

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第6期(2015年1月期)決算説明資料

2015年3月12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6期(2015年1月期)決算概要
2. 今般公募増資の概要及び第7期(2015年7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6期(2015年1月期)決算概要

第6期(2015年1月期)の決算ハイライト

1. 外部成長: 期初の公募増資や期中の借入による継続的な物件取得

	投資物件数	取得価格総額	賃貸可能戸数
第6期実績	92 物件	1,221.2 億円	6,026 戸
第5期実績	81 物件	1,003.8 億円	4,891 戸

2. 内部成長: 過去最高の更新率や賃料増減戸数のプラスへの転換

	更新率	新規契約時の賃料増減戸数割合 ^(注1)	契約更新時の賃料増減戸数割合 ^(注1)
第6期実績	90.4 %	+1.3 %	+5.6 %
第5期実績	89.2 %	-0.5 %	-0.4 %

3. 一口当たりNAVの継続的な成長と着実な一口当たり分配金の還元

	鑑定含み益	一口当たりNAV	一口当たり分配金
第6期実績	103.6 億円	241,760 円	6,232 円
第5期実績	48.7 億円	221,225 円	6,033 円

注1: 「賃料増減戸数割合」は「賃料上昇戸数割合-賃料減少戸数割合」により算出しています。

第6期取得物件の概要

● 期初の公募増資(2014年8月実施)による取得物件

取得物件数: 8物件 取得価格総額: 140.6億円

S シングル
 SF スモール・ファミリー
 F ファミリー

T-52 KDXレジデンス戸越

利便性

SF

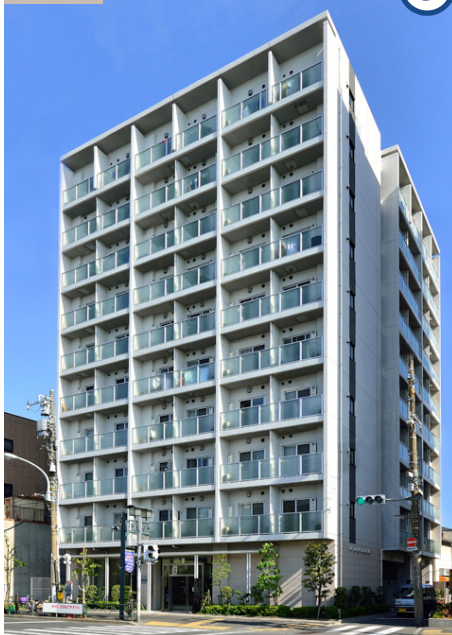


取得価格	3,745百万円
鑑定評価額 ^(注1)	4,210百万円
所在地	東京都品川区 戸越五丁目1番1号
賃貸可能戸数	144戸

T-54 KDXレジデンス大島

利便性

S



取得価格	1,857百万円
鑑定評価額 ^(注1)	2,030百万円
所在地	東京都江東区 大島四丁目8番4号
賃貸可能戸数	117戸

T-51 KDXレジデンス自由が丘

地位

SF

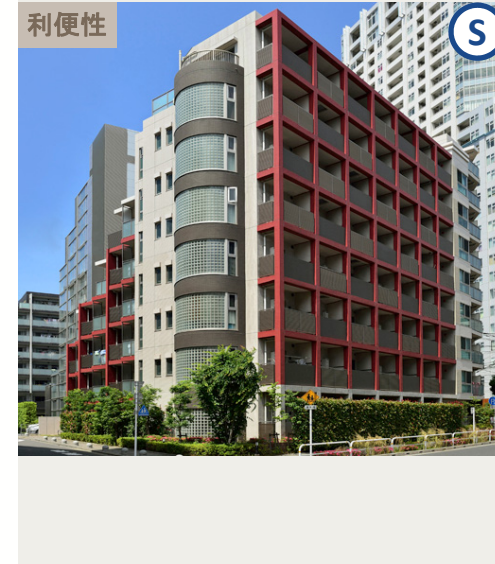


取得価格	1,268百万円
鑑定評価額 ^(注1)	1,410百万円
所在地	東京都目黒区 八雲三丁目11番27号
賃貸可能戸数	48戸

T-53 KDXレジデンス品川シーサイド

利便性

S



取得価格	2,593百万円
鑑定評価額 ^(注1)	3,010百万円
所在地	東京都品川区 東品川三丁目6番7号
賃貸可能戸数	127戸

注1: 鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(第6期末:平成27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。

第6期取得物件の概要

● 期初の公募増資(2014年8月実施)による取得物件(続き)

T-49 KDXレジデンス日本橋浜町

利便性
F



取得価格	996百万円
鑑定評価額(注1)	1,090百万円
所在地	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号
賃貸可能戸数	28戸

T-50 KDXレジデンス日本橋人形町

利便性
S



取得価格	530百万円
鑑定評価額(注1)	590百万円
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号
賃貸可能戸数	27戸

T-55 KDXレジデンス大山

利便性
SF



取得価格	2,679百万円
鑑定評価額(注1)	2,970百万円
所在地	東京都板橋区大山金井町8番8号
賃貸可能戸数	145戸

R-34 メロディーハイム御殿山

利便性
F



取得価格	400百万円
鑑定評価額(注1)	476百万円
所在地	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号
賃貸可能戸数	36戸

● 期中の借入による取得物件

取得物件数: 3物件 取得価格総額: 76.7億円

R-35 レオパレスflat新栄

利便性
S



取得価格	3,500百万円
鑑定評価額(注1)	3,860百万円
所在地	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号
賃貸可能戸数	274戸

R-36 KDXレジデンス甲南山手

地位
SF



取得価格	973百万円
鑑定評価額(注1)	1,050百万円
所在地	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号
賃貸可能戸数	55戸

R-37 KDXレジデンス本町橋

利便性
SF



取得価格	3,201百万円
鑑定評価額(注1)	3,380百万円
所在地	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号
賃貸可能戸数	134戸

注1: 鑑定評価額は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点(第6期末:平成27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。

損益計算書の概要

(単位:百万円)

科目	第5期		第6期		第5期・第6期 実績差異		第6期 予想・実績差異	
	実績	予想	実績	実績	実績差異	予想	実績差異	
物件運用日数 ^(注1)	180.3日	184.0日	175.4日					
営業収益	¥3,743	¥4,172	¥4,241	+498	+13.3%	+68	+1.7%	
賃貸事業収入	3,354	3,820	3,852	+498	+14.9%	+32	+0.8%	
その他賃貸事業収入	334	273	314	-19	-5.9%	+41	+15.0%	
受取配当金	54	78	74	+19	+35.6%	-4	-5.7%	
営業費用	¥1,887	¥2,006	¥2,022	+135	+7.2%	+16	+0.8%	
不動産賃貸事業費用	924	928	923	0	-0.1%	-4	-0.5%	
減価償却費	561	634	659	+97	+17.4%	+25	+3.9%	
その他	401	443	439	+38	+9.6%	-3	-0.8%	
営業利益	¥1,856	¥2,166	¥2,218	+362	+19.5%	+52	+2.4%	
営業外収益	0	0	0	0	-	0	-	
営業外費用	398	482	478	+80	+20.2%	-4	-0.9%	
支払利息等	357	432	430	+73	+20.4%	-1	-0.4%	
その他	40	50	48	+7	+17.8%	-2	-4.7%	
経常利益	¥1,458	¥1,684	¥1,740	+281	+19.3%	+56	+3.3%	
税引前当期純利益	1,458	1,684	1,740	+281	+19.3%	+56	+3.3%	
法人税等	0	1	0	0	+5.8%	0	-4.6%	
当期純利益	¥1,457	¥1,683	¥1,739	+281	+19.3%	+56	+3.4%	
分配金総額	1,457	1,683	1,739	+281	+19.3%	+56	+3.4%	
一口当たり分配金	6,033円	6,030円	6,232円	+199円	+3.3%	+202円	+3.3%	
NOI ^(注2)	2,764	3,165	3,243	+479	+17.3%	+78	+2.5%	
FFO ^(注3)	2,060	2,367	2,447	+386	+18.8%	+79	+3.3%	

予想の前提である89物件については、平均空室期間が予想よりも長期化したこと等により、賃貸事業収入は予想比約1%未達。一方で、第6期中には新規借入により2014年11月にレオパレスflat新栄及びKDXレジデンス甲南山手を、2014年12月にKDXレジデンス本町橋をそれぞれ取得したことによる賃貸事業収入の増加により、上記89物件の未達分をカバー、ポートフォリオ全体では予想比プラスで着地。

解約違約金等の一時金収入や保険料収入の増加等により、予想比増加。

第6期中の新規借入による3物件取得に伴う費用の増加や前期に引き続き建物修繕工事等を前倒して実施したことにより修繕費等が増加。一方で、テナント移動が想定以下に留まったことによるリーシング費用及び原状回復費用等の減少や管理委託費の削減等により、全体では予算とほぼ同水準で着地。

平成26年7月に取得した合同会社クリークインベストメント・スリーに係る匿名組合出資からの配当等により、前期比増加。

注1: 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。また、第6期の計算期間は184日間ですが、物件運用日数(加重平均)は175.4日です。

注2: 「NOI(Net Operating Income)」は、「賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用」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		
	81物件	92物件	
物件数	81物件	92物件	
取得価格合計	¥100,380.5	¥122,122.5	
	第5期	第6期	前期比
物件運用日数 ^(注1)	180.3日	175.4日	
不動産賃貸事業収益	¥3,688.6	¥4,167.2	+13.0%
賃貸事業収入	3,354.1	3,852.3	+14.9%
その他賃貸事業収入	334.4	314.9	-5.9%
不動産賃貸事業費用	¥924.3	¥923.5	-0.1%
管理委託費	300.0	298.2	-0.6%
公租公課	213.8	213.0	-0.4%
水道光熱費	75.5	88.8	+17.7%
修繕費	183.6	166.5	-9.3%
保険料	5.6	6.6	+17.3%
信託報酬・その他賃貸事業費用	145.5	150.1	+3.1%
NOI	¥2,764.3	¥3,243.6	+17.3%
NOI利回り(年換算)	5.6%	5.5%	
減価償却費	561.7	659.4	+17.4%
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)	4.4%	4.4%	

東京経済圏			地方経済圏			
48物件	55物件		33物件	37物件		
取得価格合計	¥68,418.0	¥82,086.0	¥31,962.5	¥40,036.5		
	第5期	第6期	前期比	第5期	第6期	
物件運用日数 ^(注1)	179.9日	183.0日		181.0日	159.9日	
不動産賃貸事業収益	¥2,318.8	¥2,711.6	+16.9%	¥1,369.7	¥1,455.6	+6.3%
賃貸事業収入	2,118.3	2,521.8	+19.1%	1,235.8	1,330.4	+7.7%
その他賃貸事業収入	200.5	189.7	-5.4%	133.9	125.1	-6.5%
不動産賃貸事業費用	¥552.2	¥590.8	+7.0%	¥372.0	¥332.7	-10.6%
管理委託費	194.6	197.9	+1.7%	105.3	100.3	-4.8%
公租公課	122.4	121.6	-0.6%	91.4	91.4	-0.1%
水道光熱費	48.2	59.5	+23.4%	27.2	29.2	+7.4%
修繕費	105.0	113.6	+8.2%	78.5	52.8	-32.7%
保険料	3.0	3.7	+22.7%	2.6	2.9	+11.0%
信託報酬・その他賃貸事業費用	78.7	94.2	+19.7%	66.8	55.8	-16.4%
NOI	¥1,766.6	¥2,120.7	+20.0%	¥997.6	¥1,122.9	+12.6%
NOI利回り(年換算)	5.2%	5.2%		6.3%	6.4%	
減価償却費	296.6	364.9	+23.0%	265.0	294.5	+11.1%
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)	4.4%	4.3%		4.6%	4.7%	

注1: 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。また、第6期の計算期間は184日間ですが、物件運用日数(加重平均)は175.4日です。東京経済圏の運用物件について、第5期及び第6期の物件運用日数(加重平均)はそれぞれ179.9日及び183.0日です。また、地方経済圏の運用物件について、第5期及び第6期の物件運用日数(加重平均)はそれぞれ181.0日及び159.9日です。

貸借対照表の概要

(単位:百万円)

科目	第5期	第6期	差異	
資産の部	¥108,698	¥132,335	+23,636	+21.7%
現預金	4,357	6,050	+1,693	+38.9%
有形固定資産	102,505	124,680	+22,175	+21.6%
(土地)	60,566	74,016)	+13,449	+22.2%
(建物等)	41,939	50,664)	+8,725	+20.8%
その他	1,836	1,604	-231	-12.6%
負債の部	¥58,661	¥73,482	+14,820	+25.3%
有利子負債	56,550	71,100	+14,550	+25.7%
(短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金)	8,200	15,200)	+7,000	+85.4%
(長期借入金)	48,350	55,900)	+7,550	+15.6%
預り敷金	1,130	1,275	+144	+12.8%
その他	981	1,107	+126	+12.9%
純資産の部	¥50,037	¥58,852	+8,815	+17.6%
出資総額	48,592	57,121	+8,528	+17.6%
未処分利益	1,457	1,739	+281	+19.3%
繰延ヘッジ損益	▲13	▲8	+4	-36.0%
LTV ^(注1)	52.0%	53.7%		
自己資本比率	46.0%	44.5%		
期末鑑定評価額	¥107,379	¥135,048	+27,669	+25.8%
NAV ^(注2)	¥53,452	¥67,480	+14,027	+26.2%

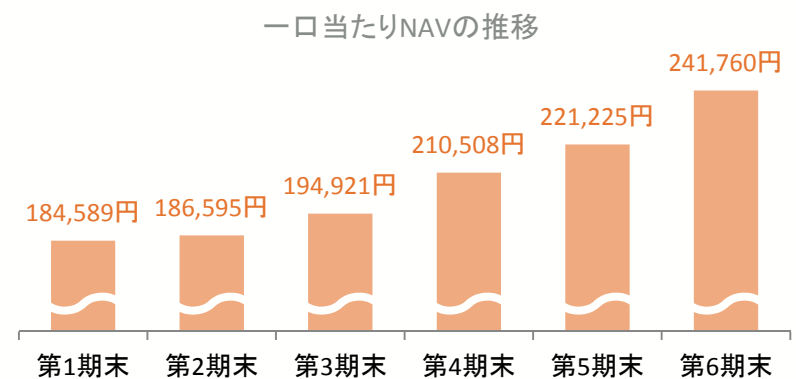
当期末処分利益・預り敷金を差し引いたネットベースでの期末預金残高は3,035百万円。公募増資(2014年8月実施)や匿名組合出資の最終配当等により手元資金が増加。

