



**2020年7月期 (第17期)**

**決算説明資料**

2020年9月15日

証券コード  
3278

**KENEDIX**  
Residential NEXT Investment Corporation

## 注意事項

本資料は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（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. COVID-19の影響と今後の運用方針

COVID-19による本投資法人(KDR)の運用状況への影響	p. 5
ポートフォリオ構築方針と外部成長	p. 6
分配金の推移と内部留保の活用方針	p. 7

## 2. 決算概要（第17期の実績及び第18期・第19期の収益予想）

2020年7月期（第17期）の実績	p. 9
2021年1月期（第18期）及び2021年7月期（第19期）の収益予想	p. 10

## 3. 運用の状況

居住用施設の稼働率推移	p. 13
居住用施設の賃料動向	p. 14
運用の状況 – 居住用施設① –	p. 15
運用の状況 – 居住用施設② –	p. 16
運用の状況 – ヘルスケア施設 –	p. 17

## 4. 財務の状況

財務の状況	p. 19-20
投資主の状況等	p. 21

## 5. サステナビリティ

サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取組み –	p. 23
サステナビリティ② – 社会 (Social)への取組み –	p. 24
サステナビリティ③ – ガバナンス (Governance)への取組み –	p. 25

## ご参考資料

注記について	p. 27
公募増資（2020年2月）概要と新規取得資産	p. 28
ポートフォリオの内訳	p. 29-30
東京23区及び主要な政令指定都市におけるマーケット状況	p. 31-32
テナント属性分析（居住用施設）	p. 33
免震部材について	p. 34
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 35
シニアリビング施設の分類	p. 36
オペレーターの概要	p. 37
オペレーター居室数ランキング	p. 38
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 39
投資主優待制度について	p. 40
ケネディクスグループの概要	p. 41
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 42
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p. 43
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 44
財務諸表	p. 45-46
鑑定評価額一覧	p. 47-52
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 53
個別物件パフォーマンス	p. 54-60

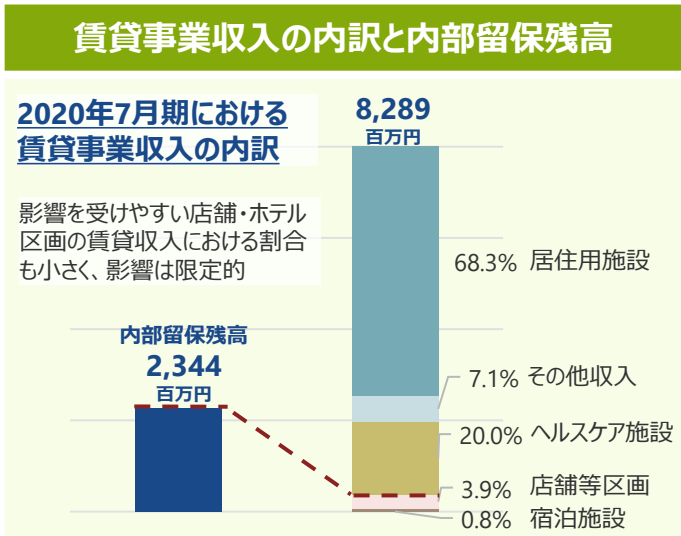
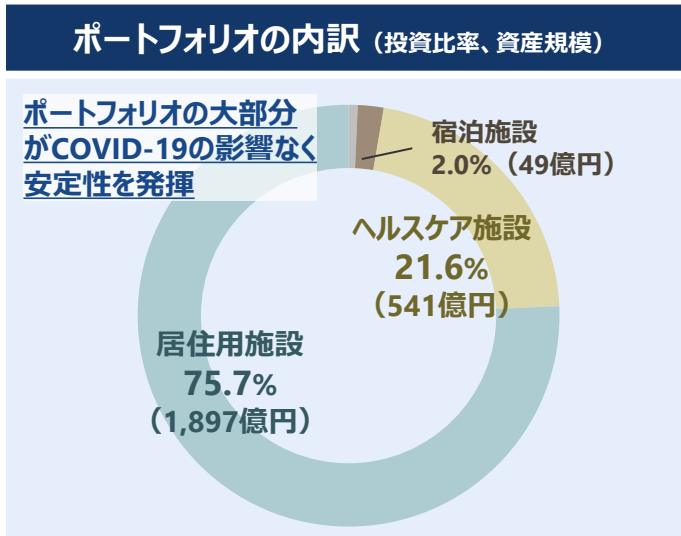


# **1. COVID-19の影響と今後の運用方針**

# COVID-19による本投資法人(KDR)の運用状況への影響

- **賃貸住宅・ヘルスケア施設（ポートフォリオ比率：98%）を中心にキャッシュフローの安定性を発揮**
- **一部テナントへの賃料支払い猶予等の影響について、業績に与える影響は限定的、且つ内部留保の活用余力を大きく下回る水準**

居住用施設	ヘルスケア施設	宿泊施設
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>平均稼働率：前年並みの96.0%</b> 内覧・申込の件数は若干減少し、稼働率は想定を下回る</li> <li>● <b>賃料増減率：新規+4.0% 更新+0.6%</b> 増加基調が継続</li> <li>● <b>一部の店舗系テナントのみ影響を見込む</b> 店舗等区画の賃料が占める割合は、全体の3.9%程度と軽微</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>2020年7月期はほぼ計画通りに推移</b> KDRが保有する施設において、新型コロナウイルス感染者なし</li> <li>● <b>全施設において通常どおり施設運営を継続</b> 一部の施設において新規入居や通所サービスの利用者が減少</li> <li>● <b>本資産運用会社より各施設にマスクを提供</b> オペレーター支援とリレーションの強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>2020年3月まで高稼働を維持</b> KDRが保有する2物件のホテルは、国内のビジネス利用が中心</li> <li>● <b>2020年4月・5月に宿泊需要が大幅に減少</b> 稼働率低下及びADR減少の状況から、緊急事態宣言が解除された6月・7月は若干回復</li> <li>● <b>長期的なオペレーターとのリレーションの観点で一定期間の賃料支払い猶予を実施</b> 賃料を減額した分を、後に増額する対応で合意 ホテルの賃料が占める割合は全体の0.8%程度と軽微</li> </ul>

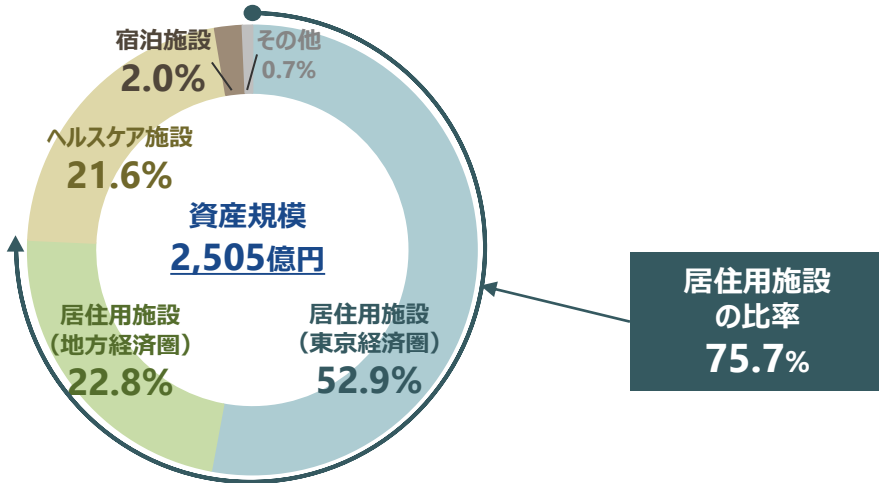


- ### COVID-19による収益への影響
- **2020年7月期はホテルにおいて減収**  
2020年7月期(実績)：▲約20百万円（DPU ▲約18円相当）
  - **現時点において影響は限定的であるが、業績予想上は一定の減収相当額を織込む**  
2021年1月期(予想)：▲約72百万円（DPU ▲約66円相当）  
2021年7月期(予想)：▲約78百万円（DPU ▲約72円相当）
  - **減収が発生した場合でも内部留保を活用**  
分配金予想に影響はなくコントロール可能な水準

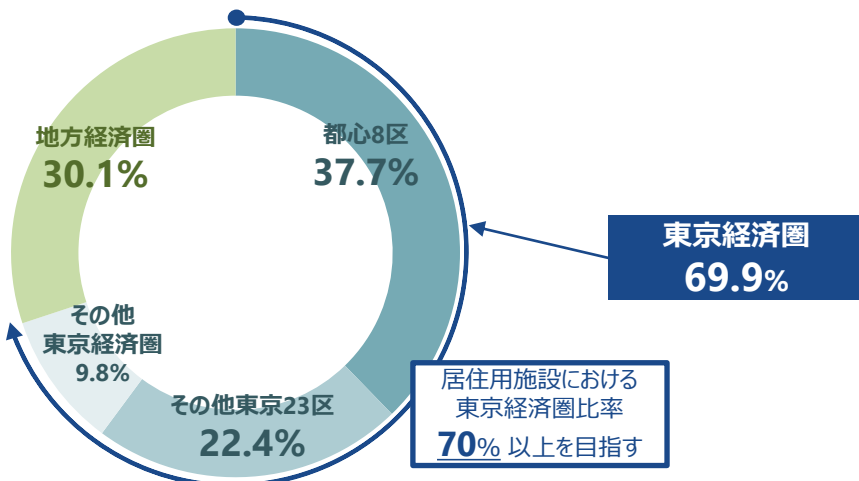
# ポートフォリオ構築方針と外部成長

- 東京経済圏の賃貸住宅を中心に安定性したポートフォリオ構築を継続
- 宿泊施設への投資について当面は慎重に検討

ポートフォリオ内訳 (取得予定資産取得後)<sup>(注1)</sup>  
 ポートフォリオに占める居住用施設の比率 (取得(予定)価格ベース)



東京経済圏比率の上昇 (居住用施設の取得(予定)価格ベース)




(注1) 本資料の日付現在において既に予定している、2020年9月24日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。

- 東京経済圏の賃貸住宅を運用会社独自ルートにより新規取得
- 都心部集中から、分散型ニーズへの変化を捉えた取得

## 新規取得資産の概要

KDXレジデンス市川	
所在地 (駅距離)	千葉県市川市 (市川駅より徒歩約5分)
取得価格	840百万円
鑑定評価額	908百万円
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.7%
償却後 NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.0%
取得時期(予定)	2020年9月24日
建築時期	2010年2月

