

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

2016年7月期（第9期）決算説明資料

2016年9月14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. 2016年7月期（第9期）決算概要	
2016年7月期（第9期）の決算ハイライト	p.5
安定的配当水準の目標達成に向けて	p.6
2016年7月期（第9期）に契約した取得及び譲渡の概要	p.7
ポートフォリオの概要	p.8
「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得	p.9-10
損益計算書の概要	p.11
一口当たり分配金	p.12
貸借対照表の概要	p.13
鑑定含み益及び一口当たりNAV	p.14
稼働率	p.15
住宅賃料単価	p.16
テナントの入退去	p.17
賃料増減及び平均空室期間	p.18
運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.19
サステナビリティの向上に向けた取組み	p.20
財務の状況 財務関連指標等	p.21
財務の状況 有利子負債の調達状況及び返済期限	p.22
投資主の状況	p.23
2. 2017年1月期（第10期）業績予想	
2017年1月期（第10期）の収益予想	p.25
一口当たり分配金	p.26
3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて	
投資主価値向上のためのロードマップ	p.29
投資主価値向上に向けた運用目標	p.30

ご参考資料	
2017年1月期（第10期）取得予定物件	p.32-36
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.37
内部留保について	p.38
テナント属性分析	p.39
投資口価格	p.40
借入金の状況（2016年8月末時点）	p.41
財務諸表	p.42-43
業績の推移	p.44
鑑定評価額一覧	p.45-49
ポートフォリオ・パフォーマンスの概要	p.50
2016年7月期（第9期）ポートフォリオ・パフォーマンス	p.51-55

1. 2016年7月期（第9期）決算概要

2016年7月期（第9期）の決算ハイライト

外部成長 ～「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得の工夫による外部成長～

- ブリッジファンドからの物件取得により、**競争力のある価格**での物件取得を実施
- フォワードコミットメントによる物件取得により、新築物件を**相対取引**により取得
- **相互売買**により、築年数等の**ポートフォリオの質**が向上

取得価格（売却2物件⇔取得9物件）

12.8 億円 ⇔ 75.5 億円

鑑定NOI利回り（取得9物件平均）

5.3 %

平均築年数（売却2物件⇔相互売買に係る取得3物件）

8.6 年 ⇔ 0.3 年

財務戦略 ～投資主価値向上に向けた施策の着実な進捗～

- 借入金の**長期固定化**を図りつつ、着実に**調達コストを削減**
- 超長期債（12年）を含む初の**投資法人債**の発行（30億円）により、**資金調達手法を多様化**（2016年8月）

2016年4月リファイナンスによる借入期間の長期化
（返済借入れ⇒新規借入れ）

4.0 年 ▶ 9.7 年

2016年4月リファイナンスによる平均金利の低下
（返済借入れ⇒新規借入れ）

1.34 % ▶ 1.08 %

超長期債の発行

年限 12年

利率 0.8 %

物件運用 ～安定した物件運用と長期的な競争力維持向上のための施策～

- **平均稼働率は96.3%**で過去最高
- 新規契約・契約更新時に**賃料が上昇した戸数割合**がともに過去最高

平均稼働率
（2016年1月期⇒2016年7月期）

95.4 % ▶ 96.3 %

新規契約時における賃料上昇戸数の割合
（2016年1月期⇒2016年7月期）

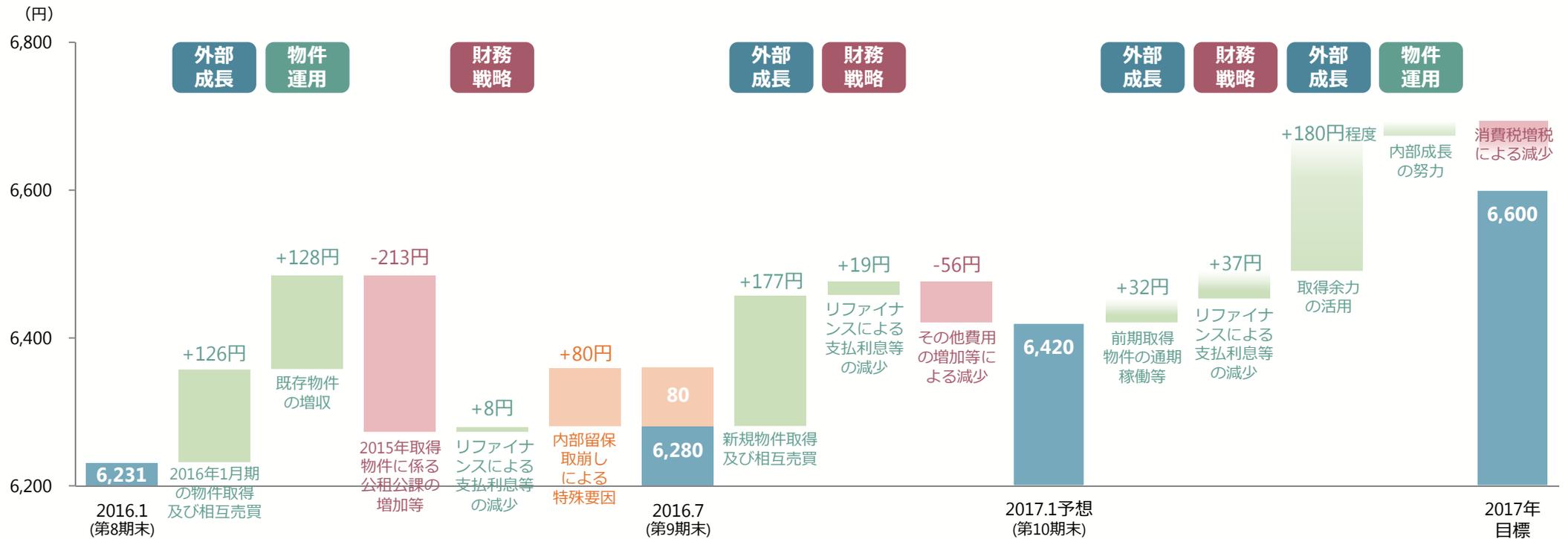
39.8 % ▶ 52.2 %

契約更新時における賃料上昇戸数の割合
（2016年1月期⇒2016年7月期）

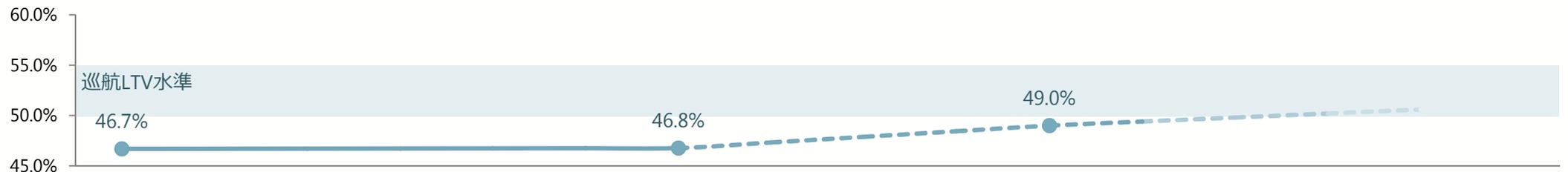
6.3 % ▶ 7.4 %

安定的配当水準の目標達成に向けて

安定的配当水準の目標達成に向けて（注1）



LTV（総資産有利子負債比率）の推移



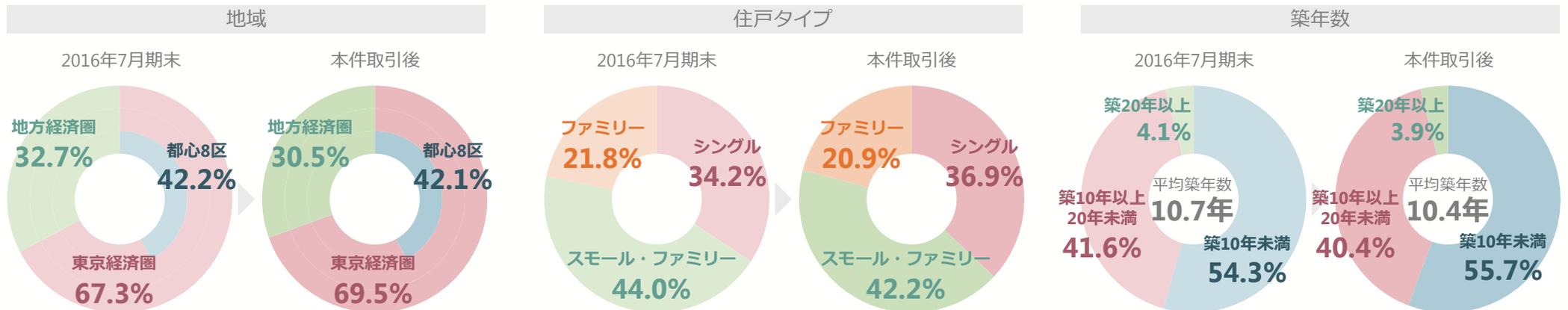
注1: 2017年1月期予想における「新規取得物件及び相互売買」は、2017年1月期の取得予定9物件及び譲渡予定2物件による純利益増加額（売却益を除く）を発行済投資口数で除して算出しています。2017年1月期予想における「リファイナンスによる支払利息等の減少」は、リファイナンス（2016年7月期:35億円、2017年1月期:85億円）による支払利息等の減少額を発行済投資口数で除して算出しています。2017年目標における「前期取得物件の通期稼働等」は、2017年1月期の取得予定9物件及び譲渡予定2物件による2018年7月期における純利益の増加額（試算値）を発行済投資口数で除して算出しています。2017年目標における「リファイナンスによる支払利息等の減少」は、リファイナンス（2017年1月期:85億円、2018年1月期:110億円）による支払利息等の減少額（試算値）を発行済投資口数で除して算出しています。2017年目標における「取得余力の活用」は、2017年1月末時点の想定LTV49.0%が51.0%となる新規借入れによる物件取得（取得価格:66億円想定）を行った場合の賃貸事業利益から各種コストの増加額を控除した純利益（試算値）を発行済投資口数で除して算出しています。なお、上記一口当たり分配金（安定的水準）の算出は、物件の新規取得等によるポートフォリオの収益力への影響を把握するために試算した参考値です。

2016年7月期（第9期）に契約した取得及び譲渡の概要

物件取得及び譲渡の概要

	2016年7月期末	ブリッジファンドからの取得	フォワードコミットメントによる取得	相互売買		本件取引後	差異
				取得	譲渡		
運用物件数	105 物件	+5 物件	+1 物件	+3 物件	-2 物件	112 物件	+7 物件
取得価格の合計	1,481.8 億円	+39.2 億円	+11.3 億円	+25.0 億円	-12.8 億円	1,544.5 億円	+62.7 億円
賃貸可能戸数	7,243 戸	+187 戸	+47 戸	+119 戸	-129 戸	7,467 戸	+224 戸
鑑定含み益 (注1)	203.2 億円	+7.4 億円	+0.4 億円	+4.2 億円	-3.6 億円	211.7 億円	+8.5 億円
鑑定NOI利回り (注2)	5.6 %	5.4 %	5.0 %	5.4 %	7.1 %	5.6 %	-
平均築年数 (注3)	10.7 年	9.3 年	0.0 年	0.3 年	8.6 年	10.4 年	-0.3 年

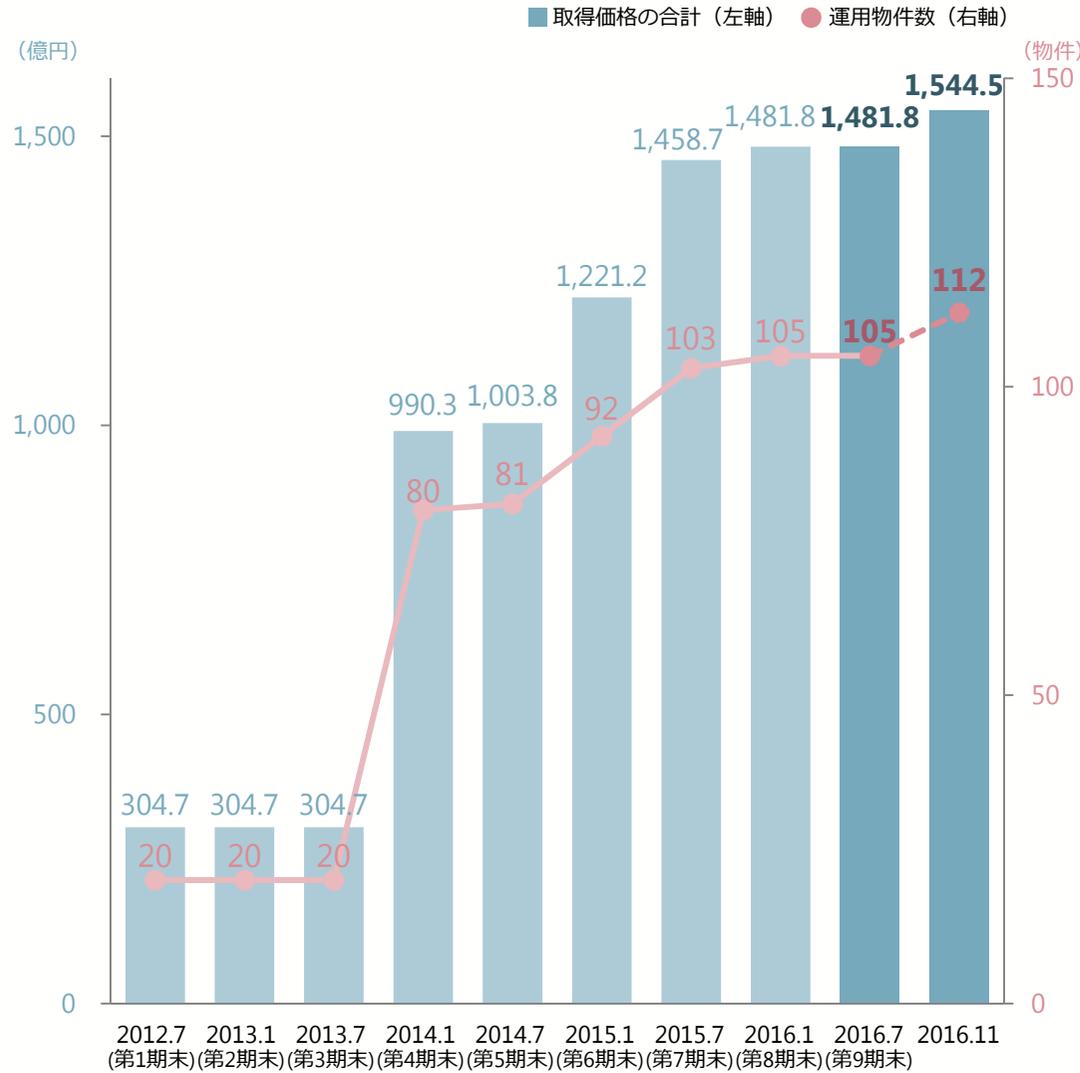
ポートフォリオ資産内訳の推移



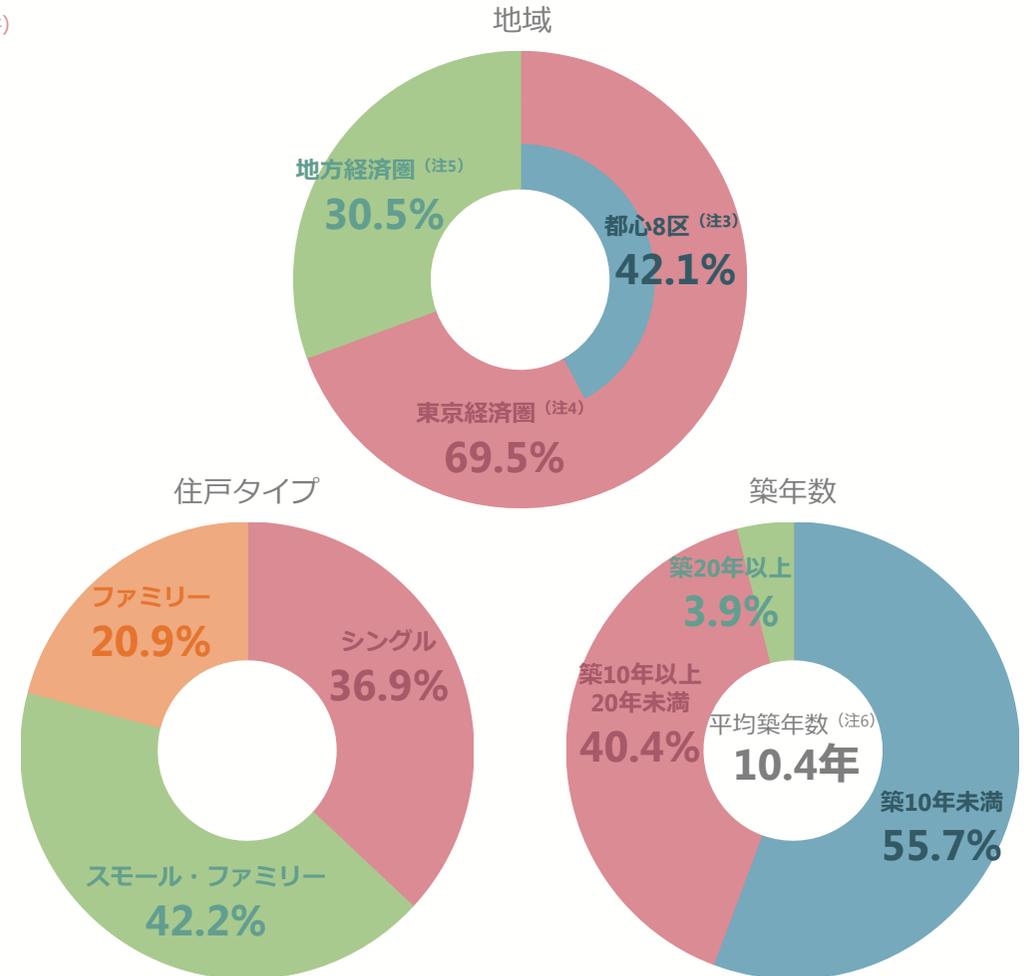
注1: 「鑑定含み益」は、2016年7月期末時点における鑑定評価額と帳簿価格との差異を記載しています。ただし、新規取得物件については、鑑定評価額と取得価格との差異を記載しています。
 注2: 「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。ただし、譲渡物件については、鑑定NOIの合計を譲渡予定価格の合計で除して算出しています。なお、底地物件であるコスモハイム元住吉（底地）については、鑑定NOIの記載がないことから上記算出からは除外しています。
 注3: 「平均築年数」は、竣工日から平成28年7月31日までの期間を取得（予定）価格により加重平均して算出しています。なお、未竣工物件については築年数を0年として算出しています。

ポートフォリオの概要

取得価格（注1）の合計及び運用物件数の推移



ポートフォリオ資産内訳（注2）（2016年11月末）



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: 「平均築年数」は、竣工日から平成28年7月31日までの期間を取得価格により加重平均して算出しています。なお、未竣工物件については築年数を0年として算出しています。

