

# KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

## 2017年1月期（第10期）決算説明資料

2017年3月15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

<b>1. 2017年1月期（第10期）決算概要</b>	
2017年1月期（第10期）の決算ハイライト	p.5
ポートフォリオの概要	p.6
2017年1月期（第10期）取得物件及び譲渡物件の概要	p.7
優先交渉権を獲得した物件	p.8
損益計算書の概要	p.9
一口当たり分配金	p.10
貸借対照表の概要	p.11
鑑定含み益及び一口当たりNAV	p.12
稼働率	p.13
住宅賃料坪単価	p.14
テナントの入退去	p.15
賃料増減及び平均空室期間	p.16
運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.17-18
財務の状況	p.19-20
投資主の状況	p.21
<b>2. 2017年7月期（第11期）業績予想</b>	
2017年7月期（第17期）の収益予想	p.23
一口当たり分配金	p.24
<b>3. 継続的な投資主価値向上の実現に向けて</b>	
投資主価値向上のためのロードマップ	p.26
投資方針の一部変更について	p.27
ケネディクス・グループの宿泊施設（ホテル等）への取組み	p.28

<b>ご参考資料</b>	
2017年1月期（第10期）取得物件	p.30-34
「機動性」と「柔軟性」を活かした物件取得	p.35-36
主な新築物件の稼働状況	p.37
サステナビリティの向上に向けた取組み	p.38
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.39
内部留保について	p.40
テナント属性分析	p.41
投資口価格	p.42
借入金の状況（2017年1月末時点）	p.43
財務諸表	p.44-45
業績の推移	p.46
鑑定評価額一覧	p.47-51
ポートフォリオ・パフォーマンスの概要	p.52
2017年1月期（第10期）ポートフォリオ・パフォーマンス	p.53-57

# **1. 2017年1月期（第10期）決算概要**

## 2017年1月期（第10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～

- 一捻り加えた物件取得により、競争力のある価格での物件取得を実施
- 賃貸住宅2物件の優先交渉権を獲得
- 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10物件）

12.8 億円



81.6 億円

鑑定NOI利回り（取得10物件平均）

5.4%

平均築年数（売却2物件⇔相互売買に係る取得3物件）

9.1 年



0.8 年

### 財務戦略 ～投資主価値向上に向けた施策の着実な進捗～

- 信用格付がA+へ向上
- 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

信用格付の向上（2016年11月）

A（ポジティブ）



A+（安定的）

リファイナンスによる借入期間の長期化/  
平均金利の低下（返済借入れ⇔新規借入れ）

3.1 年/1.09%



9.3 年/0.97%

超長期債の発行（2016年8月）

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～

- 新規契約時の月額賃料は2期連続して増加。契約更新時の月額賃料は5期連続して増加
- 期末稼働率は96.2%と高稼働を確保

新規契約時における月額賃料の増加

2 期連続

契約更新時における月額賃料の増加

5 期連続

期末稼働率  
(2016年7月期⇔2017年1月期)

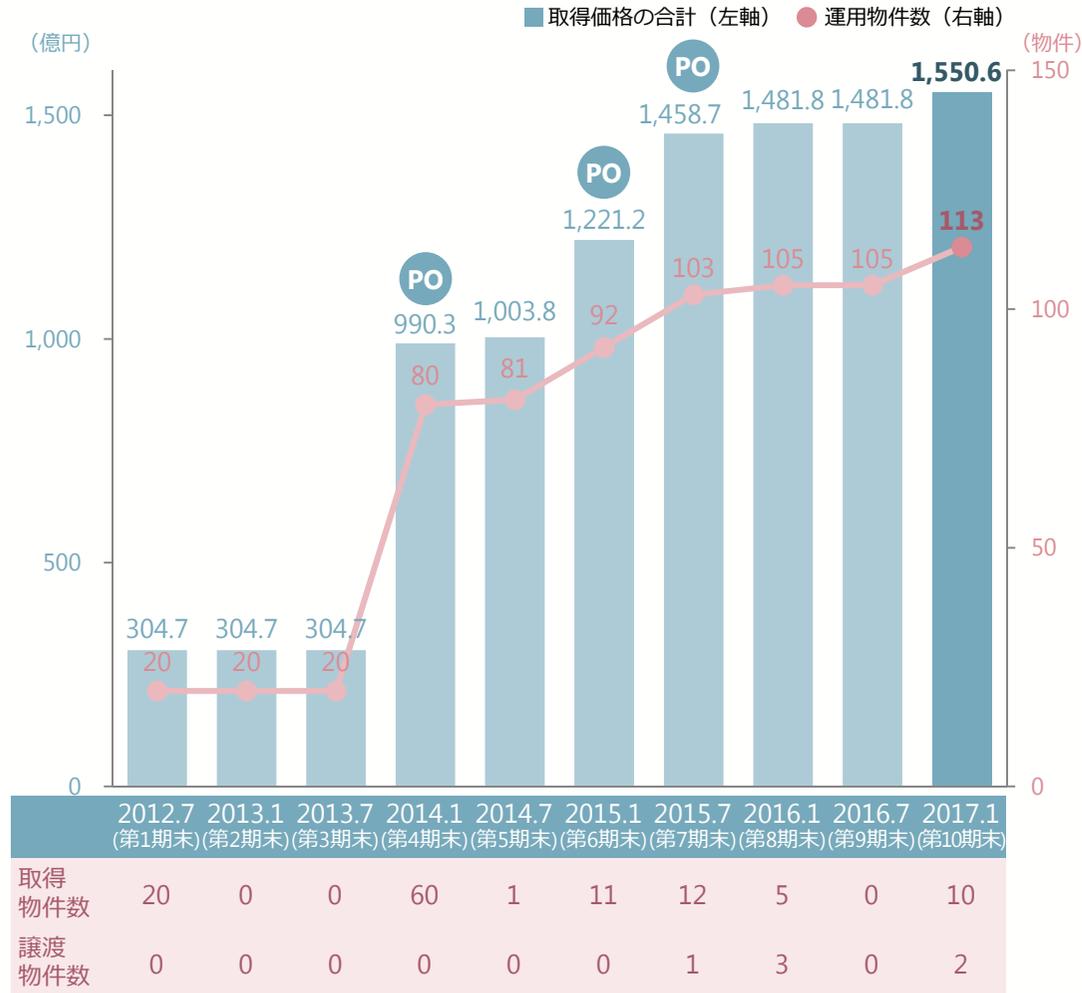
95.9%



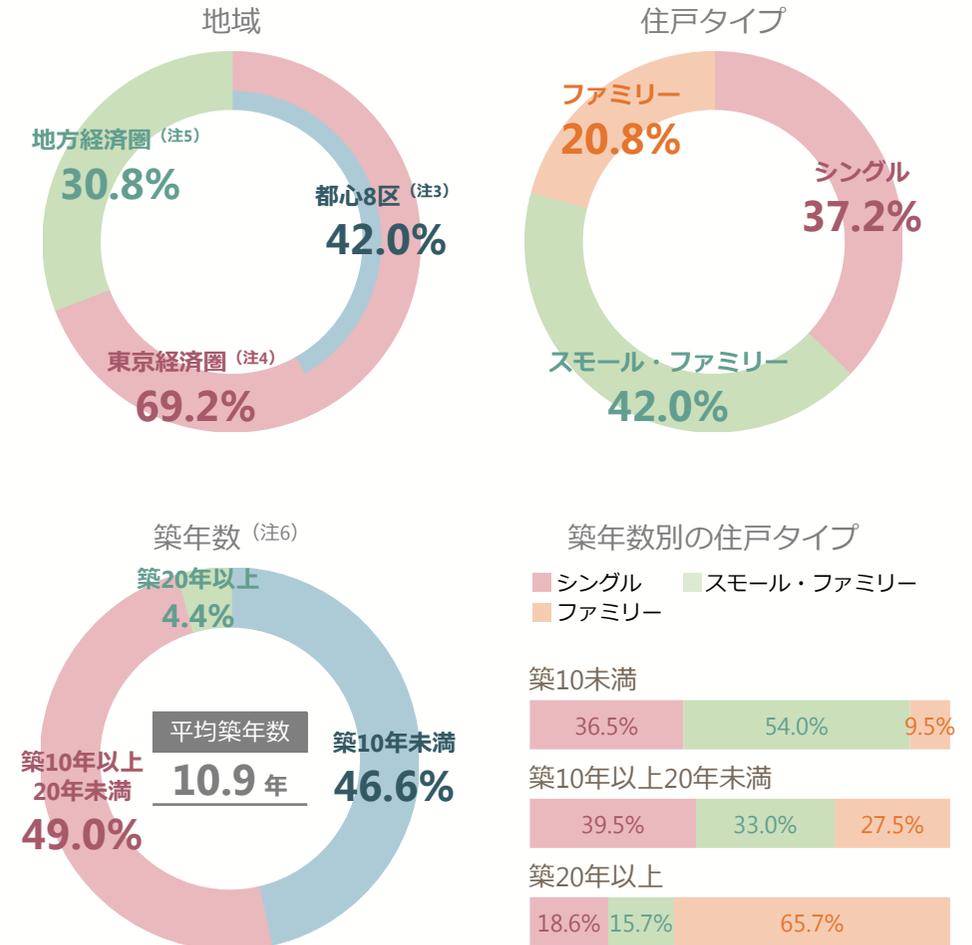
96.2%

# 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）



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: 「ポートフォリオ資産内訳」は、期末時点の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2017年1月31日までの期間により算出しています。

# 2017年1月期（第10期）取得物件及び譲渡物件の概要

## 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	相互売買		フォワードコミットメント等による取得	2017年1月期末	差異
			取得	譲渡			
運用物件数	105 物件	+5 物件	+3 物件	-2 物件	+2 物件	113 物件	+8 物件
取得価格の合計	1,481.8 億円	+39.2 億円	+25.0 億円	-12.8 億円	+17.4 億円	1,550.6 億円	+68.8 億円
賃貸可能戸数	7,243 戸	+187 戸	+119 戸	-129 戸	+98 戸	7,518 戸	+275 戸
鑑定含み益 (注1)	230.4 億円	+6.8 億円	+4.1 億円	-3.6 億円	+0.3 億円	238.1 億円	+7.7 億円
鑑定NOI利回り (注2)	5.6 %	5.4 %	5.4 %	7.1 %	5.2 %	5.6 %	-
平均築年数 (注3)	11.2 年	9.8 年	0.8 年	9.1 年	0.7 年	10.9 年	-0.3 年

	2016年9月契約									
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	東京都豊島区	東京都杉並区	東京都墨田区	東京都大田区	兵庫県西宮市
築年数	8.9年	10.3年	9.5年	11.0年	9.6年	1.0年	0.4年	1.0年	0.6年	0.9年
鑑定評価額 (注4)	1,430百万円	909百万円	765百万円	879百万円	736百万円	908百万円	1,080百万円	1,020百万円	1,170百万円	723百万円
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	764百万円	894百万円	842百万円	1,130百万円	617百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %	5.0 %	6.1 %	5.6 %	5.6 %	5.4 %	5.3 %	5.4 %	4.8 %	6.1 %

注1: 「鑑定含み益」は、2017年1月期末時点の鑑定評価額と帳簿価格との差異により算出しています。ただし、譲渡物件は2016年7月期末時点の鑑定評価額と帳簿価格との差異により算出しています。  
 注2: 「鑑定NOI利回り」は、2017年1月期末時点の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、譲渡物件は2016年7月期末時点の鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計を譲渡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2017年1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。  
 注4: 「鑑定評価額」は、2017年1月期末時点における鑑定評価額を記載しています。

# 優先交渉権を獲得した物件

## 売主との優先交渉権を獲得した2物件

資産運用会社独自のソーシングにより、兵庫県神戸市所在のシングルタイプ物件、横浜市港北区所在のファミリータイプ物件についての優先交渉権を確保

### 神戸元町プロジェクト



所在地	兵庫県神戸市
最寄駅	阪急電鉄「元町」駅 徒歩約4分
構造・階数	鉄筋コンクリート造15階建
住戸数	137戸（うち、店舗1戸）
竣工年月	2017年2月
住戸タイプ	シングル
敷地面積	653.42 m <sup>2</sup>
延床面積	4,928.98 m <sup>2</sup>



これまでも取引実績のある売主とのリレーションにより、継続的な新築物件の取得機会を確保

### 日吉プロジェクト



所在地	横浜市港北区
最寄駅	東急東横線「日吉」駅 徒歩約16分
構造・階数	鉄筋コンクリート造7階建
住戸数	91戸
竣工年月	1996年9月
住戸タイプ	ファミリー
敷地面積	3,271.00 m <sup>2</sup>
延床面積	6,390.51 m <sup>2</sup>



複数の再開発計画が進行している日吉エリアにおいて、ファミリー物件の取得機会を確保

# 損益計算書の概要

## 損益計算書

計算期間 (注1)	2016.7期		2017.1期		前期比		予実比		
	実績	予想	実績	実績					
(単位：百万円)	182日	184日	184日						
<b>営業収益</b>	<b>5,333</b>	<b>5,441</b>	<b>5,468</b>	<b>134</b>	<b>2.5%</b>	<b>26</b>	<b>0.5%</b>		物件取得により、前期比大幅に増加。既存物件も増収
賃貸事業収入	4,872	5,019	5,025	152	3.1%	5	0.1%		非繁忙期であることから、一時金収入等が前期比減少
その他賃貸事業収入	456	392	412	-43	-9.6%	19	5.0%		
不動産等売却益	-	29	30	30	-	1	4.3%		解約違約金や礼金等の一時金収入の増加等により、予想比増加
受取配当金	4	0	0	-4	-100.0%	0	-		
<b>営業費用</b>	<b>2,610</b>	<b>2,643</b>	<b>2,629</b>	<b>19</b>	<b>0.8%</b>	<b>-13</b>	<b>-0.5%</b>		
不動産賃貸事業費用	1,175	1,176	1,172	-3	-0.3%	-4	-0.4%		
減価償却費	857	875	878	20	2.4%	2	0.3%		
その他	577	590	579	2	0.4%	-11	-1.9%		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
<b>営業利益</b>	<b>2,723</b>	<b>2,797</b>	<b>2,838</b>	<b>114</b>	<b>4.2%</b>	<b>40</b>	<b>1.5%</b>		IR費用等が予想比減少
営業外収益	1	0	0	0	-66.2%	0	-29.4%		
営業外費用	531	527	526	-4	-0.9%	0	-0.1%		
支払利息等	477	495	494	17	3.7%	0	-0.1%		物件取得に伴う新規借入れ及び投資法人債の発行により、前期比増加
その他	54	31	31	-22	-41.5%	0	0.1%		
<b>経常利益</b>	<b>2,193</b>	<b>2,270</b>	<b>2,311</b>	<b>118</b>	<b>5.4%</b>	<b>41</b>	<b>1.8%</b>		2013年8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
税引前当期純利益	2,193	2,270	2,311	118	5.4%	41	1.8%		
法人税等	0	1	1	0	86.4%	0	42.1%		
<b>当期純利益</b>	<b>2,192</b>	<b>2,269</b>	<b>2,310</b>	<b>117</b>	<b>5.4%</b>	<b>40</b>	<b>1.8%</b>		当期純利益のうち、不動産等売却益相当の約29百万円について内部留保を実施
分配金総額	2,220	2,241	2,280	60	2.7%	39	1.8%		
<b>一口当たり分配金</b>	<b>6,360円</b>	<b>6,420円</b>	<b>6,533円</b>	<b>173</b>	<b>2.7%</b>	<b>113</b>	<b>1.8%</b>		
NOI (注2)	4,153	4,235	4,265	111	2.7%	30	0.7%		
FFO (注3)	3,104	3,147	3,189	85	2.8%	41	1.3%		

注1: 2016年7月期の計算期間は182日間です。また、2017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181.1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。

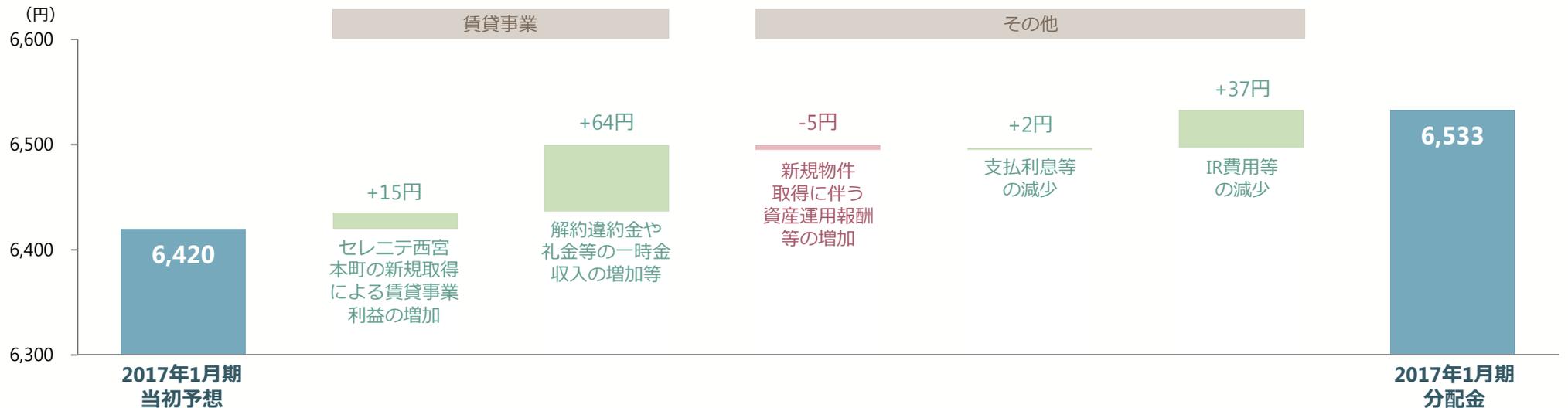
注3: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費±不動産等売却損益」により算出しています。

