

# KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

## 第7期（2015年7月期）決算説明資料

2015年9月11日



証券コード  
3278



## 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7期（2015年7月期）決算概要

第7期（2015年7月期）の決算ハイライト	p.4
第7期取得物件の概要	p.5-6
損益計算書の概要	p.7
ポートフォリオ・パフォーマンスの概要	p.8
内部留保について	p.9
貸借対照表の概要	p.10
稼働率	p.11
住宅賃料単価	p.12
テナントの入退去及び契約更新	p.13
賃料増減及び空室期間	p.14
トピックス 運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.15-16
財務の状況 第7期末時点の借入内訳	p.17
財務の状況 各種借入関連指標の推移	p.18
財務の状況 第8期リファイナンス	p.19
投資主の状況	p.20

## 2. 第8期（2016年1月期）業績予想

第8期（2016年1月期）の収益予想	p.22
--------------------	------

## 3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

財務戦略による更なる投資主価値の向上	p.24
継続的な物件取得のための多様な手法	p.25
ブリッジファンドによる柔軟な物件取得	p.26
投資主価値向上に向けた運用目標	p.27

## ご参考資料

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について	p.29
資産運用会社の組織変更	p.30
テナント属性分析	p.31
投資口価格	p.32
鑑定含み益	p.33
財務諸表	p.34-35
業績の推移	p.36
鑑定評価額一覧	p.37-41
ポートフォリオ・パフォーマンス（第7期）	p.42-46

# **1. 第7期（2015年7月期）決算概要**

# 第7期（2015年7月期）の決算ハイライト

外部成長

## 期初の公募増資による継続的な外部成長とLTVの低下



内部留保

## 分配金の安定性確保のため内部留保を実施



物件運用

## 引き続き安定した物件運用のパフォーマンス





# 第7期取得物件の概要 1/2


## 公募増資による取得11物件（2015年2月実施）



**T-56 KDXレジデンス半蔵門**

取得価格	4,832百万円
鑑定評価額（注1）	5,190百万円
所在地	東京都千代田区 麴町二丁目
賃貸可能戸数	85戸

ファミリータイプ 地位



**T-60 KDXレジデンス成城**

取得価格	1,400百万円
鑑定評価額（注1）	1,490百万円
所在地	東京都世田谷区 成城四丁目
賃貸可能戸数	38戸


スモール・ファミリータイプ 地位



**T-64 KDXレジデンス鶴見**

取得価格	1,050百万円
鑑定評価額（注1）	1,280百万円
所在地	神奈川県横浜市 鶴見区向井町一丁目
賃貸可能戸数	59戸

スモール・ファミリータイプ 利便性



**T-57 ビーサイト秋葉原**

取得価格	850百万円
鑑定評価額（注1）	882百万円
所在地	東京都千代田区 神田須田町一丁目
賃貸可能戸数	52戸

シングルタイプ 利便性



**T-61 KDXレジデンス秋葉原**

取得価格	1,250百万円
鑑定評価額（注1）	1,380百万円
所在地	東京都台東区 台東二丁目
賃貸可能戸数	32戸


スモール・ファミリータイプ 利便性



**R-38 KDXレジデンス南草津**

取得価格	1,974百万円
鑑定評価額（注1）	2,210百万円
所在地	滋賀県草津市 南草津一丁目
賃貸可能戸数	170戸


シングルタイプ 特殊性



**T-58 ビュロー神楽坂**

取得価格	1,360百万円
鑑定評価額（注1）	1,460百万円
所在地	東京都新宿区 矢来町
賃貸可能戸数	70戸

シングルタイプ 地位



**T-62 KDXレジデンス入谷**

取得価格	1,062百万円
鑑定評価額（注1）	1,250百万円
所在地	東京都台東区 入谷一丁目
賃貸可能戸数	57戸

シングルタイプ 利便性



**R-39 KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー**

取得価格	4,606百万円
鑑定評価額（注1）	4,940百万円
所在地	福岡県福岡市 中央区港一丁目
賃貸可能戸数	212戸

スモール・ファミリータイプ 利便性



**T-59 KDXレジデンス千駄木**

取得価格	2,200百万円
鑑定評価額（注1）	2,300百万円
所在地	東京都文京区 千駄木三丁目
賃貸可能戸数	40戸

ファミリータイプ 地位



**T-63 KDXレジデンス立川**

取得価格	3,026百万円
鑑定評価額（注1）	3,340百万円
所在地	東京都立川市 曙町二丁目
賃貸可能戸数	174戸

シングルタイプ 利便性

注1: 「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（平成27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。

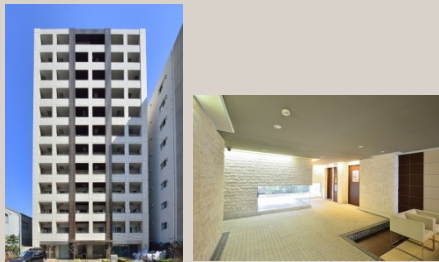
# 第7期取得物件の概要 2/2

## 物件入替えの概要（2015年6月実施）

老人ホームの底地を売却する一方で、東京23区所在の賃貸住宅を取得しました。

運用物件の入替えの概要

### 取得物件



#### KDXレジデンス森下千歳

取得価格 1,100百万円  
所在地 東京都墨田区  
物件の用途 賃貸住宅



### 売却物件

#### ニチイホームたまプラーザ(底地)

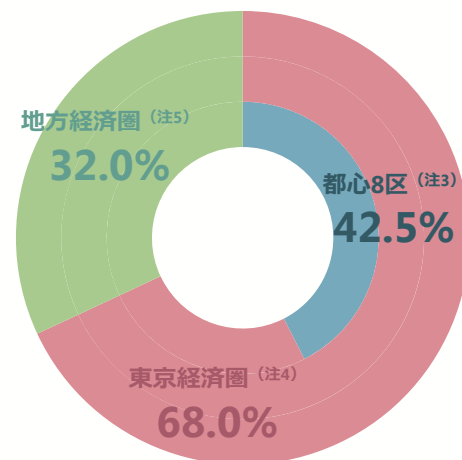
取得価格 960 百万円  
所在地 神奈川県川崎市  
物件の用途 老人ホームの底地

## 運用物件数、取得価格（注1）の合計及び賃貸可能戸数の推移

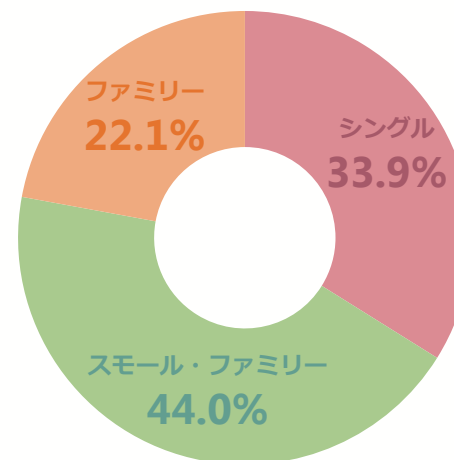
	第6期末	公募増資による取得11物件	物件入替えによる取得1物件	物件入替えによる売却1物件	第7期末
運用物件数	92 物件	+11 物件	+1 物件	-1 物件	103 物件
取得価格（注1）の合計	1,221.2 億円	+236.1 億円	+11.0 億円	-9.6 億円	1,458.7 億円
賃貸可能戸数	6,026 戸	+989 戸	+65 戸	-	7,080 戸

## ポートフォリオ資産内訳（注2）

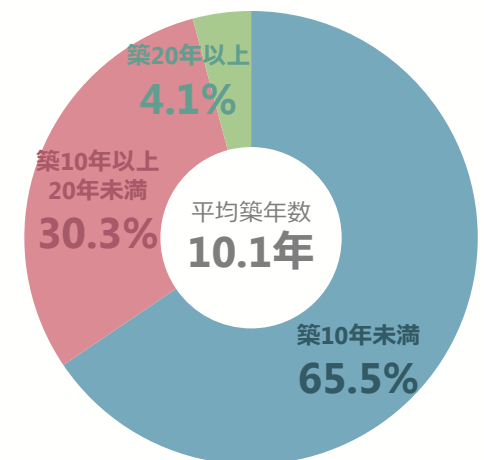
### 地域別の内訳



### 住戸タイプ別の内訳



### 築年数別の内訳（注6）



注1: 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。  
 注2: 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています。  
 注3: 「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4: 「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5: 「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6: 「築年数」は、竣工日から平成27年7月末日までの期間における加重平均により算出しています。

# 損益計算書の概要

## 損益計算書

(単位：百万円)	第6期		第7期		前期比		予実比			
	実績	予想	実績	予想	前期比	予実比	予実比			
計算期間 (注1)	184日	181日	181日							
<b>営業収益</b>	<b>4,241</b>	<b>5,168</b>	<b>5,302</b>		<b>1,060</b>	<b>25.0%</b>	<b>133</b>	<b>2.6%</b>	一部物件の稼働率低迷や回転率の上昇等により、賃貸事業収入は予算比約0.5%未達。一方、解約違約金等の一時金収入や駐車場収入等の増加により、不動産賃貸事業に係る収益全体では予算を約0.2%上回って着地。	
賃貸事業収入	3,852	4,758	4,735	883	22.9%	-22	-0.5%			
その他賃貸事業収入	314	402	434	119	37.9%	31	7.8%			
不動産等売却益	0	0	124	124	-	124	-	0	12.5%	ニチイホームたまプラーザ（底地）の売却により、不動産等売却益が発生。
受取配当金	74	7	8	-65	-88.8%	0	12.5%	-15	-0.6%	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・スリーに係る匿名組合出資の償還により、前期比減少。
<b>営業費用</b>	<b>2,022</b>	<b>2,503</b>	<b>2,488</b>	<b>465</b>	<b>23.0%</b>	<b>-15</b>	<b>-0.6%</b>			
不動産賃貸事業費用	923	1,124	1,125	201	21.8%	0	0.1%			
減価償却費	659	826	827	167	25.4%	1	0.1%	-17	-3.1%	匿名組合の償還に伴う償還損について、その他営業費用として見込んでいたものを受取配当金のマイナス計上として組替。
その他	439	553	536	96	21.9%					
<b>営業利益</b>	<b>2,218</b>	<b>2,664</b>	<b>2,814</b>	<b>595</b>	<b>26.8%</b>	<b>149</b>	<b>5.6%</b>			
営業外収益	0	0	0	0	-	0	-	0	-	公募増資における新規借入を個別貸付により調達することにより、融資手数料等が予想比減少。
営業外費用	478	517	508	29	6.3%	-8	-1.7%	-8	-1.8%	
支払利息等	430	456	448	18	4.3%					
その他	48	60	59	11	23.9%	0	-1.1%	0	-1.1%	不動産等売却益の内部留保に伴い法人税等が増加。
<b>経常利益</b>	<b>1,740</b>	<b>2,148</b>	<b>2,305</b>	<b>565</b>	<b>32.5%</b>	<b>157</b>	<b>7.4%</b>			
税引前当期純利益	1,740	2,148	2,305	565	32.5%	157	7.4%	157	7.4%	当期純利益のうち73百万円を内部留保。
法人税等	0	1	51	50	-	50	-	50	-	
<b>当期純利益</b>	<b>1,739</b>	<b>2,147</b>	<b>2,254</b>	<b>514</b>	<b>29.6%</b>	<b>107</b>	<b>5.0%</b>			
分配金総額	1,739	2,147	2,180	441	25.4%	33	1.6%	33	1.6%	
<b>一口当たり分配金</b>	<b>6,232円</b>	<b>6,150円</b>	<b>6,247円</b>	<b>15円</b>	<b>0.2%</b>	<b>97円</b>	<b>1.6%</b>			
NOI (注2)	3,243	4,037	4,044	801	24.7%	7	0.2%	7	0.2%	
FFO (注3)	2,447	3,033	3,017	570	23.3%	-16	-0.5%	-16	-0.5%	

注1: 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。また、第7期の計算期間は181日間ですが、物件運用日数（加重平均）は179.1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

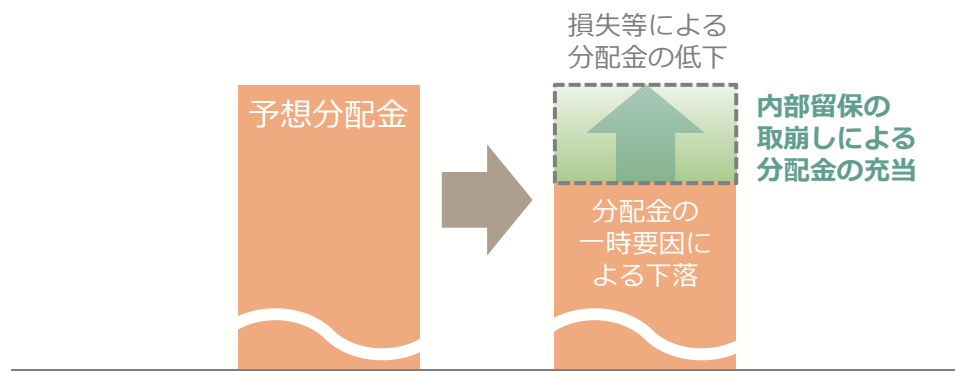
## ポートフォリオ・パフォーマンス

(単位：百万円)	全体			東京経済圏			地方経済圏		
	第6期	第7期	前期比	第6期	第7期	前期比	第6期	第7期	前期比
物件数	92物件	103物件		55物件	64物件		37物件	39物件	
取得価格合計	122,122.5	145,873.6		82,086.0	99,256.2		40,036.5	46,617.4	
計算期間 (注1)	184日	181日		184日	181日		184日	181日	
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>4,167.2</b>	<b>5,170.0</b>	<b>24.1%</b>	<b>2,711.6</b>	<b>3,266.4</b>	<b>20.5%</b>	<b>1,455.6</b>	<b>1,903.5</b>	<b>30.8%</b>
賃貸事業収入	3,852.3	4,735.8	22.9%	2,521.8	3,006.3	19.2%	1,330.4	1,729.5	30.0%
その他賃貸事業収入	314.9	434.1	37.9%	189.7	260.1	37.1%	125.1	174.0	39.0%
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>923.5</b>	<b>1,125.1</b>	<b>21.8%</b>	<b>590.8</b>	<b>687.2</b>	<b>16.3%</b>	<b>332.7</b>	<b>437.9</b>	<b>31.6%</b>
管理委託費	298.2	368.8	23.7%	197.9	239.9	21.3%	100.3	128.9	28.5%
公租公課	213.0	261.5	22.8%	121.6	148.0	21.7%	91.4	113.4	24.1%
水道光熱費	88.8	99.4	11.9%	59.5	61.5	3.3%	29.2	37.8	29.4%
修繕費	166.5	182.9	9.9%	113.6	111.8	-1.6%	52.8	71.1	34.6%
保険料	6.6	8.3	24.6%	3.7	4.5	19.8%	2.9	3.8	31.0%
信託報酬・その他賃貸事業費用	150.1	204.0	35.9%	94.2	121.2	28.7%	55.8	82.7	48.0%
<b>NOI</b>	<b>3,243.6</b>	<b>4,044.8</b>	<b>24.7%</b>	<b>2,120.7</b>	<b>2,579.2</b>	<b>21.6%</b>	<b>1,122.9</b>	<b>1,465.6</b>	<b>30.5%</b>
<b>NOI利回り (年換算)</b>	<b>5.5%</b>	<b>5.6%</b>		<b>5.2%</b>	<b>5.3%</b>		<b>6.4%</b>	<b>6.4%</b>	
減価償却費	659.4	827.0	25.4%	364.9	438.5	20.2%	294.5	388.5	31.9%
減価償却比率 (取得価格対比、年率)	1.1%	1.1%		0.9%	0.9%		1.7%	1.7%	
<b>償却後NOI利回り (年換算)</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.5%</b>		<b>4.3%</b>	<b>4.4%</b>		<b>4.7%</b>	<b>4.7%</b>	

注1: 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。また、第7期の計算期間は181日間ですが、物件運用日数(加重平均)は179.1日です。東京経済圏の運用物件について、第6期及び第7期の物件運用日数(加重平均)はそれぞれ183.0日及び178.4日です。また、地方経済圏の運用物件について、第6期及び第7期の物件運用日数(加重平均)はそれぞれ159.9日及び180.4日です。

# 内部留保について

## 内部留保の目的及び資金使途



## 内部留保の実施条件及び実施総額の目安



### 内部留保の目的及び資金使途

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

- 不動産売却損や運用資産の減損による損失発生
- 新築物件の竣工時取得等による一時的な賃貸収益の低迷
- 機動的な増資による一口当たり分配金の希薄化
- その他災害等による突発的な損失発生

### 内部留保の実施条件

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

### 内部留保の実施総額の目安

内部留保実施総額の当面の目安は純利益の10%程度  
(第7期の物件売却により、73百万円の内部留保を実施)

