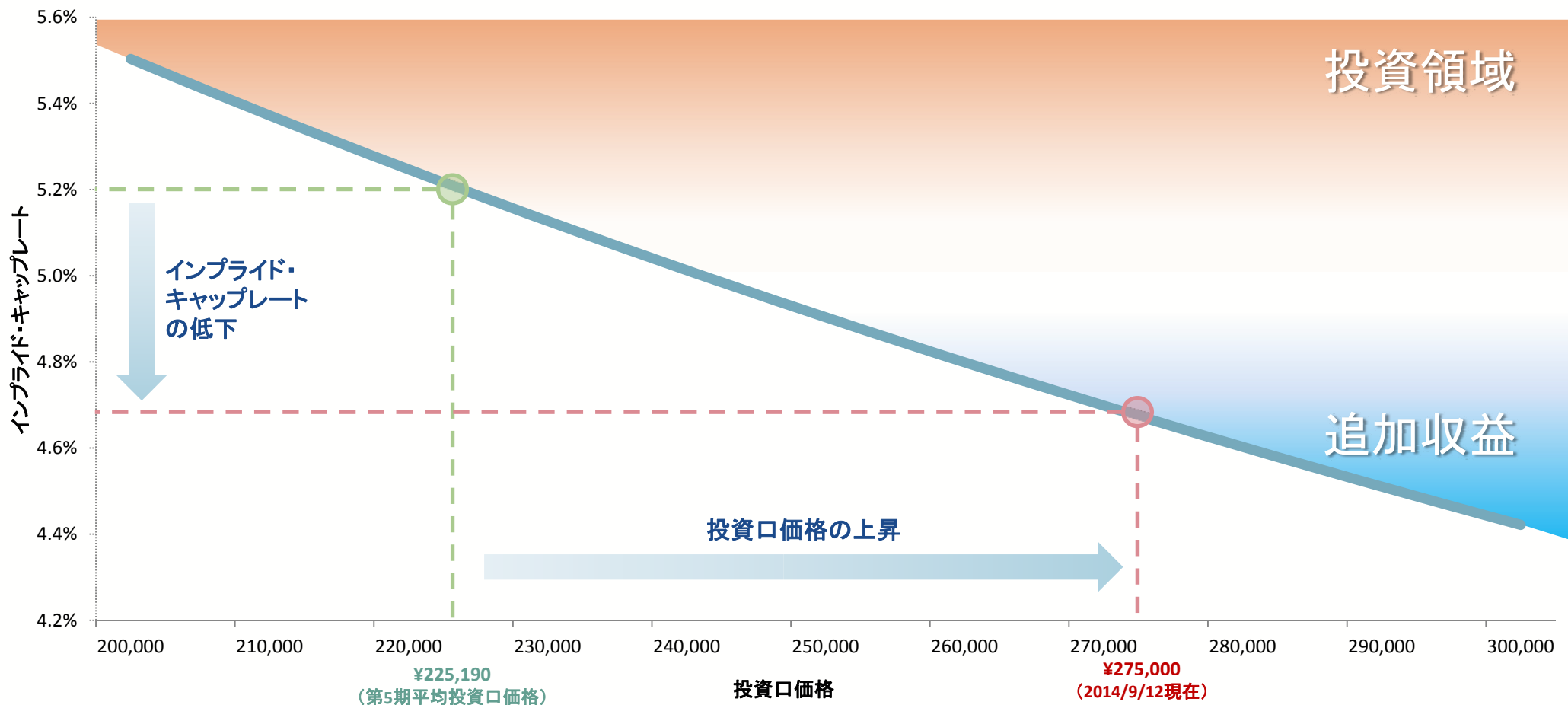
注1: 「AUM」は、各時点において、日本アコモデーションファンド投資法人、野村不動産レジデンシャル投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、積水ハウス・Sレジデンシャル投資法人、スターツ・プロシード投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、日本賃貸住宅投資法人(証券コード順、以下総称して「住宅J-REIT」といいます。)が発表している取得価格総額に基づいております。

注2: 「配当利回り」は、各時点において入手可能な住宅J-REIT各社が発表している業績予想に基づき、ケネディクス不動産投資顧問株式会社が算出しております。

継続的な外部成長の実現により、リスク・プレミアムの更なる縮小を目指します。

資金調達コストの低下による投資領域の拡がりと追加収益の獲得機会

● 投資口価格の上昇によるインプライド・キャップレート^(注1)の低下



注1: 「インプライド・キャップレート」は、「年間NOI÷(投資口時価総額+有利子負債+預かり敷金-現預金)」(第6期予想ベース)にて算出しております。

物件取得に係る投資規律を保ちながら、資金調達コストの低下を活用することで、外部成長による追加収益の獲得を目指します。

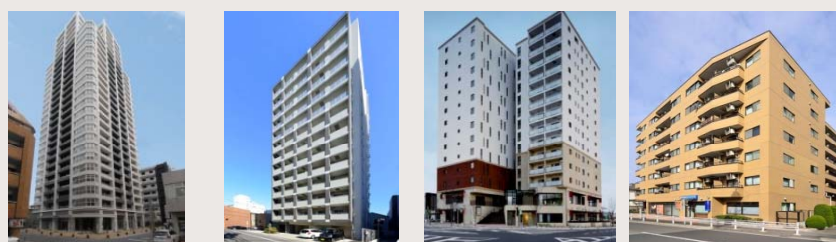
更なる外部成長に向けた多面的な物件取得機会

1 優先交渉権を保有している物件群(ブリッジ・ファンド)