# 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

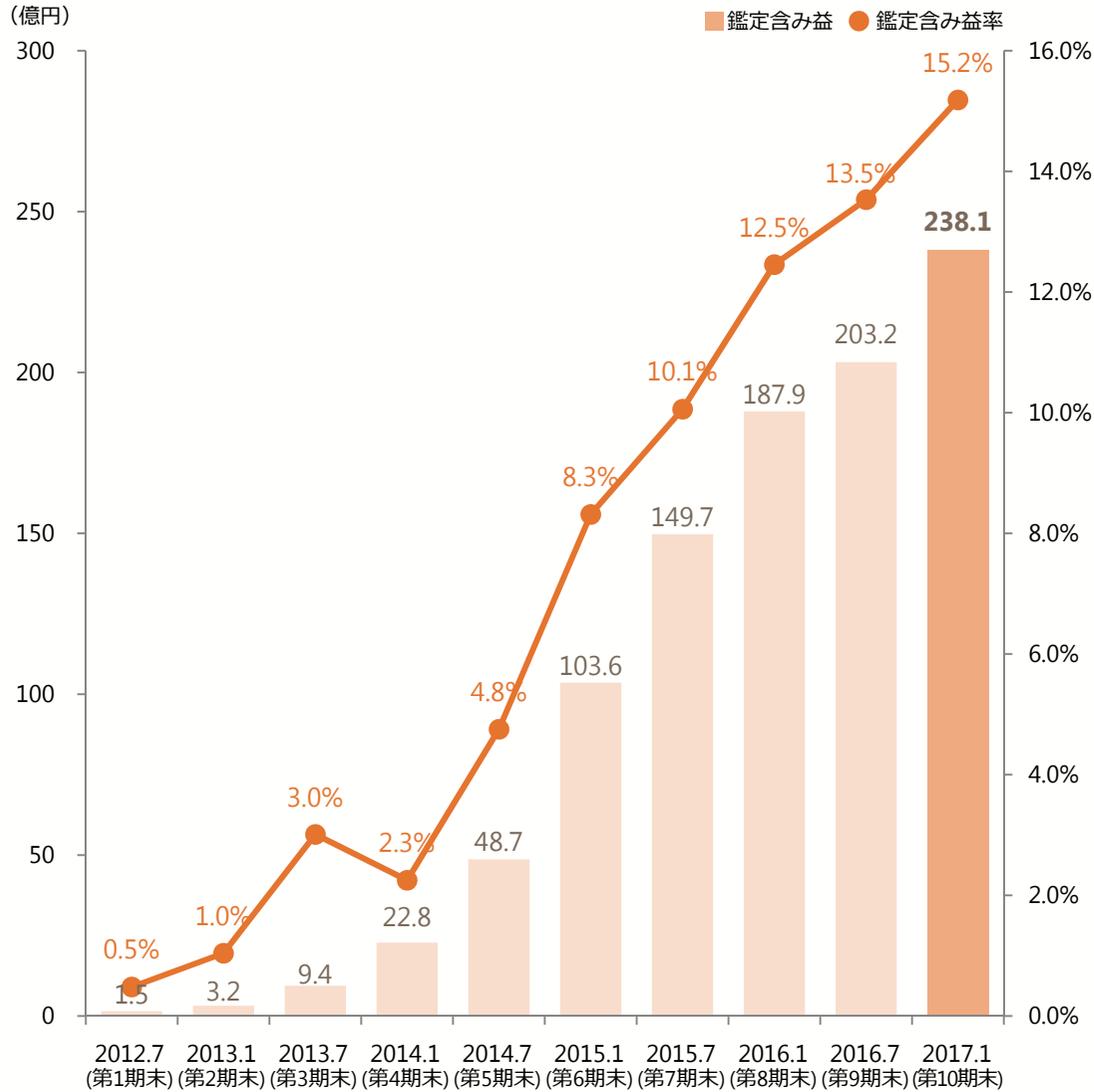
(単位：百万円)	2016.7期	2017.1期	前期比		
<b>資産の部</b>	<b>159,948</b>	<b>167,276</b>	<b>7,328</b>	<b>4.6%</b>	
現預金	8,733	9,439	706	8.1%	
有形固定資産	150,211	156,805	6,593	4.4%	物件取得及び譲渡（8物件増加）により増加
（土地	89,836	94,916)	5,080	5.7%	
（建物等	60,375	61,888)	1,513	2.5%	
その他	1,003	1,032	28	2.8%	
<b>負債の部</b>	<b>77,583</b>	<b>84,724</b>	<b>7,141</b>	<b>9.2%</b>	
有利子負債	74,800	81,800	7,000	9.4%	
（短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金	8,500	12,000)	3,500	41.2%	2016年8月に返済期日の到来した既存借入（総額85億円）について、リファイナンスを実施。その他物件取得に伴う新規借入れを実施
（長期借入金	66,300	66,800)	500	0.8%	
（投資法人債	-	3,000)	3,000	-	2016年8月の投資法人債（償還期間5年,10年,12年の3本、総額30億円）発行により増加
預り敷金	1,422	1,466	44	3.1%	
その他	1,361	1,457	96	7.1%	
<b>純資産の部</b>	<b>82,365</b>	<b>82,552</b>	<b>186</b>	<b>0.2%</b>	
出資総額	80,132	80,132	-	-	
未処分利益	2,275	2,365	89	4.0%	
繰延ヘッジ損益	▲42	54	96	-229.0%	
LTV（注1）	46.8%	48.9%			物件取得に伴う新規借入れや投資法人債の発行等により、LTVは増加
自己資本比率	51.5%	49.4%			鑑定含み益は、203.2億円（2016年7月期末）から238.1億円（2017年1月期末）へ増加
期末鑑定評価額	170,538	180,618	10,080	5.9%	
NAV（注2）	100,416	103,999	3,583	3.6%	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。

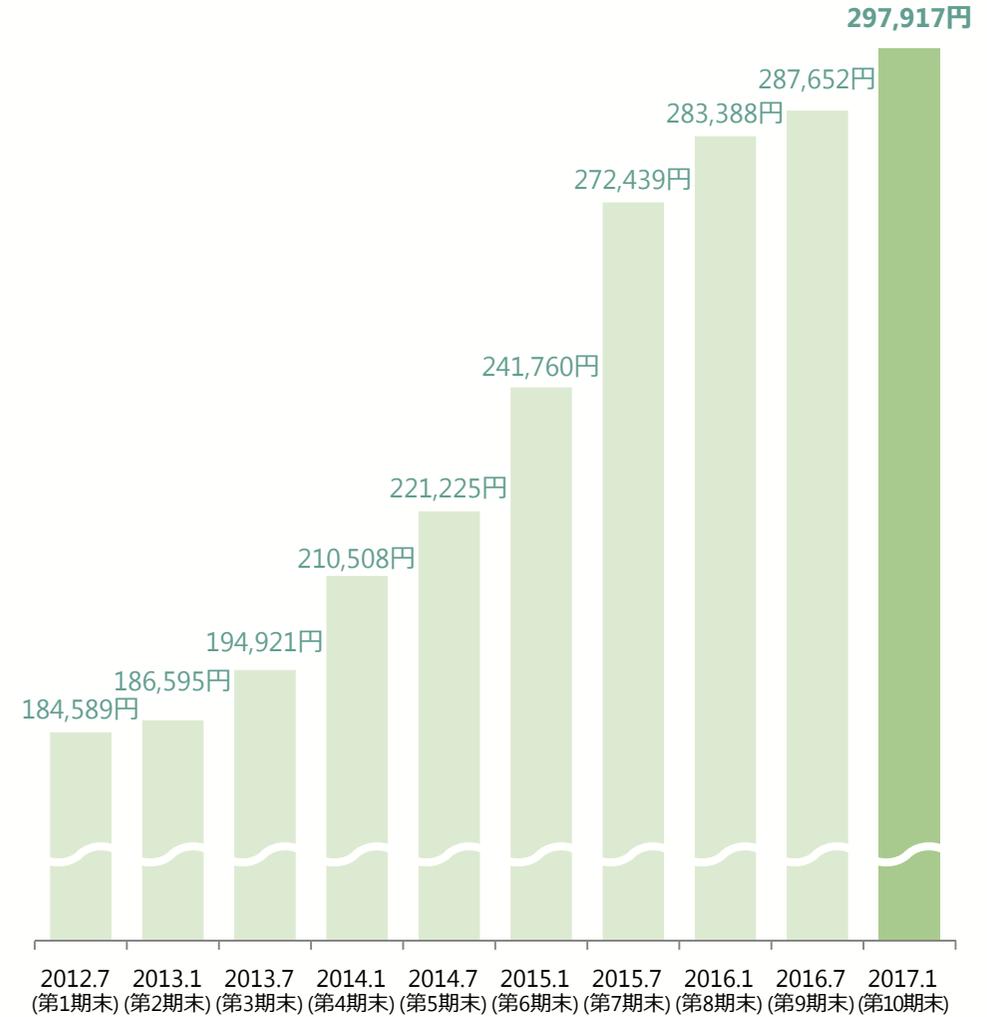
注2: 「NAV (Net Asset Value)」は、「期末純資産額-未処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産」により算出しています。

# 鑑定含み益及び一口当たりNAV

## 鑑定含み益及び鑑定含み益率（注1）



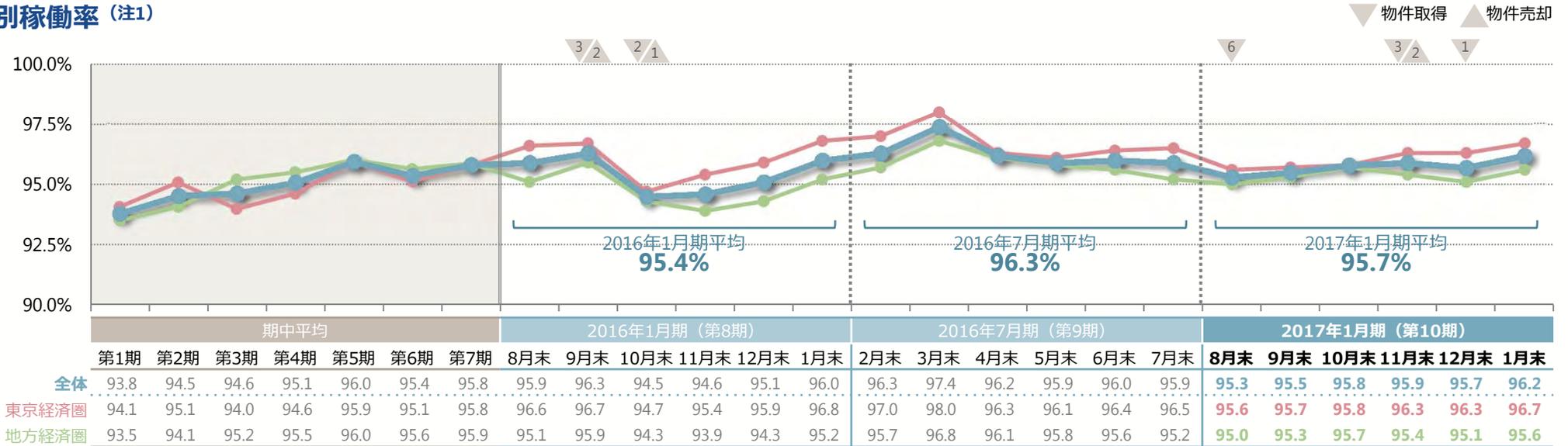
## 一口当たりNAV



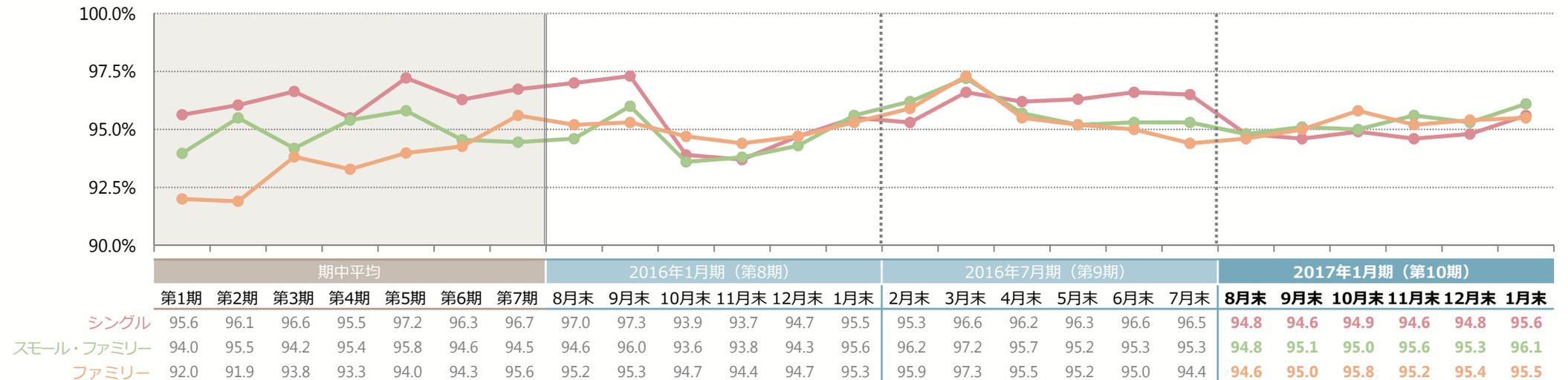
注1: 「鑑定含み益」は、各期末時点における直近の鑑定評価額と帳簿価格との差異を記載しています。「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格で除して算出しています。

# 稼働率

## 地域別稼働率（注1）



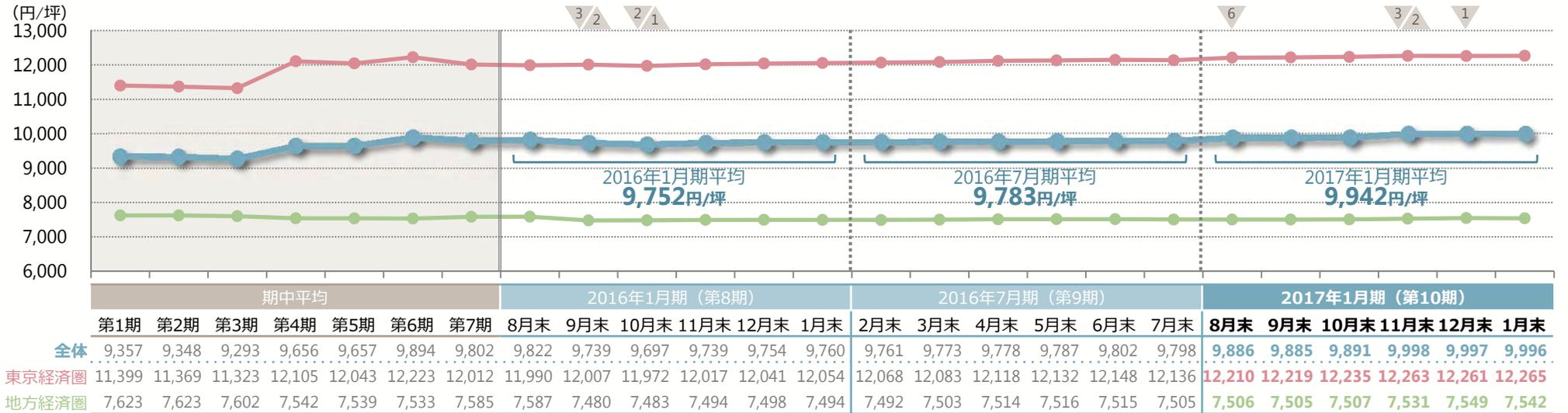
## 住戸タイプ別稼働率（注1）



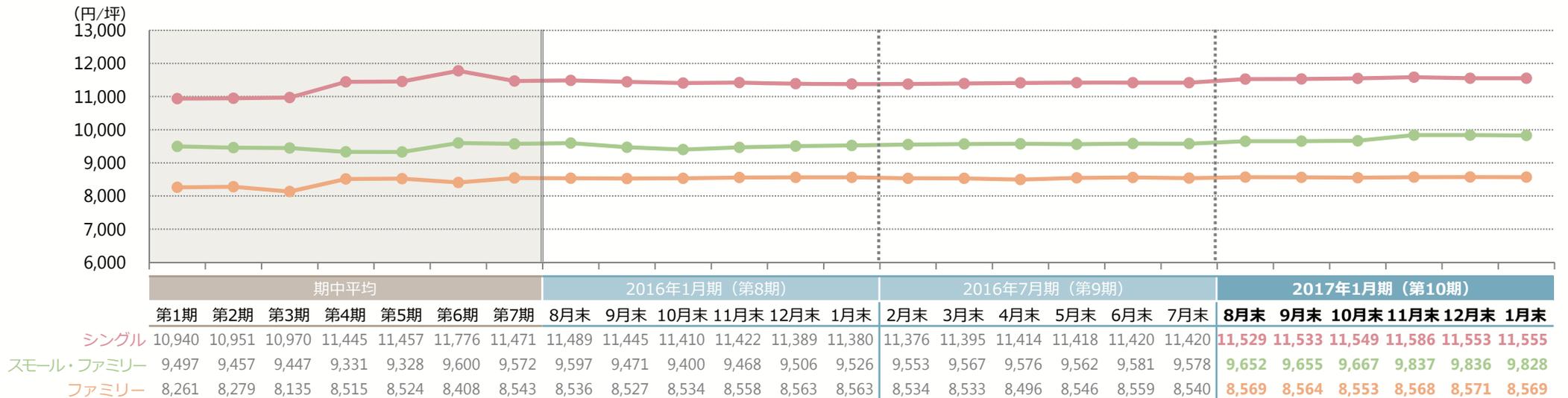
注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、バススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

