

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

第8期（2016年1月期）決算説明資料

2016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

1. 第8期（2016年1月期）決算概要

第8期（2016年1月期）の決算ハイライト	p.4
第8期末ポートフォリオの概要	p.5
第8期取得物件の概要	p.6
第8期における相互売買	p.7
ブリッジファンドの状況	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
住宅賃料単価	p.14
テナントの入退去	p.15
賃料増減及び空室期間	p.16
運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.17
環境への配慮	p.18
財務の状況 借入関連指標等	p.19
財務の状況 第8期における借入及び借入金返済期限	p.20
投資主の状況	p.21

2. 第9期（2016年7月期）業績予想

第9期（2016年7月期）の収益予想	p.23
一口当たり分配金	p.24

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.26
投資主価値向上に向けた運用目標	p.27
継続的な外部成長による投資主価値の向上	p.28

ご参考資料

第8期取得物件	p.30-32
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.33
内部留保について	p.34
テナント属性分析	p.35
投資口価格	p.36
借入金の状況	p.37
財務諸表	p.38-39
業績の推移	p.40
鑑定評価額一覧	p.41-45
ポートフォリオ・パフォーマンスの概要	p.46
第8期ポートフォリオ・パフォーマンス	p.47-51

1. 第8期（2016年1月期）決算概要

第8期（2016年1月期）の決算ハイライト

外部成長 ～相互売買及び借入余力の活用による継続的な外部成長～

- 実質的な相互売買による物件取得を実施
- 資産の入替えにより、収益性や築年数等のポートフォリオの質が向上
- 借入余力を活用した機動的な物件取得を実施

取得価格（売却3物件⇔取得5物件）

45.9 億円



69.0 億円

鑑定NOI利回り（売却3物件⇔相互売買に係る取得4物件）

5.4 %



5.9 %

平均築年数（売却3物件⇔相互売買に係る取得4物件）

8.5 年



1.1 年

財務戦略 ～投資主価値向上に向けた施策の着実な進捗～

- 物件投資方針や保守的な財務運営などが評価され、信用格付けの見通しが**ポジティブ**へ変更
- 資産の入替えや還元利回りの低下等により、**鑑定含み益**及び**一口当たりNAV**は着実に上昇
- 着実に**借入金**の長期固定化を実施

長期発行体格付

A（見通し：ポジティブ）

鑑定含み益

187.9 億円

一口当たりNAV

283,388 円

借入残存年数

4.3 年

金利固定化率

100 %

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～

- 既存運用物件の**平均稼働率は96.1%**、賃貸収入は**予算比約500万円増加**
- 第8期取得の**新築2物件**も想定通りのペースで稼働率上昇
- 3物件について**DBJ Green Building認証**を取得

平均稼働率（第7期⇒第8期（新規取得5物件を除く））

95.8 %



96.1 %

新築2物件の稼働率（2015年10月⇒2016年1月）

11.6 %



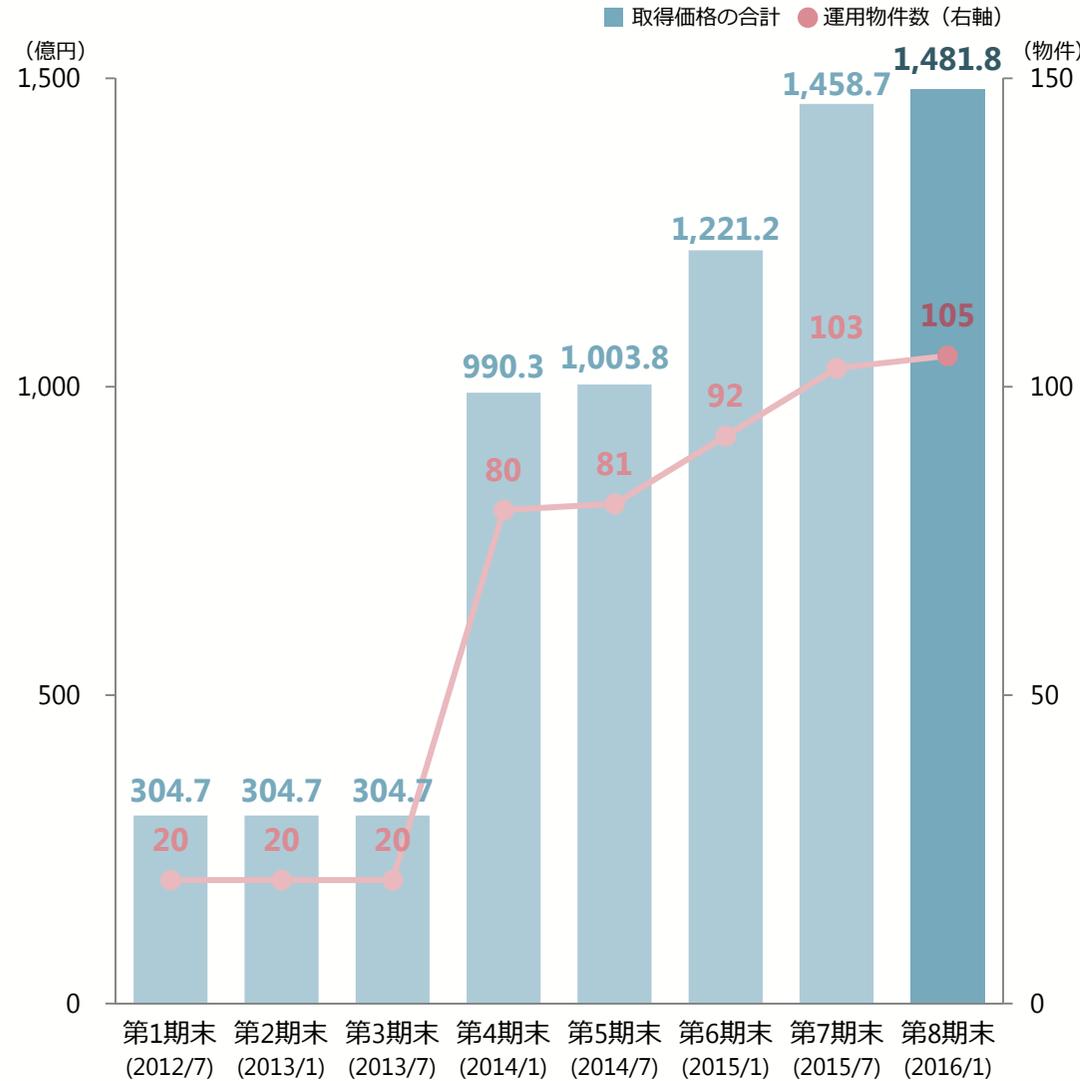
56.4 %

DBJ Green Building認証

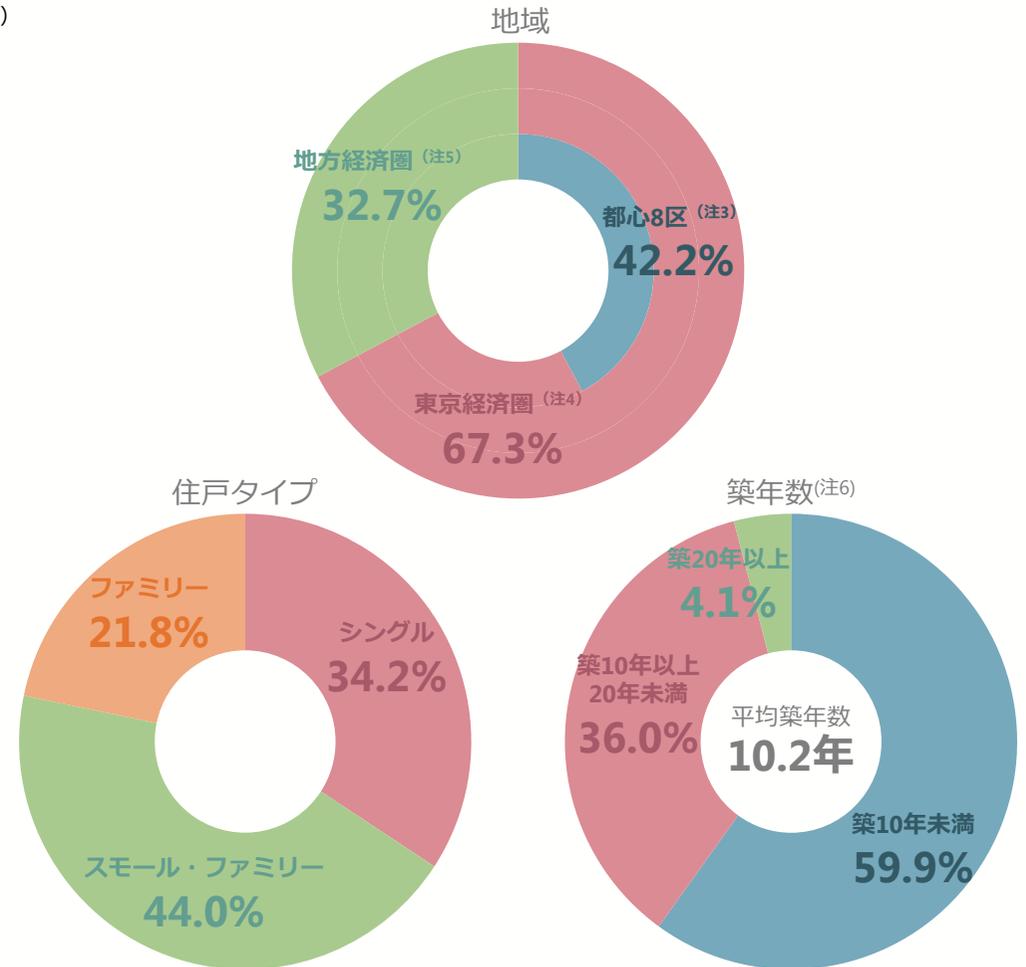
3つ星: 2 物件 2つ星: 1 物件

第8期末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: 「資産内訳」は、取得価格による割合を記載しています。
 注3: 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

注4: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
 注5: 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。
 注6: 「築年数」は、竣工日から平成28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。

第8期取得物件の概要

第8期における物件取得及び売却の概要

	第7期末 (2015年7月末)	相互売買による 売却3物件	相互売買による 取得4物件	新規借入による 取得1物件	第8期末 (2016年1月末)
運用物件数	103 物件	-3 物件	+4 物件	+1 物件	105 物件
取得価格の合計	1,458.7 億円	-45.9 億円	+56.1 億円	+12.9 億円	1,481.8 億円
賃貸可能戸数	7,080 戸	-159 戸	+237 戸	+85 戸	7,243 戸
平均築年数 (注1)	10.6 年	8.5 年	1.1 年	0.3 年	10.2 年

第8期取得物件の概要

	相互売買による取得4物件				新規借入による取得1物件
	KDXレジデンス 赤坂	KDXレジデンス 神田	KDXレジデンス 恵比寿	KDXレジデンス 南三条	セレニテ 北久宝寺
取得価格	1,150百万円	700百万円	2,845百万円	915百万円	1,290百万円
鑑定評価額 (注2)	1,380百万円	862百万円	3,460百万円	1,400百万円	1,370百万円
鑑定NOI利回り (注2)	5.3%	5.6%	5.4%	8.6%	5.4%
賃貸可能戸数	28戸	30戸	65戸	114戸	85戸
稼働率 (第8期末時点)	100.0%	97.4%	58.3%	97.1%	54.2%
竣工月	2014年12月	2015年2月	2015年9月	2010年12月	2015年7月
土地評価	地位	利便性	地位	利便性	利便性
タイプ	スモール・ファミリー	スモール・ファミリー	スモール・ファミリー	スモール・ファミリー	シングル

注1: 「平均築年数」は、第7期末及び第8期末については竣工日から平成28年1月31日までの期間、その他については竣工日から平成27年10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2: 「鑑定評価額」は、物件取得時点における鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、当該鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。

第8期における相互売買

資産の入替えによるポートフォリオの質の向上

相互売買に係る売却3物件の概要

物件売却によるポートフォリオの整理



相互売買に係る取得4物件の概要

築浅物件を競争力のある価格で取得



注1: 「鑑定含み益」は、相互売買の実施時点における鑑定評価額の合計と取得価格の合計との差異を記載しています。「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を取得価格の合計で除して算出しています。
 注2: 「鑑定NOI利回り」は、売却3物件については第7期末時点、取得4物件については物件取得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。
 注3: 「平均築年数」は、竣工日から平成27年10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。

ブリッジファンドの状況

匿名組合出資の状況

匿名組合の概要

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

信託対象不動産等の概要

当初物件数	8物件
鑑定評価額 <small>(注2)</small> 合計	6,215百万円

購入条件

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

優先交渉権の概要

グループA

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

KDXレジデンス 麻布仙台坂	KDXレジデンス 西麻布	KDXレジデンス 文京湯島	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	KDXレジデンス 上石神井
890百万円	1,420百万円	854百万円	765百万円	735百万円
鑑定評価額 <small>(注2)</small> 4,664百万円				

グループB

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

KDXレジデンス 住吉	KDXレジデンス 浦安	KDXレジデンス 登戸
430百万円	693百万円	428百万円
鑑定評価額 <small>(注2)</small> 1,551百万円		

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予定

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

注2: 「鑑定評価額」は、平成28年2月末日時点における鑑定評価額を記載しています。当該鑑定評価額の内容については、価格時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

損益計算書の概要

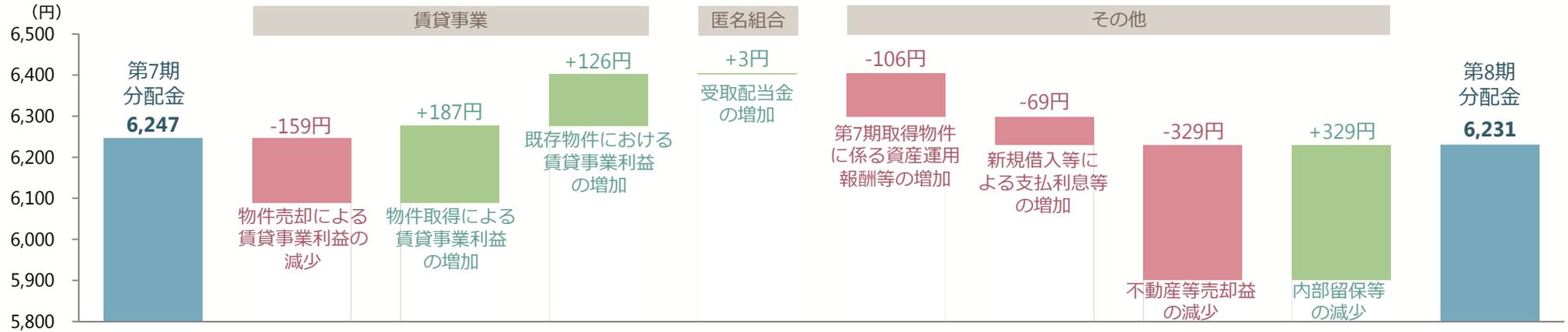
損益計算書

(単位：百万円)	第7期		第8期		前期比		予実比		
	実績	予想	実績	予想	前期比	前期比	予実比	予実比	
計算期間 (注1)	181日	184日	184日	184日					
営業収益	5,302	5,182	5,226	5,226	-75	-1.4%	43	0.8%	第7期取得物件の通期稼働及び既存運用物件の好調な稼働等により、約47百万円増加
賃貸事業収入	4,735	4,781	4,796	4,796	60	1.3%	15	0.3%	既存運用物件の好調な稼働等により約5百万円増加。また、資産の入替えによる新規物件の取得等により約10百万円増加
その他賃貸事業収入	434	391	411	411	-22	-5.2%	20	5.2%	
不動産等売却益	124	0	9	9	-114	-92.5%	9	-	新規取得物件による礼金収入の増加や既存運用物件の駐車場収入の増加等により、予想比増加
受取配当金	8	10	9	9	0	10.5%	-1	-10.6%	
営業費用	2,488	2,514	2,509	2,509	21	0.8%	-4	-0.2%	
不動産賃貸事業費用	1,125	1,088	1,084	1,084	-41	-3.7%	-4	-0.4%	非繁忙期であることに加え、回転率が想定以上に低下したこと等により、広告宣伝費等のリーシング費用が前期比減少
減価償却費	827	834	852	852	25	3.1%	18	2.2%	
その他	536	590	573	573	37	6.9%	-17	-3.0%	資産運用報酬（前期末総資産連動）の増加等により、前期比増加
営業利益	2,814	2,668	2,717	2,717	-96	-3.4%	48	1.8%	
営業外収益	0	0	1	1	1	-	1	-	物件売却に伴う課税売上割合の増加による支払消費税の減少やIR費用の減少等により、予想比減少
営業外費用	508	531	533	533	25	4.9%	1	0.3%	
支払利息等	448	475	478	478	29	6.6%	2	0.6%	新規借入及びリファイナンスによる長期固定化等により、前期比増加
その他	59	56	55	55	-4	-7.4%	-1	-1.8%	
経常利益	2,305	2,137	2,185	2,185	-120	-5.2%	47	2.2%	
税引前当期純利益	2,305	2,137	2,185	2,185	-120	-5.2%	47	2.2%	当期純利益のうち約9百万円を内部留保
法人税等	51	1	0	0	-50	-98.8%	0	-	
当期純利益	2,254	2,136	2,184	2,184	-70	-3.1%	47	2.2%	
分配金総額	2,180	2,136	2,175	2,175	-5	-0.3%	38	1.8%	
一口当たり分配金	6,247円	6,120円	6,231円	6,231円	-16	-0.3%	111	+1.8%	
NOI (注2)	4,044	4,083	4,124	4,124	79	2.0%	40	1.0%	
FFO (注3)	3,017	3,025	3,082	3,082	65	2.2%	56	1.9%	