## パイプライン物件

居住用施設		ヘルスケア施設	
			
(仮称) 八丁堀プロジェクト	(仮称) 上石神井プロジェクト	リハビリホームグランド 神戸北野	メディカルホームグランド 苦楽園
所在地	東京都中央区	東京都練馬区	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	46戸	110~120戸程度	59室
竣工(予定)	2020年9月中旬	2020年11月中旬	2016年2月
			2020年11月(予定)
			オペレーター
			(株)ベネッセスタイルケア

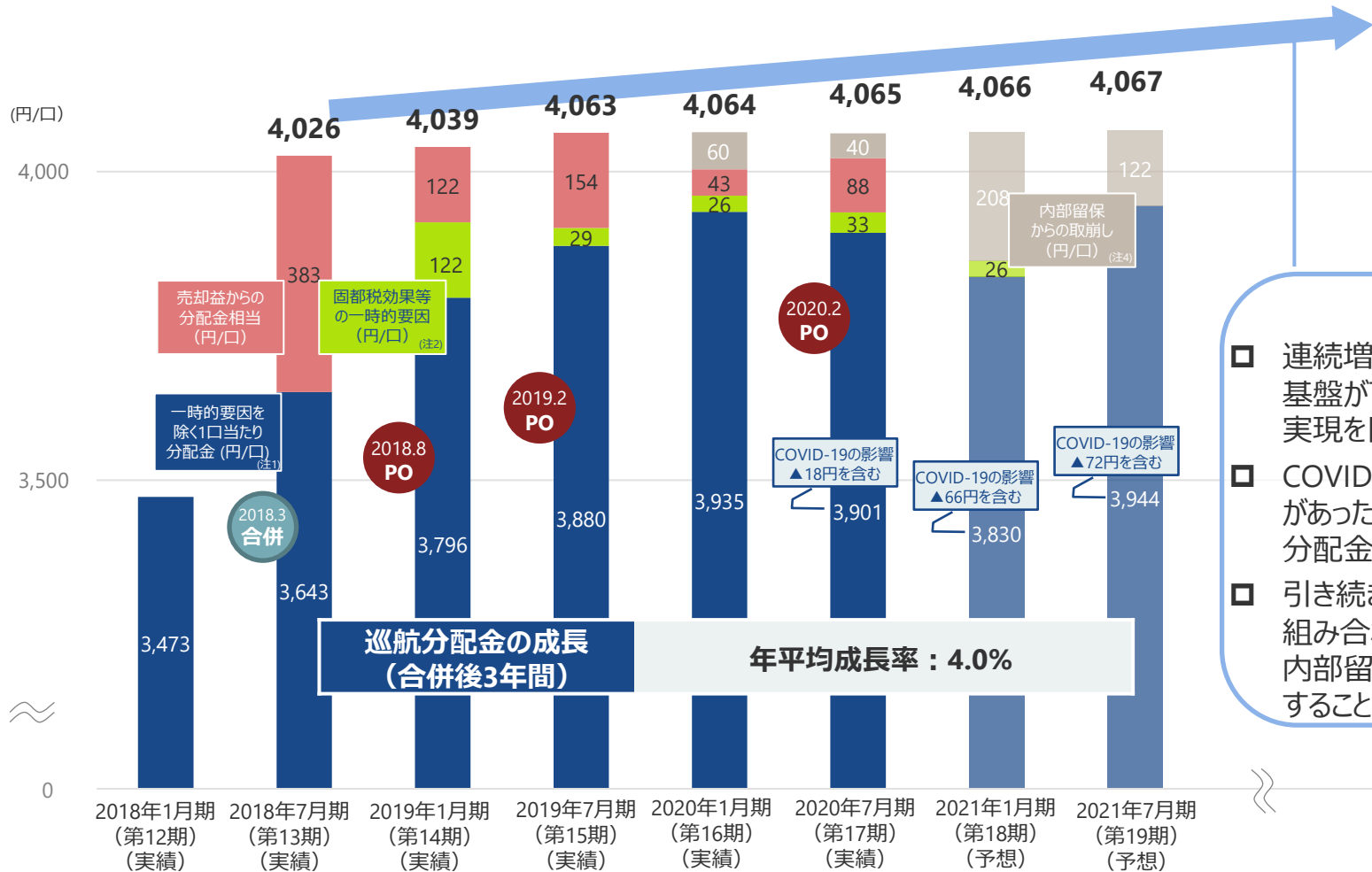
(注2) 取得資産の「NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を取得価格 (税抜) で除して、「償却後NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益 (NOI) からケネティクス不動産投資顧問株式会社がエンジニアリング・レポートに基づき試算した減価償却費を控除した額を取得価格 (税抜) で除して、それぞれ算定しています。

# 分配金の推移と内部留保の活用方針

- 分配方針として累進的配当政策を導入（原則として分配金の維持または増配を行う）
- KDRの安定性を発揮しながら分配金の増額実現を目指し、COVID-19による影響など不測の事態が起きた場合にも、潤沢な内部留保を活用

## 分配金マネジメント（1口当たり分配金の推移）

<b>内部留保の金額</b> (第17期末残高)	<b>2,344百万円 (2,464円/口)</b>
前期繰越利益等	404百万円 (425円/口)
上記ほかRTAの残高(注3)	1,940百万円 (2,039円/口)



### 累進的配当政策

- 連続増配を達成しているなか、KDRの安定収益基盤が可能にする更なる分配金水準の安定化の実現を目指す
- COVID-19による影響など不測の事態による影響があった際には、内部留保取り崩しも活用しながら、分配金水準の安定化に注力
- 引き続き、内部成長+外部成長+財務戦略の組み合わせで巡航水準の分配金を引き上げ、内部留保を活用せずとも累進的配当政策を実施することを目指す

注：本ページの各注記については、27ページをご参照ください。



## **2. 決算概要（第17期の実績及び第18期・第19期の収益予想）**

## 2020年7月期（第17期）の実績

(百万円)	2020年1月期		2020年7月期		前期比		主な増減要因（注1）	期初予想比		主な増減要因（注1）
	実績	期初予想	実績							
賃貸事業収入	7,472	7,769	7,704	232	3.1%	(R)増賃等による既存物件の増収 +34 前期及び当期新規物件の取得による増収 +232	-64	-0.8%	(R)想定を下回る稼働による既存物件の減収 -44 (A)賃料減額 -20	
その他賃貸事業収入	555	555	585	29	5.3%	(R)御殿山・泉中央売却による減収 -35	29	5.3%	保険金・補償金等の増加 +33	
不動産等売却益	39	83	84	45	116.4%	(R)礼金・更新料の増加 +32 (R)原状回復費収入の増加 +9 保険金・補償金等の減少 -11	0	0.7%		
<b>営業収益</b>	<b>8,066</b>	<b>8,408</b>	<b>8,374</b>	<b>307</b>	<b>3.8%</b>		<b>-34</b>	<b>-0.4%</b>		
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,482	1,568	1,538	56	3.8%	(R)リーシング関連コストの増加 +21 前年取得物件の固都税費用化開始 +23 修繕費の減少 -33 原状回復費の増加 +39	-30	-1.9%	(R)建物管理費の減少 -7 (R)リーシング関連コストの減少 -16 (H)修繕費の減少 -18	
減価償却費	1,428	1,467	1,467	38	2.7%	物件取得による増加 +39	-0	-0.0%		
その他営業費用	894	942	899	4	0.5%	資産運用報酬の増加 +28 投資主総会費用及びIR費用の減少 -14 課税売上増加による消費税の減少 -8	-43	-4.6%	ER再取得の延期及びIR費用等の減少 -26 費用の減少、仕入税額控除の調整による消費税の減少 -18	
<b>営業費用</b>	<b>3,806</b>	<b>3,978</b>	<b>3,904</b>	<b>98</b>	<b>2.6%</b>		<b>-74</b>	<b>-1.9%</b>		
<b>営業利益</b>	<b>4,260</b>	<b>4,429</b>	<b>4,469</b>	<b>208</b>	<b>4.9%</b>		<b>39</b>	<b>0.9%</b>		
営業外収入	1	0	1	-0	-10.7%		0	246.5%		
営業外費用	647	667	662	14	2.2%	新規借入等による支払利息及び融資関連手数料の増加 +8 公募増資による投資口交付費の増加 +6	-4	-0.7%		
<b>経常利益</b>	<b>3,614</b>	<b>3,763</b>	<b>3,808</b>	<b>194</b>	<b>5.4%</b>		<b>45</b>	<b>1.2%</b>		
<b>当期純利益</b>	<b>3,613</b>	<b>3,762</b>	<b>3,808</b>	<b>194</b>	<b>5.4%</b>		<b>45</b>	<b>1.2%</b>		
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-		-	-		
利益剰余金取崩(積立)	54	84	38	-15	-28.8%		-45	-54.0%	内部留保から38百万円取崩して分配金へ充当	
<b>分配金総額</b>	<b>3,687</b>	<b>3,866</b>	<b>3,866</b>	<b>178</b>	<b>4.9%</b>		-	-		
<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,064円</b>	<b>4,065円</b>	<b>4,065円</b>	<b>1円</b>	<b>0.0%</b>		-	-		
<b>NOI</b>	<b>6,545</b>	<b>6,755</b>	<b>6,751</b>	<b>206</b>	<b>3.1%</b>		<b>-4</b>	<b>-0.1%</b>		