「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得

ブリッジファンドからの取得

ブリッジファンドの概要

合同会社ボヘミアン	組成日	平成27年3月20日
	当初物件数	8物件

優先交渉権の概要

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
優先交渉期間（注1）	平成28年8月31日まで

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。



	KDXレジデンス 西麻布	KDXレジデンス 麻布仙台坂	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	KDXレジデンス 文京湯島	KDXレジデンス 上石神井
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都新宿区	東京都文京区	東京都練馬区
築年数（注2）	8.4年	9.8年	9.0年	10.5年	9.1年
鑑定評価額（注3）	1,420百万円	890百万円	765百万円	854百万円	735百万円
取得価格	1,224百万円	792.3百万円	561百万円	695百万円	648百万円

グループB売却により、当初目論見より競争力のある価格で取得

取得価格の合計
3,920百万円

鑑定含み益率（注4）
19.0%

鑑定NOI利回り（注4）
5.4%

当初の目論見通り、本投資法人の取得想定額を上回る価格での外部売却を完了

グループBを本投資法人の取得想定額を上回る価格で外部売却を行うことにより、グループAを競争力のある価格で取得

注1: 当初の「優先交渉期間」は平成28年5月31日迄ですが、本投資法人が信託対象不動産等を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おり、延長後の期日を記載しています。
 注2: 「築年数」は、竣工日から平成28年7月31日までの期間により算出しています。
 注3: 「鑑定評価額」は、直近の価格時点（グループA：平成28年7月1日、グループB：平成28年2月末日）における鑑定評価額の合計を記載しています。
 注4: 「鑑定含み益率」は、鑑定評価額と取得価格との差異を取得価格で除して算出しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。

「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得

フォワードコミットメントによる取得



KDXレジデンス西馬込	
所在地	東京都大田区
住戸タイプ	シングル
賃貸可能戸数	47戸
築年数（注1）	0.0年
取得価格	1,130百万円
鑑定評価額（注2）	1,170百万円
鑑定NOI利回り（注2）	5.0%

物件取得スケジュール



想定稼働率



竣工前の開発物件について機動的な投資判断を行うことで、東京所在の新築物件を売主との相対取引にて取得

注1: 「築年数」は、竣工日から平成28年7月31日までの期間により算出しています。「平均築年数」は、築年数を取得（予定）価格により加重平均して算出しています。なお未竣工物件については、築年数を0年として算出しています。
 注2: 「鑑定評価額」は、価格時点（KDXレジデンス西馬込：平成28年8月1日、相互売買による取得予定物及び譲渡予定物件：平成28年7月1日）における鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純利益）の合計を取得（予定）価格の合計で除して算出しています。KDXレジデンス西馬込及び相互売買による取得予定物件については、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワードコミットメント等に該当することから、2016年7月期末時点の鑑定評価書を取得しています。なお、期末時点の鑑定評価額については上記鑑定評価額と変更ありません。

相互売買によるポートフォリオの質の向上

譲渡予定物件の概要

築年を経て今後大規模修繕を迎える物件の売却



KDX豊平三条レジデンス	
所在地	北海道札幌市
築年数（注1）	8.4年
当初取得価格	582.5百万円
鑑定評価額（注2）	754百万円

KDXレジデンス上杉	
所在地	宮城県仙台市
築年数（注1）	8.8年
取得価格	700百万円
鑑定評価額（注2）	882百万円

当初取得価格の合計
1,282百万円

平均築年数（注1）
8.6年

取得予定物件の概要

新築物件を競争力のある価格で取得



KDXレジデンス新大塚	
所在地	東京都豊島区
築年数（注1）	0.5年
取得価格	764百万円
鑑定評価額（注2）	899百万円



KDXレジデンス桜上水	
所在地	東京都杉並区
築年数（注1）	2016年9月竣工
取得価格	894百万円
鑑定評価額（注2）	1,050百万円



KDXレジデンス両国	
所在地	東京都墨田区
築年数（注1）	0.5年
取得価格	842百万円
鑑定評価額（注2）	980百万円

資産規模の増加

取得予定価格の合計
2,500百万円

築年数の低下

平均築年数（注1）
0.3年

ポートフォリオの築年数バランスや長期修繕計画を考慮し、築年数の経過した物件と築浅物件との相互売買を実施

損益計算書の概要

損益計算書

計算期間 (注1)	2016.1期		2016.7期		前期比		予実比		
	実績	予想	実績	予想					
(単位：百万円)									
	184日	182日	182日						
営業収益	5,226	5,313	5,333		107	2.1%	20	0.4%	2016年1月期取得物件の通期稼働、既存物件の高稼働等により、前期比増加
賃貸事業収入	4,796	4,872	4,872		76	1.6%	0	0.0%	
その他賃貸事業収入	411	432	456		44	10.8%	23	5.5%	解約違約金や礼金・更新料等の一時金収入の増加等により、予想比増加
不動産等売却益	9	0	0		-9	-100.0%	0	-	
受取配当金	9	9	4		-4	-48.0%	-4	-48.0%	匿名組合における一部物件売却により、予想比減少
営業費用	2,509	2,622	2,610		100	4.0%	-12	-0.5%	
不動産賃貸事業費用	1,084	1,173	1,175		91	8.4%	2	0.2%	繁忙期であることにより、一時金収入及び広告宣伝費等のリーシング費用がともに前期比増加。 2015年に取得した物件の固定資産税等の費用計上開始により、公租公課が前期比約59百万円増加
減価償却費	852	857	857		5	0.6%	0	0.0%	
その他	573	592	577		4	0.7%	-14	-2.5%	前期において物件売却に伴う課税売上割合の増加により減少していた支払消費税について、今期は物件売却がないことから前期比増加
営業利益	2,717	2,690	2,723		6	0.2%	33	1.2%	IR費用の減少等により、予想比減少
営業外収益	1	1	1		0	-30.5%	0	-0.1%	リファイナンスにおける調達コストの減少等により、予想比減少
営業外費用	533	536	531		-1	-0.3%	-5	-0.9%	匿名組合における一部物件売却により、匿名組合出資の評価損約27百万円が発生。本件による税金不一致の解消を目的として、内部留保約27百万円の取崩しを実施
支払利息等	478	482	477		-1	-0.3%	-5	-1.1%	
その他	55	54	54		0	-1.1%	0	0.0%	
経常利益	2,185	2,154	2,193		8	0.4%	38	1.8%	
税引前当期純利益	2,185	2,154	2,193		8	0.4%	38	1.8%	
法人税等	0	1	0		0	-	0	-	
当期純利益	2,184	2,153	2,192		8	0.4%	38	1.8%	
分配金総額	2,175	2,153	2,220		45	2.1%	66	3.1%	
一口当たり分配金	6,231円	6,170円	6,360円		129	2.1%	190	3.1%	
NOI (注2)	4,124	4,131	4,153		29	0.7%	22	0.5%	
FFO (注3)	3,082	3,066	3,104		21	0.7%	38	1.2%	

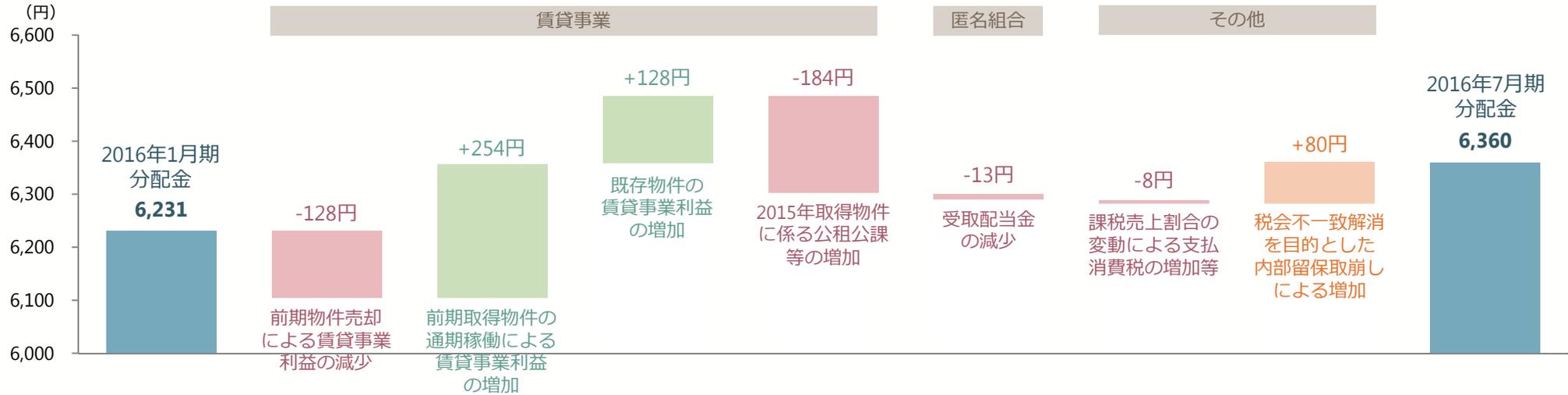
注1: 2016年1月期の計算期間は184日間ですが、物件運用日数（加重平均）は177.3日です。また、2016年7月期の計算期間は182日間です。

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。

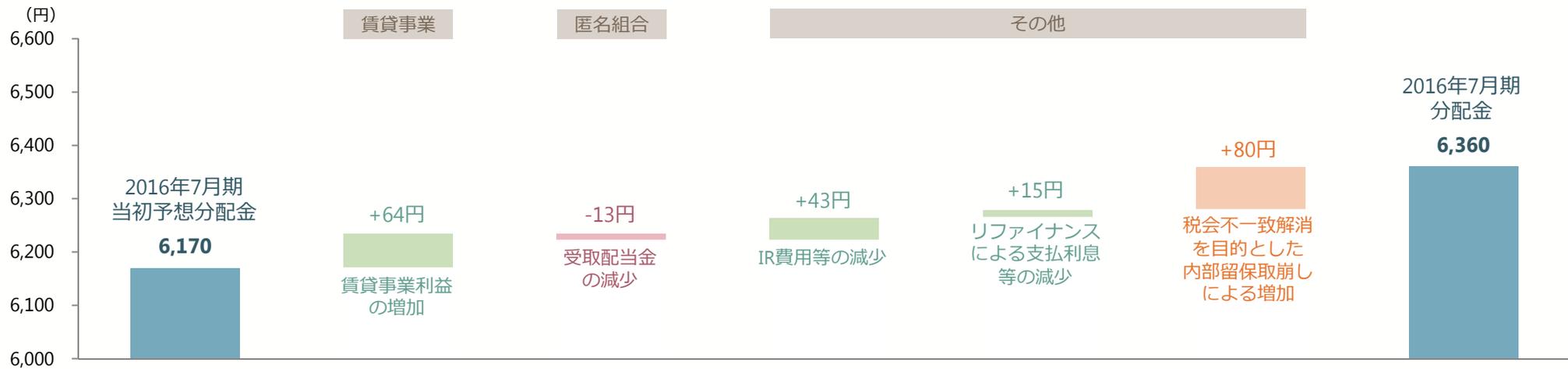
注3: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±売却損益」により算出しています。

一口当たり分配金

前期実績からの増減要因



当初予想からの増減要因



貸借対照表の概要

貸借対照表

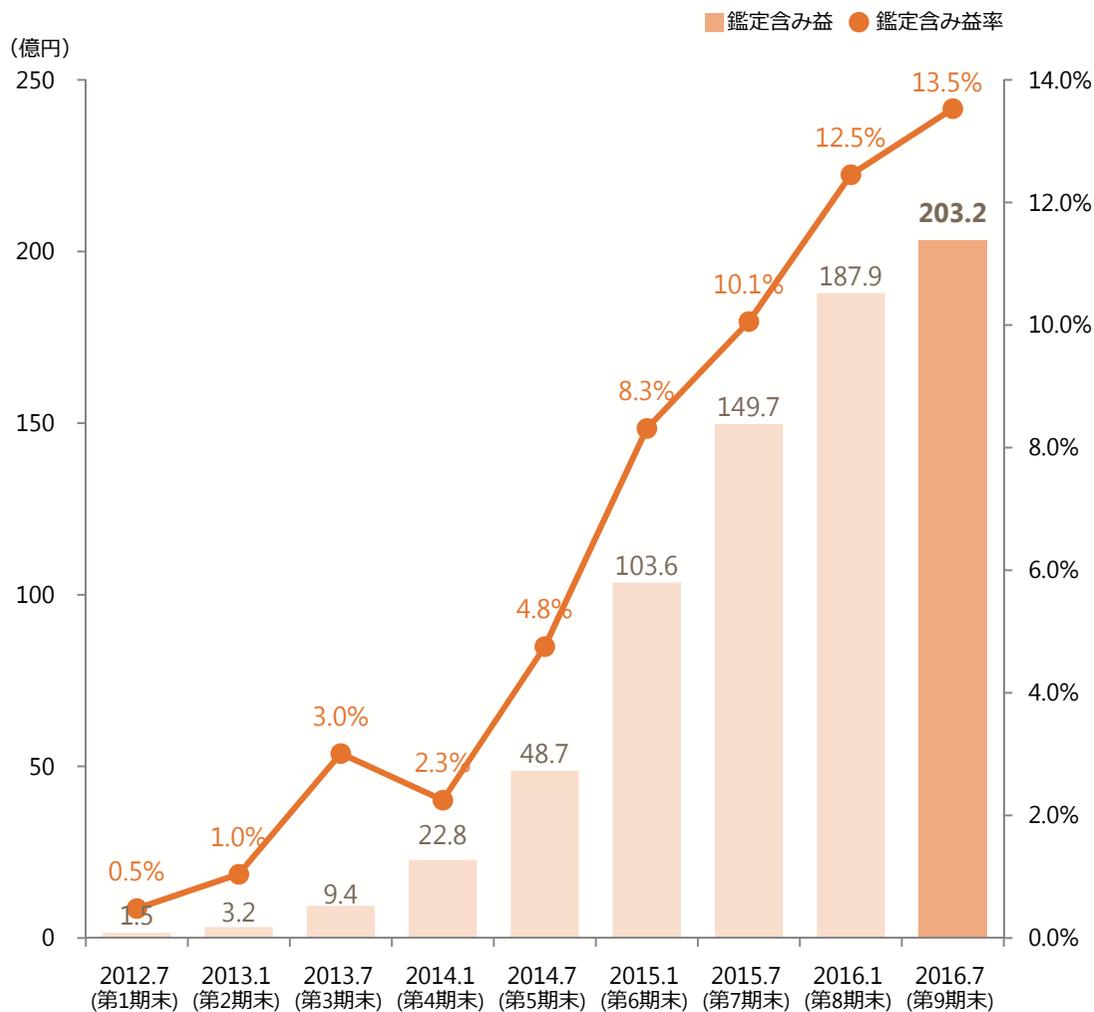
(単位：百万円)	2016.1期	2016.7期	前期比										
資産の部	160,064	159,948	-116	-0.1%									
現預金	8,066	8,733	666	8.3%	<p>当期末処分利益・預り敷金を差し引いたネットベースでの期末預金残高は5,036百万円。減価償却等により、前期比643百万円増加</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">現預金</td> <td>8,733</td> </tr> <tr> <td>当期未処分利益</td> <td>2,275</td> <td rowspan="2">Net Cash 5,036</td> </tr> <tr> <td>預り敷金</td> <td>1,422</td> </tr> </table>	現預金		8,733	当期未処分利益	2,275	Net Cash 5,036	預り敷金	1,422
現預金		8,733											
当期未処分利益	2,275	Net Cash 5,036											
預り敷金	1,422												
有形固定資産	150,905	150,211	-693	-0.5%									
（土地	89,836	89,836)	0	-									
（建物等	61,069	60,375)	-693	-1.1%									
その他	1,092	1,003	-88	-8.1%	匿名組合における一部物件売却により、投資有価証券が前期比減少								
負債の部	77,675	77,583	-92	-0.1%									
有利子負債	74,800	74,800	0	-									
（短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金	12,000	8,500)	-3,500	-2.9%	2016年4月に返済期日の到来した既存借入（総額35億円）について、リファイナンスを実施。調達コストを下げつつ、借入期間は4.0年から9.7年へ伸長								
（長期借入金	62,800	66,300)	3,500	5.6%									
預り敷金	1,415	1,422	7	0.5%									
その他	1,460	1,361	-99	-6.8%	未払消費税の減少等により、前期比減少								
純資産の部	82,389	82,365	-24	0.0%									
出資総額	80,132	80,132	0	-									
未処分利益	2,258	2,275	17	0.8%	税会不一致解消を目的とした約27百万円の取崩しを実施したことにより、2016年7月期末時点における内部留保は55百万円								
繰延ヘッジ損益	▲1	▲42	▲41	-									
LTV（注1）	46.7%	46.8%			LTVは総資産の変動により、前期比微増								
自己資本比率	51.5%	51.5%			鑑定含み益は、187.9億円（2016年1月期末）から203.2億円（2016年7月期末）へ増加								
期末鑑定評価額	169,702	170,538	836	0.4%									
NAV（注2）	98,927	100,416	1,488	1.5%	鑑定含み益の増加により、引き続き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。

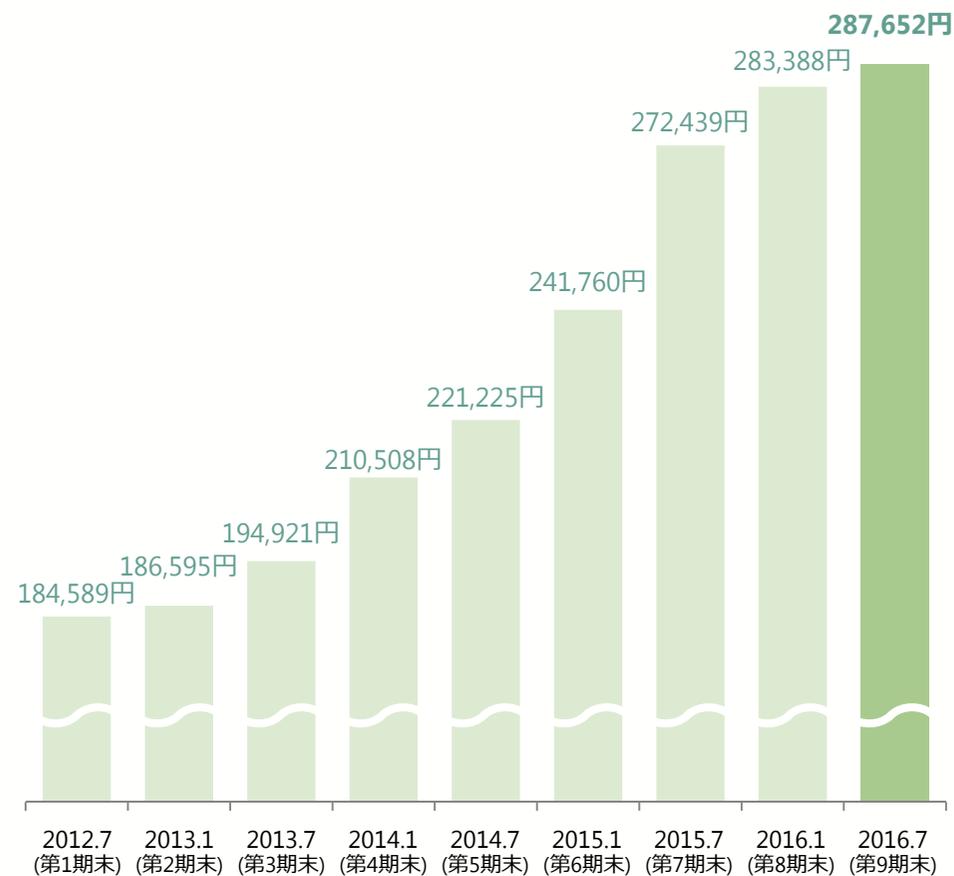
注2: 「NAV (Net Asset Value)」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。