合同会社クリークインベストメント・ツー	
出資金額	565百万円
出資持分取得日	平成26年2月20日・3月7日
優先交渉期間	平成29年2月28日迄

鑑定評価額	優先交渉権の最低購入価格
92.1 億円	90.9 億円

匿名組合の運用資産



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
鑑定評価額	4,720百万円	1,150百万円	2,120百万円	1,220百万円

合同会社クリークインベストメント・スリー	
出資金額	150百万円
出資持分取得日	平成26年7月10日
優先交渉期間	平成29年1月9日迄

鑑定評価額	優先交渉権の最低購入価格
59.0 億円	目標IRRが達成できる価格

匿名組合の運用資産



所在地	東京都世田谷区	東京都台東区	東京都立川市
鑑定評価額	1,430百万円	1,310百万円	3,160百万円

2 スポンサー・サポートによる物件取得

- 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を介した物件取得機会
- 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

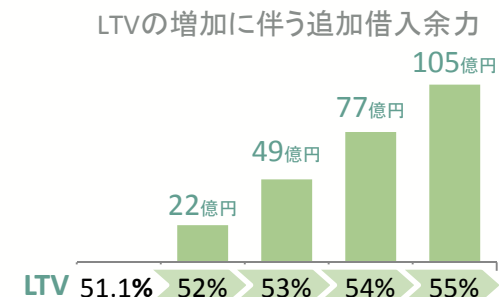
310 億円

(2014年6月末時点。
KDR運用物件、公募増資取得済物件
及び上記匿名組合運用資産を除く。)

3 追加借入余力を活用した機動的な物件取得

- 今般公募増資で低下したLTVが創出する追加借入余力を活用、機を逃さない物件取得を実現

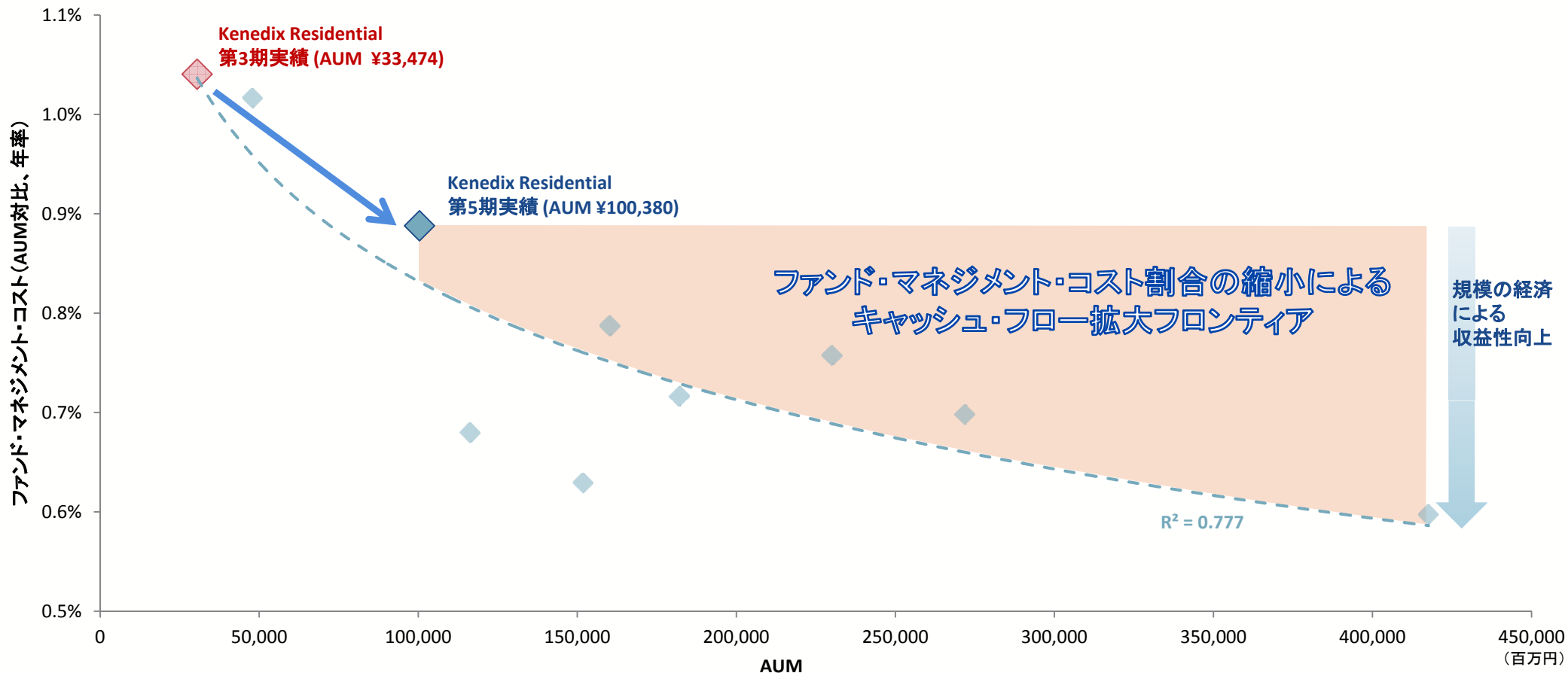
追加借入余力
最大
約105 億円



既にブリッジ・ファンドを通じて良質な物件取得機会を確保するとともに、多面的な物件取得機会を活用していくことで、投資主価値に資する「更なる外部成長」を目指します。

更なる外部成長による「規模の経済」の獲得

● 住宅J-REITにおける外部成長とファンド・マネジメント・コスト(注1)の関係



注1: 「ファンド・マネジメント・コスト」は、投資法人の費用全体から不動産賃貸事業関連の費用や債務関連の費用を除いた、運用報酬等のファンド運用に関連する費用(年換算)を言います。