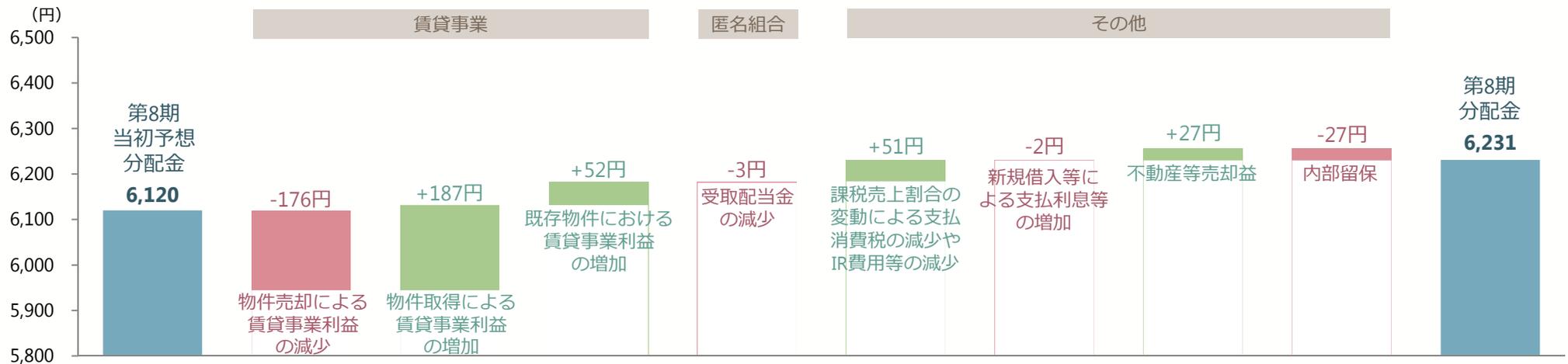
注1: 第7期の計算期間は181日間ですが、物件運用日数（加重平均）は179.1日です。また、第8期の計算期間は184日間ですが、物件運用日数（加重平均）は177.3日です。
 注2: 「NOI(Net Operating Income)」は、「賃貸事業収入+その他賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用」により算出しています。
 注3: 「FFO(Funds From Operation)」は、「当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費+売却損益」により算出しています。

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)	第7期	第8期	前期比								
資産の部	158,655	160,064	1,409	0.9%							
現預金	8,724	8,066	-658	-7.5%	<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4,393百万円。資産の入替えにおける差額（約10億円）への充当等により手元資金は前期比減少</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="3">現預金 8,066</td> </tr> <tr> <td>当期 未処分利益 2,258</td> <td>預り敷金 1,415</td> <td>Net Cash 4,393</td> </tr> </table>	現預金 8,066			当期 未処分利益 2,258	預り敷金 1,415	Net Cash 4,393
現預金 8,066											
当期 未処分利益 2,258	預り敷金 1,415	Net Cash 4,393									
有形固定資産	148,872	150,905	2,033	1.4%							
（土地	88,791	89,836)	1,045	1.2%							
（建物等	60,081	61,069)	987	1.6%							
その他	1,057	1,092	34	3.2%							
負債の部	76,271	77,675	1,403	1.8%							
有利子負債	73,500	74,800	1,300	1.8%	<p>2015年8月に返済期日の到来した既存借入（総額87億円）について、平均借入期間8.6年でのリファイナンスを実施。また、2015年10月には新規物件の取得に係る新規借入（総額13億円）を実施</p>						
（短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金	12,200	12,000)	-200	-1.6%							
（長期借入金	61,300	62,800)	1,500	2.4%							
預り敷金	1,457	1,415	-42	-2.9%	資産の入替えにおいて、新築物件を取得したこと等により前期比減少						
その他	1,314	1,460	145	11.1%							
純資産の部	82,383	82,389	5	0.0%							
出資総額	80,132	80,132	0	-							
未処分利益	2,254	2,258	3	0.2%	第8期末時点における内部留保は82百万円						
繰延ヘッジ損益	▲3	▲1	2	-68.5%							
LTV（注1）	46.3%	46.7%			新規借入によりLTVは増加。LTV50%想定 of 借入余力は約104億円						
自己資本比率	51.9%	51.5%									
期末鑑定評価額	163,849	169,702	5,853	3.6%	鑑定含み益は149.7億円（第7期末）から187.9億円（第8期末）へ増加						
NAV（注2）	95,105	98,927	3,822	4.0%	鑑定含み益の増加により、引き続きNAVは着実に上昇						

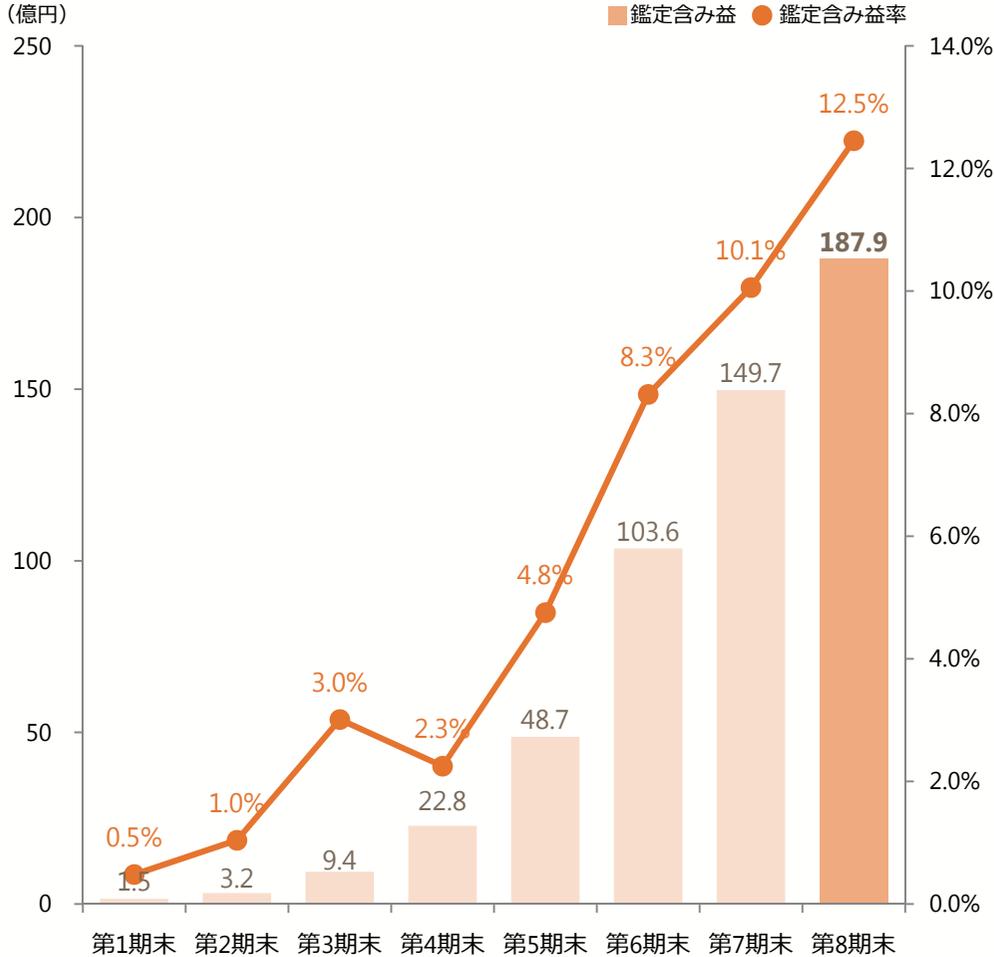
注1: 「LTV (Loan To Value)」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。

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

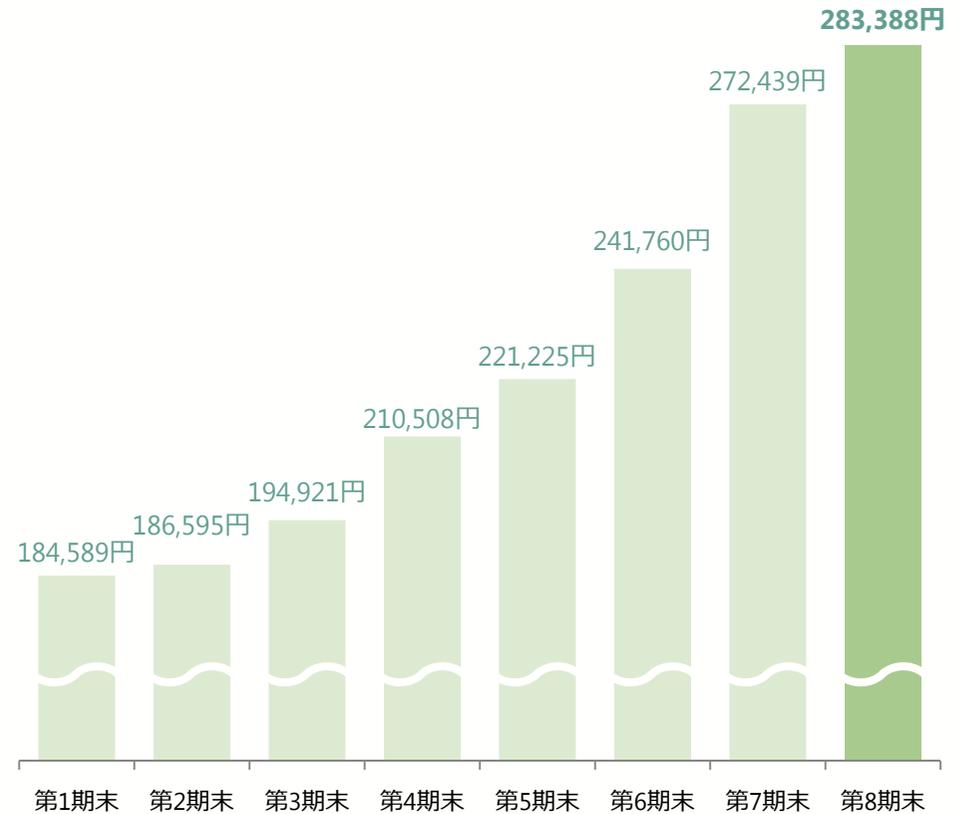
鑑定含み益（注1）及び鑑定含み益率（注2）

鑑定含み益及び鑑定含み益率の推移



一口当たりNAV

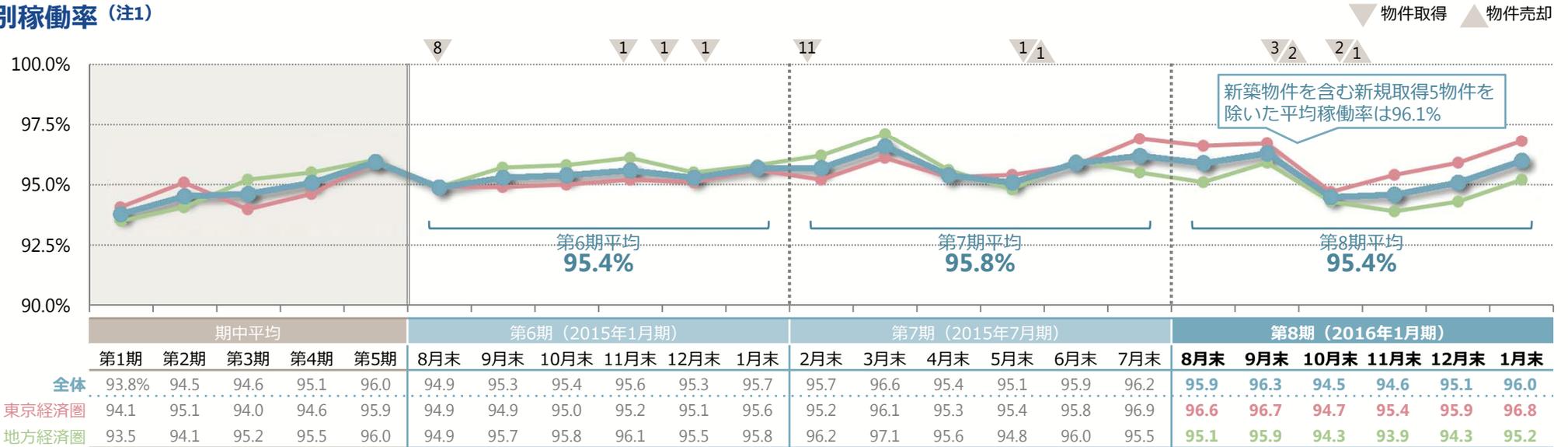
一口当たりNAVの推移



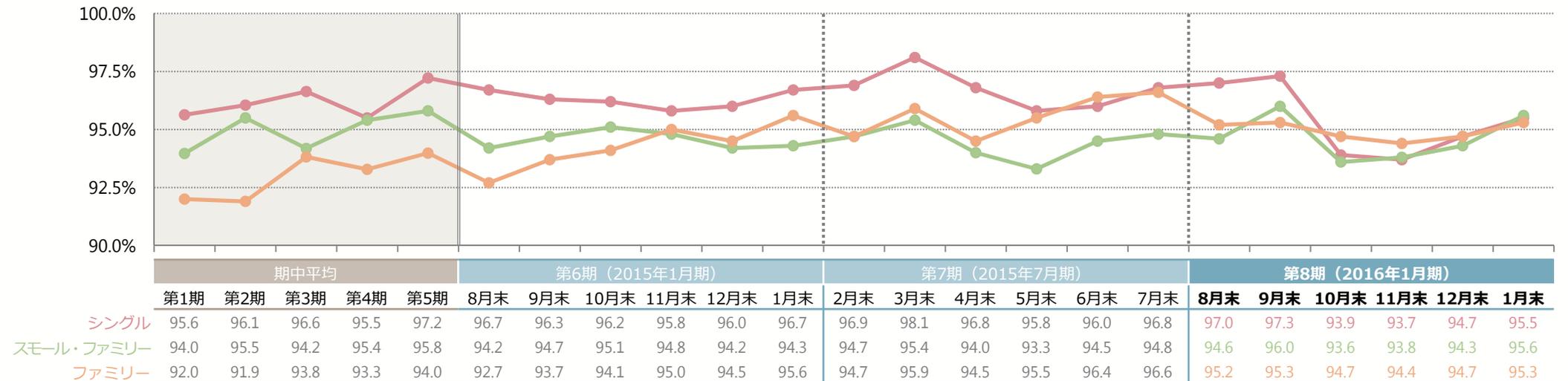
注1: 「鑑定含み益」は、各期末時点における直近の鑑定評価額と帳簿価格との差異を記載しています。
 注2: 「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格で除して算出しています。