(注1) (R)は居住用施設のみ、(H)はヘルスケア施設のみ、(A)は宿泊施設にみに係る増減要因を表します。

2.決算概要（第17期の実績及び第18期・第19期の収益予想）

# 2021年1月期（第18期）及び2021年7月期（第19期）の収益予想

(百万円)	2020年 7月期	2021年 1月期	前期比		主な増減要因 (注1)	2021年 7月期	前期比		主な増減要因 (注1)
	実績	予想				予想			
貸貸事業収入	7,704	7,826	122	1.6%	(R)増賃等による既存物件の増収 +39 17期及び18期新規物件取得による増収 +157 COVID-19の影響による減収 -72	7,883	57	0.7%	(R)増賃、稼働率UP等による既存物件の増収 +54 (R)18期新規取得物件の通期寄与 +8 COVID-19の影響による減収 -6
その他貸貸事業収入	585	543	-42	-7.2%	(R)礼金・更新料の減少 -24 保険料・補償金の減少 -12	593	50	9.3%	(R)礼金・更新料の増加 +47
不動産等売却益	84	-	-84	-100.0%		-	-	-	
<b>営業収益</b>	<b>8,374</b>	<b>8,369</b>	<b>-4</b>	<b>-0.1%</b>		<b>8,477</b>	<b>107</b>	<b>1.3%</b>	
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,538	1,548	10	0.7%	(R)建物管理費の増加 +11 修繕費の増加 +13 原状回復費の減少 -25	1,617	69	4.5%	(R)リーシング関連費用の増加 +25 前年取得物件の固都税費用化開始 +26 修繕費の減少 -10 原状回復費の増加 +21
減価償却費	1,467	1,482	15	1.1%		1,489	7	0.5%	
その他営業費用	899	989	90	10.1%	物件取得による増加 +14	956	-33	-3.4%	資産運用報酬の減少 -36
<b>営業費用</b>	<b>3,904</b>	<b>4,021</b>	<b>116</b>	<b>3.0%</b>	資産運用報酬の増加 +42 ER再取得等物件調査費用の増加 +13 課税売上の減少による消費税の増加 +27	<b>4,063</b>	<b>42</b>	<b>1.1%</b>	
<b>営業利益</b>	<b>4,469</b>	<b>4,348</b>	<b>-120</b>	<b>-2.7%</b>		<b>4,413</b>	<b>64</b>	<b>1.5%</b>	
営業外収入	1	0	-0	-71.1%		0	-	-	
営業外費用	662	699	37	5.6%	新規借入等による支払利息及び融資関連手数料の増加 +35	681	-18	-2.6%	支払利息及び融資関連手数料の減少 -17
<b>経常利益</b>	<b>3,808</b>	<b>3,649</b>	<b>-158</b>	<b>-4.2%</b>		<b>3,732</b>	<b>82</b>	<b>2.3%</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>3,808</b>	<b>3,649</b>	<b>-158</b>	<b>-4.2%</b>		<b>3,731</b>	<b>82</b>	<b>2.3%</b>	
RTA取崩	20	20	-	-		20	-	-	
利益剰余金 取崩(積立)	38	198	159	411.6%	内部留保から198百万円取り崩して分配金へ充当	116	-81	-41.2%	内部留保から116百万円取り崩して分配金へ充当
<b>分配金総額</b>	<b>3,866</b>	<b>3,867</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>3,868</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>	
<b>1口当たり分配金 (注2)</b>	<b>4,065円</b>	<b>4,066円</b>	<b>1円</b>	<b>0.0%</b>		<b>4,067円</b>	<b>1円</b>	<b>0.0%</b>	
<b>NOI</b>	<b>6,751</b>	<b>6,821</b>	<b>69</b>	<b>1.0%</b>		<b>6,859</b>	<b>38</b>	<b>0.6%</b>	

(注1) (R)は居住用施設のみ、(H)はヘルスケア施設のみ、(A)は宿泊施設のみに係る増減要因を表します。

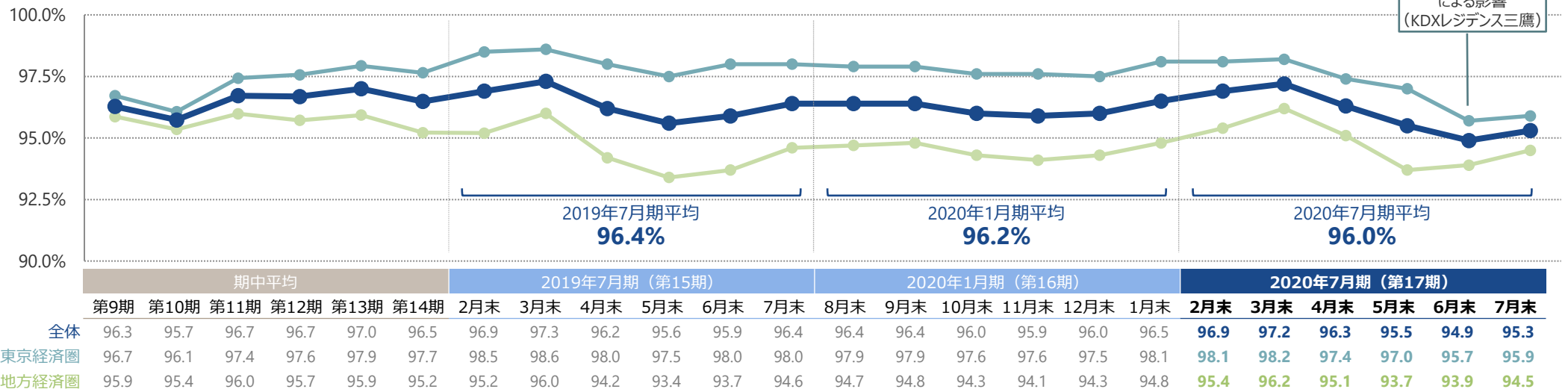
(注2) 2021年1月期（第18期）及び2021年7月期（第19期）の「1口当たり分配金」は投資口の総口数を951,258口として算定しています。



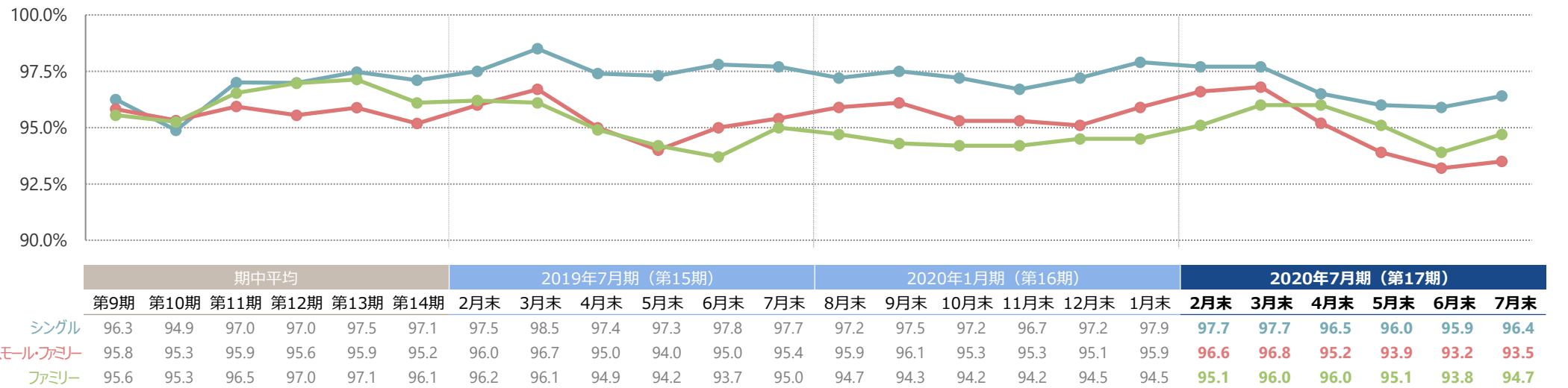
## 3. 運用の状況

# 居住用施設の稼働率推移

## 地域別稼働率 (注1)



## 住戸タイプ別稼働率 (注1)



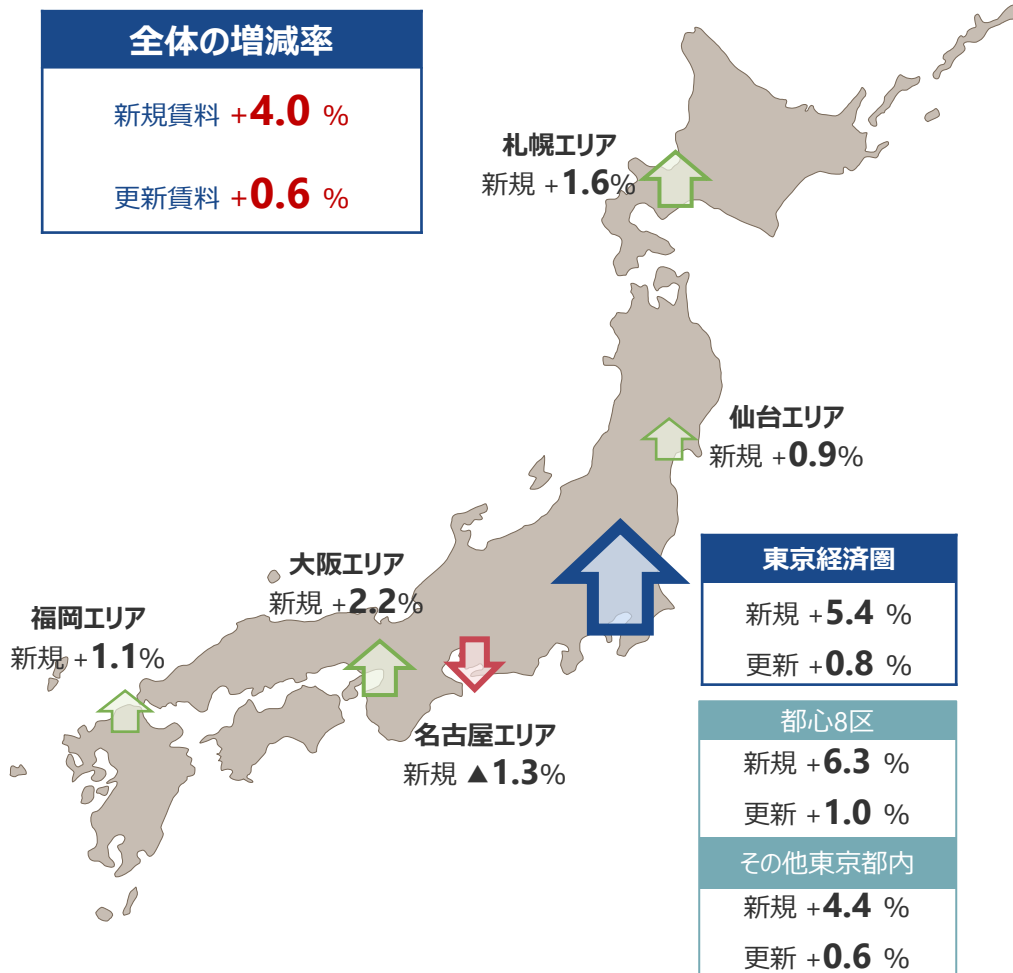
注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