# 貸借対照表の概要

## 貸借対照表

(単位：百万円)	第6期	第7期	前期比	
<b>資産の部</b>	<b>132,335</b>	<b>158,655</b>	<b>26,319</b>	<b>19.9%</b>
現預金	6,050	8,724	2,674	44.2%
有形固定資産	124,680	148,872	24,192	19.4%
（土地	74,016)	88,791)	14,775	20.0%
（建物等	50,664)	60,081)	9,416	18.6%
その他	1,604	1,057	-546	-34.1%
<b>負債の部</b>	<b>73,482</b>	<b>76,271</b>	<b>2,788</b>	<b>3.8%</b>
有利子負債	71,100	73,500	2,400	3.4%
（短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金	15,200)	12,200)	-3,000	-19.7%
（長期借入金	55,900)	61,300)	5,400	9.7%
預り敷金	1,275	1,457	181	14.3%
その他	1,107	1,314	206	18.7%
<b>純資産の部</b>	<b>58,852</b>	<b>82,383</b>	<b>23,531</b>	<b>40.0%</b>
出資総額	57,121	80,132	23,010	40.3%
未処分利益	1,739	2,254	515	29.6%
繰延ヘッジ損益	▲8	▲3	5	-61.8%
LTV (注1)	53.7%	46.3%		
自己資本比率	44.5%	51.9%		
期末鑑定評価額	135,048	163,849	28,801	21.3%
NAV (注2)	67,480	95,105	27,624	40.9%

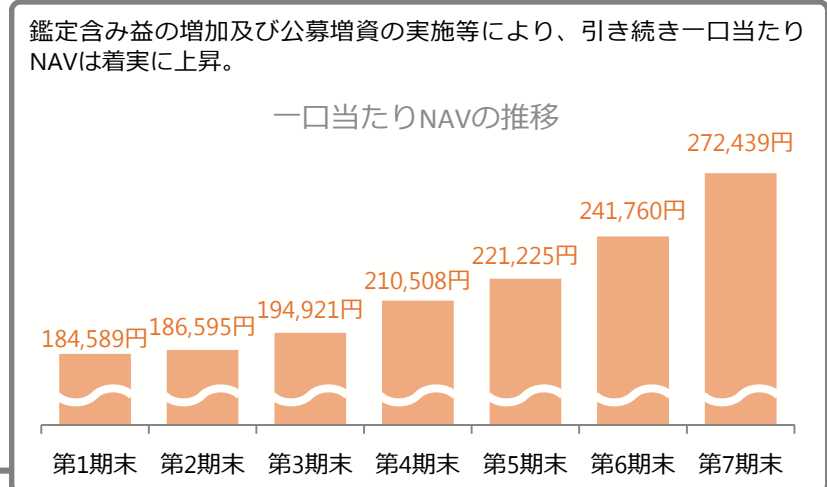
当期末処分利益・預り敷金を差し引いたネットベースでの期末預金残高は5,013百万円。公募増資（2015年2月実施）の実施や匿名組合出資の最終配当等により手元資金が増加。

現預金		8,724
当期未処分利益	預り敷金	Net Cash
2,254	1,457	5,013

公募増資に係る新規借入（総額24億円）を実施。また65億円の既存借入について、借入期間7～10年でのリファイナンスを実施。

公募増資により、発行済投資口数は349,089口へ増加。

鑑定含み益は103.6億円（第6期末）から149.7億円（第7期末）へ増加。第6期末保有物件については、前期末時点より19.6億円増加。（詳細については、ご参考資料参照）

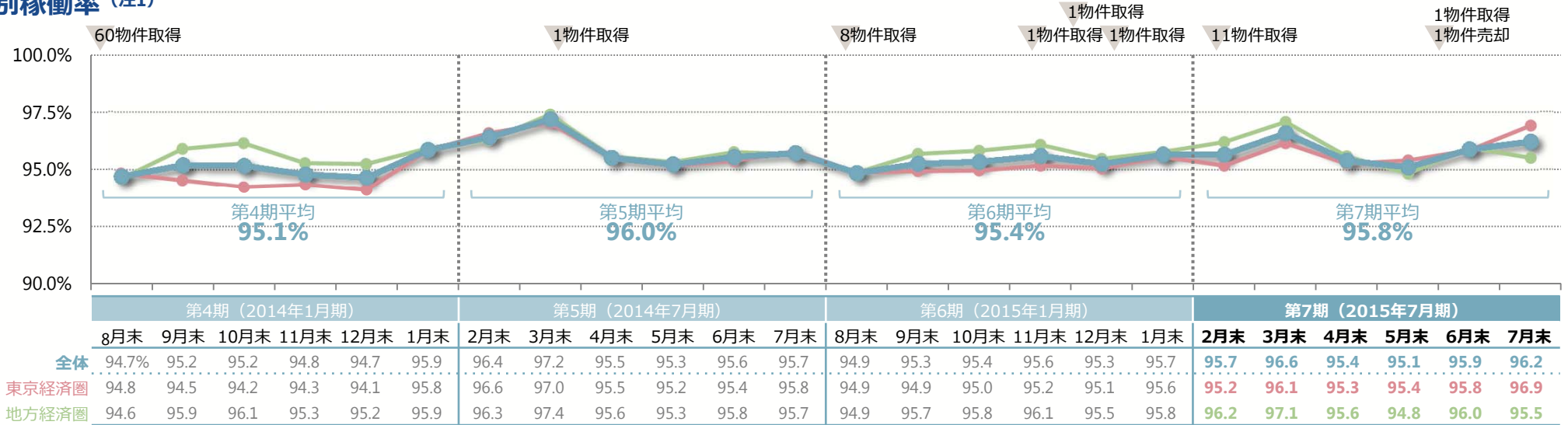


注1: 「LTV (Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。  
 注2: 「NAV (Net Asset Value)」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。

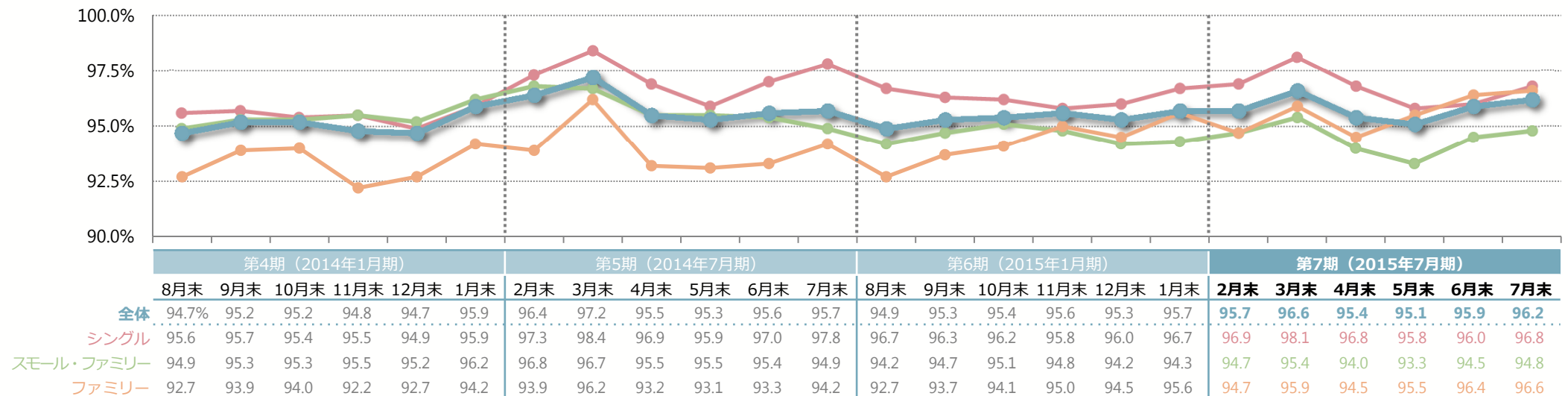


# 稼働率

## 地域別稼働率（注1）



## 住戸タイプ別稼働率（注1）

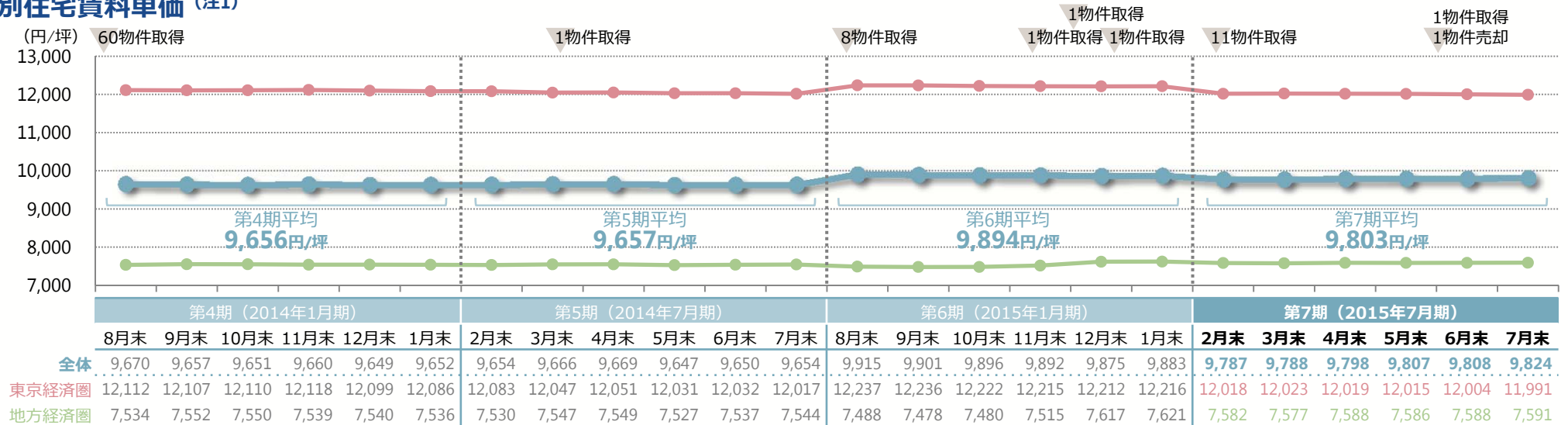


注1: 「地域別稼働率」の全体・東京経済圏・地方経済圏、「住戸タイプ別稼働率」の全体には、事務所・店舗を含みます。

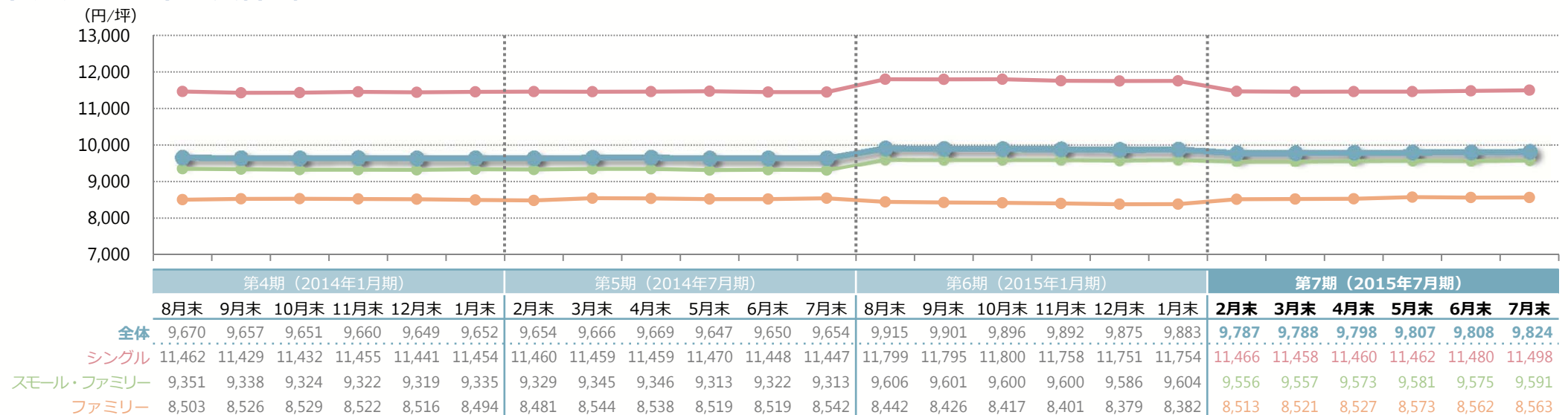


# 住宅賃料単価

## 地域別住宅賃料単価 (注1)



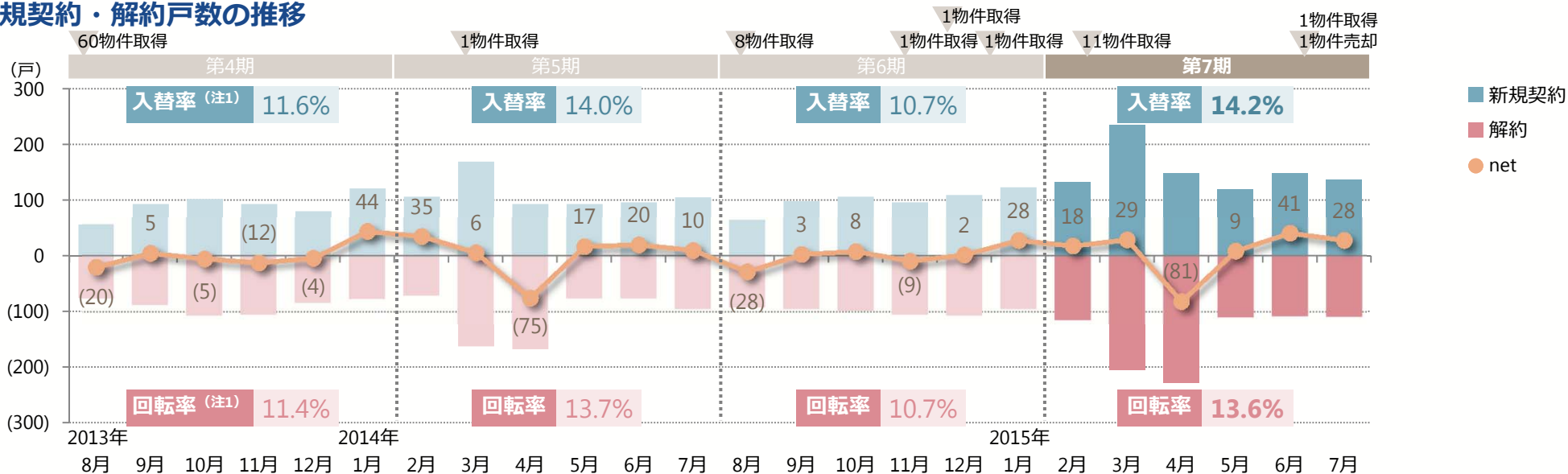
## 住戸タイプ別住宅賃料単価 (注1)



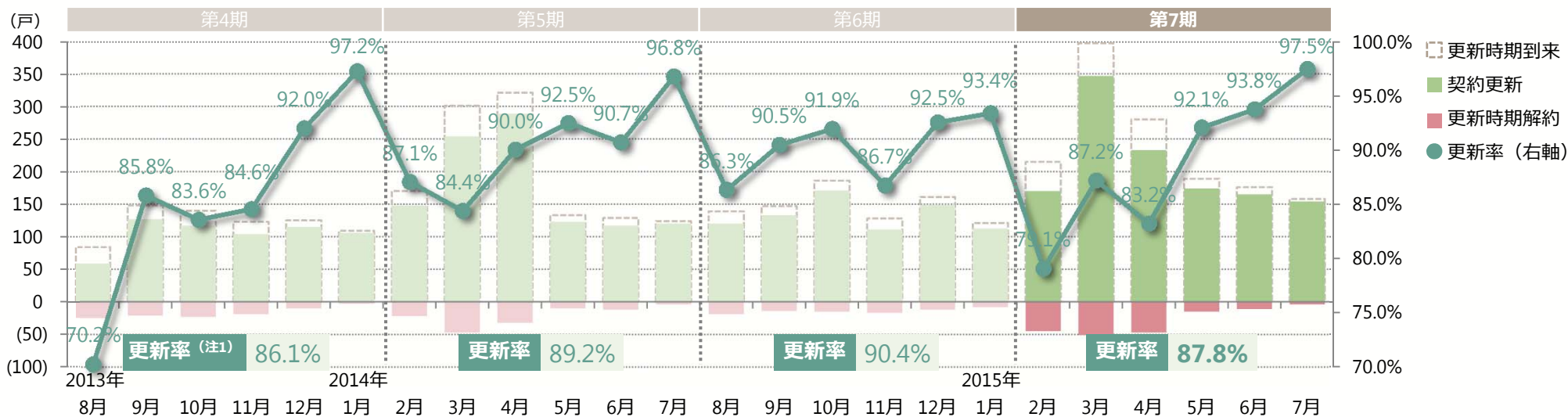
注1: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