稼働率

地域別稼働率（注1）



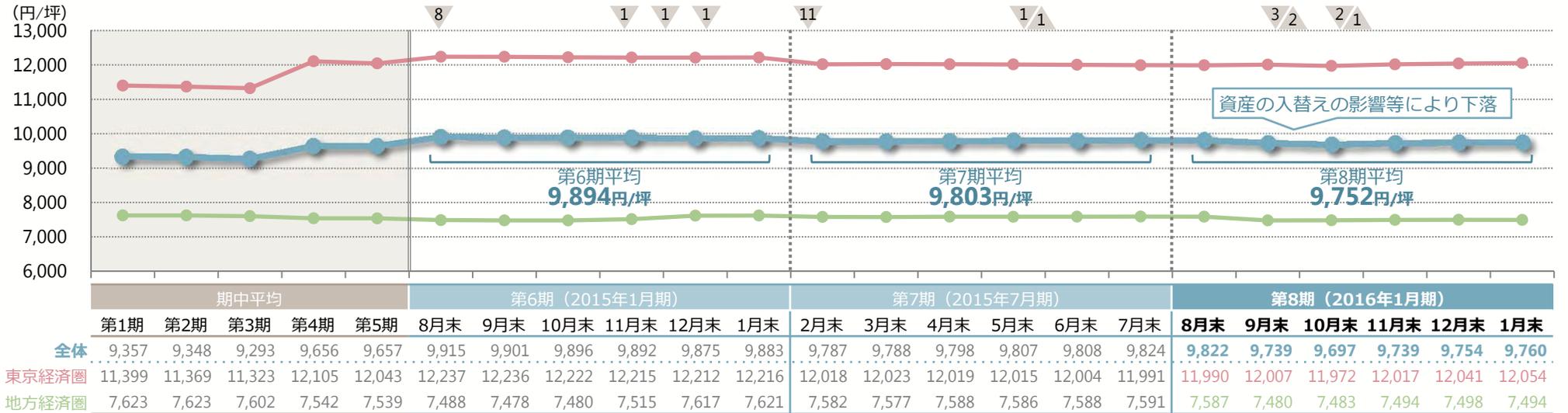
住戸タイプ別稼働率（注1）



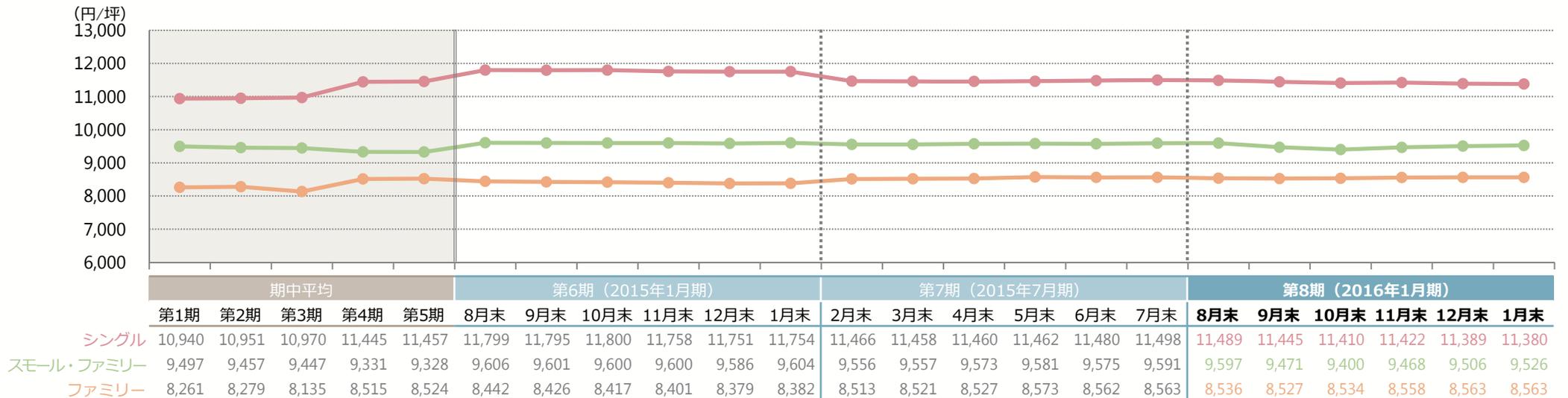
注1: 「地域別稼働率」には、事務所・店舗を含みます。また、「住戸タイプ別稼働率」には、賃料保証型マスターリース契約対象面積を含みません。

住宅賃料単価

地域別住宅賃料単価（注1）



住戸タイプ別住宅賃料単価（注1）



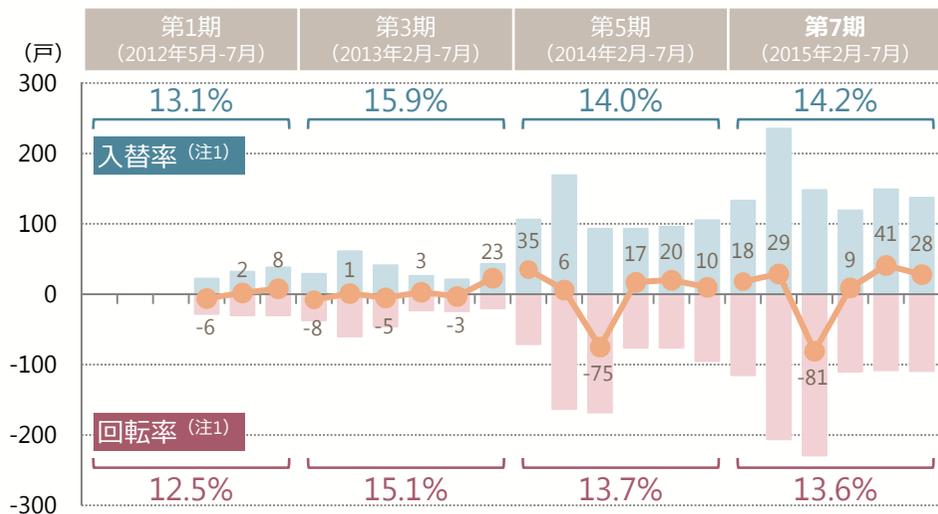
注1: 「地域別住宅賃料単価」「住戸タイプ別住宅賃料単価」には、事務所・店舗を含みません。

テナントの入退去

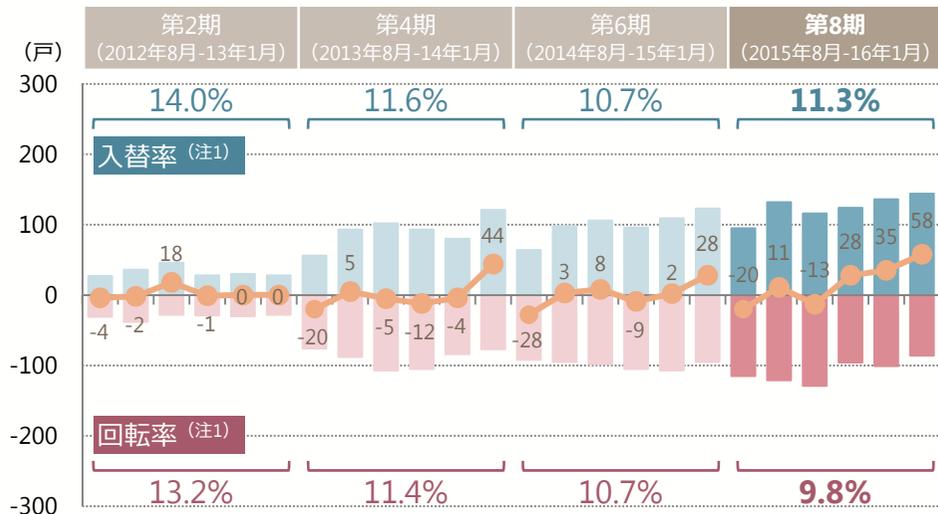
新規契約・解約戸数の推移

繁忙期における推移

■ 新規契約 ■ 解約 ● net



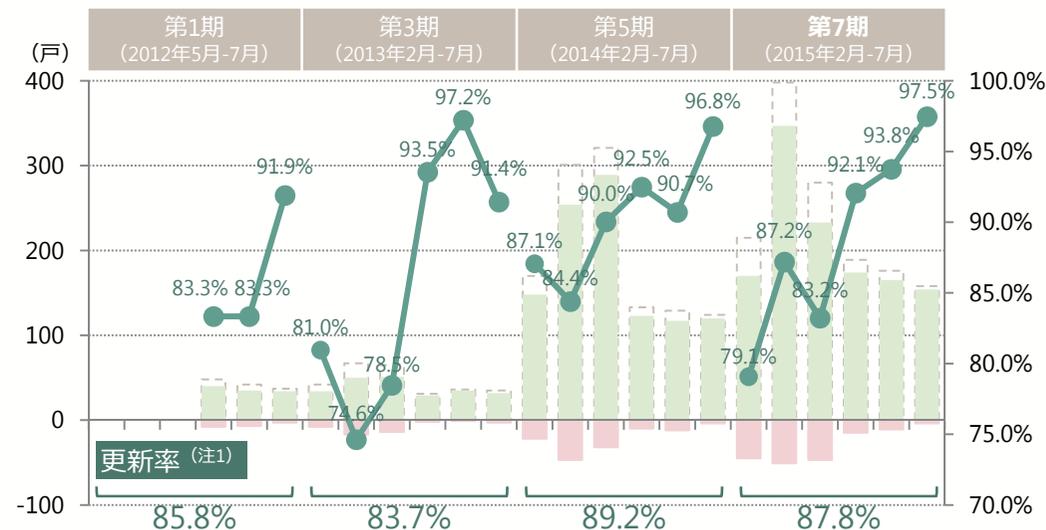
非繁忙期における推移



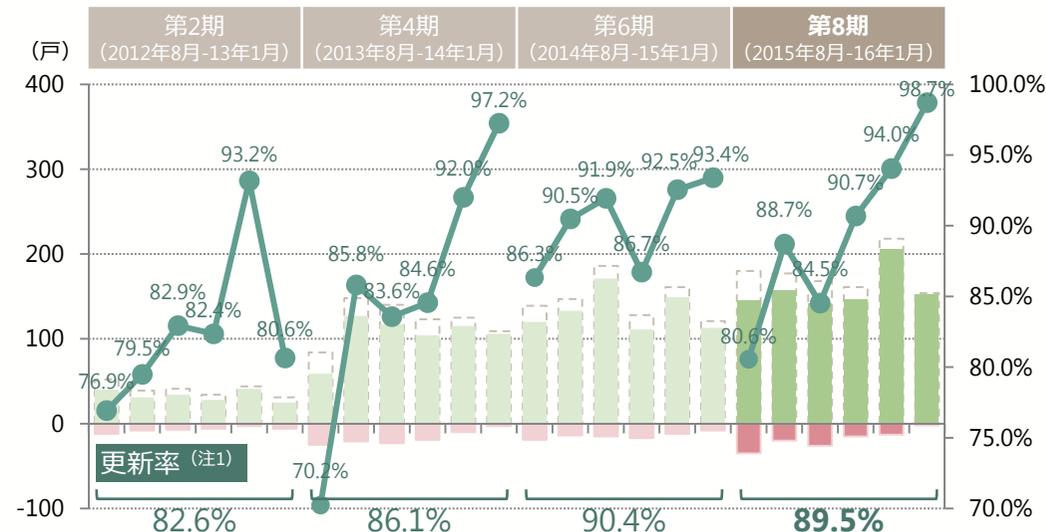
更新戸数の推移

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)



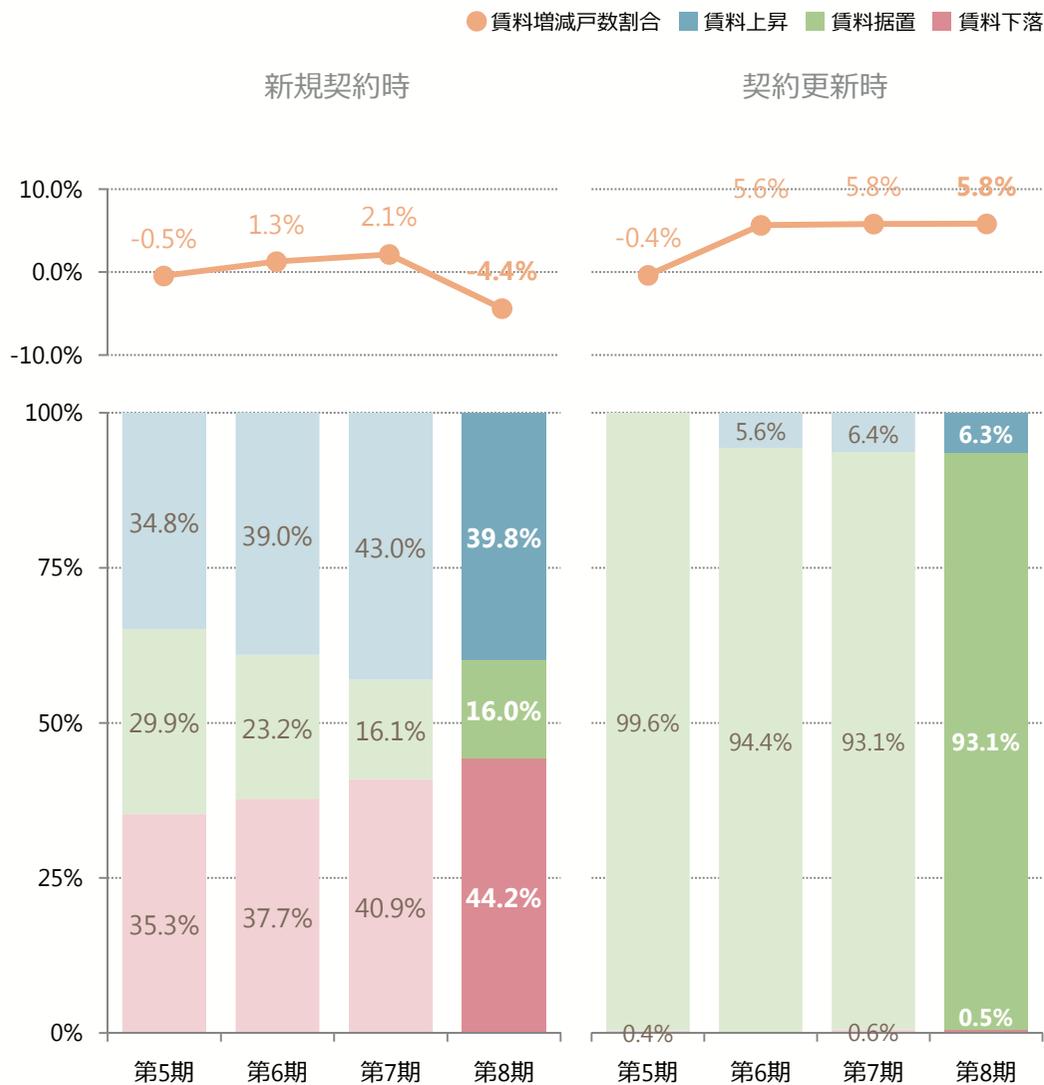
非繁忙期における推移



注1: 「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。

賃料増減及び空室期間

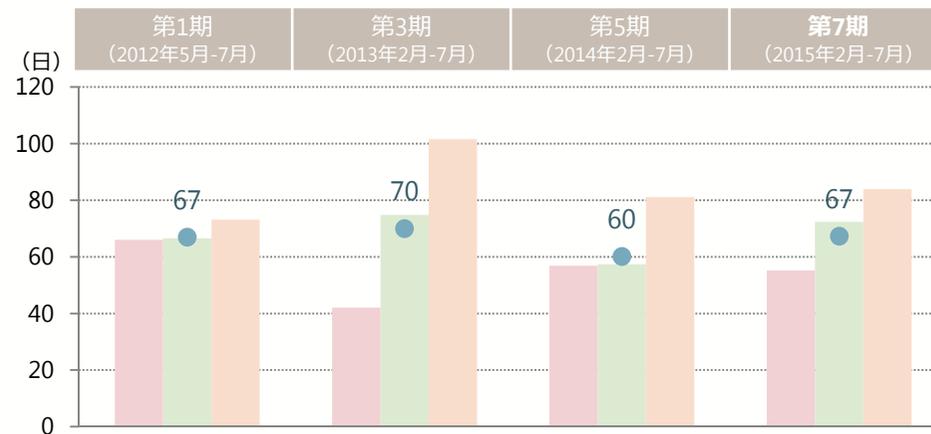
賃料増減戸数割合（注1）



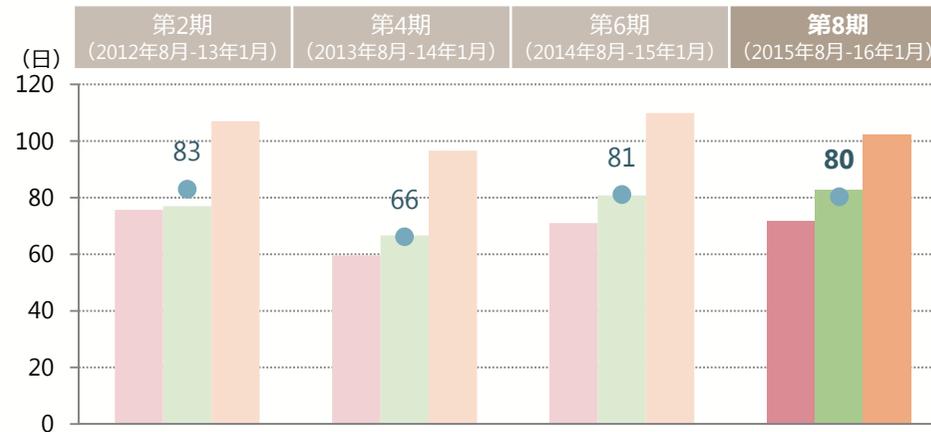
平均空室期間（注2）

■ 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: 「賃料増減戸数割合」は「賃料上昇戸数割合-賃料減少戸数割合」により算出しています。
注2: 「平均空室期間」は、運用期間中の新規契約テナントの前契約終了時点からの空室期間の平均値を算出しています。