注2: 住宅-REIT各社において、2014年9月12日現在に取得可能な公表データに基づき、ケネディクス不動産投資顧問株式会社にて作成しております。

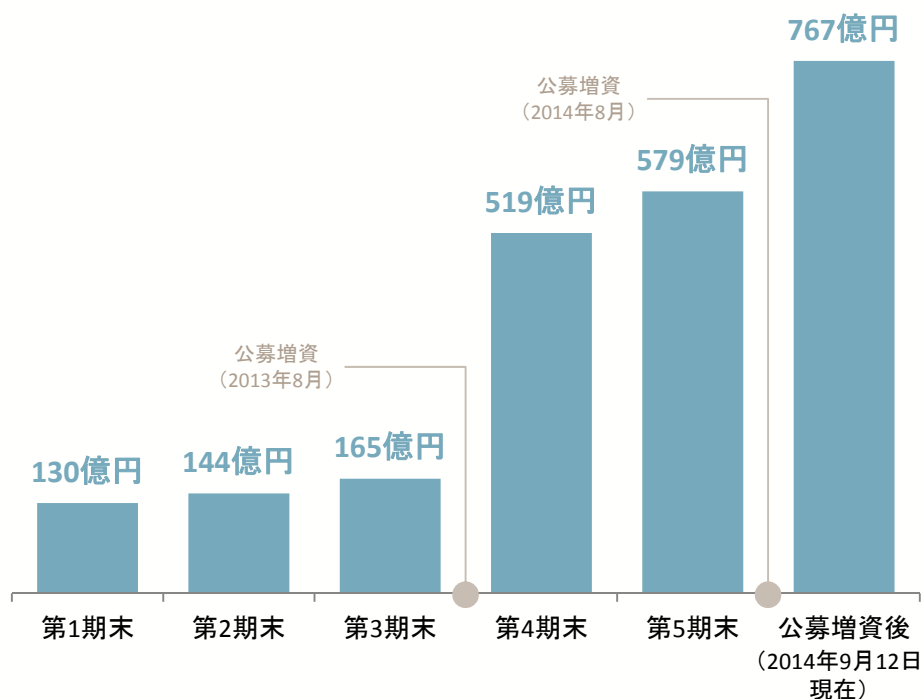
運用費用の削減努力を継続するとともに、外部成長に応じたコスト割合の縮小により、キャッシュ・フローの更なる拡大を目指します。