# テナントの入退去及び契約更新

## 新規契約・解約戸数の推移



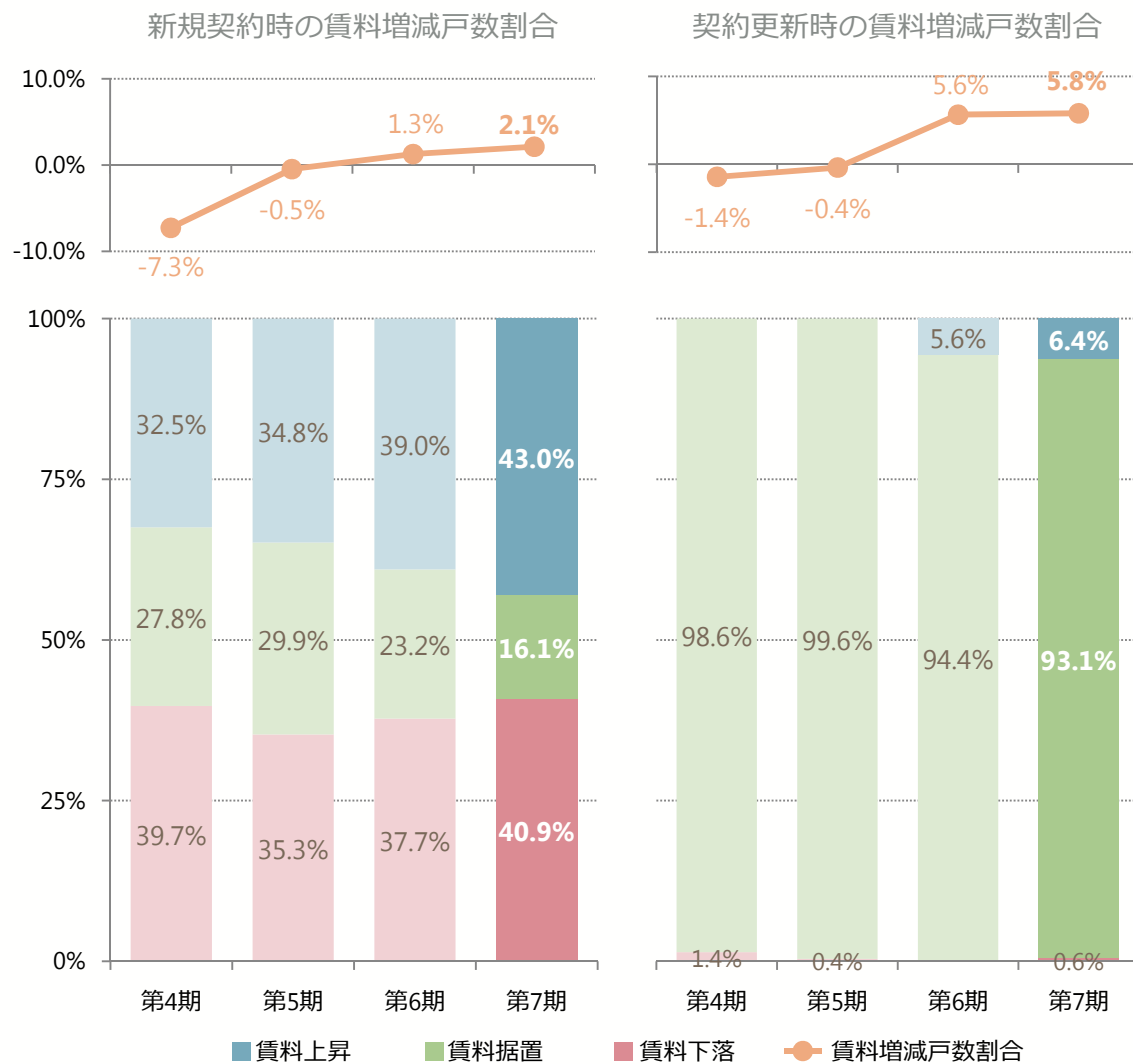
## 更新戸数の推移



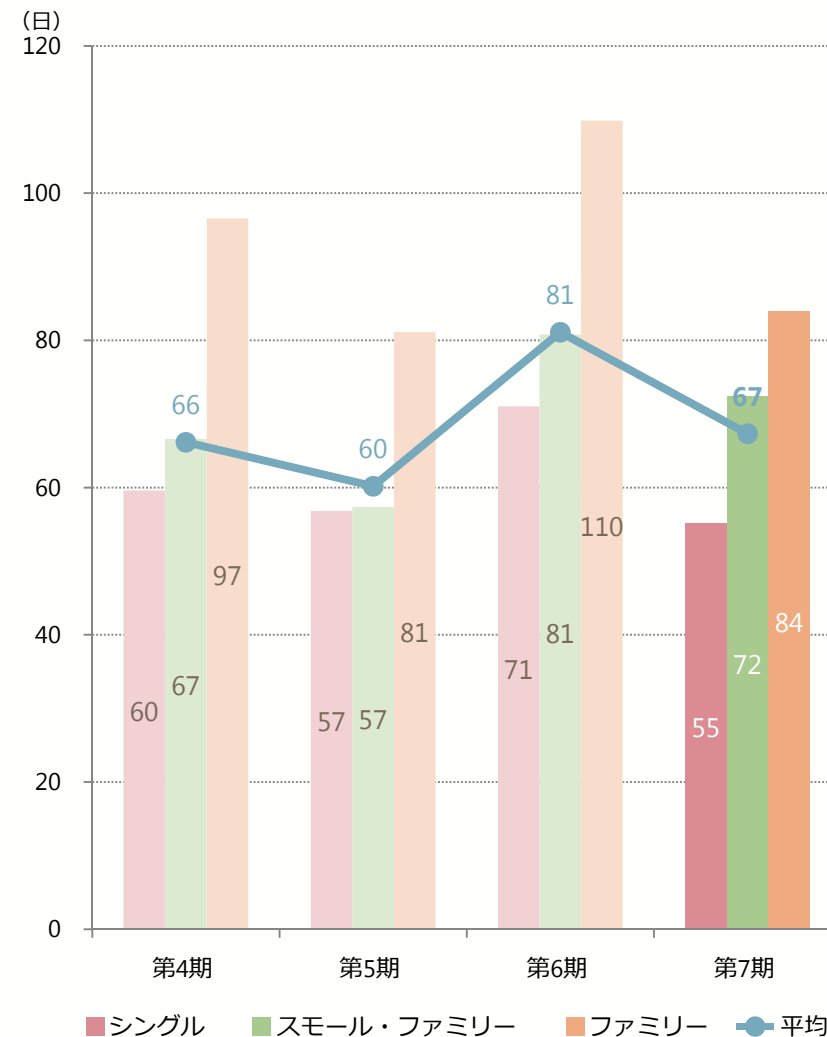
注1: 「入替率」は「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住戸数」、「回転率」は「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住戸数」、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」によりそれぞれ算出しています。

# 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。

# トピックス 運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

## 適切なバリューアップによる物件競争力の向上

築年数の経過や競合物件の有無といった個別物件の状況に合わせて、適切なバリューアップを図ることで物件競争力の向上を図っています。

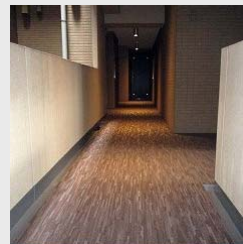
### KDXレジデンス半蔵門の共用部バリューアップ

エントランス周り・共用廊下のバリューアップ及び照明LED化工事を実施

エントランス  
明るく現代的なデザインへ変更



共用廊下及び階段  
経年劣化した床材の更新



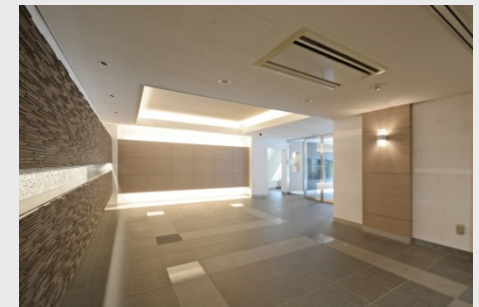
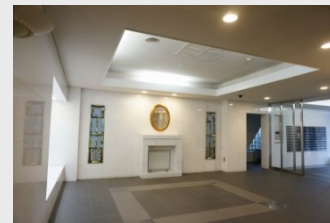
### KDXレジデンス麻布イーストの共用部バリューアップ

エントランス周りのバリューアップ及び照明LED化工事を実施

エントランス  
落ち着いたデザインへ変更



エントランスロビー  
落ち着いたデザインへ変更



申込率<sup>(注1)</sup>の上昇

15%  
(実績) → 30%  
(目標)

空室期間の維持

59日  
(実績) → 60日  
(目標)

新規契約賃料の上昇

+3.0%  
(目標)

申込率<sup>(注1)</sup>の上昇

17%  
(実績) → 30%  
(目標)

空室期間の短縮

70日  
(実績) → 60日  
(目標)

新規契約賃料の上昇

+3.0%  
(目標)

注1: 「申込率」は「申込件数/内覧件数」より算出しています。



# トピックス 運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

## KDXレジデンス鶴見の専有部バリューアップ

空室となっていた5室について、バリューアップ工事を実施しました。バリューアップ工事完了後には、5室全てについて速やかな新規契約締結を実現しています。

また、いずれの貸室においても賃料単価の上昇が図れています。

築25年を経過していることから、空室を現代的な仕様へ刷新

### 部屋タイプの変更

リビング横の和室を洋室へ変更



### 水回りの刷新

キッチン等の水回りを最新設備へ刷新



### 申込率の上昇

19% (実績) → 30% (目標)

### 工事完了後の空室期間

49日 (工事完了後の成果)

### 新規契約賃料の上昇

+5.1% (工事完了後の成果)

## 収入増加及び費用削減策の見直し

### 主な賃料収入の増加策

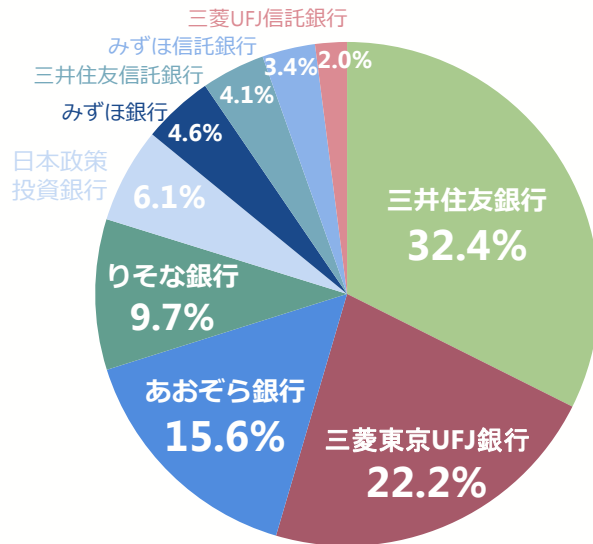
項目	第7期中の収入増加額	第1期からの累計額
駐車場の借上げリース増加	+131万円/期	+795万円/期
屋上アンテナの設置・増設、自動販売機の入替	+190万円/期	+488万円/期
	<b>+321万円/期</b>	<b>+1,283万円/期</b>

### 主な賃貸経費の削減策

項目	第7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	-	-1,713万円/期
共用部電気料金の削減	-35万円/期	-100万円/期
LED照明器具への交換による削減	-39万円/期 (試算額)	-39万円/期 (試算額)
その他取組みによる削減	-	-366万円/期
	<b>-74万円/期</b>	<b>-2,218万円/期</b>

# 財務の状況 第7期末時点の借入内訳

## バンク・フォーメーション

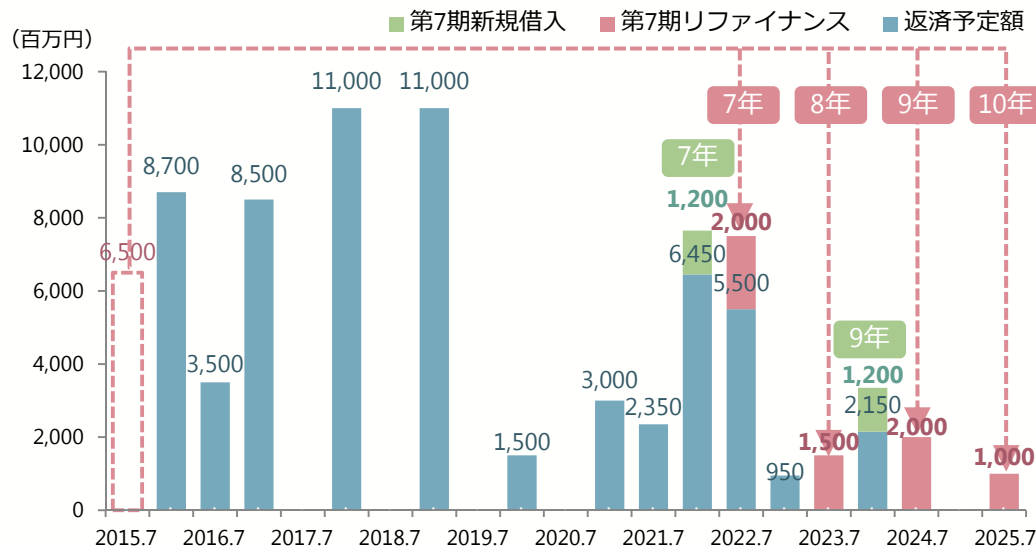


借入先	借入残高 (百万円)
三井住友銀行	¥23,800
三菱東京UFJ銀行	16,300
あおぞら銀行	11,450
りそな銀行	7,100
日本政策投資銀行	4,500
みずほ銀行	3,350
三井住友信託銀行	3,000
みずほ信託銀行	2,500
三菱UFJ信託銀行	1,500
<b>合計</b>	<b>¥73,500</b>

## 借入明細

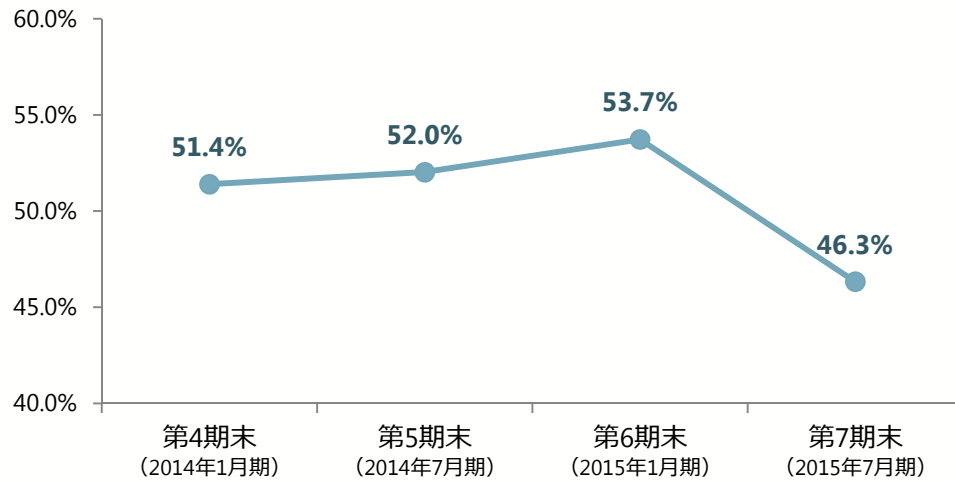
シリーズ	当初借入日	返済期日	借入期間 (年)	残存期間 (年)	借入残高 (百万円)	金利固定化の状況
1-D	2012/5/1	2016/4/30	4.0	0.8	3,500	金利キャップ
3-B		2015/8/31	2.1	0.1	5,500	変動金利
3-C		2016/8/31	3.1	1.1	8,500	金利スワップ
3-D	2013/8/7	2017/8/31	4.1	2.1	11,000	金利スワップ
3-E		2018/8/31	5.1	3.1	8,000	金利スワップ
3-F		2018/8/31	5.1	3.1	3,000	固定金利
4-A		2021/1/31	7.0	5.5	1,000	金利スワップ
4-B	2014/1/31	2021/7/31	7.5	6.0	1,000	金利スワップ
5	2014/3/28	2021/3/28	7.0	5.7	1,350	金利スワップ
6-A					2,000	金利スワップ
6-B	2014/4/30	2022/4/30	8.0	6.8	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		2021/8/7	7.0	6.0	3,750	金利スワップ
7-B	2014/8/7	2021/8/7	7.0	6.0	1,000	固定金利
8-A		2023/8/7	9.0	8.0	1,650	金利スワップ
8-B	2014/8/7	2023/8/7	9.0	8.0	500	固定金利
9-A					600	金利スワップ
9-B	2014/8/29	2021/8/31	7.0	6.1	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	7.3	950	金利スワップ
11-A	2014/11/28	2020/11/30	6.0	5.3	2,000	金利スワップ
11-B		2019/11/30	5.0	4.3	1,500	金利スワップ
12-A	2014/12/18	2015/8/31	0.7	0.1	1,600	変動金利
12-B					1,600	変動金利
13-A	2015/2/5	2022/1/31	7.0	6.5	1,200	金利スワップ
13-B		2024/1/31	9.0	8.5	1,200	金利スワップ
14-A		2022/4/30	7.0	6.8	2,000	金利スワップ
14-B	2015/4/30	2023/4/30	8.0	7.8	1,500	金利スワップ
14-C		2024/4/30	9.0	8.8	2,000	金利スワップ
14-D		2025/4/30	10.0	9.8	1,000	金利スワップ
<b>合計</b>				<b>3.8</b>	<b>73,500</b>	