# 居住用施設の賃料動向

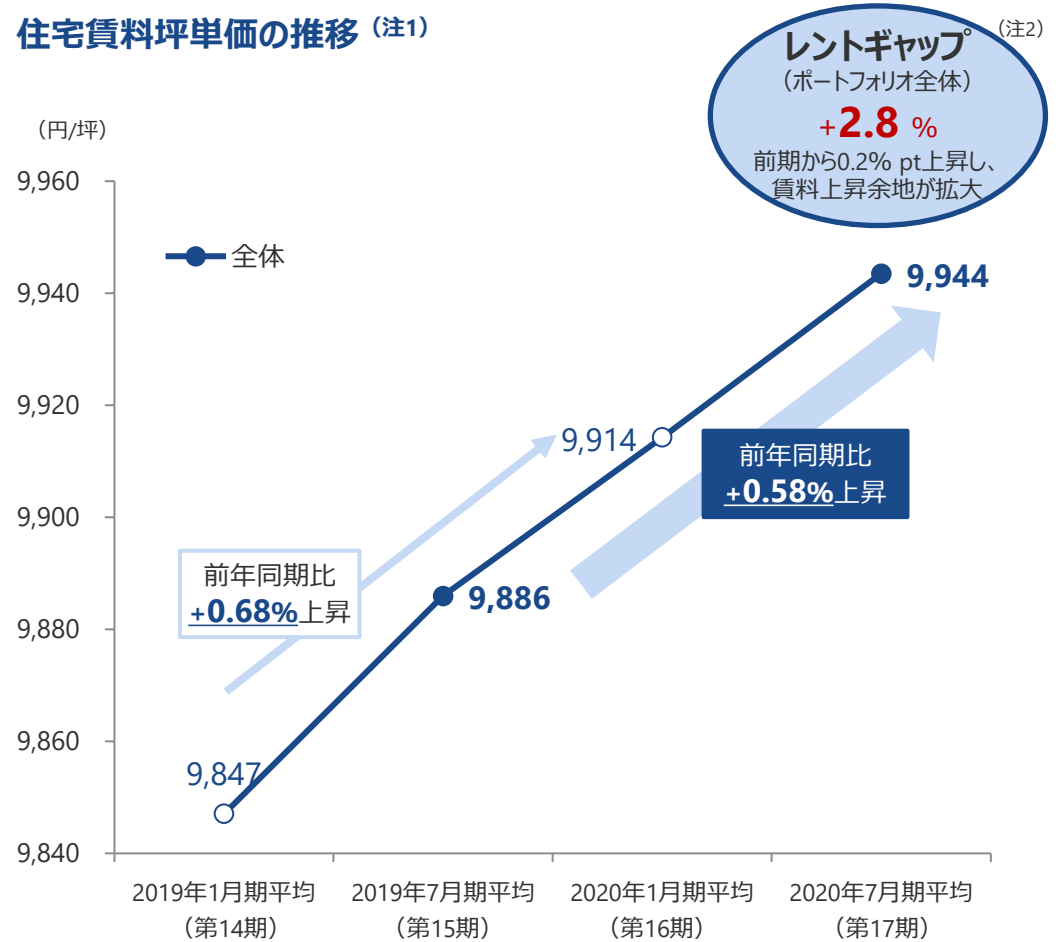
- 東京経済圏を中心に賃貸住宅マーケットは良好に推移
- ポートフォリオ全体の増減率も上昇

- 新規賃料の増加により、賃料単価の上昇を実現
- ポートフォリオ全体の賃料単価は+0.58%上昇 (前年同期比)

## 賃料の増減率マップ (2020年7月期)



## 住宅賃料坪単価の推移 (注1)

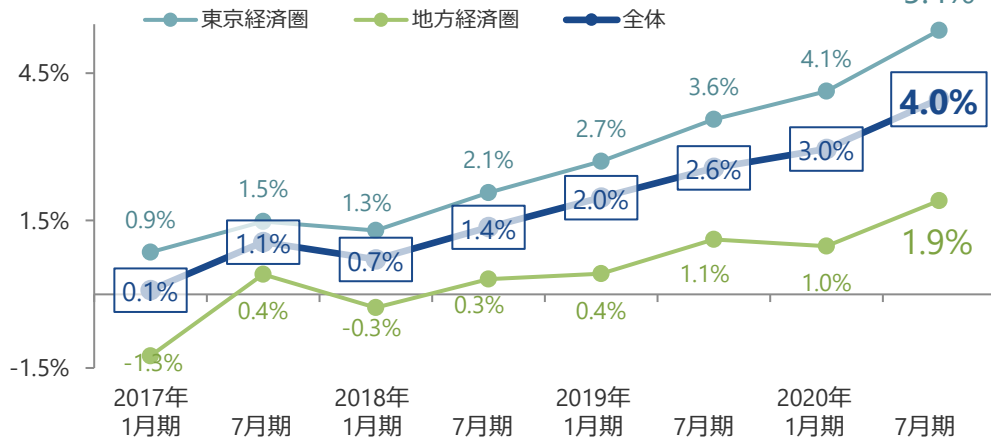


注1: 「住宅賃料坪単価」は、2018年8月から2020年7月末まで通期運用している113物件のうち、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。  
 注2: 「レントギャップ」は、各期末毎の新規成約賃料と、既存テナントの現行契約賃料との乖離率を算出しています。

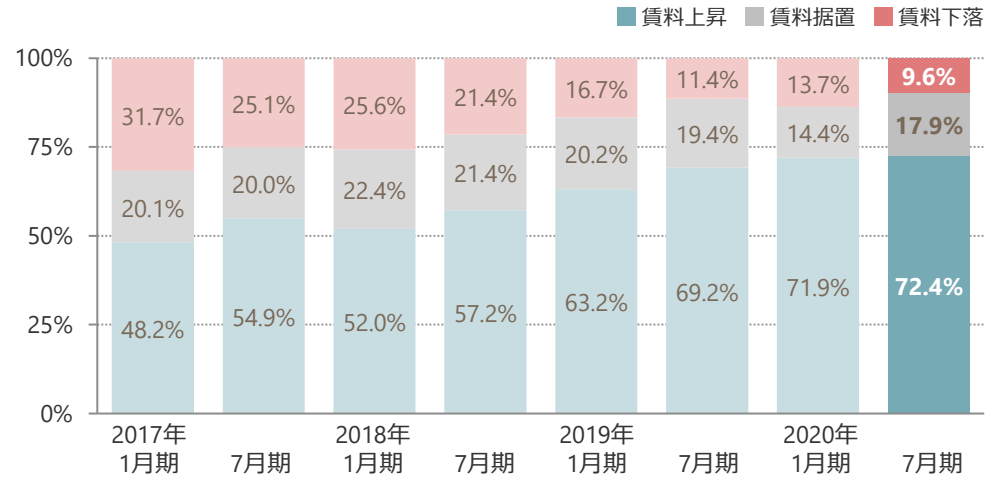
# 運用の状況 — 居住用施設① —

## 新規賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率

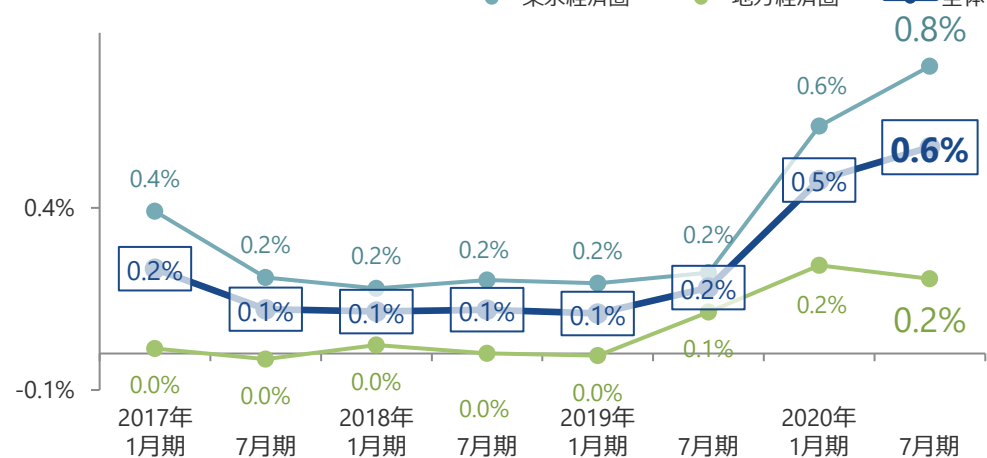


## 新規賃料の増減件数割合



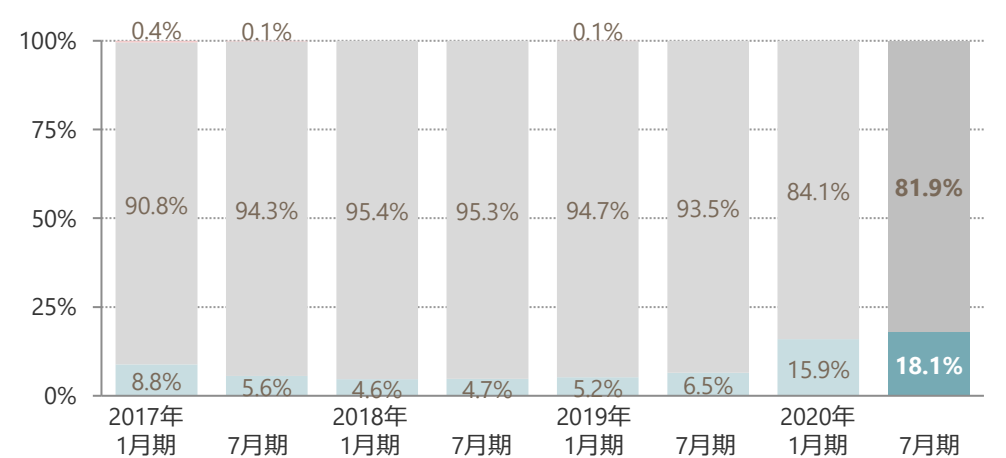
## 更新賃料の増減率 (注2)

地域別の月額賃料の増減率



## 更新賃料の増減件数

賃料増減割合 (件数)