今後の具体的な運用目標

投資口時価総額 **1,000億円**

の早期実現

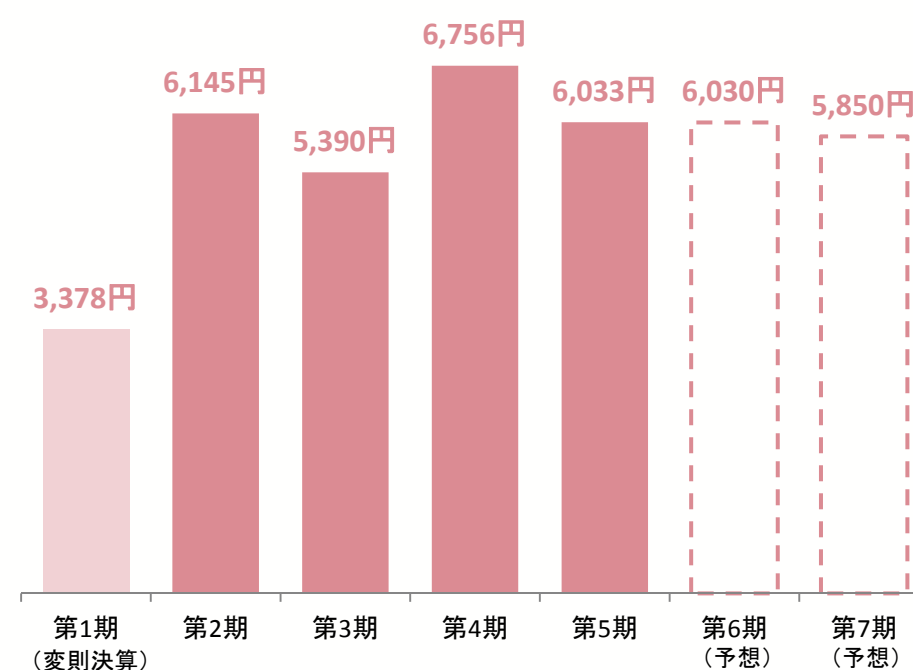
本投資法人の投資口時価総額の推移



一口当たり分配金 **6,000円**

の安定的実現

本投資法人の一口当たり分配金の推移



運用目標を実現していくことで、投資主価値の着実な向上を目指して参ります。

ご参考資料

財務諸表

● 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(第4期) (平成26年 1月31日)	当期(第5期) (平成26年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,159,067	1,824,572
信託現金及び信託預金	2,390,547	2,532,728
営業未収入金	16,105	20,291
前払費用	7,282	3,787
繰延税金資産	20	13
その他	132,373	15,180
流動資産合計	¥4,705,395	¥4,396,573
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	40,983,765	41,007,496
信託構築物	276,360	269,174
信託機械及び装置	641,343	643,512
信託工具、器具及び備品	11,257	18,877
信託土地	56,889,348	57,779,010
信託建設仮勘定	1,567	-
有形固定資産合計	¥101,591,020	¥102,505,448
投資その他の資産		
投資有価証券	405,922	1,132,980
差入敷金及び保証金	10,982	10,982
長期前払費用	489,832	509,936
その他	20,053	6,037
投資その他の資産合計	¥926,790	¥1,659,937
固定資産合計	¥102,517,810	¥104,165,386
繰延資産		
創立費	29,327	24,112
投資口交付費	148,462	112,907
繰延資産合計	¥177,789	¥137,019
資産合計	¥107,400,995	¥108,698,979

(単位:千円)

	前期(第4期) (平成26年 1月31日)	当期(第5期) (平成26年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,804	290,289
1年内返済予定の長期借入金	7,200,000	8,200,000
未払金	126,021	124,015
未払費用	6,932	6,956
未払法人税等	705	675
未払消費税等	-	15,076
前受金	492,315	507,114
預り金	40,000	37,258
流動負債合計	¥8,088,779	¥9,181,387
固定負債		
長期借入金	48,000,000	48,350,000
信託預り敷金及び保証金	1,103,239	1,130,525
固定負債合計	¥49,103,239	¥49,480,525
負債合計	¥57,192,018	¥58,661,912
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,592,739	48,592,739
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,632,542	1,457,756
剰余金合計	1,632,542	1,457,756
投資主資本合計	¥50,225,281	¥50,050,496
繰延ヘッジ損益	△16,305	△13,429
純資産合計	¥50,208,976	¥50,037,066
負債純資産合計	¥107,400,995	¥108,698,979

財務諸表

損益計算書

(単位:千円)

	前期(第4期) 自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日	当期(第5期) 自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	3,312,812	3,354,165
その他賃貸事業収入	283,257	334,486
受取配当金	20,095	54,785
営業収益合計	3,616,165	3,743,437
営業費用		
賃貸事業費用	1,230,090	1,486,033
資産運用報酬	136,124	236,832
資産保管手数料	7,400	4,571
一般事務委託手数料	21,965	24,580
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	90,741	130,718
営業費用合計	1,490,822	1,887,235
営業利益	¥2,125,342	¥1,856,201
営業外収益		
受取利息	210	147
その他営業外収益	-	321
営業外収益合計	210	469
営業外費用		
支払利息	227,924	247,506
デリバティブ関連費用	12,070	11,834
融資手数料	211,368	98,045
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	35,373	35,554
営業外費用合計	492,037	398,156
経常利益	¥1,633,516	¥1,458,514
税引前当期純利益	¥1,633,516	¥1,458,514
法人税、住民税及び事業税	1,016	894
法人税等調整額	▲3	6
法人税等合計	1,013	901
当期純利益	¥1,632,502	¥1,457,613
前期繰越利益	39	143
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥1,632,542	¥1,457,756

金銭の分配に係る計算書

	前期(第4期) 自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日	当期(第5期) 自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日
I 当期末処分利益	1,632,542,142 円	1,457,756,938 円
II 分配金の額	1,632,398,232 円	1,457,705,526 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,756 円)	(6,033 円)
III 次期繰越利益	143,910 円	51,412 円

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第4期) 自平成25年 8月 1日 至平成26年 1月31日	当期(第5期) 自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,284,795	2,251,423
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,021,999	△2,166,216
財務活動によるキャッシュ・フロー	71,141,829	△277,520
現金及び現金同等物の増減(△は減少)	3,404,626	△192,313
現金及び現金同等物の期首残高	1,144,988	4,549,614
現金及び現金同等物の期末残高	¥4,549,614	¥4,357,300

業績の推移

● 収益の推移

	第4期実績 (2014年1月期)	第5期実績 (2014年7月期)
計算日数	184.0 日	181.0 日
物件運用日数(加重平均)	179.8 日	180.3 日
営業収益	3,616 百万円	3,743 百万円
営業利益	2,125 百万円	1,856 百万円
経常利益	1,633 百万円	1,458 百万円
当期純利益	1,632 百万円	1,457 百万円
1口当たり分配金額	6,756 円	6,033 円
配当性向	100.0 %	100.0 %

● 財務指標の推移

	第4期 (2014年1月期)	第5期 (2014年7月期)
総資産額	107,400 百万円	108,698 百万円
純資産額	50,208 百万円	50,037 百万円
自己資本比率	46.7 %	46.0 %
出資総額	48,592 百万円	48,592 百万円
期末発行済投資口総数	241,622 口	241,622 口
1口当たり純資産額	207,800 円	207,088 円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	4.6 %	2.7 %
自己資本当期純利益率(年換算) ^(注2)	10.1 %	5.9 %
FFO(Funds From Operation) ^(注3)	2,228 百万円	2,060 百万円
1口当たりFFO	9,221 円	8,526 円
有利子負債総額	55,200 百万円	56,550 百万円
期末平均金利	0.90 %	0.95 %
借入金残存年数	2.8 年	3.2 年
LTV ^(注4)	51.4 %	52.0 %
NAV ^(注5)	50,863 百万円	53,452 百万円
1口当たりNAV	210,508 円	221,225 円

● ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第4期 (2014年1月期)	第5期 (2014年7月期)
期末保有物件数	80 物件	81 物件
当期取得物件数	60 物件	1 物件
当期譲渡物件数	0 物件	0 物件
取得価格合計	99,030 百万円	100,380 百万円
期末帳簿価格合計	101,591 百万円	102,505 百万円
期末鑑定評価額合計	103,878 百万円	107,379 百万円
賃貸可能戸数	4,858 戸	4,891 戸
(うち、住宅)	4,832 戸	4,865 戸
賃貸可能面積	193,404.68 m ²	195,429.49 m ²
(うち、住宅)	187,839.98 m ²	189,864.79 m ²
賃貸事業収入合計	3,596 百万円	3,688 百万円
賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)	675 百万円	924 百万円
NOI(Net Operating Income) ^(注6)	2,921 百万円	2,764 百万円
NOI利回り(年換算)	6.0 %	5.6 %
資本的支出	45 百万円	74 百万円
減価償却費	555 百万円	561 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.1 %
減価償却後NOI利回り(年換算)	4.8 %	4.4 %
稼働率(期中平均)	95.1 %	96.0 %
稼働率(期末時点)	95.9 %	95.7 %
住宅賃料単価(期中平均)	9,656 円/坪	9,657 円/坪
住宅賃料単価(期末時点)	9,652 円/坪	9,654 円/坪
入替率 ^(注7)	11.6 %	14.0 %
回転率 ^(注8)	11.4 %	13.7 %
更新率(期中平均) ^(注9)	86.1 %	89.2 %
平均入居期間 ^(注10)	1,095 日	1,109 日
平均空室期間 ^(注11)	66 日	60 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。(小数第二位を四捨五入)
 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。(小数第二位を四捨五入)
 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。(小数第一位を切捨て)
 注4: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数第二位を四捨五入)
 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。(小数第二位を四捨五入)

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。(小数第一位を切捨て)
 注7: 「入替率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。(小数第二位を四捨五入)
 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。(小数第二位を四捨五入)
 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。(小数第二位を四捨五入)
 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。(小数第一位を四捨五入)
 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。(小数第一位を四捨五入)

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5期末	差異	前回取得	第5期末	前回取得	第5期末	前回取得	第5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	4,940	5,070	130	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	4,700	370	4,782	287
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,470	1,500	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,320	180	1,339	160
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,870	1,890	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,775	115	1,794	95
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	864	876	12	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	822	54	834	41
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,600	1,630	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,488	142	1,509	120
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	745	765	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	650	115	657	107
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,000	3,070	70	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	2,830	240	2,852	217
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	648	662	14	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	637	25	646	15
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,580	1,600	20	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,480	120	1,476	123
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,270	1,330	60	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,150	180	1,175	154
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,040	3,080	40	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	3,000	80	3,054	25
T-14	KDXレジデンス白金III	F	3,090	3,220	130	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	2,900	320	2,953	266
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,830	2,890	60	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,800	90	2,855	34
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,240	2,280	40	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,230	50	2,264	15
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,130	2,190	60	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,080	110	2,119	70
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,840	1,870	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,781	89	1,815	54
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,670	1,720	50	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,560	160	1,586	133
T-20	KDXレジデンス高輪	F	802	810	8	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	770	40	788	21
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,520	1,590	70	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,450	140	1,479	110

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-1~47及びR-1~33:平成:平成26年1月31日、T-48:平成26年3月1日]、第5期末:平成26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。

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5期末	差異	前回取得	第5期末	前回取得	第5期末	前回取得	第5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	756	758	2	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	730	28	745	12
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	686	700	14	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	650	50	664	35
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,400	3,450	50	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	3,240	210	3,312	137
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,200	1,210	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,147	63	1,173	36
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,400	3,470	70	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	3,270	200	3,329	140
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,290	2,320	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	2,260	60	2,303	16
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,060	1,110	50	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,000	110	1,022	87
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	737	774	37	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	720	54	737	36
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,300	1,320	20	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,250	70	1,276	43
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	954	975	21	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	920	55	941	33
T-32	KDXレジデンス三宿	F	792	810	18	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	760	50	778	31
T-33	KDXレジデンス用賀	F	735	750	15	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	700	50	717	32
T-34	KDXレジデンス下馬	F	611	621	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	600	21	617	3
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,550	1,570	20	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	1,250	320	1,270	299
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,100	1,130	30	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,050	80	1,075	54
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,060	1,080	20	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,000	80	1,021	58
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	794	815	21	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	776	39	795	19
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	794	826	32	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	773	53	792	33
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	871	889	18	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	850	39	870	18
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	823	840	17	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	800	40	821	18
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	653	668	15	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	620	48	638	29

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-1~47及びR-1~33:平成:平成26年1月31日、T-48:平成26年3月1日]、第5期末:平成26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。