運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

KDXレジデンス鶴見のバリューアップ

前期に引き続き、今期発生した空室3室についてバリューアップ工事を実施しました。バリューアップ工事完了後には、速やかな新規契約締結及び賃料単価の上昇を実現しています。

水回り設備の更新

キッチン等を最新設備へ更新



和室の仕様変更

リビング横の和室を刷新



KDXレジデンス自由が丘の大規模改修

築10年を経て共用部等に経年劣化が見られることから、稼働率の安定化等を目的として、外壁やエントランス、共用廊下等の共用部についてリニューアル工事を実施しました。

外壁や共用部の大規模改修

外壁塗装の更新及び共用部の仕様変更



物件競争力の維持向上

申込率 ^(注1) の上昇		新規契約賃料の上昇		工事完了後の空室期間	
26%	57%	+4.6%	+7.4%	57日	16日
(第7期実績)	(第8期実績)	(第7期実績)	(第8期実績)	(第7期実績)	(第8期実績)

第7・8期にバリューアップ工事を実施した8室において、総額56,000円の賃料収入の上昇を実現しており、第8期末の稼働率は98.5%を確保しています。

稼働率の安定化

稼働率の上昇	平均空室期間の短縮	申込率 ^(注1) の上昇
90.8% → 95.0%	88日 → 60日	6.7% → 12.0%
(取得後実績) (目標)	(取得後実績) (目標)	(取得後実績) (目標)

適切な大規模改修の実施により物件競争力の維持向上を図ることで、中長期的に安定した物件運用を目指します。

防災セットの設置

災害発生等に備え、入居テナント向けに非常持出用の防災セット（非常食、非常用飲料水等）を約1,800戸分設置しました。



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、共用部等における照明器具を適宜LED照明へ変更しています。今期は5物件でLED照明を導入しており、月額37万円程度の電気料金削減が見込まれています。



注1: 「申込率」は「申込件数/内覧件数」により算出しています。

環境への配慮

DBJ Green Building認証^(注1)の取得

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認証を取得しました。

DBJ Green Building認証取得物件

物件名称	住戸タイプ	賃貸可能戸数	竣工年月
KDXレジデンス恵比寿	スモール・ファミリー	65戸	2015年9月
芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	21戸	1991年6月
KDXレジデンス四谷	ファミリー	42戸	2004年3月

認証に当たり評価を受けた点

1. 入居者の省エネ・防災意識を高める啓発活動や、非常用の水や食料の備蓄など、入居者向けの省エネ・防災対策をビル全体で積極的に行っている点
2. 「KDX レジデンス恵比寿」においては、共用部全体にLED照明を採用するほか、高断熱浴槽や節水型トイレを導入し、住戸内での省資源にも取り組む等、環境配慮を図っている点
3. 「芦屋ロイヤルホームズ」においては、入居者の快適性に資する各種設備のほか、ラウンジ、コンシェルジュサービス等の充実した共用サービスを備えることで、長期にわたり入居者の多様なニーズに対応し続けている点

環境方針の制定

近年の環境問題への関心の高まりから、本投資法人においても省エネルギー対策の推進と環境負荷の低減に積極的に取り組む必要があると考え、環境への取り組みを一段と推進するため共同で「環境方針」を制定しました。

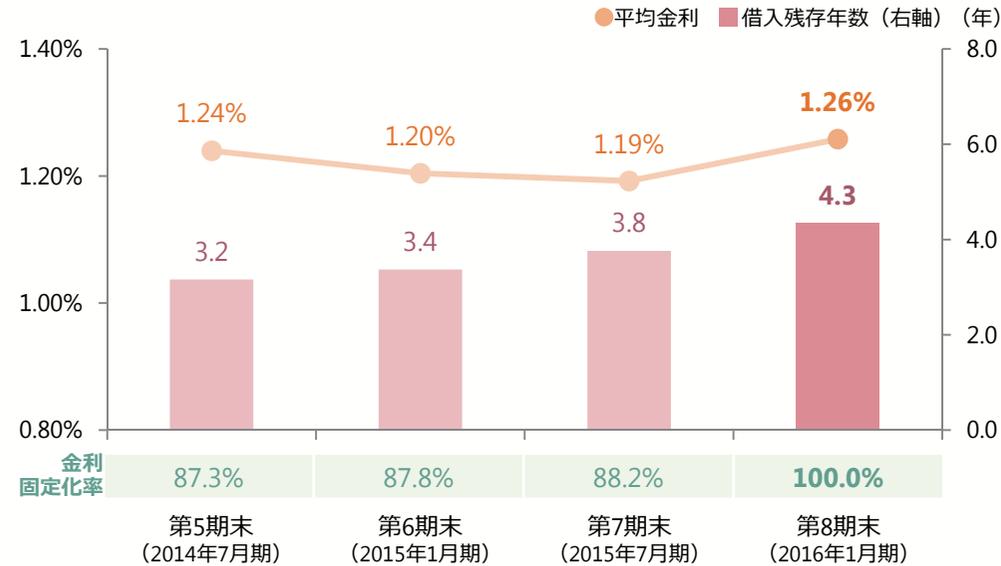
- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 環境法令・規則の遵守 | 4. 環境情報の公開 |
| 2. 省エネルギー対策の推進 | 5. 環境教育・啓発活動 |
| 3. 環境負荷の低減 | |

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。

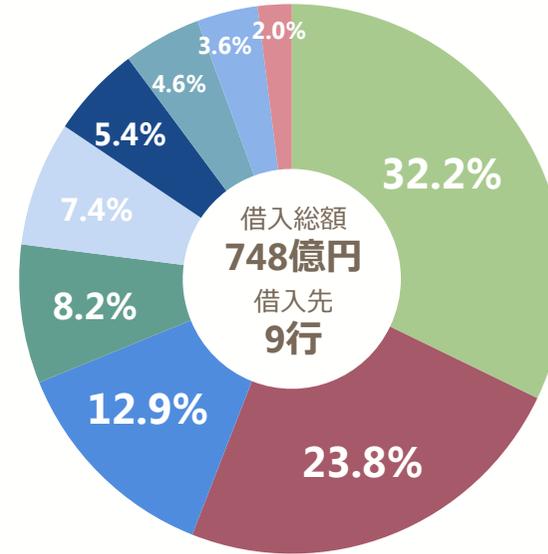


財務の状況 借入関連指標等

平均金利（注1）、借入残存年数（注2）及び金利固定化率

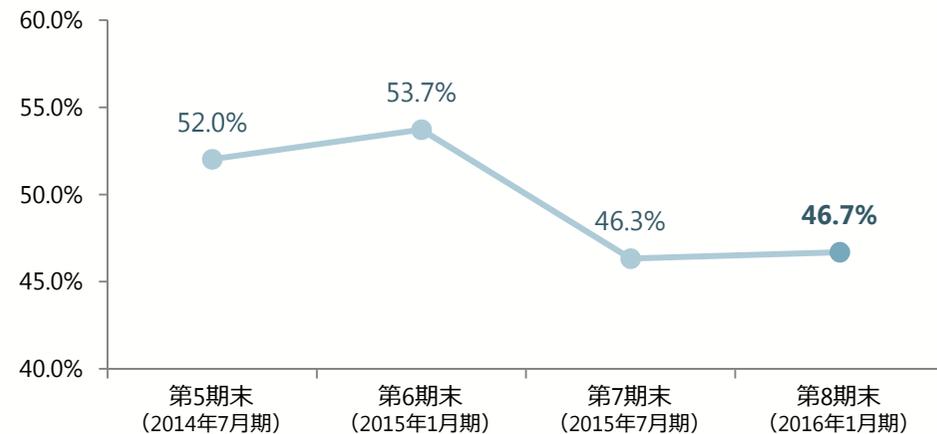


金融機関別借入金の状況



借入先	借入残高 (百万円)
三井住友銀行	24,050
三菱東京UFJ銀行	17,800
あおぞら銀行	9,650
りそな銀行	6,100
日本政策投資銀行	5,500
みずほ銀行	4,050
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
合計	74,800

LTV（総資産有利子負債比率）



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)

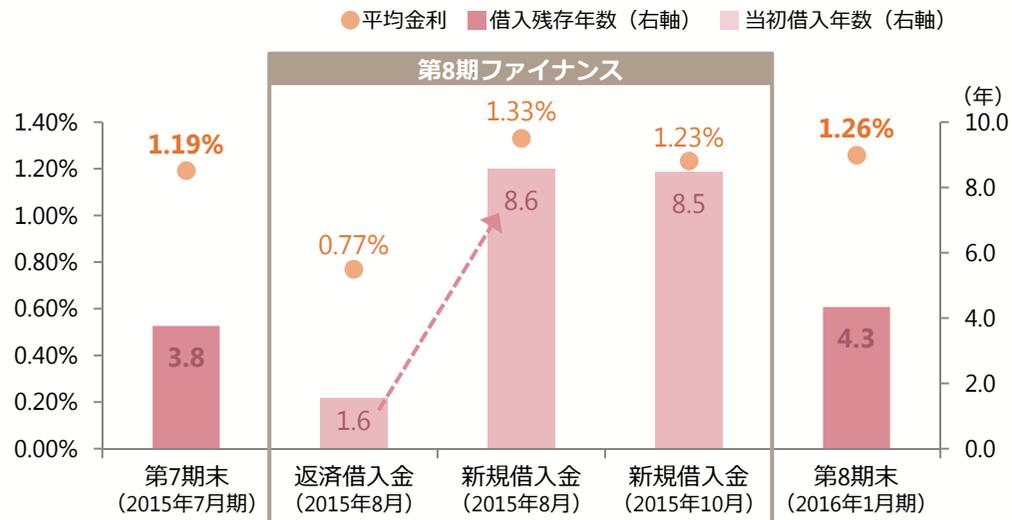
※ 2015年11月13日付で、長期発行体格付の見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ変更されています。

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: 「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。「借入残存年数」は、各期末時点の借入残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

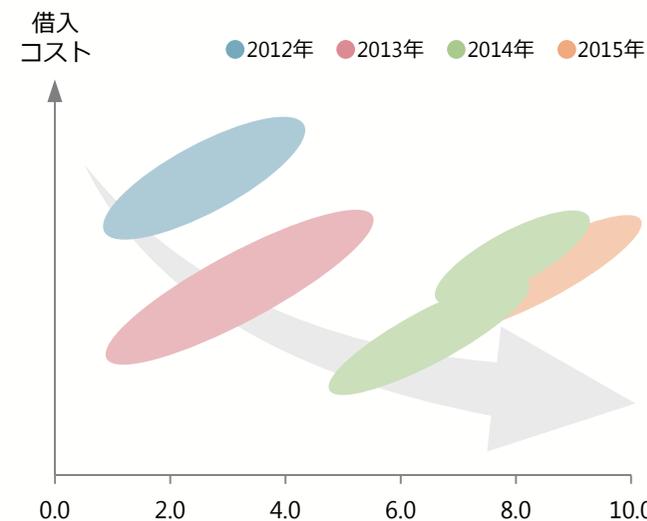
財務の状況 第8期における借入及び借入金返済期限

第8期ファイナンスの概要

平均金利及び借入残存年数の推移



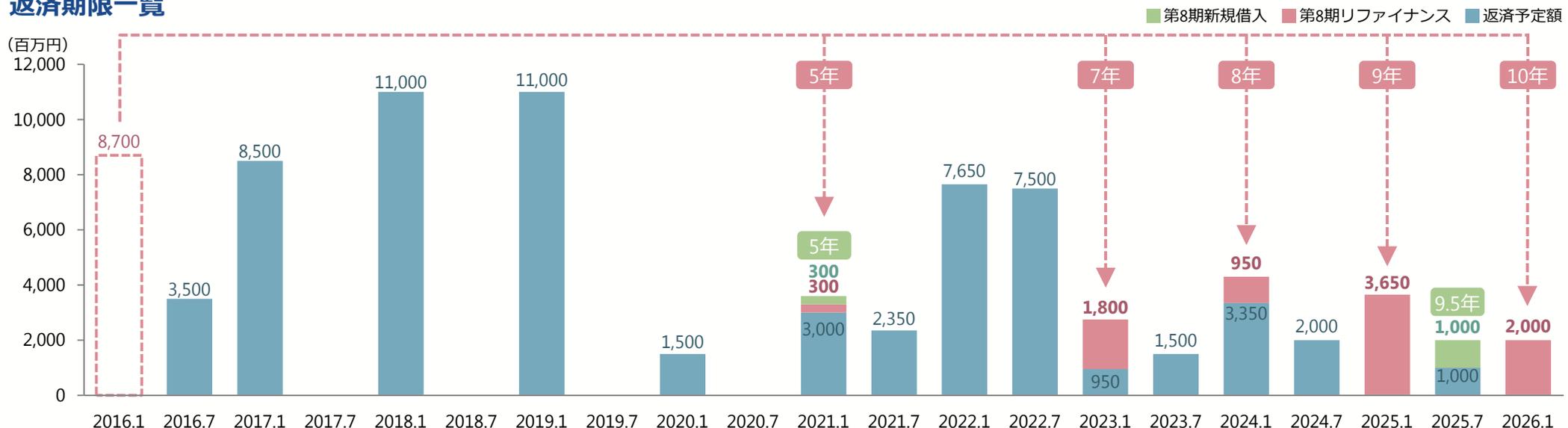
借入方針のイメージ (注1)



これまでに借入コストの低下と借入期間の長期化を実現しました。今後も借入金の長期固定化を推進していきます。

注1: 借入年別の借入コスト及び当初借入期間の相関をイメージ図として示しています。

返済期限一覧



投資主の状況

投資主の状況

第8期末（2016年1月末）時点の所有者区分

所有者区分	投資主		投資口		平均保有投資口数(口/名)
	投資主数(名)	割合	投資口数(口)	割合	
個人・その他	9,987	96.4%	45,207	12.9%	4.5
金融機関	50	0.5%	222,810	63.8%	4,456.2
外国人	139	1.3%	65,269	18.7%	469.6
その他国内法人	168	1.6%	13,427	3.8%	79.9
証券会社	21	0.2%	2,376	0.7%	113.1
合計	10,365	100.0%	349,089	100.0%	33.7

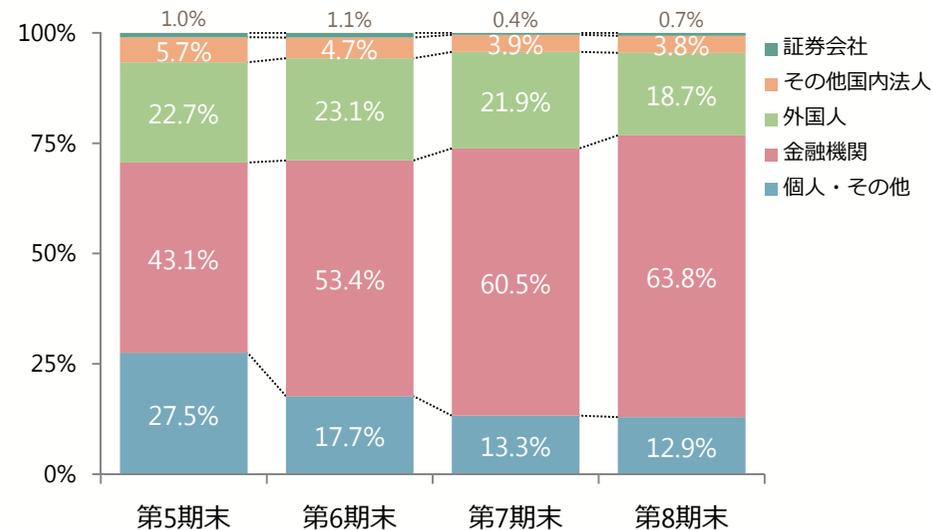
主要な投資主

第8期末（2016年1月末）時点の上位投資主

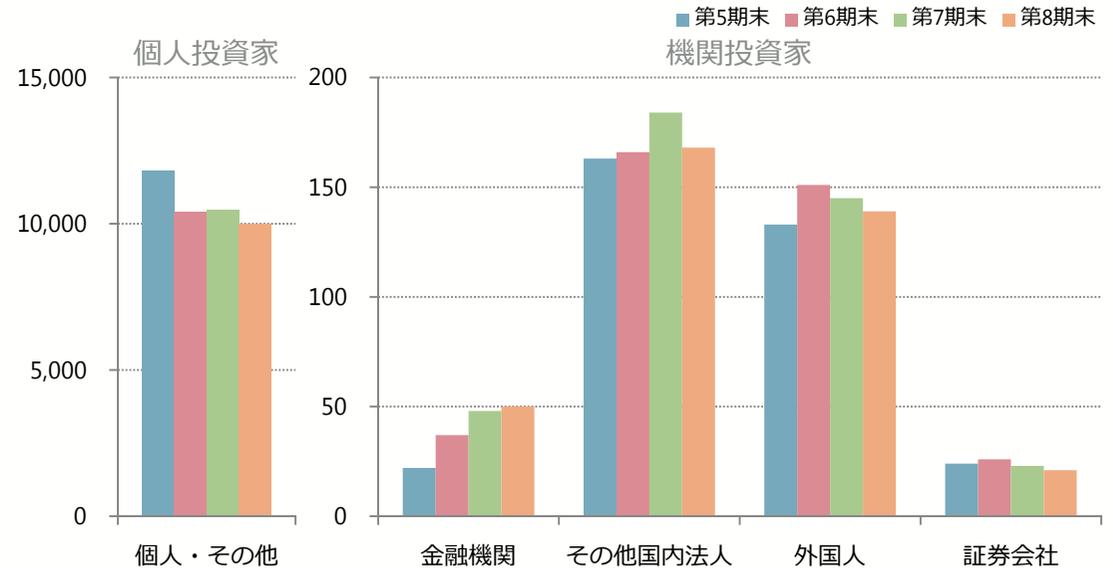
氏名又は名称	所有投資口数(口)	所有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	107,678	30.84%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	41,450	11.87%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	36,521	10.46%
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	24,778	7.09%
野村信託銀行株式会社（投信口）	13,191	3.77%
JP MORGAN CHASE BANK 385628	8,609	2.46%
ケネディクス株式会社	7,310	2.09%
みずほ信託銀行株式会社	4,043	1.15%
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,361	0.96%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,359	0.96%
合計	250,300	71.70%