# 住宅賃料坪単価

## 地域別住宅賃料坪単価（注1）



## 住戸タイプ別住宅賃料坪単価（注1）



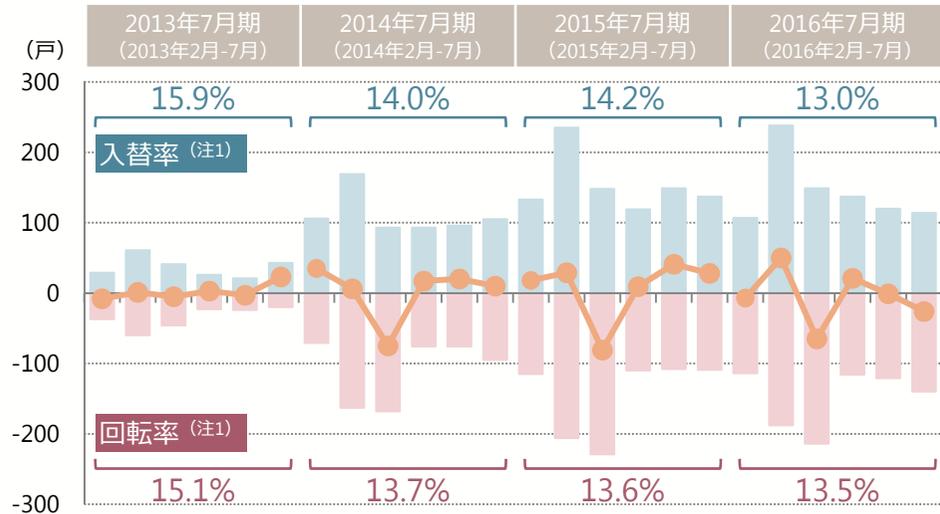
注1: 「地域別住宅賃料坪単価」「住戸タイプ別住宅賃料坪単価」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

# テナントの入退去

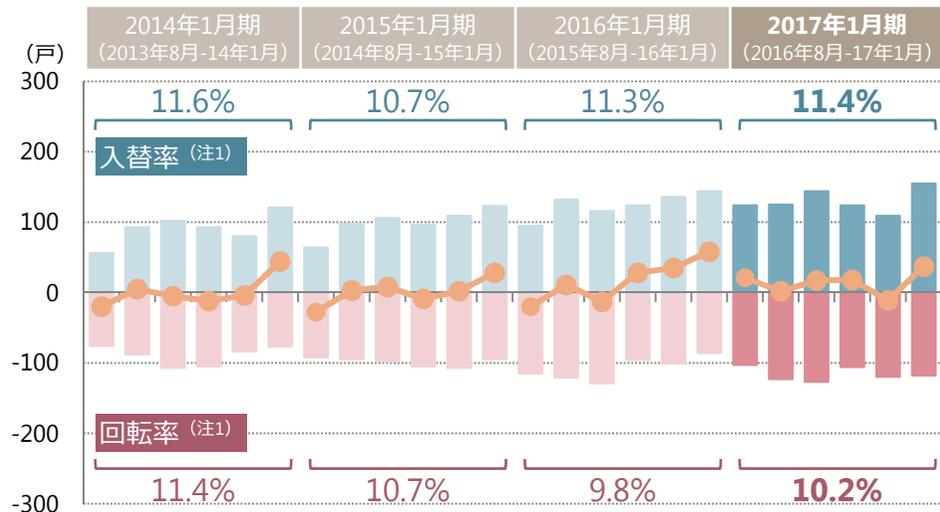
## 新規契約・解約戸数

繁忙期における推移

■ 新規契約 ■ 解約 ● net



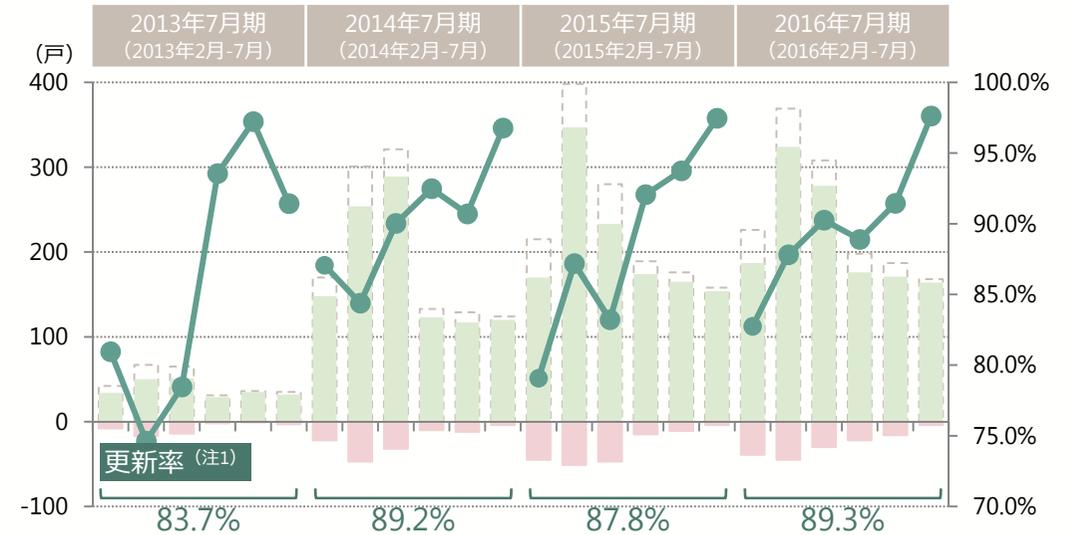
非繁忙期における推移



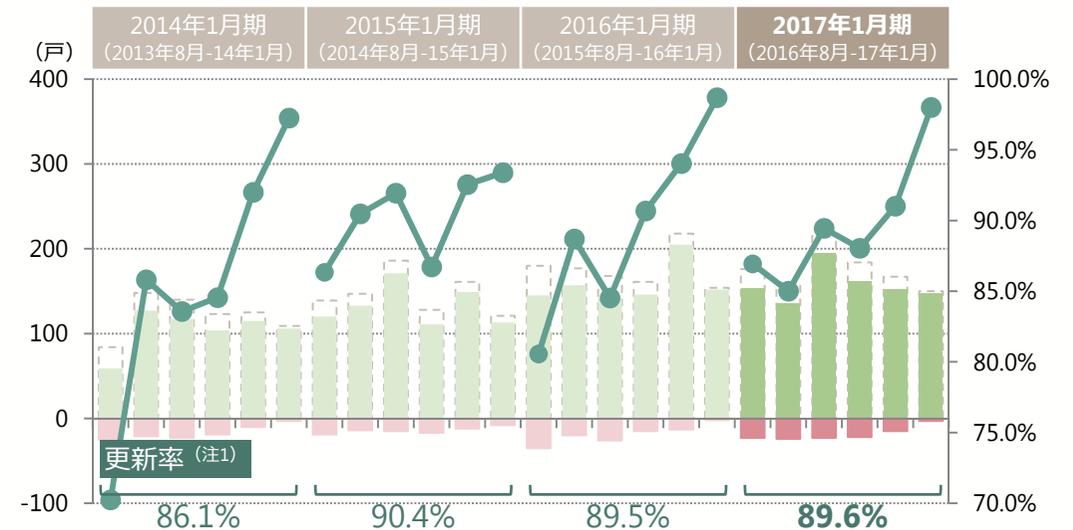
## 更新戸数

繁忙期における推移

□ 更新時期到来 ■ 契約更新 ■ 更新時期解約 ● 更新率 (右軸)



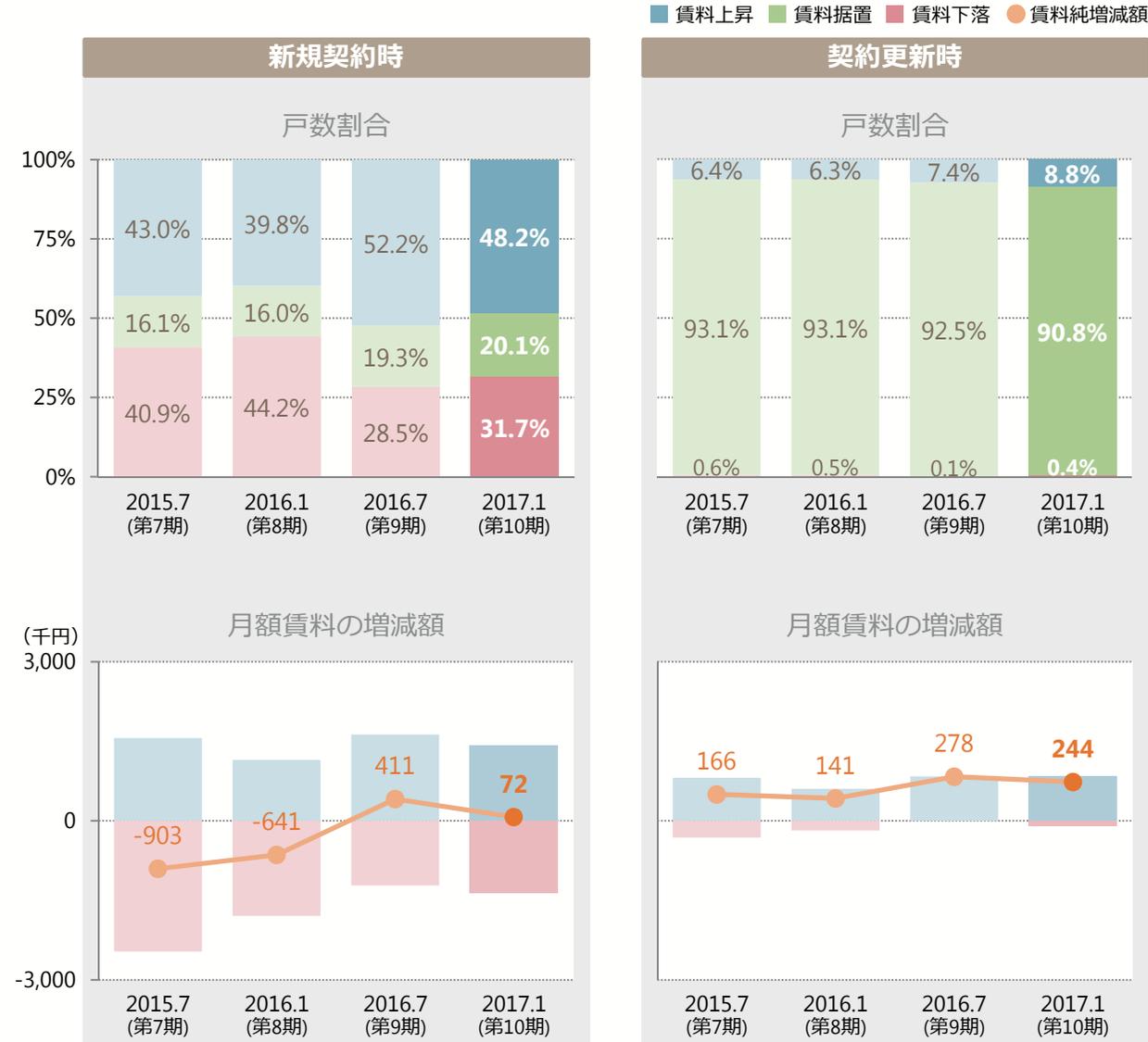
非繁忙期における推移



注1: 期末保有物件のうちパススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、「入替率」は「新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」、「回転率」は「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

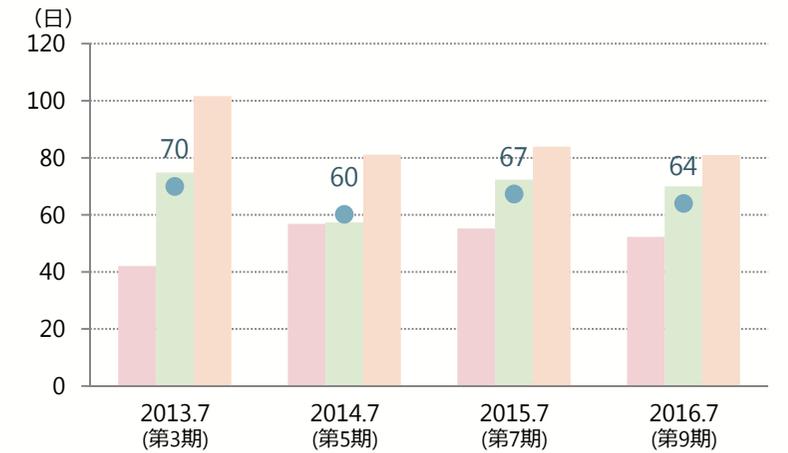
## 賃料増減



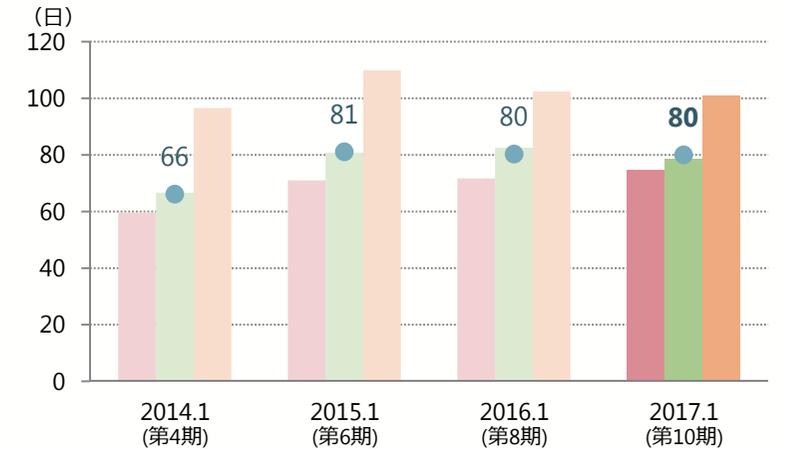
## 平均空室期間 (注1)

■ シングル ■ スモール・ファミリー ■ ファミリー ● 平均

### 繁忙期における推移



### 非繁忙期における推移



注1: 「平均空室期間」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、新規契約貸室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 1/2

## バリューアップ・マネジメントによる内部成長

空室となった区画について適宜バリューアップ工事を実施し、資産価値及び運用パフォーマンスの維持向上を実現



### KDXレジデンス鶴見

所在地	神奈川県横浜市鶴見区
築年数	26年（1990年7月竣工）
住戸タイプ	スモール・ファミリー
賃貸可能戸数	59戸 （うち、17戸バリューアップ実施済）
平均賃貸可能面積	57㎡/戸

### 部屋タイプの変更

リビング横の和室を刷新



### 水回りの刷新

キッチン等を最新設備へ更新

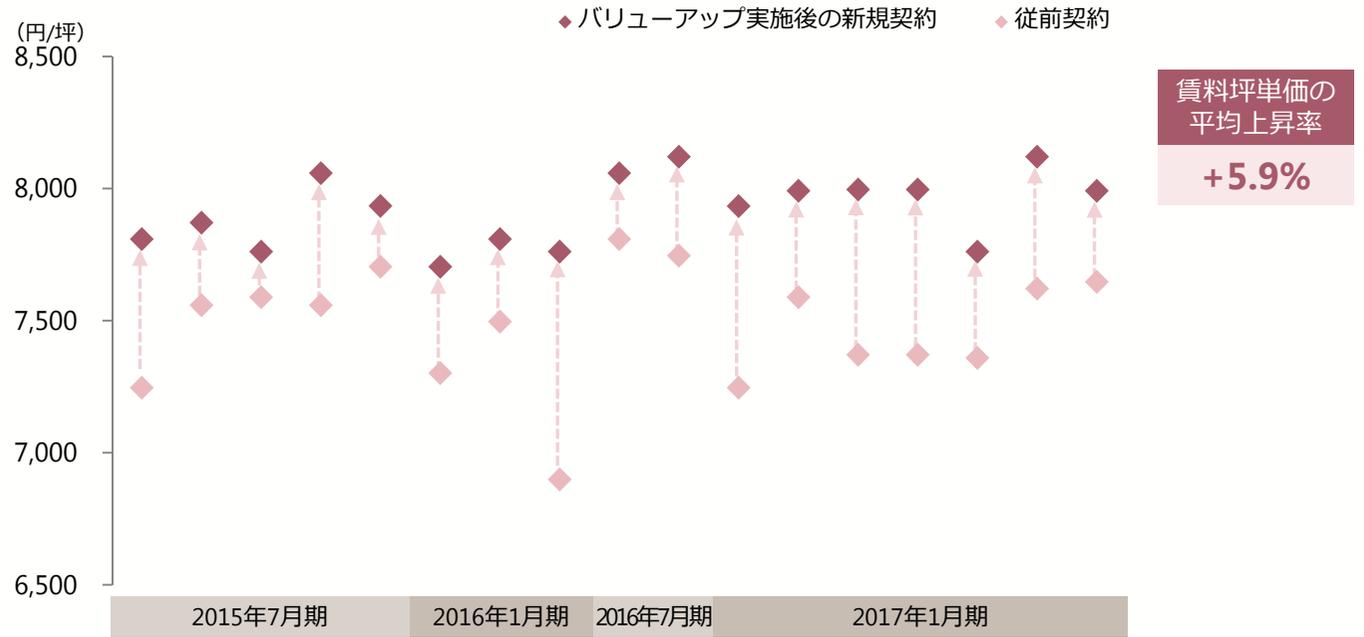


稼働率及び住宅賃料坪単価（注1）の推移

稼働率 （期中平均）	93.9%	98.4	98.4%	96.4%
---------------	-------	------	-------	-------



バリューアップ実施住戸の住宅賃料坪単価の推移

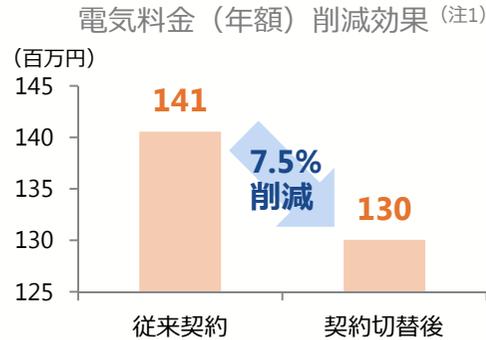


注1: 「住宅賃料坪単価」は、取得時（2015年2月末）の住宅賃料坪単価を100として指数化しています。

# 運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策 2/2

## 電力供給先の切替による電気料金の削減

現在運用中の113物件のうち82物件について、運用物件の規模を活かして、地域毎に最適な電力供給先への一括切替を実施することで電気料金を削減



## 共用部照明のLED化による電気料金の削減

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LED照明への変更を実施。今期は、3物件において新たにLED照明を導入