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		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5期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第5期末	前回取得	第5期末	前回取得	第5期末					
東京経済圏	T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	567	585	18	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	550	35	566	18
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	445	456	11	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	420	36	432	23
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	847	860	13	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	800	60	820	39
	T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,010	1,020	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	999	21	1,022	▲2
	T-47	KDXレジデンス町田	F	1,860	1,870	10	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,800	70	1,842	27
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,420	1,450	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,350	100	1,398	51
		小計		71,574	73,080	1,506							68,418	4,662	69,764	3,315
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	658	687	29	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.3%	6.2%	583	105	593	93
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,150	1,190	40	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	1,015	175	1,034	155
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,190	1,210	20	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,120	90	1,132	77
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,170	1,200	30	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,080	120	1,094	105
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,020	3,040	20	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	2,910	130	2,921	118
	R-6	KDX新町レジデンス	F	1,130	1,140	10	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,015	125	1,019	120
	R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,660	1,690	30	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,510	180	1,512	177
	R-8	KDX清水レジデンス	F	1,880	1,890	10	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,680	210	1,697	192
	R-9	KDXレジデンス大通公園	F	777	791	14	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	765	26	792	▲1
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	851	859	8	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	830	29	857	1
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	460	476	16	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%	6.3%	6.2%	445	31	462	13
	R-12	KDXレジデンス上杉	D	736	761	25	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	700	61	723	37
	R-13	KDXレジデンス一番町	D	566	585	19	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	530	55	549	35
	R-14	KDXレジデンス勾当台	D	532	534	2	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	520	14	537	▲3

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-1~47及びR-1~33:平成:平成26年1月31日、T-48:平成26年3月1日]、第5期末:平成26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。

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		(単位:百万円)			
			前回取得 a	第5期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第5期末	前回取得	第5期末	前回取得	第5期末	取得価格 d	差異 e [b-d]	期末 帳簿価格 f	差異 g [b-f]
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	512	538	26	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	480	58	497	40
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,450	2,510	60	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	2,350	160	2,415	94
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	934	938	4	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	900	38	926	11
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	878	898	20	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	840	58	866	31
R-19	KDXレジデンス西大路	D	834	850	16	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	813	37	841	8
R-20	KDXレジデンス西院	D	471	477	6	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	440	37	457	19
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,450	1,460	10	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,410	50	1,453	6
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,400	1,430	30	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,350	80	1,393	36
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	527	539	12	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	510	29	527	11
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,325	1,330	5	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	1,275	55	1,299	30
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	755	756	1	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	740	16	760	▲4
R-26	KDXレジデンス守口	F	560	577	17	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	551	26	568	8
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,150	1,160	10	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,080	80	1,111	48
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,430	1,450	20	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,360	90	1,424	25
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	597	611	14	6.3%	6.2%	6.1%	6.0%	6.5%	6.4%	588	23	606	4
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	729	760	31	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	680	80	703	56
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	376	379	3	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	370	9	385	▲6
R-32	KDXレジデンス西公園	F	778	789	11	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	763	26	787	1
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	788	794	6	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	760	34	782	11
	小計		33,724	34,299	575							31,962	2,337	32,740	1,558
	合計		105,298	107,379	2,081							100,380	6,999	102,505	4,873

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-1~47及びR-1~33:平成:平成26年1月31日、T-48:平成26年3月1日]、第5期末:平成26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。