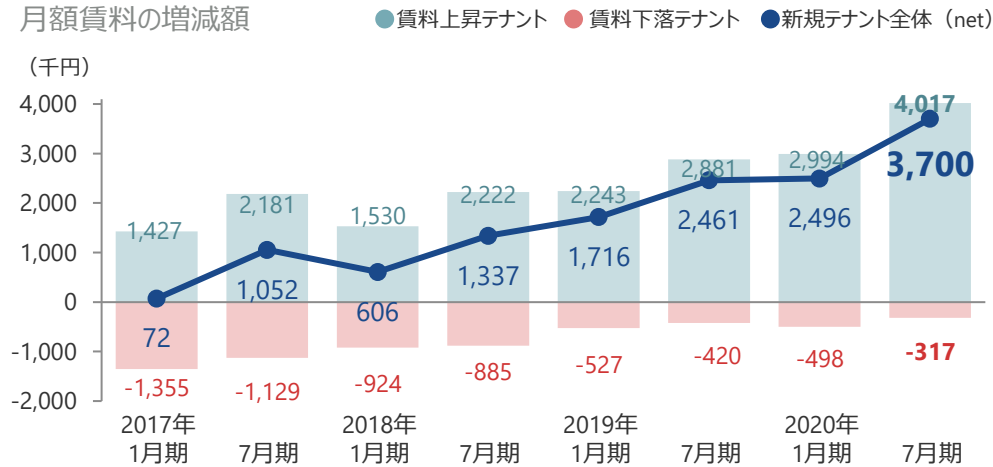
注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。  
 注2: 「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。



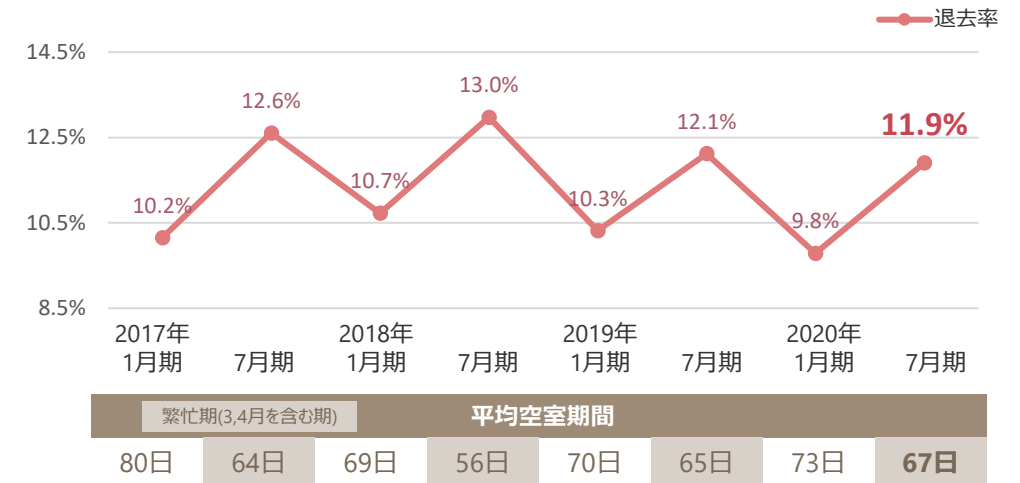
# 運用の状況

## — 居住用施設② —

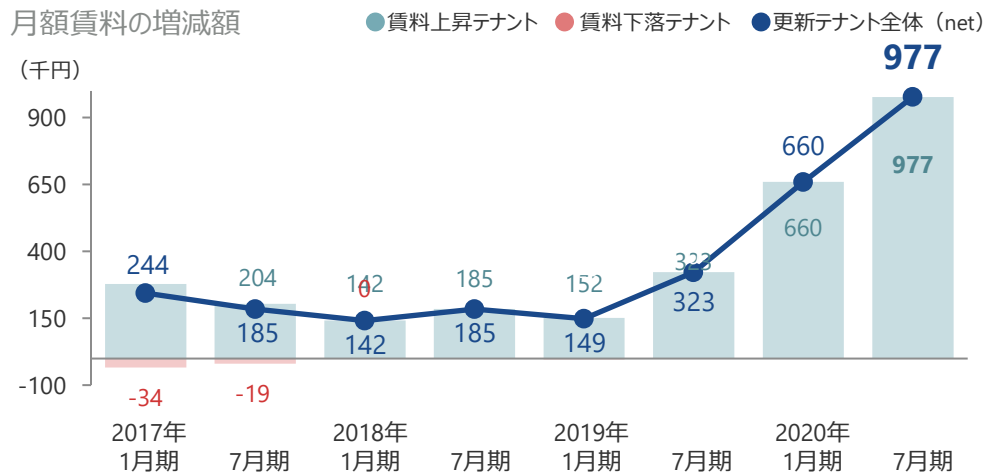
### 新規賃料の増減額



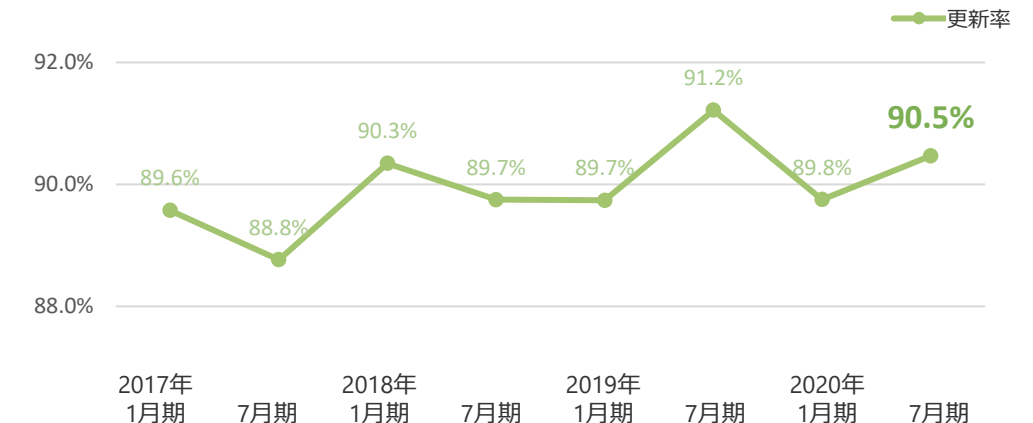
### 平均空室期間・退去率 (注1)



### 更新賃料の増減額



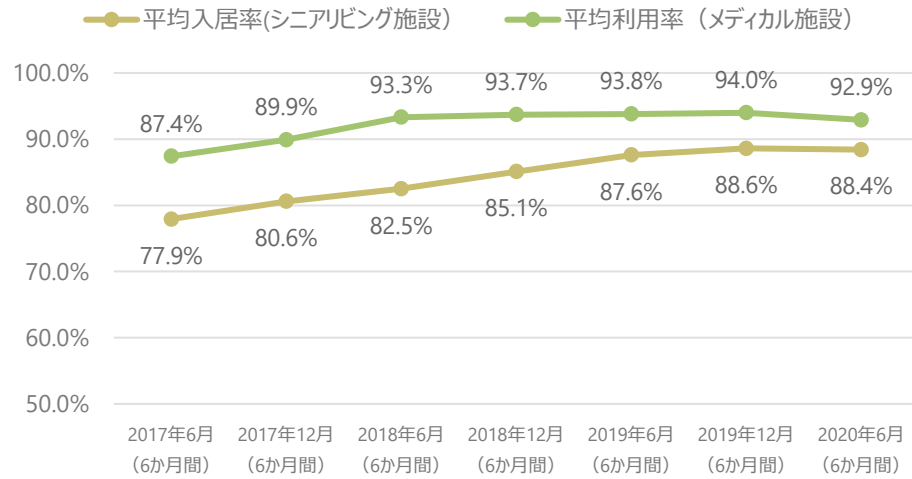
### 更新率 (注2)



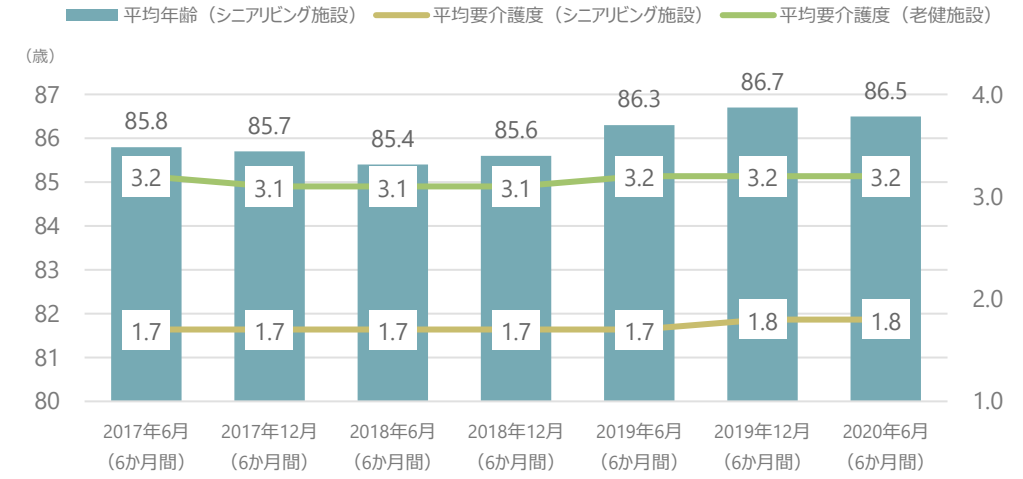
注1: 期末保有物件のうちバスループ契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。  
 注2: 期末保有物件のうちバスループ契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

# 運用の状況 –ヘルスケア施設–

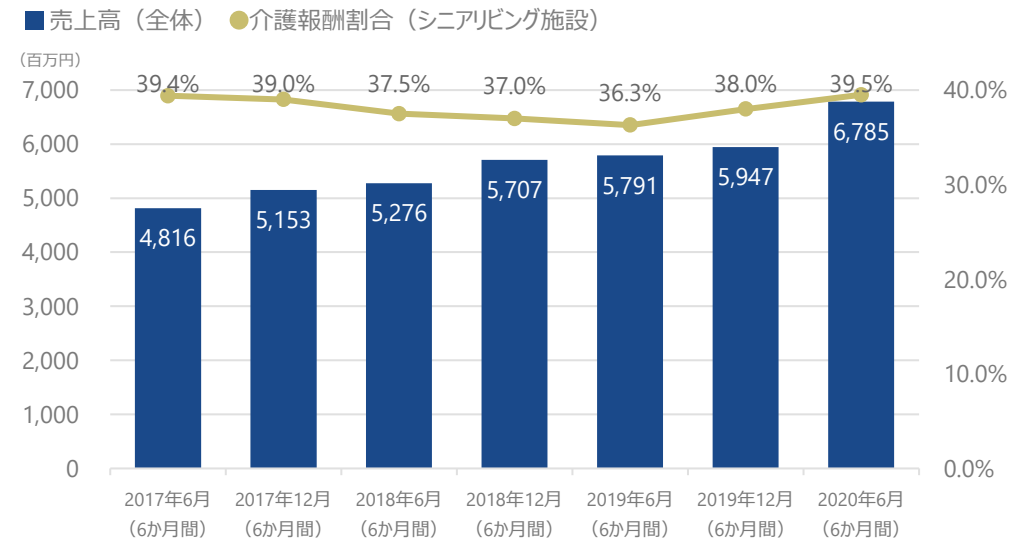
## 入居の状況 (注1, 2, 3)