注1: 所有割合は、発行済投資口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。（小数第三位を切り捨て）

所有者区別にみる投資口数比率の推移



所有者区別にみる投資主数の推移



2. 第9期（2016年7月期）業績予想

第9期（2016年7月期）の収益予想

収益予想

計算期間	第8期	第9期	前期比	
	実績 184日	予想 182日		
営業収益	5,226	5,313	87	1.7%
賃貸事業収入	4,796	4,872	75	1.6%
その他賃貸事業収入	411	432	20	5.0%
不動産等売却益	9	0	-9	-100.0%
受取配当金	9	9	0	-
営業費用	2,509	2,622	113	4.5%
不動産賃貸事業費用	1,084	1,173	89	8.2%
減価償却費	852	857	5	0.6%
その他	573	592	19	3.3%
営業利益	2,717	2,690	-26	-1.0%
営業外収益	1	1	0	-
営業外費用	533	536	3	0.6%
支払利息等	478	482	3	0.8%
その他	55	54	0	-1.1%
経常利益	2,185	2,154	-30	-1.4%
税引前当期純利益	2,185	2,154	-30	-1.4%
法人税等	1	1	0	-
当期純利益	2,184	2,153	-30	-1.4%
分配金総額	2,175	2,153	-21	-1.0%
一口当たり分配金	6,231円	6,170円	-61	-1.0%
NOI	4,124	4,131	7	0.2%
FFO	3,082	3,066	-16	-0.5%

第9期の期中平均稼働率は95.6%を想定。
 既存運用物件において約5百万円増加。また、第8期に取得した3物件の通期稼働及び新築2物件の稼働率上昇による増収（約134百万円）が3物件の売却による減収（約64百万円）を上回り、約70百万円増加

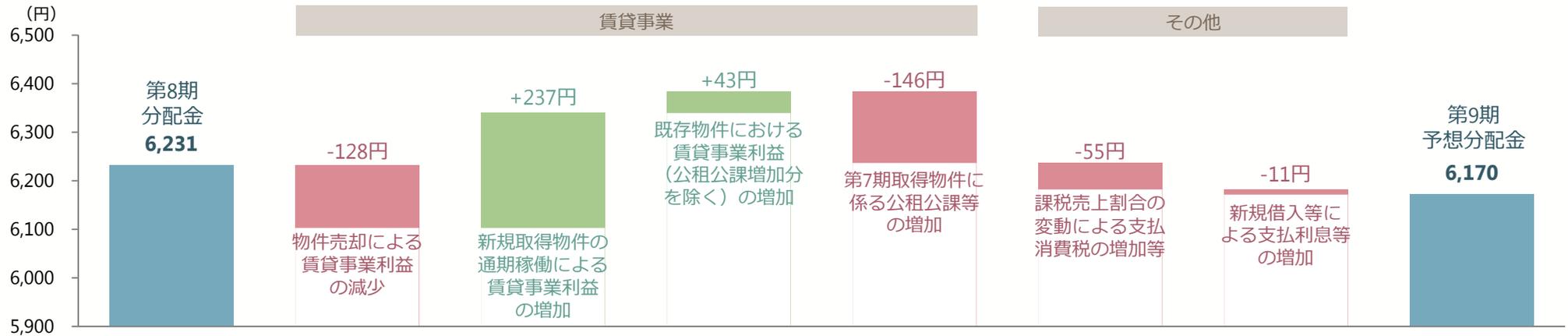
繁忙期に伴う入替率・回転率の上昇や更新対象件数の増加等により、礼金・更新料収入やリーシング費用が、いずれも前期比増加
 また、第9期より2015年に取得した物件の固定資産税等が費用計上されること等から、公租公課が約59百万円増加

第8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、第9期においては物件売却を想定していないことから、前期比増加

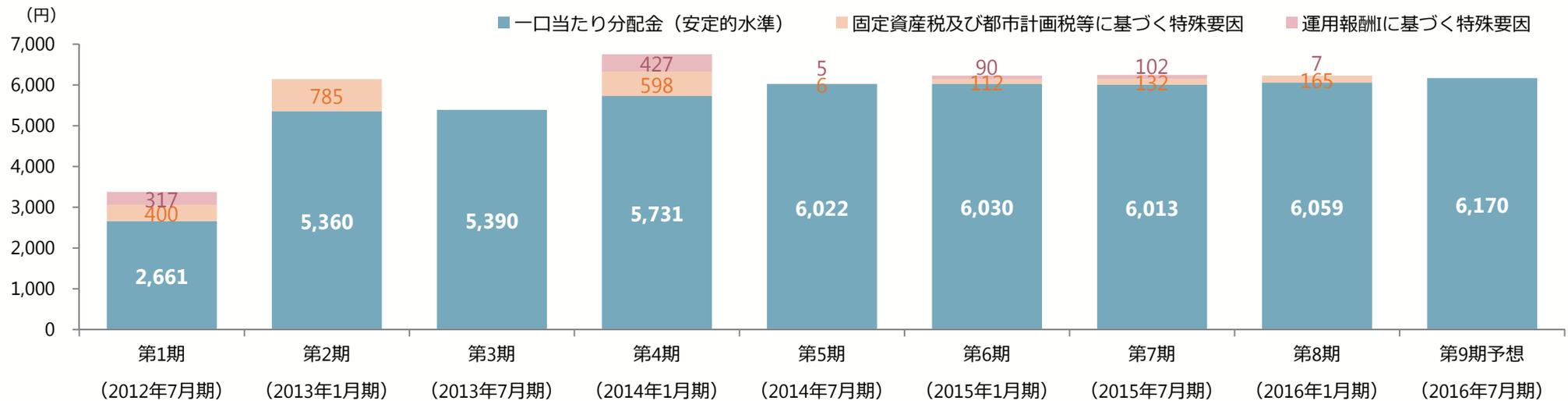
2015年中に取得した物件について、第9期より固定資産税等の費用計上が始まること等から、一口当たり分配金は前期比減少。但し、上記の特殊要因を控除した一口当たり分配金の安定的水準は前期比上昇（次頁参照）

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



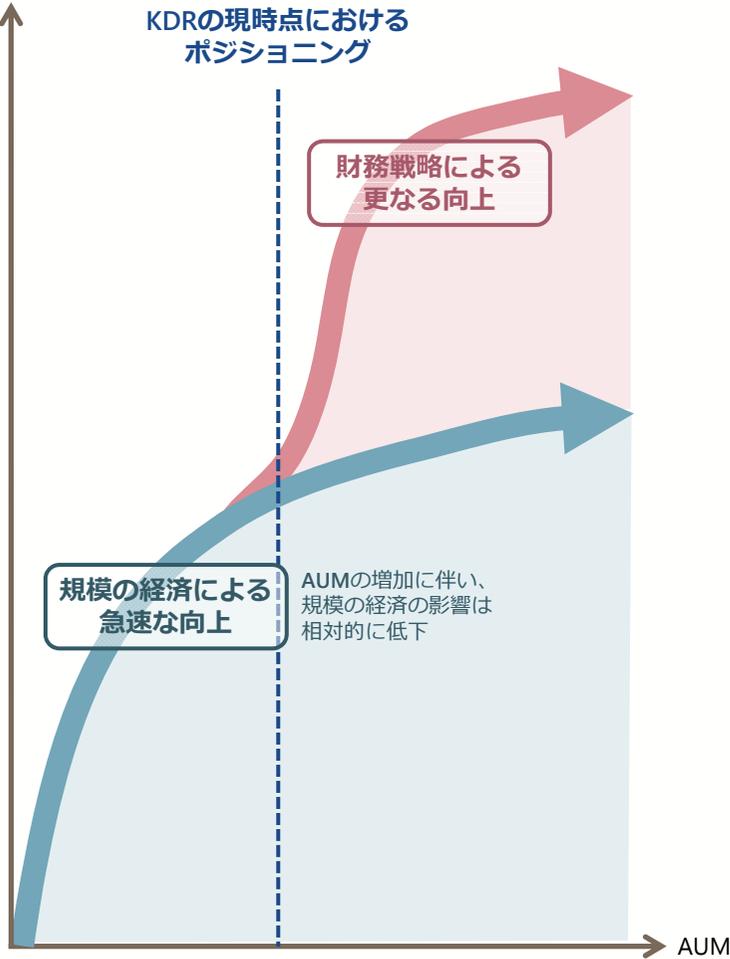
注1: 「一口当たり分配金（安定的水準）」は、各決算期における「一口当たり分配金（実額）」から、特殊要因に基づく調整額として算出した「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」「運用報酬に基づく特殊要因」を差し引いて算出しています。「固定資産税及び都市計画税等に基づく特殊要因」は、第1期から第6期については物件取得から1年後の日が属する決算期に計上された実額を、第7期及び第8期については第9期以降に想定される予算額を、それぞれ物件毎に運用日数で日割りして算出した金額の合計を各期末発行済投資口数で除して算出した金額を記載しています。「運用報酬に基づく特殊要因」は、当期中に増減した物件の帳簿価格の合計に年率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。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



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・借入コストの削減

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。

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

外部成長

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、資産規模2,000億円へ向けた継続的な外部成長を目指します。

借入余力を活用した物件取得

借入余力 (LTV50%想定)
約104億円

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

物件運用

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

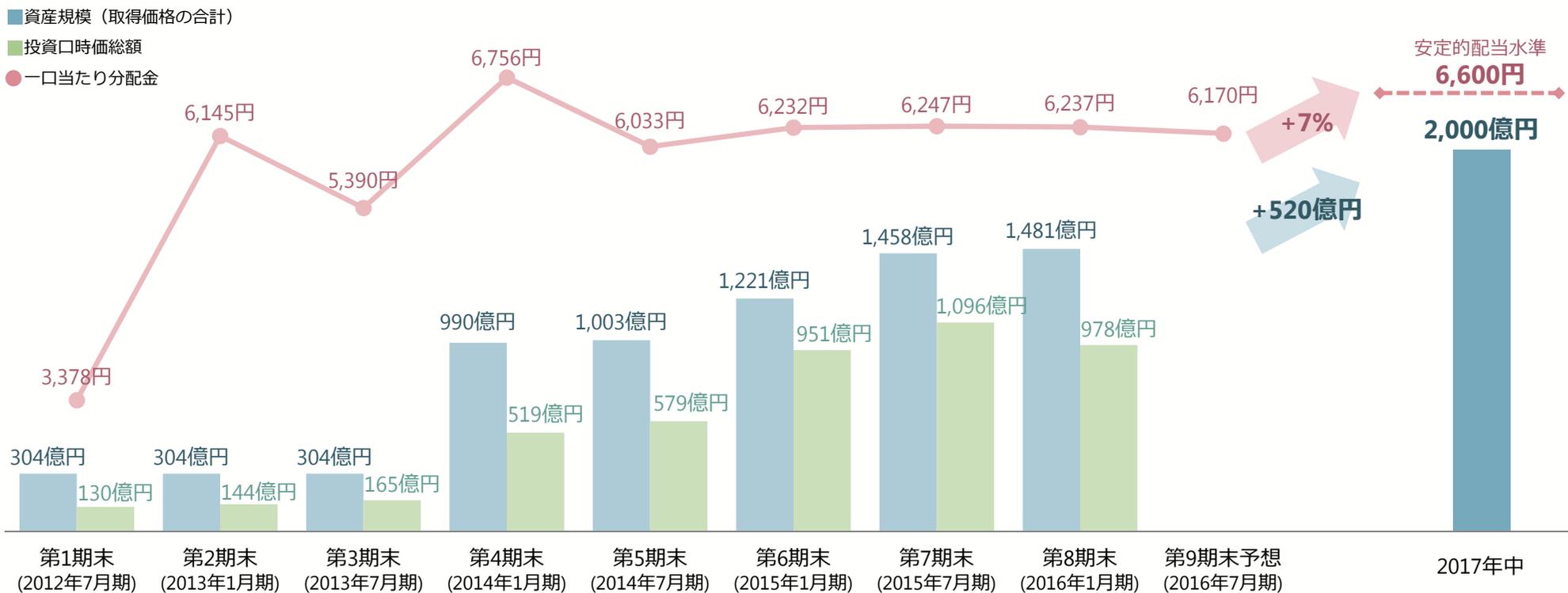
ポートフォリオNOI (第8期実績)
5.6%

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

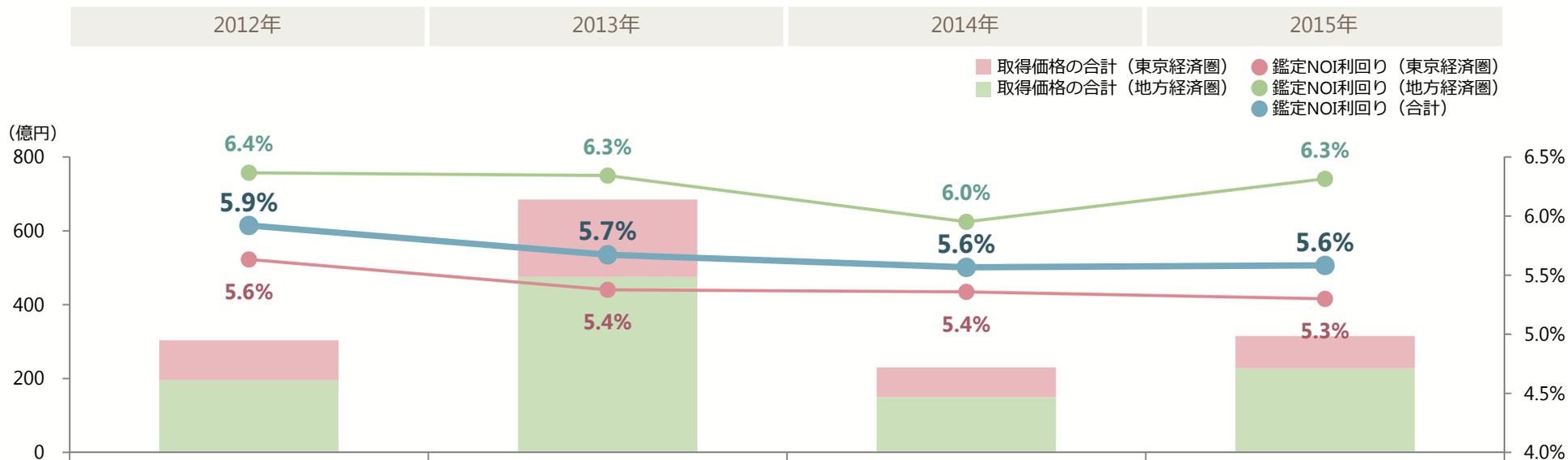
投資主価値向上に向けた運用目標



「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

継続的な外部成長による投資主価値の向上

各年における新規取得物件の取得価格の合計と鑑定NOI利回り (注1)