ポートフォリオ・パフォーマンス(第5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	4,782,127	5,070,000	SF	86	5,338.99	5244.20	98.2%	181	154,670	32,951	121,719	15,061	106,657	5.2%	4.6%
T-2	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1,339,410	1,500,000	SF	50	1,593.93	1555.78	97.6%	181	46,219	11,363	34,856	5,131	29,724	5.3%	4.5%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,794,924	1,890,000	SF	54	2,353.23	2170.27	92.2%	181	55,316	12,170	43,146	10,500	32,645	4.9%	3.7%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	834,768	876,000	SF	36	1,131.24	1090.81	96.4%	181	26,862	7,826	19,036	5,198	13,838	4.7%	3.4%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,509,561	1,630,000	S	77	2,054.10	2032.78	99.0%	181	49,726	13,796	35,929	6,442	29,487	4.9%	4.0%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	657,707	765,000	S	41	1,054.83	1054.83	100.0%	181	24,462	7,967	16,495	4,880	11,614	5.1%	3.6%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,852,323	3,070,000	F	85	6,117.48	5899.08	96.4%	181	106,080	23,611	82,469	21,255	61,213	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	-	-	-	-	-	181	34,560	639	33,920	0	33,920	7.1%	7.1%
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1,798,041	1,750,000	-	-	-	-	-	181	43,750	1,065	42,684	0	42,684	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	646,217	662,000	F	35	2,123.46	2123.46	100.0%	181	25,404	5,641	19,763	4,032	15,731	6.3%	5.0%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,476,423	1,600,000	S	106	3,546.91	3214.11	90.6%	181	62,518	15,394	47,123	17,091	30,031	6.4%	4.1%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,175,268	1,330,000	SF	61	2,491.66	2283.67	91.7%	181	48,164	11,922	36,241	7,211	29,029	6.4%	5.1%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,054,856	3,080,000	SF	50	3,617.32	3476.92	96.1%	181	107,629	40,825	66,804	7,411	59,392	4.5%	4.0%
T-14	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2,953,513	3,220,000	SF	67	3,635.33	3459.44	95.2%	181	108,828	25,177	83,651	9,036	74,614	5.8%	5.2%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,855,028	2,890,000	S	85	2,889.66	2775.33	96.0%	181	81,262	23,333	57,928	6,595	51,333	4.2%	3.7%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,264,099	2,280,000	SF	20	1,680.79	1560.93	92.9%	181	63,023	12,667	50,355	3,200	47,155	4.6%	4.3%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,119,975	2,190,000	SF	62	2,785.42	2512.30	90.2%	181	66,380	16,220	50,159	6,728	43,431	4.9%	4.2%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,815,604	1,870,000	SF	64	2,507.52	2357.30	94.0%	181	62,571	10,944	51,627	5,754	45,872	5.8%	5.2%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,586,546	1,720,000	S	76	1,849.00	1743.94	94.3%	181	54,190	13,881	40,308	5,934	34,373	5.2%	4.4%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	788,073	810,000	SF	27	1,034.27	940.78	91.0%	181	26,282	7,744	18,538	2,744	15,793	4.9%	4.1%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,479,888	1,590,000	SF	39	2,310.08	2254.71	97.6%	181	51,751	11,886	39,864	5,597	34,267	5.5%	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5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	745,462	758,000	F	17	985.10	895.50	90.9%	181	23,987	6,198	17,789	961	16,827	4.9%	4.6%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	664,812	700,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	181	21,747	4,113	17,633	2,796	14,836	5.5%	4.6%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,312,981	3,450,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	93,243	11,948	81,294	17,531	63,762	5.1%	4.0%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,173,720	1,210,000	S	60	1,537.38	1,465.59	95.3%	181	38,834	10,100	28,734	6,374	22,359	5.1%	3.9%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,329,949	3,470,000	S	179	4,358.43	4,266.60	97.9%	181	110,260	25,878	84,381	11,536	72,845	5.2%	4.5%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,303,293	2,320,000	F	42	3,101.16	2,762.10	89.1%	181	74,261	24,400	49,860	8,903	40,957	4.4%	3.7%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,022,557	1,110,000	S	54	1,345.92	1,303.44	96.8%	181	34,422	10,496	23,926	3,798	20,127	4.8%	4.1%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	737,530	774,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	181	24,690	5,322	19,367	3,293	16,074	5.4%	4.5%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,276,750	1,320,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	181	41,021	9,469	31,551	5,100	26,451	5.1%	4.3%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	941,920	975,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	181	29,556	6,311	23,244	4,567	18,677	5.1%	4.1%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	778,538	810,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	181	25,319	6,625	18,693	3,060	15,633	5.0%	4.1%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	717,589	750,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	181	25,692	5,641	20,051	2,581	17,470	5.8%	5.0%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	617,466	621,000	S	29	829.05	791.54	95.5%	181	20,504	5,684	14,819	2,195	12,624	5.0%	4.2%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,270,213	1,570,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	52,843	3,226	49,617	3,958	45,658	8.0%	7.4%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,075,623	1,130,000	S	72	1,526.98	1,485.18	97.3%	181	38,312	9,509	28,803	5,426	23,377	5.5%	4.5%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,021,865	1,080,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	181	36,761	10,092	26,669	3,289	23,380	5.4%	4.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	795,180	815,000	S	52	1,170.40	1,149.80	98.2%	181	27,344	7,404	19,939	5,860	14,079	5.2%	3.7%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	792,234	826,000	S	49	1,171.41	1,118.50	95.5%	181	25,762	7,246	18,515	3,912	14,603	4.8%	3.8%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	870,532	889,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	29,461	7,077	22,384	3,717	18,666	5.3%	4.4%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	821,071	840,000	SF	44	1,314.91	1,281.44	97.5%	181	29,339	7,527	21,811	4,365	17,446	5.5%	4.4%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	638,808	668,000	S	46	1,127.58	1,102.20	97.7%	181	24,491	7,253	17,238	4,192	13,045	5.6%	4.2%

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5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	566,334	585,000	S	39	989.82	900.06	90.9%	181	17,941	5,666	12,274	3,198	9,075	4.5%	3.3%
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	432,973	456,000	S	37	931.82	900.60	96.6%	181	17,735	5,016	12,718	3,761	8,957	6.1%	4.3%
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	820,701	860,000	S	72	1,602.16	1456.57	90.9%	181	33,688	12,593	21,094	5,808	15,286	5.3%	3.9%
	T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,022,039	1,020,000	F	40	2,448.27	2254.86	92.1%	181	36,300	7,734	28,566	6,137	22,429	5.8%	4.5%
	T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,842,872	1,870,000	F	52	3,832.53	3600.71	94.0%	181	59,043	16,220	42,823	14,789	28,033	4.8%	3.1%
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,398,172	1,450,000	F	33	2,024.81	1769.94	87.4%	126	26,649	6,412	20,236	5,699	14,537	4.3%	3.1%
小計		68,418,000	69,764,895	73,080,000		2,457	99,161.91	95,004.23	95.8%		2,318,872	552,208	1,766,664	296,627	1,470,036	5.2%	4.4%	
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	582,500	593,288	687,000	SF	63	2,868.75	2821.45	98.4%	181	30,264	15,517	14,746	5,929	8,817	5.1%	3.1%
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	1,034,689	1,190,000	S	92	3,330.15	3209.39	96.4%	181	48,976	12,149	36,826	10,310	26,516	7.3%	5.3%
	R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,132,420	1,210,000	F	40	2,798.20	2658.29	95.0%	181	43,229	7,416	35,813	9,090	26,723	6.4%	4.8%
	R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,094,971	1,200,000	SF	92	2,936.40	2936.40	100.0%	181	48,675	11,895	36,780	10,006	26,773	6.9%	5.0%
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,921,952	3,040,000	SF	160	6,385.70	5933.75	92.9%	181	105,586	25,532	80,053	23,459	56,594	5.5%	3.9%
	R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	1,019,975	1,140,000	S	94	2,146.02	2146.02	100.0%	181	39,204	9,024	30,179	8,916	21,262	6.0%	4.2%
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,512,988	1,690,000	F	80	4,631.16	4166.34	90.0%	181	60,551	14,395	46,155	16,463	29,692	6.2%	4.0%
	R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,697,148	1,890,000	SF	148	6,255.16	5891.67	94.2%	181	76,206	18,536	57,670	14,174	43,495	6.9%	5.2%
	R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	792,247	791,000	SF	78	2,762.76	2655.74	96.1%	181	33,079	10,195	22,883	7,825	15,058	6.0%	4.0%
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	857,786	859,000	SF	84	3,413.06	3413.06	100.0%	181	38,451	11,879	26,571	7,486	19,084	6.5%	4.6%
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	462,861	476,000	SF	65	2,253.81	2184.26	96.9%	181	23,810	9,922	13,888	4,371	9,516	6.3%	4.3%
	R-12	KDXレジデンス上杉	700,000	723,039	761,000	SF	66	2,073.06	2009.87	97.0%	181	33,109	9,499	23,610	6,180	17,430	6.8%	5.0%
	R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	549,344	585,000	SF	45	1,818.09	1670.19	91.9%	181	25,583	6,358	19,224	5,003	14,221	7.3%	5.4%
	R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	537,984	534,000	SF	27	1,475.73	1311.76	88.9%	181	21,241	4,862	16,378	4,430	11,948	6.4%	4.6%