## 返済期限一覧

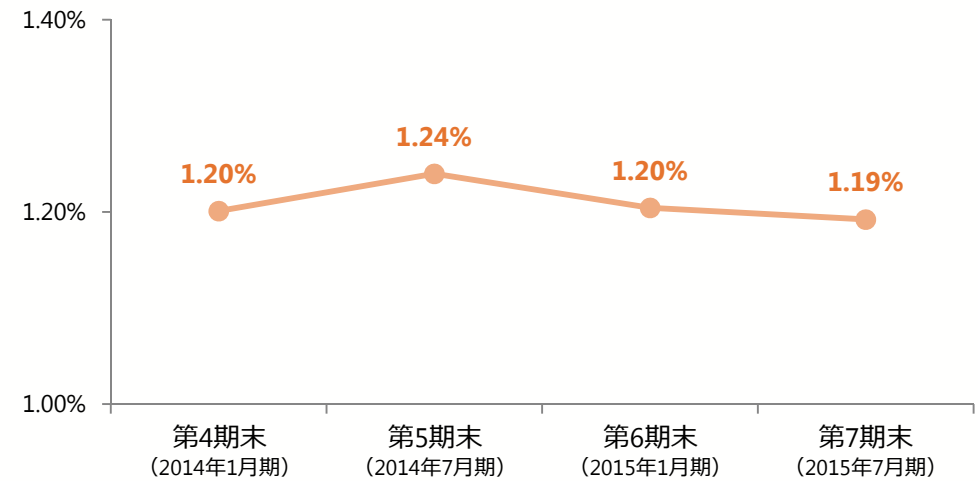


# 財務の状況 各種借入関連指標の推移

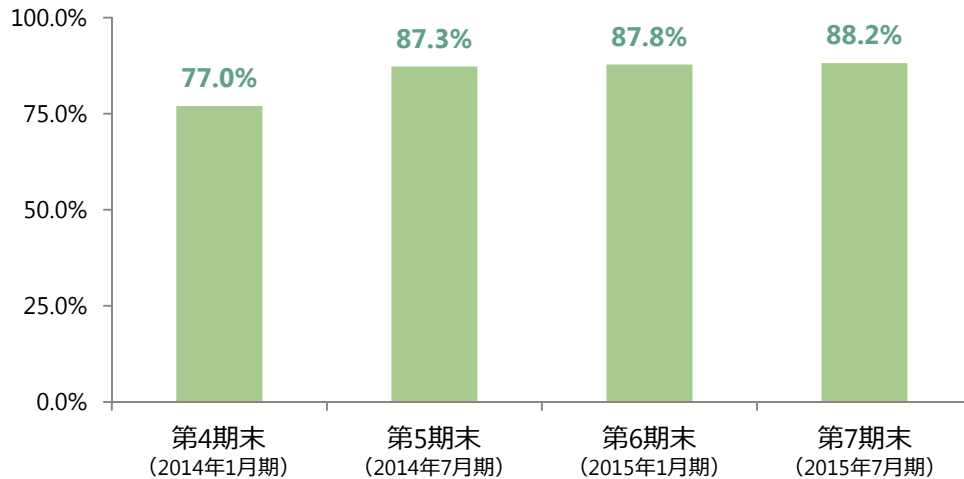
LTV（総資産有利子負債比率）



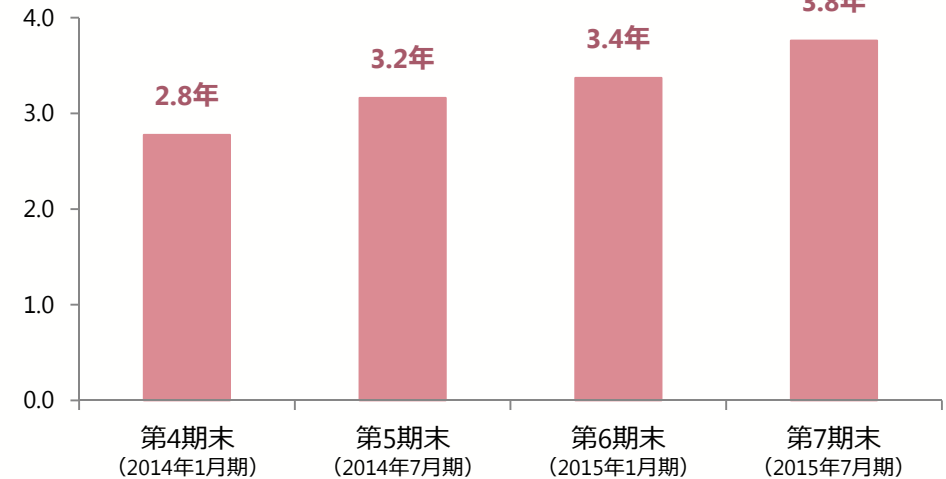
平均金利（注1）



金利固定化率（注2）



平均借入残存年数（注3）



注1: 各有利子負債毎にアップフロントフィー（年率）、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。  
 注2: 各期末時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利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: 各期末時点の借入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。

# 財務の状況 第8期リファイナンス

## 第8期リファイナンス（2015年8月実施）の概要

返済対象の借入金

シリーズ	当初借入日	借入期間 (年)	借入残高 (百万円)
3-B	2013/8/7	2.1	5,500
12-A	2014/12/18	0.7	1,600
12-B			1,600
<b>合計</b>		<b>1.6</b>	<b>8,700</b>

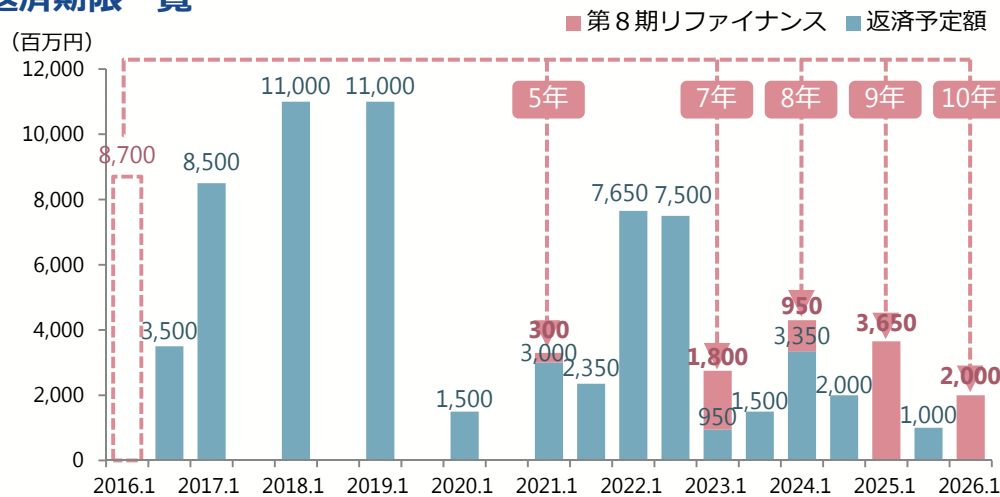
全て変動金利による借入

新規借入金

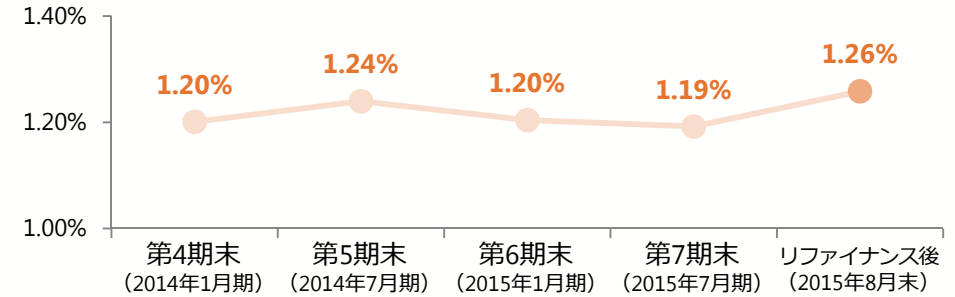
シリーズ	借入期間 (年)	借入残高 (百万円)
15-A	5.0	300
15-B	7.0	1,100
15-C		700
15-D	8.0	950
15-E	9.0	1,700
15-F		950
15-G	10.0	2,000
15-H	9.0	1,000
<b>合計</b>	<b>8.6</b>	<b>8,700</b>

金利スワップ及び固定金利による借入により、金利の固定化を実施

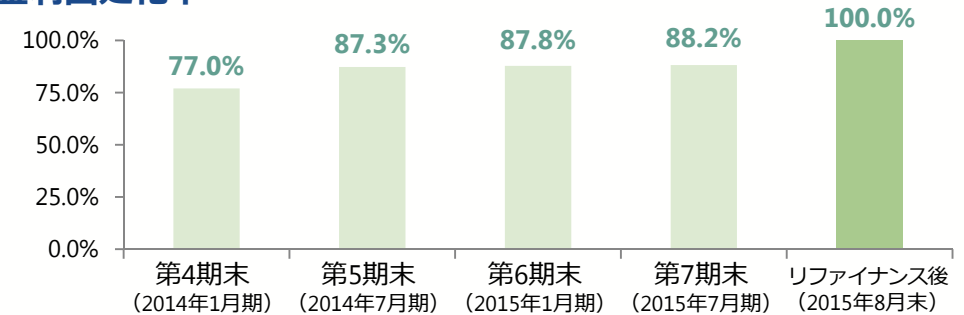
## 返済期限一覧



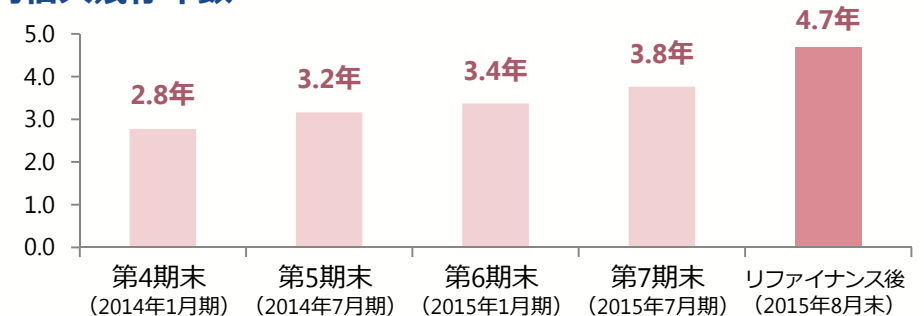
## 平均金利（注1）



## 金利固定化率（注2）



## 平均借入残存年数（注3）



注1: 各有利子負債毎にアップフロントフィー（年率）、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。  
 注2: 各期末時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利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: 各期末時点の借入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。



# 投資主の状況

## 投資主の状況

第7期末（2015年7月末）時点の所有者区分

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	10,462	96.3%	46,356	13.3%	4.4
金融機関	48	0.4%	211,351	60.5%	4,403.1
外国人	145	1.3%	76,385	21.9%	526.8
その他国内法人	184	1.7%	13,461	3.9%	73.2
証券会社	23	0.2%	1,536	0.4%	66.8
合計	10,862	100.0%	349,089	100.0%	32.1

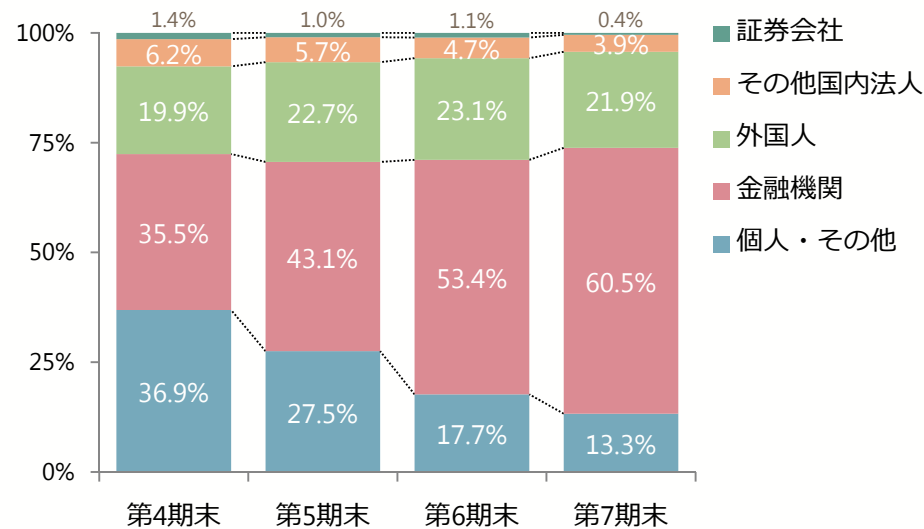
## 主要な投資主

第7期末（2015年7月末）時点の上位投資主

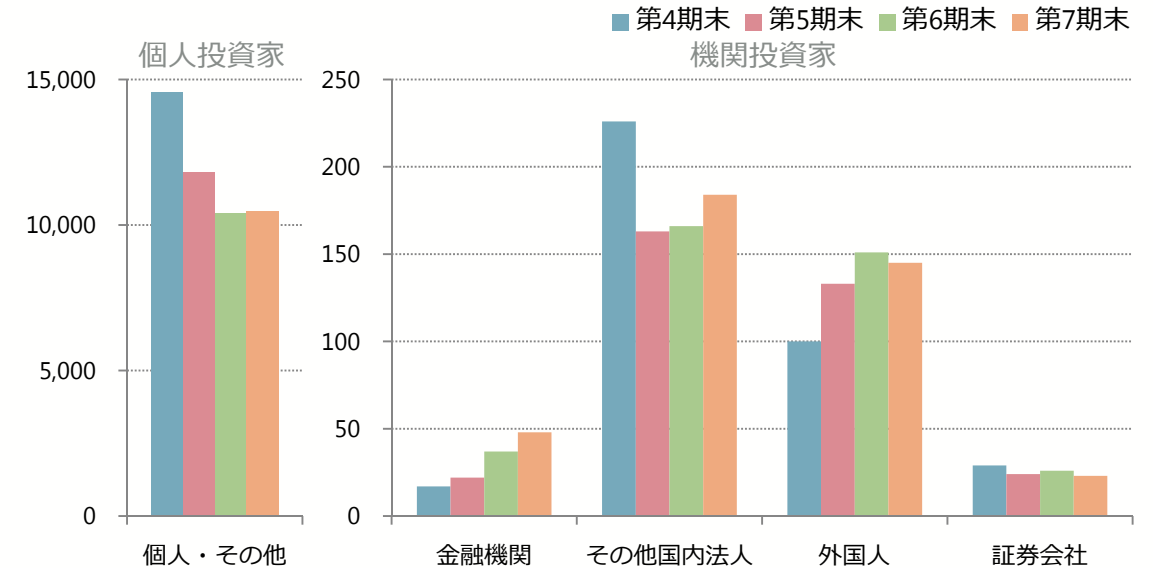
氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	97,853	28.03%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	39,160	11.21%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	37,251	10.67%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	21,154	6.05%
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,184	3.77%
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	11,000	3.15%
ケネディクス株式会社	7,310	2.09%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,985	1.71%
みずほ信託銀行株式会社	5,083	1.45%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,701	1.06%
合計	241,681	69.23%

注1: 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）

## 所有者区別にみる投資口数比率の推移



## 所有者区別にみる投資主数の推移



## **2. 第8期（2016年1月期）業績予想**

# 第8期（2016年1月期）の収益予想

## 収益予想

計算期間	第7期	第8期	前期比	
	実績 181日	予想 184日		
<b>営業収益</b>	<b>5,302</b>	<b>5,182</b>	<b>-119</b>	<b>-2.3%</b>
賃貸事業収入	4,735	4,781	45	1.0%
その他賃貸事業収入	434	391	-42	-9.8%
不動産等売却益	124	0	-124	-100.0%
受取配当金	8	10	1	23.6%
<b>営業費用</b>	<b>2,488</b>	<b>2,514</b>	<b>25</b>	<b>1.0%</b>
不動産賃貸事業費用	1,125	1,088	-36	-3.2%
減価償却費	827	834	7	0.9%
その他	536	590	54	10.2%
<b>営業利益</b>	<b>2,814</b>	<b>2,668</b>	<b>-145</b>	<b>-5.2%</b>
営業外収益	0	0	-	-
営業外費用	508	531	23	4.6%
支払利息等	448	475	26	5.9%
その他	59	56	-3	-5.7%
<b>経常利益</b>	<b>2,305</b>	<b>2,137</b>	<b>-168</b>	<b>-7.3%</b>
税引前当期純利益	2,305	2,137	-168	-7.3%
法人税等	51	1	-50	-
<b>当期純利益</b>	<b>2,254</b>	<b>2,136</b>	<b>-118</b>	<b>-5.2%</b>
分配金総額	2,180	2,136	-44	-2.0%
<b>一口当たり分配金</b>	<b>6,247円</b>	<b>6,120円</b>	<b>-127円</b>	<b>-2.0%</b>
NOI	4,044	4,083	38	1.0%
FFO	3,017	3,025	8	0.3%

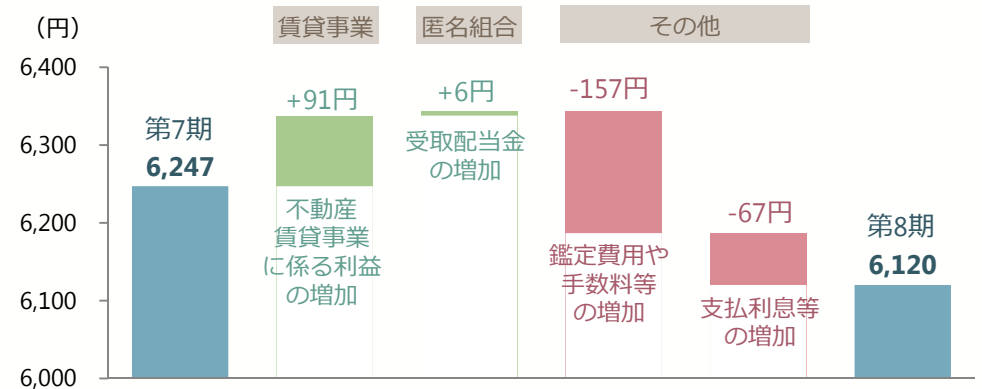
第8期の期中平均稼働率は95.5%を想定。第7期取得資産（12物件）の通期稼働やその他個別物件の収入の改善等により前期比増加。