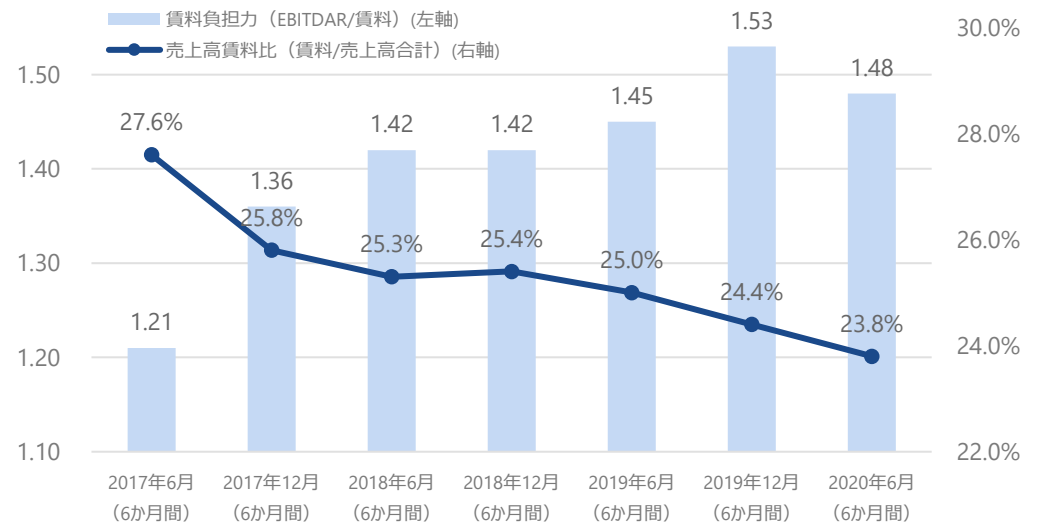
## 平均年齢と要介護度 (注1, 2)



## 介護報酬割合 (注1, 2, 4)



## 賃料負担力と売上高賃料比 (注1, 2, 5)



注1: 上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第17期末時点で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「グランド門戸厄神」(非開示物件)を除いた物件を対象としています。「老健施設」は、本投資法人が第17期末時点で保有する介護老人保健施設を対象としています。なお、「フレザンラン 大田多摩川」「せらび恵比寿」「アルテ石屋川」及び「ツクイ・サンシャイン町田」については、オペレーターから承の得られた時期からの数値を計算に反映しています。

注2: 「平均入居率」「平均利用率」「売上高」「介護報酬割合」「売上高賃料比」「賃料負担力」は、各6か月間の累計数値より算出し、「平均年齢」「平均要介護度」は、各時点の月末の数値を記載しています。

注3: 「平均入居率」は、月末時点における入居率を、入居者の合計÷定員数の合計にて算出し、各期間の月末における入居率の単純平均を記載しています。「平均利用率」は、各期間の延利用者÷延定員(床)数にて算出しています。

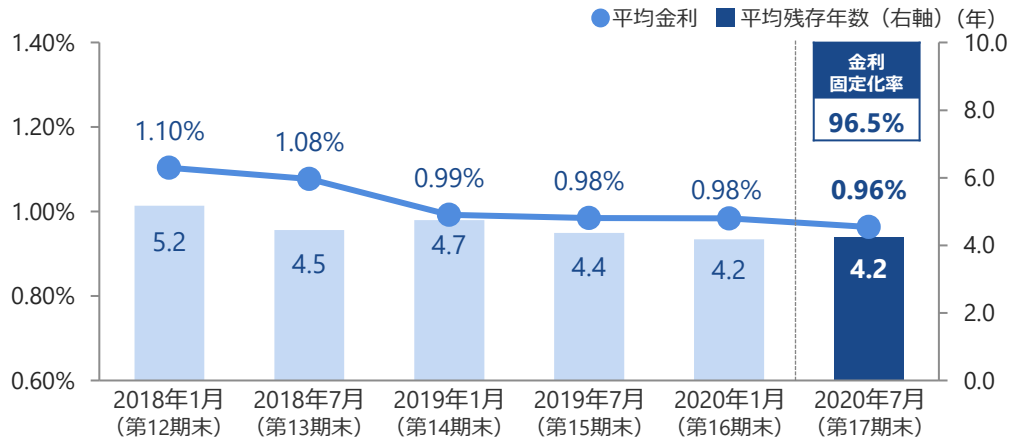
注4: 「介護報酬割合」は、シニアリビング施設における売上高に対する介護報酬の割合を記載しています。

注5: 「賃料負担力」は、EBITDAR (= 営業利益+減価償却費+賃料)を賃料で除した倍率を記載しています。

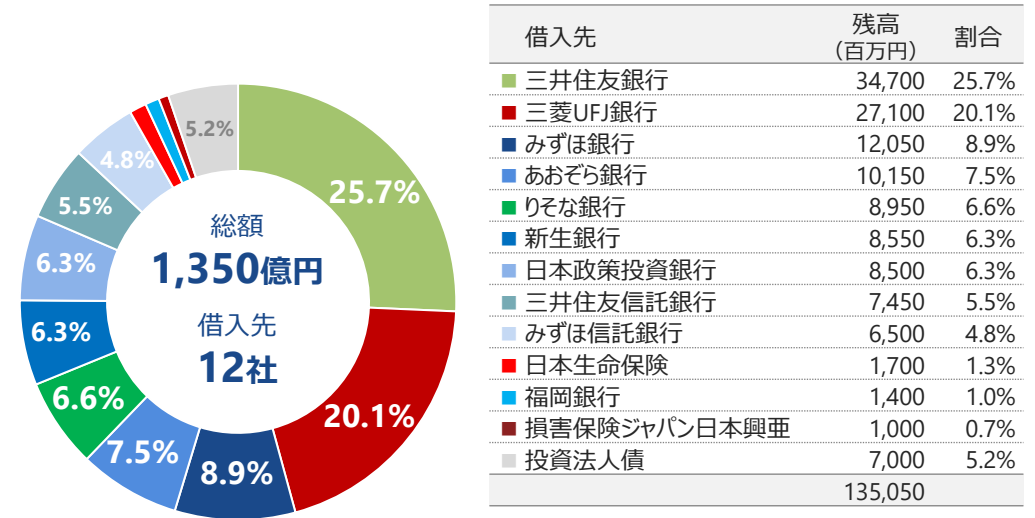
## 4. 財務の状況

# 財務の状況 1/2

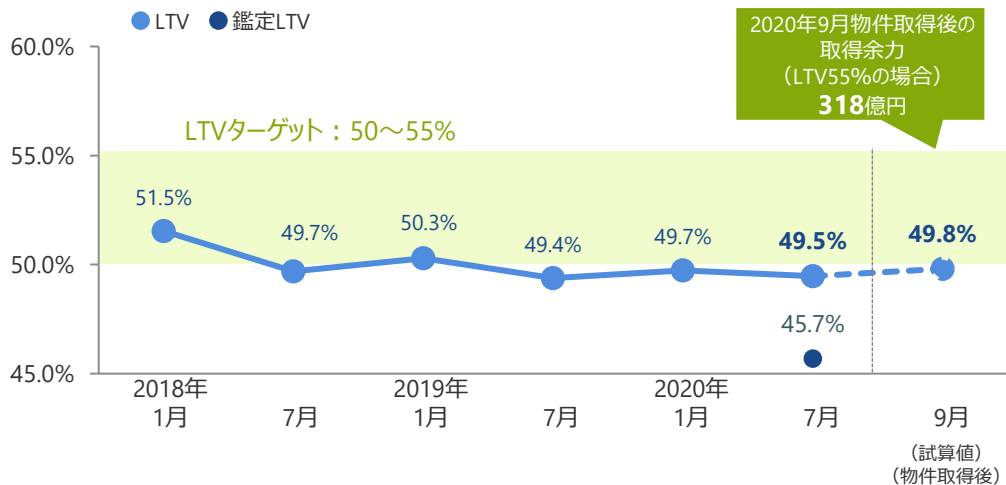
## 主要な財務指標 (注1)



## 有利子負債の状況 (2020年7月31日時点)



## LTV (注2)



## 信用格付の状況

**A+**  
(見通し: 安定的)  
株式会社日本格付研究所 (JCR)

注1: 「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー (年率) 及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点を算出し、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、2020年7月31日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2: 「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 2/2

## コミットメントラインの概要

機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するためコミットメントラインを再設定及び期間延長

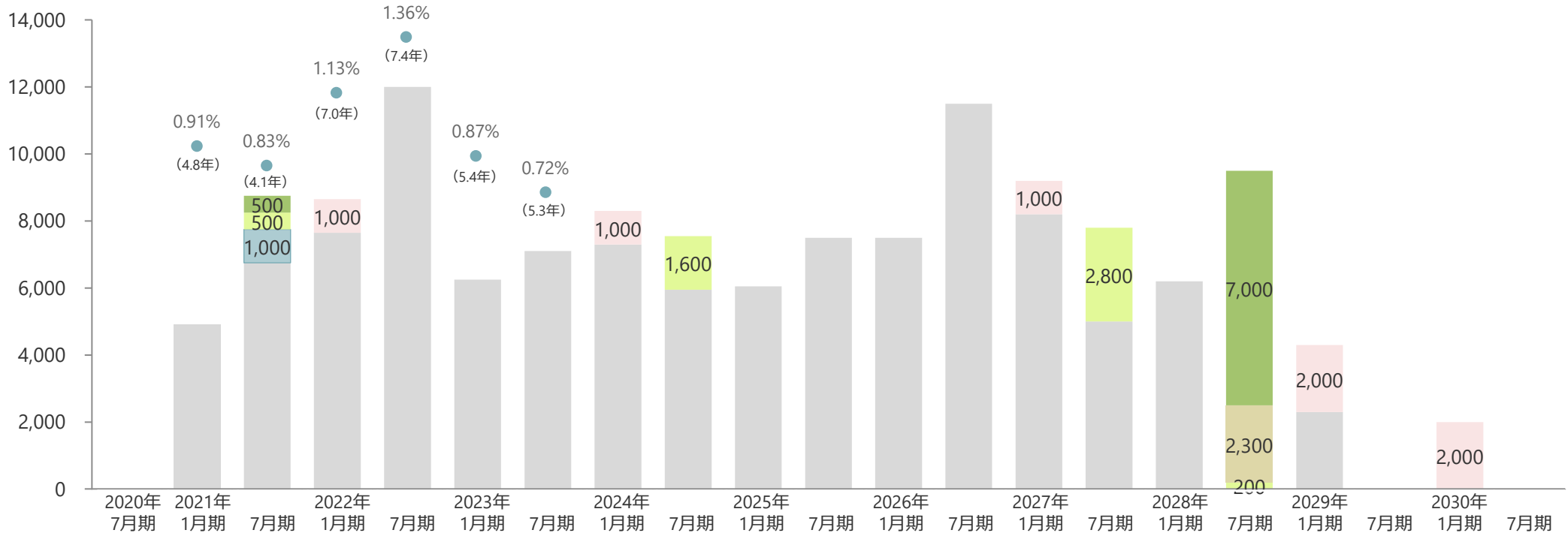
契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2020年8月1日 から
三菱UFJ銀行	15億円	
みずほ銀行	15億円	2021年7月31日