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

ポートフォリオ・パフォーマンス(第5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-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	497,894	538,000	SF	40	2,159.25	2051.03	95.0%	181	23,669	6,603	17,066	4,466	12,600	7.2%	5.3%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,415,080	2,510,000	SF	187	6,221.83	5922.58	95.2%	181	102,738	32,533	70,204	17,657	52,547	6.0%	4.5%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	926,902	938,000	SF	66	2,655.31	2576.11	97.0%	181	40,696	12,235	28,461	6,942	21,518	6.4%	4.8%
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	866,820	898,000	SF	95	2,724.19	2629.12	96.5%	181	39,785	10,503	29,282	7,294	21,987	7.0%	5.3%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	841,013	850,000	S	76	2,353.55	2236.83	95.0%	181	33,160	10,288	22,872	6,311	16,560	5.7%	4.1%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	457,491	477,000	S	49	1,094.81	1074.20	98.1%	181	17,843	5,654	12,188	3,848	8,340	5.6%	3.8%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,453,915	1,460,000	S	118	3,387.30	3361.57	99.2%	181	58,071	13,904	44,167	9,875	34,291	6.3%	4.9%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,393,201	1,430,000	S	131	3,813.31	3728.17	97.8%	181	55,547	14,486	41,060	11,724	29,335	6.1%	4.4%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	527,022	539,000	SF	43	1,321.04	1290.94	97.7%	181	22,393	6,234	16,159	5,162	10,996	6.4%	4.3%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,299,865	1,330,000	F	61	4,701.87	4471.65	95.1%	181	55,306	16,402	38,904	6,827	32,077	6.2%	5.1%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	760,793	756,000	SF	70	2,024.50	1965.43	97.1%	181	29,676	8,805	20,870	8,126	12,743	5.7%	3.5%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	568,955	577,000	F	28	1,942.78	1942.78	100.0%	181	24,318	5,205	19,112	5,404	13,708	7.0%	5.0%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,111,830	1,160,000	S	86	2,292.72	2292.72	100.0%	181	41,475	8,987	32,488	7,685	24,802	6.1%	4.6%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,424,490	1,450,000	F	21	3,999.01	3547.23	88.7%	181	60,680	18,381	42,299	3,999	38,300	6.3%	5.7%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	606,444	611,000	S	64	1,889.53	1829.83	96.8%	181	27,485	6,930	20,554	5,365	15,189	7.0%	5.2%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	703,595	760,000	SF	63	2,602.53	2561.22	98.4%	181	30,095	6,146	23,948	6,176	17,772	7.1%	5.3%
R-31	KDXレジデンス天神東I	370,000	385,165	379,000	SF	42	1,315.16	1221.43	92.9%	181	17,791	5,355	12,436	3,527	8,908	6.8%	4.9%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	787,031	789,000	F	36	2,522.16	2392.76	94.9%	181	31,044	9,153	21,891	6,318	15,572	5.8%	4.1%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	782,339	794,000	F	24	2,098.68	2000.67	95.3%	181	30,026	7,098	22,927	4,735	18,192	6.1%	4.8%
小計		31,962,500	32,740,553	34,299,000		2,434	96,267.58	92,104.46	95.7%		1,369,778	372,098	997,680	265,099	732,581	6.3%	4.6%
合計		100,380,500	102,505,448	107,379,000		4,891	195,429.49	187,108.69	95.7%		3,688,651	924,306	2,764,345	561,727	2,202,618	5.6%	4.4%

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

Two columns of horizontal dotted lines for writing notes.

memo

A large rectangular area containing two columns of horizontal dotted lines for handwritten notes. The left column consists of 24 lines, and the right column consists of 24 lines.