現預金 6,050		
当期未処分利益 1,739	預り敷金 1,275	Net Cash 3,035

公募増資(2014年8月実施)に係る新規借入(総額69億円)の他、賃貸住宅3物件の取得資金を新規借入(総額76.5億円)。また、17億円の既存借入について、借入期間7年でのリファイナンスを実施。

第5期末時点保有の81物件については、前期末時点より3,593百万円増加。(詳細については、ご参考資料参照)

鑑定含み益の増加及び公募増資の実施(2014年8月)等により、引き続き一口当たりNAVは着実に上昇。



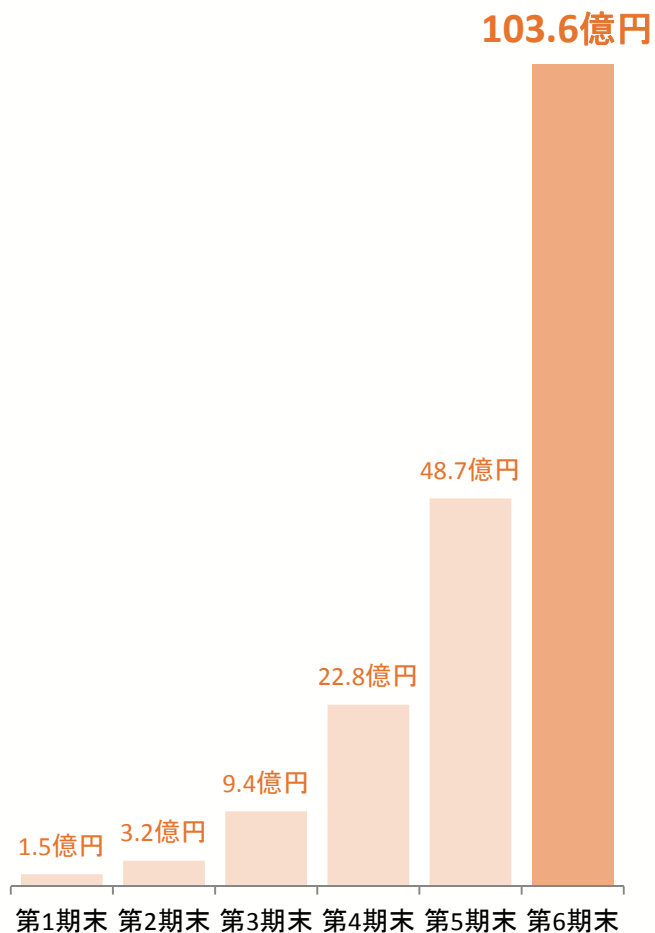
注1: 「LTV (Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。(小数第二位を四捨五入)

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。

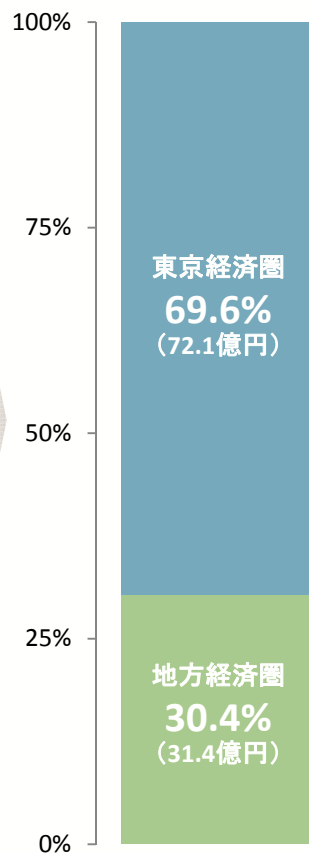
鑑定評価額

● 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6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

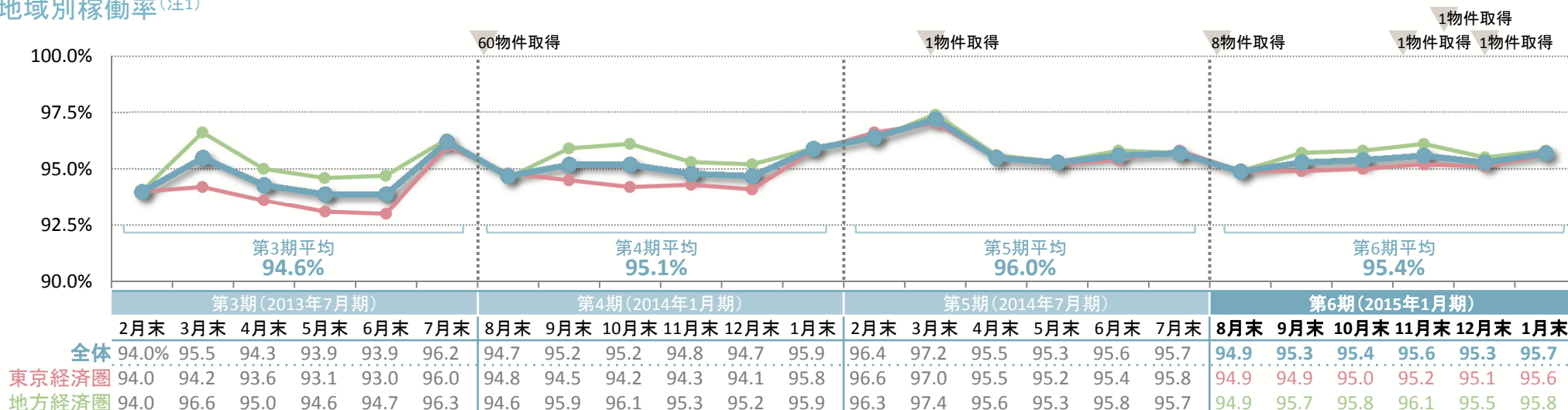
	鑑定評価額 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	鑑定含み益 (百万円)	鑑定 含み益率 ^(注2)
東京経済圏	90,860	83,641	+7,218	+8.6%
第5期末保有物件 (48物件)	75,550	69,508	+6,041	+8.7%
第6期取得物件 (7物件)	15,310	14,132	+1,177	+8.3%
地方経済圏	44,188	41,039	+3,148	+7.7%
第5期末保有物件 (33物件)	35,422	32,489	+2,932	+9.0%
第6期取得物件 (4物件)	8,766	8,550	+215	+2.5%
合計	135,048	124,680	+10,367	+8.3%

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)

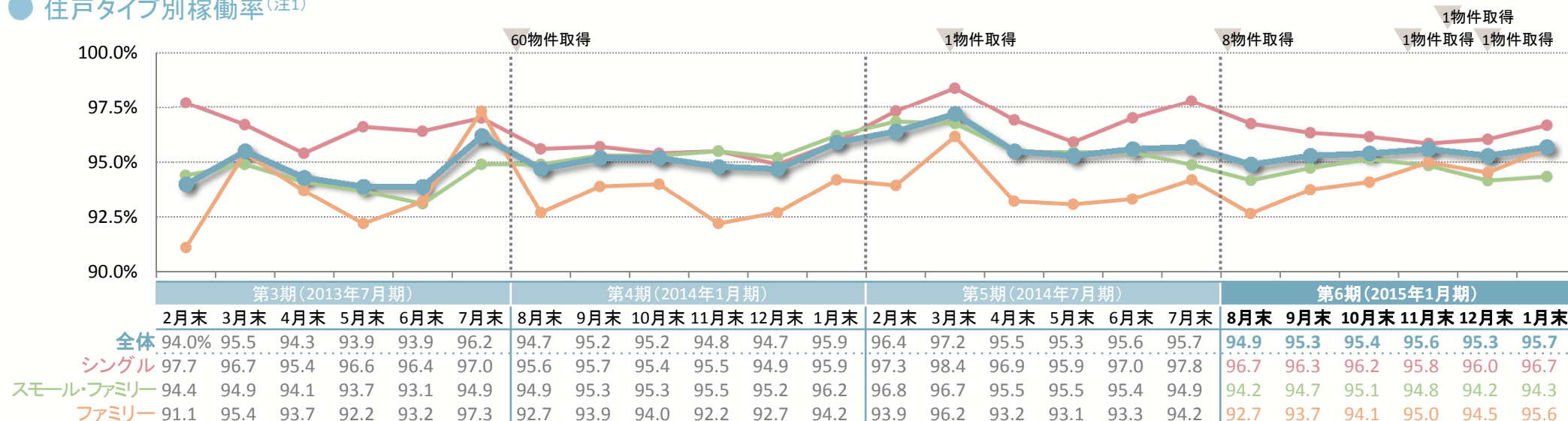
注2: 「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格で除して算出しています。

稼働率の推移

● 地域別稼働率(注1)



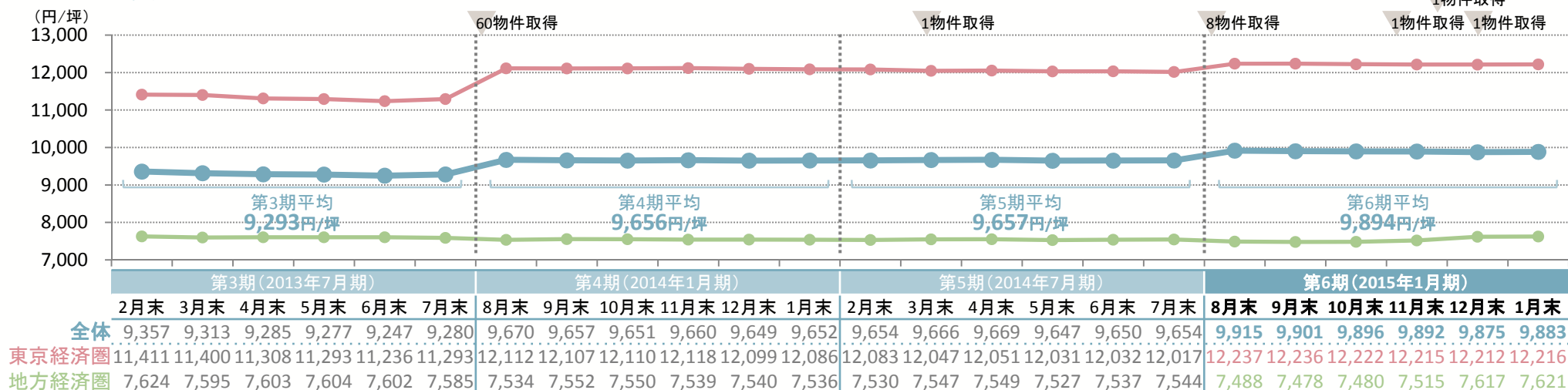
● 住戸タイプ別稼働率(注1)



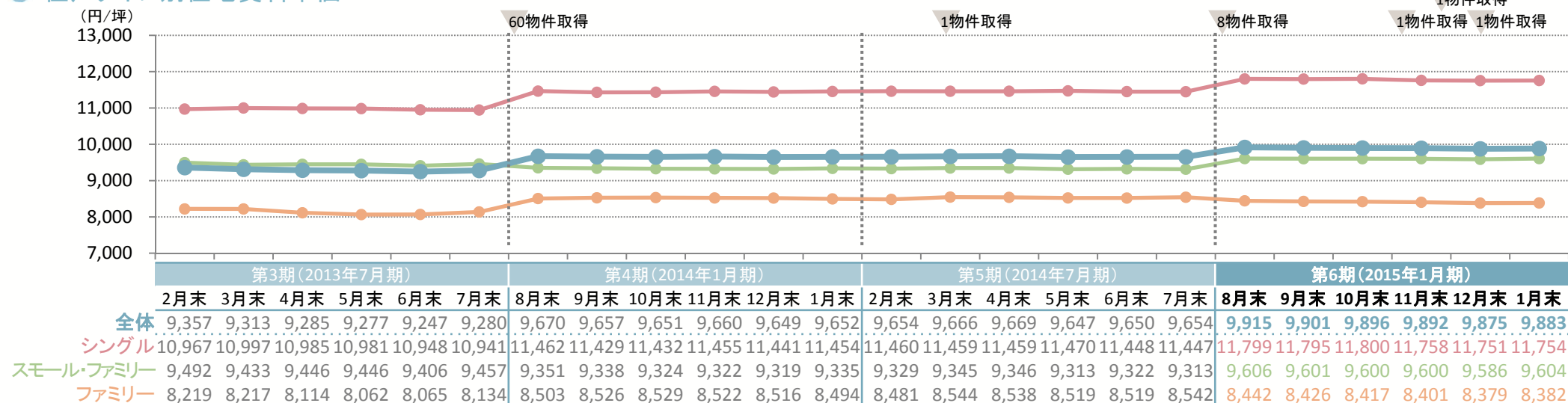
注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

住宅賃料単価の推移

● 地域別住宅賃料単価(注1)



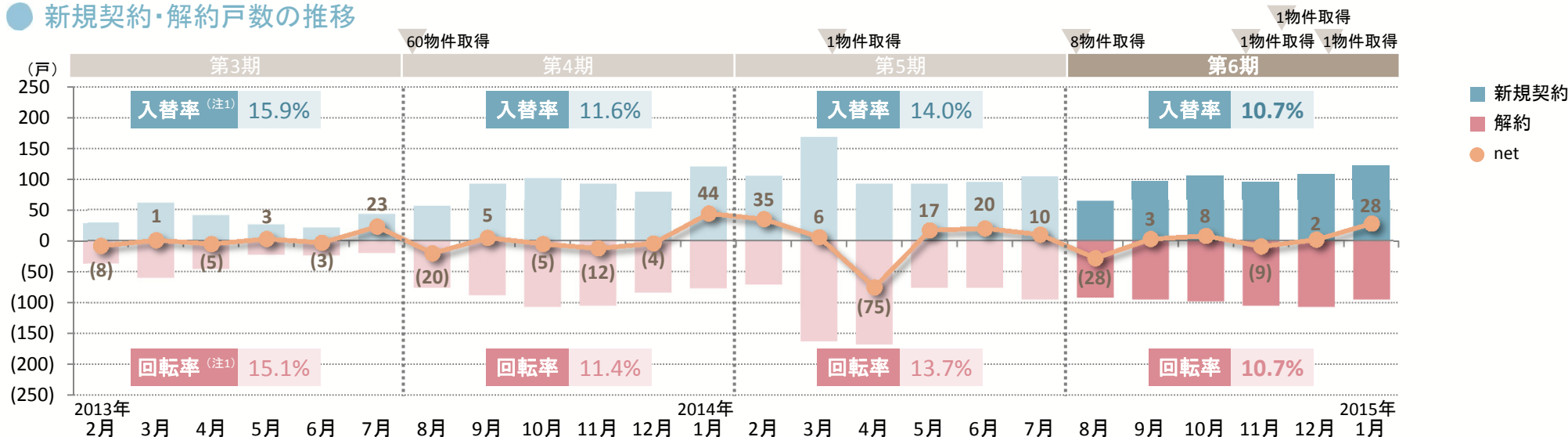
● 住戸タイプ別住宅賃料単価(注1)