## 災害救援自販機の設置

一部の物件において、災害救援自販機を設置。災害等で停電になった際には、自販機内の商品を救援飲料として提供することが可能

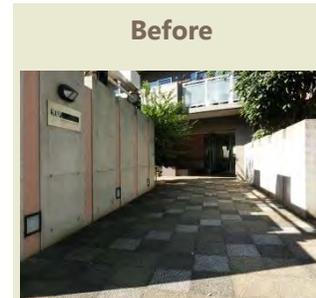


注1: 「従来契約」は、電力供給先の切替を実施する82物件について従来の契約内容を継続した場合に見込まれる年間電気料金の試算値を、「契約切替後」は、電力供給先の切替を実施する82物件について契約切替を実施した場合に見込まれる年間電気料金の試算値をそれぞれ示しています。

## 物件競争力の維持向上のための取組み

計画的な大規模修繕工事・バリューアップ工事（VU工事）等を実施

**KDXレジデンス二子玉川**  
(築19年)  
 ✓ 建物アプローチ及びエントランスVU工事  
 ✓ 共用部LED化工事



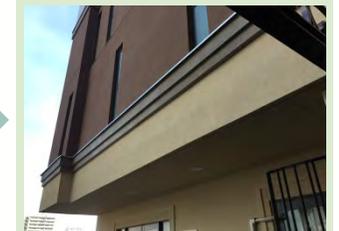
**KDXレジデンス田園調布**  
(築20年)  
 ✓ 大規模修繕工事  
 ✓ エントランスVU工事  
 ✓ 共用部LED化工事



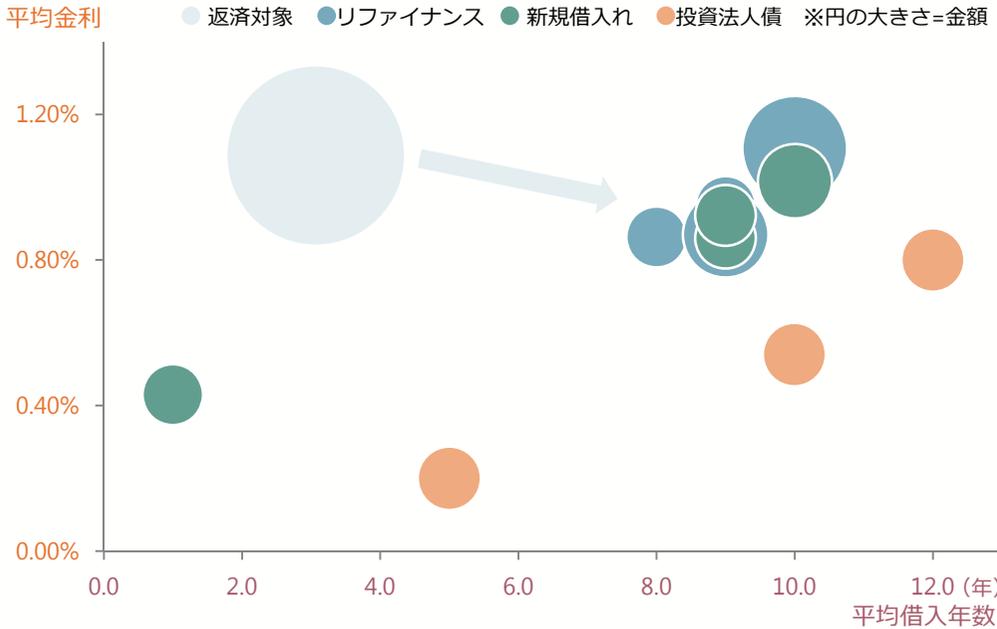
**KDXレジデンス茨木・II**  
(築24・26年)  
 ✓ 屋根改修工事



**KDXレジデンス南草津**  
(築9年)  
 ✓ 外壁塗装工事



## 2017年1月期ファイナンスの概要



### リファイナンス

借入額合計	平均借入年数	平均金利
85億円	3.1年	1.09%

→

借入額合計	平均借入年数	平均金利
80億円	9.3年	0.97%

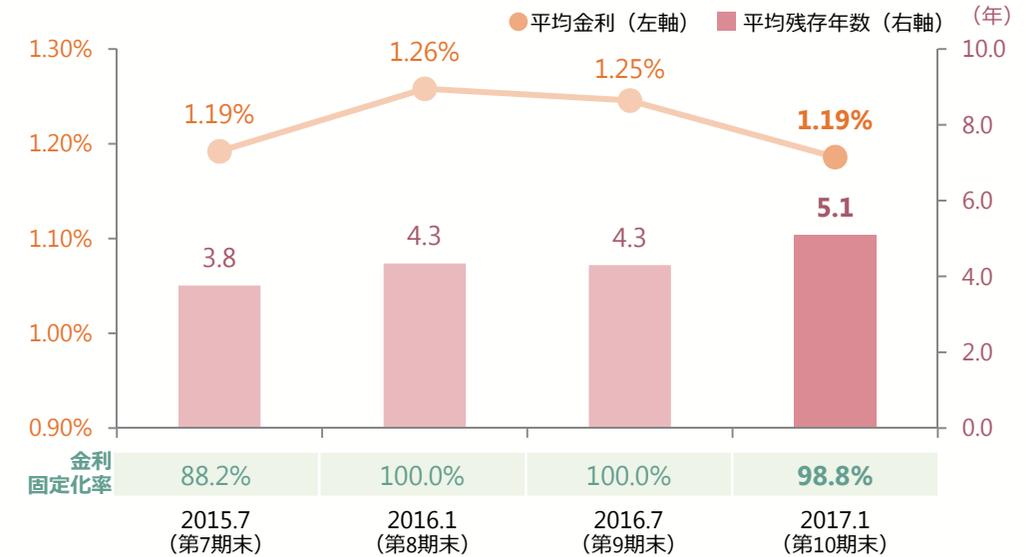
### 新規借入れ (注1)

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	35億円	9.4年	0.94%
合計	45億円	7.6年	0.83%

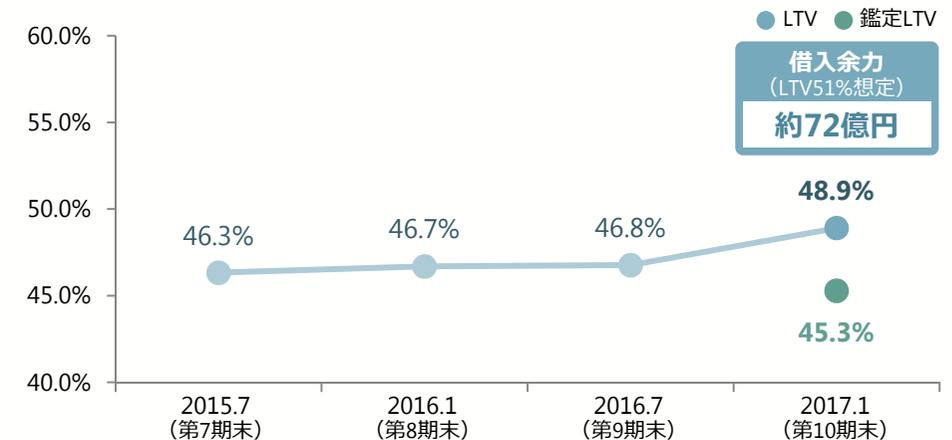
### 投資法人債

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%

## 平均金利、平均残存年数及び金利固定化率 (注2)



## LTV (総資産有利子負債比率) (注3)



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。

注2: 「平均金利」は、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。「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」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。

# 財務の状況 信用格付、有利子負債の返済期限

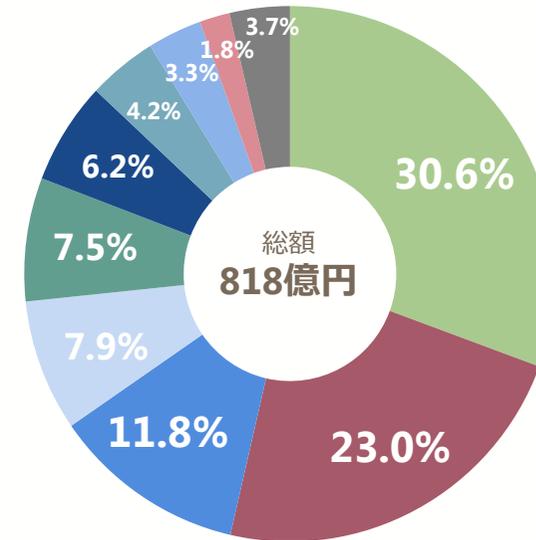
## 信用格付の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所（JCR）
長期発行体格付	<b>A+</b> （見通し：安定的）
債券格付	<b>A+</b>

### 長期発行体格付の推移

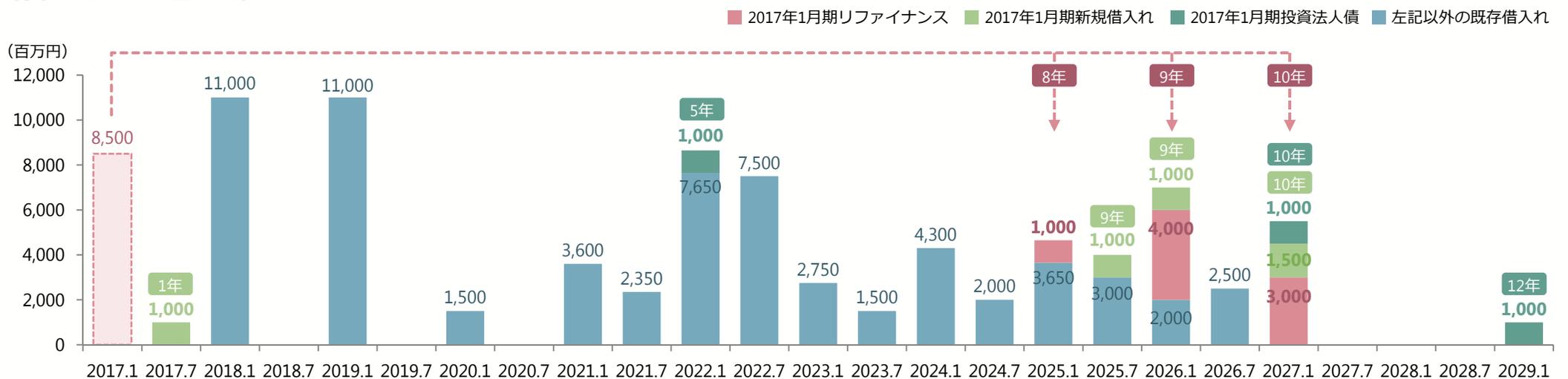
	2013年8月	2014年10月	2015年11月	2016年11月
長期発行体格付	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A+</b>
見通し	（安定的）	（安定的）	（ポジティブ）	（安定的）

## 有利子負債の状況（2017年1月末時点）



	残高 (百万円)
三井住友銀行	25,050
三菱東京UFJ銀行	18,800
あおぞら銀行	9,650
日本政策投資銀行	6,500
りそな銀行	6,100
みずほ銀行	5,050
三井住友信託銀行	3,450
みずほ信託銀行	2,700
三菱UFJ信託銀行	1,500
投資法人債	3,000
<b>合計</b>	<b>81,800</b>

## 有利子負債の返済期限



# 投資主の状況

## 投資主の状況

2017年1月末（第10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	8,634	95.8%	38,259	11.0%	4.4
金融機関	59	0.7%	221,296	63.4%	3,750.8
外国人	149	1.7%	73,378	21.0%	492.5
その他国内法人	148	1.6%	14,877	4.3%	100.5
証券会社	19	0.2%	1,279	0.4%	67.3
合計	9,009	100.0%	349,089	100.0%	38.7

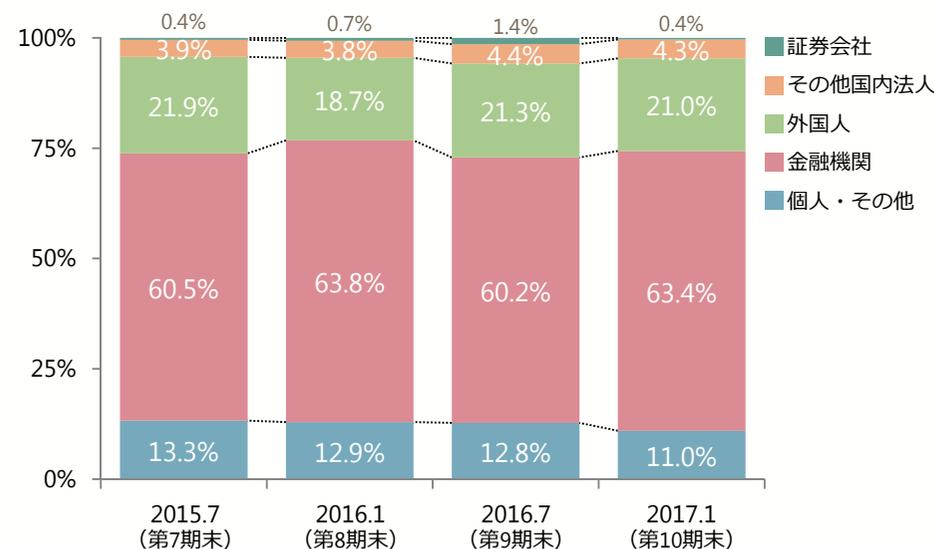
## 主要な投資主

2017年1月末（第10期末）時点の上位投資主

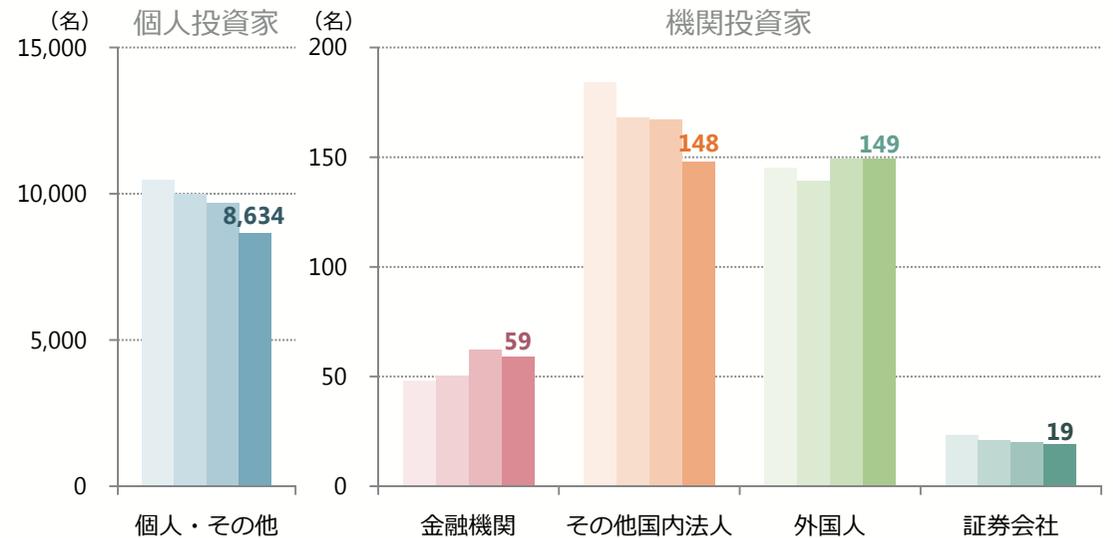
氏名又は名称	所有投資口数	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	113,272	32.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	35,260	10.10%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	30,018	8.59%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	27,334	7.83%
野村信託銀行株式会社（投信口）	14,867	4.25%
ケネディクス株式会社	7,310	2.09%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	6,066	1.73%
みずほ信託銀行株式会社	5,608	1.60%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	5,309	1.52%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5,231	1.49%
合計	250,275	71.69%