## 新規借入及びリファイナンス実績

区分	借入額合計	平均借入年数 (注1)	平均金利 (注2)
2020年3月新規借入	51億円	5.5年	0.52%
2020年6月新規借入	23億円	8.0年	0.80%
2020年2月リファイナンス	10億円	6.7年	0.75%
2020年7月リファイナンス	75億円		

## 有利子負債の返済期限

(百万円) ■ 2020.3月新規借入 ■ 2020.6月新規借入 ■ 2020.2月リファイナンス ■ 2020.7月リファイナンス ■ 投資法人債 ■ 左記以外の既存借入れ  
● 既存借入の平均金利と平均借入年数 (向こう6期分、投資法人債を除く)

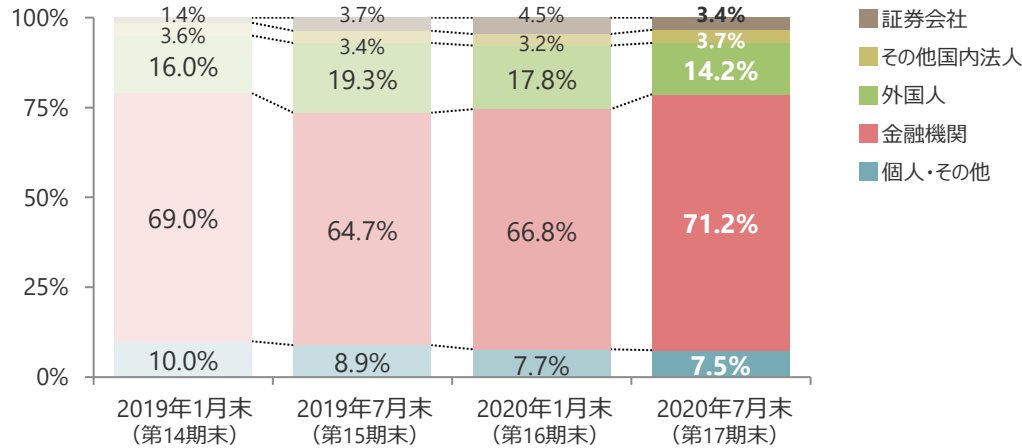


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

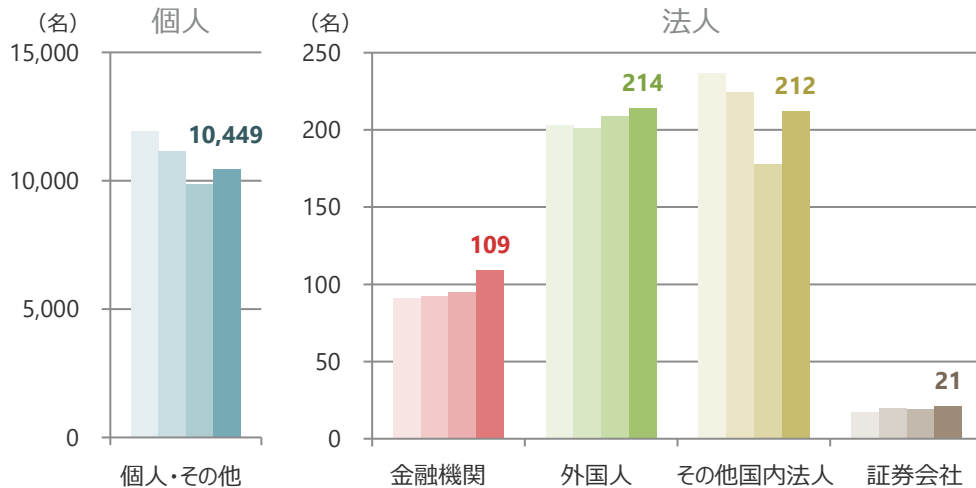
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー(年率)及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

# 投資主の状況等

## 所有者別の投資口数比率



## 所有者別の投資主数 (直近四期)



## 主要な投資主 (2020年7月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注1)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (注2)	268,001	28.17%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	191,705	20.15%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,160	5.90%
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) (注2)	29,335	3.08%
5 ケネディクス株式会社	23,140	2.43%
6 三菱UFJ信託銀行株式会社	18,813	1.97%
7 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	14,563	1.53%
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	13,301	1.39%
9 株式会社群馬銀行	11,782	1.23%
10 株式会社北國銀行	11,326	1.19%
<b>上位10名の合計</b>	<b>638,126</b>	<b>67.08%</b>

注1: 「所有割合」は、発行済投資口の総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)  
 注2: 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は、同社の親会社であるJTCホールディングス株式会社との間で、2020年7月27日を効力発生日として日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、同日付で株式会社日本カストディ銀行に商号変更を行っています。

# 5. サステナビリティ

# サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取り組み –

## DBJ Green Building認証の取得 (注1)

居住用施設 12物件についてDBJ Green Building認証を取得済  
(2020年3月に5物件について新規取得)

 <p><b>新規</b> 2020年3月</p> <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>	 <p><b>新規</b> 2020年3月</p> <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>					
 <p><b>新規</b> 2020年3月</p> <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>	 <p><b>新規</b> 2020年3月</p> <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>	 <p><b>新規</b> 2020年3月</p> <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>				
 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2017 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2017 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2017 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇</p>

## ヘルスケア施設に関する外部評価 BELS評価の取得



プレザングラン 大田多摩川

## CASBEE評価



イクセレント西宮

兵庫県西宮市に、建築物総合環境性能評価システム (CASBEE-新築 (簡易版)) に基づいた自己評価を2015年11月に実施し、届出を行っています。

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、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。

注2: 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。また、ヘルスケア施設における賃借人 (オペレーター) 負担の電気料金削減額も含まれます。

## GRESBリアルエステイト評価の取得

ESG

2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、  
2019年評価において「Green Star」評価を取得 (GRESBレーティング「2スター」)



「GRESB」とは、元「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、環境や社会等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。

## グリーンリース

### 天 (ヘルスケア施設)



- 施設所有者である本投資法人が施設内の照明器具をLED化する工事を実施
- テナントであるオペレーターの負担する電気使用量が低減され、本投資法人は電気使用料低減額の一部を賃料の増額として受領

## その他の取り組み

### 共用部照明のLED化 (注2)

	2015年以降累計
実施物件数 (物件)	64
工事金額 (百万円)	124.8
年間削減額 (百万円)	30.1

### エネルギー使用量の削減 (注3)

削減目標	2018年度実績を基準に5年間/原単位ベースで5%削減		
(MWh/m2)	エネルギー使用量		
0.10	0.083	0.077	0.070
0.05			
0.00			
	2017年度	2018年度	2019年度

注3: 「エネルギー使用量」は各年度通期で保有している居住用施設 (共用部) の原単位の実績です。

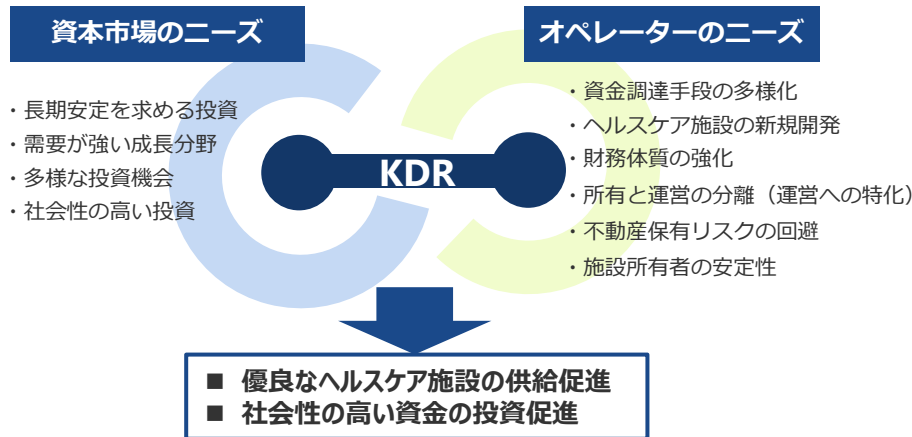


# サステナビリティ② – 社会 (Social) への取り組み –



## ヘルスケア施設に投資するREITとしての高い社会性

超高齢社会である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であり、ヘルスケア施設の買い手及び運用主体としての投資法人の存在についての社会的ニーズは高まりつつあるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、そのようなニーズに応えることを目指します。また、ESG投資の拡大は、ヘルスケア施設を投資対象とする投資法人にとって、新たな投資資金を呼び込むきっかけにもなると考えています。



## 保育施設への投資

- 運用ガイドラインの改定（2019年9月）
- 人口構造を巡る課題に直面する日本において、少子高齢化への対応の一環として、**保育施設に係るニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設は、安定的な賃料収入の獲得を通じて施設の中長期的な不動産価値への反映の可能性もある、将来的に有望なアセットクラスであると本資産運用会社は考えています。
- 上記のニーズに応える保育施設への投資を通じた**社会的価値の創出、及び機動的な投資機会の確保**を目的に、運用ガイドラインの改定を実施しました。

用途	アセットタイプの例
居住用施設	賃貸住宅 サービスアパートメント 等
ヘルスケア施設	有料老人ホーム、 サービス付き高齢者向け住宅、 介護老人保健施設 等
宿泊施設	ホテル 等
その他	上記建物が所在する底地 <b>保育施設</b> 等