非繁忙期に伴う入替率・回転率の低下や更新対象件数の減少等により、礼金・更新料による収入やリーシングに係る費用はいずれも前期比減少。なお、第7期取得資産（12物件）に係る固定資産税及び都市計画税等については、第9期より約47百万円が費用計上開始予定。

物件数の増加に伴う継続鑑定費用の増加や一般事務委託手数料・資産保管手数料・資産運用報酬Iの増加等により前期比増加。なお、第7期取得資産（12物件）に係る資産運用報酬I（前期末総資産額連動）は、第8期より約38百万円が費用計上開始予定。

公募増資に伴う新規借入並びに2015年4月及び8月に実施したリファイナンスによる金利の長期固定化に伴い、支払利息等は前期比増加。

一口当たり分配金の増減要因



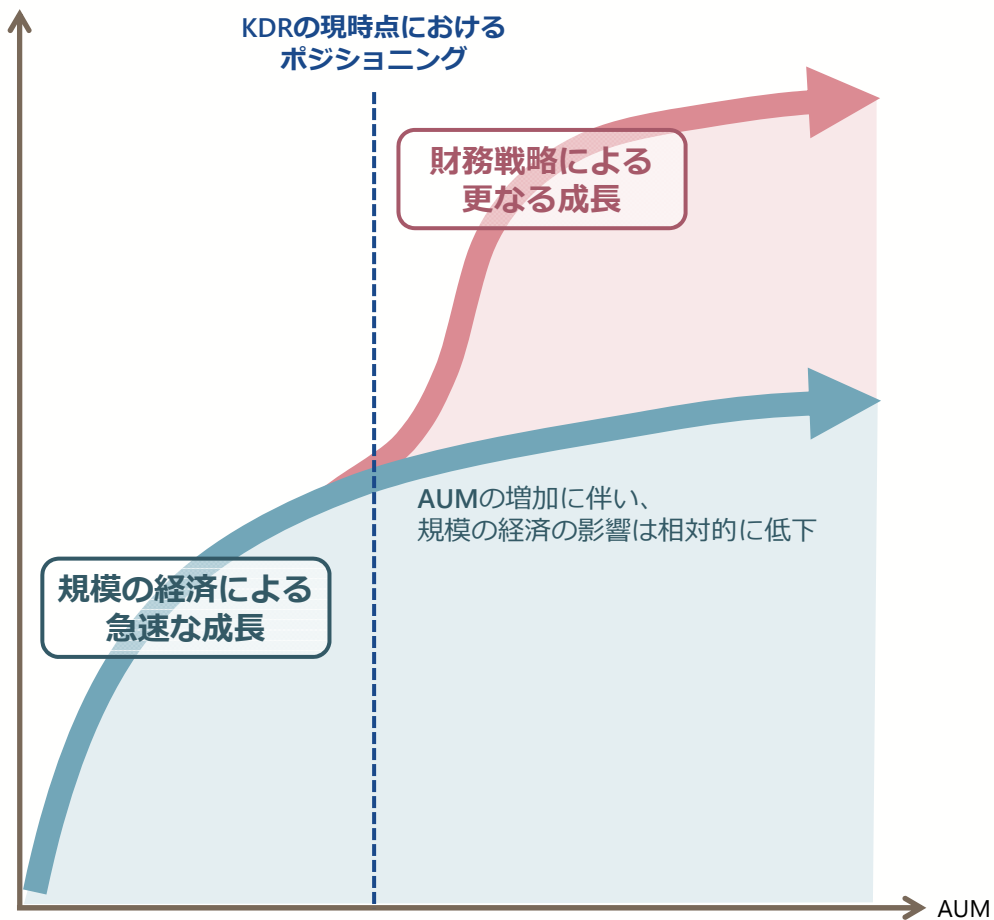
### **3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて**



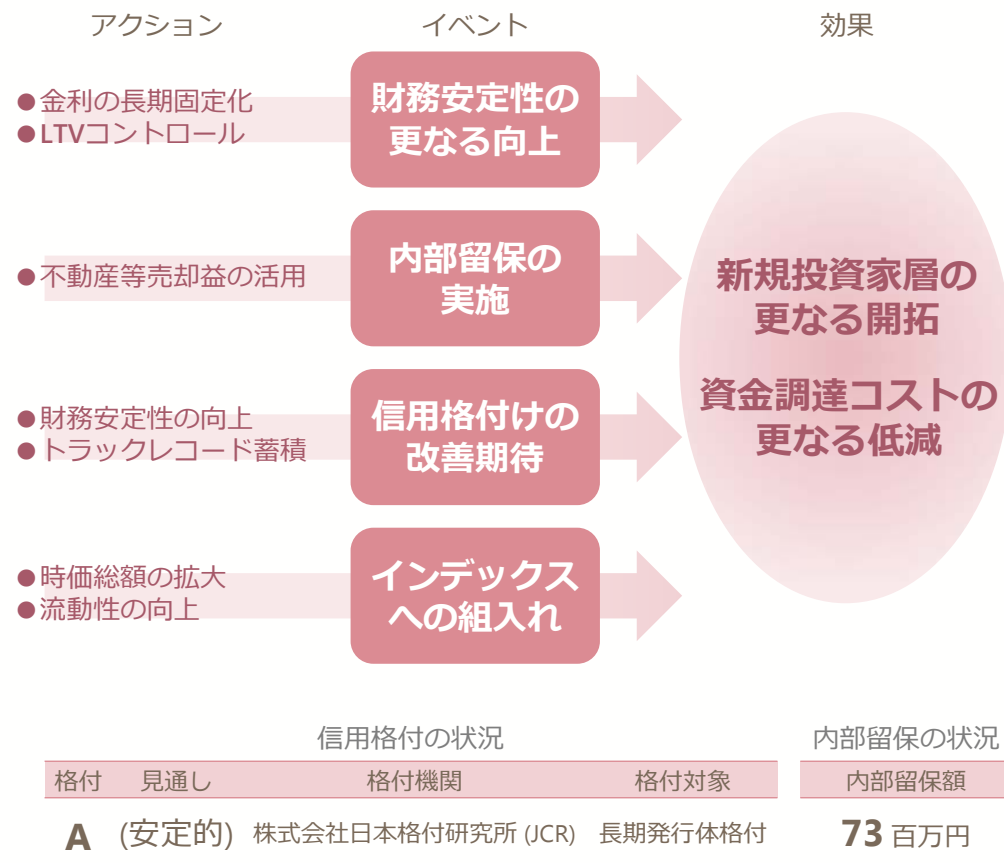
# 財務戦略による更なる投資主価値の向上

## 財務戦略による更なる投資主価値向上のイメージ

投資主価値向上へのインパクト



## 財務戦略による更なる成長



財務戦略を新たな成長のドライバーとして重視し、  
様々な取組みによる更なる投資主価値の向上を目指します

## 継続的な物件取得のための多様な手法

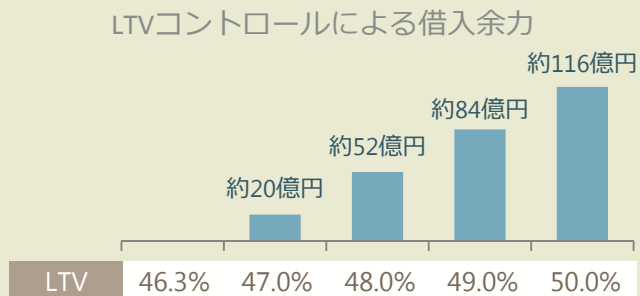
### 「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得

物件取得環境が厳しい中、独立系アセットマネジメント会社として培った「機動性」と「柔軟性」を活かしながら、適切な利回り目線での物件取得を行い、引き続き継続的な外部成長を目指します。



### 借入余力による機動的な物件取得

LTVコントロールによる借入余力の活用により、取得機会を逃さず機動的な物件取得を行います。



### 新規開発等の新たな取組みへの挑戦

不動産マーケットや資金調達環境の変動等といったリスク要因を徹底的にコントロールすることを前提として、フォワードコミットメントによる新築物件の取得やパートナーとの新規物件の開発についても検討していきます。

ケネディクス・グループによる  
賃貸住宅開発案件への取組み実績

96件

### ブリッジファンドによる柔軟な物件取得

ブリッジファンド組成により、迅速な決済が必要な案件や様々なアセットを含むバルク案件等の複雑な案件についても柔軟に対応することで物件取得を行います。

ブリッジファンドによる物件取得実績

ブリッジファンド件数	3件
取得物件数	11物件
取得価格の合計	252億円

### ポートフォリオの質の向上

ポートフォリオの質の向上のために、規模拡大のみならず物件入替えについても柔軟に取り組みます。

物件入替えによるポートフォリオの質の向上

平均築年数の若返り

地域分散の拡充

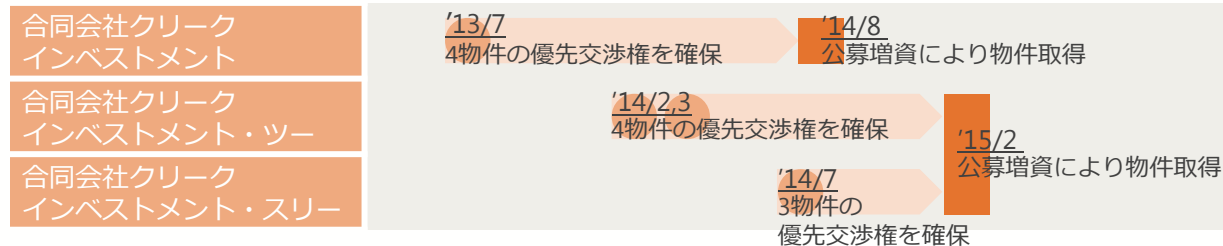
収益性の向上

単に資産規模の拡大を目指すのではなく、  
「機動性」と「柔軟性」を活かした多様な手法による物件取得を目指します

# ブリッジファンドによる柔軟な物件取得

## ブリッジファンドによる物件取得実績

ブリッジファンドを活用し、これまでに11物件・総額252億円の物件を取得しています。



物件数	取得価格	取得時鑑定評価額
4物件	10,874百万円	11,690百万円
4物件	8,692百万円	9,600百万円
3物件	5,676百万円	6,140百万円
<b>11物件</b>	<b>25,243百万円</b>	<b>27,430百万円</b>

## 第7期における新たな匿名組合出資の概要 (2015年3月実施)

ケネディクスと共同でブリッジファンドを組成し、新たに賃貸住宅8物件についての優先交渉権を確保しました。

匿名組合の概要

合同会社ボヘミアン	出資持分取得日	平成27年3月20日
	優先交渉期間 (注1)	平成28年8月31日まで

信託対象不動産等の概要

物件数	8物件
鑑定評価額 (注2) 合計	5,945百万円

購入条件

**営業者の目標内部収益率 (IRR) を達成できると合理的に見込まれる金額であること**

優先交渉権の概要

### グループA

優先的に信託対象不動産等の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます。

<p>鑑定評価額合計 <b>4,457 百万円</b></p>					
鑑定評価額 (注2)	869百万円	1,330百万円	823百万円	731百万円	704百万円

### グループB

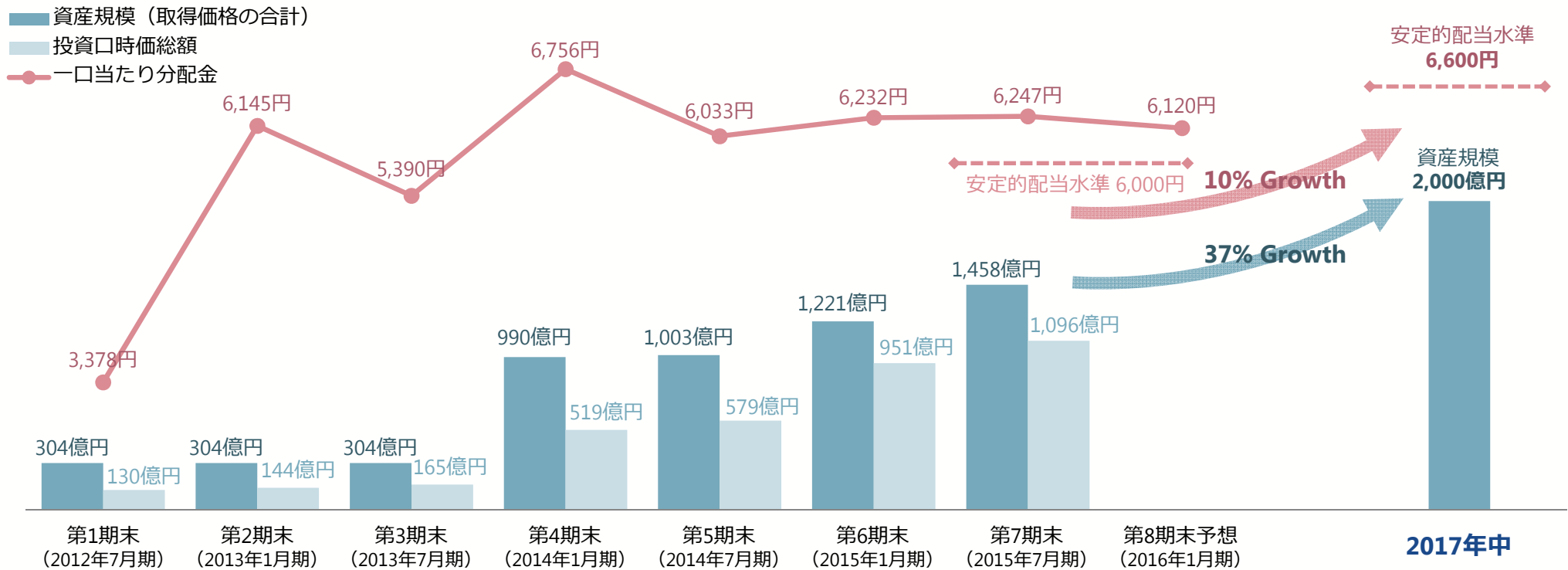
第三者に対して信託対象不動産等の売却を実行する以前において、本投資法人に対して第三者に対する売買価格等の条件を通知する義務があります。

<p>鑑定評価額合計 <b>1,488 百万円</b></p>			
鑑定評価額 (注2)	421百万円	651百万円	416百万円

注1: 当初の優先交渉期間は平成28年5月31日までですが、購入することが可能であることを合理的根拠とともに示した場合には、優先交渉期間を3ヶ月延長するものとされています。

注2: 「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点 (平成27年3月1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。

# 投資主価値向上に向けた運用目標



資産規模拡大による「リスク・プレミアムの縮小」と、配当水準引き上げによる「キャッシュフローの増加」を共に実現し、更なる投資主価値向上を目指します



## ご参考資料

# 東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について

## 東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

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

## 今後の対応について

### 補償合意書の締結

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

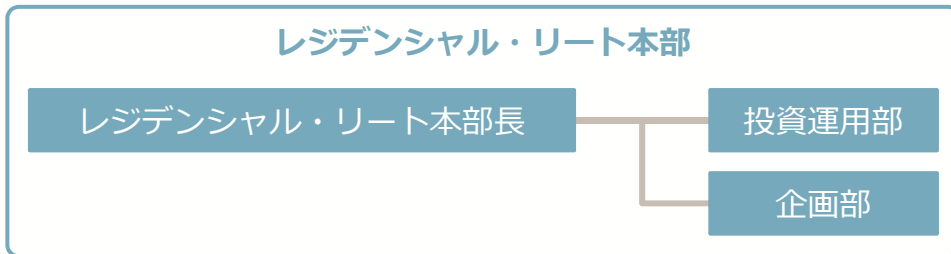
### 対象ゴムの交換工事

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

# 資産運用会社の組織変更

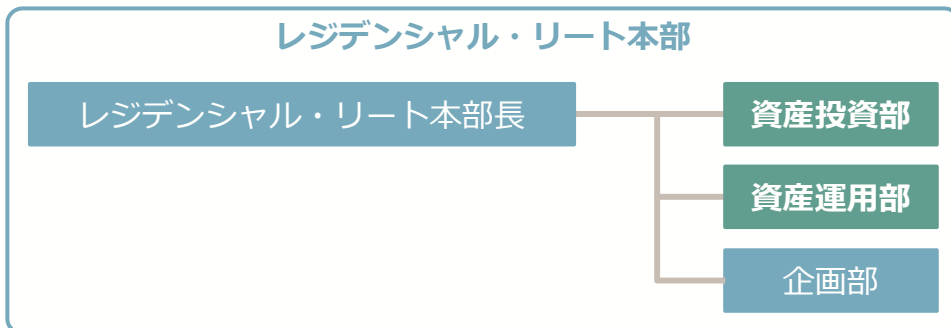
## レジデンシャル・リート本部に係る組織の変更

これまで投資運用部では、部内に「資産投資チーム」「資産運用チーム」を設置し、資産投資業務及び資産運用業務の全般を担ってきました。



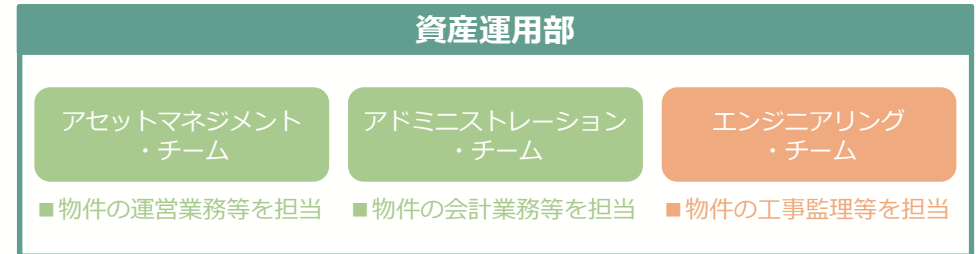
2015年4月1日付で  
組織変更を実施

運用資産が100棟を超える規模まで拡大したことに伴い、投資運用部を「資産投資部」及び「資産運用部」へ分割し、資産投資業務及び資産運用業務それぞれの業務責任体制を明確にし、投資運用機能の更なる向上を図ると同時に、投資運用業務の効率化及び円滑化を推進することにより、組織体制の強化を図ります。