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（直近四期）



## **2. 2017年7月期（第11期）業績予想**

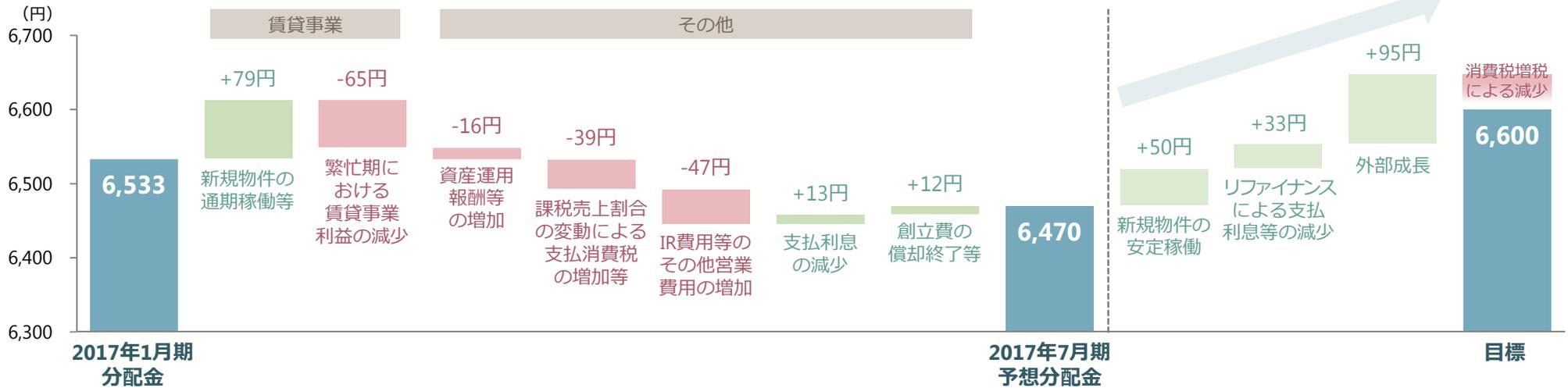
## 2017年7月期（第11期）の収益予想

## 収益予想

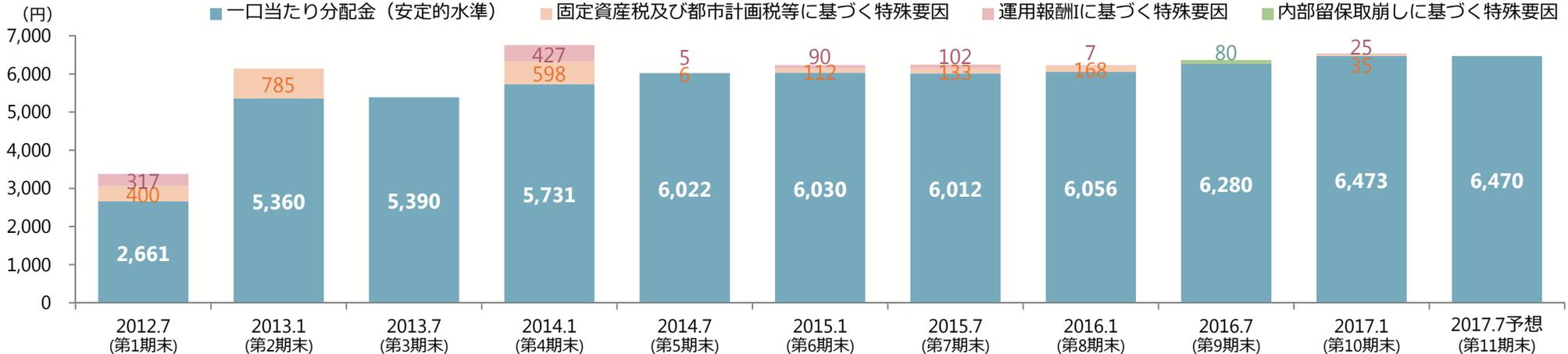
計算期間	2017.1期		2017.7期		前期比
	実績	184日	予想	181日	
<b>営業収益</b>	<b>5,468</b>	<b>5,504</b>	<b>36</b>	<b>0.7%</b>	2017年7月期の期中平均稼働率は95.5%を想定 2017年1月期に新規取得した物件の通期稼働等により、約52百万円増加
賃貸事業収入	5,025	5,058	33	0.7%	
その他賃貸事業収入	412	446	33	8.2%	
不動産等売却益	30	-	-30	-100.0%	繁忙期に伴う入替率・回転率の上昇等により、既存物件における礼金・更新料収入やリーシング費用は、いずれも増加
<b>営業費用</b>	<b>2,629</b>	<b>2,727</b>	<b>98</b>	<b>3.7%</b>	
不動産賃貸事業費用	1,172	1,227	55	4.7%	2017年7月期より、2016年に取得した物件の固定資産税等の費用計上が始まること等から、公租公課が約14百万円増加
減価償却費	878	884	6	0.7%	
その他	579	615	36	6.3%	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、2017年7月期は物件売却を想定していないことから増加
<b>営業利益</b>	<b>2,838</b>	<b>2,776</b>	<b>-61</b>	<b>-2.2%</b>	
営業外収益	0	0	0	111.8%	創立費の償却終了等により減少
営業外費用	526	518	-8	-1.7%	
支払利息等	494	490	-4	-0.9%	
その他	31	27	-4	-13.2%	
<b>経常利益</b>	<b>2,311</b>	<b>2,259</b>	<b>-52</b>	<b>-2.3%</b>	
税引前当期純利益	2,311	2,259	-52	-2.3%	
法人税等	1	1	0	-39.5%	
<b>当期純利益</b>	<b>2,310</b>	<b>2,258</b>	<b>-51</b>	<b>-2.2%</b>	
分配金総額	2,280	2,258	-21	-1.0%	
<b>一口当たり分配金</b>	<b>6,533円</b>	<b>6,470円</b>	<b>-63</b>	<b>-1.0%</b>	
NOI	4,265	4,276	11	0.3%	
FFO	3,189	3,170	-19	-0.6%	

# 一口当たり分配金

## 前期実績からの増減要因（注1）



## 一口当たり分配金（安定的水準）（注2）の推移



注1: 「新規物件の安定稼働」は、2017年1月期に取得した物件の2018年1月期における賃貸事業利益の増加額（試算値）を、「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8月:110億円）による支払利息等の減少額（試算値）を、「外部成長」はLTVが50.0%となる新規借入れによる物件取得（取得価格:35億円想定）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、それぞれ発行済投資口数で除して算出しています。

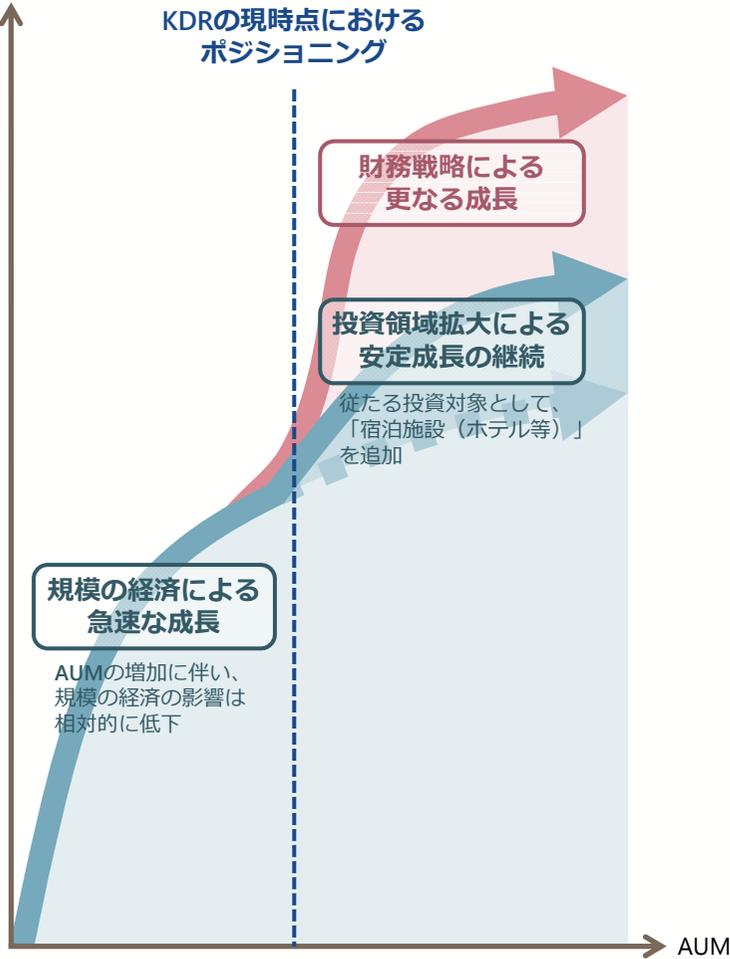
注2: 「一口当たり分配金（安定的水準）」は、各決算期における「一口当たり分配金（実額）」から、特殊要因に基づく調整額として算出した「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」「運用報酬に基づく特殊要因」「内部留保取崩しに基づく特殊要因」を差し引いて算出しています。「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」は、2012年7月期から2016年1月期については物件取得から1年後の日が属する決算期に計上された実額を、2016年7月期以降については2017年7月期に想定される予算額を、それぞれ物件毎に運用日数で日割りして算出した金額の合計を各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。「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の合計に年率0.3%を乗じた金額を運用日数で日割りし、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。なお、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



## 財務戦略による更なる成長

### 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。

#### 信用格付けの改善期待

長期発行体格付 (日本格付研究所) **A** (安定的) 2015年11月 **A** (ポジティブ) 2016年11月 **A+** (安定的)

#### インデックスへの組入れ

グローバル・インデックス (EPRA/NAREIT等) への組入れ

分配金の向上を図りつつ、資産規模2,000億円を目指す

### 外部成長

#### 投資領域の拡大

「施設運営者付き住宅」  
「宿泊施設（ホテル等）」  
への投資

#### 一捻り加えた買い方の工夫

ブリッジファンド、相互売買、  
フォワードコミットメント等の活用

スポンサーサポートの活用

### 内部成長

#### 物件収益力の維持向上

物件の稼働率の維持向上

様々な経費削減策の実施

資産の入替えによるポートフォリオの質向上

### 財務運営

#### 着実かつ機動的な財務運営

財務コストの削減

機動的な公募増資

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

# 投資方針の一部変更について

## 投資方針の一部変更 (注1)

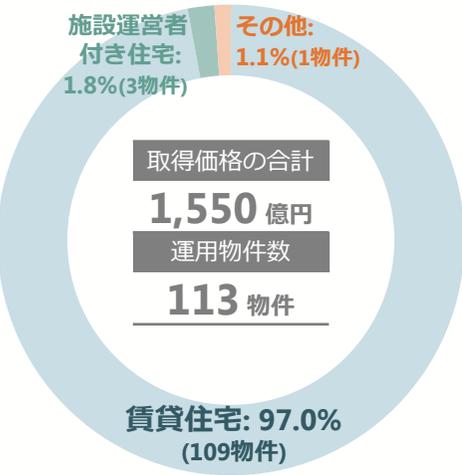
### 投資対象に「宿泊施設（ホテル等）」を追加

- 引き続き賃貸住宅を主要な投資対象（投資比率目標80%以上）としつつ、従たる投資対象として「宿泊施設（ホテル等）」を追加
- 「宿泊施設（ホテル等）」については、賃貸借形式のもので、宿泊機能を主体とした、主に固定賃料に基づく安定収益を享受できる物件に厳選投資

## 用途別投資比率（取得価格ベース）の目標（下線は変更箇所）

用途		投資比率目標	
区分	賃貸住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸住宅	80~100%
	施設運営者付き住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	0~20%
	<u>宿泊施設（ホテル等）</u>	<u>賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であり安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在する、主として洋風の構造及び設備（付帯施設を含む。）を有する宿泊施設</u>	<u>0~20%</u>
	その他	上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）等	0~20%

2017年1月末時点の用途別投資比率



注1: 平成29年2月28日付「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」及び「資産運用会社における社内規程（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ」をご参照ください。なお、投資方針の一部変更に係る規約及び運用ガイドライン等の各変更は平成29年3月28日開催予定の本投資法人の第4回投資主総会において規約一部変更議案が可決されることを条件とします。

投資機会の拡大による資産規模・流動性の拡大を通じて  
更なる投資主価値の向上を目指します

# ケネディクス・グループの宿泊施設（ホテル等）への取組み

## ケネディクス（スポンサー）のホテルへの取組み



ケネディクス株式会社は、ホテルについてもこれまで相応の運用実績を有しており、現在もホテル開発ファンドに取り組んでいるほか、複数の投資家からのホテル案件の運用を受託しています。

ホテル開発ファンド  
プロジェクト規模  
(開発6案件合計)  
**500億円程度**

### ホテル開発ファンドの主な物件

所在地	港区六本木	名古屋市中区	札幌市中央区	中央区銀座
竣工（予定）	2017年3月	2018年1月	2018年5月	2018年12月
客室数（予定）	400室	175室	151室	125室

## 資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

2017年3月29日付変更予定（注1）。下線は変更箇所

用途	一棟当たりの延べ床面積（㎡）	第1順位	第2順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設	20,000以下	本投資法人	KPI（注2）	私募ファンド
	20,000超			
ホテル	全て	KPI（注2）	<u>本投資法人</u>	<u>私募ファンド</u>

注1: 平成29年3月28日開催予定の本投資法人の第4回投資主総会において規約一部変更議案が可決されることを条件とします。  
注2: 「KPI」は、ケネディクス・プライベート投資法人を表しています。

## スペースデザインについて



株式会社スペースデザインは、サービスアパートメント事業やホテル事業等を営むスポンサーの子会社です。18年に渡るサービスアパートメント等の物件管理ノウハウを有しています。

スペースデザインの運営物件

サービス アパートメント 11物件	<b>BUREAU B-SITE</b>
ホテル 1物件	<b>SCOTTI</b>

### 保有（注3）/運営する主なサービスアパートメント及びホテル

	サービスアパートメント			ホテル
保有/運営				
物件名	ビュロー渋谷	ビーサイト横浜	ビーサイト日本橋人形町	ピーコンテ浅草
所在地	渋谷区神南	神奈川県横浜市	中央区日本橋堀留町	台東区浅草
竣工	2016年11月	2007年6月	2002年9月	2011年3月
貸室数/客室数	37室	74室	74室	46室
運営				
物件名	ビュロー品川	ゲートヒル東京	ビュロー高輪	ビーサイト日本橋錦崎
所在地	港区港南	港区高輪	港区高輪	中央区日本橋箱崎町
竣工	2003年12月	2015年12月	2002年3月	2002年7月
貸室数	303室	22室	33室	61室

注3: ケネディクス・グループが運用する不動産ファンドにおいて保有（保有予定を含む）するものを含みます。

## ご参考資料

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1)	1,170百万円
稼働率(2017年1月末)	36.2%	鑑定NOI利回り (注1)	5.0%
交通	都営地下鉄浅草線「西馬込」駅 徒歩約4分		

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1)	1,420百万円
稼働率(2017年1月末)	100.0%	鑑定NOI利回り (注1)	5.0%
交通	東京メトロ日比谷線「六本木」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。

## 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(2017年1月末)	100.0%	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(2017年1月末)	100.0%	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。

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(2017年1月末)	100.0%	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(2017年1月末)	97.8%	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1)	899百万円
稼働率(2017年1月末)	100.0%	鑑定NOI利回り (注1)	5.5%
交通	東京メトロ丸の内線「新大塚」駅 徒歩約4分		

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
取得価格	894百万円	鑑定評価額 (注1)	1,050百万円
稼働率(2017年1月末)	100.0%	鑑定NOI利回り (注1)	5.3%
交通	京王線「桜上水」駅 徒歩約3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利便施設が揃っており、「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(2017年1月末)	87.2%	鑑定NOI利回り (注1)	5.4%
交通	都営地下鉄大江戸線「両国」駅 徒歩約5分		

セレニテ西宮本町

土地評価 利便性  
タイプ シングル



大阪・神戸という関西を代表する2つの大都市中心部へのアクセスに優れた、交通利便性の高い立地です。周辺にはスーパーや飲食店などの生活利便施設が整っています。また、近隣には、えびす社の総本山、西宮神社があり、鎌倉時代以前からその門前町として栄えた歴史のある地域でもあります。

交通利便性に優れ、生活利便施設も充実していることから、大阪・神戸に通勤する単身世帯を中心とした安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	兵庫県西宮市	竣工月	2016年2月
取得価格	617百万円	鑑定評価額 (注1)	707百万円
稼働率(2017年1月末)	100.0%	鑑定NOI利回り (注1)	6.0%
交通	阪神電鉄本線「西宮」駅 徒歩約5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。

# 「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

### 合同会社ボヘミアン ～8物件をバルクで取得～

組成日	平成27年3月20日	優先交渉権の概要	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
当初物件数	8物件		

取得時点の  
鑑定NOI利回り（注1）

**4.8%**

### グループB ～比較的規模の小さい3物件～



所在地	東京都江東区	千葉県浦安市	神奈川県川崎市
築年数	8.9年	8.9年	9.1年
鑑定評価額（注2）	430百万円	693百万円	428百万円

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実施

### グループA ～東京都心に所在する5物件～



	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	8.9年	10.3年	9.5年	11.0年	9.6年
鑑定評価額（注2）	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IRRを確保することで、当初目論見より競争力のある価格で物件取得

取得価格の合計

**3,920**百万円

鑑定含み益率（注3）

**19.0%**

鑑定NOI利回り（注3）

**5.4%**

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: 「取得時点の鑑定NOI利回り」は、合同会社ボヘミアンの物件取得時の価格時点（平成27年3月1日）における鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を鑑定評価額の合計で除して算出しています。

注2: 「鑑定評価額」は、取得及び売却時の価格時点（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を記載しています。

注3: 「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
築年数	0.6年
鑑定評価額(注1)	1,170百万円
取得価格	1,130百万円
鑑定NOI利回り	5.0%