取得物件数	20物件	60物件	12物件	17物件
取得価格の合計	304.7億円	685.5億円	230.9億円	316.1億円
賃貸可能戸数	1,400戸	3,458戸	1,168戸	1,376戸
鑑定含み益の変化額 (注2)	+9.8億円	+11.8億円	+15.2億円	+32.8億円
取得物件の概要	■ 新規公募増資により20物件取得	■ 公募増資により60物件取得	■ 公募増資により8物件取得 ■ 期中に4物件取得	■ 公募増資により11物件取得 ■ 期中に1物件取得 ■ 相互売買により5物件取得

注1: 「鑑定NOI利回り」は、各物件の取得時点における鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。なお、底地物件であるニチイホームたまプラーザ（底地）及び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の算出からは除外しています。

注2: 「鑑定含み益の変化額」は、各物件の取得時点における鑑定評価額と取得価格の差額を鑑定含み益として算出しています。

単に資産規模の拡大を目指すのではなく、中長期的な投資運用の目線から
適切と考える価格水準に拘った外部成長を続けています

ご参考資料

第8期取得物件

KDXレジデンス赤坂



土地評価 **地位**
タイプ **スモール・ファミリー**



多くの旗本や大名が住み武家屋敷が並ぶようになり、市街化発展の一途を辿ったとされ現在も、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。

周辺には「赤坂サカス」「東京ミッドタウン」等の複合型商業施設等が整い、「檜町公園」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	2014年12月
取得価格	1,150百万円	鑑定評価額 (注2)	1,380百万円
稼働率 (注1)	100.0%	鑑定NOI利回り (注2)	5.3%
交通	東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩約4分		

注1: 「稼働率」は、平成27年8月31日時点における稼働率を記載しています。

注2: 「鑑定評価額」は、物件取得時点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レジデンス神田



土地評価 **利便性**
タイプ **スモール・ファミリー**



4路線が利用可能であり、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が非常に高い土地にあります。

江戸時代や昭和の町の風情を残した古き良き情緒が溢れ、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、最寄り駅周辺の就業者に加え、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	東京都千代田区	竣工月	2015年2月
取得価格	700百万円	鑑定評価額 (注2)	862百万円
稼働率 (注1)	100.0%	鑑定NOI利回り (注2)	5.6%
交通	JR山手線・中央線・京浜東北線・東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩約3分		

第8期取得物件

KDXレジデンス恵比寿



土地評価 **地位**
タイプ **スモール・ファミリー**



「アビスビール」が由来である「恵比寿」は、大正時代に入ると住宅地としての開発が始まり、現在では、市内でも有数の高級住宅街として発展した、地位の高い土地にあります。

周辺には「アトレ恵比寿」「恵比寿ガーデンプレイス」等の複合型商業施設や「有栖川宮記念公園」等も近接している生活利便性と住環境も兼ね揃えたエリアであることから、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	東京都渋谷区	竣工月	2015年9月
取得価格	2,845百万円	鑑定評価額 (注2)	3,460百万円
稼働率 (注1)	0.0%	鑑定NOI利回り (注2)	5.4%
交通	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約3分		

注1: 「稼働率」は、平成27年8月31日時点における稼働率を記載しています。

注2: 「鑑定評価額」は、物件取得時点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レジデンス南三条



土地評価 **利便性**
タイプ **スモール・ファミリー**



最寄駅からオフィスビル等が集積する「さっぽろ」駅まで約3分（JR「札幌」駅へは地下通路で繋がっている）と交通利便性が高い土地にあります。

周辺には「札幌雪まつり」で有名な「大通公園」等が近接しているほか、大型ショッピングセンター等の生活利便施設が揃っており、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、最寄り駅周辺の就業者に加え、中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

所在地	北海道札幌市	竣工月	2010年12月
取得価格	915百万円	鑑定評価額 (注2)	1,400百万円
稼働率 (注1)	97.4%	鑑定NOI利回り (注2)	8.6%
交通	札幌市電山鼻線「資生館小学校前」駅 徒歩約5分 札幌市営地下鉄南北線・札幌市電山鼻線「すすきの」駅 徒歩約9分		

第8期取得物件

セレニテ北久宝寺



土地評価 **利便性**
タイプ **シングル**



最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「大阪」駅まで約13分と交通利便性に優れた土地にあります。

聖徳太子がこの地に寺院としての「久宝寺」を創建したことが地名の由来とされている「北久宝寺町」は、大阪では有数の問屋街であり、周辺には区役所、コンビニエンスストア、ドラッグストア等の生活利便施設が揃っているため、中心部へ通勤する単身世帯の安定した賃貸需要が見込まれます。

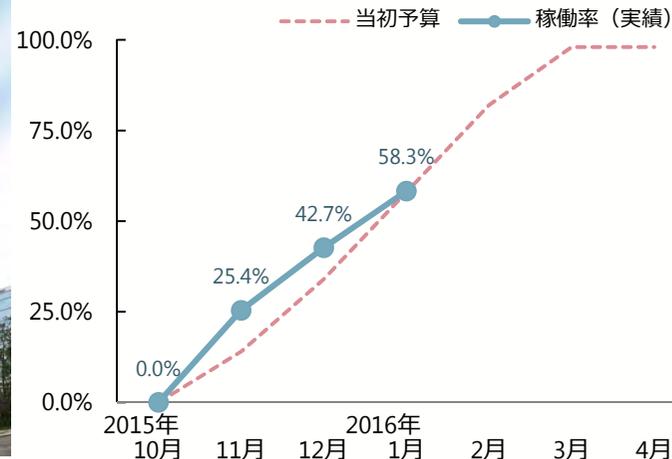
所在地	大阪府大阪市	竣工月	2015年7月
取得価格	1,290百万円	鑑定評価額 (注2)	1,370百万円
稼働率 (注1)	0.0%	鑑定NOI利回り (注2)	5.4%
交通	大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩約5分 大阪市営地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅 徒歩約10分		

注1: 「稼働率」は、平成27年8月31日時点における稼働率を記載しています。

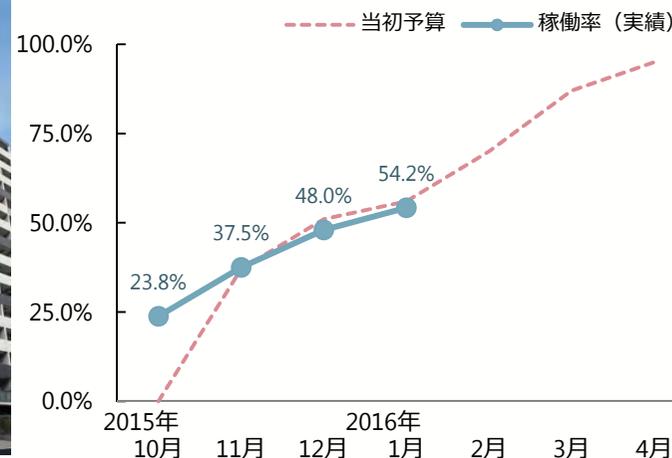
注2: 「鑑定評価額」は、物件取得時点における鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）の合計を取得価格で除して算出しています。

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



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					

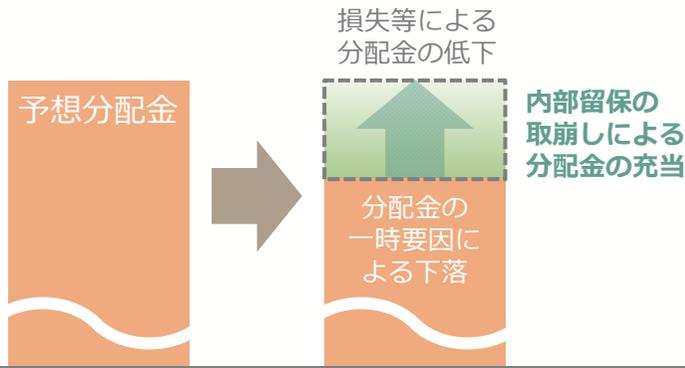
補償に関する合意書の締結について

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。

内部留保の目的及び資金使途

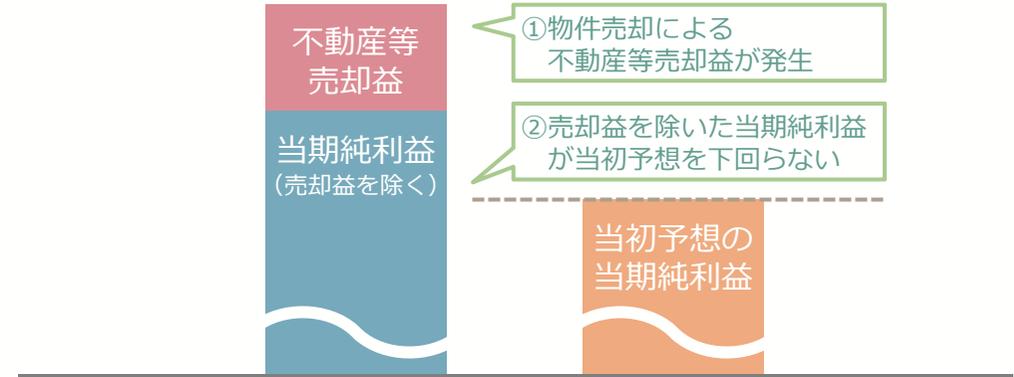


内部留保の目的及び資金使途

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
- 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

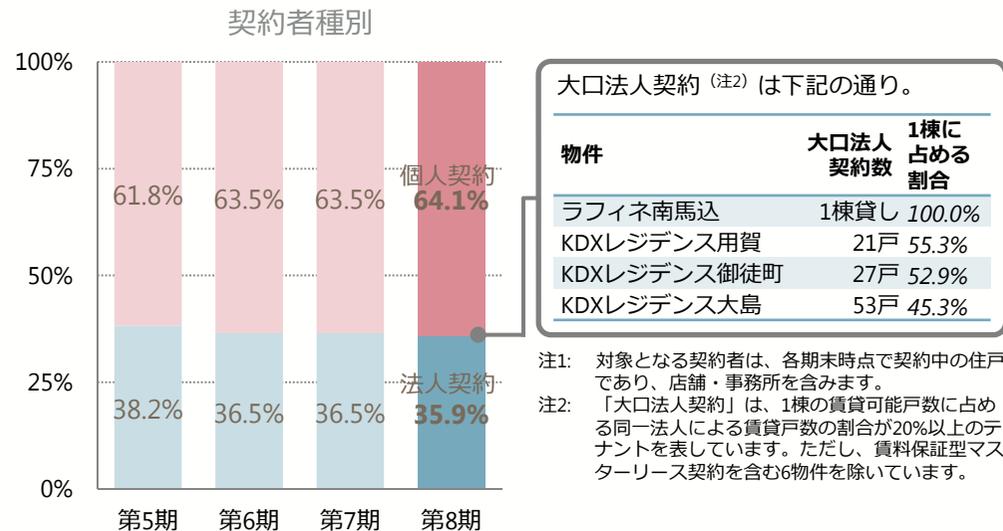
物件売却による不動産等売却益が発生した場合、当該不動産等売却益を除いた当期純利益が当初予想を下回らない範囲で、内部留保を検討

内部留保の実施総額の目安

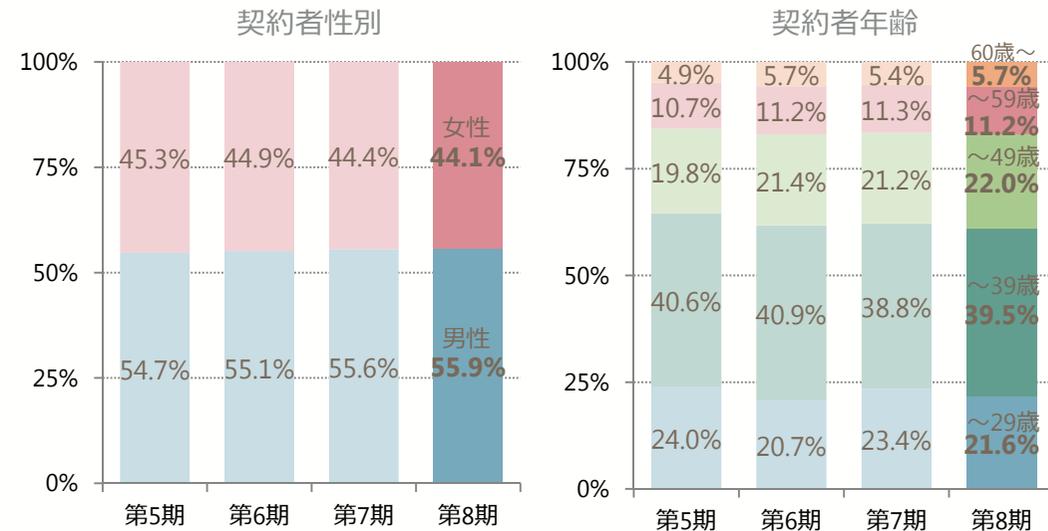
内部留保実施総額の当面の目安は純利益の10%程度
(第8期の物件売却により、82百万円の内部留保を実施)

テナント属性分析

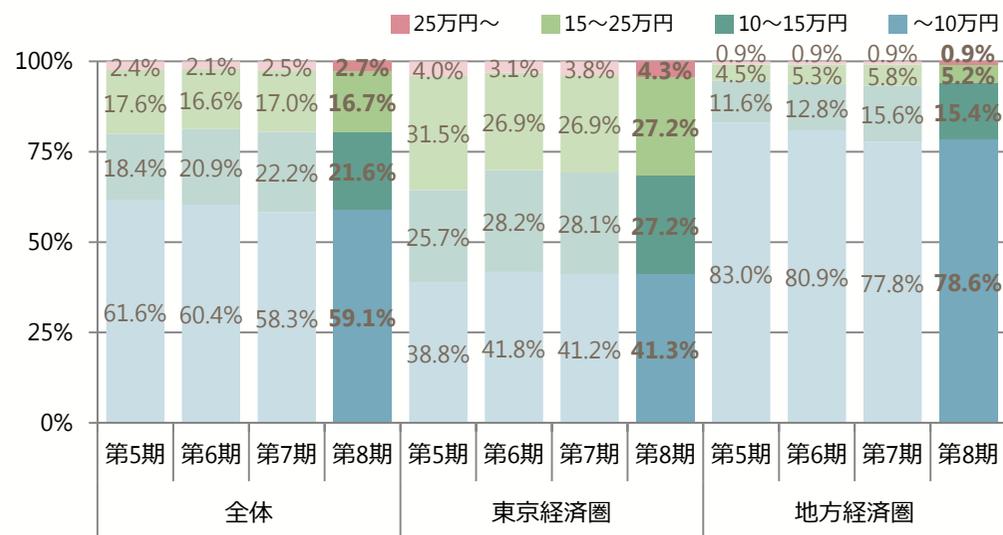
契約者の種別 (注1)



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 (第8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	¥92,100	¥69,036	¥83,800
スモール・ファミリー	¥161,166	¥86,307	¥117,435
ファミリー	¥214,140	¥167,047	¥191,603
全体	¥133,433	¥91,806	¥113,547

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1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

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)
1-D	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	3,500	0.92091%	2012/5/1	2016/4/30
3-C	三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 あおぞら銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行 みずほ銀行	8,500	0.78700% ^(注3)	2013/8/7	2016/8/31
3-D	三井住友銀行 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 みずほ銀行	11,000	0.90950% ^(注3)	2013/8/7	2017/8/31
3-E	三井住友銀行 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 みずほ銀行	8,000	1.05200% ^(注3)	2013/8/7	2018/8/31
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 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 あおぞら銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行	3,750	0.91625% ^(注3)	2014/8/7	2021/8/7

シリーズ	借入先	借入残高 (百万円)	金利 ^(注1)	借入日	最終元本返済 期日 ^(注2)
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 三菱東京UFJ銀行 みずほ銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行 あおぞら銀行	1,650	1.25400% ^(注3)	2014/8/7	2023/8/7
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
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	三菱東京UFJ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%	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
合計		74,800			

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及びシリーズ15-Hを除き、すべて変動金利による借入れです。ただし、金利上昇リスクをヘッジする目的で、シリーズ1-Dについては平成24年12月26日に金利キャップを購入しています。また、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3-Cについては平成25年9月10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、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7期) (平成27年 7月31日)	当期 (第8期) (平成28年 1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,058,517	4,448,588
信託現金及び信託預金	3,666,427	3,618,286
営業未収入金	18,522	25,022
前払費用	4,000	3,343
繰延税金資産	195	-
未収消費税等	35,168	-
その他	1,756	2,215
流動資産合計	¥8,784,588	¥8,097,456
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	58,552,444	59,489,381
信託構築物	333,529	332,063
信託機械及び装置	1,143,510	1,126,358
信託工具、器具及び備品	51,675	121,215
信託土地	86,993,349	88,038,597
有形固定資産合計	¥148,872,550	¥150,905,658
投資その他の資産		
投資有価証券	132,897	132,897
差入敷金及び保証金	10,950	10,950
長期前払費用	668,909	787,229
投資その他の資産合計	¥812,758	¥931,077
固定資産合計	¥149,685,308	¥151,836,735
繰延資産		
創立費	13,597	8,296
投資口交付費	171,999	122,138
繰延資産合計	¥185,596	¥130,435
資産合計	¥158,655,493	¥160,064,627