鑑定含み益及び一口当たりNAV

鑑定含み益（注1）及び鑑定含み益率（注2）



一口当たりNAV

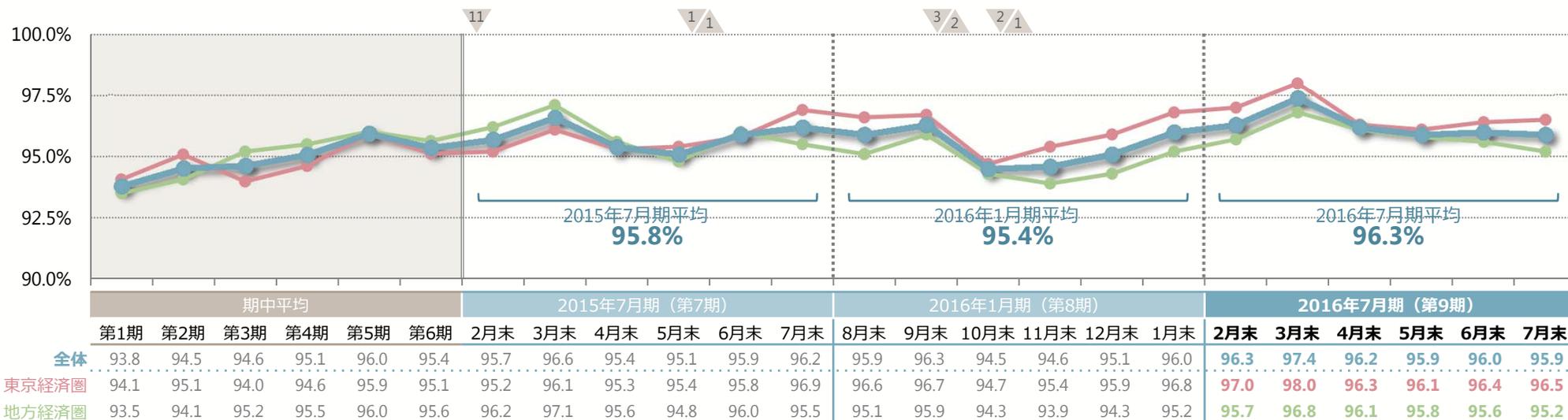


注1: 「鑑定含み益」は、各期末時点における直近の鑑定評価額と帳簿価格との差異を記載しています。
 注2: 「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格で除して算出しています。

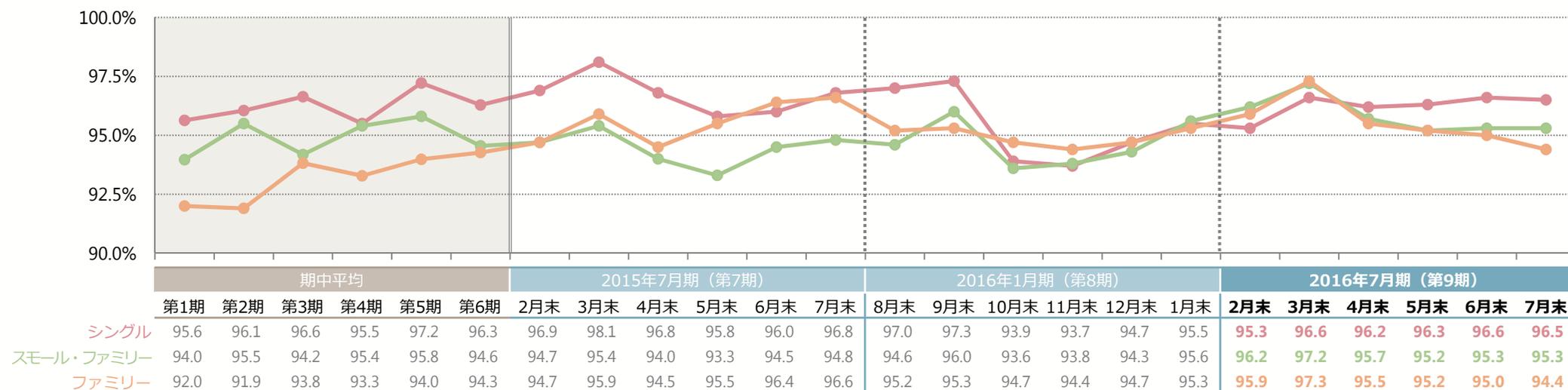
稼働率

地域別稼働率（注1）

▼ 物件取得 ▲ 物件売却



住戸タイプ別稼働率（注1）

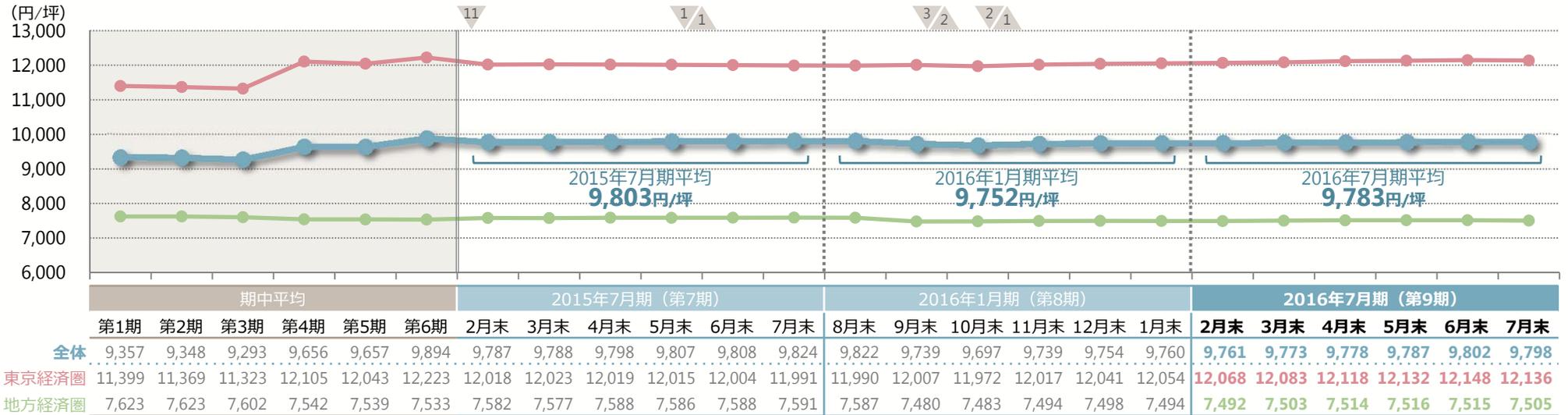


注1: 「地域別稼働率」には、事務所・店舗を含みます。また、「住戸タイプ別稼働率」には、賃料保証型マスターリース契約対象面積を含みません。

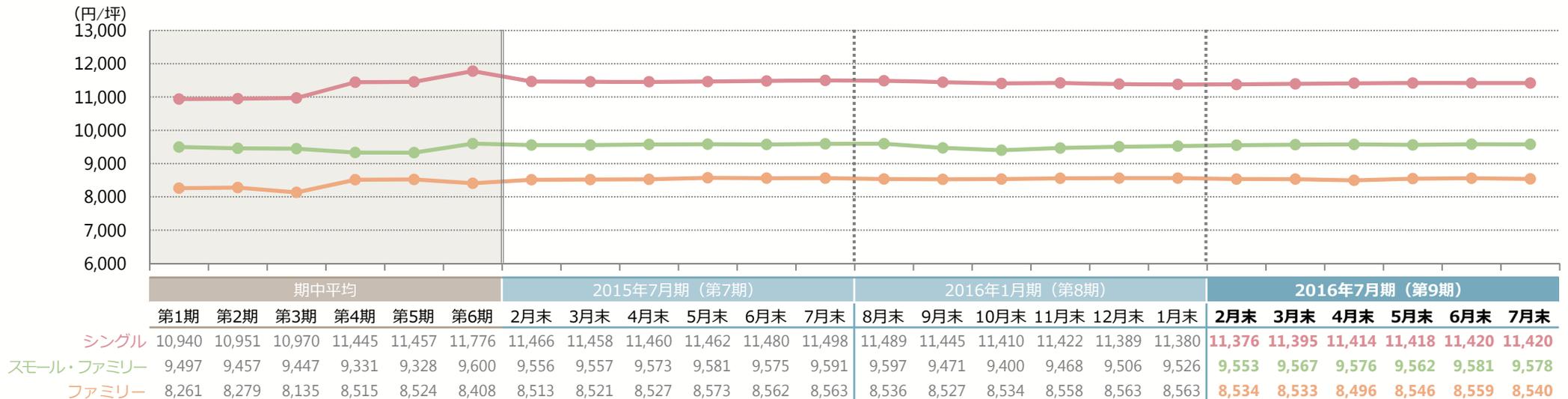
住宅賃料単価

地域別住宅賃料単価（注1）

▼ 物件取得 ▲ 物件売却



住戸タイプ別住宅賃料単価（注1）

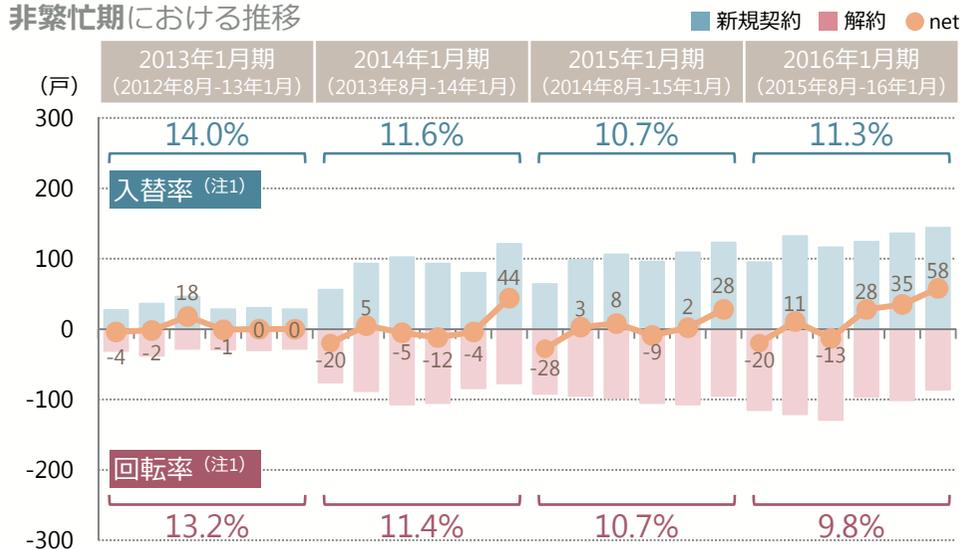


注1: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

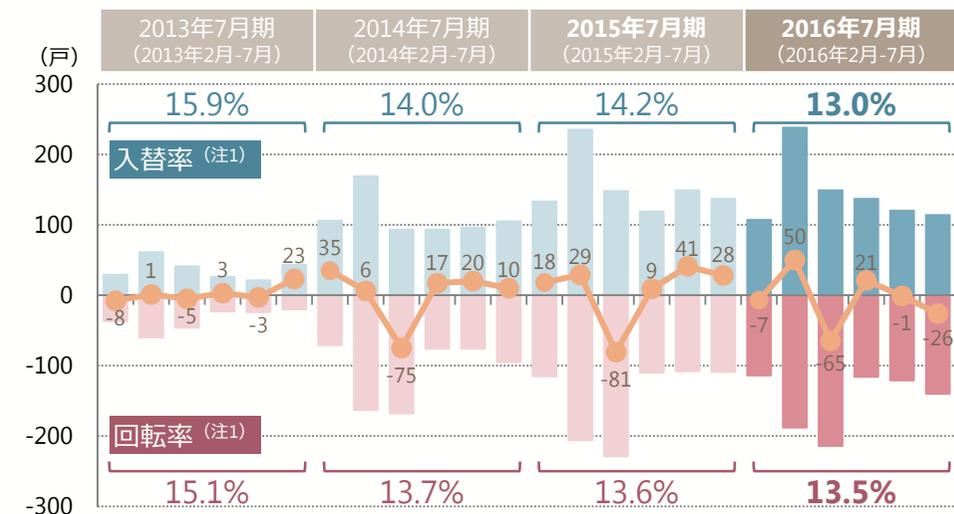
テナントの入退去

新規契約・解約戸数

非繁忙期における推移

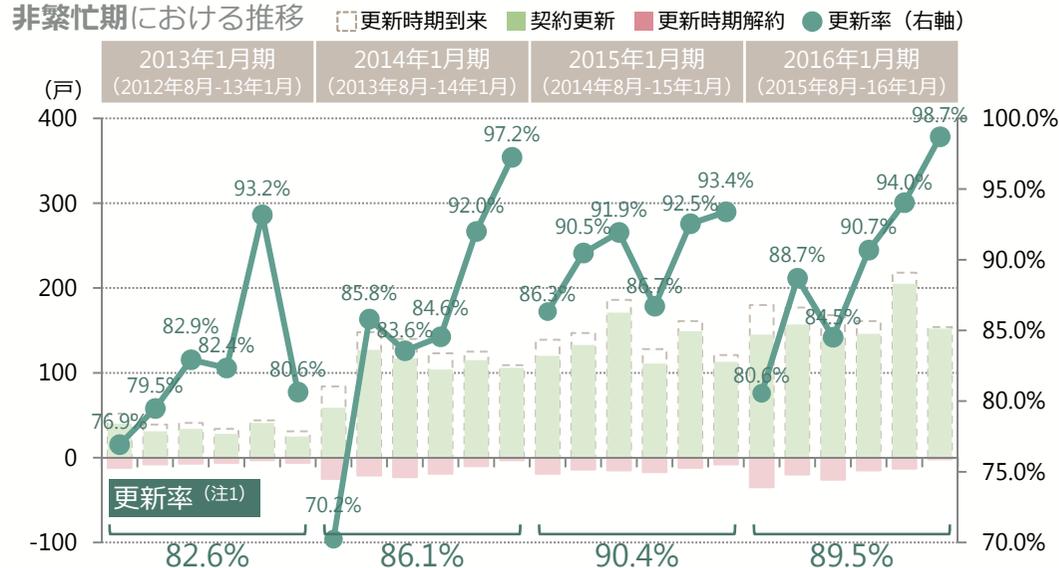


繁忙期における推移

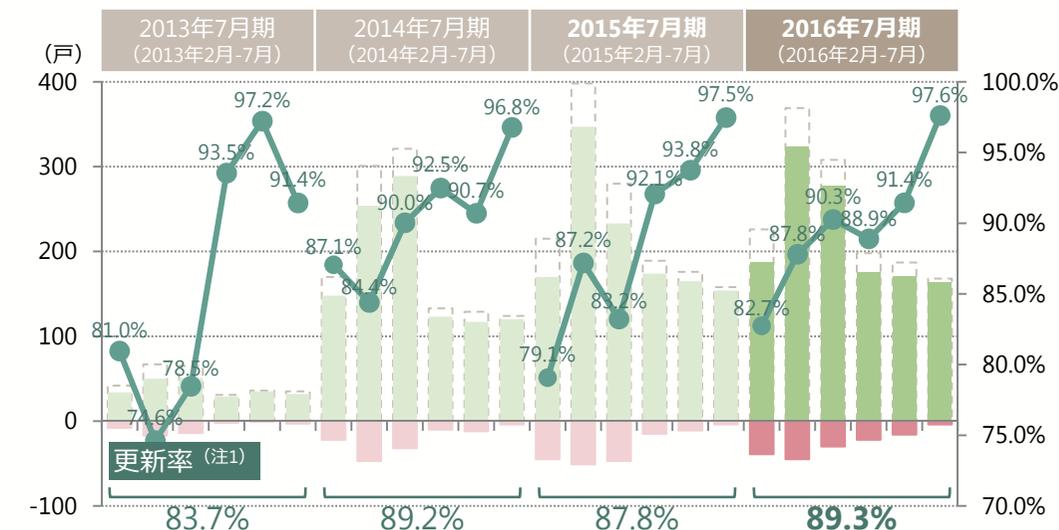


更新戸数

非繁忙期における推移



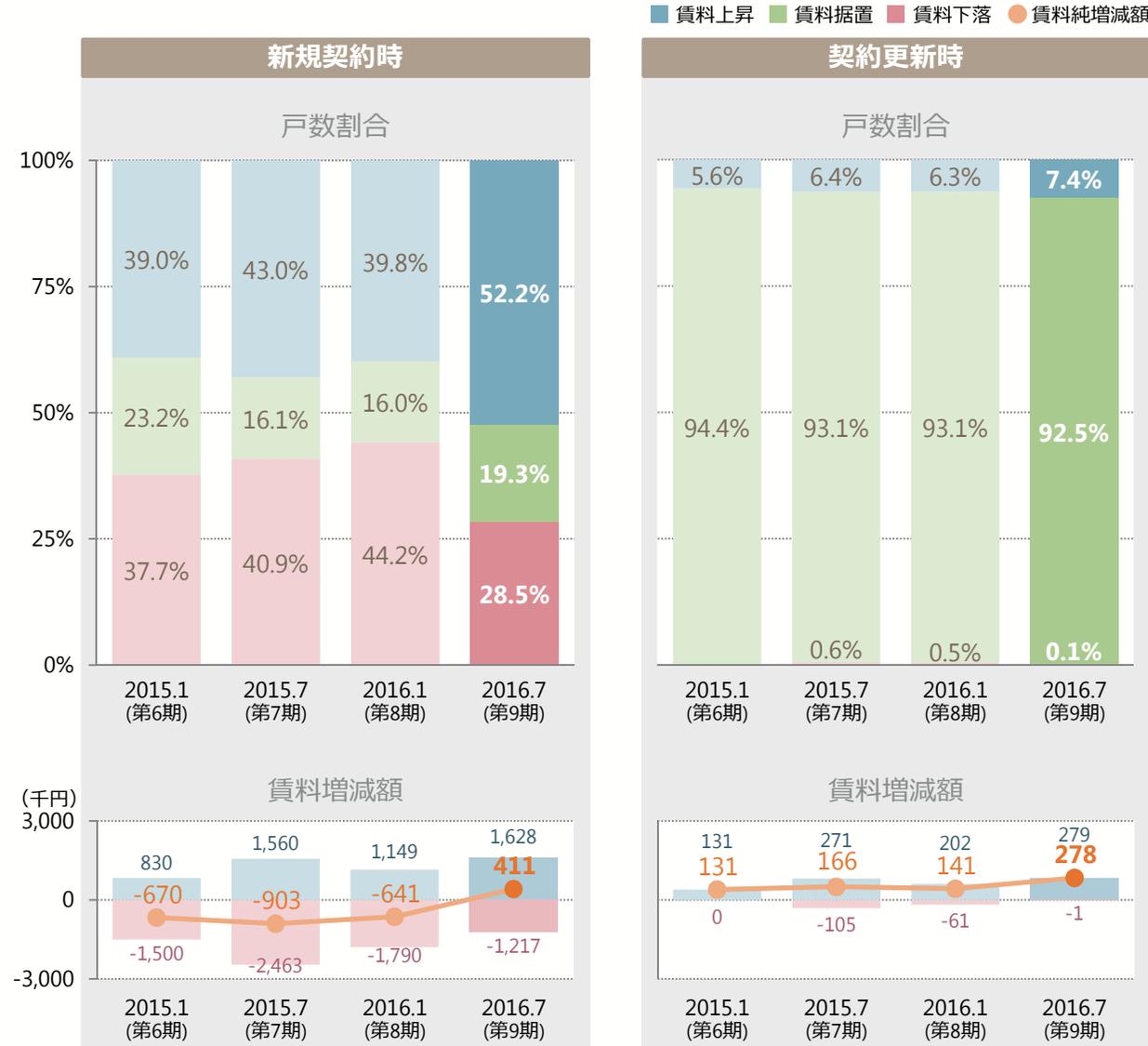
繁忙期における推移



注1: 「入替率」は期末保有物件の「新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」、「回転率」は期末保有物件の「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。