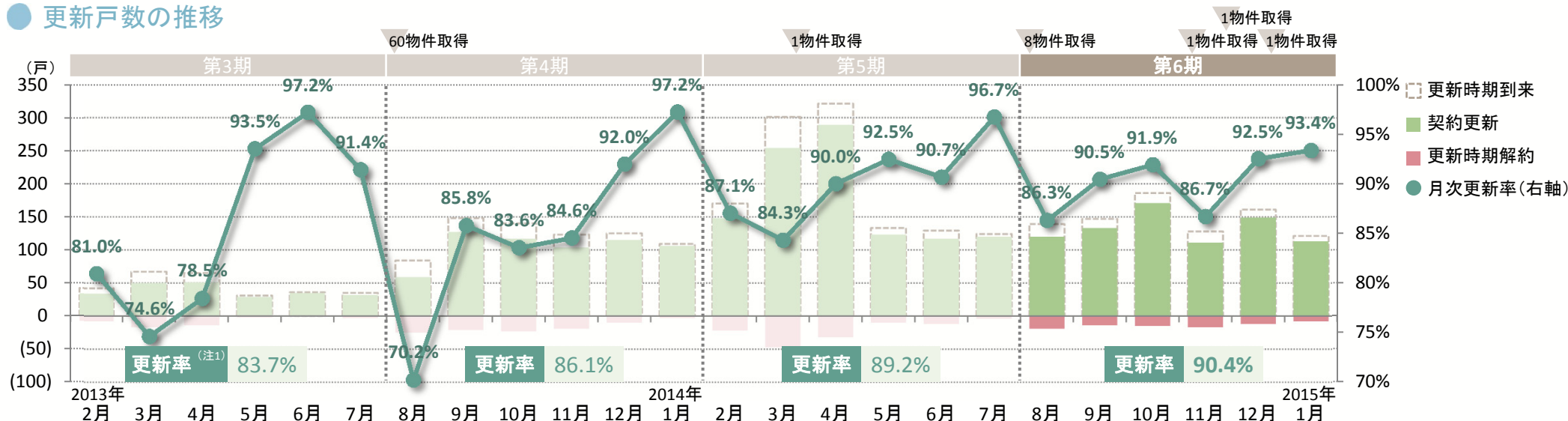
注1: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

入退去・更新動向

新規契約・解約戸数の推移



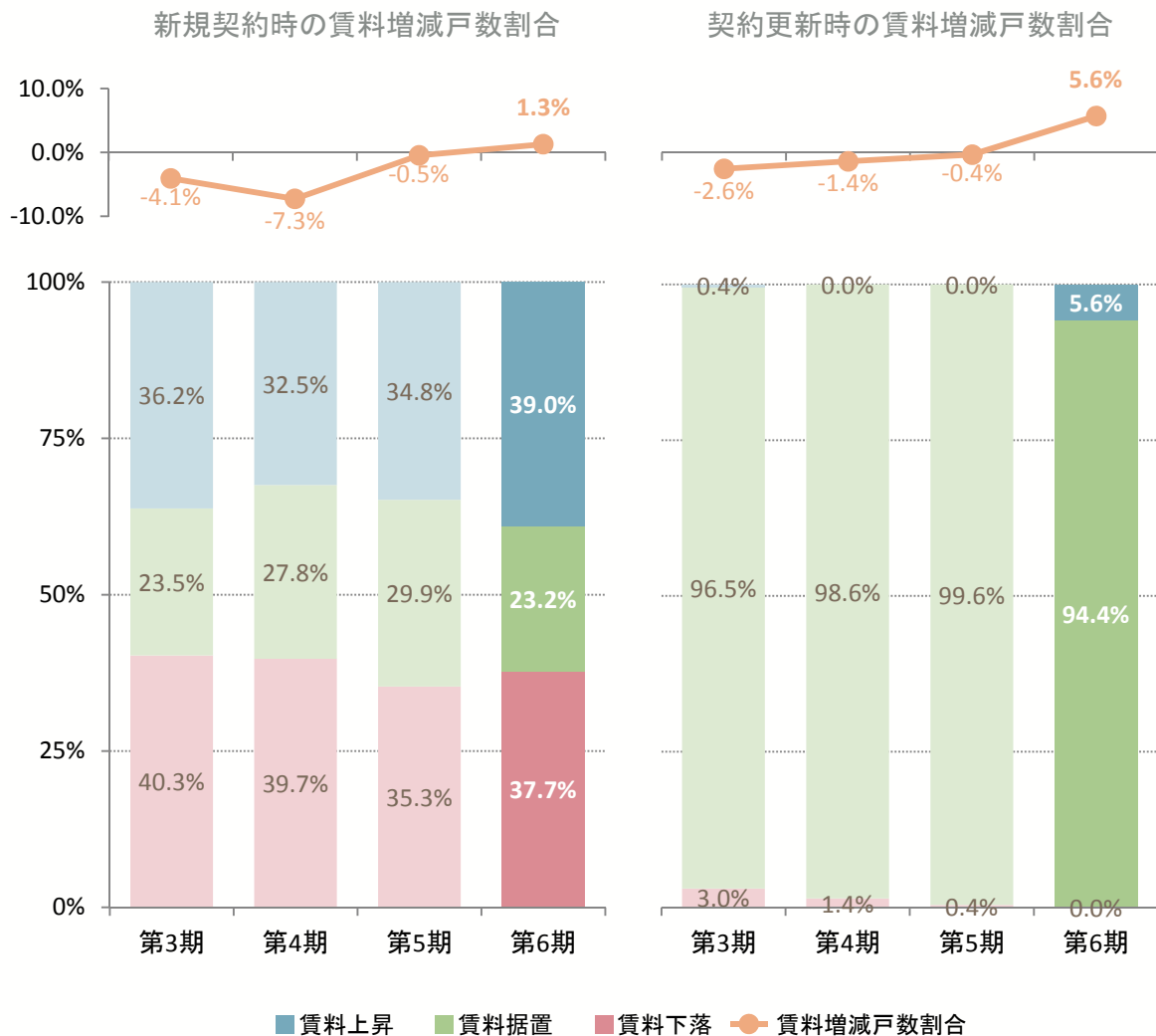
更新戸数の推移



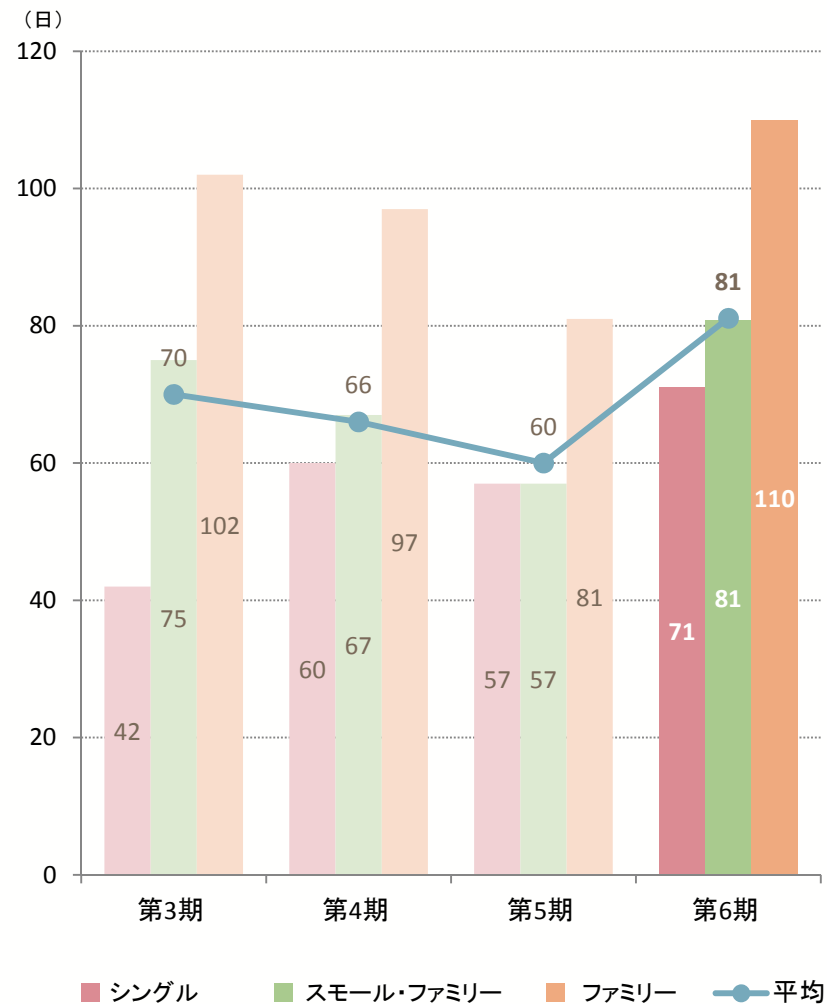
注1: 「入替率」は「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」、「回転率」は「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」によりそれぞれ算出しています。
(小数第二位を四捨五入)

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^(注1)



● 平均空室期間^(注2)

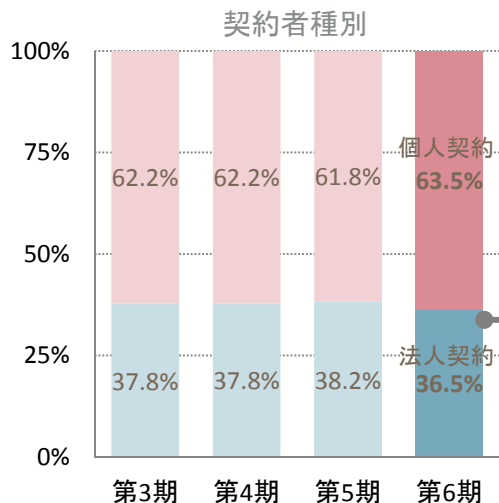


注1: 「賃料増減戸数割合」は「賃料上昇戸数割合-賃料減少戸数割合」により算出しています。

注2: 「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)



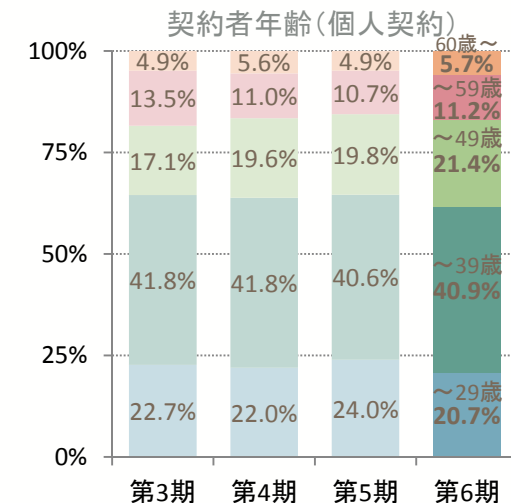
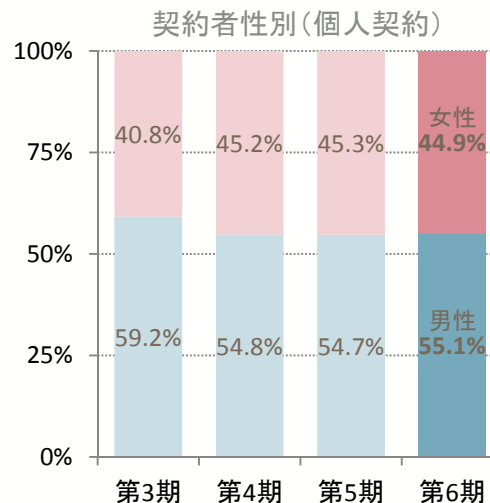
大口法人契約^(注2)は下記の通り。

物件	大口法人1棟に占 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宮	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レジデンス大島	54戸 46.2%
KDXレジデンス東新宿	75戸 41.9%

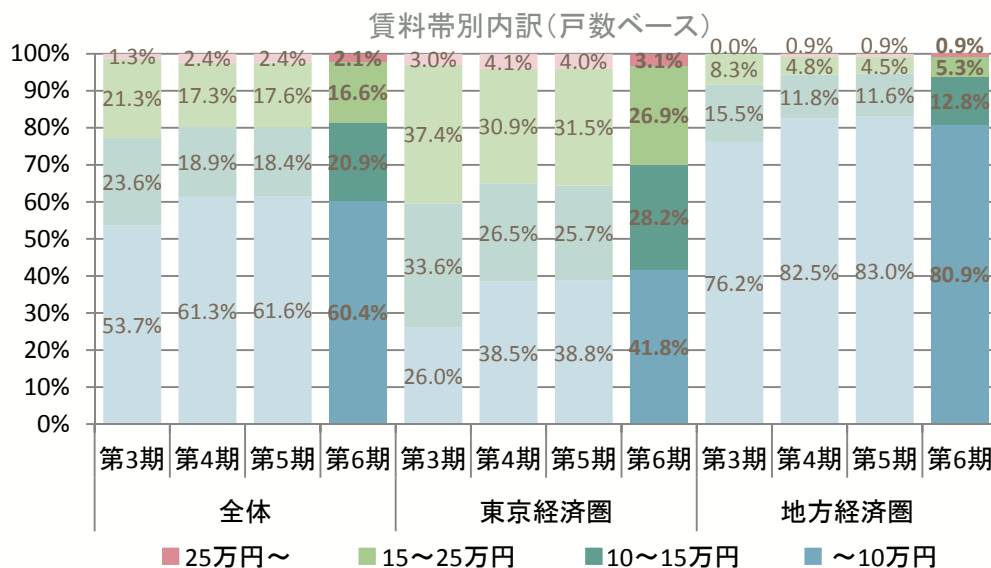
注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。

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6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	¥93,488	¥69,319	¥85,339
スモール・ファミリー	¥161,281	¥84,498	¥114,941
ファミリー	¥204,539	¥167,937	¥186,498
全体	¥130,280	¥92,272	¥112,192

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 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

主な賃料収入の増加策

項目	第6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	+313万円/期	+663万円/期
屋上アンテナの設置・増設、 自動販売機の入替	+36万円/期	+298万円/期
	+349万円/期	+962万円/期

主な賃貸経費の削減策

項目	第6期中の 経費削減額	第1期からの 累計額
建物管理コストの削減	-256万円/期	-1,712万円/期
共用部電気料金の削減	-	-65万円/期
その他取組みによる削減	-	-366万円/期
	-256万円/期	-2,144万円/期