物件取得スケジュール

2016/4/26	2016/7	2016/8/30
売買契約の締結	建物の竣工	建物の引渡し

**セレニテ西宮本町**



所在地	兵庫県西宮市
住戸タイプ	シングル
築年数	0.9年
鑑定評価額(注1)	707百万円
取得価格	617百万円
鑑定NOI利回り	6.0%

物件取得スケジュール

2016/9/27	2016/12/1
売買契約の締結	建物の引渡し

建物竣工前からの相対取引交渉と機動的な投資判断を行うことで、新築物件を取得

## 相互売買によるポートフォリオの質の向上

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	8.9年
鑑定評価額(注1)	754百万円
当初取得価格	582.5百万円



KDXレジデンス上杉	
所在地	宮城県仙台市
築年数	9.3年
鑑定評価額(注1)	882百万円
当初取得価格	700百万円

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	1.0年
鑑定評価額(注1)	899百万円
取得価格	764百万円



KDXレジデンス桜上水	
所在地	東京都杉並区
築年数	0.4年
鑑定評価額(注1)	1,050百万円
取得価格	894百万円



KDXレジデンス両国	
所在地	東京都墨田区
築年数	1.0年
鑑定評価額(注1)	980百万円
取得価格	842百万円

当初取得価格の合計	平均築年数	資産規模の増加 築年数の低下	取得価格の合計	平均築年数
<b>1,282</b> 百万円	<b>9.1</b> 年		<b>2,500</b> 百万円	<b>0.8</b> 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、築年数の経過した地方所在物件と築浅の東京所在物件との相互売買を実施

注1: 「鑑定評価額」は、取得及び売却時の価格時点（KDXレジデンス西馬込：平成28年8月1日、セレニテ西宮本町：平成28年9月1日、相互売買による取得及び譲渡物件：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。

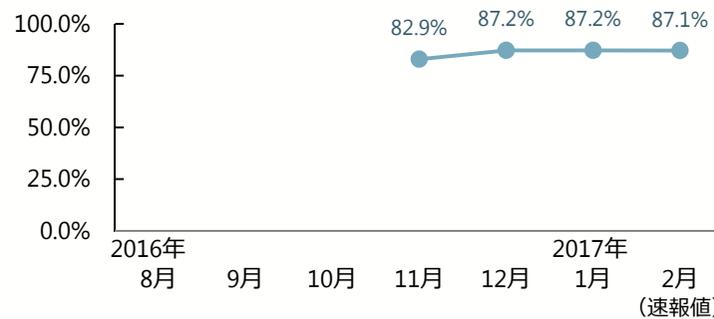
# 主な新築物件の稼働状況

## KDXレジデンス両国 (2016年2月竣工)



所在地	東京都墨田区
住戸タイプ	シングル
賃貸可能戸数	36戸

稼働率の推移



### 売主とのリレーションによるリーシング

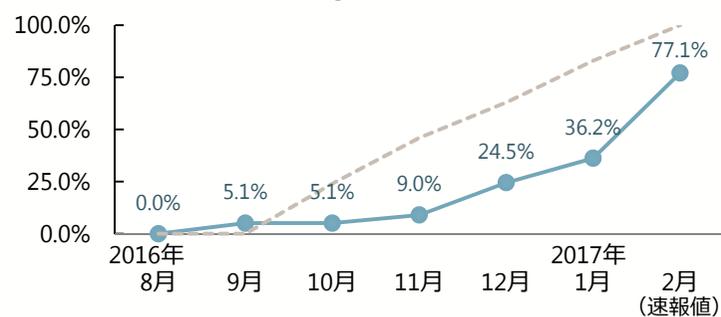
売主とのリレーションにより、取得決定時点の稼働率28.4%（2016年6月）は、決済時点には82.9%（2016年11月）まで上昇しました。その後も着実な稼働率の上昇を図っており、2017年3~4月での満室稼働を想定しています。

## KDXレジデンス西馬込 (2016年7月竣工)



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

稼働率の推移



### リーシング強化時期等の変更

当初は、秋期の移動需要を取り込むことで2017年2月での満室稼働を想定していましたが、個人・法人の移動需要が少なかったことや、新築競合物件の供給もあつたこと等から、募集条件及びリーシング強化時期の見直しを図りました。現在は、春季の移動需要を取り込み2017年3~4月での満室稼働を想定しています。

## KDXレジデンス桜上水 (2016年9月竣工)



所在地	東京都杉並区
住戸タイプ	シングル
賃貸可能戸数	43戸

稼働率の推移



### 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であります。

# 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、“Global 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。

# 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

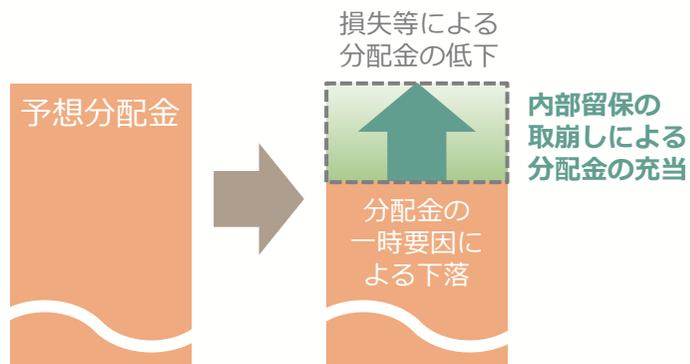
対象物件で使用されている免震積層ゴムの一部（以下「対象ゴム」といいます。）が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合していないことが判明したことに起因して生じた問題（以下「本問題」といいます。）により本投資法人、本資産運用会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行（以下、総称して「本投資法人ら」といいます。）に生じた損害、損失及び費用等の補償の一部に関し、本投資法人ら及び東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社（以下、総称して「東洋ゴムら」といいます。）との間で補償に関する合意書を締結しました。当面の間の本問題により発生した損害の補償等について合意をしておりますが、円滑な補償の実施に支障が生じるおそれがあるため、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8月から東洋ゴムにおける対象ゴムの生産が再開されており、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

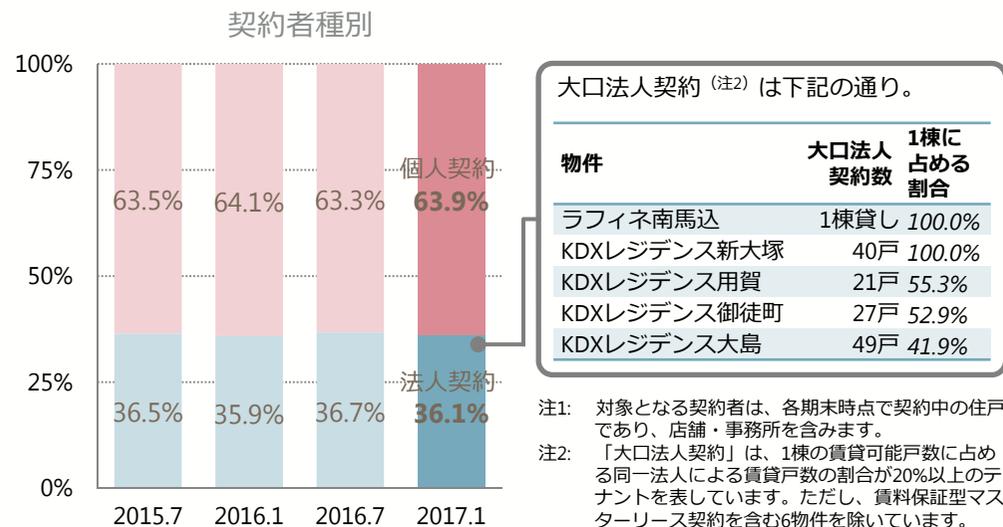
物件売却による不動産等売却益が発生した場合、当該不動産等売却益を除いた当期純利益が当初予想を下回らない範囲で、内部留保を検討

### 内部留保の実施総額の目安

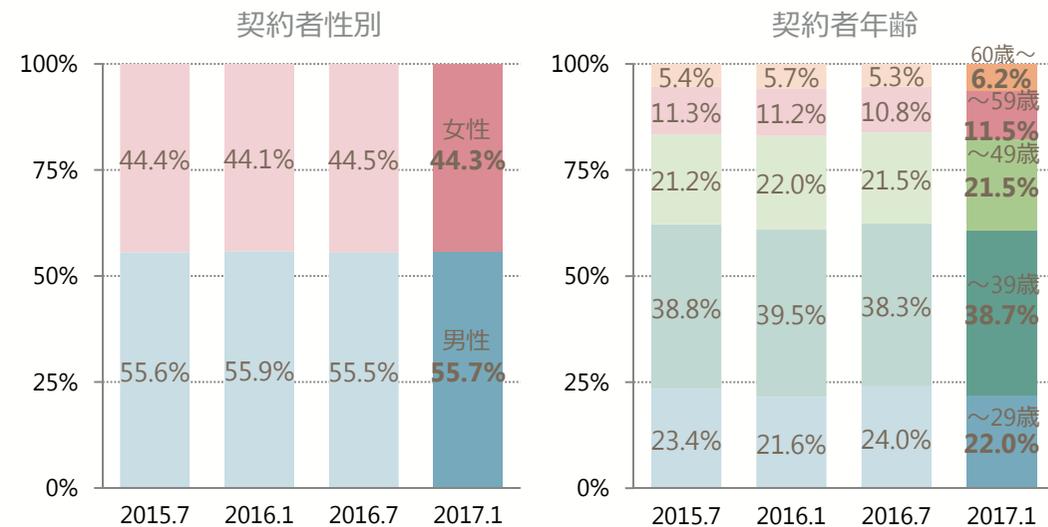
内部留保実施総額の当面の目安は純利益の10%程度  
(第10期末時点の内部留保は84百万円)

# テナント属性分析

## 契約者の種別 (注1)



## 個人契約の分類



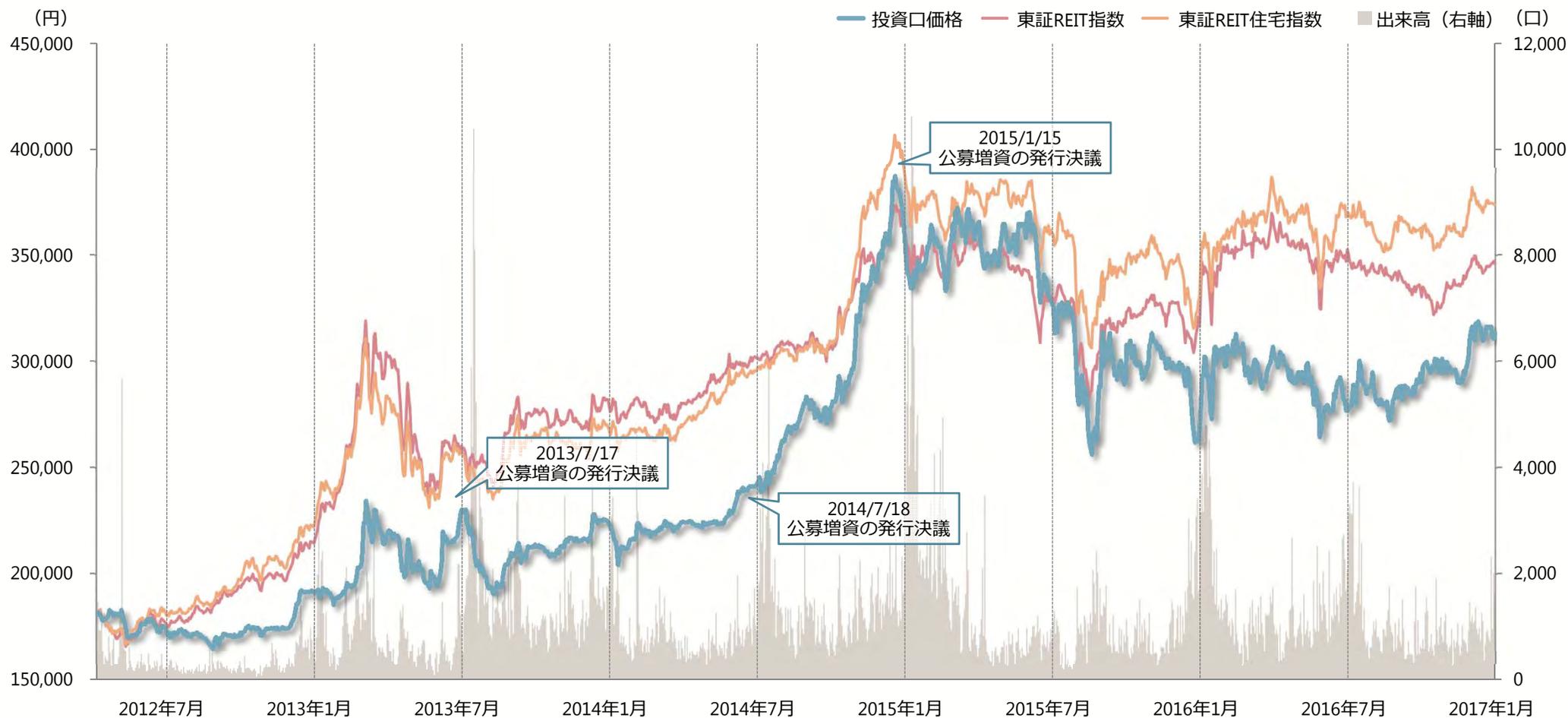
## 契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース)



## 契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (2017年1月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥93,312	¥69,313	¥84,890
スモール・ファミリー	¥164,299	¥86,844	¥121,689
ファミリー	¥215,515	¥165,359	¥191,538
全体	¥133,605	¥91,613	¥114,572

## 投資口価格及び出来高の推移（2012年4月26日から2017年1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	第8期	第9期	第10期
期中平均投資口価格	¥176,285	¥175,695	¥207,767	¥211,363	¥225,190	¥301,812	¥351,972	¥296,858	¥293,579	¥294,358

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 (2017年1月末時点)

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

シリーズ	借入先	借入残高 (百万円)	利率	借入日	最終元本返済 期日 (注1)
9-C	あおぞら銀行	500	0.94500% (注2)	2014/8/29	2021/8/31
10	みずほ銀行	950	1.08300% (注2)	2014/11/14	2022/11/30
11-A	三井住友銀行	2,000	0.80400% (注2)	2014/11/28	2020/11/30
11-B	三菱UFJ信託銀行	1,500	0.68850% (注2)	2014/11/28	2019/11/30
13-A	三井住友銀行	1,200	0.87460% (注2)	2015/2/5	2022/1/31
13-B	三菱東京UFJ銀行	1,200	1.10500% (注2)	2015/2/5	2024/1/31
14-A	あおぞら銀行	2,000	0.87470% (注2)	2015/4/30	2022/4/30
14-B	りそな銀行	1,500	0.98710% (注2)	2015/4/30	2023/4/30
14-C	三菱東京UFJ銀行	2,000	1.09970% (注2)	2015/4/30	2024/4/30
14-D	三井住友銀行	1,000	1.26540% (注2)	2015/4/30	2025/4/30
15-A	あおぞら銀行	300	0.67750% (注2)	2015/8/31	2020/8/31
15-B	りそな銀行	1,100	0.92275% (注2)	2015/8/31	2022/8/31
15-C	みずほ信託銀行	700	0.92275% (注2)	2015/8/31	2022/8/31
15-D	三井住友信託銀行	950	1.04660% (注2)	2015/8/31	2023/8/31
15-E	三菱東京UFJ銀行	1,700	1.16870% (注2)	2015/8/31	2024/8/31
15-F	みずほ銀行	950	1.16870% (注2)	2015/8/31	2024/8/31
15-G	三井住友銀行	2,000	1.34470% (注2)	2015/8/31	2025/8/31
15-H	日本政策投資銀行	1,000	1.19250%	2015/8/31	2024/8/31
16-A	三菱東京UFJ銀行	300	0.62400% (注2)	2015/10/27	2020/10/27
16-B	三菱東京UFJ銀行	1,000	1.15600% (注2)	2015/10/27	2025/4/27
17-A	三菱東京UFJ銀行	1,000	0.81850% (注2)	2016/4/28	2025/4/28
17-B	三井住友銀行	2,500	0.90300% (注2)	2016/4/28	2026/4/30
18-A	三井住友銀行	1,000	0.43077%	2016/8/1	2017/7/31
18-B	三菱東京UFJ銀行	1,000	0.66000%	2016/8/1	2025/7/31
19	みずほ銀行	1,500	0.81630%	2016/8/30	2026/8/31
20-A	あおぞら銀行	1,000	0.71300% (注2)	2016/8/31	2024/8/31
20-B①	三井住友信託銀行	1,000	0.79650% (注2)	2016/8/31	2025/8/31
20-B②	りそな銀行	500	0.79650% (注2)	2016/8/31	2025/8/31
20-C①	三菱東京UFJ銀行	2,000	0.67000%	2016/8/31	2025/8/31
20-C②	みずほ信託銀行	500	0.75130%	2016/8/31	2025/8/31
20-D	三井住友銀行	3,000	0.90600% (注2)	2016/8/31	2026/8/31
21	日本政策投資銀行	1,000	0.77250%	2016/11/1	2025/10/31
<b>合計</b>		<b>78,800</b>			

注1: 上記借入の返済方法はすべて期日一括返済です。

注2: 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9期） （平成28年 7月31日）	当期（第10期） （平成29年 1月31日）
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,146,011	5,679,445
信託現金及び信託預金	3,587,036	3,759,906
営業未収入金	45,529	24,790
前払費用	6,174	3,356
繰延税金資産	14	61
未収消費税等	43,758	-
その他	2,300	503
<b>流動資産合計</b>	<b>¥8,830,826</b>	<b>¥9,468,062</b>
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	58,807,263	60,233,772
信託構築物	322,684	352,701
信託機械及び装置	1,101,107	1,083,901
信託工具、器具及び備品	144,126	218,181
信託土地	88,038,597	93,118,700
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥150,211,821</b>	<b>¥156,805,298</b>
投資その他の資産		
投資有価証券	62,397	-
差入敷金及び保証金	10,950	10,561
長期前払費用	756,459	864,092
その他	-	54,619
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥829,807</b>	<b>¥929,273</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥151,041,628</b>	<b>¥157,734,571</b>
繰延資産		
創立費	3,053	-
投資法人債発行費	-	28,219
投資口交付費	72,819	45,830
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥75,873</b>	<b>¥74,049</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥159,948,328</b>	<b>¥167,276,684</b>