賃料増減及び平均空室期間

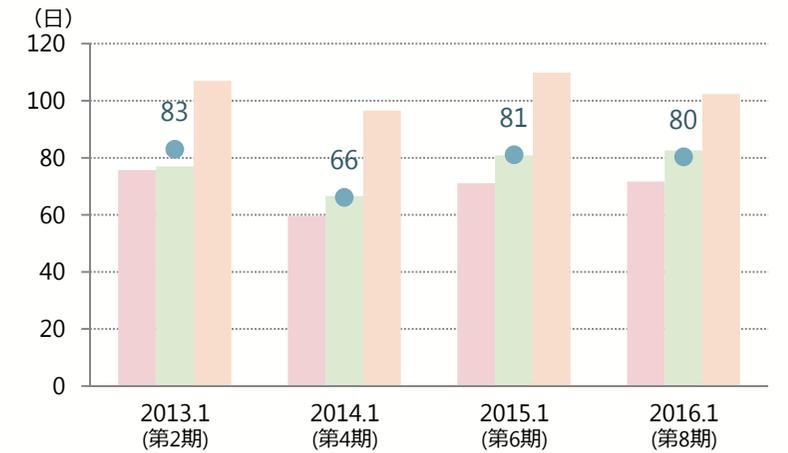
賃料増減



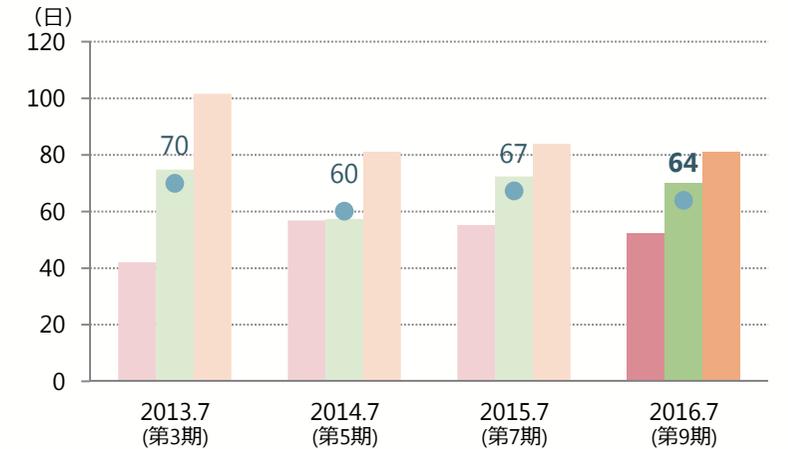
平均空室期間 (注1)

■ シングル ■ スモール・ファミリー ■ ファミリー ● 平均

非繁忙期における推移



繁忙期における推移



注1: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナントの前契約終了時点からの空室期間の平均値を算出しています。

運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

リニューアル工事等による内部成長

テナント退去後の一部貸室について、適切なリニューアル工事等を実施することで着実な運用パフォーマンスの維持向上を図っています。

物件名称	工事内容	新規 契約賃料	工事完了後の 平均空室期間
KDXレジデンス 半蔵門	専有部リニューアル工事等（2部屋）	+6.0%	26日
KDXレジデンス 鶴見	専有部バリューアップ工事等（3部屋）	+5.8%	21日
KDXレジデンス 四谷	浴室リニューアル工事（2部屋）	+4.9%	24日
KDXレジデンス 田園調布	システムキッチン・ユニットバス交換 フローリング張替工事等（6部屋）	+2.5%	28日
KDX泉レジデンス	間取りの変更（2部屋）	+1.7%	28日

適切なリニューアル工事の実施

キッチンやユニットバス等の附帯設備について、適切なタイミングでのリニューアル工事を実施することで、貸室の競争力の維持向上を図っています。



ニーズに合わせた間取りの変更

KDX泉レジデンスにおける3LDKの間取りの2部屋について、現在の賃貸ニーズ等を踏まえて、内壁・クローゼットを取り払い、間取りを2LDKへ変更しました。



運用物件の適切な維持管理

計画的な大規模修繕等の実施により、運用物件の適切な維持管理を図っています。

KDXレジデンス日本橋人形町

築14年を経て経年劣化したエントランス周り・外壁タイル・屋上防水等について、張替や塗装などの大規模修繕及びバリューアップ工事を実施しました。



KDXレジデンス代官山II

築20年を迎えることから、建物の品質を確保し資産性を維持するため、経年劣化した外壁タイル・バルコニー・屋上防水等について、張替や塗装などの大規模修繕を実施しました。



共用部照明のLED化

環境への配慮及び費用削減の観点から、引き続き共用部等における照明器具を適宜LED照明へ変更しており、今期は3物件でLED照明を導入しています。



ロードヒーティングの遠隔監視

札幌所在の3物件において、昨年10月にロードヒーティングの遠隔監視システムを導入した結果、融雪のための燃料コストが前年比54%削減されました。



サステナビリティの向上に向けた取り組み

GRESB調査への参加

2016年より、GRESB調査へ新規参加しました。GRESBとは、“Green Real Estate Sustainability Benchmark”の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。



DBJ Green Building認証 (注1)

環境に対する取り組みへの評価として、下記3物件についてDBJ Green Building認証を取得しています。今後も環境に対する取り組みを継続し、認証の向上や新規認証取得等に努めます。



KDXレジデンス恵比寿



芦屋ロイヤルホームズ



KDXレジデンス四谷



DBJ Green Building
2015

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



DBJ Green Building
2015

非常に優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



DBJ Green Building
2015

優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル

里山ユニットの導入

荒廃した里山に休眠する在来種苗を寄せ植えした“里山ユニット”をKDXレジデンス御徒町のエントランスに設置しました。里山ユニットの設置を通して、里山再生活動に寄与することに加えて、心地良い住環境の提供や放置自転車対策にも寄与しています。



里山ユニット

REFORESTATION

都市からはじめる SATOYAMA再生

荒廃した里山に休眠する在来種苗を寄せ植えしたこの“里山ユニット”を暮らしに取り入れることで、都市に SATOYAMA の風景を再現します。KENEDIXは、皆様に緑のある心地よい高品質な住環境をご提供するだけでなく、アーバン・シード・バンクと協働し“里山ユニット”を通して継続的な里山再生活動及び生物多様性保全に寄与していきます。また、神奈川の福祉作業所で大切に育てられた在来種苗を積極的に採用することで、福祉的就労の支援も同時実現します。

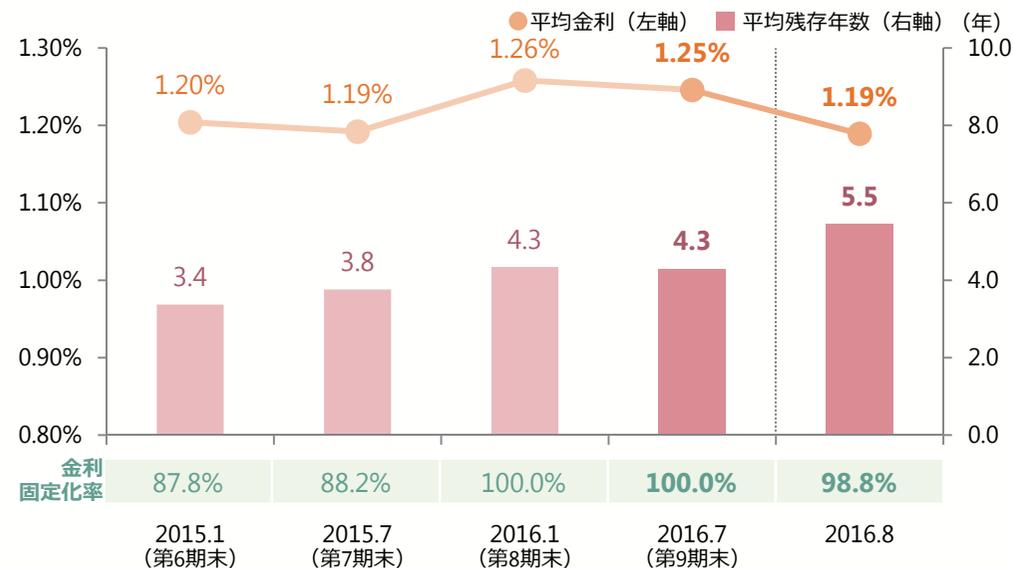
KDXレジデンス御徒町



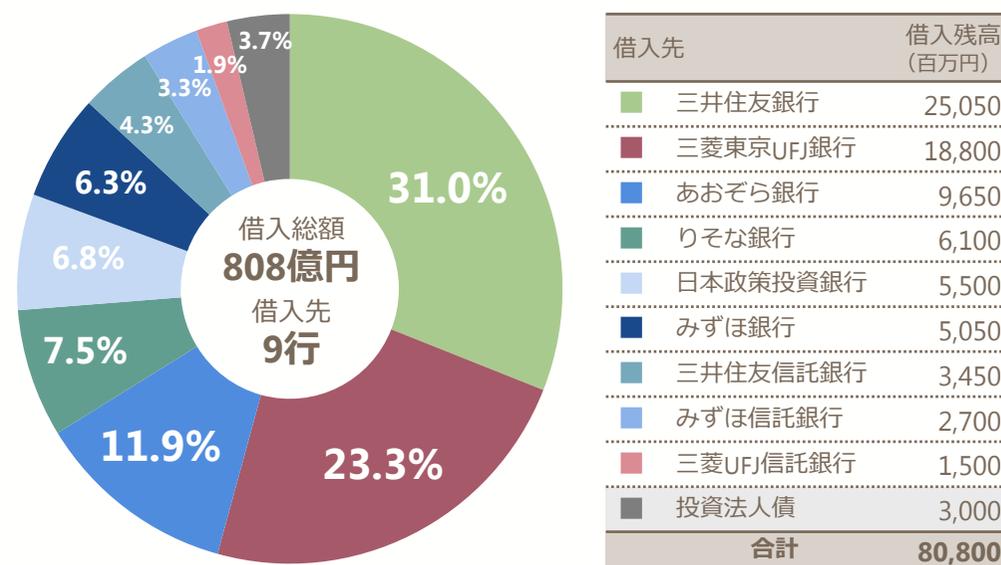
注1: 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

財務の状況 財務関連指標等

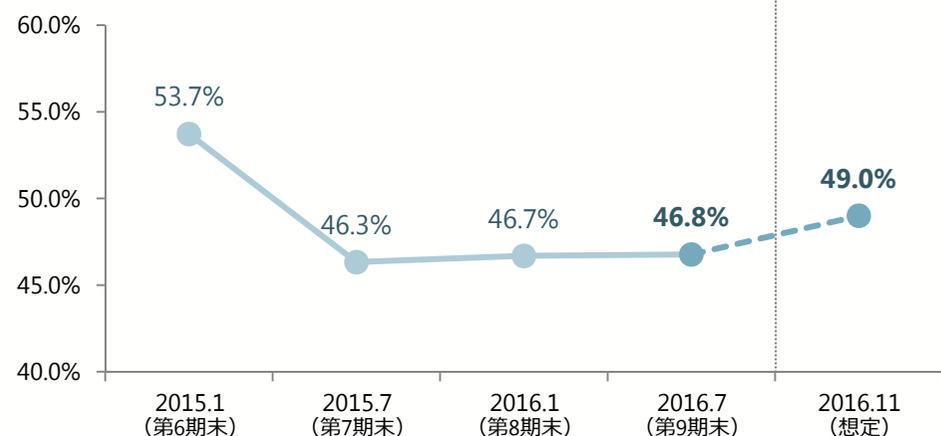
平均金利（注1）、平均残存年数及び金利固定化率（注2）



有利子負債の状況（2016年8月末時点）



LTV（総資産有利子負債比率）（注3）



信用格付の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所（JCR）
長期発行体格付	A（見通し：ポジティブ）

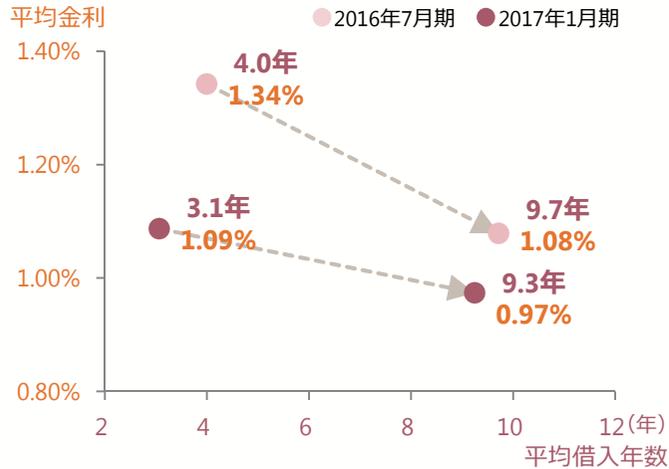
※ 2015年11月13日付で、長期発行体格付の見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ変更されています。

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: 「平均残存年数」は、各期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、各期末時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利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: 「LTV」の2016.11（想定）は、第9期末時点の有利子負債と新規調達に係る純増額70億円（2016年11月末時点想定）の合計を第9期末時点の総資産と新規調達に係る純増額70億円（2016年11月末時点想定）の合計で除して算出しています。

財務の状況 有利子負債の調達状況及び返済期限

2016年7月期及び2017年1月期ファイナンスの概要

2016年7月期及び2017年1月期リファイナンス



新規借入れ（2016年8月）（注1）

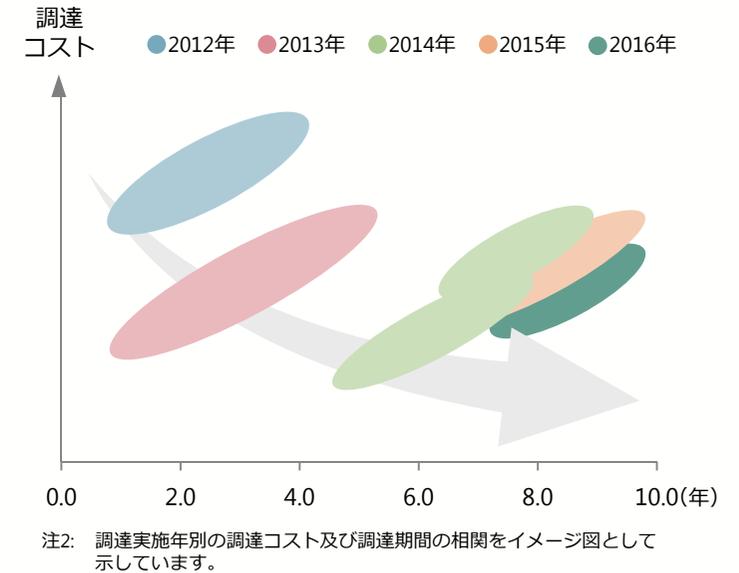
区分	借入額合計	平均借入年数	平均金利
短期	10億円	1.0年	0.43%
長期	25億円	9.6年	0.95%
合計	35億円	7.1年	0.80%

投資法人債（2016年8月発行）

投資法人債	発行額	期間	利率
第1回債	10億円	5年	0.20%
第2回債	10億円	10年	0.54%
第3回債	10億円	12年	0.80%

注1: 短期の借入額（10億円）については、2016年8月31日実施の期限前弁済後の残額を記載しています。

調達方針のイメージ（注2）



返済期限一覧



投資主の状況

投資主の状況

2016年7月末（第9期末）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	9,665	96.0%	44,529	12.8%	4.6
金融機関	62	0.6%	209,993	60.2%	3,387.0
外国人	149	1.5%	74,359	21.3%	499.1
その他国内法人	167	1.7%	15,196	4.4%	91.0
証券会社	20	0.2%	5,012	1.4%	250.6
合計	10,063	100.0%	349,089	100.0%	34.7