● 物件維持管理のための着実な対応

- 経費削減を実施する一方で、各物件の競争力を維持向上するために多種多様な維持管理施策を実施。

天井高圧洗浄



照明のLED化



共用部内装塗装



キッチンユニット入替



駐輪場屋根新設



共用部クロス貼替



廊下CFシート貼替



リノベーション
(集会室⇒トランクルーム)



内壁高圧洗浄



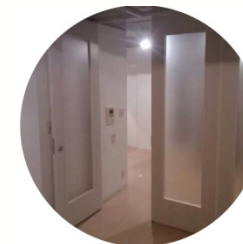
擁壁塗装



エレベーター内装更新

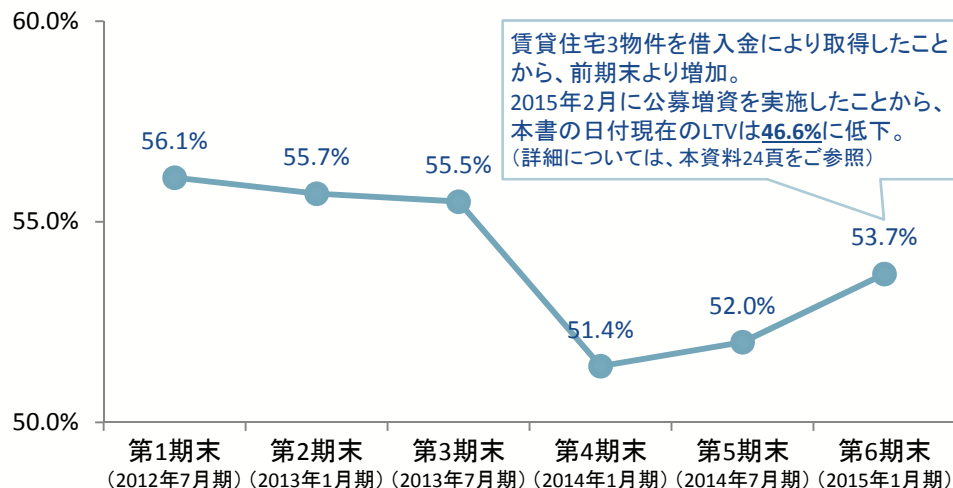


可動間仕切り新設

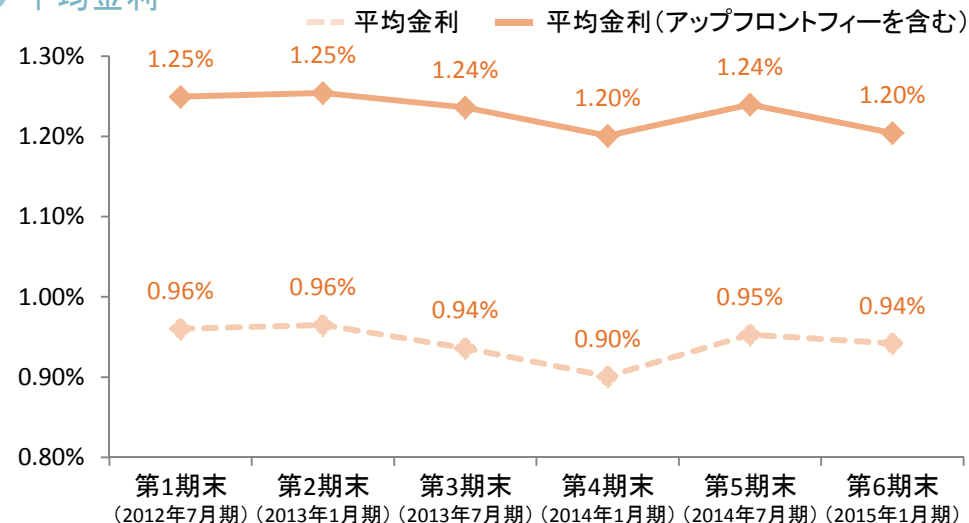


財務の状況① 各種借入関連指標の推移

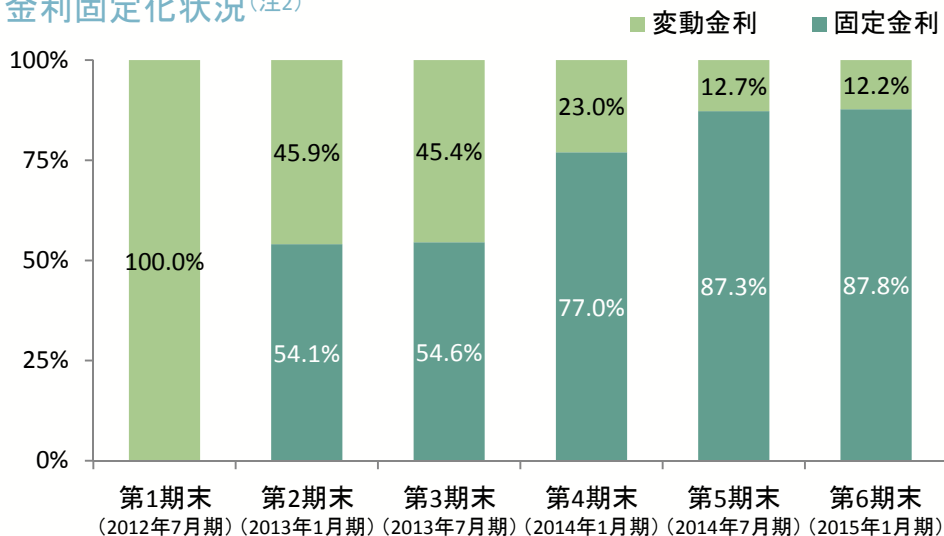
LTV(総資産ベース)



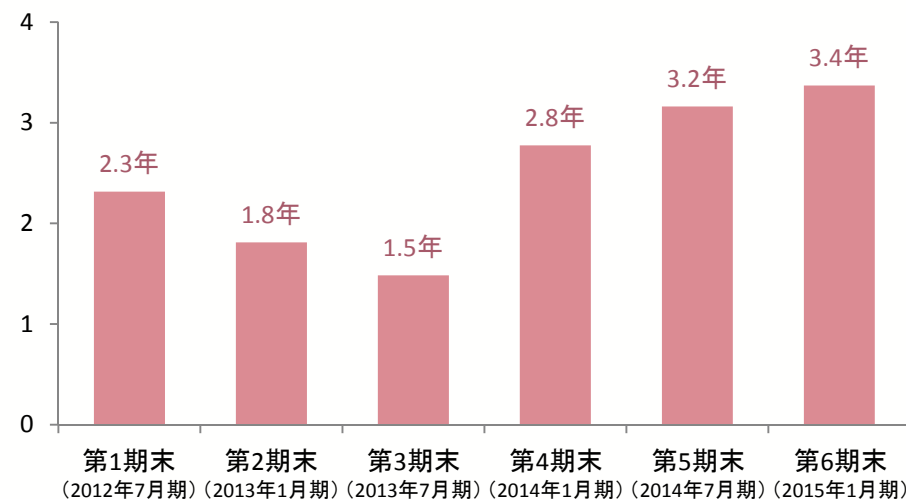
平均金利(注1)



金利固定化状況(注2)



平均残存年数(注3)



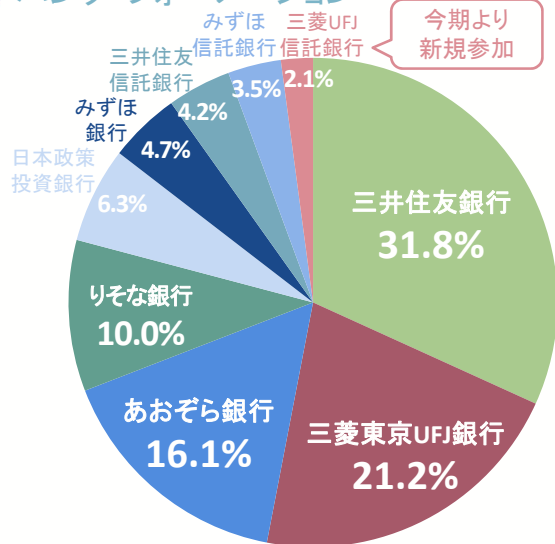
注1: 各有利子負債毎に金利キャップ及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(小数第二位を四捨五入)

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6期末における借入内訳

● バンク・フォーメーション

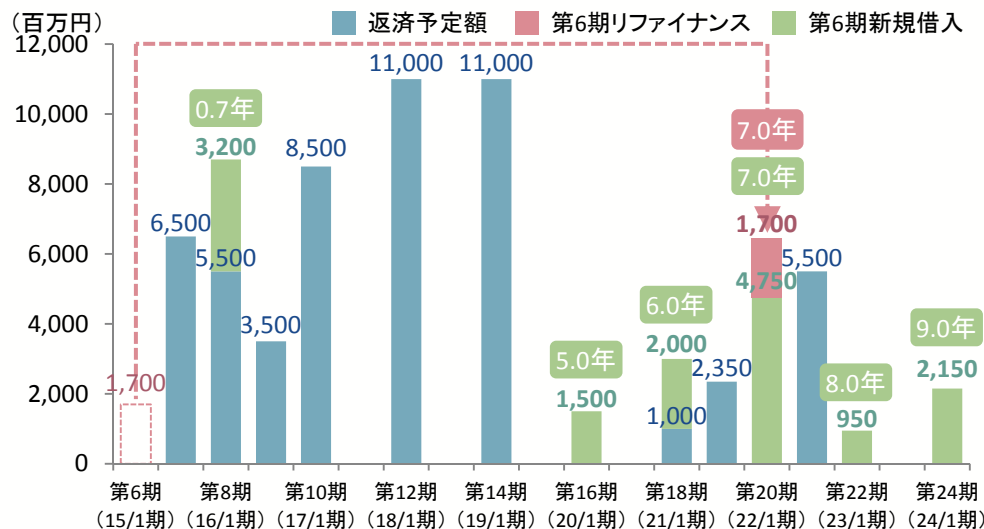


借入先	借入残高 (百万円)
三井住友銀行	¥22,600
三菱東京UFJ銀行	15,100
あおぞら銀行	11,450
りそな銀行	7,100
日本政策投資銀行	4,500
みずほ銀行	3,350
三井住友信託銀行	3,000
みずほ信託銀行	2,500
三菱UFJ信託銀行	1,500
合計	¥71,100

● 借入明細

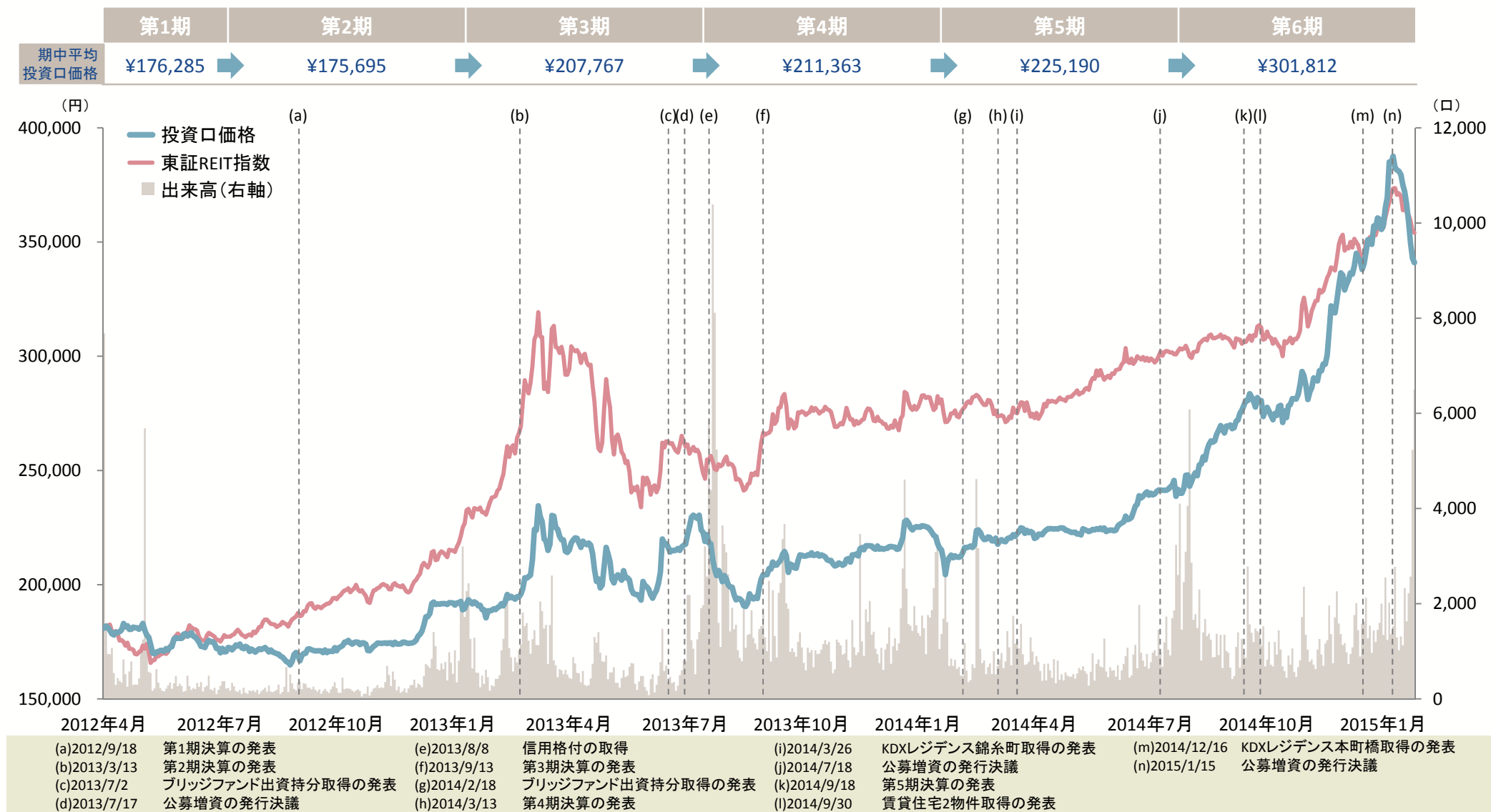
シリーズ	当初借入日	返済期日	借入期間	残存期間	借入残高 (百万円)	金利固定化の状況
1-C	2012/5/1	2015/4/30	3.0年	0.2年	6,500	金利キャップ
1-D		2016/4/30	4.0年	1.2年	3,500	金利キャップ
3-B	2013/8/7	2015/8/31	2.1年	0.6年	5,500	変動金利
3-C		2016/8/31	3.1年	1.6年	8,500	金利スワップ
3-D		2017/8/31	4.1年	2.6年	11,000	金利スワップ
3-E		2018/8/31	5.1年	3.6年	8,000	金利スワップ
3-F	2014/1/31	2018/8/31	5.1年	3.6年	3,000	固定金利
4-A		2021/1/31	7.0年	6.0年	1,000	金利スワップ
4-B	2014/3/28	2021/7/31	7.5年	6.5年	1,000	金利スワップ
5		2021/3/28	7.0年	6.2年	1,350	金利スワップ
6-A	2014/4/30	2022/4/30	8.0年	7.2年	2,000	金利スワップ
6-B					1,500	金利スワップ
6-C					1,000	金利スワップ
6-D					1,000	金利スワップ
7-A	2014/8/7	2021/8/7	7.0年	6.5年	3,750	金利スワップ
7-B					1,000	固定金利
8-A	2014/8/7	2023/8/7	9.0年	8.5年	1,650	金利スワップ
8-B					500	固定金利
9-A	2014/8/29	2021/8/31	7.0年	6.6年	600	金利スワップ
9-B					600	金利スワップ
9-C					500	金利スワップ
10	2014/11/14	2022/11/30	8.0年	7.8年	950	金利スワップ
11-A	2014/11/28	2020/11/30	6.0年	5.8年	2,000	金利スワップ
11-B		2019/11/30	5.0年	4.8年	1,500	金利スワップ
12-A	2014/11/28	2015/8/31	0.7年	0.6年	1,600	変動金利
12-B					1,600	変動金利
合計				3.4年	71,100	