(単位：千円)

	前期（第9期） （平成28年 7月31日）	当期（第10期） （平成29年 1月31日）
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	336,650	401,777
短期借入金	-	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,500,000	11,000,000
未払金	188,167	193,691
未払費用	20,220	24,468
未払法人税等	692	1,695
未払消費税等	14,553	19,528
前受金	706,262	753,979
預り金	52,106	62,612
<b>流動負債合計</b>	<b>¥9,818,652</b>	<b>¥13,457,752</b>
固定負債		
投資法人債	-	3,000,000
長期借入金	66,300,000	66,800,000
信託預り敷金及び保証金	1,422,073	1,466,769
その他	42,355	-
<b>固定負債合計</b>	<b>¥67,764,428</b>	<b>¥71,266,769</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥77,583,081</b>	<b>¥84,724,522</b>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,279	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,275,223	2,365,163
剰余金合計	2,275,223	2,365,163
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥82,407,602</b>	<b>¥82,497,542</b>
繰延ヘッジ損益	△42,355	54,619
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>¥△42,355</b>	<b>¥54,619</b>
<b>純資産合計</b>	<b>¥82,365,247</b>	<b>¥82,552,161</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥159,948,328</b>	<b>¥167,276,684</b>

損益計算書

(単位：千円)

	前期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	当期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	4,872,868	5,025,371
その他賃貸事業収入	456,142	412,245
不動産等売却益	-	30,478
受取配当金	4,790	-
営業収益合計	5,333,801	5,468,095
営業費用		
賃貸事業費用	2,032,807	2,050,357
資産運用報酬	355,306	363,967
資産保管手数料	11,003	10,997
一般事務委託手数料	37,574	37,513
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	168,880	162,422
営業費用合計	2,610,072	2,629,759
営業利益	<b>¥2,723,729</b>	<b>¥2,838,336</b>
営業外収益		
受取利息	252	25
未払分配金除斥益	801	174
還付加算金	1	156
営業外収益合計	1,055	356
営業外費用		
支払利息	373,683	389,776
投資法人債利息	-	6,515
デリバティブ関連費用	1,644	-
融資手数料	101,784	98,682
創立費償却	5,243	3,053
投資法人債発行費償却	-	1,878
投資口交付費償却	49,318	26,989
営業外費用合計	531,674	526,895
経常利益	<b>¥2,193,110</b>	<b>¥2,311,797</b>

(単位：千円)

	前期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	当期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日
税引前当期純利益	<b>¥2,193,110</b>	<b>¥2,311,797</b>
法人税、住民税及び事業税	899	1,698
法人税等調整額	△14	△47
法人税等合計	885	1,651
当期純利益	<b>¥2,192,224</b>	<b>¥2,310,145</b>
前期繰越利益	82,998	55,017
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥2,275,223	2,365,163

金銭の分配に係る計算書

	前期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	当期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日
I. 当期末処分利益	2,275,223,755 円	2,365,163,158 円
II. 分配金の額	2,220,206,040 円	2,280,598,437 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,360 円)	(6,533 円)
III. 次期繰越利益	55,017,715 円	84,564,721 円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第9期） 自平成28年 2月 1日 至平成28年 7月31日	当期（第10期） 自平成28年 8月 1日 至平成29年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,950,194	4,610,601
投資活動によるキャッシュ・フロー	△107,937	△8,653,633
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,176,084	4,749,336
現金及び現金同等物の増減(△は減少)	<b>¥666,173</b>	<b>¥706,303</b>
現金及び現金同等物の期首残高	8,066,874	8,733,047
現金及び現金同等物の期末残高	<b>¥8,733,047</b>	<b>¥9,439,351</b>

## 収益の推移

	第9期 (2016年7月期)	第10期 (2017年1月期)
計算日数	182.0 日	184.0 日
物件運用日数 (加重平均)	182.0 日	181.1 日
営業収益	5,333 百万円	5,468 百万円
営業利益	2,723 百万円	2,838 百万円
経常利益	2,193 百万円	2,311 百万円
当期純利益	2,192 百万円	2,310 百万円
1口当たり分配金額	6,360 円	6,533 円
配当性向	101.3 %	98.7 %

## 財務指標の推移

	第9期 (2016年7月期)	第10期 (2017年1月期)
総資産額	159,948 百万円	167,276 百万円
純資産額	82,365 百万円	82,552 百万円
自己資本比率	51.5 %	49.4 %
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	235,943 円	236,478 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 %	5.6 %
FFO(Funds From Operation) (注3)	3,104 百万円	3,189 百万円
1口当たりFFO	8,892 円	9,137 円
有利子負債総額	74,800 百万円	81,800 百万円
期末平均金利	1.25 %	1.19 %
借入金残存年数	4.3 年	5.1 年
LTV (注4)	46.8 %	48.9 %
NAV (注5)	100,416 百万円	103,999 百万円
1口当たりNAV	287,652 円	297,917 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9期 (2016年7月期)	第10期 (2017年1月期)
期末保有物件数	105 物件	113 物件
当期取得物件数	0 物件	10 物件
当期譲渡物件数	0 物件	2 物件
取得価格合計	148,184 百万円	155,069 百万円
期末帳簿価格合計	150,211 百万円	156,805 百万円
期末鑑定評価額合計	170,538 百万円	180,618 百万円
賃貸可能戸数	7,243 戸	7,518 戸
賃貸可能面積	286,310.51 m <sup>2</sup>	292,324.33 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	5,329 百万円	5,437 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,175 百万円	1,172 百万円
NOI (Net Operating Income) (注6)	4,153 百万円	4,265 百万円
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.5 %
資本的支出	163 百万円	220 百万円
減価償却費	857 百万円	878 百万円
減価償却比率	1.2 %	1.1 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.5 %	4.4 %
稼働率 (期中平均)	96.3 %	95.7 %
稼働率 (期末時点)	95.9 %	96.2 %
住宅賃料単価 (期中平均)	9,783 円/坪	9,942 円/坪
住宅賃料単価 (期末時点)	9,798 円/坪	9,996 円/坪
入替率 (注7)	13.0 %	11.4 %
回転率 (注8)	13.5 %	10.2 %
更新率 (期中平均) (注9)	89.3 %	89.6 %
平均入居期間 (注10)	1,140 日	1,157 日
平均空室期間 (注11)	64 日	80 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	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 a	2017年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,530	5,620	90	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	4,700	920	4,741	878
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,000	2,040	40	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,775	265	1,747	292
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	952	952	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	822	130	811	140
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,750	1,770	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,488	282	1,480	289
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	836	849	13	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	650	199	633	215
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,230	3,250	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,830	420	2,752	497
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,770	1,780	10	-	-	4.9%	4.8%	5.1%	5.0%	1,750	30	1,798	-18
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	709	723	14	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	637	86	639	83
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,660	1,660	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,480	180	1,398	261
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,410	1,440	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,150	290	1,141	298
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,360	3,420	60	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	3,000	420	3,028	391
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,170	3,260	90	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,800	460	2,823	436
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,370	2,420	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,230	190	2,249	170
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,430	2,490	60	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,080	410	2,090	399
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,110	2,160	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,781	379	1,787	372
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,840	1,860	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,560	300	1,568	291
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	774	160
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,780	1,830	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,450	380	1,459	370
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	895	909	14	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	730	179	765	143
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	758	759	1	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	650	109	651	107
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,740	3,780	40	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	3,240	540	3,238	541
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,290	1,300	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,147	153	1,147	152
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,760	3,870	110	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	3,270	600	3,272	597
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,470	2,520	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,260	260	2,276	243
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,190	1,220	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,000	220	1,004	215
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	826	844	18	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	720	124	722	121

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」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）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-1～68及びR-2～41：平成28年7月31日、T-69：平成28年8月1日、T-70～77：平成28年7月1日、R-42：平成28年9月1日]、2017年1月期末：平成29年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「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	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 a	2017年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末				
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	1,274	115
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,030	1,050	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	920	130	923	126
T-32	KDXレジデンス三宿	F	856	865	9	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	760	105	766	98
T-33	KDXレジデンス用賀	F	796	813	17	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	700	113	705	107
T-34	KDXレジデンス下馬	F	684	698	14	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	600	98	607	90
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,650	1,670	20	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	1,250	420	1,252	417
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,210	1,260	50	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,050	210	1,049	210
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,180	1,190	10	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,000	190	1,059	130
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	885	888	3	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	776	112	767	120
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	896	916	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	773	143	773	142
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	979	998	19	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	850	148	854	143
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	923	943	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	800	143	804	138
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	711	713	2	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	620	93	617	95
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	619	620	1	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	550	70	567	52
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	414	75
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	940	955	15	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	800	155	797	157
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,090	1,100	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	999	101	1,003	96
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,950	1,970	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,800	170	1,772	197
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	1,365	174
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,140	1,150	10	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	996	154	1,015	134
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	631	632	1	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	530	102	569	62
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,440	1,470	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,268	202	1,333	136
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,330	4,410	80	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	3,745	665	3,801	608
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,030	3,050	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,593	457	2,637	412
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,110	2,160	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,857	303	1,882	277
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,050	3,050	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	2,679	371	2,715	334

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」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社社澤総合鑑定所（記号「T」）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-1～68及びR-2～41：平成28年7月31日、T-69：平成28年8月1日、T-70～77：平成28年7月1日、R-42：平成28年9月1日]、2017年1月期末：平成29年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「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	2017年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末				
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,310	5,430	120	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	4,832	598	4,944	485
T-57	ビーサイト秋葉原	F	901	921	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	850	71	873	47
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	1,392	67
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,310	2,340	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,200	140	2,324	15
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	1,435	64
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,410	1,410	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,250	160	1,278	131
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,250	1,270	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,062	208	1,090	179
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,380	3,390	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	3,026	363	3,087	302
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,300	1,330	30	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,050	280	1,124	205
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,150	1,150	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,100	50	1,129	20
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,450	1,500	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,150	350	1,212	287
T-67	KDXレジデンス神田	F	924	953	29	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	700	253	740	212
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,700	3,750	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,845	905	2,994	755
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,170	1,170	-	4.7%	4.5%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	1,130	40	1,194	-24
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,420	1,430	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,224	206	1,254	175
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	890	909	19	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	792	116	811	97
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	765	765	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	561	204	580	184
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	854	879	25	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	695	184	714	164
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	735	736	1	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	648	88	668	67
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	899	908	9	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	764	144	792	115
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,050	1,080	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	894	186	927	152
T-77	KDXレジデンス両国	F	980	1,020	40	4.5%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	842	178	876	143
小計／平均			123,129	124,953	1,824	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	107,281	17,671	108,789	16,163

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」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）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-1～68及びR-2～41：平成28年7月31日、T-69：平成28年8月1日、T-70～77：平成28年7月1日、R-42：平成28年9月1日]、2017年1月期末：平成29年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「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	2017年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末	前回取得	2017年1月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,320	1,340	20	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	1,015	325	985	354
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,300	1,330	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,120	210	1,091	238
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,360	1,390	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,080	310	1,045	344
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	2,818	391
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	980	259
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,850	1,850	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,510	340	1,433	416
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,050	2,050	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,680	370	1,627	422
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	861	879	18	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	765	114	753	125
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	937	973	36	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	830	143	821	151
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	515	527	12	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	445	82	441	85
R-13	KDXレジデンス一番町	D	660	669	9	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	530	139	524	144
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	551	551	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	520	31	516	34
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	600	601	1	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	480	121	478	122
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	2,334	345
R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	F	1,030	1,040	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	900	140	893	146
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,010	1,020	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	840	180	831	188
R-19	KDXレジデンス西大路	D	898	905	7	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	813	92	810	94
R-20	KDXレジデンス西院	D	488	489	1	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	440	49	438	50
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,570	1,610	40	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,410	200	1,405	204
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	1,337	202
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	575	575	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	510	65	502	72
R-24	KDXレジデンス茨木・Ⅱ	F	1,382	1,385	3	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,275	110	1,299	85
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	820	830	10	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	740	90	721	108
R-26	KDXレジデンス守口	F	627	627	-	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	551	76	542	84
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	1,075	214
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,650	1,690	40	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,360	330	1,421	268

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」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社社澤総合鑑定所（記号「T」）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-1～68及びR-2～41；平成28年7月31日、T-69；平成28年8月1日、T-70～77；平成28年7月1日、R-42；平成28年9月1日）、2017年1月期末：平成29年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「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	2017年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2017年 1月期末	前回取得	2017年 1月期末	前回取得	2017年 1月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	642	650	8	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	588	62	579	70
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	825	827	2	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	680	147	673	153
R-32	KDXレジデンス西公園	F	837	838	1	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	763	75	757	80
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	853	855	2	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	760	95	760	94
R-34	メロディーハイム御殿山	F	495	501	6	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	400	101	436	64
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,100	4,170	70	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	5.1%	5.0%	3,500	670	3,646	523
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	991	108
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	3,261	178
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,260	2,260	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	1,974	285	2,059	200
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	D	5,090	5,100	10	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	4,606	493	4,750	349
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,470	1,500	30	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	915	585	973	526
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,410	1,410	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,290	119	1,328	81
R-42	セレニテ西宮本町	T	707	723	16	5.1%	5.0%	5.2%	5.1%	5.3%	5.2%	617	105	666	56
小計/平均			55,243	55,665	422	5.0%	5.0%	4.9%	4.8%	5.2%	5.2%	47,787	7,877	48,016	7,648
合計/平均			178,372	180,618	2,246	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	155,069	25,548	156,805	23,812

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」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）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-1～68及びR-2～41：平成28年7月31日、T-69：平成28年8月1日、T-70～77：平成28年7月1日、R-42：平成28年9月1日]、2017年1月期末：平成29年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「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		
	2016.7期	2017.1期	前期比	2016.7期	2017.1期	前期比	2016.7期	2017.1期	前期比
期中運用物件数	105物件	113物件		65物件	74物件		40物件	39物件	
期中運用物件の取得価格合計	148,184.4	155,069.2		99,731.2	107,281.5		48,453.2	47,787.7	
計算期間 (注1)	182日	184日		182日	184日		182日	184日	
<b>不動産賃貸事業収益</b>	<b>5,329.0</b>	<b>5,437.6</b>	<b>2.0%</b>	<b>3,330.5</b>	<b>3,481.8</b>	<b>4.5%</b>	<b>1,998.4</b>	<b>1,955.7</b>	<b>-2.1%</b>
賃貸事業収入	4,872.8	5,025.3	3.1%	3,068.7	3,247.0	5.8%	1,804.1	1,778.3	-1.4%
その他賃貸事業収入	456.1	412.2	-9.6%	261.8	234.7	-10.3%	194.3	177.4	-8.7%
<b>不動産賃貸事業費用</b>	<b>1,175.2</b>	<b>1,172.0</b>	<b>-0.3%</b>	<b>698.5</b>	<b>716.5</b>	<b>2.6%</b>	<b>476.6</b>	<b>455.4</b>	<b>-4.4%</b>
管理委託費	369.3	364.7	-1.3%	235.6	238.6	1.3%	133.7	126.1	-5.7%
公租公課	314.7	311.8	-0.9%	174.5	173.3	-0.7%	140.2	138.5	-1.2%
水道光熱費	90.2	92.0	2.0%	54.8	57.6	5.1%	35.4	34.4	-2.8%
修繕費	210.6	208.2	-1.1%	129.7	132.5	2.2%	80.9	75.6	-6.5%
保険料	7.8	8.1	3.7%	4.1	4.4	6.6%	3.6	3.6	0.4%
信託報酬・その他賃貸事業費用	182.3	186.9	2.5%	99.7	109.9	10.3%	82.6	76.9	-6.8%
<b>NOI</b>	<b>4,153.7</b>	<b>4,265.5</b>	<b>2.7%</b>	<b>2,631.9</b>	<b>2,765.2</b>	<b>5.1%</b>	<b>1,521.8</b>	<b>1,500.3</b>	<b>-1.4%</b>
<b>NOI利回り (年換算)</b>	<b>5.6%</b>	<b>5.5%</b>		<b>5.3%</b>	<b>5.2%</b>		<b>6.3%</b>	<b>6.2%</b>	
減価償却費	857.5	878.2	2.4%	450.2	475.3	5.6%	407.3	402.9	-1.1%
減価償却比率 (取得価格対比、年率)	1.2%	1.1%		0.9%	0.9%		1.7%	1.7%	
<b>償却後NOI利回り (年換算)</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.4%</b>		<b>4.4%</b>	<b>4.3%</b>		<b>4.6%</b>	<b>4.5%</b>	

注1: 2016年7月期の計算期間は182日間です。また、2017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181.1日です。東京経済圏の運用物件について、2017年1月期の物件運用日数(加重平均)は181.6日です。また、地方経済圏の運用物件について、2017年1月期の物件運用日数(加重平均)は180.1日です。