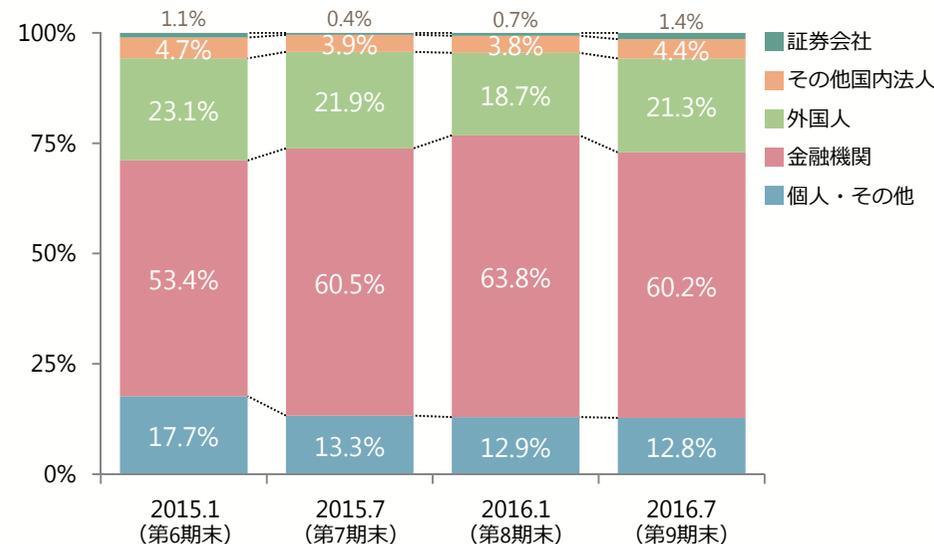
主要な投資主

2016年7月末（第9期末）時点の上位投資主

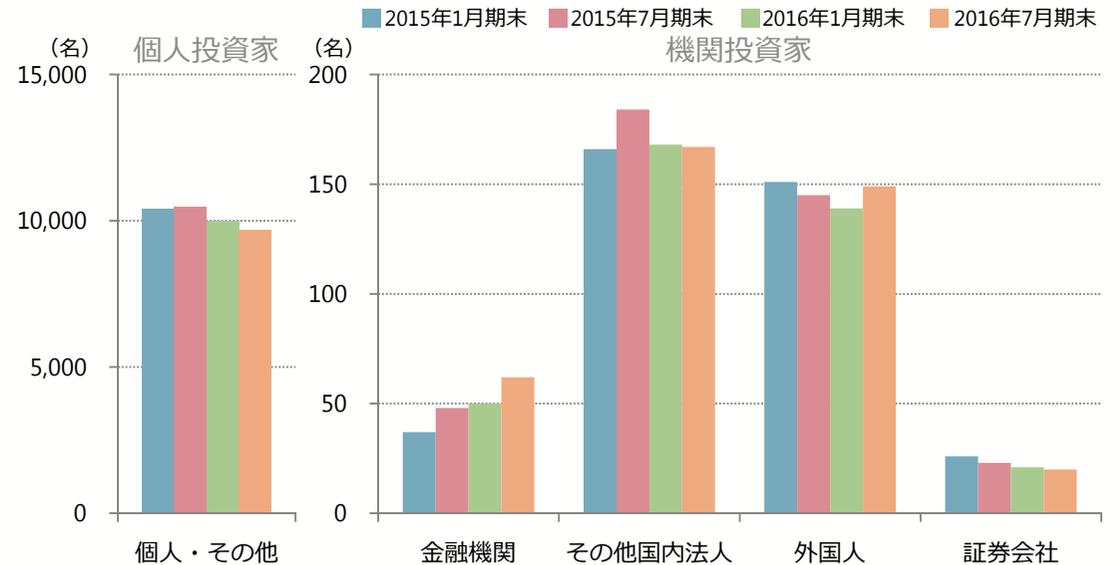
氏名又は名称	所有投資口数	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	104,818	30.02%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	32,243	9.23%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	30,437	8.71%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	26,566	7.61%
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,874	4.26%
ケネディクス株式会社	7,310	2.09%
みずほ信託銀行株式会社	5,424	1.55%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	5,289	1.51%
JP MORGAN CHASE BANK 385628	4,079	1.16%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,926	1.12%
合計	234,966	67.3%

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）

所有者区分別にみる投資口数比率の推移



所有者区分別にみる投資主数の推移



2. 2017年1月期（第10期）業績予想

2017年1月期（第10期）の収益予想

収益予想

計算期間	2016.7期		2017.1期		前期比
	実績	予想	実績	予想	
	182日	184日			
営業収益	5,333	5,441	107	2.0%	
賃貸事業収入	4,872	5,019	146	3.0%	
その他賃貸事業収入	456	392	-63	-13.9%	
不動産等売却益	0	29	29	-	
受取配当金	4	0	-4	-100.0%	
営業費用	2,610	2,643	33	1.3%	
不動産賃貸事業費用	1,175	1,176	1	0.1%	
減価償却費	857	875	18	2.1%	
その他	577	590	13	2.4%	
営業利益	2,723	2,797	73	2.7%	
営業外収益	1	0	0	-52.1%	
営業外費用	531	527	-4	-0.8%	
支払利息等	477	495	18	3.9%	
その他	54	30	-24	-44.9%	
経常利益	2,193	2,270	77	3.5%	
税引前当期純利益	2,193	2,270	77	3.5%	
法人税等	0	1	0	-	
当期純利益	2,192	2,269	77	3.5%	
分配金総額	2,220	2,241	20	0.9%	
一口当たり分配金	6,360円	6,420円	60	0.9%	
NOI	4,153	4,235	81	2.0%	
FFO	3,104	3,146	41	1.3%	

2017年1月期の期中平均稼働率は95.2%を想定
2017年1月期における新規物件取得及び相互売買により、約141百万円増加

非繁忙期に伴う入替率・回転率の低下等により、既存運用物件における礼金・更新料収入やリーシング費用は、いずれも前期比減少。
2017年1月期新規物件取得及び相互売買による固定資産税等は、2017年7月期より費用計上（約8百万円）開始予定

相互売買による2物件売却により、不動産等売却益が発生

物件売却に伴う課税売上割合の増加により、支払消費税が前期比減少。一方、物件取得に伴い、資産運用報酬等が前期比増加。
2017年1月期新規物件取得及び相互売買に係る資産運用報酬I（前期末総資産額連動）は、2017年7月期より費用計上（約10百万円）開始予定

物件取得に伴う新規借入及び投資法人債の発行により、前期比増加

2013年7月に実施した公募増資に係る投資口交付費償却の終了等により、前期比減少

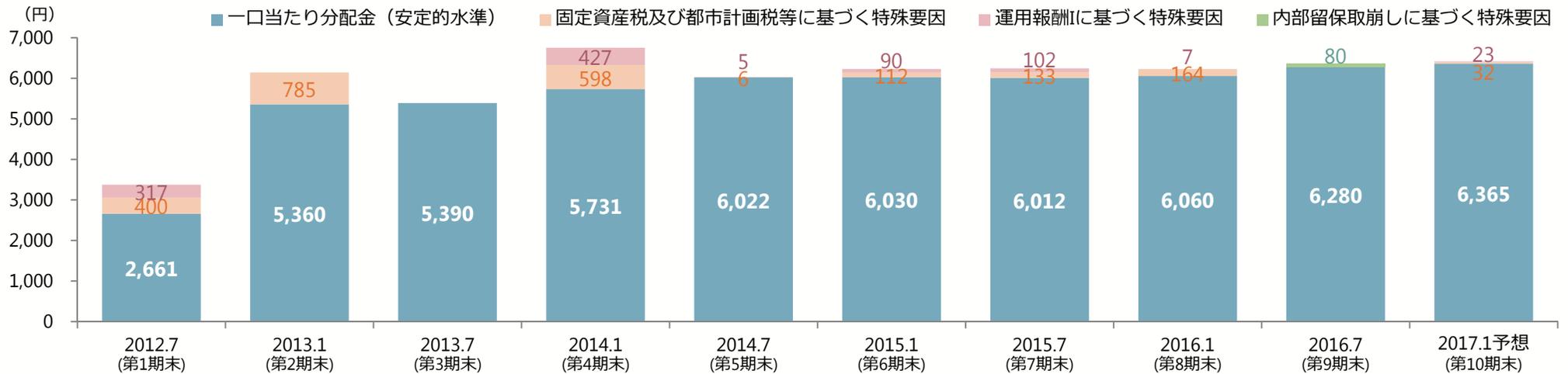
不動産等売却益については、内部留保を想定。
2016年7月期に会計上の損金として発生した匿名組合出資の評価損約27百万円が2017年1月期に税務上の損金となることから、不動産等売却益については概ね無税での内部留保を予定

一口当たり分配金

前期実績からの増減要因



一口当たり分配金（安定的水準）（注1）の推移



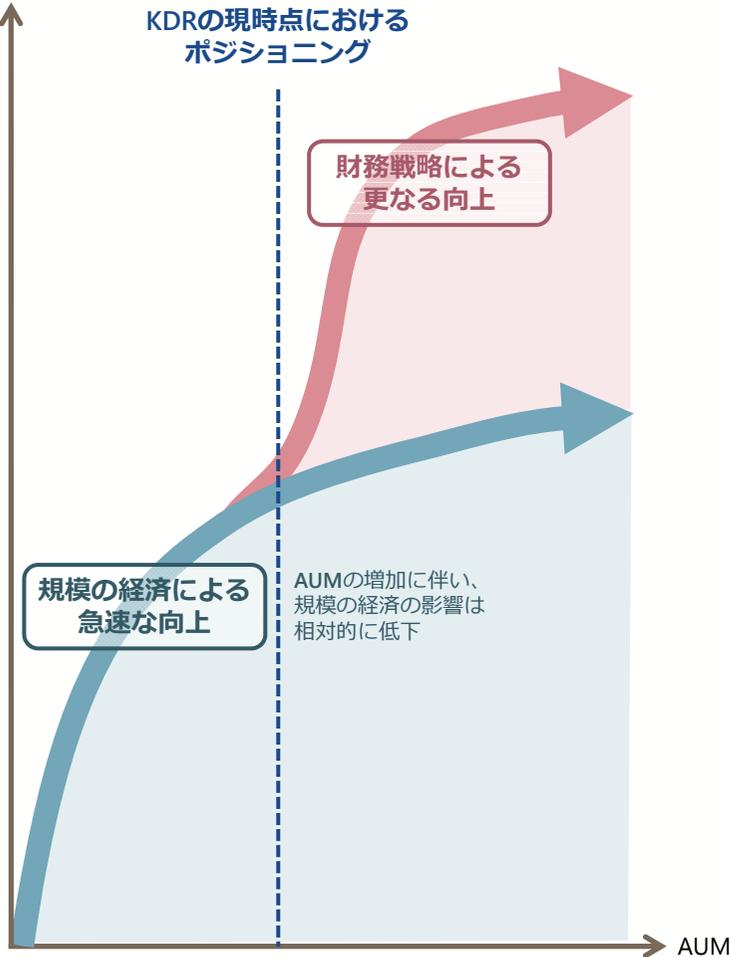
注1: 「一口当たり分配金（安定的水準）」は、各決算期における「一口当たり分配金（実績）」から、特殊要因に基づく調整額として算出した「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」「運用報酬に基づく特殊要因」「内部留保取崩しに基づく特殊要因」を差し引いて算出しています。「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」は、2012年7月期から2015年7月期については物件取得から1年後の日が属する決算期に計上された実績を、2016年1月期以降については2017年1月期に想定される予算額を、それぞれ物件毎に運用日数で割り算して算出した金額の合計を各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。「運用報酬に基づく特殊要因」は、当期中に増減した物件の帳簿価格（ただし、2017年1月期予想は取得価格）の合計に年率0.3%を乗じた金額を運用日数で割り算し、各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。「内部留保取崩しに基づく特殊要因」は、当期末の内部留保取崩し額を、各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。また、一口当たり分配金（安定的水準）の算出は、物件の新規取得等により翌期以降に生じる費用の影響を除いたポートフォリオの収益力を時点毎に比較するために試算した参考値です。

3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

投資主価値向上のためのロードマップ

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



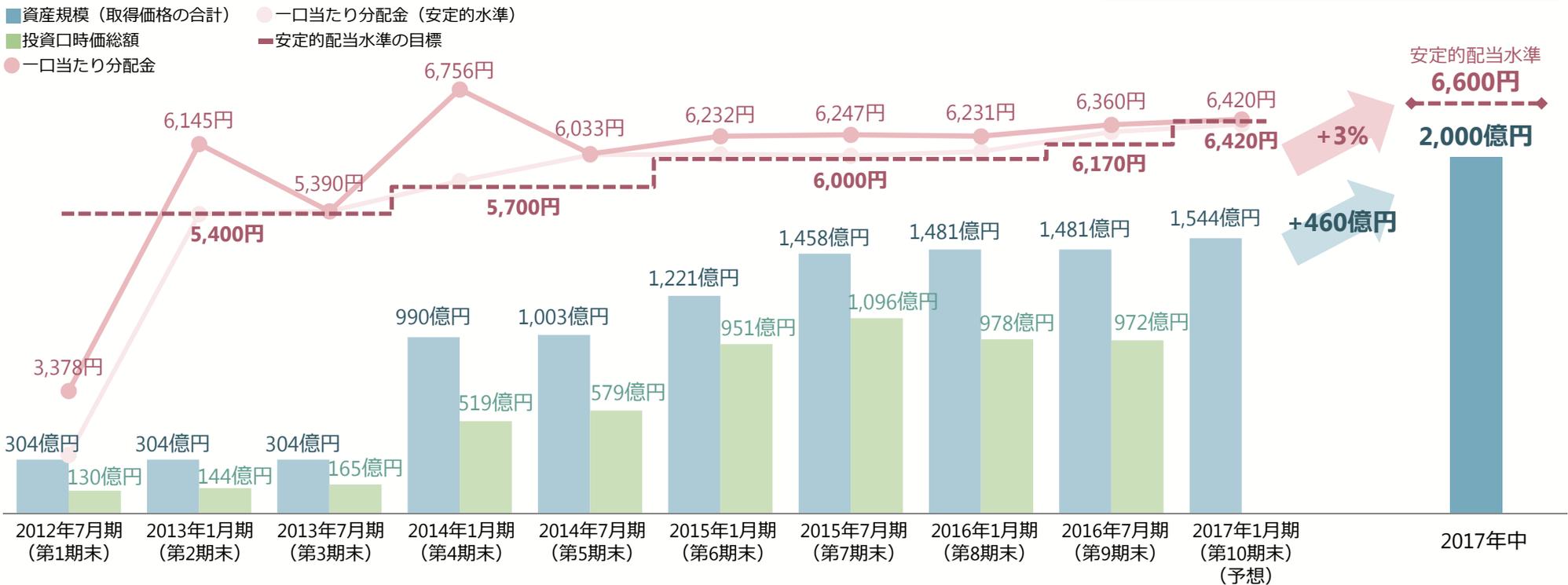
当面の対応

中長期的な目標

財務戦略	財務安定性の更なる向上 金利の長期固定化・調達コストの削減 LTVの適切な水準でのコントロール 不動産等売却益を活用した内部留保の実施	信用力向上による資金調達コストの更なる低減 信用格付けの改善期待やグローバル・インデックスへの組入れにより、信用力の向上による新規投資家層の更なる開拓や資金調達コストの更なる低減を目指します。	
	外部成長	信用格付けの改善期待 JCRによる長期発行体格付 A (見通し：ポジティブ)	インデックスへの組入れ EPRA/NAREIT等のグローバル・インデックスへの組入れ
		様々な買い方の工夫 借入余力を活用した機動的な物件取得 ブリッジファンドを活用した柔軟な物件取得 新規開発等の新たな取組みへの挑戦	資産規模2,000億円へ向けた継続的な外部成長 借入余力の活用による機動的な物件取得やスポンサーグループとの協働による様々な買い方の工夫を行うことで、継続的な外部成長を目指します。
物件運用	借入余力を活用した物件取得 借入余力 (LTV49%⇒51%想定) 約70億円	スポンサーグループとの協働 複合用途案件や債権案件、M&A等の新たな取組みの検討	
		物件価値の維持向上 物件の安定稼働・様々な経費削減策 資産の入替えによるポートフォリオの質の向上 適切な修繕対応等による物件競争力の維持向上	内部成長による物件収益力の維持向上 様々な施策により「KDXレジデンス」ブランドの魅力を高め、入居者満足度の向上を目指すとともに、契約賃料の維持向上を推進し物件収益力の維持向上を目指します。
	契約賃料の維持向上 ポートフォリオNOI (第9期実績) 5.6%	入居者満足度の向上 「KDXレジデンス」ブランドによる物件の魅力向上	

マーケットの動向を見極めながら、
中長期的に安定した投資主価値の向上を目指します

投資主価値向上に向けた運用目標



注1: 2017年1月期の資産規模 (取得価格の合計) は、本資料掲載の2017年1月期における物件取得及び譲渡を反映した数値を記載しています。

「資産規模」と「安定的配当水準」の両面での成長による
更なる投資主価値向上を引き続き目指します

ご参考資料

2017年1月期（第10期）取得予定物件

KDXレジデンス西馬込



土地評価 地位
タイプ シングル



かつて馬込城があった馬込エリアは、明治以降、川端康成を始め、多くの文士・芸術家たちが好んで移り住んだ場所として、「馬込文士村」の呼称でも知られる、地位の高い、閑静な住宅街です。

周辺には、新東京百景のひとつである「池上本門寺」や「本門寺公園」等の名所があり、交通利便性も高く、駅前には生活利便施設が揃っており、東京中心部に通勤する単身世帯から夫婦世帯までの幅広い賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都大田区	竣工月	2016年7月
取得価格	1,130百万円	鑑定評価額 ^(注2)	1,170百万円
稼働率(2016年6月末)	- ^(注1)	鑑定NOI利回り ^(注2)	5.0%
交通	都営地下鉄浅草線「西馬込」駅 徒歩約4分		

注1: KDXレジデンス西馬込の稼働率は、稼働開始前であることから「-」と表示しています。

注2: 「鑑定評価額」は、物件取得時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格で除して算出しています。

KDXレジデンス西麻布



土地評価 地位
タイプ スモール・ファミリー



明治から大正時代にかけて住宅街として形成され、現在では、山の手の高級住宅街として都内でも有数な地位の高い土地にあります。都心部に位置しているため、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性も良好です。

周辺には「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」等の生活利便施設が整い、「毛利庭園」等も徒歩圏と住環境も兼ね揃えているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都港区	竣工月	2008年2月
取得価格	1,224百万円	鑑定評価額 ^(注2)	1,420百万円
稼働率(2016年6月末)	97.0%	鑑定NOI利回り ^(注2)	5.0%
交通	東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩約10分		

2017年1月期（第10期）取得予定物件

KDXレジデンス麻布仙台坂



土地評価 地位
タイプ シングル



かつてこの坂の南側に松平陸奥守（仙台藩伊達家）の下屋敷があったことが由来とされる仙台坂の上に位置し、東京でも屈指の賑わいのある街「六本木」までは徒歩圏と交通利便性も高い一方で、閑静な高級住宅地として都内でも有数な地位の高い土地にあります。

周辺には「有栖川宮記念公園」が近接し、居住の快適性にも優れているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都港区	竣工月	2006年10月
取得価格	792.3百万円	鑑定評価額 ^(注1)	890百万円
稼働率(2016年6月末)	97.1%	鑑定NOI利回り ^(注1)	5.0%
交通	東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩約9分 東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩約9分		

KDXレジデンス早稲田鶴巻



土地評価 利便性
タイプ シングル



2駅2路線の利用が可能で、「江戸川橋」駅から「大手町」駅まで約15分と中心地への交通利便性が高い土地にあります。

「早稲田大学」や「学習院女子大学」等の教育施設が集まり、都内有数の文教地区として認知度が高く、また、周辺には生活利便施設が整っており、「戸山公園」等、豊かな緑に囲まれた居住快適性も兼ね備えているため、東京中心部に通勤する単身世帯や学生等の安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都新宿区	竣工月	2007年8月
取得価格	561百万円	鑑定評価額 ^(注1)	765百万円
稼働率(2016年6月末)	85.2%	鑑定NOI利回り ^(注1)	6.1%
交通	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩約6分 東京メトロ東西線「早稲田」駅 徒歩約10分		

注1: 「鑑定評価額」は、物件取得時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格で除して算出しています。

2017年1月期（第10期）取得予定物件

KDXレジデンス文京湯島



土地評価 **地位**
タイプ **シングル**

「湯島」は「湯島聖堂」を始め歴史的建造物が多く、江戸時代からの風情が残る都内でも有数な地位の高いエリアです。

周辺には、賑わいを見せる「アメ横商店街連合会」(通称「アメ横」)まで徒歩圏と生活利便施設が整い、博物館や美術館等、多くの文化施設が存在する「上野恩賜公園」も近接し居住快適性も兼ね備えているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都文京区	竣工月	2006年1月
取得価格	695百万円	鑑定評価額 (注1)	854百万円
稼働率(2016年6月末)	97.7%	鑑定NOI利回り (注1)	5.6%
交通	東京メトロ千代田線「湯島」駅 徒歩約5分 東京メトロ丸の内線及び都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅 徒歩約5分		