● 返済期限一覧



投資口価格

● 投資口価格及び出来高の推移(2012年4月26日から2015年1月30日まで)



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

投資主の状況

● 投資主の状況

第6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	10,403	96.5%	49,353	17.7%	4.7
金融機関	37	0.3%	149,058	53.4%	4,028.6
外国人	151	1.4%	64,595	23.1%	427.8
その他国内法人	166	1.5%	13,134	4.7%	79.1
証券会社	26	0.2%	2,982	1.1%	114.7
合計	10,783	100.0%	279,122	100.0%	25.9

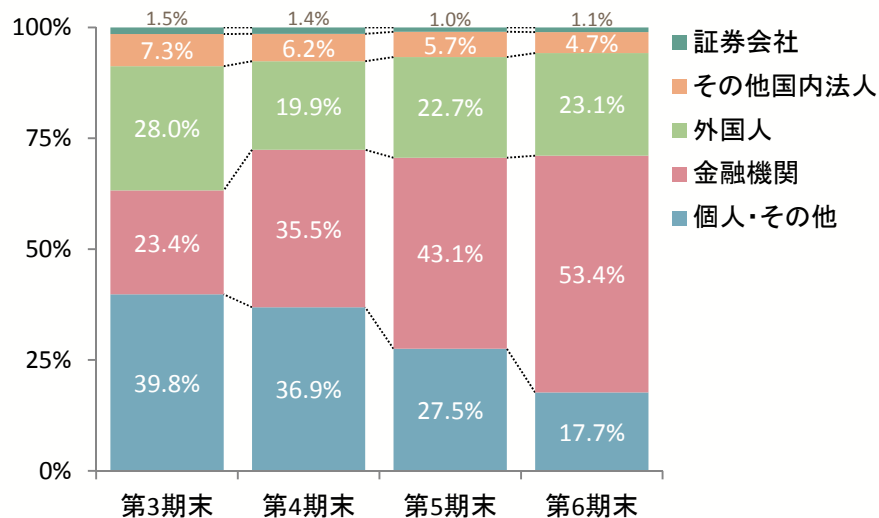
● 主な投資主の状況

第6期末時点 上位投資主一覧

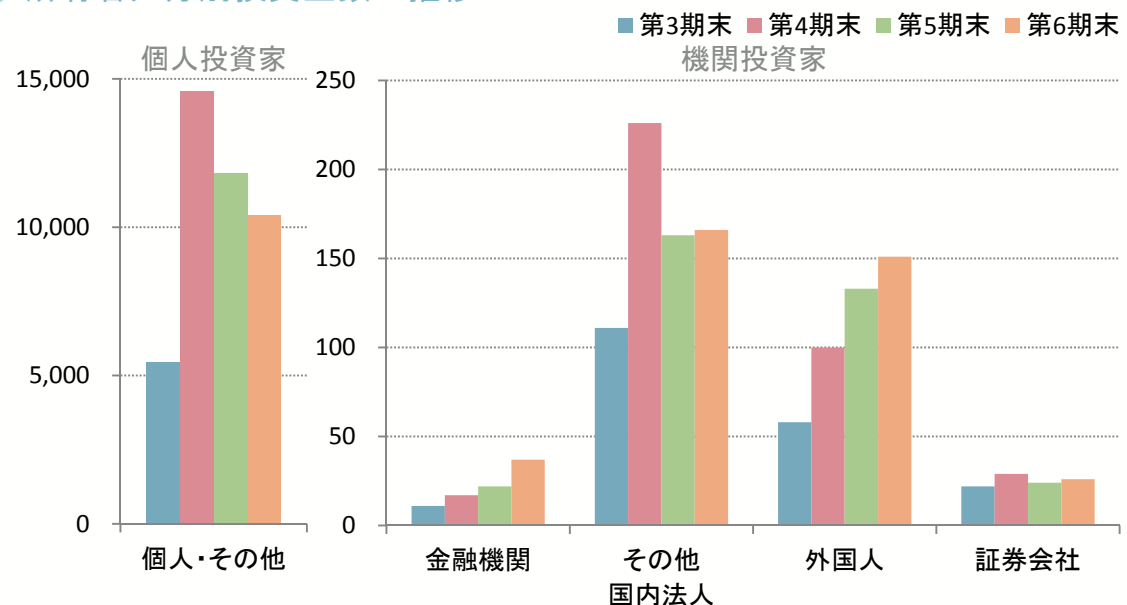
氏名又は名称	所有投資 口数(口)	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	77,387	27.72%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,578	9.16%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,144	8.29%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	16,244	5.81%
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,434	2.66%
ケネディクス株式会社	7,310	2.61%
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	4,584	1.64%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,380	1.21%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	2,779	0.99%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,722	0.97%
合計	170,562	61.10%

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

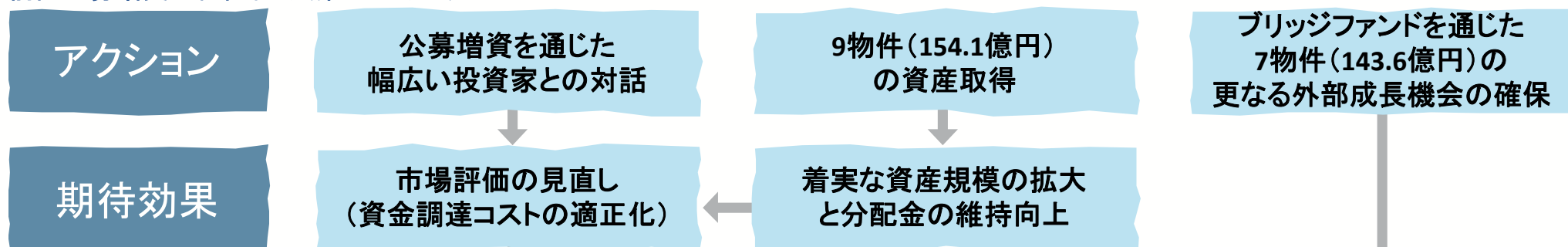


2. 今般公募増資の概要及び第7期(2015年7月期)業績予想

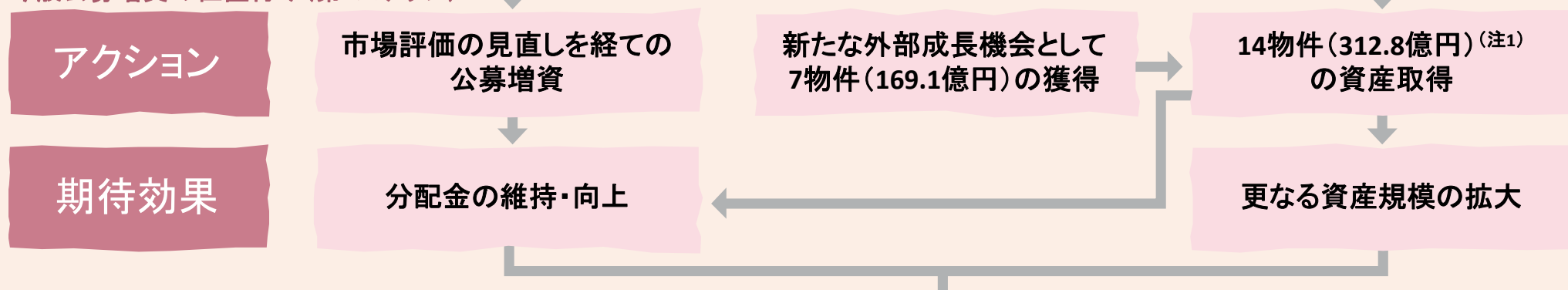
今般公募増資の位置付け

● 前回公募増資(2014年8月実施)から今般公募増資(2015年2月実施)への連続性

前回公募増資の位置付け(第1ステップ)



今般公募増資の位置付け(第2ステップ)



本投資法人の
目標

中長期的な投資主価値の最大化

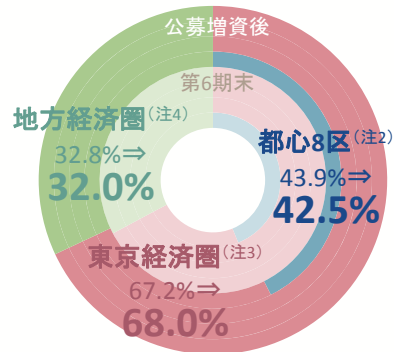
注1: 14物件(312.8億円)のうち3物件(76.7億円)については、借入金により第6期中に取得をしています。残る11物件(236.1億円)については、公募増資に伴う払込金及び借入金により第7期に取得をしています。

今般公募増資による取得資産

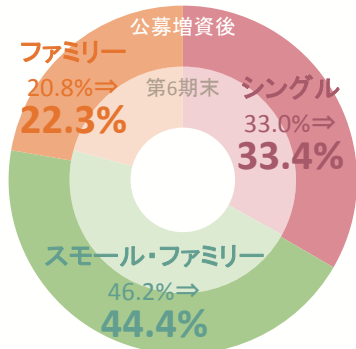
● 今般公募増資による取得資産の概要

	今般公募増資による取得資産	第6期中借入取得	公募増資後取得
取得物件数	14物件	3物件	11物件
取得価格総額	312.8億円	76.7億円	236.1億円

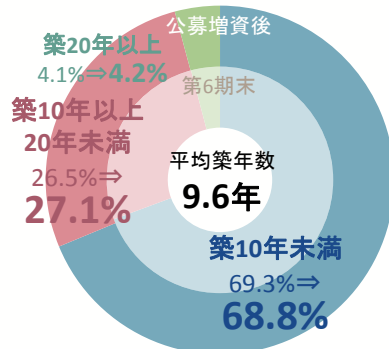
地域別資産内訳(注1)



住戸タイプ別資産内訳(注1)



築年数別内訳(注1)(注5)



● 今般公募増資による取得資産一覧

第6期中借入取得 公募増資後取得

<p>利便性 (S)</p>  <p>R-35 レオパレスflat 新栄</p>	<p>地位 (F)</p>  <p>T-56 KDXレジデンス 半蔵門</p>	<p>利便性 (S)</p>  <p>T-57 ビーサイト 秋葉原</p>	<p>地位 (S)</p>  <p>T-58 ビュロー 神楽坂</p>	<p>地位 (F)</p>  <p>T-59 KDXレジデンス 千駄木</p>
<p>地位 (SF)</p>  <p>R-36 KDXレジデンス 甲南山手</p>	<p>地位 (SF)</p>  <p>T-60 KDXレジデンス 成城</p>	<p>利便性 (SF)</p>  <p>T-61 KDXレジデンス 秋葉原</p>	<p>利便性 (S)</p>  <p>T-62 KDXレジデンス 入谷</p>	<p>利便性 (S)</p>  <p>T-63 KDXレジデンス 立川</p>
<p>利便性 (SF)</p>  <p>R-37 KDXレジデンス 本町橋</p>	<p>利便性 (SF)</p>  <p>T-64 KDXレジデンス 鶴見</p>	<p>特殊性 (S)</p>  <p>R-38 KDXレジデンス 南草津</p>	<p>利便性 (SF)</p>  <p>R-39 KDXレジデンス 大塚ピューターワー</p>	

- (S) シングル
- (SF) スモール・ファミリー
- (F) ファミリー

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6期末の92物件、外円は公募増資実施後の103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8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

注3: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
注4: 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。
注5: 「築年数」は、竣工日から平成27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。

各種運用指標の推移

	第6期末 (2015年1月末日)	+	公募増資後 取得資産	→	公募増資後
投資物件数	92 物件		11 物件		103 物件
取得価格の合計	1,221.2 億円		236.1 億円		1,457.3 億円
平均NOI利回り ^(注1)	5.5 %		5.5 %		5.5 %
平均稼働率 ^(注2)	95.7 %		92.6 %		95.2 %
賃貸可能戸数	6,026 戸		989 戸		7,015 戸
投資口時価総額 ^(注3)	951.8 億円				1,246.2 億円
LTV ^(注4)	53.7 %		大きく低下		46.6 %
一口当たりNAV ^(注5)	241,760 円		着実に上昇		264,929 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6期末(2015年1月末日): 第6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。公募増資後取得資産: 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6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2015年1月末時点の稼働率を示しています。但し、公募増資後取得資産の稼働率は売主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6期末(2015年1月末日)は2015年1月30日時点の投資口価格終値(341,000円)を基に、公募増資後は2015年3月6日時点の投資口価格終値(357,000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6期末(2015年1月末日): 第6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6期末における借入金及び公募増資時の有利子負債(2,400百万円)の合計額(73,500百万円)を、第6期末における総資産、公募増資(第三者割当を含む)による払込金(23,010百万円)及び公募増資時の有利子負債の合計額(157,746百万円)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6期末(2015年1月末日): 第6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(279,122口)で除して算出しています。公募増資後: 第6期末における純資産、期末鑑定評価額、公募増資(第三者割当を含む)による払込金及び公募増資後取得資産の鑑定評価額(25,322百万円)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取得資産の取得価格合計(23,611百万円)の合計額で減じ算出したNAVを、発行済投資口数(349,089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。

第7期(2015年7月期)の収益予想

(単位:百万円)