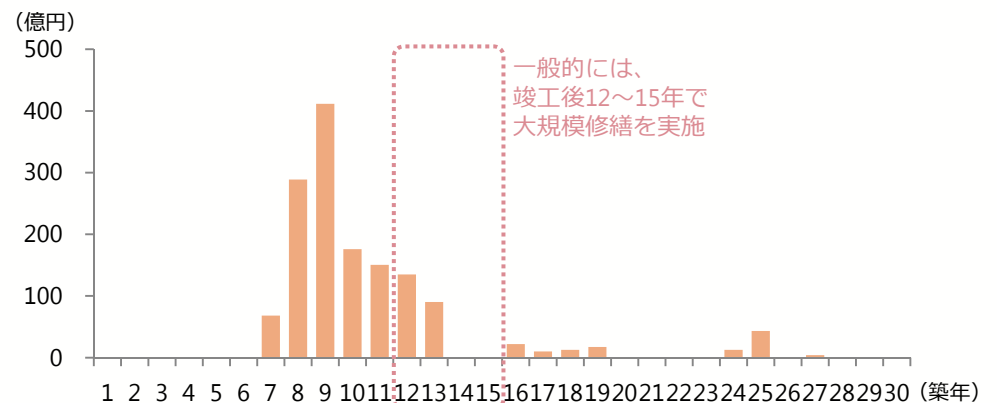
## 資産運用部におけるエンジニアリング・チームの新設

資産運用部の新設と併せて、従前からの「アセットマネジメント・チーム」「アドミニストレーション・チーム」に加えて、「エンジニアリング・チーム」を新設しました。



今後、大規模修繕の時期を迎える物件が多く控えていることもあり、エンジニアリング・チームのもと適切で計画的な修繕計画を策定し、運用物件の資産価値の維持向上を図ります。

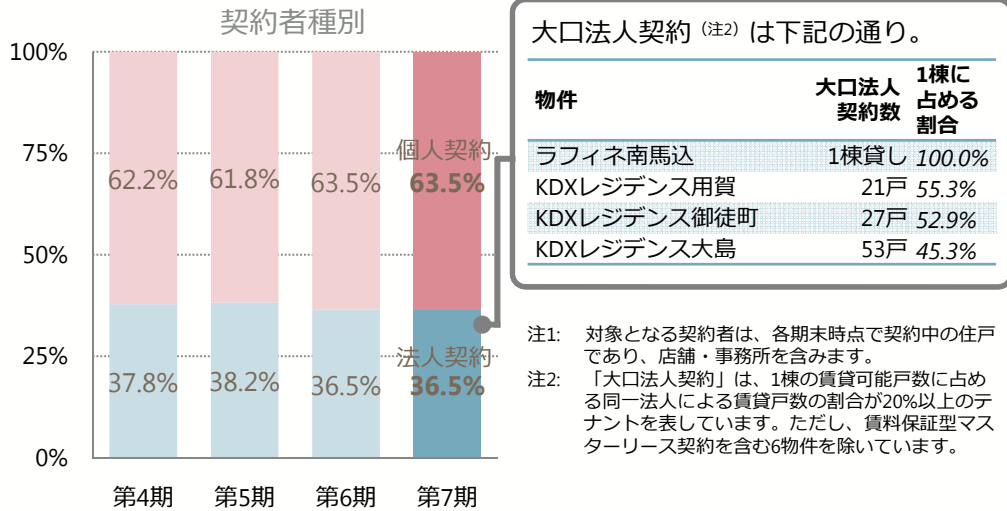
築年数（注1）別の物件取得価格の内訳



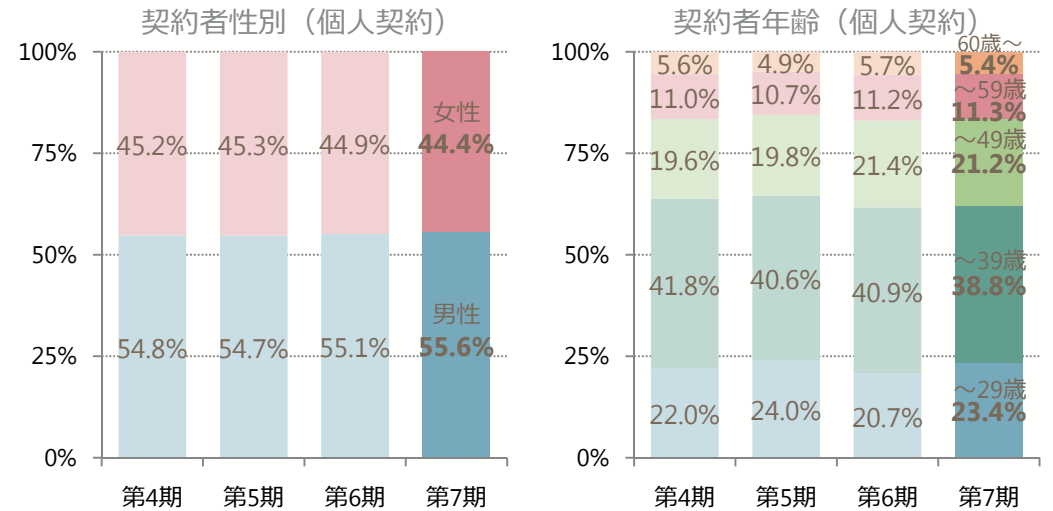
注1: 「築年数」は、竣工日から平成27年7月末日までの期間における築年数を算出しています。

# テナント属性分析

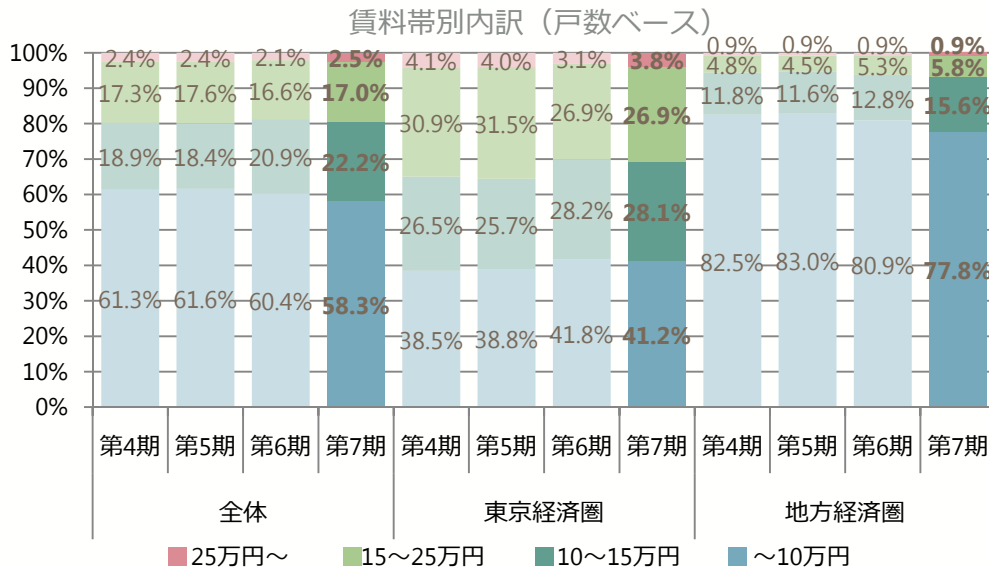
## 契約者の種別 (注1)



## 個人契約の分類



## 契約中住戸の賃料帯別内訳 (注3)



## 契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (第7期末時点) (注3)

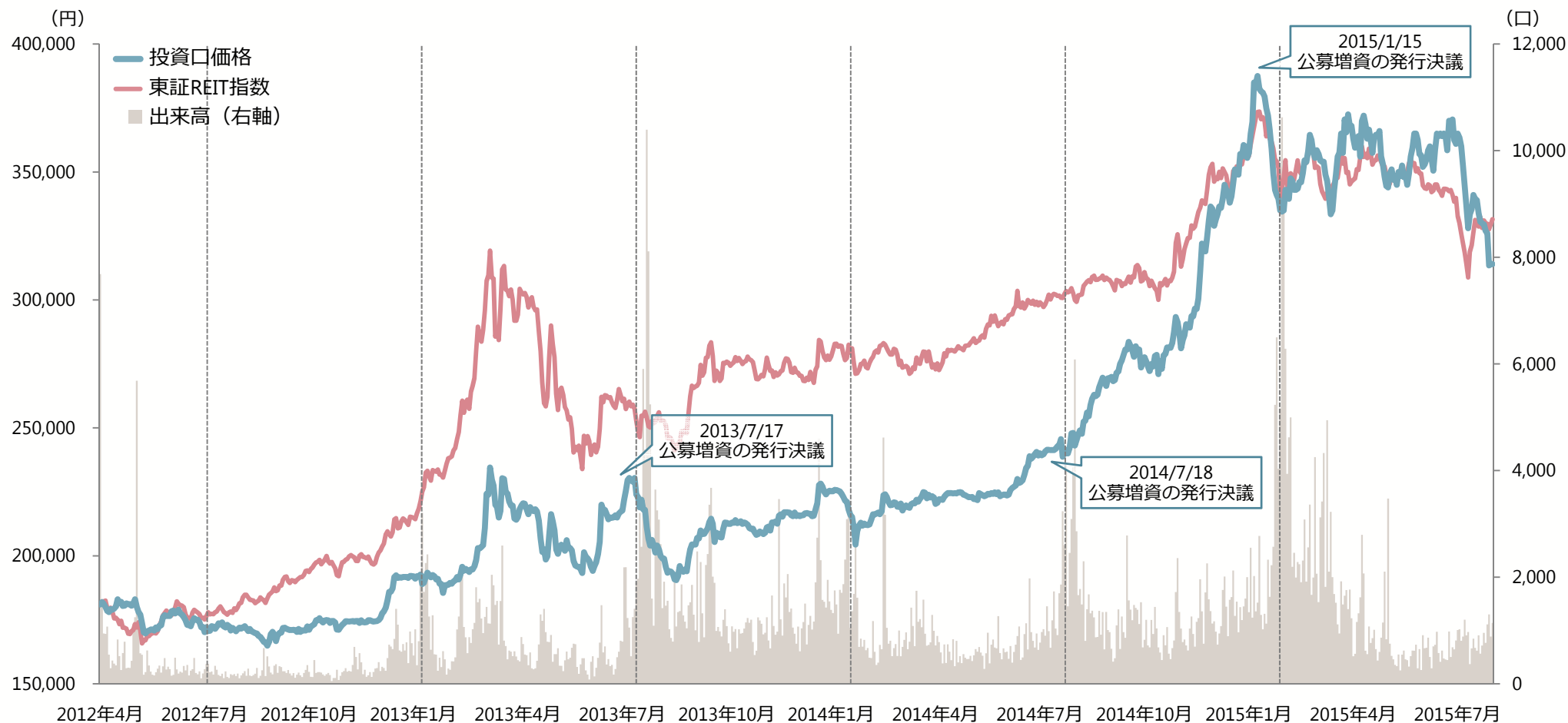
住戸タイプ・地域別の1戸当たり平均賃料

住戸タイプ \ 地域	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥93,084	¥68,765	¥84,669
スモール・ファミリー	¥159,724	¥86,845	¥117,399
ファミリー	¥213,623	¥167,522	¥191,575
全体	¥132,707	¥92,675	¥113,967

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。



## 投資口価格及び出来高の推移 (2012年4月26日から2015年7月31日まで)

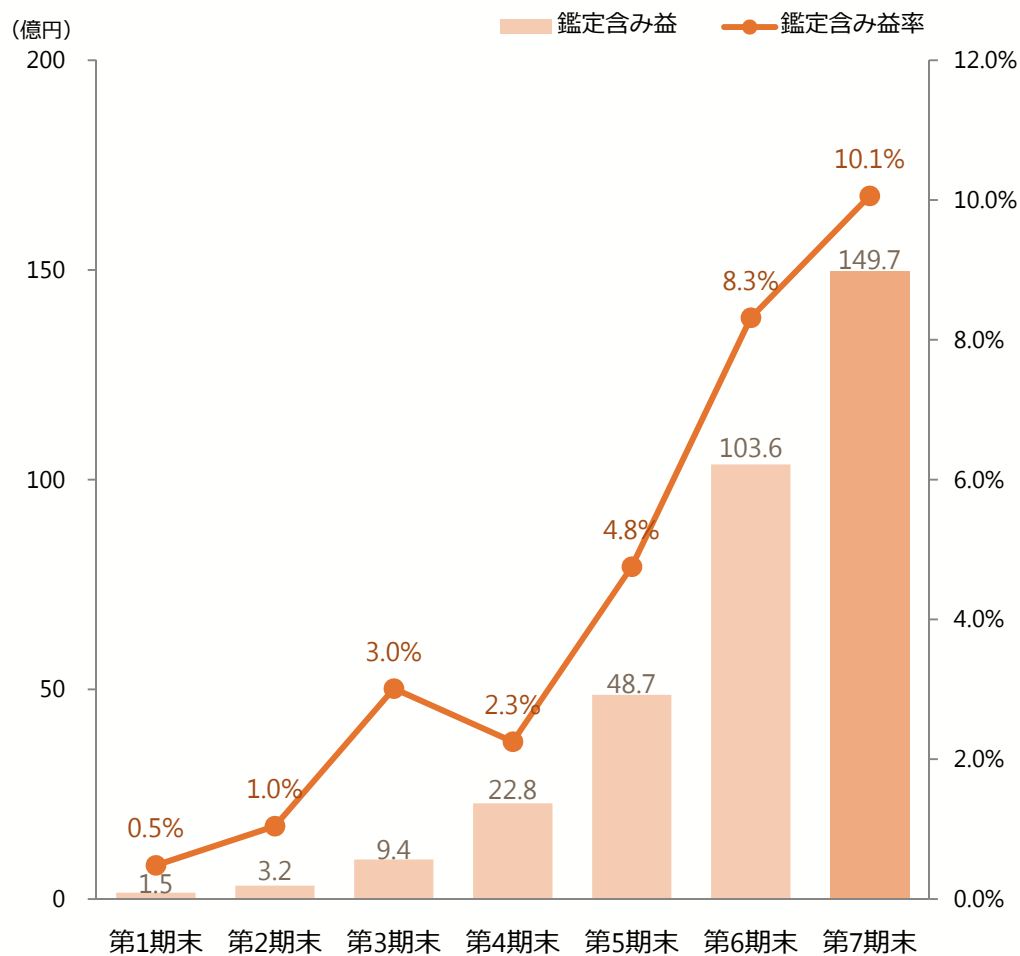


	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
期中平均 投資口価格	¥176,285	¥175,695	¥207,767	¥211,363	¥225,190	¥301,812	¥351,972

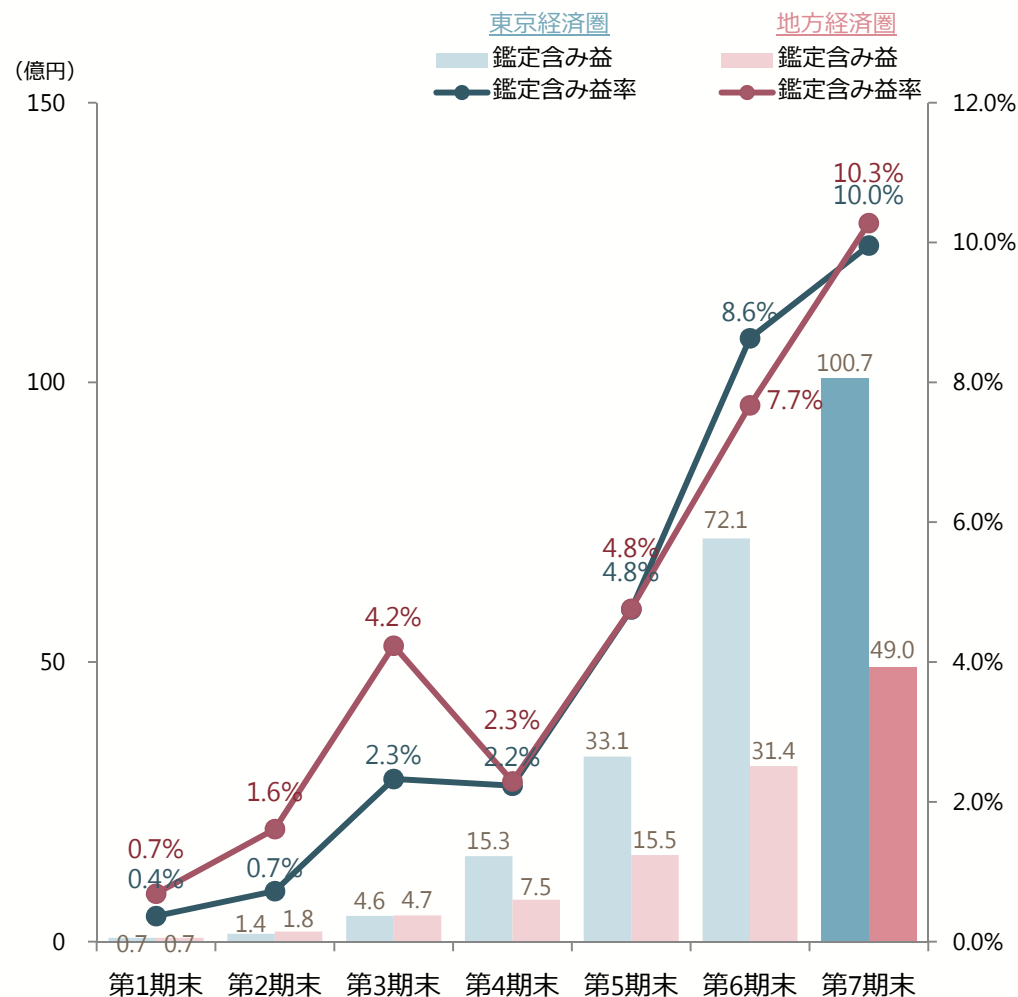
注: 本投資法人の上場日である2012年4月26日の東証REIT指数(964.36)を、同日の投資口価格(終値)(181,000円)として指数化しています。