(単位：千円)

	前期 (第7期) (平成27年 7月31日)	当期 (第8期) (平成28年 1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	301,810	408,685
短期借入金	3,200,000	-
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	12,000,000
未払金	192,209	189,155
未払費用	14,495	20,333
未払法人税等	42,141	605
未払消費税等	-	87,311
前受金	707,793	698,353
預り金	56,019	55,597
流動負債合計	¥13,514,469	¥13,460,042
固定負債		
長期借入金	61,300,000	62,800,000
信託預り敷金及び保証金	1,457,261	1,415,065
固定負債合計	¥62,757,261	¥64,215,065
負債合計	¥76,271,730	¥77,675,108
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	80,132,379
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,254,662	2,258,172
剰余金合計	2,254,662	2,258,172
投資主資本合計	¥82,387,041	¥82,390,551
繰延ヘッジ損益	△3,278	△1,032
純資産合計	¥82,383,762	¥82,389,519
負債純資産合計	¥158,655,493	¥160,064,627

損益計算書

(単位：千円)

	前期（第7期） 自平成27年 2月 1日 至平成27年 7月31日	当期（第8期） 自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	4,735,880	4,796,385
その他賃貸事業収入	434,129	411,751
不動産等売却益	124,110	9,284
受取配当金	8,333	9,211
営業収益合計	5,302,453	5,226,632
営業費用		
賃貸事業費用	1,952,263	1,936,375
資産運用報酬	318,705	355,326
資産保管手数料	9,175	10,932
一般事務委託手数料	32,723	37,737
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	171,066	164,677
営業費用合計	2,488,434	2,509,550
営業利益	¥2,814,018	¥2,717,082
営業外収益		
受取利息	210	255
未払分配金除斥益	-	1,246
その他営業外収益	115	15
営業外収益合計	325	1,517
営業外費用		
支払利息	335,705	370,333
デリバティブ関連費用	7,496	3,391
融資手数料	105,653	104,644
創立費償却	5,214	5,300
投資口交付費償却	54,333	49,860
営業外費用合計	508,403	533,531
経常利益	¥2,305,941	¥2,185,069
税引前当期純利益	¥2,305,941	¥2,185,069
法人税、住民税及び事業税	51,577	605
法人税等調整額	△178	195
法人税等合計	51,399	800
当期純利益	¥2,254,542	¥2,184,268
前期繰越利益	120	73,903
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥2,254,662	¥2,258,172

金銭の分配に係る計算書

	前期（第7期） 自平成27年 2月 1日 至平成27年 7月31日	当期（第8期） 自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日
I. 当期末処分利益	2,254,662,743 円	2,258,172,370 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,180,758,983 円 (6,247 円)	2,175,173,559 円 (6,231 円)
III. 次期繰越利益	73,903,760 円	82,998,811 円

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期（第7期） 自平成27年 2月 1日 至平成27年 7月31日	当期（第8期） 自平成27年 8月 1日 至平成28年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,329,009	7,769,272
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,210,430	△7,545,034
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,555,870	△882,308
現金及び現金同等物の増減(△は減少)	¥2,674,449	¥△658,070
現金及び現金同等物の期首残高	6,050,495	8,724,944
現金及び現金同等物の期末残高	¥8,724,944	¥8,066,874

収益の推移

	第7期 (2015年7月期)	第8期 (2016年1月期)
計算日数	181.0 日	184.0 日
物件運用日数 (加重平均)	179.1 日	177.4 日
営業収益	5,302 百万円	5,226 百万円
営業利益	2,814 百万円	2,717 百万円
経常利益	2,305 百万円	2,185 百万円
当期純利益	2,254 百万円	2,184 百万円
1口当たり分配金額	6,247 円	6,231 円
配当性向	96.7 %	99.6 %

財務指標の推移

	第7期 (2015年7月期)	第8期 (2016年1月期)
総資産額	158,655 百万円	160,064 百万円
純資産額	82,383 百万円	82,389 百万円
自己資本比率	51.9 %	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	235,996 円	236,012 円
総資産経常利益率 (年換算) (注1)	3.2 %	2.7 %
自己資本当期純利益率 (年換算) (注2)	6.4 %	5.3 %
FFO(Funds From Operation) (注3)	3,017 百万円	3,082 百万円
1口当たりFFO	8,642 円	8,830 円
有利子負債総額	73,500 百万円	74,800 百万円
期末平均金利	0.94 %	1.01 %
借入金残存年数	3.8 年	4.3 年
LTV (注4)	46.3 %	46.7 %
NAV (注5)	95,105 百万円	98,927 百万円
1口当たりNAV	272,439 円	283,388 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7期 (2015年7月期)	第8期 (2016年1月期)
期末保有物件数	103 物件	105 物件
当期取得物件数	12 物件	5 物件
当期譲渡物件数	1 物件	3 物件
取得価格合計	145,873 百万円	148,184 百万円
期末帳簿価格合計	148,872 百万円	150,906 百万円
期末鑑定評価額合計	163,849 百万円	169,702 百万円
賃貸可能戸数	7,080 戸	7,243 戸
(うち、住宅)	7,021 戸	7,183 戸
賃貸可能面積	280,436.94 m ²	286,310.51 m ²
(うち、住宅)	267,439.51 m ²	274,022.17 m ²
不動産賃貸事業収益合計	5,170 百万円	5,208 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,125 百万円	1,084 百万円
NOI (Net Operating Income) (注6)	4,044 百万円	4,124 百万円
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.6 %
資本の支出	146 百万円	167 百万円
減価償却費	827 百万円	852 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.1 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.5 %	4.4 %
稼働率 (期中平均)	95.8 %	95.4 %
稼働率 (期末時点)	96.2 %	96.0 %
住宅賃料単価 (期中平均)	9,803 円/坪	9,752 円/坪
住宅賃料単価 (期末時点)	9,824 円/坪	9,760 円/坪
入替率 (注7)	14.2 %	11.3 %
回転率 (注8)	13.6 %	9.8 %
更新率 (期中平均) (注9)	87.8 %	89.5 %
平均入居期間 (注10)	1,090 日	1,066 日
平均空室期間 (注11)	67 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	第8期末	差異	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末				
			a	b	c [b-a]										
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,390	5,530	140	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	4,700	830	4,766	763
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,960	2,000	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,775	225	1,764	235
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	931	951	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	822	129	819	131
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,740	1,750	10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,488	262	1,493	256
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	814	832	18	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	650	182	643	188
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,220	3,230	10	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	2,830	400	2,791	438
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,760	1,770	10	-	-	5.0%	4.9%	5.2%	5.1%	1,750	20	1,798	-28
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	700	707	7	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	637	70	643	63
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,620	1,630	10	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,480	150	1,432	197
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,390	1,410	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,150	260	1,154	255
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,270	3,340	70	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	3,000	340	3,042	297
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,090	3,170	80	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,800	370	2,836	333
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,320	2,370	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,230	140	2,255	114
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,380	2,430	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,080	350	2,101	328
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,030	2,090	60	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,781	309	1,798	291
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,810	1,840	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,560	280	1,576	263
T-20	KDXレジデンス高輪	F	911	935	24	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	770	165	779	155
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,740	1,780	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,450	330	1,466	313
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	875	894	19	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	730	164	743	150
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	743	758	15	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	650	108	656	101
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,580	3,660	80	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	3,240	420	3,269	390
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,240	1,260	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,147	113	1,159	100

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~65及びR-1~39：平成27年7月31日、T-66~67及びR-40~41：平成27年9月1日、T-68：平成27年10月1日]、第8期末：平成28年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

鑑定評価額一覧 2/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	鑑定評価額				還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
		評価機関	前回取得	第8期末	差異	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末				
			a	b	c [b-a]										
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,680	3,760	80	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	3,270	490	3,295	464
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,410	2,460	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,260	200	2,286	173
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,150	1,180	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,000	180	1,011	168
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	807	826	19	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	720	106	727	98
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,380	1,390	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,250	140	1,270	119
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	929	100
T-32	KDXレジデンス三宿	F	846	855	9	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	760	95	770	84
T-33	KDXレジデンス用賀	F	789	796	7	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	700	96	710	85
T-34	KDXレジデンス下馬	F	663	679	16	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	600	79	611	67
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	1,259	390
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,180	1,210	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,050	160	1,059	150
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,140	1,160	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,000	160	1,023	136
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	867	885	18	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	776	109	777	107
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	876	896	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	773	123	780	115
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	950	971	21	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	850	121	860	110
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	892	913	21	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	800	113	811	101
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	701	709	8	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	620	89	626	82
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	617	619	2	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	550	69	573	45
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	480	490	10	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	420	70	421	68
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	896	940	44	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	800	140	807	132
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,070	1,090	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	999	91	1,008	81
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,940	1,950	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,800	150	1,800	149

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~65及びR-1~39：平成27年7月31日、T-66~67及びR-40~41：平成27年9月1日、T-68：平成27年10月1日]、第8期末：平成28年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

鑑定評価額一覧 3/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得	第8期末	差異	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末				
			a	B	c [b-a]										
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,510	1,540	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,350	190	1,379	160
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,120	1,140	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	996	144	1,022	117
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	616	631	15	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	530	101	545	85
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,430	1,440	10	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,268	172	1,340	99
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,310	4,330	20	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	3,745	585	3,829	500
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,020	3,030	10	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	2,593	437	2,656	373
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,060	2,110	50	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,857	253	1,904	205
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,010	3,030	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,679	351	2,748	281
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,190	5,310	120	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	4,832	478	4,964	345
T-57	ビーサイト秋葉原	F	882	901	19	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	850	51	877	23
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	1,398	61
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,300	2,310	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,200	110	2,322	-12
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,490	1,500	10	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,400	100	1,439	60
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,380	1,400	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,250	150	1,290	109
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	1,099	150
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,340	3,370	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	3,026	343	3,129	240
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,280	1,300	20	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,050	250	1,106	193
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,110	1,130	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,100	30	1,140	-10
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,380	1,450	70	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,150	300	1,220	229
T-67	KDXレジデンス神田	F	862	884	22	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	700	184	747	136
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,460	3,630	170	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,845	785	3,015	614
小計			111,988	113,942	1,954							99,731	14,210	101,600	12,341

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~65及びR-1~39：平成27年7月31日、T-66~67及びR-40~41：平成27年9月1日、T-68：平成27年10月1日]、第8期末：平成28年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

鑑定評価額一覧 4/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得	第8期末	差異	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末				
			a	b	c [b-a]										
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	743	754	11	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	582	171	575	178
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,280	1,300	20	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,015	285	1,005	294
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,290	1,300	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,120	180	1,107	192
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,320	1,330	10	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,080	250	1,065	264
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,190	3,210	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	2,910	300	2,862	347
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,210	1,240	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,015	225	996	243
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,820	1,840	20	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,510	330	1,463	376
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,000	2,010	10	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,680	330	1,655	354
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	834	857	23	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	765	92	769	87
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	915	928	13	5.5%	5.5%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	830	98	835	92
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	508	512	4	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	445	67	450	61
R-12	KDXレジデンス上杉	D	851	865	14	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	700	165	704	160
R-13	KDXレジデンス一番町	D	636	647	11	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	530	117	534	112
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	542	543	1	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	520	23	524	18
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	581	593	12	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	480	113	486	106
R-16	KDXレジデンス東桜Ⅰ	F	2,670	2,680	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	2,350	330	2,362	317
R-17	KDXレジデンス東桜Ⅱ	F	1,010	1,030	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	900	130	907	122
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	983	995	12	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	840	155	844	150
R-19	KDXレジデンス西大路	D	889	891	2	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	813	78	822	68
R-20	KDXレジデンス西院	D	484	485	1	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	440	45	445	39
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,560	1,570	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,410	160	1,424	145
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,530	1,540	10	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,350	190	1,359	180

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~65及びR-1~39：平成27年7月31日、T-66~67及びR-40~41：平成27年9月1日、T-68：平成27年10月1日]、第8期末：平成28年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

鑑定評価額一覧 5/5

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	第8期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末	前回取得	第8期末				
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	564	574	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	510	64	512	61
R-24	KDXレジデンス茨木・II	F	1,369	1,382	13	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	1,275	107	1,285	96
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	802	819	17	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	740	79	737	81
R-26	KDXレジデンス守口	F	615	626	11	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	551	75	553	72
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,260	1,290	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,080	210	1,089	200
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,560	1,650	90	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,360	290	1,427	222
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	637	641	4	5.9%	5.9%	5.7%	5.7%	6.1%	6.1%	588	53	590	50
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	800	824	24	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	680	144	685	138
R-32	KDXレジデンス西公園	F	834	836	2	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	763	73	770	65
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	839	853	14	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	760	93	769	83
R-34	メロディーハイム御殿山	F	494	495	1	5.9%	5.8%	5.7%	5.6%	6.1%	6.0%	400	95	413	81
R-35	レオパレスflat新栄	M	3,930	4,020	90	5.1%	5.0%	5.0%	4.9%	5.3%	5.2%	3,500	520	3,710	309
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,090	1,100	10	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	973	127	1,000	99
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,410	3,440	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	3,201	239	3,305	134
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,210	2,260	50	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	5.9%	1,974	285	2,079	180
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	D	4,940	4,980	40	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	4,606	373	4,824	155
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,400	1,450	50	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	915	535	993	456
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,370	1,400	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,290	109	1,349	50
小計			54,970	55,760	790							48,453	7,306	49,305	6,454
合計			166,958	169,702	2,744							148,184	21,517	150,905	18,796

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：[T-1~65及びR-1~39：平成27年7月31日、T-66~67及びR-40~41：平成27年9月1日、T-68：平成27年10月1日]、第8期末：平成28年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

ポートフォリオ・パフォーマンスの概要

ポートフォリオ・パフォーマンス

(単位：百万円)	全体			東京経済圏			地方経済圏		
	第7期	第8期	前期比	第7期	第8期	前期比	第7期	第8期	前期比
期中運用物件数	104物件	108物件		65物件	67物件		39物件	41物件	
期中運用物件の取得価格合計	146,833.6	152,774.4		100,216.2	103,951.2		46,617.4	48,823.2	
計算期間 (注1)	181日	184日		181日	184日		181日	184日	
不動産賃貸事業収益	5,170.0	5,208.1	0.7%	3,266.4	3,273.7	0.2%	1,903.5	1,934.4	1.6%
賃貸事業収入	4,735.8	4,796.3	1.3%	3,006.3	3,042.4	1.2%	1,729.5	1,753.8	1.4%
その他賃貸事業収入	434.1	411.7	-5.2%	260.1	231.2	-11.1%	174.0	180.5	1.6%
不動産賃貸事業費用	1,125.1	1,084.0	-3.7%	687.2	642.1	-6.6%	437.9	441.8	0.9%
管理委託費	368.8	350.0	-5.1%	239.9	220.7	-8.0%	128.9	129.3	0.3%
公租公課	261.5	255.5	-2.3%	148.0	142.7	-3.6%	113.4	112.7	-0.6%
水道光熱費	99.4	97.3	-2.1%	61.5	59.9	-2.6%	37.8	37.3	-1.3%
修繕費	182.9	203.4	11.2%	111.8	122.1	9.2%	71.1	81.3	14.3%
保険料	8.3	7.9	-4.3%	4.5	4.3	-4.7%	3.8	3.6	-3.9%
信託報酬・その他賃貸事業費用	204.0	169.6	-16.9%	121.2	92.2	-23.9%	82.7	77.3	-6.5%
NOI	4,044.8	4,124.1	2.0%	2,579.2	2,631.5	2.0%	1,465.6	1,492.5	1.8%
NOI利回り (年換算)	5.6%	5.6%		5.3%	5.2%		6.4%	6.2%	
減価償却費	827.0	852.3	3.1%	438.5	449.6	2.5%	388.5	402.6	3.6%
減価償却比率 (取得価格対比、年率)	1.1%	1.1%		0.9%	0.9%		1.7%	1.7%	
償却後NOI利回り (年換算)	4.5%	4.4%		4.4%	4.3%		4.7%	4.5%	

注1: 第7期の計算期間は181日間ですが、物件運用日数(加重平均)は179.1日です。また、第8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。東京経済圏の運用物件について、第7期及び第8期の物件運用日数(加重平均)はそれぞれ178.4日及び176.3日です。また、地方経済圏の運用物件について、第7期及び第8期の物件運用日数(加重平均)はそれぞれ180.4日及び179.6日です。