科目	第6期	第7期	第6期・第7期 実績・予想 差異	
	実績 184日	予想 181日		
営業収益	¥4,241	¥5,168	+927	+21.9%
賃貸事業収入	3,852	4,758	+906	+23.5%
その他賃貸事業収入	314	402	+87	+27.9%
受取配当金	74	7	-66	-90.0%
営業費用	¥2,022	¥2,503	+481	+23.8%
不動産賃貸事業費用	923	1,124	+200	+21.7%
減価償却費	659	826	+166	+25.3%
その他	439	553	+113	+25.9%
営業利益	¥2,218	¥2,664	+446	+20.1%
営業外収益	0	0	0	+4.4%
営業外費用	478	517	+38	+8.1%
支払利息等	430	456	+26	+6.2%
その他	48	60	+12	+25.3%
経常利益	¥1,740	¥2,148	+407	+23.4%
税引前当期純利益	1,740	2,148	+407	+23.4%
法人税等	0	1	0	+4.8%
当期純利益	¥1,739	¥2,147	+407	+23.4%
分配金総額	1,739	2,147	+407	+23.4%
一口当たり分配金	6,232円	6,150円	-82	-1.3%
NOI ^(注1)	3,243	4,037	+793	+24.5%
FFO ^(注2)	2,447	3,033	+586	+24.0%

第7期の期中平均稼働率は95.4%を想定。繁忙期に伴う賃貸事業収入等の増加のほか、第6期中借入取得資産(3物件)の通期稼働及び公募増資後取得資産(11物件)の稼働開始等により、前期比増加。

ブリッジファンドとして組成した合同会社クリークインベストメント・ツー及び合同会社クリークインベストメント・スリーの運用資産を本投資法人が2015年2月に取得したことに伴い、受取配当金は前期比減少。

新規取得資産に係る固定資産税及び都市計画税等について、2014年中の取得資産(12物件)は第7期より約45百万円が、2015年中の取得資産(11物件)は第9期より約47百万円が、それぞれ費用計上開始予定。

物件数増加に伴い、継続鑑定費用や資産運用報酬Ⅱが前期比増加。公募増資後取得資産(11物件)に係る資産運用報酬Ⅰ(前期末総資産額連動)は、第8期より費用計上(約36百万円)開始予定。

物件取得に伴う新規借入に係る支払利息の計上等により、前期比増加。

第7期初(2015年2月)に公募増資等を実施したことにより、期末発行済投資口数は279,122口(第6期末)より349,089口(第7期末)に増加。

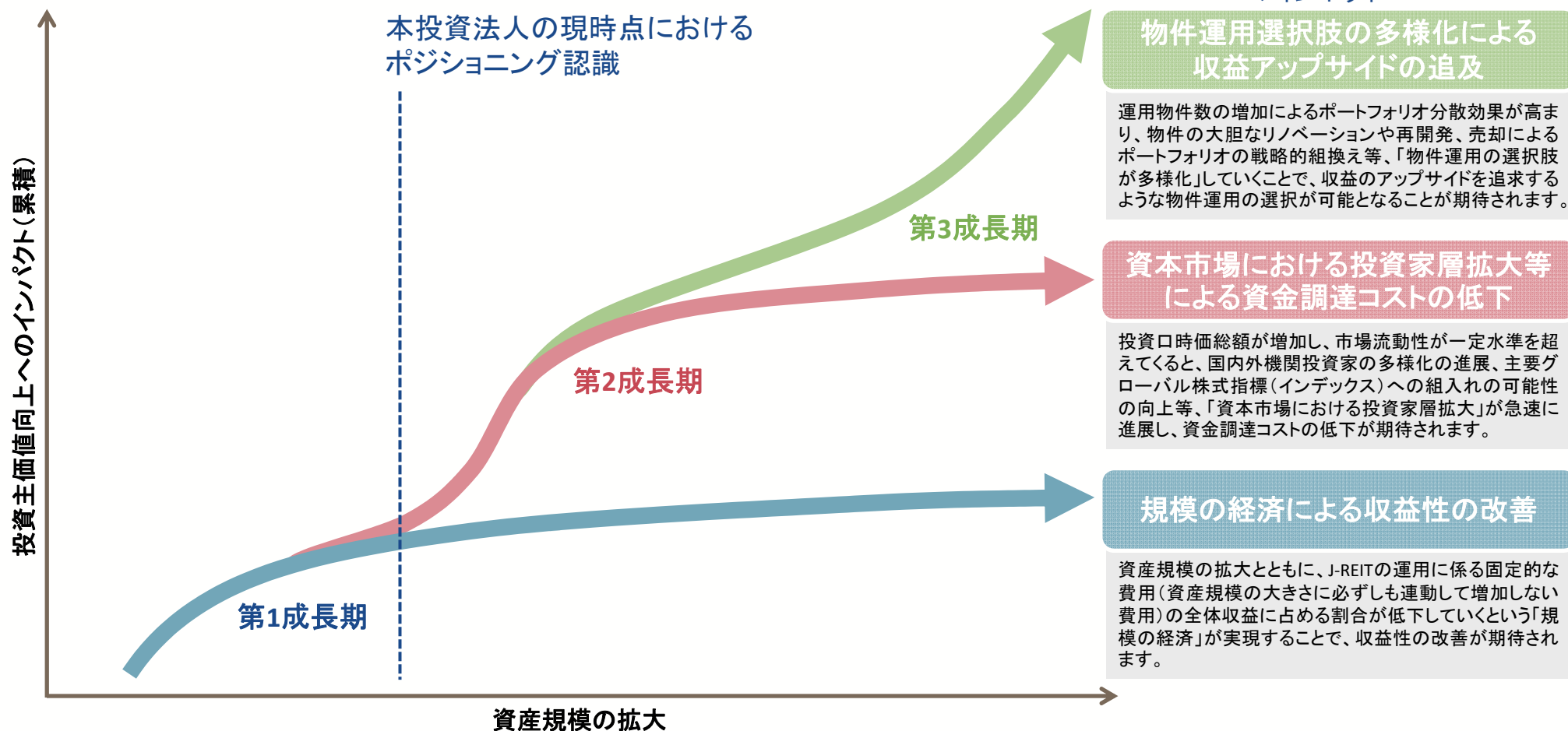
注1: 「NOI(Net Operating Income)」は、「賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用」により算出しています。

注2: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。

3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

投資主価値向上に資するメイン・ドライバー

● 投資主価値向上に資するメイン・ドライバーと本投資法人のポジショニング(イメージ)



本投資法人は、各成長期におけるメイン・ドライバーを意識し、
投資主価値向上を効果的かつ効率的に実現していくことを目指しています。

投資主価値向上に向けた具体的なアクション・プラン

財務戦略

1. 新規投資家層の開拓

- 継続的な外部成長による市場流動性及び市場認知度の向上を活用し、より広範な投資家層を開拓
- 将来的なグローバル・インデックスへの組入れや時価総額の拡大による大手機関投資家の更なる取込み

2. 財務安定性の更なる向上

- 引き続き、借入の長期固定化を推進
- 住宅系J-REITの中で最低水準となるLTVやグループ力を活かし適正な資金調達条件を実現

LTV 46.6% 本日時点の想定値。詳細については、本資料24頁をご参照ください。

3. 信用格付けの改善期待

- 財務安定性の向上やポートフォリオの拡大、トラックレコードの蓄積等の訴求による信用格付けの改善を期待

信用格付けの状況

格付	見通し	格付機関	格付対象
A (安定的)		株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体 格付

新規取得日：2013年8月8日

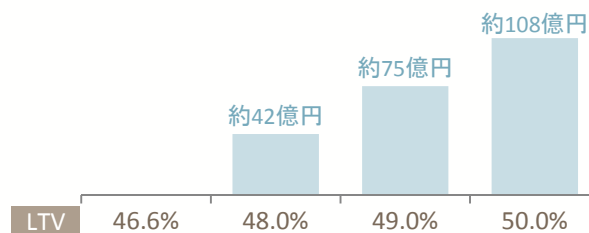
外部成長戦略

1. スポンサー・サポートと運用会社独自のネットワークの両輪による物件取得

ケネディクス・グループ の賃貸住宅AUM ^(注1)	運用会社独自のネットワー クによる物件取得実績
334億円	428億円 (ポートフォリオ全体の29.4%)

2. 追加借入余力を活用した機動的な物件取得

LTVの引き上げによる追加借入余力



3. 「買い方の工夫」による適正な物件取得条件の実現

- ケネディクス・グループが長年培ったノウハウを最大限活用し、良質な投資機会を創出

内部成長戦略

1. デフレ環境下での運用モデルからのシフトを模索

- 引き続き経済状況等を慎重に観察する必要があるものの、物価の上昇やベース賃金の引き上げ等が実現・加速した場合に備えた運用戦略・体制を模索
- 賃料上昇へ向けた契約の質への拘り

2. リノベーションの実施等による物件価値の維持向上

- 築年が一定程度経過した物件や市場ニーズに合わなくなった部屋等について、賃貸マーケットや周辺市場の動向等を見極めたうえで適切なリノベーションを実施することによる物件価値の維持向上

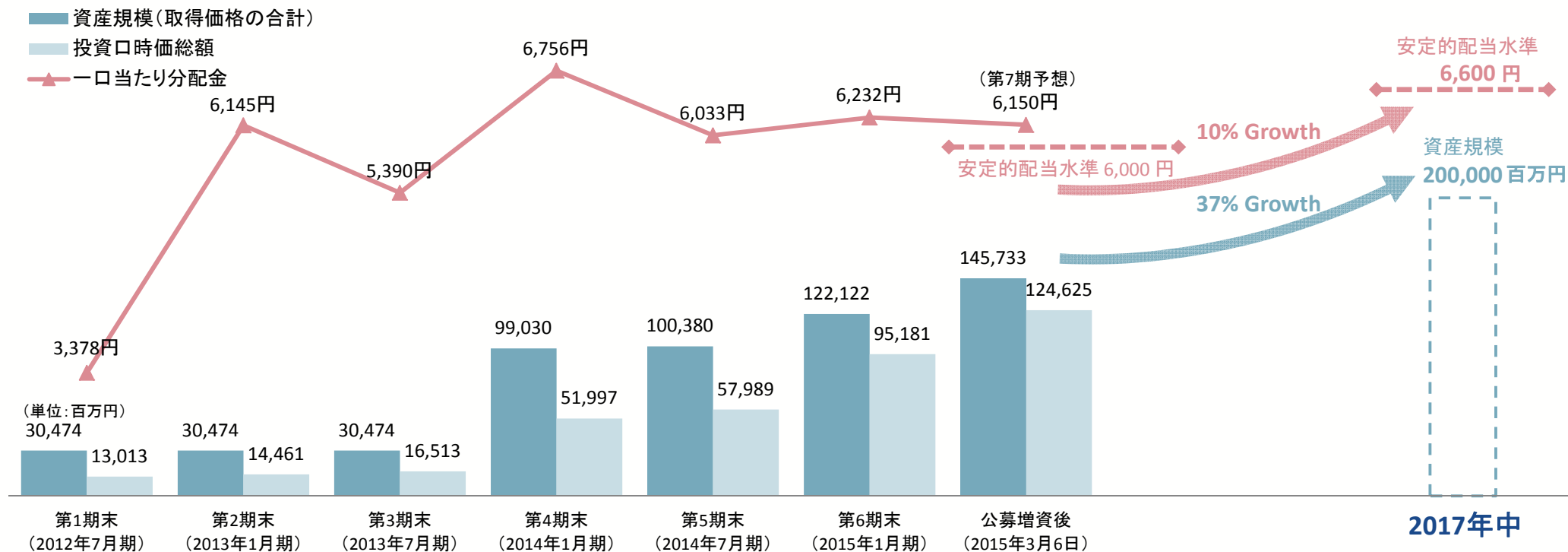
3. 物件売却・入替によるポートフォリオ競争力の維持向上

- 公募増資(2015年2月実施)を経て運用物件数が100棟を超えたことから、ポートフォリオの全体的なバランスを改めてレビューし、必要に応じて限定的な売却・入替を検討

注1: 2014年12月末時点のケネディクス・グループの賃貸住宅の受託資産残高(ただし、本投資法人保有物件、プレミア投資法人保有物件及び今般公募増資により取得した物件を除く)を記載しています。

本投資法人が取り組むべき課題を着実に解決・改善していくことで、
投資主価値の向上を図って参ります。

投資主価値向上に向けた新たな運用目標



ポートフォリオの拡大による「リスク・プレミアムの縮小」と、配当水準の引き上げによる「キャッシュフローの増加」を共に実現していくことで、更なる投資主価値向上を目指します。

ご参考資料

運用収益の推移

● 第1期～第8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)	公募増資 (2015年2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期実績 (2015年1月期)	第7期予想 (2015年7月期)	第8期予想 (2016年1月期)
運用日数	92.4日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
期末運用物件数	20物件			80物件	81物件	92物件	103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	¥4,241	¥5,168	¥5,168
営業利益	336	615	553	2,125	1,856	2,218	2,664	2,647
経常利益	256	464	407	1,633	1,458	1,740	2,148	2,137
当期純利益	254	463	406	1,632	1,457	1,739	2,147	2,136
一口当たり 分配金	3,378円	6,145円	5,390円	6,756円	6,033円	6,232円	6,150円	6,120円
発行済投資口数	75,440口			241,622口		279,122口	349,089口	
一口当たりNAV	184,589円	186,595円	194,921円	210,508円	221,225円	241,771円	公募増資後 ^(注1)	264,929円
LTV	56.1%	55.7%	55.5%	51.4%	52.0%	53.7%		46.6%

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24頁をご参照ください。

財務諸表

● 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(第5期) (平成26年 7月31日)	当期(第6期) (平成27年 1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,824,572	3,061,917
信託現金及び信託預金	2,532,728	2,988,577
営業未収入金	20,291	44,654
前払費用	3,787	11,249
繰延税金資産	13	17
その他	15,180	69,962
流動資産合計	¥4,396,573	¥6,176,378
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	2,787,376
信託建物	41,007,496	49,600,436
信託構築物	269,174	291,893
信託機械及び装置	643,512	738,999
信託工具、器具及び備品	18,877	33,027
信託土地	57,779,010	71,228,748
有形固定資産合計	¥102,505,448	¥124,680,482
投資その他の資産		
投資有価証券	1,132,980	725,632
差入敷金及び保証金	10,982	10,950
長期前払費用	509,936	609,773
その他	6,037	2,777
投資その他の資産合計	¥1,659,937	¥1,349,133
固定資産合計	¥104,165,386	¥126,029,616
繰延資産		
創立費	24,112	18,811
投資口交付費	112,907	110,802
繰延資産合計	¥137,019	¥129,614
資産合計	¥108,698,979	¥132,335,609

(単位:千円)