## 鑑定含み益 (注1) 及び鑑定含み益率 (注2)

鑑定含み益及び鑑定含み益率の推移



地域別の鑑定含み益及び鑑定含み益率の推移



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。(百万円未満切り捨て)  
 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。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (第6期) (平成27年 1月31日)	当期 (第7期) (平成27年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,061,917	5,058,517
信託現金及び信託預金	2,988,577	3,666,427
営業未収入金	44,654	18,522
前払費用	11,249	4,000
繰延税金資産	17	195
その他	69,962	36,924
<b>流動資産合計</b>	<b>¥6,176,378</b>	<b>¥8,784,588</b>
固定資産		
有形固定資産		
土地	2,787,376	1,798,041
信託建物	49,600,436	58,552,444
信託構築物	291,893	333,529
信託機械及び装置	738,999	1,143,510
信託工具、器具及び備品	33,027	51,675
信託土地	71,228,748	86,993,349
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥124,680,482</b>	<b>¥148,872,550</b>
投資その他の資産		
投資有価証券	725,632	132,897
差入敷金及び保証金	10,950	10,950
長期前払費用	609,773	668,909
その他	2,777	-
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥1,349,133</b>	<b>¥812,758</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥126,029,616</b>	<b>¥149,685,308</b>
繰延資産		
創立費	18,811	13,597
投資口交付費	110,802	171,999
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥129,614</b>	<b>¥185,596</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥132,335,609</b>	<b>¥158,655,493</b>

(単位：千円)

	前期 (第6期) (平成27年 1月31日)	当期 (第7期) (平成27年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	323,754	301,810
短期借入金	3,200,000	3,200,000
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	9,000,000
未払金	140,139	192,209
未払費用	16,159	14,495
未払法人税等	697	42,141
前受金	581,255	707,793
預り金	45,493	56,019
<b>流動負債合計</b>	<b>¥16,307,500</b>	<b>¥13,514,469</b>
固定負債		
長期借入金	55,900,000	61,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,275,387	1,457,261
<b>固定負債合計</b>	<b>¥57,175,387</b>	<b>¥62,757,261</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥73,482,887</b>	<b>¥76,271,730</b>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	57,121,702	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,739,608	2,254,662
剰余金合計	1,739,608	2,254,662
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥58,861,310</b>	<b>¥82,387,041</b>
繰延ヘッジ損益	△8,589	△3,278
<b>純資産合計</b>	<b>¥58,852,721</b>	<b>¥82,383,762</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥132,335,609</b>	<b>¥158,655,493</b>

損益計算書

(単位：千円)

	前期 (第6期) 自平成26年 8月 1日 至平成27年 1月31日	当期 (第7期) 自平成27年 2月 1日 至平成27年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	3,852,327	4,735,880
その他賃貸事業収入	314,913	434,129
不動産等売却益	0	124,110
受取配当金	74,275	8,333
営業収益合計	4,241,516	5,302,453
営業費用		
賃貸事業費用	1,583,002	1,952,263
資産運用報酬	256,342	318,705
資産保管手数料	4,800	9,175
一般事務委託手数料	22,574	32,723
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	151,500	171,066
営業費用合計	2,022,720	2,488,434
<b>営業利益</b>	<b>¥2,218,796</b>	<b>¥2,814,018</b>
営業外収益		
受取利息	193	210
その他営業外収益	8	115
営業外収益合計	201	325
営業外費用		
支払利息	306,867	335,705
デリバティブ関連費用	11,991	7,496
融資手数料	111,582	105,653
創立費償却	5,300	5,214
投資口交付費償却	42,744	54,333
営業外費用合計	478,486	508,403
<b>経常利益</b>	<b>¥1,740,511</b>	<b>¥2,305,941</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>¥1,740,511</b>	<b>¥2,305,941</b>
法人税、住民税及び事業税	958	51,577
法人税等調整額	△4	△178
法人税等合計	954	51,399
<b>当期純利益</b>	<b>¥1,739,557</b>	<b>¥2,254,542</b>
前期繰越利益	51	120
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥1,739,608	¥2,254,662

金銭の分配に係る計算書

	前期 (第6期) 自平成26年 8月 1日 至平成27年 1月31日	当期 (第7期) 自平成27年 2月 1日 至平成27年 7月31日
I. 当期末処分利益	1,739,608,641 円	2,254,662,743 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,739,488,304 円 (6,232 円)	2,180,758,983 円 (6,247 円)
III. 次期繰越利益	120,337 円	73,903,760 円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (第6期) 自平成26年 8月 1日 至平成27年 1月31日	当期 (第7期) 自平成27年 2月 1日 至平成27年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,401,216	4,329,009
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,289,297	△25,210,430
財務活動によるキャッシュ・フロー	21,581,275	23,555,870
<b>現金及び現金同等物の増減(△は減少)</b>	<b>¥1,693,194</b>	<b>¥2,674,449</b>
現金及び現金同等物の期首残高	4,357,300	6,050,495
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥6,050,495</b>	<b>¥8,724,944</b>



## 収益の推移

	第6期 (2015年1月期)	第7期 (2015年7月期)
計算日数	184.0 日	181.0 日
物件運用日数 (加重平均)	175.4 日	179.1 日
営業収益	4,241 百万円	5,302 百万円
営業利益	2,218 百万円	2,814 百万円
経常利益	1,740 百万円	2,305 百万円
当期純利益	1,739 百万円	2,254 百万円
1口当たり分配金額	6,232 円	6,247 円
配当性向	100.0 %	96.7 %

## 財務指標の推移

	第6期 (2015年1月期)	第7期 (2015年7月期)
総資産額	132,335 百万円	158,655 百万円
純資産額	58,852 百万円	82,383 百万円
自己資本比率	44.5 %	51.9 %
出資総額	57,121 百万円	80,132 百万円
期末発行済投資口総数	279,122 口	349,089 口
1口当たり純資産額	210,849 円	235,996 円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.9 %	3.2 %
自己資本当期純利益率 (年換算) (注2)	6.3 %	6.4 %
FFO(Funds From Operation) (注3)	2,447 百万円	3,017 百万円
1口当たりFFO	8,766 円	8,642 円
有利子負債総額	71,100 百万円	73,500 百万円
期末平均金利	0.94 %	0.94 %
借入金残存年数	3.4 年	3.8 年
LTV (注4)	53.7 %	46.3 %
NAV (注5)	67,480 百万円	95,105 百万円
1口当たりNAV	241,760 円	272,439 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。  
 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。  
 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。  
 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。

## ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第6期 (2015年1月期)	第7期 (2015年7月期)
期末保有物件数	92 物件	103 物件
当期取得物件数	11 物件	12 物件
当期譲渡物件数	0 物件	1 物件
取得価格合計	122,122 百万円	145,873 百万円
期末帳簿価格合計	124,680 百万円	148,872 百万円
期末鑑定評価額合計	135,048 百万円	163,849 百万円
賃貸可能戸数	6,026 戸	7,080 戸
(うち、住宅)	5,549 戸	6,521 戸
賃貸可能面積	236,310.44 m <sup>2</sup>	280,436.94 m <sup>2</sup>
(うち、住宅)	208,178.82 m <sup>2</sup>	247,237.68 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	4,167 百万円	5,170 百万円
不動産賃貸事業費用合計	923 百万円	1,125 百万円
NOI (Net Operating Income) (注6)	3,243 百万円	4,044 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.6 %
資本的支出	62 百万円	146 百万円
減価償却費	659 百万円	827 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 %	4.5 %
稼働率 (期中平均)	95.4 %	95.8 %
稼働率 (期末時点)	95.7 %	96.2 %
住宅賃料単価 (期中平均)	9,894 円/坪	9,803 円/坪
住宅賃料単価 (期末時点)	9,883 円/坪	9,824 円/坪
入替率 (注7)	10.7 %	14.2 %
回転率 (注8)	10.7 %	13.6 %
更新率 (期中平均) (注9)	90.4 %	87.8 %
平均入居期間 (注10)	1,041 日	1,090 日
平均空室期間 (注11)	81 日	67 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。  
 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。  
 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。  
 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。  
 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。

# 鑑定評価額一覧 1/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得	第7期末	差異	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末				
			a	b	c [b-a]										
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,310	5,390	80	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	4,700	690	4,779	610
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,520	1,550	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,320	230	1,330	219
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,950	1,960	10	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,775	185	1,775	184
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	911	931	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	822	109	825	105
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,710	1,740	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,488	252	1,499	240
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	796	814	18	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	650	164	647	166
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,200	3,220	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	2,830	390	2,811	408
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,750	1,760	10	-	-	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	1,750	10	1,798	-38
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	687	700	13	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	637	63	644	55
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,610	1,620	10	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,480	140	1,446	173
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,370	1,390	20	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,150	240	1,161	228
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,190	3,270	80	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	3,000	270	3,050	219
T-14	KDXレジデンス白金III	F	3,370	3,430	60	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,900	530	2,935	494
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,000	3,090	90	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,800	290	2,842	247
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,280	2,320	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,230	90	2,258	61
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,290	2,380	90	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,080	300	2,106	273
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,990	2,030	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,781	249	1,804	225
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,790	1,810	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,560	250	1,580	229
T-20	KDXレジデンス高輪	F	842	911	69	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	770	141	782	128
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,690	1,740	50	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,450	290	1,471	268
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	859	875	16	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	730	145	744	130
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	728	743	15	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	650	93	659	83

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、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~55及びR-1~37：平成27年1月31日、T-56~64及びR-38~39：平成26年12月1日、T-65：平成27年5月1日]、第7期末：平成27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 2/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得	第7期末	差異	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末				
			a	b	c [b-a]										
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,470	3,580	110	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	3,240	340	3,280	299
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,220	1,240	20	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	1,147	93	1,165	74
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,610	3,680	70	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	3,270	410	3,306	373
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,360	2,410	50	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,260	150	2,294	115
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,130	1,150	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,000	150	1,015	134
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	791	807	16	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	720	87	730	76
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,360	1,380	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,250	130	1,273	106
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,020	1,030	10	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	920	110	933	96
T-32	KDXレジデンス三宿	F	844	846	2	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	760	86	773	72
T-33	KDXレジデンス用賀	F	788	789	1	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	700	89	713	75
T-34	KDXレジデンス下馬	F	655	663	8	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	600	63	613	49
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,620	1,650	30	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,250	400	1,263	386
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,160	1,180	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,050	130	1,064	115
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,100	1,140	40	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.1%	4.9%	1,000	140	1,025	114
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	851	867	16	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	776	91	783	83
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	859	876	17	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	773	103	784	91
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	932	950	18	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	850	100	863	86
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	874	892	18	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	800	92	812	79
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	692	701	9	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	620	81	630	70
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	613	617	4	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	550	67	559	57
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	473	480	7	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	420	60	425	54
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	895	896	1	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	800	96	812	83

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、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~55及びR-1~37：平成27年1月31日、T-56~64及びR-38~39：平成26年12月1日、T-65：平成27年5月1日]、第7期末：平成27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 3/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得	第7期末	差異	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末				
			a	b	c [b-a]										
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,060	1,070	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	999	71	1,013	56
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,900	1,940	40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,800	140	1,815	124
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,470	1,510	40	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,350	160	1,386	123
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,090	1,120	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	996	124	1,026	93
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	590	616	26	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	530	86	546	69
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,410	1,430	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,268	162	1,303	126
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,210	4,310	100	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	3,745	565	3,845	464
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,010	3,020	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,593	427	2,667	352
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,030	2,060	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,857	203	1,915	144
T-55	KDXレジデンス大山	F	2,970	3,010	40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	2,679	331	2,764	245
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	4,990	5,190	200	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	4,832	358	4,973	216
T-57	ピーサイト秋葉原	F	882	882	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	850	32	877	4
T-58	ビュロー神楽坂	F	1,430	1,460	30	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	1,360	100	1,401	58
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,280	2,300	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	2,200	100	2,327	-27
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,480	1,490	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,400	90	1,443	46
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,350	1,380	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,250	130	1,297	82
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,230	1,250	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,062	188	1,105	144
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,310	3,340	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	3,026	313	3,150	189
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,260	1,280	20	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	1,050	230	1,100	179
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,100	1,110	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,100	10	1,146	-36
小計			108,112	111,266								99,256	12,009	101,190	10,075

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、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~55及びR-1~37：平成27年1月31日、T-56~64及びR-38~39：平成26年12月1日、T-65：平成27年5月1日]、第7期末：平成27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 4/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	鑑定評価額				還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
		評価機関	前回取得	第7期末	差異	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末				
			a	b	c [b-a]										
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	708	743	35	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	582.5	160	581	161
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,220	1,280	60	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	1,015	265	1,015	264
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,250	1,290	40	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	1,120	170	1,115	174
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,260	1,320	60	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	1,080	240	1,075	244
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,110	3,190	80	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	2,910	280	2,878	311
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,170	1,210	40	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	1,015	195	1,002	207
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,740	1,820	80	5.3%	5.0%	5.1%	4.8%	5.5%	5.2%	1,510	310	1,480	339
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,950	2,000	50	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,680	320	1,668	331
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	819	834	15	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	765	69	776	57
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	884	915	31	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	830	85	842	72
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	491	508	17	5.8%	5.6%	5.6%	5.4%	6.0%	5.8%	445	63	454	53
R-12	KDXレジデンス上杉	D	805	851	46	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	700	151	711	139
R-13	KDXレジデンス一番町	D	603	636	33	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	530	106	539	96
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	535	542	7	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	520	22	529	12
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	553	581	28	5.7%	5.5%	5.5%	5.3%	5.9%	5.7%	480	101	491	89
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,630	2,670	40	5.2%	5.0%	5.0%	4.8%	5.4%	5.2%	2,350	320	2,379	290
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	971	1,010	39	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	900	110	914	95
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	951	983	32	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	840	143	852	130
R-19	KDXレジデンス西大路	D	858	889	31	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	813	76	828	60
R-20	KDXレジデンス西院	D	478	484	6	5.3%	5.1%	5.1%	4.9%	5.5%	5.3%	440	44	449	34
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,510	1,560	50	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	1,410	150	1,434	125
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,470	1,530	60	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	1,350	180	1,370	159

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、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~55及びR-1~37：平成27年1月31日、T-56~64及びR-38~39：平成26年12月1日、T-65：平成27年5月1日]、第7期末：平成27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 5/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	第7期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末	前回取得	第7期末				
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	559	564	5	5.5%	5.3%	5.3%	5.1%	5.7%	5.5%	510	54	517	46
R-24	KDXレジデンス茨木・II	F	1,367	1,369	2	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	1,275	94	1,292	76
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	775	802	27	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	740	62	744	57
R-26	KDXレジデンス守口	F	597	615	18	5.6%	5.4%	5.4%	5.2%	5.8%	5.6%	551	64	558	56
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,210	1,260	50	5.2%	4.9%	5.0%	4.7%	5.4%	5.1%	1,080	180	1,096	163
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,510	1,560	50	5.1%	4.8%	4.9%	4.6%	5.3%	5.0%	1,360	200	1,422	137
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	626	637	11	6.0%	5.9%	5.8%	5.7%	6.2%	6.1%	588	49	595	41
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	786	800	14	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	680	120	691	108
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	380	383	3	5.4%	5.2%	5.2%	5.0%	5.6%	5.4%	370	13	378	4
R-32	KDXレジデンス西公園	F	821	834	13	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	763	71	775	58
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	825	839	14	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	760	79	773	65
R-34	メロディーハイム御殿山	F	476	494	18	6.1%	5.9%	5.9%	5.7%	6.3%	6.1%	400	94	416	77
R-35	レオパレスflat新栄	M	3,860	3,930	70	5.2%	5.1%	5.1%	5.0%	5.4%	5.3%	3,500	430	3,743	186
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,050	1,090	40	5.2%	4.9%	5.0%	4.7%	5.4%	5.1%	973	117	1,005	84
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,380	3,410	30	5.1%	4.9%	4.9%	4.7%	5.3%	5.1%	3,201	209	3,323	86
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,200	2,210	10	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	1,974	235	2,089	120
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	4,910	4,940	30	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	4,606	333	4,865	74
小計			51,298	52,853								46,617	5,965	47,682	4,900
合計			160,510	163,849								145,873	17,975	148,872	14,976