KDXレジデンス上石神井



土地評価 **利便性**
タイプ **シングル**

「上石神井」駅から「大手町」まで約32分と中心地への交通利便性が高い土地にあります。

周辺には、駅を中心に四方八方に広がりを見せる約200店舗がひしめく「上石神井商店街」等の生活利便施設が揃っており、「石神井公園」を始め、武蔵野の自然が残る広大な公園にも囲まれ、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都練馬区	竣工月	2007年6月
取得価格	648百万円	鑑定評価額 (注1)	735百万円
稼働率(2016年6月末)	91.5%	鑑定NOI利回り (注1)	5.6%
交通	西武新宿線「上石神井」駅 徒歩約4分		

注1: 「鑑定評価額」は、物件取得時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI(運営純収益)の合計を取得価格で除して算出しています。

KDXレジデンス新大塚



土地評価 **利便性**
タイプ **シングル**



4駅4路線が利用可能であり、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性が非常に高い土地にあります。

周辺には、多数の物販店舗、飲食店舗が入居している「サンシャインシティ」のほか、「サンモール大塚商店街」を始め3つの商店街が近接し、賑わいを見せています。また、「大塚公園」も徒歩圏と、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都豊島区	竣工月	2016年2月
取得価格	764百万円	鑑定評価額 ^(注2)	899百万円
稼働率(2016年6月末)	100.0%	鑑定NOI利回り ^(注2)	5.5%
交通	東京メトロ丸の内線「新大塚」駅 徒歩約4分		

注1: KDXレジデンス桜上水の「稼働率」は、稼働開始前であることから「-」と表示しています。

注2: 「鑑定評価額」は、物件取得時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格で除して算出しています。

KDXレジデンス桜上水



土地評価 **地位**
タイプ **シングル**



売主による賃料保証

取得日において稼働率（賃料起算ベース）が95%に到達していない場合、取得日から1年間、もしくは、稼働率が95%に到達した月の末日のいずれか早い日までの期間において、売主は稼働率95%相当額の賃料で本件建物の全体をマスターリース会社から借り上げることにしています。

江戸時代、日本橋を起点とした5街道の1つ甲州街道の第一宿場町であった「高井戸宿」、一説によると、村の高いところから水が湧き出ており、その井戸が高井戸と言われていたことが地名の由来とされています。

周辺にはスーパーや金融機関、少し足を伸ばせば、約260店舗がひしめく「下高井戸商店街」などの生活利便施設が揃っているため、単身世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都杉並区	竣工月	2016年9月(予定)
取得価格	894百万円	鑑定評価額 ^(注2)	1,050百万円
稼働率(2016年6月末)	- ^(注1)	鑑定NOI利回り ^(注2)	5.3%
交通	京王線「桜上水」駅 徒歩約3分		

2017年1月期（第10期）取得予定物件

KDXレジデンス両国

土地評価 **利便性**
タイプ **シングル**



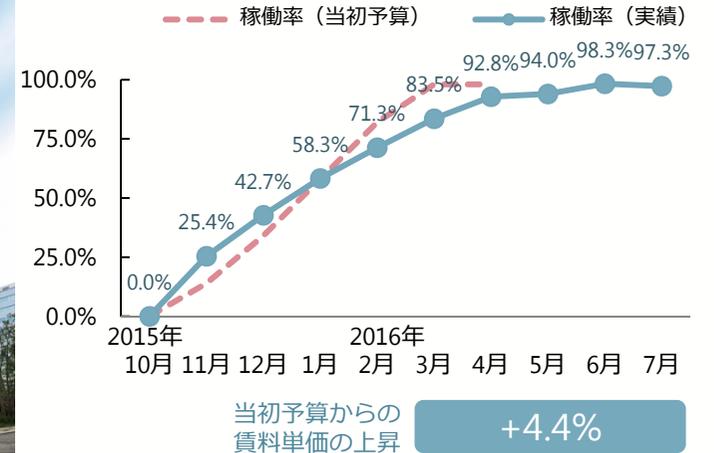
隅田川に架けられた「両国橋」が地名の由来とされている「両国」は、江戸時代から続く建造物が多く、江戸時代や昭和の町の風情を残した古き良き下町情緒を感じられるエリアです。

周辺にはスーパーや金融機関、昔ながらの料亭や食堂等の生活便利施設が揃っており、「旧安田庭園」を始め、居住快適性も兼ね備えていることから、東京中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

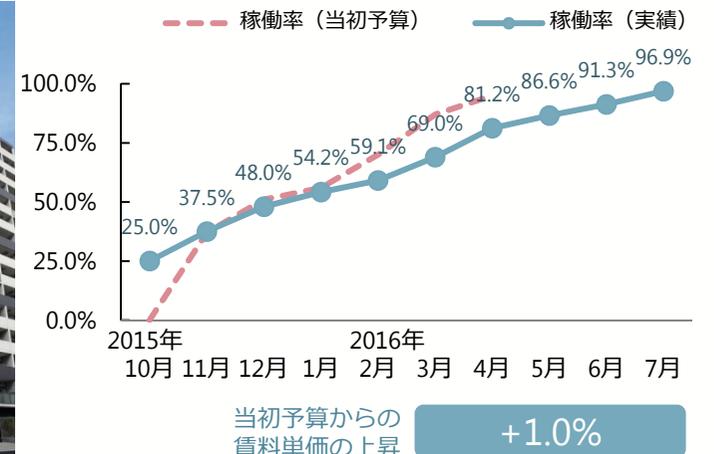
所在地	東京都墨田区	竣工月	2016年2月
取得価格	842百万円	鑑定評価額 (注1)	980百万円
稼働率(2016年6月末)	28.4%	鑑定NOI利回り (注1)	5.4%
交通	都営大江戸線「両国」駅 徒歩約5分		

(ご参考) 2016年1月期（第8期）取得新築物件の稼働状況

KDXレジデンス恵比寿



セレニテ北久宝寺



注1: 「鑑定評価額」は、物件取得時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格で除して算出しています。

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

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

補償に関する合意書の締結について

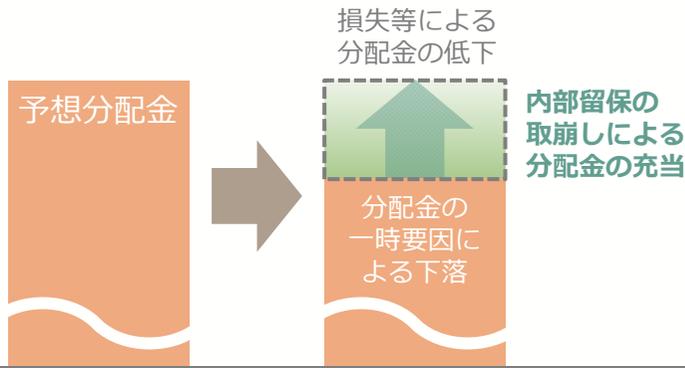
対象物件で使用されている免震積層ゴムの一部（以下「対象ゴム」といいます。）が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合していないことが判明したことに起因して生じた問題（以下「本問題」といいます。）により本投資法人、本資産運用会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行（以下、総称して「本投資法人ら」といいます。）に生じた損害、損失及び費用等の補償の一部に関し、本投資法人ら及び東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社（以下、総称して「東洋ゴムら」といいます。）との間で補償に関する合意書を締結しました。当面の間の本問題により発生した損害の補償等について合意をしておりますが、円滑な補償の実施に支障が生じるおそれがあるため、詳細については非開示といたします。

対象ゴムの交換工事について

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

平成28年7月に東洋ゴムより対象ゴムに係る生産再開の連絡があり、今後の交換工事等について引き続き協議を行っております。

内部留保の目的及び資金使途



内部留保の目的及び資金使途

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

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

内部留保の実施条件及び実施総額の目安



内部留保の実施条件

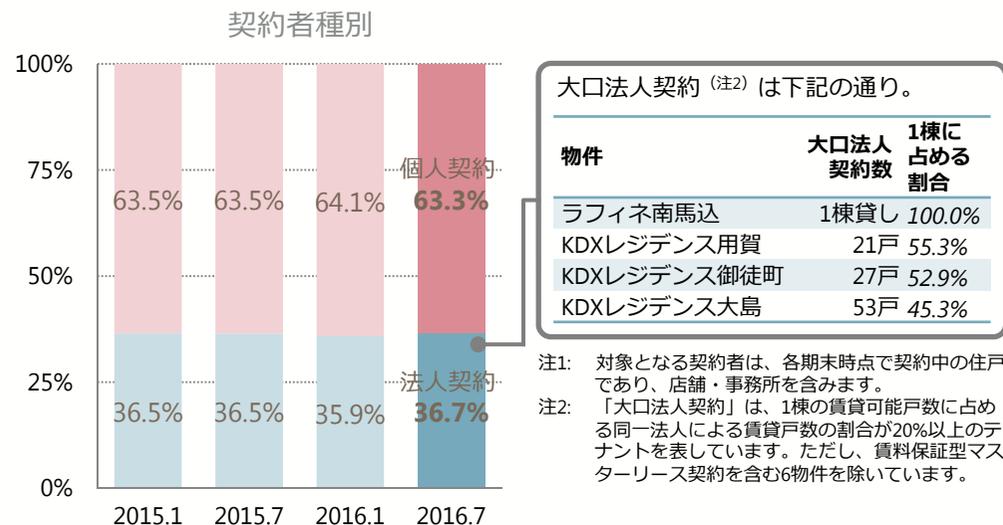
物件売却による不動産等売却益が発生した場合、当該不動産等売却益を除いた当期純利益が当初予想を下回らない範囲で、内部留保を検討

内部留保の実施総額の目安

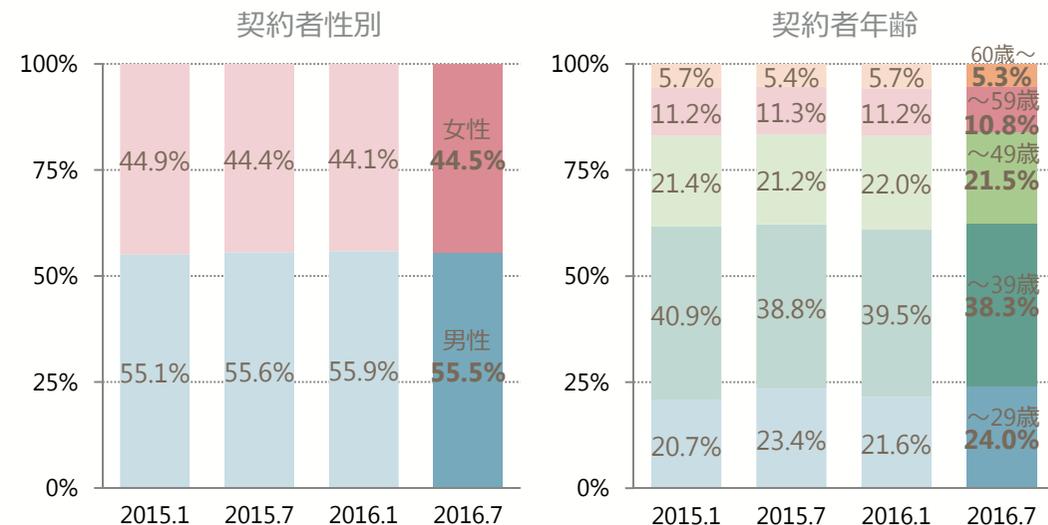
内部留保実施総額の当面の目安は純利益の10%程度
(第9期末時点の内部留保は55百万円)

テナント属性分析

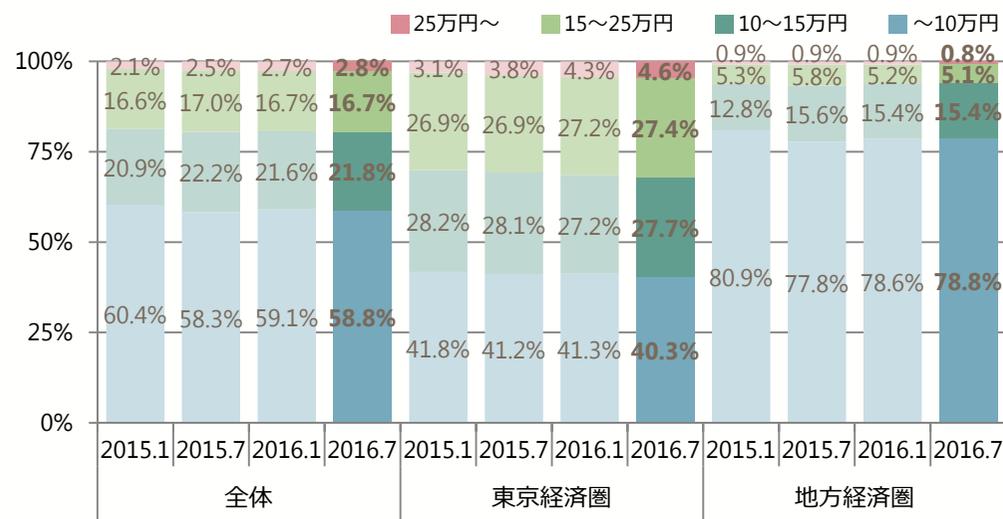
契約者の種別 (注1)



個人契約の分類



契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース) (注3)

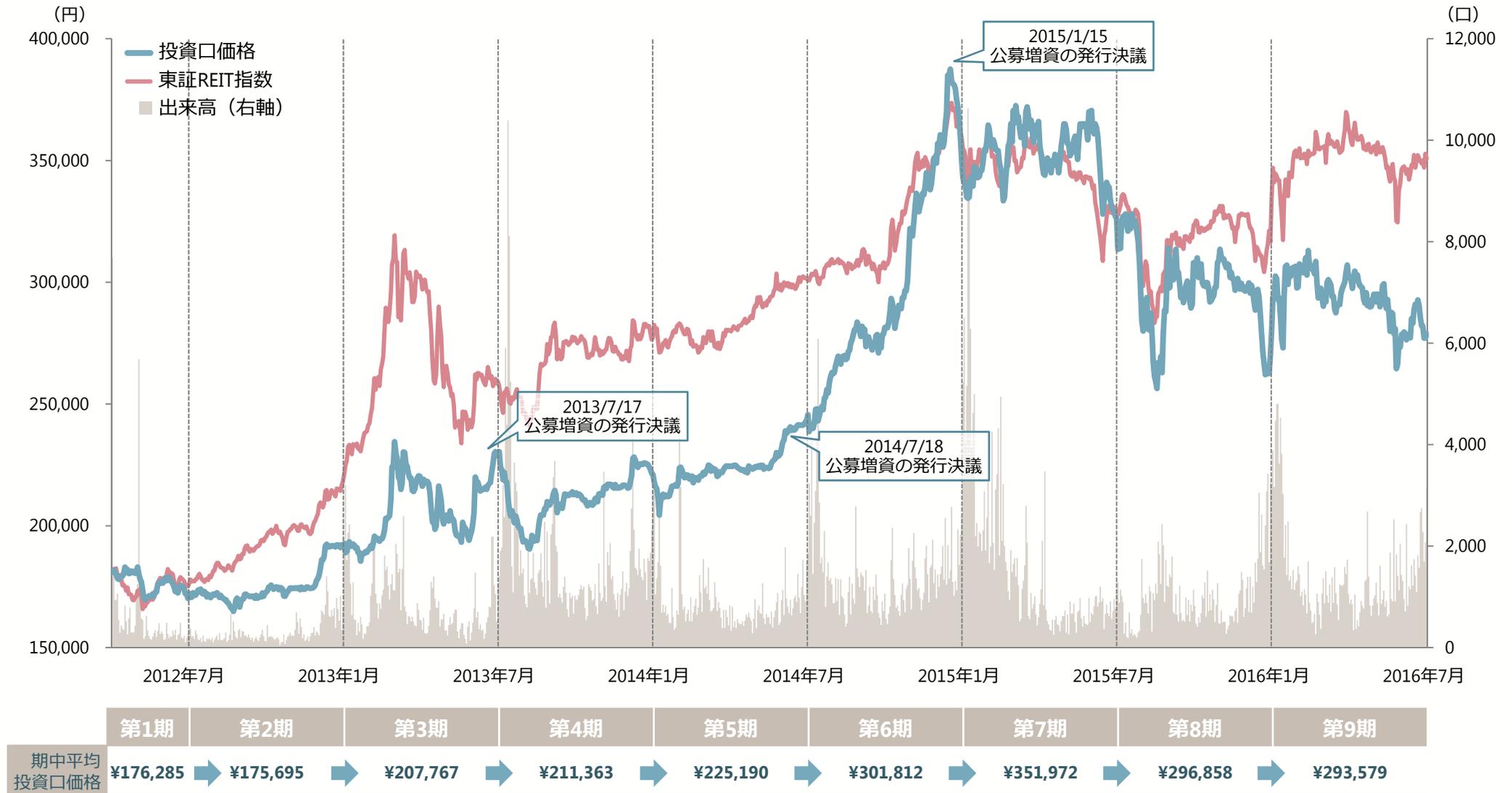


契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (2016年7月期末時点) (注3)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥92,791	¥69,436	¥84,197
スモール・ファミリー	¥162,837	¥86,419	¥118,150
ファミリー	¥214,686	¥165,236	¥190,971
全体	¥134,381	¥91,466	¥113,742

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2016年7月31日まで）



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。

借入金の状況 (2016年8月末時点)

シリーズ	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (注1)	借入日	最終元本返済 期日 (注2)
3-D	三井住友銀行	11,000	0.90950% (注3)	2013/8/7	2017/8/31
	三菱東京UFJ銀行				
	あおぞら銀行				
	りそな銀行				
	三井住友信託銀行				
	みずほ信託銀行				
3-E	三井住友銀行	8,000	1.05200% (注3)	2013/8/7	2018/8/31
	三菱東京UFJ銀行				
	あおぞら銀行				
	りそな銀行				
	三井住友信託銀行				
	みずほ信託銀行				
3-F	日本政策投資銀行	3,000	1.08750%	2013/8/7	2018/8/31
4-A	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.10900% (注3)	2014/1/31	2021/1/31
4-B	三井住友銀行	1,000	1.22100% (注3)	2014/1/31	2021/7/31
5	あおぞら銀行	1,350	1.18300% (注3)	2014/3/28	2021/3/28
6-A	三井住友銀行	2,000	1.26700% (注3)	2014/4/30	2022/4/30
6-B	あおぞら銀行	1,500	1.26700% (注3)	2014/4/30	2022/4/30
6-C	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.26700% (注3)	2014/4/30	2022/4/30
6-D	りそな銀行	1,000	1.26700% (注3)	2014/4/30	2022/4/30
7-A	三井住友銀行	3,750	0.91625% (注3)	2014/8/7	2021/8/7
	三菱東京UFJ銀行				
	みずほ銀行				
	あおぞら銀行				
	りそな銀行				
7-B	日本政策投資銀行	1,000	0.99625%	2014/8/7	2021/8/7
	三井住友銀行	1,650	1.25400% (注3)	2014/8/7	2023/8/7
	三菱東京UFJ銀行				
8-A	みずほ銀行				
	りそな銀行				
	みずほ信託銀行				
	あおぞら銀行				
8-B	日本政策投資銀行	500	1.32000%	2014/8/7	2023/8/7
9-A	三井住友銀行	600	0.94500% (注3)	2014/8/29	2021/8/31