	前期(第5期) (平成26年 7月31日)	当期(第6期) (平成27年 1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	290,289	323,754
短期借入金	-	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	8,200,000	12,000,000
未払金	124,015	140,139
未払費用	6,956	16,159
未払法人税等	675	697
未払消費税等	15,076	-
前受金	507,114	581,255
預り金	37,258	45,493
流動負債合計	¥9,181,387	¥16,307,500
固定負債		
長期借入金	48,350,000	55,900,000
信託預り敷金及び保証金	1,130,525	1,275,387
固定負債合計	¥49,480,525	¥57,175,387
負債合計	¥58,661,912	¥73,482,887
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,592,739	57,121,702
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,457,756	1,739,608
剰余金合計	1,457,756	1,739,608
投資主資本合計	¥50,050,496	¥58,861,310
繰延ヘッジ損益	△13,429	△8,589
純資産合計	¥50,037,066	¥58,852,721
負債純資産合計	¥108,698,979	¥132,335,609

財務諸表

● 損益計算書

(単位:千円)

	前期(第5期) 自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日	当期(第6期) 自平成26年 8月 1日 至平成27年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	3,354,165	3,852,327
その他賃貸事業収入	334,486	314,913
受取配当金	54,785	74,275
営業収益合計	3,743,437	4,241,516
営業費用		
賃貸事業費用	1,486,033	1,583,002
資産運用報酬	236,832	256,342
資産保管手数料	4,571	4,800
一般事務委託手数料	24,580	22,574
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	130,718	151,500
営業費用合計	1,887,235	2,022,720
営業利益	¥1,856,201	¥2,218,796
営業外収益		
受取利息	147	193
その他営業外収益	321	8
営業外収益合計	469	201
営業外費用		
支払利息	247,506	306,867
デリバティブ関連費用	11,834	11,991
融資手数料	98,045	111,582
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	35,554	42,744
営業外費用合計	398,156	478,486
経常利益	¥1,458,514	¥1,740,511
税引前当期純利益	¥1,458,514	¥1,740,511
法人税、住民税及び事業税	894	958
法人税等調整額	6	△4
法人税等合計	901	954
当期純利益	¥1,457,613	¥1,739,557
前期繰越利益	143	51
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	¥1,457,756	¥1,739,608

● 金銭の分配に係る計算書

	前期(第5期) 自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日	当期(第6期) 自平成26年 8月 1日 至平成27年 1月31日
I 当期未処分利益	1,457,756,938 円	1,739,608,641 円
II 分配金の額	1,457,705,526 円	1,739,488,304 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,033 円)	(6,232 円)
III 次期繰越利益	51,412 円	120,337 円

● キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期(第5期) 自平成26年 2月 1日 至平成26年 7月31日	当期(第6期) 自平成26年 8月 1日 至平成27年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,251,423	2,401,216
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,166,216	△22,289,297
財務活動によるキャッシュ・フロー	△277,520	21,581,275
現金及び現金同等物の増減(△は減少)	△192,313	1,693,194
現金及び現金同等物の期首残高	4,549,614	4,357,300
現金及び現金同等物の期末残高	¥4,357,300	6,050,495

業績の推移

● 収益の推移

	第5期実績 (2014年7月期)	第6期実績 (2015年1月期)
計算日数	181.0 日	184.0 日
物件運用日数(加重平均)	180.3 日	175.4 日
営業収益	3,743 百万円	4,241 百万円
営業利益	1,856 百万円	2,218 百万円
経常利益	1,458 百万円	1,740 百万円
当期純利益	1,457 百万円	1,739 百万円
1口当たり分配金額	6,033 円	6,232 円
配当性向	100.0 %	100.0 %

● 財務指標の推移

	第5期 (2014年7月期)	第6期 (2015年1月期)
総資産額	108,698 百万円	132,335 百万円
純資産額	50,037 百万円	58,852 百万円
自己資本比率	46.0 %	44.5 %
出資総額	48,592 百万円	57,121 百万円
期末発行済投資口総数	241,622 口	279,122 口
1口当たり純資産額	207,088 円	210,849 円
総資産経常利益率(年換算) ^(注1)	2.7 %	2.9 %
自己資本当期純利益率(年換算) ^(注2)	5.9 %	6.3 %
FFO(Funds From Operation) ^(注3)	2,060 百万円	2,447 百万円
1口当たりFFO	8,526 円	8,766 円
有利子負債総額	56,550 百万円	71,100 百万円
期末平均金利	0.95 %	0.94 %
借入金残存年数	3.2 年	3.4 年
LTV ^(注4)	52.0 %	53.7 %
NAV ^(注5)	53,452 百万円	67,480 百万円
1口当たりNAV	221,225 円	241,760 円

注1: 「総資産経常利益率」は、「経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)/2」により算出しています。(小数第二位を四捨五入)
 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)

● ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第5期 (2014年7月期)	第6期 (2015年1月期)
期末保有物件数	81 物件	92 物件
当期取得物件数	1 物件	11 物件
当期譲渡物件数	0 物件	0 物件
取得価格合計	100,380 百万円	122,122 百万円
期末帳簿価格合計	102,505 百万円	124,680 百万円
期末鑑定評価額合計	107,379 百万円	135,048 百万円
賃貸可能戸数	4,891 戸	6,026 戸
(うち、住宅)	4,865 戸	5,549 戸
賃貸可能面積	195,429.49 m ²	236,310.44 m ²
(うち、住宅)	189,864.79 m ²	208,178.82 m ²
不動産賃貸事業収益合計	3,688 百万円	4,167 百万円
不動産賃貸事業費用合計	924 百万円	923 百万円
NOI(Net Operating Income) ^(注6)	2,764 百万円	3,243 百万円
NOI利回り(年換算)	5.6 %	5.5 %
資本的支出	74 百万円	62 百万円
減価償却費	561 百万円	659 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)	4.4 %	4.4 %
稼働率(期中平均)	96.0 %	95.4 %
稼働率(期末時点)	95.7 %	95.7 %
住宅賃料単価(期中平均)	9,657 円/坪	9,894 円/坪
住宅賃料単価(期末時点)	9,654 円/坪	9,883 円/坪
入替率 ^(注7)	14.0 %	10.7 %
回転率 ^(注8)	13.7 %	10.7 %
更新率(期中平均) ^(注9)	89.2 %	90.4 %
平均入居期間 ^(注10)	1,109 日	1,041 日
平均空室期間 ^(注11)	60 日	81 日

注6: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用合計(減価償却費を除く)」により算出しています。(小数第一位を切捨て)
 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 1/5

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6期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	取得価格 d	差異 e [b-d]	期末 帳簿価格 f	差異 g [b-f]
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,070	5,310	240	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	4,700	610	4,779	530
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,500	1,520	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,320	200	1,334	185
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,890	1,950	60	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	1,775	175	1,784	165
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	876	911	35	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	822	89	829	81
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,630	1,710	80	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	1,488	222	1,503	206
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	765	796	31	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	650	146	652	143
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,070	3,200	130	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	2,830	370	2,831	368
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	F	960	960	-	-	-	6.0%	5.9%	6.8%	6.7%	960	0	989	-29
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,750	1,750	-	-	-	5.1%	5.0%	5.3%	5.2%	1,750	0	1,798	-48
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	662	687	25	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	637	50	644	42
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,600	1,610	10	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,480	130	1,459	150
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,330	1,370	40	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	1,150	220	1,168	201
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,080	3,190	110	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	3,000	190	3,049	140
T-14	KDXレジデンス白金III	F	3,220	3,370	150	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	2,900	470	2,944	425
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,890	3,000	110	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	2,800	200	2,849	150
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,280	2,280	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	2,230	50	2,261	18
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,190	2,290	100	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	2,080	210	2,113	176
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,870	1,990	120	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	1,781	209	1,809	180
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,720	1,790	70	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	1,560	230	1,581	208
T-20	KDXレジデンス高輪	F	810	842	32	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	770	72	785	56

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)又は森井総合鑑定株式会社(記号「M」)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-1~48及びR-1~33: 平成26年7月31日、T-49~55及びR-34: 平成26年5月31日、R-35~36: 平成26年9月1日、R-37: 平成26年12月1日]、第6期末: 平成27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 2/5

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6期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	取得価格 d	差異 e [b-d]	期末 帳簿価格 f	差異 g [b-f]
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,590	1,690	100	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	1,450	240	1,474	215
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	758	859	101	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	730	129	745	113
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	700	728	28	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	650	78	662	65
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,450	3,470	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	3,240	230	3,297	172
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,210	1,220	10	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,147	73	1,169	50
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,470	3,610	140	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	3,270	340	3,318	291
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,320	2,360	40	4.9%	4.6%	4.7%	4.4%	5.1%	4.8%	2,260	100	2,296	63
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,110	1,130	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,000	130	1,019	110
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	774	791	17	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	720	71	734	56
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,320	1,360	40	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	1,250	110	1,273	86
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	975	1,020	45	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	920	100	937	82
T-32	KDXレジデンス三宿	F	810	844	34	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	760	84	775	68
T-33	KDXレジデンス用賀	F	750	788	38	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	700	88	715	72
T-34	KDXレジデンス下馬	F	621	655	34	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	600	55	615	39
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,570	1,620	50	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	1,250	370	1,266	353
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,130	1,160	30	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	1,050	110	1,070	89
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,080	1,100	20	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	1,000	100	1,026	73
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	815	851	36	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	776	75	789	61
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	826	859	33	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	773	86	788	70
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	889	932	43	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	5.2%	5.0%	850	82	866	65

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)又は森井総合鑑定株式会社(記号「M」)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-1~48及びR-1~33: 平成26年7月31日、T-49~55及びR-34: 平成26年5月31日、R-35~36: 平成26年9月1日、R-37: 平成26年12月1日]、第6期末: 平成27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 3/5

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6期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	取得価格 d	差異 e [b-d]	期末 帳簿価格 f	差異 g [b-f]
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	840	874	34	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	800	74	816	57
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	668	692	24	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	620	72	634	57
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	585	613	28	5.3%	5.0%	5.1%	4.8%	5.5%	5.2%	550	63	563	49
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	456	473	17	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	420	53	429	43
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	860	895	35	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	800	95	816	78
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,020	1,060	40	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	999	61	1,017	42
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,870	1,900	30	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	1,800	100	1,828	71
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,450	1,470	20	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	1,350	120	1,392	77
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,040	1,090	50	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.7%	996	94	1,030	59
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	578	590	12	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	530	60	548	41
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,360	1,410	50	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	1,268	142	1,305	104
T-52	KDXレジデンス戸越	F	3,990	4,210	220	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	3,745	465	3,860	349
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	2,880	3,010	130	4.8%	4.6%	4.6%	4.4%	5.0%	4.8%	2,593	417	2,679	330
T-54	KDXレジデンス大島	F	1,980	2,030	50	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	1,857	173	1,926	103
T-55	KDXレジデンス大山	F	2,840	2,970	130	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	2,679	291	2,781	188
小計			87,748	90,860	3,112							82,086	8,774	83,641	7,218
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	687	708	21	6.0%	5.8%	5.8%	5.6%	6.2%	6.0%	582.5	125	587	120
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,190	1,220	30	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	1,015	205	1,025	194
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,210	1,250	40	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,120	130	1,124	125
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,200	1,260	60	5.6%	5.3%	5.4%	5.1%	5.8%	5.5%	1,080	180	1,085	174

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)又は森井総合鑑定株式会社(記号「M」)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-1~48及びR-1~33: 平成26年7月31日、T-49~55及びR-34: 平成26年5月31日、R-35~36: 平成26年9月1日、R-37: 平成26年12月1日]、第6期末: 平成27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 4/5

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6期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	前回取得	第6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-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,040	3,110	70	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	2,910	200	2,900	209
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,140	1,170	30	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,015	155	1,011	158
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,690	1,740	50	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	1,510	230	1,496	243
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,890	1,950	60	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	1,680	270	1,682	267
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	791	819	28	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	765	54	784	34
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	859	884	25	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	830	54	850	33
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	476	491	15	6.0%	5.8%	5.8%	5.6%	6.2%	6.0%	445	46	458	32
R-12	KDXレジデンス上杉	D	761	805	44	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	700	105	717	87
R-13	KDXレジデンス一番町	D	585	603	18	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	530	73	544	58
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	534	535	1	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	520	15	533	1
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	538	553	15	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	480	73	493	59
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,510	2,630	120	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	2,350	280	2,397	232
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	938	971	33	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	900	71	921	49
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	898	951	53	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	840	111	859	91
R-19	KDXレジデンス西大路	D	850	858	8	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	813	45	835	22
R-20	KDXレジデンス西院	D	477	478	1	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	440	38	453	24
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,460	1,510	50	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	1,410	100	1,444	65
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,430	1,470	40	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	1,350	120	1,381	88
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	539	559	20	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	510	49	522	36
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,330	1,367	37	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	1,275	92	1,296	70

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)又は森井総合鑑定株式会社(記号「M」)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-1~48及びR-1~33: 平成26年7月31日、T-49~55及びR-34: 平成26年5月31日、R-35~36: 平成26年9月1日、R-37: 平成26年12月1日]、第6期末: 平成27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 5/5

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6期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第6期末	前回取得	第6期末	前回取得	第6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-25	KDXレジデンス豊中南	F	756	775	19	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	740	35	752	22
R-26	KDXレジデンス守口	F	577	597	20	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	551	46	564	32
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,160	1,210	50	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,080	130	1,104	105
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,450	1,510	60	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	1,360	150	1,421	88
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	611	626	15	6.2%	6.0%	6.0%	5.8%	6.4%	6.2%	588	38	601	24
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	760	786	26	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	680	106	697	88
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	379	380	1	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	370	10	381	-1
R-32	KDXレジデンス西公園	F	789	821	32	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	763	58	780	40
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	794	825	31	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	760	65	777	47
R-34	メロディーハイム御殿山	F	476	476	-	6.2%	6.1%	6.0%	5.9%	6.4%	6.3%	400	76	418	57
R-35	レオパレスflat新栄	M	3,720	3,860	140	5.4%	5.2%	5.3%	5.1%	5.6%	5.4%	3,500	360	3,776	83
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,010	1,050	40	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	973	77	1,010	39
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,320	3,380	60	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	3,201	179	3,344	35
小計			42,825	44,188	1,363							40,036.5	4,151	41,039	3,148
合計			130,573	135,048	4,475							122,122.5	12,925	124,680	10,367

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)又は森井総合鑑定株式会社(記号「M」)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-1~48及びR-1~33: 平成26年7月31日、T-49~55及びR-34: 平成26年5月31日、R-35~36: 平成26年9月1日、R-37: 平成26年12月1日]、第6期末: 平成27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6期) 1/5