第8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	4,766,405	5,530,000	SF	86	0	5,305.20	99.4%	184	157,782	30,265	127,517	15,598	111,919	5.4%	4.7%
T-2	KDX代々木レジデンス (注2)	-	-	-	SF	-	-	-	-	60	14,815	3,188	11,627	1,723	9,903	5.3%	4.5%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,764,752	2,000,000	SF	54	2,353.23	2,310.78	98.2%	184	57,431	9,336	48,094	10,526	37,567	5.4%	4.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	819,891	951,000	SF	36	1,131.24	1,068.25	94.4%	184	26,772	6,203	20,569	5,210	15,358	5.0%	3.7%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,493,528	1,750,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	184	49,745	10,085	39,659	6,497	33,162	5.3%	4.4%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	643,235	832,000	S	41	1,054.83	1,031.09	97.7%	184	25,277	6,144	19,132	4,883	14,248	5.8%	4.3%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,791,537	3,230,000	F	85	6,117.48	5,764.36	94.2%	184	101,911	17,741	84,169	21,304	62,865	5.9%	4.4%
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	1,750,000	1,798,041	1,770,000	-	-	-	-	-	184	43,749	1,132	42,617	0	42,617	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	643,382	707,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	184	25,179	5,961	19,217	3,490	15,727	6.0%	4.9%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,432,431	1,630,000	S	106	3,546.91	3,505.31	98.8%	184	59,486	17,567	41,919	17,160	24,759	5.6%	3.3%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,154,583	1,410,000	SF	61	2,491.66	2,419.96	97.1%	184	47,813	10,186	37,627	7,220	30,406	6.5%	5.2%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,042,573	3,340,000	SF	50	3,617.32	3,572.26	98.8%	184	110,893	31,757	79,136	7,589	71,547	5.2%	4.7%
T-14	KDXレジデンス白金III (注2)	-	-	-	SF	-	-	-	-	90	47,742	11,411	36,331	4,519	31,812	5.0%	4.4%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,836,170	3,170,000	S	85	2,889.66	2,835.76	98.1%	184	89,798	15,975	73,823	6,635	67,188	5.2%	4.8%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,255,315	2,370,000	SF	20	1,680.79	1,592.70	94.8%	184	64,517	10,276	54,240	3,213	51,026	4.8%	4.5%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,101,998	2,430,000	SF	62	2,785.42	2,751.80	98.8%	184	69,312	15,995	53,316	6,745	46,571	5.1%	4.4%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,798,598	2,090,000	SF	64	2,507.52	2,371.50	94.6%	184	59,653	10,629	49,024	5,757	43,266	5.5%	4.8%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,576,758	1,840,000	S	76	1,849.00	1,806.98	97.7%	184	52,900	11,817	41,082	6,030	35,052	5.2%	4.5%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	779,838	935,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	184	27,028	5,956	21,072	2,744	18,327	5.4%	4.7%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,466,506	1,780,000	SF	39	2,310.08	2,163.52	93.7%	184	48,502	10,370	38,132	5,643	32,488	5.2%	4.4%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	743,546	894,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	184	28,178	5,312	22,865	977	21,887	6.2%	5.9%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	656,801	758,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	22,125	4,296	17,829	2,800	15,029	5.4%	4.6%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,269,091	3,660,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	93,800	11,670	82,129	17,602	64,527	5.0%	4.0%

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

注2: KDX代々木レジデンスは平成27年9月30日付で、KDXレジデンス白金IIIは平成27年10月30日付で、それぞれ売却しています。

第8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
											a	b	c [a-b]	d	e [c-d]	(年換算)	(年換算)
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,159,347	1,260,000	S	60	1,537.38	1,513.21	98.4%	184	38,978	7,117	31,860	6,459	25,400	5.5%	4.4%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,295,602	3,760,000	S	179	4,358.43	4,268.51	97.9%	184	107,798	21,499	86,298	11,544	74,754	5.2%	4.5%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,286,277	2,460,000	F	42	3,101.16	2,906.38	93.7%	184	75,369	19,433	55,935	9,094	46,841	4.9%	4.1%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,011,414	1,180,000	S	54	1,345.92	1,345.92	100.0%	184	34,650	8,476	26,174	3,806	22,367	5.2%	4.4%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	727,649	826,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	184	24,183	5,133	19,050	3,293	15,756	5.2%	4.3%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,270,231	1,390,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	184	41,133	10,037	31,095	5,225	25,870	4.9%	4.1%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	929,481	1,030,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	184	28,447	6,758	21,688	4,580	17,108	4.7%	3.7%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	770,662	855,000	S	39	1,103.82	1,051.91	95.3%	184	25,349	9,071	16,277	3,075	13,202	4.2%	3.4%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	710,566	796,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	184	23,577	4,875	18,701	2,596	16,105	5.3%	4.6%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	611,540	679,000	S	29	829.05	801.88	96.7%	184	20,560	4,433	16,126	2,223	13,903	5.3%	4.6%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,259,108	1,650,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	51,614	3,196	48,417	3,971	44,445	7.7%	7.1%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,059,472	1,210,000	S	72	1,526.98	1,526.98	100.0%	184	38,909	9,619	29,289	5,429	23,860	5.5%	4.5%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,023,867	1,160,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	184	37,108	6,414	30,694	3,471	27,222	6.1%	5.4%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	777,707	885,000	S	52	1,170.40	1,170.40	100.0%	184	28,075	8,780	19,295	5,862	13,432	4.9%	3.4%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	780,497	896,000	S	49	1,171.41	1,171.41	100.0%	184	26,941	5,088	21,852	3,912	17,940	5.6%	4.6%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	860,114	971,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	184	29,001	5,061	23,940	3,726	20,214	5.6%	4.7%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	811,744	913,000	SF	44	1,314.91	1,294.31	98.4%	184	28,965	5,868	23,096	4,388	18,708	5.7%	4.6%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	626,229	709,000	S	46	1,127.58	1,079.90	95.8%	184	22,749	6,652	16,096	4,192	11,903	5.2%	3.8%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	573,911	619,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	184	19,014	9,656	9,358	3,224	6,133	3.4%	2.2%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	421,690	490,000	S	37	931.82	906.41	97.3%	184	17,595	4,117	13,478	3,761	9,717	6.4%	4.6%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	807,020	940,000	S	72	1,602.16	1,582.32	98.8%	184	34,841	7,860	26,980	5,866	21,114	6.7%	5.2%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,008,787	1,090,000	F	40	2,448.27	2,333.19	95.3%	184	36,445	7,860	28,584	6,210	22,373	5.7%	4.4%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,800,549	1,950,000	F	52	3,832.53	3,671.71	95.8%	184	59,862	14,927	44,935	14,829	30,106	5.0%	3.3%

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 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-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,379,430	1,540,000	F	33	2,024.81	1,959.06	96.8%	184	42,102	8,767	33,335	6,859	26,475	4.9%	3.9%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,022,450	1,140,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	184	29,797	4,814	24,983	4,079	20,904	5.0%	4.2%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	545,605	631,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	184	18,340	4,132	14,208	1,898	12,309	5.3%	4.6%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,340,718	1,440,000	SF	48	1,637.00	1,499.06	91.6%	184	37,326	11,522	25,803	3,796	22,006	4.0%	3.4%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,829,499	4,330,000	SF	144	4,591.76	4,517.56	98.4%	184	119,543	20,477	99,066	16,764	82,301	5.2%	4.4%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,656,707	3,030,000	S	127	3,314.75	3,314.75	100.0%	184	85,384	18,686	66,697	12,688	54,009	5.1%	4.1%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,904,820	2,110,000	S	117	2,372.67	2,352.30	99.1%	184	61,718	10,098	51,619	11,039	40,580	5.5%	4.3%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,748,437	3,030,000	SF	145	4,009.07	3,749.54	93.5%	184	87,909	17,890	70,018	16,543	53,474	5.2%	4.0%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,964,996	5,310,000	F	85	4,854.23	4,796.21	98.8%	184	121,405	19,033	102,371	13,768	88,603	4.2%	3.6%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	877,709	901,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	23,882	951	22,930	2,454	20,475	5.4%	4.8%
T-58	ビュロー神楽坂	1,360,000	1,398,939	1,460,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	184	39,140	4,881	34,258	3,611	30,646	5.0%	4.5%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,322,282	2,310,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	184	66,749	10,548	56,201	7,613	48,587	5.1%	4.4%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,439,483	1,500,000	SF	38	2,198.56	1,945.10	88.5%	184	37,707	8,228	29,479	4,455	25,024	4.2%	3.5%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,290,669	1,400,000	SF	32	1,929.61	1,696.25	87.9%	184	37,148	7,188	29,960	6,560	23,400	4.8%	3.7%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,099,449	1,250,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	184	37,871	7,949	29,921	6,101	23,820	5.6%	4.4%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,129,816	3,370,000	S	174	4,314.87	4,136.40	95.9%	184	100,027	13,083	86,944	21,049	65,894	5.7%	4.3%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,106,146	1,300,000	SF	59	3,499.84	3,446.92	98.5%	184	52,103	7,746	44,357	6,130	38,227	8.4%	7.2%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,140,867	1,130,000	S	65	1,614.28	1,562.04	96.8%	184	38,245	6,327	31,918	5,620	26,297	5.8%	4.7%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,220,425	1,450,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	124	24,592	2,323	22,268	3,487	18,780	5.7%	4.8%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	747,799	884,000	SF	30	1,031.09	1,004.77	97.4%	124	16,501	2,042	14,459	3,063	11,395	6.1%	4.8%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	3,015,541	3,630,000	SF	65	2,659.66	1,550.90	58.3%	94	20,606	234	20,371	7,476	12,894	2.8%	1.8%
小計		99,731,200	101,600,260	113,942,000		3,771	143,897.68	139,358.76	96.8%		3,273,701	642,157	2,631,543	449,686	2,181,857	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】、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。

第8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
											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	575,501	754,000	SF	63	2,868.75	2,782.96	97.0%	184	28,580	8,074	20,506	5,929	14,577	7.0%	5.0%
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	1,005,561	1,300,000	S	92	3,330.15	3,264.73	98.0%	184	50,652	13,364	37,287	10,332	26,955	7.3%	5.3%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,107,840	1,300,000	F	40	2,798.20	2,511.39	89.8%	184	38,182	11,288	26,894	9,118	17,775	4.8%	3.1%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,065,365	1,330,000	SF	92	2,936.40	2,856.46	97.3%	184	48,057	12,378	35,678	10,013	25,665	6.6%	4.7%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,862,318	3,210,000	SF	160	6,385.70	5,834.74	91.4%	184	104,383	24,494	79,888	23,588	56,300	5.4%	3.8%
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	996,992	1,240,000	S	94	2,146.02	1,986.21	92.6%	184	37,975	9,226	28,749	8,955	19,793	5.6%	3.9%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,463,820	1,840,000	F	80	4,631.16	4,498.49	97.1%	184	57,282	11,452	45,829	16,471	29,358	6.0%	3.9%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,655,017	2,010,000	SF	148	6,255.16	6,127.14	98.0%	184	74,219	19,412	54,806	14,177	40,629	6.5%	4.8%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	769,239	857,000	SF	78	2,762.76	2,656.12	96.1%	184	33,145	9,298	23,847	7,829	16,017	6.2%	4.2%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	835,937	928,000	SF	84	3,413.06	3,342.31	97.9%	184	38,465	10,068	28,397	7,492	20,905	6.8%	5.0%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	450,262	512,000	SF	65	2,253.81	2,115.82	93.9%	184	22,867	7,925	14,941	4,375	10,565	6.7%	4.7%
R-12	KDXレジデンス上杉	700,000	704,938	865,000	SF	66	2,073.06	1,981.20	95.6%	184	33,288	7,752	25,535	6,185	19,349	7.2%	5.5%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	534,546	647,000	SF	45	1,818.09	1,768.79	97.3%	184	27,310	8,117	19,192	5,007	14,185	7.2%	5.3%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	524,827	543,000	SF	27	1,475.73	1,475.73	100.0%	184	20,205	5,683	14,522	4,432	10,090	5.5%	3.8%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	486,944	593,000	SF	40	2,159.25	2,046.64	94.8%	184	22,376	6,370	16,006	4,496	11,510	6.6%	4.8%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,362,222	2,680,000	SF	187	6,221.83	5,723.08	92.0%	184	95,813	29,875	65,938	17,659	48,279	5.6%	4.1%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	907,237	1,030,000	SF	66	2,655.31	2,456.91	92.5%	184	38,154	10,544	27,609	6,963	20,646	6.1%	4.6%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	844,924	995,000	SF	95	2,724.19	2,665.43	97.8%	184	40,176	9,621	30,555	7,298	23,256	7.2%	5.5%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	822,583	891,000	S	76	2,353.55	2,256.77	95.9%	184	32,964	7,912	25,051	6,335	18,715	6.1%	4.6%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	445,946	485,000	S	49	1,094.81	1,048.23	95.7%	184	17,760	5,471	12,289	3,848	8,440	5.5%	3.8%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,424,667	1,570,000	S	118	3,387.30	3,387.30	100.0%	184	58,544	11,910	46,634	9,915	36,718	6.6%	5.2%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,359,983	1,540,000	S	131	3,813.31	3,730.82	97.8%	184	54,443	14,392	40,050	11,750	28,300	5.9%	4.2%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	512,389	574,000	SF	43	1,321.04	1,321.04	100.0%	184	22,221	4,817	17,404	5,191	12,212	6.8%	4.8%

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。

第8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)
R-24	KDXレジデンス茨木・II	1,275,000	1,285,933	1,382,000	F	61	4,701.87	4,622.60	98.3%	184	53,967	13,421	40,546	6,931	33,614	6.3%	5.2%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	737,909	819,000	SF	70	2,024.50	1,963.80	97.0%	184	29,711	6,151	23,559	8,148	15,411	6.3%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	553,536	626,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	22,941	6,762	16,178	5,418	10,759	5.8%	3.9%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,089,360	1,290,000	S	86	2,292.72	2,113.35	92.2%	184	39,722	8,122	31,599	7,695	23,904	5.8%	4.4%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,427,519	1,650,000	F	21	3,999.01	3,999.01	100.0%	184	66,282	20,483	45,799	4,579	41,220	6.7%	6.0%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	590,341	641,000	S	64	1,889.53	1,860.55	98.5%	184	27,120	5,544	21,575	5,367	16,207	7.3%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	685,922	824,000	SF	63	2,602.53	2,561.22	98.4%	184	28,694	7,314	21,379	6,190	15,189	6.2%	4.4%
R-31	KDXレジデンス天神東I (注2)	-	-	-	SF	-	-	-	-	60	6,063	1,860	4,203	1,176	3,026	6.8%	4.9%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	770,020	836,000	F	36	2,522.16	2,241.10	88.9%	184	29,572	7,495	22,076	6,345	15,730	5.7%	4.1%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	769,056	853,000	F	24	2,098.68	1,929.61	91.9%	184	27,823	6,784	21,039	4,749	16,289	5.5%	4.3%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	413,566	495,000	F	36	2,297.24	2,176.42	94.7%	184	20,804	6,281	14,523	2,617	11,905	7.2%	5.9%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,710,629	4,020,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	15,010	106,546	33,041	73,504	6.0%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	1,000,962	1,100,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	184	34,129	7,888	26,240	4,900	21,340	5.3%	4.4%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,305,476	3,440,000	SF	134	6,511.88	6,247.15	95.9%	184	111,264	20,496	90,768	21,903	68,865	5.6%	4.3%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,079,322	2,260,000	S	170	5,735.96	5,735.96	100.0%	184	96,638	18,407	78,231	17,947	60,283	7.9%	6.1%
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	4,606,296	4,824,179	4,980,000	SF	212	11,855.63	10,440.09	88.1%	184	174,952	22,661	152,291	42,241	110,049	6.6%	4.7%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	993,458	1,450,000	SF	114	5,269.39	5,116.44	97.1%	124	36,787	5,252	31,534	9,289	22,244	10.1%	7.2%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,349,133	1,400,000	S	85	2,277.14	1,234.20	54.2%	97	9,329	2,456	6,872	6,770	102	2.0%	0.0%
小計		48,453,203	49,305,398	55,760,000		3,472	142,412.83	135,505.89	95.2%		1,934,435	441,849	1,492,585	402,681	1,089,903	6.2%	4.5%
合計		148,184,403	150,905,658	169,702,000		7,243	286,310.51	274,864.65	96.0%		5,208,136	1,084,007	4,124,129	852,368	3,271,761	5.6%	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。

注2: KDXレジデンス天神東IIは平成27年9月30日付で売却しています。