シリーズ	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (注1)	借入日	最終元本返済 期日 (注2)
9-B	三菱東京UFJ銀行	600	0.94500% (注3)	2014/8/29	2021/8/31
9-C	あおぞら銀行	500	0.94500% (注3)	2014/8/29	2021/8/31
10	みずほ銀行	950	1.08300% (注3)	2014/11/14	2022/11/30
11-A	三井住友銀行	2,000	0.80400% (注3)	2014/11/28	2020/11/30
11-B	三菱UFJ信託銀行	1,500	0.68850% (注3)	2014/11/28	2019/11/30
13-A	三井住友銀行	1,200	0.87460% (注3)	2015/2/5	2022/1/31
13-B	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.10500% (注3)	2015/2/5	2024/1/31
14-A	あおぞら銀行	2,000	0.87470% (注3)	2015/4/30	2022/4/30
14-B	りそな銀行	1,500	0.98710% (注3)	2015/4/30	2023/4/30
14-C	三菱東京UFJ銀行	2,000	1.09970% (注3)	2015/4/30	2024/4/30
14-D	三井住友銀行	1,000	1.26540% (注3)	2015/4/30	2025/4/30
15-A	あおぞら銀行	300	0.67750% (注3)	2015/8/31	2020/8/31
15-B	りそな銀行	1,100	0.92275% (注3)	2015/8/31	2022/8/31
15-C	みずほ信託銀行	700	0.92275% (注3)	2015/8/31	2022/8/31
15-D	三井住友信託銀行	950	1.04660% (注3)	2015/8/31	2023/8/31
15-E	三菱東京UFJ銀行	1,700	1.16870% (注3)	2015/8/31	2024/8/31
15-F	みずほ銀行	950	1.16870% (注3)	2015/8/31	2024/8/31
15-G	三井住友銀行	2,000	1.34470% (注3)	2015/8/31	2025/8/31
15-H	日本政策投資銀行	1,000	1.19250% (注3)	2015/8/31	2024/8/31
16-A	三菱東京UFJ銀行	300	0.62400% (注3)	2015/10/27	2020/10/27
16-B	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.15600% (注3)	2015/10/27	2025/4/27
17-A	三菱東京UFJ銀行	1,000	0.81850% (注3)	2016/4/28	2025/4/28
17-B	三井住友銀行	2,500	0.90300% (注3)	2016/4/28	2026/4/30
18-A	三井住友銀行	1,000	0.43182% (注3)	2016/8/1	2017/7/31
18-B	三菱東京UFJ銀行	1,000	0.66000% (注3)	2016/8/1	2025/7/31
19	みずほ銀行	1,500	0.81630% (注3)	2016/8/30	2026/8/31
20-A	あおぞら銀行	1,000	0.71300% (注3)	2016/8/31	2024/8/31
20-B①	三井住友信託銀行	1,000	0.79650% (注3)	2016/8/31	2025/8/31
20-B②	りそな銀行	500	0.79650% (注3)	2016/8/31	2025/8/31
20-C①	三菱東京UFJ銀行	2,000	0.67000% (注3)	2016/8/31	2025/8/31
20-C②	みずほ信託銀行	500	0.75130% (注3)	2016/8/31	2025/8/31
20-D	三井住友銀行	3,000	0.90600% (注3)	2016/8/31	2026/8/31
合計		77,800			

注1: 上記借入は、シリーズ3-F、シリーズ7-B、シリーズ8-B、シリーズ15-H、シリーズ18-B、シリーズ19、シリーズ20-C①及びシリーズ20-C②を除き、すべて変動金利による借入れです。ただし、シリーズ3-D及びシリーズ3-Eについては平成25年8月5日に、シリーズ4-A及びシリーズ4-Bについては平成26年1月29日に、シリーズ5については平成26年3月26日に、シリーズ6-A、シリーズ6-B、シリーズ6-C及びシリーズ6-Dについては平成26年4月25日に、シリーズ7-A及びシリーズ8-Aについては平成26年8月5日に、シリーズ9-A、シリーズ9-B及びシリーズ9-Cについては平成26年8月27日に、シリーズ10については平成26年11月12日に、シリーズ11-A及びシリーズ11-Bについては平成26年11月26日に、シリーズ13-A及びシリーズ13-Bについては平成27年2月3日に、シリーズ14-A、シリーズ14-B、シリーズ14-C及びシリーズ14-Dについては平成27年4月27日に、シリーズ15-A、シリーズ15-B、シリーズ15-C、シリーズ15-D、シリーズ15-E、シリーズ15-F及びシリーズ15-Gについては平成27年8月27日に、シリーズ16-A及びシリーズ16-Bについては平成27年10月23日に、シリーズ17-A及びシリーズ17-Bについては平成28年5月10日に、シリーズ20-A、シリーズ20-B①、シリーズ20-B②及びシリーズ20-Dについては平成28年8月29日に、それぞれ金利スワップ契約を締結しています。

注2: 上記借入の返済方法はすべて期日一括返済です。

注3: 変動金利による借入れですが、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。よって金利スワップ（金利の固定化）後の金利を記載しています。

貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (第8期) (平成28年 1月31日)	当期 (第9期) (平成28年 7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,448,588	5,146,011
信託現金及び信託預金	3,618,286	3,587,036
営業未収入金	25,022	45,529
前払費用	3,343	6,174
繰延税金資産	-	14
未収消費税等	-	43,758
その他	2,215	2,300
流動資産合計	¥8,097,456	¥8,830,826
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	59,489,381	58,807,263
信託構築物	332,063	322,684
信託機械及び装置	1,126,358	1,101,107
信託工具、器具及び備品	121,215	144,126
信託土地	88,038,597	88,038,597
有形固定資産合計	¥150,905,658	¥150,211,821
投資その他の資産		
投資有価証券	132,897	62,397
差入敷金及び保証金	10,950	10,950
長期前払費用	787,229	756,459
投資その他の資産合計	¥931,077	¥829,807
固定資産合計	¥151,836,735	¥151,041,628
繰延資産		
創立費	8,296	3,053
投資口交付費	122,138	72,819
繰延資産合計	¥130,435	¥75,873
資産合計	¥160,064,627	¥159,948,328

(単位：千円)

	前期 (第8期) (平成28年 1月31日)	当期 (第9期) (平成28年 7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	408,685	336,650
1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	8,500,000
未払金	189,155	188,167
未払費用	20,333	20,220
未払法人税等	605	692
未払消費税等	87,311	14,553
前受金	698,353	706,262
預り金	55,597	52,106
流動負債合計	¥13,460,042	¥9,818,652
固定負債		
長期借入金	62,800,000	66,300,000
信託預り敷金及び保証金	1,415,065	1,422,073
その他	-	42,355
固定負債合計	¥64,215,065	¥67,764,428
負債合計	¥77,675,108	¥77,583,081
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,279
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,258,172	2,275,223
剰余金合計	2,258,172	2,275,223
投資主資本合計	¥82,390,551	¥82,407,602
繰延ヘッジ損益	△1,032	△42,355
純資産合計	¥82,389,519	¥82,365,247
負債純資産合計	¥160,064,627	¥159,948,328

損益計算書

(単位：千円)

	前期（第8期） 自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日	当期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	4,796,385	4,872,868
その他賃貸事業収入	411,751	456,142
不動産等売却益	9,284	-
受取配当金	9,211	4,790
営業収益合計	5,226,632	5,333,801
営業費用		
賃貸事業費用	1,936,375	2,032,807
資産運用報酬	355,326	355,306
資産保管手数料	10,932	11,003
一般事務委託手数料	37,737	37,574
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	164,677	168,880
営業費用合計	2,509,550	2,610,072
営業利益	¥2,717,082	¥2,723,729
営業外収益		
受取利息	255	252
未払分配金除斥益	1,246	801
還付加算金	15	1
営業外収益合計	1,517	1,055
営業外費用		
支払利息	370,333	373,683
デリバティブ関連費用	3,391	1,644
融資手数料	104,644	101,784
創立費償却	5,300	5,243
投資口交付費償却	49,860	49,318
営業外費用合計	533,531	531,674
経常利益	¥2,185,069	¥2,193,110
税引前当期純利益	¥2,185,069	¥2,193,110
法人税、住民税及び事業税	605	899
法人税等調整額	195	△14
法人税等合計	800	885
当期純利益	¥2,184,268	¥2,192,224
前期繰越利益	73,903	82,998
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥2,258,172	¥2,275,223

金銭の分配に係る計算書

	前期（第8期） 自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日	当期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日
I. 当期末処分利益	2,258,172,370 円	2,275,223,755 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,175,173,559 円 (6,231 円)	2,220,206,040 円 (6,360 円)
III. 次期繰越利益	82,998,811 円	55,017,715 円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第8期） 自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日	当期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,769,272	2,950,194
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,545,034	△107,937
財務活動によるキャッシュ・フロー	△882,308	△2,176,084
現金及び現金同等物の増減(△は減少)	¥△658,070	¥666,173
現金及び現金同等物の期首残高	8,724,944	8,066,874
現金及び現金同等物の期末残高	¥8,066,874	¥8,733,047

収益の推移

	第8期 (2016年1月期)	第9期 (2016年7月期)
計算日数	184.0 日	182.0 日
物件運用日数 (加重平均)	177.4 日	182.0 日
営業収益	5,226 百万円	5,333 百万円
営業利益	2,717 百万円	2,723 百万円
経常利益	2,185 百万円	2,193 百万円
当期純利益	2,184 百万円	2,192 百万円
1口当たり分配金額	6,231 円	6,360 円
配当性向	99.6 %	101.3 %

財務指標の推移

	第8期 (2016年1月期)	第9期 (2016年7月期)
総資産額	160,064 百万円	159,948 百万円
純資産額	82,389 百万円	82,365 百万円
自己資本比率	51.5 %	51.5 %
出資総額	80,132 百万円	80,132 百万円
期末発行済投資口総数	349,089 口	349,089 口
1口当たり純資産額	236,012 円	235,943 円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	2.7 %	2.8 %
自己資本当期純利益率 (年換算) (注2)	5.3 %	5.3 %
FFO(Funds From Operation) (注3)	3,082 百万円	3,104 百万円
1口当たりFFO	8,830 円	8,893 円
有利子負債総額	74,800 百万円	74,800 百万円
期末平均金利	1.0 %	1.0 %
借入金残存年数	4.3 年	4.3 年
LTV (注4)	46.7 %	46.8 %
NAV (注5)	98,927 百万円	100,416 百万円
1口当たりNAV	283,388 円	287,652 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。
 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8期 (2016年1月期)	第9期 (2016年7月期)
期末保有物件数	105 物件	105 物件
当期取得物件数	5 物件	0 物件
当期譲渡物件数	3 物件	0 物件
取得価格合計	148,184 百万円	148,184 百万円
期末帳簿価格合計	150,905 百万円	150,211 百万円
期末鑑定評価額合計	169,702 百万円	170,538 百万円
賃貸可能戸数	7,243 戸	7,243 戸
賃貸可能面積	286,310.51 m ²	286,310.51 m ²
不動産賃貸事業収益合計	5,208 百万円	5,329 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,084 百万円	1,175 百万円
NOI (Net Operating Income) (注6)	4,124 百万円	4,153 百万円
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.6 %
資本的支出	167 百万円	163 百万円
減価償却費	852 百万円	857 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.2 %
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 %	96.3 %
稼働率 (期末時点)	96.0 %	95.9 %
住宅賃料単価 (期中平均)	9,752 円/坪	9,783 円/坪
住宅賃料単価 (期末時点)	9,760 円/坪	9,798 円/坪
入替率 (注7)	11.3 %	13.0 %
回転率 (注8)	9.8 %	13.5 %
更新率 (期中平均) (注9)	89.5 %	89.3 %
平均入居期間 (注10)	1,066 日	1,140 日
平均空室期間 (注11)	80 日	64 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。
 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 a	2016年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,530	5,530	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	4,700	830	4,753	776
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,000	2,000	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,775	225	1,754	245
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	951	952	1	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	822	130	815	136
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,750	1,750	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,488	262	1,487	262
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	832	836	4	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	650	186	638	197
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,230	3,230	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	2,830	400	2,771	458
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,770	1,770	-	-	-	4.9%	4.9%	5.1%	5.1%	1,750	20	1,798	-28
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	707	709	2	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	637	72	642	66
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,630	1,660	30	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,480	180	1,415	244
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,410	1,410	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,150	260	1,147	262
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,340	3,360	20	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	3,000	360	3,035	324
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,170	3,170	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	2,800	370	2,829	340
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,370	2,370	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	2,230	140	2,252	117
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,430	2,430	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	2,080	350	2,097	332
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,090	2,110	20	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,781	329	1,793	316
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,840	1,840	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,560	280	1,573	266
T-20	KDXレジデンス高輪	F	935	935	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	770	165	777	157
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,780	1,780	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,450	330	1,462	317
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	894	895	1	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	730	165	765	129
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	758	758	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	650	108	654	103
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,660	3,740	80	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	3,240	500	3,252	487
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,260	1,290	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,147	143	1,153	136

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：平成28年1月31日、2016年7月期末：平成28年7月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 2/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2016年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末				
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,760	3,760	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	3,270	490	3,284	475
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,460	2,470	10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	2,260	210	2,283	186
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,180	1,190	10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,000	190	1,007	182
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	826	826	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	720	106	725	100
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,390	1,390	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,250	140	1,268	121
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,030	1,030	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	920	110	927	102
T-32	KDXレジデンス三宿	F	855	856	1	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	760	96	768	87
T-33	KDXレジデンス用賀	F	796	796	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	700	96	708	87
T-34	KDXレジデンス下馬	F	679	684	5	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	600	84	609	74
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,650	1,650	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	1,250	400	1,255	394
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,210	1,210	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,050	160	1,054	155
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,160	1,180	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,000	180	1,027	152
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	885	885	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	776	109	772	112
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	896	896	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	773	123	776	119
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	971	979	8	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	850	129	858	120
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	913	923	10	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	800	123	807	115
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	709	711	2	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	620	91	622	88
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	619	619	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	550	69	570	48
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	490	490	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	420	70	417	72
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	940	940	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	800	140	802	137
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,090	1,090	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	999	91	1,004	85
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,950	1,950	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,800	150	1,786	163

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：平成28年1月31日、2016年7月期末：平成28年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 3/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2016年7月期末 B	差異 c [b-a]	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末				
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,540	1,540	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,350	190	1,372	167
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,140	1,140	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	996	144	1,018	121
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	631	631	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	530	101	569	61
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,440	1,440	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,268	172	1,337	102
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,330	4,330	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	3,745	585	3,816	513
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,030	3,030	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	2,593	437	2,645	384
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,110	2,110	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,857	253	1,893	216
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,030	3,050	20	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	2,679	371	2,731	318
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,310	5,310	-	4.4%	4.4%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	4,832	478	4,954	355
T-57	ビーサイト秋葉原	F	901	901	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	850	51	876	24
T-58	ビュロー神楽坂	F	1,460	1,460	-	4.4%	4.4%	4.1%	4.1%	4.4%	4.4%	1,360	100	1,396	63
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,310	2,310	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	2,200	110	2,321	-11
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,500	1,500	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,400	100	1,437	62
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,400	1,410	10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,250	160	1,284	125
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,250	1,250	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,062	188	1,093	156
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,370	3,380	10	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	3,026	353	3,108	271
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,300	1,300	-	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	1,050	250	1,110	189
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,130	1,150	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,100	50	1,135	14
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,450	1,450	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,150	300	1,216	233
T-67	KDXレジデンス神田	F	884	924	40	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	700	224	744	179
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,630	3,700	70	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	2,845	855	3,005	694
小計			113,942	114,366	424	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	99,731	14,634	101,281	13,084

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：平成28年1月31日、2016年7月期末：平成28年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 4/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2016年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末				
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	754	754	-	5.5%	5.5%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	582	171	570	183
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,300	1,320	20	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,015	305	995	324
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,300	1,300	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,120	180	1,099	200
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,330	1,360	30	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,080	280	1,055	304
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,210	3,210	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	2,910	300	2,839	370
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,240	1,240	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,015	225	989	250
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,840	1,850	10	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,510	340	1,450	399
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,010	2,050	40	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,680	370	1,641	408
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	857	861	4	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	765	96	761	99
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	928	937	9	5.5%	5.5%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	830	107	828	108
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	512	515	3	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	445	70	446	68
R-12	KDXレジデンス上杉	D	865	882	17	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	700	182	698	183
R-13	KDXレジデンス一番町	D	647	660	13	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	530	130	529	130
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	543	551	8	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	520	31	520	30
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	593	600	7	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	480	120	482	117
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,680	2,680	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	2,350	330	2,351	328
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,030	1,030	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	900	130	900	129
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	995	1,010	15	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	840	170	838	171
R-19	KDXレジデンス西大路	D	891	898	7	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	813	85	816	81
R-20	KDXレジデンス西院	D	485	488	3	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	440	48	442	45
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,570	1,570	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	1,410	160	1,415	154
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,540	1,540	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,350	190	1,348	191

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：平成28年1月31日、2016年7月期末：平成28年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 5/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2016年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末	前回取得	2016年7月期末				
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	574	575	1	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	510	65	507	67
R-24	KDXレジデンス茨木・II	F	1,382	1,382	-	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	1,275	107	1,282	99
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	819	820	1	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	740	80	729	90
R-26	KDXレジデンス守口	F	626	627	1	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	551	76	548	78
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,290	1,290	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,080	210	1,082	207
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,650	1,650	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,360	290	1,423	226
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	641	642	1	5.9%	5.9%	5.7%	5.7%	6.1%	6.1%	588	54	584	57
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	824	825	1	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	680	145	679	145
R-32	KDXレジデンス西公園	F	836	837	1	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	763	74	763	73
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	853	853	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	760	93	764	88
R-34	メロディーハイム御殿山	F	495	495	-	5.8%	5.8%	5.6%	5.6%	6.0%	6.0%	400	95	414	80
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,020	4,100	80	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	5.2%	5.1%	3,500	600	3,679	420
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,100	1,100	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	973	127	996	103
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,440	3,440	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	3,201	239	3,283	156
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,260	2,260	-	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,974	285	2,061	198
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	4,980	5,090	110	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	4,606	483	4,783	306
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,450	1,470	20	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	915	555	983	486
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,400	1,410	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,290	119	1,338	71
小計			55,760	56,172	412	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	5.3%	5.2%	48,453	7,718	48,929	7,242
合計			169,702	170,538	836	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	148,184	22,353	150,211	20,326

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：平成28年1月31日、2016年7月期末：平成28年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。