# 2017年1月期（第10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 <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 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,741,744	5,620,000	SF	86	5,338.99	5,338.99	100.0%	184	156,984	30,143	126,840	15,713	111,127	5.4%	4.7%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,747,019	2,040,000	SF	54	2,353.23	2,264.41	96.2%	184	55,832	11,761	44,071	10,550	33,520	4.9%	3.7%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	811,080	952,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	184	26,762	5,680	21,082	5,229	15,852	5.1%	3.8%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,480,823	1,770,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	184	48,208	13,031	35,176	6,502	28,674	4.7%	3.8%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	633,603	849,000	S	41	1,054.83	1,031.09	97.7%	184	24,769	5,524	19,245	4,884	14,360	5.9%	4.4%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,752,328	3,250,000	F	85	6,117.48	5,685.28	92.9%	184	99,122	22,071	77,051	21,358	55,693	5.4%	3.9%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1,798,041	1,780,000	-	-	-	-	-	184	43,749	1,196	42,553	0	42,553	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	639,374	723,000	F	35	2,123.46	2,062.98	97.2%	184	24,396	5,540	18,856	3,539	15,316	5.9%	4.8%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,398,359	1,660,000	S	106	3,546.91	3,118.00	87.9%	184	59,681	14,644	45,037	17,172	27,864	6.0%	3.7%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,141,584	1,440,000	SF	61	2,491.66	2,370.82	95.2%	184	47,099	12,088	35,011	7,238	27,773	6.0%	4.8%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,028,981	3,420,000	SF	50	3,617.32	3,617.32	100.0%	184	108,263	33,572	74,690	7,604	67,085	4.9%	4.4%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,823,774	3,260,000	S	85	2,889.66	2,826.62	97.8%	184	89,362	16,275	73,086	6,642	66,443	5.2%	4.7%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,249,787	2,420,000	SF	20	1,680.79	1,680.79	100.0%	184	64,463	11,775	52,687	3,224	49,462	4.7%	4.4%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,090,795	2,490,000	SF	62	2,785.42	2,785.42	100.0%	184	71,878	13,234	58,644	6,802	51,842	5.6%	4.9%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,787,474	2,160,000	SF	64	2,507.52	2,466.68	98.4%	184	61,628	13,896	47,731	5,767	41,964	5.3%	4.7%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,568,898	1,860,000	S	76	1,849.00	1,806.98	97.7%	184	55,108	9,806	45,301	6,103	39,197	5.8%	5.0%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	774,348	935,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	184	26,916	5,653	21,262	2,744	18,517	5.5%	4.8%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,459,876	1,830,000	SF	39	2,310.08	2,310.08	100.0%	184	51,346	8,830	42,516	5,697	36,818	5.8%	5.0%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	765,009	909,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	184	27,830	5,643	22,186	1,260	20,926	6.0%	5.7%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	651,447	759,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	23,933	5,193	18,739	2,804	15,935	5.7%	4.9%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,238,316	3,780,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	96,186	13,094	83,092	17,702	65,390	5.1%	4.0%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,147,025	1,300,000	S	60	1,537.38	1,468.83	95.5%	184	39,221	9,557	29,663	6,473	23,189	5.1%	4.0%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,272,742	3,870,000	S	179	4,358.43	4,358.43	100.0%	184	109,322	17,609	91,713	11,548	80,165	5.6%	4.9%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,276,667	2,520,000	F	42	3,101.16	3,101.16	100.0%	184	78,218	17,012	61,205	9,242	51,962	5.4%	4.6%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,004,849	1,220,000	S	54	1,345.92	1,298.06	96.4%	184	35,007	7,103	27,904	3,812	24,091	5.5%	4.8%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	722,572	844,000	S	34	890.93	866.07	97.2%	184	25,220	5,084	20,136	3,315	16,820	5.5%	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】、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。

# 2017年1月期（第10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 <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	賃貸事業	NOI	減価償却費	賃貸事業	NOI	償却後
											収入 a	費用 b			利益 e [c-d]		利回り (年換算)
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,274,301	1,390,000	F	38	2,339.62	2,216.35	94.7%	184	42,300	8,730	33,569	4,343	29,226	5.3%	4.6%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	923,289	1,050,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	184	28,599	4,551	24,048	4,642	19,405	5.2%	4.2%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	766,084	865,000	S	39	1,103.82	1,038.87	94.1%	184	25,493	7,785	17,707	3,097	14,609	4.6%	3.8%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	705,475	813,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	184	23,643	3,484	20,159	2,599	17,559	5.7%	5.0%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	607,857	698,000	S	29	829.05	776.54	93.7%	184	19,439	6,569	12,869	2,234	10,634	4.3%	3.5%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,252,024	1,670,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	51,614	3,504	48,109	3,382	44,727	7.6%	7.1%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,049,132	1,260,000	S	72	1,526.98	1,506.50	98.7%	184	37,978	8,908	29,070	5,435	23,635	5.5%	4.5%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,059,832	1,190,000	F	36	2,359.44	2,228.36	94.4%	184	35,397	12,940	22,457	3,783	18,674	4.5%	3.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	767,336	888,000	S	52	1,170.40	1,149.94	98.3%	184	27,800	6,570	21,229	5,886	15,343	5.4%	3.9%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	773,193	916,000	S	49	1,171.41	1,171.41	100.0%	184	26,631	6,673	19,958	3,914	16,043	5.1%	4.1%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	854,429	998,000	S	51	1,329.79	1,303.82	98.0%	184	29,299	5,685	23,613	3,768	19,845	5.5%	4.6%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	804,048	943,000	SF	44	1,314.91	1,214.39	92.4%	184	28,564	10,366	18,198	4,435	13,762	4.5%	3.4%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	617,949	713,000	S	46	1,127.58	1,083.20	96.1%	184	23,083	6,061	17,021	4,194	12,827	5.4%	4.1%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	567,204	620,000	S	39	989.82	968.70	97.9%	184	17,846	4,623	13,222	3,353	9,868	4.8%	3.6%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	414,406	490,000	S	37	931.82	879.36	94.4%	184	17,104	5,566	11,537	3,762	7,775	5.4%	3.7%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	797,342	955,000	S	72	1,602.16	1,409.76	88.0%	184	33,360	10,054	23,306	5,904	17,401	5.8%	4.3%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,003,783	1,100,000	F	40	2,448.27	2,198.90	89.8%	184	36,058	9,002	27,055	4,689	22,366	5.4%	4.4%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,772,316	1,970,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	184	60,872	12,974	47,898	14,850	33,047	5.3%	3.6%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,365,816	1,540,000	F	33	2,024.81	1,962.08	96.9%	184	43,444	8,918	34,526	6,861	27,665	5.1%	4.1%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,015,113	1,150,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	184	30,134	6,300	23,834	4,093	19,741	4.7%	3.9%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	569,018	632,000	S	27	877.14	849.10	96.8%	184	18,461	6,805	11,656	2,181	9,474	4.4%	3.5%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,333,519	1,470,000	SF	48	1,637.00	1,614.17	98.6%	184	38,408	7,012	31,395	4,149	27,245	4.9%	4.3%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,801,756	4,410,000	SF	144	4,591.76	4,386.98	95.5%	184	119,029	20,371	98,658	16,863	81,795	5.2%	4.3%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,637,383	3,050,000	S	127	3,314.75	3,314.75	100.0%	184	84,902	19,482	65,419	12,755	52,664	5.0%	4.0%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,882,742	2,160,000	S	117	2,372.67	2,311.83	97.4%	184	61,485	12,348	49,137	11,039	38,098	5.2%	4.1%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,715,342	3,050,000	SF	145	4,009.07	3,737.71	93.2%	184	89,623	15,746	73,877	16,547	57,329	5.5%	4.2%

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。

# 2017年1月期（第10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 <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 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,944,690	5,430,000	F	85	4,854.23	4,708.03	97.0%	184	128,593	19,828	108,764	13,874	94,890	4.5%	3.9%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	873,952	921,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	23,992	3,869	20,123	2,506	17,616	4.7%	4.1%
T-58	ビュロー神楽坂	1,360,000	1,392,950	1,460,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	184	39,000	6,924	32,075	3,635	28,439	4.7%	4.1%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,324,288	2,340,000	F	40	3,159.89	3,002.55	95.0%	184	65,530	13,104	52,426	7,816	44,609	4.7%	4.0%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,435,252	1,500,000	SF	38	2,198.56	2,063.06	93.8%	184	41,450	7,454	33,995	4,514	29,481	4.8%	4.2%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,278,295	1,410,000	SF	32	1,929.61	1,929.61	100.0%	184	37,074	9,314	27,760	6,573	21,186	4.4%	3.4%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,090,661	1,270,000	S	57	1,899.29	1,816.89	95.7%	184	38,847	9,434	29,412	6,126	23,285	5.5%	4.3%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,087,911	3,390,000	S	174	4,314.87	4,095.09	94.9%	184	94,893	17,193	77,700	21,052	56,647	5.1%	3.7%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,124,896	1,330,000	SF	59	3,499.84	3,446.92	98.5%	184	51,154	11,842	39,312	6,530	32,781	7.4%	6.2%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,129,906	1,150,000	S	65	1,614.28	1,593.00	98.7%	184	37,405	7,467	29,938	5,625	24,313	5.4%	4.4%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,212,034	1,500,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	184	36,519	6,180	30,339	4,195	26,143	5.2%	4.5%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	740,433	953,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	184	25,613	5,657	19,956	3,682	16,273	5.7%	4.6%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,994,916	3,750,000	SF	65	2,659.66	2,581.40	97.1%	184	89,734	10,357	79,376	11,259	68,117	5.5%	4.7%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,194,434	1,170,000	S	47	1,297.27	469.75	36.2%	155	2,151	7,846	-5,695	4,885	-10,581	-1.2%	-2.2%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,254,722	1,430,000	SF	33	1,357.88	1,357.88	100.0%	184	37,540	5,902	31,637	3,755	27,882	5.1%	4.5%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	811,483	909,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	184	24,931	5,655	19,275	2,282	16,992	4.8%	4.3%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	580,392	765,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	20,508	5,902	14,606	2,963	11,642	5.2%	4.1%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	714,977	879,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	184	23,961	4,233	19,727	3,052	16,674	5.6%	4.8%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	668,667	736,000	S	47	1,032.18	1,009.34	97.8%	184	23,118	4,880	18,237	3,370	14,867	5.6%	4.6%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	792,696	908,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	92	11,304	351	10,952	1,716	9,236	5.7%	4.8%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	927,252	1,080,000	S	43	1,227.16	1,227.16	100.0%	92	17,433	4,663	12,770	2,058	10,712	5.7%	4.8%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	876,994	1,020,000	S	36	1,190.53	1,037.65	87.2%	92	9,986	2,454	7,531	2,196	5,335	3.5%	2.5%
小計/平均		107,281,500	108,789,039	124,953,000		4,124	153,501.63	148,413.00	96.7%	181.6	3,481,839	716,586	2,765,252	475,382	2,289,870	5.2%	4.3%

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。

(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 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-1	KDX豊平三条レジデンス (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	92	14,459	4,724	9,734	2,968	6,766	6.6%	4.6%
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	985,652	1,340,000	S	92	3,330.15	3,111.51	93.4%	184	50,540	11,985	38,555	10,343	28,212	7.5%	5.5%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,091,196	1,330,000	F	40	2,798.20	2,731.74	97.6%	184	43,210	9,735	33,474	9,145	24,329	5.9%	4.3%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,045,337	1,390,000	SF	92	2,936.40	2,912.08	99.2%	184	47,685	10,541	37,143	10,014	27,129	6.8%	5.0%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,818,595	3,210,000	SF	160	6,385.70	6,030.69	94.4%	184	104,504	24,874	79,630	23,675	55,955	5.4%	3.8%
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	980,520	1,240,000	S	94	2,146.02	2,031.87	94.7%	184	38,416	7,119	31,296	8,995	22,300	6.1%	4.4%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,433,549	1,850,000	F	80	4,631.16	4,498.30	97.1%	184	56,390	10,381	46,008	16,517	29,491	6.0%	3.9%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,627,077	2,050,000	SF	148	6,255.16	6,040.97	96.6%	184	72,308	13,743	58,565	14,185	44,379	6.9%	5.2%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	753,572	879,000	SF	78	2,762.76	2,726.96	98.7%	184	33,610	9,887	23,723	7,833	15,889	6.2%	4.1%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	821,151	973,000	SF	84	3,413.06	3,413.06	100.0%	184	39,011	9,036	29,974	7,500	22,474	7.2%	5.4%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	441,753	527,000	SF	65	2,253.81	2,184.24	96.9%	184	22,979	8,923	14,055	4,384	9,671	6.3%	4.3%
R-12	KDXレジデンス上杉 (注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	92	17,042	5,376	11,666	3,092	8,573	6.6%	4.9%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	524,640	669,000	SF	45	1,818.09	1,664.61	91.6%	184	28,169	8,395	19,774	5,007	14,767	7.4%	5.5%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	516,297	551,000	SF	27	1,475.73	1,312.11	88.9%	184	19,532	5,823	13,708	4,435	9,272	5.2%	3.5%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	478,093	601,000	SF	40	2,159.25	2,113.32	97.9%	184	23,193	5,498	17,695	4,497	13,197	7.3%	5.5%
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	2,350,000	2,334,054	2,680,000	SF	187	6,221.83	5,623.09	90.4%	184	93,868	30,988	62,880	17,772	45,108	5.3%	3.8%
R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	900,000	893,684	1,040,000	SF	66	2,655.31	2,536.21	95.5%	184	38,794	10,901	27,892	6,966	20,925	6.1%	4.6%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	831,259	1,020,000	SF	95	2,724.19	2,505.10	92.0%	184	39,155	8,200	30,954	7,314	23,640	7.3%	5.6%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	810,227	905,000	S	76	2,353.55	2,278.11	96.8%	184	33,228	7,087	26,140	6,337	19,803	6.4%	4.8%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	438,249	489,000	S	49	1,094.81	1,029.70	94.1%	184	17,531	5,805	11,726	3,848	7,878	5.3%	3.6%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,405,680	1,610,000	S	118	3,387.30	3,310.11	97.7%	184	58,869	11,902	46,966	9,932	37,034	6.6%	5.2%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,337,228	1,540,000	S	131	3,813.31	3,644.43	95.6%	184	55,878	10,274	45,604	11,776	33,827	6.7%	5.0%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	502,004	575,000	SF	43	1,321.04	1,260.84	95.4%	184	21,362	6,176	15,185	5,192	9,993	5.9%	3.9%
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	1,275,000	1,299,377	1,385,000	F	61	4,701.87	4,394.91	93.5%	184	53,635	18,052	35,582	6,928	28,654	5.5%	4.5%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	721,604	830,000	SF	70	2,024.50	1,939.04	95.8%	184	29,699	6,067	23,631	8,152	15,478	6.3%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	542,699	627,000	F	28	1,942.78	1,866.76	96.1%	184	24,170	6,370	17,800	5,418	12,381	6.4%	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】、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: KDX豊平三条レジデンス及びKDXレジデンス上杉は平成28年11月1日付で売却しています。

# 2017年1月期（第10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 <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 a	賃貸事業 費用 b	NOI c [a-b]	減価 償却費 d	賃貸事業 利益 e [c-d]	NOI 利回り (年換算)	償却後 NOI 利回り (年換算)
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,075,101	1,290,000	S	86	2,292.72	2,216.91	96.7%	184	37,361	12,133	25,228	7,722	17,505	4.6%	3.2%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,421,900	1,690,000	F	21	3,999.01	3,999.01	100.0%	184	65,864	17,868	47,996	4,169	43,826	7.0%	6.4%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	579,606	650,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	184	27,186	5,565	21,620	5,367	16,253	7.3%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	673,668	827,000	SF	63	2,602.53	2,602.53	100.0%	184	29,906	7,361	22,545	6,194	16,350	6.6%	4.8%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	757,315	838,000	F	36	2,522.16	2,075.90	82.3%	184	30,963	7,778	23,184	6,352	16,832	6.0%	4.4%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	760,155	855,000	F	24	2,098.68	1,840.82	87.7%	184	26,610	6,985	19,625	4,762	14,863	5.1%	3.9%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	436,514	501,000	F	36	2,297.24	2,109.39	91.8%	184	21,544	6,623	14,920	2,792	12,128	7.4%	6.0%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,646,593	4,170,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	13,848	107,708	33,064	74,644	6.1%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	991,714	1,100,000	SF	55	1,923.22	1,773.87	92.2%	184	32,724	6,109	26,614	4,906	21,708	5.4%	4.4%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,261,884	3,440,000	SF	134	6,511.88	6,269.87	96.3%	184	107,683	22,154	85,529	21,958	63,570	5.3%	3.9%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,059,290	2,260,000	S	170	5,735.96	5,641.73	98.4%	184	99,148	24,918	74,229	18,097	56,131	7.5%	5.6%
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	4,606,296	4,750,225	5,100,000	SF	212	11,855.63	10,778.05	90.9%	184	175,150	35,111	140,039	42,361	97,677	6.0%	4.2%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	973,212	1,500,000	SF	114	5,269.39	5,178.04	98.3%	184	53,558	12,445	41,113	11,185	29,927	8.9%	6.5%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,328,823	1,410,000	S	85	2,277.14	2,217.10	97.4%	184	41,470	7,932	33,537	10,155	23,382	5.2%	3.6%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	666,744	723,000	S	51	1,351.68	1,351.68	100.0%	62	7,798	764	7,033	1,582	5,451	6.7%	5.2%
小計/平均		47,787,750	48,016,259	55,665,000		3,394	138,822.70	132,694.14	95.6%	180.1	1,955,777	455,475	1,500,302	402,913	1,097,389	6.2%	4.5%
合計/平均		155,069,251	156,805,298	180,618,000		7,518	292,324.33	280,637.39	96.2%	181.1	5,437,617	1,172,062	4,265,554	878,295	3,387,259	5.5%	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】、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。