(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	4,779,285	5,310,000	SF	86	5,338.99	4,835.37	90.6%	184	151,446	43,623	107,823	15,204	92,618	4.6%	3.9%
T-2	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1,334,264	1,520,000	SF	50	1,593.93	1,593.93	100.0%	184	49,047	11,105	37,942	5,146	32,796	5.7%	4.9%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,784,872	1,950,000	SF	54	2,353.23	2,268.93	96.4%	184	54,127	12,123	42,003	10,507	31,496	4.7%	3.5%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	829,692	911,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	184	26,481	6,508	19,972	5,199	14,773	4.8%	3.6%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,503,114	1,710,000	S	77	2,054.10	2,028.40	98.7%	184	49,514	12,696	36,818	6,446	30,371	4.9%	4.0%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	652,827	796,000	S	41	1,054.83	1,007.35	95.5%	184	24,128	4,978	19,149	4,880	14,268	5.8%	4.4%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,831,316	3,200,000	F	85	6,117.48	5,971.05	97.6%	184	101,338	20,001	81,336	21,263	60,072	5.7%	4.2%
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	636	33,924	-	33,924	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	1,064	42,685	-	42,685	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	644,484	687,000	F	35	2,123.46	2,062.98	97.2%	184	24,913	7,161	17,752	4,046	13,706	5.5%	4.3%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,459,786	1,610,000	S	106	3,546.91	3,152.00	88.9%	184	59,782	20,239	39,543	17,093	22,450	5.3%	3.0%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,168,057	1,370,000	SF	61	2,491.66	2,023.32	81.2%	184	42,847	12,085	30,761	7,211	23,550	5.3%	4.1%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,049,085	3,190,000	SF	50	3,617.32	3,520.30	97.3%	184	107,399	39,090	68,308	7,428	60,880	4.5%	4.0%
T-14	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2,944,477	3,370,000	SF	67	3,635.33	3,409.51	93.8%	184	94,417	19,433	74,983	9,036	65,947	5.1%	4.5%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,849,079	3,000,000	S	85	2,889.66	2,817.82	97.5%	184	88,824	18,293	70,531	6,626	63,904	5.0%	4.5%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,261,547	2,280,000	SF	20	1,680.79	1,527.81	90.9%	184	63,478	11,069	52,408	3,202	49,206	4.7%	4.4%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,113,379	2,290,000	SF	62	2,785.42	2,651.37	95.2%	184	66,219	13,883	52,336	6,729	45,606	5.0%	4.3%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,809,847	1,990,000	SF	64	2,507.52	2,338.82	93.3%	184	60,115	13,098	47,017	5,757	41,260	5.2%	4.6%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,581,300	1,790,000	S	76	1,849.00	1,849.00	100.0%	184	51,907	10,140	41,766	5,942	35,824	5.3%	4.6%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	785,328	842,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	184	24,205	6,104	18,100	2,744	15,355	4.7%	4.0%

注1: 「タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ(記号:S)(主として単身世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(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6期) 2/5

(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-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,474,688	1,690,000	SF	39	2,310.08	2,261.08	97.9%	184	50,682	13,775	36,907	5,600	31,306	5.0%	4.3%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	745,164	859,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	184	27,107	6,222	20,884	968	19,915	5.7%	5.4%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	662,401	728,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	22,937	7,493	15,443	2,796	12,646	4.7%	3.9%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,297,340	3,470,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	94,761	12,275	82,486	17,549	64,936	5.1%	4.0%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,169,661	1,220,000	S	60	1,537.38	1,405.25	91.4%	184	38,176	11,643	26,532	6,406	20,126	4.6%	3.5%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,318,408	3,610,000	S	179	4,358.43	4,315.61	99.0%	184	107,447	19,323	88,124	11,540	76,583	5.3%	4.6%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,296,279	2,360,000	F	42	3,101.16	2,911.32	93.9%	184	72,187	21,217	50,969	8,944	42,025	4.5%	3.7%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,019,026	1,130,000	S	54	1,345.92	1,321.61	98.2%	184	34,162	6,521	27,641	3,805	23,835	5.5%	4.7%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	734,236	791,000	S	34	890.93	840.30	94.3%	184	24,019	5,658	18,361	3,293	15,067	5.1%	4.2%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,273,492	1,360,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	184	42,357	6,490	35,866	5,123	30,742	5.7%	4.9%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	937,349	1,020,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	184	28,622	6,317	22,305	4,571	17,733	4.8%	3.8%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	775,474	844,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	184	26,410	6,074	20,335	3,063	17,271	5.3%	4.5%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	715,003	788,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	184	23,752	4,233	19,519	2,585	16,934	5.5%	4.8%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	615,666	655,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	184	19,595	5,338	14,257	2,217	12,040	4.7%	4.0%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,266,255	1,620,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	51,614	3,194	48,420	3,958	44,461	7.7%	7.1%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,070,196	1,160,000	S	72	1,526.98	1,526.98	100.0%	184	36,773	9,081	27,691	5,426	22,264	5.2%	4.2%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,026,007	1,100,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	184	35,857	8,963	26,893	3,361	23,532	5.3%	4.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	789,319	851,000	S	52	1,170.40	1,170.40	100.0%	184	28,441	5,781	22,659	5,861	16,798	5.8%	4.3%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	788,322	859,000	S	49	1,171.41	1,142.64	97.5%	184	26,556	6,792	19,764	3,912	15,852	5.1%	4.1%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	866,810	932,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	184	29,295	5,598	23,697	3,722	19,975	5.5%	4.7%

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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(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6期) 3/5

(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-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	816,819	874,000	SF	44	1,314.91	1,240.51	94.3%	184	28,640	6,969	21,671	4,366	17,304	5.4%	4.3%	
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	634,615	692,000	S	46	1,127.58	1,058.57	93.9%	184	23,679	4,766	18,913	4,192	14,720	6.1%	4.7%	
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	563,135	613,000	S	39	989.82	900.06	90.9%	184	18,746	4,269	14,476	3,198	11,278	5.2%	4.1%	
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	429,212	473,000	S	37	931.82	911.45	97.8%	184	17,016	5,267	11,749	3,761	7,987	5.5%	3.8%	
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	816,160	895,000	S	72	1,602.16	1,429.52	89.2%	184	31,970	11,841	20,128	5,823	14,305	5.0%	3.5%	
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,017,116	1,060,000	F	40	2,448.27	2,204.37	90.0%	184	34,727	8,084	26,643	6,149	20,494	5.3%	4.1%	
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,828,300	1,900,000	F	52	3,832.53	3,620.90	94.5%	184	61,790	13,643	48,147	14,796	33,351	5.3%	3.7%	
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,392,825	1,470,000	F	33	2,024.81	1,970.95	97.3%	184	39,051	11,371	27,679	6,845	20,834	4.1%	3.1%	
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,030,310	1,090,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	178	29,225	3,101	26,124	4,069	22,054	5.4%	4.5%	
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	548,119	590,000	S	27	877.14	797.04	90.9%	178	14,860	6,364	8,495	1,874	6,621	3.3%	2.6%	
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,305,675	1,410,000	SF	48	1,637.00	1,435.27	87.7%	178	35,083	5,983	29,099	3,695	25,403	4.7%	4.1%	
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,860,902	4,210,000	SF	144	4,591.76	4,455.89	97.0%	178	116,186	13,529	102,657	16,734	85,922	5.6%	4.7%	
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,679,731	3,010,000	S	127	3,314.75	2,962.30	89.4%	178	81,568	15,875	65,692	12,669	53,023	5.2%	4.2%	
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,926,898	2,030,000	S	117	2,372.67	2,372.67	100.0%	178	53,706	11,856	41,849	11,039	30,810	4.6%	3.4%	
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,781,060	2,970,000	SF	145	4,009.07	3,657.37	91.2%	178	86,097	12,578	73,519	16,540	56,979	5.6%	4.4%	
小計		82,086,000	83,641,113	90,860,000		3,093	117,720.57	112,498.44	95.6%		2,711,615	590,837	2,120,778	364,934	1,755,844	5.2%	4.3%	
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	582,500	587,359	708,000	SF	63	2,868.75	2,868.75	100.0%	184	30,446	6,669	23,777	5,929	17,848	8.1%	6.1%
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	1,025,830	1,220,000	S	92	3,330.15	3,271.53	98.2%	184	49,015	11,646	37,368	10,315	27,053	7.3%	5.3%
	R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,124,035	1,250,000	F	40	2,798.20	2,798.20	100.0%	184	42,505	8,951	33,554	9,092	24,461	5.9%	4.3%
	R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,085,273	1,260,000	SF	92	2,936.40	2,832.14	96.4%	184	47,949	11,363	36,586	10,007	26,578	6.7%	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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの]、モールドファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(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6期) 4/5

(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-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,900,097	3,110,000	SF	160	6,385.70	5,952.15	93.2%	184	104,057	26,365	77,691	23,475	54,215	5.3%	3.7%
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	1,011,905	1,170,000	S	94	2,146.02	2,123.19	98.9%	184	40,146	7,288	32,857	8,919	23,938	6.4%	4.7%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,496,762	1,740,000	F	80	4,631.16	4,432.49	95.7%	184	57,438	12,314	45,123	16,468	28,655	5.9%	3.8%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,682,974	1,950,000	SF	148	6,255.16	5,759.23	92.1%	184	70,359	15,509	54,850	14,174	40,675	6.5%	4.8%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	784,421	819,000	SF	78	2,762.76	2,620.70	94.9%	184	32,750	9,493	23,257	7,825	15,431	6.0%	4.0%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	850,299	884,000	SF	84	3,413.06	3,137.73	91.9%	184	37,913	9,176	28,736	7,486	21,250	6.9%	5.1%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	458,490	491,000	SF	65	2,253.81	2,152.22	95.5%	184	23,575	7,685	15,890	4,371	11,519	7.1%	5.1%
R-12	KDXレジデンス上杉	700,000	717,156	805,000	SF	66	2,073.06	2,009.93	97.0%	184	32,727	7,155	25,571	6,181	19,390	7.2%	5.5%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	544,341	603,000	SF	45	1,818.09	1,818.09	100.0%	184	26,084	6,477	19,607	5,003	14,603	7.3%	5.5%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	533,554	535,000	SF	27	1,475.73	1,475.73	100.0%	184	20,294	5,367	14,927	4,430	10,497	5.7%	4.0%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	493,736	553,000	SF	40	2,159.25	1,986.23	92.0%	184	23,127	5,806	17,320	4,466	12,853	7.2%	5.3%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,397,423	2,630,000	SF	187	6,221.83	5,922.58	95.2%	184	100,726	26,154	74,571	17,657	56,914	6.3%	4.8%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	921,164	971,000	SF	66	2,655.31	2,496.71	94.0%	184	38,920	12,112	26,808	6,948	19,859	5.9%	4.4%
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	859,521	951,000	SF	95	2,724.19	2,614.53	96.0%	184	39,396	10,826	28,570	7,298	21,271	6.7%	5.0%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	835,254	858,000	S	76	2,353.55	2,328.05	98.9%	184	33,508	7,610	25,897	6,327	19,570	6.3%	4.8%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	453,642	478,000	S	49	1,094.81	1,031.17	94.2%	184	18,233	4,817	13,415	3,848	9,567	6.0%	4.3%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,444,111	1,510,000	S	118	3,387.30	3,259.41	96.2%	184	58,693	12,509	46,184	9,913	36,271	6.5%	5.1%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,381,470	1,470,000	S	131	3,813.31	3,641.59	95.5%	184	55,605	11,448	44,157	11,730	32,426	6.5%	4.8%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	522,270	559,000	SF	43	1,321.04	1,260.84	95.4%	184	22,352	4,322	18,029	5,177	12,852	7.0%	5.0%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,296,716	1,367,000	F	61	4,701.87	4,469.44	95.1%	184	55,033	13,887	41,145	6,841	34,304	6.4%	5.3%

地方経済圏

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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(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6期) 5/5

(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-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	752,666	775,000	SF	70	2,024.50	1,931.68	95.4%	184	29,740	6,243	23,496	8,126	15,369	6.3%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	564,103	597,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	24,289	5,261	19,027	5,409	13,617	6.9%	4.9%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,104,137	1,210,000	S	86	2,292.72	2,266.83	98.9%	184	39,929	9,414	30,515	7,693	22,821	5.6%	4.2%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,421,561	1,510,000	F	21	3,999.01	3,717.62	93.0%	184	59,754	17,053	42,701	4,397	38,303	6.2%	5.6%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	601,076	626,000	S	64	1,889.53	1,830.54	96.9%	184	26,939	5,341	21,598	5,367	16,230	7.3%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	697,764	786,000	SF	63	2,602.53	2,561.22	98.4%	184	30,503	5,494	25,008	6,179	18,829	7.3%	5.5%
R-31	KDXレジデンス天神東I	370,000	381,784	380,000	SF	42	1,315.16	1,065.06	81.0%	184	16,883	4,817	12,066	3,528	8,538	6.5%	4.6%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	780,712	821,000	F	36	2,522.16	2,522.16	100.0%	184	31,399	6,165	25,233	6,318	18,914	6.6%	4.9%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	777,600	825,000	F	24	2,098.68	1,910.15	91.0%	184	28,755	6,958	21,797	4,738	17,059	5.7%	4.5%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	418,409	476,000	F	36	2,297.24	2,236.22	97.3%	178	20,518	3,654	16,864	2,612	14,252	8.6%	7.3%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,776,089	3,860,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	65	42,545	1,635	40,909	16,515	24,393	6.6%	3.9%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	1,010,763	1,050,000	SF	55	1,923.22	1,863.48	96.9%	79	14,173	1,386	12,787	2,448	10,338	6.1%	4.9%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,344,884	3,380,000	SF	134	6,511.88	5,873.51	90.2%	45	29,328	4,324	25,004	7,291	17,713	6.3%	4.5%
小計		40,036,500	41,039,368	44,188,000		2,933	118,589.87	113,573.83	95.8%		1,455,625	332,713	1,122,912	294,517	8,283,948	6.4%	4.7%
合計		122,122,500	124,680,482	135,048,000		6,026	236,310.44	226,072.27	95.7%		4,167,241	923,550	3,243,690	659,451	2,584,238	5.5%	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)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が18m²以上30m²未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの]、モール・ファミリータイプ(記号:SF)(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が30m²以上60m²未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの]、ファミリータイプ(記号:F)(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)[主たる住戸の1戸当たり専有面積が60m²以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの]のいずれかに該当するかの別(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

A large rectangular area containing two vertical columns of dotted lines for writing a memo.



memo

A large rectangular area with a blue border, divided into two columns by a vertical line. Both columns contain horizontal dotted lines for writing.