ポートフォリオ・パフォーマンスの概要

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		
	2016.1期	2016.7期	前期比	2016.1期	2016.7期	前期比	2016.1期	2016.7期	前期比
期中運用物件数	108物件	105物件		67物件	65物件		41物件	40物件	
期中運用物件の取得価格合計	152,774.4	148,184.4		103,951.2	99,731.2		48,823.2	48,453.2	
計算期間 (注1)	184日	182日		184日	182日		184日	182日	
不動産賃貸事業収益	5,208.1	5,329.0	2.3%	3,273.7	3,330.5	1.7%	1,934.4	1,998.4	3.3%
賃貸事業収入	4,796.3	4,872.8	1.6%	3,042.4	3,068.7	0.9%	1,753.8	1,804.1	2.9%
その他賃貸事業収入	411.7	456.1	10.8%	231.2	261.8	13.2%	180.5	194.3	7.6%
不動産賃貸事業費用	1,084.0	1,175.2	8.4%	642.1	698.5	8.8%	441.8	476.6	7.9%
管理委託費	350.0	369.3	5.5%	220.7	235.6	6.7%	129.3	133.7	3.7%
公租公課	255.5	314.7	23.2%	142.7	174.5	22.3%	112.7	140.2	24.3%
水道光熱費	97.3	90.2	-7.2%	59.9	54.8	-8.5%	37.3	35.4	-5.2%
修繕費	203.4	210.6	3.5%	122.1	129.7	6.2%	81.3	80.9	-0.5%
保険料	7.9	7.8	-1.8%	4.3	4.1	-3.1%	3.6	3.6	-0.1%
信託報酬・その他賃貸事業費用	169.6	182.3	7.5%	92.2	99.7	8.1%	77.3	82.6	6.8%
NOI	4,124.1	4,153.7	0.7%	2,631.5	2,631.9	0.0%	1,492.5	1,521.8	2.0%
NOI利回り (年換算)	5.6%	5.6%		5.2%	5.3%		6.2%	6.3%	
減価償却費	852.3	857.5	0.6%	449.6	450.2	0.1%	402.6	407.3	1.2%
減価償却比率 (取得価格対比、年率)	1.1%	1.2%		0.9%	0.9%		1.7%	1.7%	
償却後NOI利回り (年換算)	4.4%	4.5%		4.3%	4.4%		4.5%	4.6%	

注1: 2016年1月期の計算期間は184日間ですが、物件運用日数(加重平均)は177.3日です。また、2016年7月期の計算期間は182日間です。東京経済圏の運用物件について、2016年1月期の物件運用日数(加重平均)は176.3日です。また、地方経済圏の運用物件について、2016年1月期の物件運用日数(加重平均)は179.6日です。

2016年7月期（第9期）ポートフォリオ・パフォーマンス 1/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入	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	4,753,385	5,530,000	SF	86	5,338.99	5,153.92	96.5%	182	159,542	28,885	130,656	15,647	115,008	5.6%	4.9%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,754,966	2,000,000	SF	54	2,353.23	2,222.94	94.5%	182	56,689	12,489	44,200	10,532	33,667	5.0%	3.8%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	815,146	952,000	SF	36	1,131.24	1,090.81	96.4%	182	27,824	7,664	20,160	5,212	14,947	4.9%	3.6%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,487,028	1,750,000	S	77	2,054.10	1,919.37	93.4%	182	51,130	11,820	39,310	6,500	32,810	5.3%	4.4%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	638,351	836,000	S	41	1,054.83	1,031.09	97.7%	182	24,659	5,277	19,382	4,883	14,498	6.0%	4.5%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,771,971	3,230,000	F	85	6,117.48	5,965.60	97.5%	182	104,218	26,585	77,633	21,334	56,298	5.5%	4.0%
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1,798,041	1,770,000	-	-	-	-	-	182	43,750	1,197	42,552	0	42,552	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	642,485	709,000	F	35	2,123.46	2,002.48	94.3%	182	25,733	6,717	19,015	3,521	15,494	6.0%	4.9%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,415,261	1,660,000	S	106	3,546.91	3,446.11	97.2%	182	60,789	17,480	43,308	17,170	26,137	5.9%	3.5%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,147,918	1,410,000	SF	61	2,491.66	2,419.96	97.1%	182	46,693	7,744	38,949	7,229	31,719	6.8%	5.5%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,035,456	3,360,000	SF	50	3,617.32	3,527.20	97.5%	182	110,352	31,602	78,750	7,591	71,159	5.3%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,829,810	3,170,000	S	85	2,889.66	2,827.40	97.8%	182	88,787	18,103	70,684	6,636	64,048	5.1%	4.6%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,252,446	2,370,000	SF	20	1,680.79	1,642.08	97.7%	182	63,880	11,676	52,203	3,216	48,987	4.7%	4.4%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,097,052	2,430,000	SF	62	2,785.42	2,747.06	98.6%	182	72,232	12,200	60,032	6,768	53,264	5.8%	5.1%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,793,085	2,110,000	SF	64	2,507.52	2,341.36	93.4%	182	61,984	14,056	47,927	5,765	42,162	5.4%	4.7%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,573,524	1,840,000	S	76	1,849.00	1,827.99	98.9%	182	55,161	11,224	43,937	6,070	37,866	5.6%	4.9%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	777,093	935,000	SF	27	1,034.27	956.58	92.5%	182	25,498	8,269	17,228	2,744	14,483	4.5%	3.8%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,462,102	1,780,000	SF	39	2,310.08	2,216.35	95.9%	182	48,854	10,041	38,813	5,656	33,156	5.4%	4.6%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	765,839	895,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	182	28,304	9,215	19,089	1,048	18,040	5.2%	5.0%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	654,001	758,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	182	22,738	3,822	18,915	2,800	16,115	5.8%	5.0%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,252,980	3,740,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	182	94,039	13,393	80,646	17,663	62,982	5.0%	3.9%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,153,499	1,290,000	S	60	1,537.38	1,496.36	97.3%	182	40,167	10,715	29,452	6,466	22,986	5.1%	4.0%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,284,056	3,760,000	S	179	4,358.43	4,247.48	97.5%	182	110,263	27,510	82,753	11,545	71,207	5.1%	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]、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。

2016年7月期（第9期）ポートフォリオ・パフォーマンス 2/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,283,710	2,470,000	F	42	3,101.16	2,974.42	95.9%	182	77,072	25,123	51,948	9,149	42,799	4.6%	3.8%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,007,784	1,190,000	S	54	1,345.92	1,345.92	100.0%	182	36,016	7,067	28,949	3,806	25,143	5.8%	5.0%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	725,264	826,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	182	24,813	4,587	20,226	3,296	16,930	5.6%	4.7%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,268,688	1,390,000	F	38	2,339.62	2,271.22	97.1%	182	43,214	6,967	36,247	5,243	31,004	5.8%	5.0%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	927,671	1,030,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	182	29,843	5,664	24,179	4,620	19,558	5.3%	4.3%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	768,498	856,000	S	39	1,103.82	1,059.44	96.0%	182	26,570	5,844	20,725	3,082	17,643	5.5%	4.7%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	708,075	796,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	182	26,109	5,751	20,358	2,598	17,760	5.8%	5.1%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	609,725	684,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	182	20,089	4,453	15,636	2,227	13,408	5.2%	4.5%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,255,143	1,650,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	182	51,614	3,046	48,567	3,964	44,602	7.8%	7.2%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,054,370	1,210,000	S	72	1,526.98	1,461.36	95.7%	182	39,505	8,137	31,367	5,430	25,936	6.0%	5.0%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,027,371	1,180,000	F	36	2,359.44	2,162.82	91.7%	182	36,379	9,119	27,259	3,552	23,707	5.5%	4.8%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	772,905	885,000	S	52	1,170.40	1,129.34	96.5%	182	28,005	5,161	22,843	5,876	16,966	5.9%	4.4%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	776,585	896,000	S	49	1,171.41	1,097.76	93.7%	182	26,915	6,389	20,526	3,912	16,613	5.3%	4.3%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	858,197	979,000	S	51	1,329.79	1,305.91	98.2%	182	29,459	9,581	19,877	3,747	16,130	4.7%	3.8%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	807,430	923,000	SF	44	1,314.91	1,281.33	97.4%	182	29,680	6,259	23,421	4,429	18,991	5.9%	4.8%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	622,143	711,000	S	46	1,127.58	1,059.40	94.0%	182	23,752	7,525	16,226	4,193	12,033	5.2%	3.9%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	570,558	619,000	S	39	989.82	892.66	90.2%	182	19,583	5,296	14,287	3,353	10,933	5.2%	4.0%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	417,929	490,000	S	37	931.82	884.55	94.9%	182	16,992	5,966	11,026	3,761	7,265	5.3%	3.5%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	802,186	940,000	S	72	1,602.16	1,455.29	90.8%	182	35,489	8,063	27,425	5,882	21,543	6.9%	5.4%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,004,961	1,090,000	F	40	2,448.27	2,327.53	95.1%	182	37,100	7,588	29,511	6,213	23,298	5.9%	4.7%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,786,744	1,950,000	F	52	3,832.53	3,335.50	87.0%	182	59,579	17,080	42,498	14,841	27,657	4.7%	3.1%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,372,571	1,540,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	182	43,651	7,713	35,937	6,859	29,078	5.3%	4.3%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,018,952	1,140,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	182	30,139	4,257	25,882	4,088	21,793	5.2%	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。

2016年7月期（第9期）ポートフォリオ・パフォーマンス 3/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入	費用			利益	利回り	NOI
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	569,125	631,000	S	27	877.14	837.09	95.4%	182	18,217	5,991	12,226	1,965	10,261	4.6%	3.9%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,337,148	1,440,000	SF	48	1,637.00	1,557.34	95.1%	182	37,427	9,288	28,138	4,144	23,993	4.5%	3.8%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,816,021	4,330,000	SF	144	4,591.76	4,405.05	95.9%	182	119,586	18,562	101,024	16,801	84,223	5.4%	4.5%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,645,869	3,030,000	S	127	3,314.75	3,231.01	97.5%	182	84,049	17,813	66,236	12,719	53,517	5.1%	4.1%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,893,781	2,110,000	S	117	2,372.67	2,352.39	99.1%	182	61,581	11,913	49,667	11,039	38,628	5.4%	4.2%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,731,890	3,050,000	SF	145	4,009.07	3,819.20	95.3%	182	91,236	17,689	73,546	16,547	56,998	5.5%	4.3%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,954,022	5,310,000	F	85	4,854.23	4,743.76	97.7%	182	127,690	18,207	109,483	13,817	95,665	4.5%	4.0%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	876,102	901,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	182	23,882	2,663	21,218	2,494	18,724	5.0%	4.4%
T-58	ビュロー神楽坂	1,360,000	1,396,146	1,460,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	182	39,000	6,375	32,624	3,624	29,000	4.8%	4.3%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,321,726	2,310,000	F	40	3,159.89	3,129.44	99.0%	182	66,910	14,544	52,366	7,694	44,671	4.8%	4.1%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,437,797	1,500,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	182	40,144	13,283	26,860	4,479	22,380	3.8%	3.2%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,284,868	1,410,000	SF	32	1,929.61	1,655.62	85.8%	182	35,533	10,827	24,706	6,562	18,143	4.0%	2.9%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,093,754	1,250,000	S	57	1,899.29	1,844.66	97.1%	182	38,674	7,232	31,441	6,104	25,337	5.9%	4.8%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,108,963	3,380,000	S	174	4,314.87	3,972.40	92.1%	182	96,399	17,126	79,273	21,050	58,222	5.3%	3.9%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,110,294	1,300,000	SF	59	3,499.84	3,389.42	96.8%	182	52,496	9,346	43,150	6,310	36,839	8.2%	7.0%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,135,247	1,150,000	S	65	1,614.28	1,593.00	98.7%	182	38,900	8,584	30,315	5,620	24,695	5.5%	4.5%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,216,229	1,450,000	SF	28	1,180.71	1,098.97	93.1%	182	36,136	4,136	31,999	4,195	27,804	5.6%	4.8%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	744,116	924,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	182	25,625	6,494	19,130	3,682	15,447	5.5%	4.4%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	3,005,839	3,700,000	SF	65	2,659.66	2,586.61	97.3%	182	82,167	14,145	68,021	11,235	56,786	4.8%	4.0%
小計		99,731,200	101,281,919	114,366,000		3,771	143,897.68	138,848.06	96.5%		3,330,539	698,570	2,631,969	450,232	2,181,737	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】、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。

2016年7月期（第9期）ポートフォリオ・パフォーマンス 4/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後	
											収入	費用			利益	利回り	NOI利回り	
												a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
R-1	KDX豊平三条レジデンス	582,500	570,053	754,000	SF	63	2,868.75	2,774.66	96.7%	182	29,540	7,157	22,382	5,930	16,452	7.7%	5.7%	
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	995,224	1,320,000	S	92	3,330.15	3,188.55	95.7%	182	51,074	11,483	39,591	10,337	29,254	7.8%	5.8%	
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,099,526	1,300,000	F	40	2,798.20	2,724.75	97.4%	182	43,347	12,906	30,441	9,137	21,303	5.5%	3.8%	
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,055,351	1,360,000	SF	92	2,936.40	2,783.50	94.8%	182	49,719	12,305	37,413	10,014	27,399	6.9%	5.1%	
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,839,323	3,210,000	SF	160	6,385.70	5,658.97	88.6%	182	103,918	25,227	78,690	23,661	55,029	5.4%	3.8%	
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	989,516	1,240,000	S	94	2,146.02	2,009.04	93.6%	182	39,104	7,924	31,179	8,982	22,197	6.2%	4.4%	
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,450,066	1,850,000	F	80	4,631.16	4,232.77	91.4%	182	58,049	12,426	45,623	16,482	29,141	6.1%	3.9%	
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,641,000	2,050,000	SF	148	6,255.16	6,103.87	97.6%	182	73,810	14,269	59,540	14,181	45,358	7.1%	5.4%	
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	761,406	861,000	SF	78	2,762.76	2,655.74	96.1%	182	33,407	10,065	23,341	7,833	15,507	6.1%	4.1%	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	828,652	937,000	SF	84	3,413.06	3,413.06	100.0%	182	38,677	10,893	27,783	7,497	20,285	6.7%	4.9%	
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	446,138	515,000	SF	65	2,253.81	2,217.43	98.4%	182	23,150	7,462	15,688	4,383	11,305	7.1%	5.1%	
R-12	KDXレジデンス上杉	700,000	698,752	882,000	SF	66	2,073.06	1,919.98	92.6%	182	35,176	8,969	26,207	6,185	20,021	7.5%	5.7%	
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	529,539	660,000	SF	45	1,818.09	1,768.79	97.3%	182	27,732	8,931	18,801	5,007	13,794	7.1%	5.2%	
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	520,589	551,000	SF	27	1,475.73	1,419.35	96.2%	182	20,021	4,143	15,877	4,433	11,444	6.1%	4.4%	
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	482,448	600,000	SF	40	2,159.25	2,000.71	92.7%	182	23,387	6,386	17,001	4,496	12,505	7.1%	5.2%	
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,351,087	2,680,000	SF	187	6,221.83	5,789.58	93.1%	182	96,723	30,669	66,053	17,677	48,375	5.6%	4.1%	
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	900,273	1,030,000	SF	66	2,655.31	2,417.11	91.0%	182	38,994	12,119	26,875	6,963	19,911	6.0%	4.4%	
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	838,574	1,010,000	SF	95	2,724.19	2,663.43	97.8%	182	40,361	12,553	27,808	7,309	20,499	6.6%	4.9%	
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	816,248	898,000	S	76	2,353.55	2,302.55	97.8%	182	33,263	8,058	25,204	6,335	18,868	6.2%	4.7%	
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	442,097	488,000	S	49	1,094.81	1,053.59	96.2%	182	17,762	4,935	12,827	3,848	8,978	5.8%	4.1%	
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,415,612	1,570,000	S	118	3,387.30	3,258.95	96.2%	182	59,337	13,063	46,273	9,926	36,347	6.6%	5.2%	
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,348,856	1,540,000	S	131	3,813.31	3,648.21	95.7%	182	56,191	10,924	45,267	11,770	33,496	6.7%	5.0%	
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	507,197	575,000	SF	43	1,321.04	1,200.64	90.9%	182	21,785	4,843	16,941	5,192	11,748	6.7%	4.6%	

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

2016年7月期（第9期）ポートフォリオ・パフォーマンス 5/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業	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-24	KDXレジデンス茨木・II	1,275,000	1,282,721	1,382,000	F	61	4,701.87	4,471.65	95.1%	182	54,589	14,223	40,366	6,948	33,417	6.3%	5.3%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	729,756	820,000	SF	70	2,024.50	1,998.11	98.7%	182	29,689	6,812	22,876	8,152	14,724	6.2%	4.0%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	548,118	627,000	F	28	1,942.78	1,869.10	96.2%	182	23,682	5,005	18,676	5,418	13,258	6.8%	4.8%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,082,590	1,290,000	S	86	2,292.72	2,113.37	92.2%	182	40,580	9,731	30,849	7,706	23,142	5.7%	4.3%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,423,341	1,650,000	F	21	3,999.01	3,828.62	95.7%	182	65,868	13,860	52,008	4,613	47,394	7.7%	7.0%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	584,974	642,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	182	27,745	6,161	21,583	5,367	16,216	7.4%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	679,863	825,000	SF	63	2,602.53	2,437.29	93.7%	182	30,822	9,066	21,755	6,192	15,562	6.4%	4.6%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	763,667	837,000	F	36	2,522.16	2,382.98	94.5%	182	29,850	8,140	21,709	6,352	15,357	5.7%	4.0%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	764,619	853,000	F	24	2,098.68	1,939.08	92.4%	182	27,021	6,498	20,523	4,757	15,766	5.4%	4.2%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	414,858	495,000	F	36	2,297.24	2,114.72	92.1%	182	20,047	4,976	15,071	2,675	12,395	7.6%	6.2%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,679,657	4,100,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	182	121,557	13,730	107,827	33,049	74,777	6.2%	4.3%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	996,344	1,100,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	182	33,633	6,735	26,898	4,901	21,997	5.5%	4.5%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,283,518	3,440,000	SF	134	6,511.88	6,147.65	94.4%	182	111,935	21,170	90,765	21,958	68,807	5.7%	4.3%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,061,933	2,260,000	S	170	5,735.96	5,432.29	94.7%	182	95,522	23,907	71,614	18,071	53,543	7.3%	5.4%
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	4,606,296	4,783,818	5,090,000	SF	212	11,855.63	11,083.22	93.5%	182	185,637	43,617	142,019	42,284	99,735	6.2%	4.3%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	983,602	1,470,000	SF	114	5,269.39	5,022.78	95.3%	182	53,003	13,221	39,781	11,168	28,613	8.7%	6.3%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,338,978	1,410,000	S	85	2,277.14	2,207.39	96.9%	182	32,746	12,064	20,681	10,155	10,526	3.2%	1.6%
小計		48,453,203	48,929,901	56,172,000		3,472	142,412.83	135,626.31	95.2%		1,998,471	476,644	1,521,826	407,360	1,114,466	6.3%	4.6%
合計		148,184,403	150,211,821	170,538,000		7,243	286,310.51	274,474.37	95.9%		5,329,011	1,175,214	4,153,796	857,592	3,296,203	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。