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、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~55及びR-1~37：平成27年1月31日、T-56~64及びR-38~39：平成26年12月1日、T-65：平成27年5月1日]、第7期末：平成27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7期) 1/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入	賃貸事業費用	NOI	減価償却費	賃貸事業利益	NOI利回り	償却後NOI利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,779,393	5,390,000	SF	86	5,338.99	5,156.35	96.6%	181	156,353	44,818	111,534	15,487	96,046	4.8%	4.1%
T-2	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1,330,228	1,550,000	SF	50	1,593.93	1,522.57	95.5%	181	46,386	10,101	36,284	5,154	31,130	5.5%	4.8%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,775,145	1,960,000	SF	54	2,353.23	2,267.58	96.4%	181	56,578	11,101	45,477	10,514	34,962	5.2%	4.0%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	825,102	931,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	181	27,638	5,373	22,265	5,202	17,063	5.5%	4.2%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,499,190	1,740,000	S	77	2,054.10	2,007.76	97.7%	181	50,102	9,387	40,715	6,455	34,259	5.5%	4.6%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	647,946	814,000	S	41	1,054.83	1,054.83	100.0%	181	25,495	5,242	20,253	4,880	15,372	6.3%	4.8%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,811,911	3,220,000	F	85	6,117.48	5,962.09	97.5%	181	104,419	24,251	80,168	21,277	58,890	5.7%	4.2%
T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地) (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	120	23,040	557	22,482	0	22,482	7.1%	7.1%
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	1,750,000	1,798,041	1,760,000	-	-	-	-	-	181	43,750	1,130	42,619	0	42,619	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	644,864	700,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	181	26,459	6,710	19,749	3,754	15,995	6.3%	5.1%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,446,982	1,620,000	S	106	3,546.91	3,260.40	91.9%	181	58,338	16,368	41,969	17,127	24,842	5.7%	3.4%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,161,486	1,390,000	SF	61	2,491.66	2,447.98	98.2%	181	43,574	13,047	30,527	7,214	23,312	5.4%	4.1%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,050,162	3,270,000	SF	50	3,617.32	3,617.32	100.0%	181	109,279	37,382	71,897	7,537	64,359	4.8%	4.3%
T-14	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2,935,694	3,430,000	SF	67	3,635.33	3,431.88	94.4%	181	93,631	22,126	71,504	9,036	62,468	5.0%	4.3%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,842,805	3,090,000	S	85	2,889.66	2,827.40	97.8%	181	88,035	20,487	67,547	6,630	60,916	4.9%	4.4%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,258,335	2,320,000	SF	20	1,680.79	1,642.08	97.7%	181	64,281	11,933	52,348	3,211	49,136	4.7%	4.4%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,106,962	2,380,000	SF	62	2,785.42	2,673.23	96.0%	181	70,413	12,644	57,768	6,733	51,035	5.6%	4.9%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,804,090	2,030,000	SF	64	2,507.52	2,348.38	93.7%	181	61,068	13,378	47,689	5,757	41,932	5.4%	4.7%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,580,432	1,810,000	S	76	1,849.00	1,806.98	97.7%	181	54,944	10,482	44,461	5,970	38,491	5.7%	5.0%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	782,583	911,000	SF	27	1,034.27	1,007.18	97.4%	181	25,794	5,205	20,589	2,744	17,844	5.4%	4.7%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,471,218	1,740,000	SF	39	2,310.08	2,251.60	97.5%	181	49,181	10,650	38,531	5,615	32,916	5.4%	4.6%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	744,189	875,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	181	28,288	5,837	22,451	975	21,476	6.2%	5.9%

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

注2: ニチイホームたまプラーザ (底地) は、平成27年6月1日付で売却しています。

# ポートフォリオ・パフォーマンス (第7期) 2/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後	
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り	
												a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	659,601	743,000	SF	16	748.96	656.20	87.6%	181	22,235	4,153	18,082	2,800	15,282	5.6%	4.7%	
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,280,485	3,580,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	93,315	10,955	82,360	17,570	64,790	5.1%	4.0%	
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,165,256	1,240,000	S	60	1,537.38	1,492.70	97.1%	181	37,758	10,524	27,233	6,438	20,794	4.8%	3.7%	
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,306,868	3,680,000	S	179	4,358.43	4,269.68	98.0%	181	108,447	19,804	88,643	11,540	77,102	5.5%	4.8%	
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,294,619	2,410,000	F	42	3,101.16	3,101.16	100.0%	181	70,939	18,906	52,032	9,040	42,991	4.6%	3.8%	
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,015,220	1,150,000	S	54	1,345.92	1,325.48	98.5%	181	34,036	7,610	26,425	3,806	22,619	5.3%	4.6%	
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	730,943	807,000	S	34	890.93	866.07	97.2%	181	22,955	7,082	15,873	3,293	12,579	4.4%	3.5%	
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,273,908	1,380,000	F	38	2,339.62	2,155.81	92.1%	181	39,899	10,097	29,802	5,170	24,632	4.8%	4.0%	
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	933,179	1,030,000	SF	32	1,020.18	997.81	97.8%	181	28,729	5,341	23,388	4,573	18,814	5.1%	4.1%	
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	773,317	846,000	S	39	1,103.82	1,078.57	97.7%	181	25,642	5,785	19,856	3,065	16,791	5.3%	4.5%	
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	713,038	789,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	181	23,509	4,142	19,366	2,588	16,777	5.6%	4.8%	
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	613,649	663,000	S	29	829.05	803.89	97.0%	181	20,137	5,014	15,123	2,220	12,902	5.1%	4.3%	
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,263,080	1,650,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	51,614	3,612	48,001	3,969	44,032	7.7%	7.1%	
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,064,901	1,180,000	S	72	1,526.98	1,502.72	98.4%	181	38,526	9,198	29,328	5,427	23,900	5.6%	4.6%	
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,025,642	1,140,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	181	36,343	7,649	28,694	3,442	25,252	5.8%	5.1%	
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	783,458	867,000	S	52	1,170.40	1,127.90	96.4%	181	29,348	6,398	22,949	5,861	17,088	6.0%	4.4%	
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	784,409	876,000	S	49	1,171.41	1,127.21	96.2%	181	26,687	6,878	19,809	3,912	15,896	5.2%	4.1%	
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	863,088	950,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	32,139	6,286	25,852	3,722	22,130	6.1%	5.3%	
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	812,452	892,000	SF	44	1,314.91	1,214.39	92.4%	181	29,153	5,727	23,426	4,367	19,059	5.9%	4.8%	
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	630,422	701,000	S	46	1,127.58	1,083.82	96.1%	181	22,172	7,364	14,808	4,192	10,615	4.8%	3.5%	
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	559,936	617,000	S	39	989.82	931.74	94.1%	181	19,413	5,171	14,241	3,198	11,042	5.2%	4.0%	
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	425,451	480,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	181	17,735	7,674	10,060	3,761	6,299	4.8%	3.0%	

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、モジュール・ファミリータイプ（記号：SF）（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの】、ファミリータイプ（記号：F）（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの】のいずれかに該当するかの別（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7期) 3/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入	賃貸事業費用	NOI	減価償却費	賃貸事業利益	NOI利回り	償却後NOI利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	812,002	896,000	S	72	1,602.16	1,557.96	97.2%	181	33,907	8,569	25,338	5,842	19,495	6.4%	4.9%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,013,451	1,070,000	F	40	2,448.27	2,333.91	95.3%	181	36,276	9,392	26,883	6,182	20,701	5.4%	4.2%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,815,043	1,940,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	181	61,970	14,110	47,860	14,812	33,047	5.4%	3.7%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,386,120	1,510,000	F	33	2,024.81	1,961.15	96.9%	181	42,891	11,231	31,659	6,855	24,804	4.7%	3.7%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,026,233	1,120,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	181	29,908	4,436	25,472	4,077	21,395	5.2%	4.3%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	546,600	616,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	181	17,829	5,574	12,254	1,883	10,371	4.7%	3.9%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,303,134	1,430,000	SF	48	1,637.00	1,438.83	87.9%	181	37,324	8,311	29,012	3,716	25,295	4.6%	4.0%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,845,554	4,310,000	SF	144	4,591.76	4,507.28	98.2%	181	118,002	23,179	94,823	16,748	78,074	5.1%	4.2%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,667,302	3,020,000	S	127	3,314.75	3,094.64	93.4%	181	83,173	23,108	60,065	12,671	47,393	4.7%	3.7%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,915,859	2,060,000	S	117	2,372.67	2,332.02	98.3%	181	63,318	11,378	51,939	11,039	40,900	5.6%	4.4%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,764,520	3,010,000	SF	145	4,009.07	3,662.02	91.3%	181	88,355	18,148	70,207	16,540	53,667	5.3%	4.0%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,973,659	5,190,000	F	85	4,854.23	4,593.52	94.6%	177	118,796	18,651	100,144	13,410	86,734	4.3%	3.7%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	877,396	882,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	177	23,313	592	22,720	2,443	20,277	5.5%	4.9%
T-58	ビュロー神楽坂	1,360,000	1,401,685	1,460,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	177	38,071	3,317	34,753	3,602	31,151	5.3%	4.7%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,327,289	2,300,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	177	66,947	9,033	57,913	7,582	50,331	5.4%	4.7%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,443,674	1,490,000	SF	38	2,198.56	1,974.48	89.8%	177	38,420	6,840	31,579	4,451	27,128	4.7%	4.0%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,297,230	1,380,000	SF	32	1,929.61	1,871.56	97.0%	177	37,634	5,384	32,249	6,556	25,693	5.3%	4.2%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,105,550	1,250,000	S	57	1,899.29	1,873.31	98.6%	177	37,069	6,167	30,901	6,100	24,801	6.0%	4.8%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,150,865	3,340,000	S	174	4,314.87	4,145.75	96.1%	177	94,552	13,447	81,105	21,049	60,056	5.5%	4.1%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,100,753	1,280,000	SF	59	3,499.84	3,442.34	98.4%	177	48,344	11,073	37,271	5,882	31,388	7.3%	6.2%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,146,381	1,110,000	S	65	1,614.28	1,552.36	96.2%	61	12,517	1,657	10,859	1,872	8,986	5.9%	4.9%
小計		99,256,200	101,190,011	111,266,000		3,765	144,255.48	139,803.59	96.9%		3,266,429	687,211	2,579,217	438,567	2,140,650	5.3%	4.4%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、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7期) 4/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
R-1	KDX豊平三条レジデンス	582,500	581,430	743,000	SF	63	2,868.75	2,650.79	92.4%	181	29,641	7,571	22,070	5,929	16,140	7.6%	5.6%
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	1,015,678	1,280,000	S	92	3,330.15	3,330.15	100.0%	181	51,100	12,160	38,940	10,331	28,609	7.7%	5.7%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,115,614	1,290,000	F	40	2,798.20	2,378.47	85.0%	181	41,387	8,915	32,471	9,107	23,364	5.8%	4.2%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,075,261	1,320,000	SF	92	2,936.40	2,903.72	98.9%	181	48,945	12,829	36,115	10,012	26,103	6.7%	4.9%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,878,452	3,190,000	SF	160	6,385.70	6,228.27	97.5%	181	107,032	24,103	82,929	23,505	59,424	5.7%	4.1%
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	1,002,973	1,210,000	S	94	2,146.02	2,009.04	93.6%	181	39,139	7,362	31,777	8,931	22,846	6.3%	4.5%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,480,291	1,820,000	F	80	4,631.16	4,365.63	94.3%	181	59,322	11,805	47,516	16,471	31,045	6.3%	4.1%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,668,800	2,000,000	SF	148	6,255.16	5,891.59	94.2%	181	73,312	18,097	55,214	14,174	41,040	6.6%	4.9%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	776,595	834,000	SF	78	2,762.76	2,762.76	100.0%	181	33,542	9,906	23,635	7,825	15,809	6.2%	4.2%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	842,812	915,000	SF	84	3,413.06	3,219.51	94.3%	181	37,656	10,403	27,252	7,486	19,766	6.6%	4.8%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	454,119	508,000	SF	65	2,253.81	2,185.37	97.0%	181	23,859	8,620	15,239	4,371	10,867	6.9%	4.9%
R-12	KDXレジデンス上杉	700,000	711,124	851,000	SF	66	2,073.06	1,948.59	94.0%	181	33,375	8,619	24,756	6,183	18,572	7.1%	5.4%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	539,553	636,000	SF	45	1,818.09	1,733.11	95.3%	181	26,046	6,904	19,142	5,004	14,138	7.3%	5.4%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	529,260	542,000	SF	27	1,475.73	1,365.73	92.5%	181	20,207	5,721	14,486	4,430	10,055	5.6%	3.9%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	491,440	581,000	SF	40	2,159.25	1,996.35	92.5%	181	23,891	6,045	17,845	4,473	13,371	7.5%	5.6%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,379,881	2,670,000	SF	187	6,221.83	5,755.85	92.5%	181	97,099	31,400	65,698	17,659	48,039	5.6%	4.1%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	914,200	1,010,000	SF	66	2,655.31	2,536.31	95.5%	181	40,710	13,243	27,467	6,963	20,503	6.2%	4.6%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	852,223	983,000	SF	95	2,724.19	2,675.29	98.2%	181	40,080	10,151	29,928	7,298	22,629	7.2%	5.4%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	828,919	889,000	S	76	2,353.55	2,305.95	98.0%	181	33,723	7,751	25,972	6,335	19,637	6.4%	4.9%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	449,794	484,000	S	49	1,094.81	1,005.42	91.8%	181	18,241	4,889	13,352	3,848	9,504	6.1%	4.4%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,434,198	1,560,000	S	118	3,387.30	3,258.80	96.2%	181	58,410	14,406	44,004	9,913	34,091	6.3%	4.9%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,370,688	1,530,000	S	131	3,813.31	3,680.92	96.5%	181	55,593	11,351	44,242	11,747	32,495	6.6%	4.9%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、モータール・ファミリータイプ（記号：SF）（主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの】、ファミリータイプ（記号：F）（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの】のいずれかに該当するかの別（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7期) 5/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後	
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り	
												a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	517,475	564,000	SF	43	1,321.04	1,290.94	97.7%	181	22,451	5,988	16,462	5,186	11,276	6.5%	4.5%	
R-24	KDXレジデンス茨木・II	1,275,000	1,292,514	1,369,000	F	61	4,701.87	4,471.65	95.1%	181	54,957	16,985	37,971	6,914	31,056	6.0%	4.9%	
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	744,539	802,000	SF	70	2,024.50	2,024.50	100.0%	181	30,276	5,264	25,012	8,126	16,885	6.8%	4.6%	
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	558,954	615,000	F	28	1,942.78	1,741.26	89.6%	181	23,721	8,243	15,478	5,416	10,061	5.7%	3.7%	
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,096,443	1,260,000	S	86	2,292.72	2,242.19	97.8%	181	40,798	7,064	33,734	7,693	26,040	6.3%	4.9%	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,422,125	1,560,000	F	21	3,999.01	3,843.81	96.1%	181	66,102	15,449	50,653	4,452	46,200	7.5%	6.9%	
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	595,709	637,000	S	64	1,889.53	1,860.10	98.4%	181	27,909	7,492	20,416	5,367	15,049	7.0%	5.2%	
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	691,847	800,000	SF	63	2,602.53	2,395.98	92.1%	181	28,944	7,510	21,434	6,185	15,248	6.4%	4.5%	
R-31	KDXレジデンス天神東I	370,000	378,253	383,000	SF	42	1,315.16	1,283.44	97.6%	181	17,154	7,138	10,016	3,530	6,485	5.5%	3.5%	
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	775,196	834,000	F	36	2,522.16	2,453.92	97.3%	181	31,466	5,467	25,998	6,321	19,677	6.9%	5.2%	
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	773,167	839,000	F	24	2,098.68	1,941.79	92.5%	181	28,360	7,208	21,151	4,740	16,411	5.6%	4.4%	
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	416,042	494,000	F	36	2,297.24	2,179.39	94.9%	181	21,895	5,901	15,993	2,613	13,380	8.1%	6.7%	
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,743,058	3,930,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	13,947	107,610	33,030	74,579	6.2%	4.3%	
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	1,005,863	1,090,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	181	35,040	7,020	28,020	4,900	23,119	5.8%	4.8%	
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,323,509	3,410,000	SF	134	6,511.88	6,236.33	95.8%	181	105,509	21,601	83,907	21,885	62,022	5.3%	3.9%	
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,089,217	2,210,000	S	170	5,735.96	5,384.62	93.9%	177	91,195	18,616	72,578	17,910	54,668	7.6%	5.7%	
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	4,606,296	4,865,304	4,940,000	SF	212	11,855.63	11,051.25	93.2%	177	163,917	24,806	139,111	42,237	96,873	6.2%	4.3%	
小計		46,617,462	47,682,538	52,583,000		2,933	118,589.87	130,072.09	95.5%		1,903,580	437,968	1,465,612	388,516	1,077,096	6.4%	4.7%	
合計		145,873,662	148,872,550	163,849,000		7,080	280,436.94	269,875.68	96.2%		5,170,009	1,125,179	4,044,830	827,083	3,217,746	5.6%	4.5%	

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