## ソーシャルボンドの発行

- **J-REIT初**となるソーシャルボンドを発行
- 「JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価」の**最上位評価である「Social 1 (F)」**を取得
- 14名の投資家による本ソーシャルボンドへの**投資表明を獲得**
- ESG投資に積極的な投資家層に対し投資機会を提供することで、**新たな投資家層の拡充と資金調達手段の多様化**を実現

投資法人債（ソーシャルボンド）の概要	
(1) 年限	10年
(2) 発行総額	20億円
(3) 利率	0.750%
(4) 起債の時期	2019年12月
(5) ソーシャルファイナンスフレームワーク 第三者評価機関	JCR
(6) ソーシャルファイナンスフレームワーク評価	Social 1 (F)

**J-REIT初**

## ソーシャル適格資産

本投資法人は、ソーシャルファイナンスで調達した資金を、以下の適格クライテリアを満たすソーシャル適格資産の取得資金又はそれに要した借入金の返済資金又は投資法人債の償還資金（それらのリファイナンスを含みます。）に充当します。

<b>シニアリビング施設</b>	・有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・シニア向けマンション ・認知症高齢者グループホーム ・小規模多機能施設 ・デイサービス施設 等
<b>メディカル施設</b>	・病院 ・診療所 ・医療モール ・介護老人保健施設 等

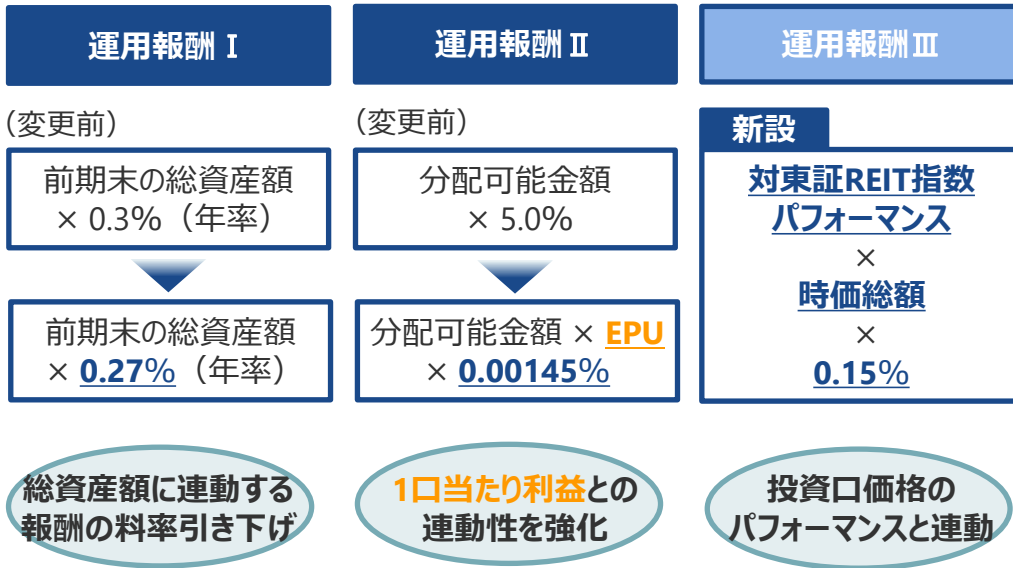
## 資産運用会社による支援

本資産運用会社は、KDRが保有するヘルスケア施設24物件の入居者等に対して、2020年5月に合計16,500枚のマスクを無償配布しました。感染症拡大による不安感が蔓延する中での取り組みとなり、感謝の言葉を多数頂戴しました。

物件例		
プレザングラン 大田多摩川	ツクイ・サンシャイン 町田	せらび恵比寿

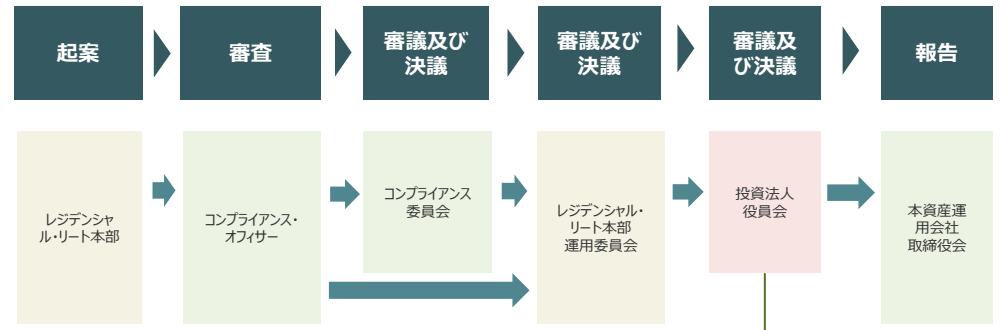
# サステナビリティ③ -ガバナンス (Governance) への取組み -

## 投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系 (注)



## 透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、投資方針・利害関係者との取引のルール・分配の方針・開示の方針等の投資運用に関する基本的な考えについて定めています
- 運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る本資産運用会社の意思決定フローは、原則として以下の通り



役員の状況：  
 ・ 執行役員2名（女性執行役員1名を含む）と独立した監督役員3名により構成  
 ・ 監督役員は、法務・会計・医療といった多様なバックグラウンドを有する

## 運用報酬Ⅲの具体的な計算方法と金額 (注)

### ① KDRの対東証REIT指数パフォーマンス (2020年1月末 ⇒ 2020年7月末)

KDRの同期間の分配金を加味した投資口価格の増加率：-8.3%  
 東証REIT指数（配当込み）の同期間の増加率：-23.3%  
 ⇒ KDRの超過リターン：15.0%

### ② KDRの2020年1月末時点の時価総額

215,200 円 × 907,458 口 ≒ 195,284 百万円

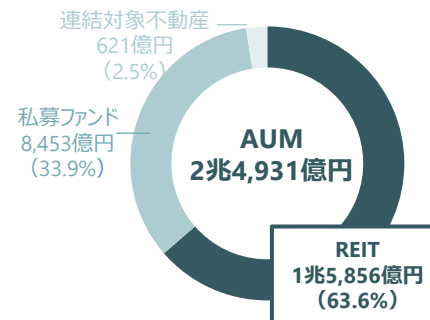
### ③ 運用報酬Ⅲの2021年1月期計上見込額

$15.0\% \times \frac{195,284 \text{ 百万円}}{1} \times 0.15\% \approx 43,968 \text{ 千円}$

## ケネディクス・グループによるREITへのコミットメント

### ■ ケネディクスグループの受託資産残高

(2020年6月末時点)



### ■ ケネディクスによるKDRへの出資



ケネディクス・グループAUMの多くの割合をREITが占め、安定したREITのAUM成長がスポンサーであるケネディクス株式会社の収益基盤となっており、スポンサーとREITとの利害が一致するビジネスモデルになっています

(注) 資産運用報酬体系の変更は、2019年10月30日開催予定の投資主総会での承認を経て、当該変更は2020年2月1日に効力が発生しています。

## ご参考資料

## 注記について

(注1)

- 「一時的要因を除く1口当たり分配金」とは、当該期の（予想）分配金額から、物件売却による売却益及び内部留保の取崩しからの分配金への（予想）充当金額、及び固都税効果等の一時的要因（以下に定義します。）を除いた金額をいいます。なお、2021年1月期（第18期）以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、本投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。以下同じです。

(注2)

- 「固都税効果等の一時的要因」とは、物件取得年度の固都税が翌年から費用計上されるため費用化の時期が後ろ倒しになることにより生じる固都税効果、総資産額の変動により金額が変動する各報酬の影響によるものです。

(注3)

- 「RTA」とは、本合併に伴い発生した負ののれんによる内部留保のうち一時差異等調整積立金をいい、RTAとして計上されたものについては、50年（100期）以内での取崩しを基本方針とし、毎期当初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。

(注4)

- 2021年1月期（第18期）以降の「内部留保からの取崩し」金額については、本資料の日付現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異なる可能性があります。

# 公募増資（2020年2月）概要と新規取得資産

多様な取得ルート及び手法を駆使しマーケットから競争力のある価格で、内部成長力のある東京経済圏の物件を主軸に取得

## 新規取得（予定）資産の概要

### 新規取得資産（居住用施設）

取得物件数 **9** 物件 取得価格の合計 **124** 億円 平均鑑定NOI利回り **4.7** %

	KDXレジデンス 西船橋 <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 阿佐ヶ谷Ⅱ <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 幡ヶ谷 <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 学芸大学 <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 仙台駅東	KDXレジデンス 蒲田南 <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 吉祥寺 <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 三鷹 <small>東京経済圏</small>	KDXレジデンス 中延 <small>東京経済圏</small>
取得価格	975百万円	939百万円	2,500百万円	750百万円	1,340百万円	1,918百万円	621百万円	2,530百万円	830百万円
鑑定評価額	1,050百万円	983百万円	2,730百万円	828百万円	1,410百万円	2,100百万円	650百万円	2,810百万円	901百万円
NOI利回り <sup>(注1)</sup>	5.1%	4.6%	4.6%	4.6%	4.9%	4.5%	4.5%	4.8%	4.6%
取得時期	2019年9月17日	2019年10月29日	2020年2月27日	2020年2月27日	2020年2月27日	2020年3月2日	2020年3月13日	2020年6月30日	2020年8月3日
建築時期	2011年1月	2006年8月	2002年1月	2003年4月	2019年2月	2020年2月	2020年2月	2020年5月	2008年5月
稼働率 <sup>(注2)</sup>	100%	97.0%	98.3%	91.4%	98.9%	98.2%	50.6%	23.8%	86.8%

(注1) 取得資産の「NOI利回り」は2020年7月末時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(NOI)を取得価格(税抜)で除して算定しています。

(注2) 上記「稼働率」は2020年7月末時点の数値を記載しています。

## 宿泊施設への厳選投資

	ホテルリブマックス 東京大塚駅前 <small>東京経済圏</small>	ホテルリブマックス 横浜駅西口 <small>東京経済圏</small>
取得価格	2,390百万円	2,570百万円
鑑定評価額	2,380百万円	2,610百万円
NOI利回り	4.2%	4.3%
取得時期	2020年3月2日	2020年3月2日
建築時期	2018年10月	2018年11月
稼働率	100%	100%

### 宿泊施設に関する考え方



- 固定賃料契約及び長期契約を前提に安定的な賃料収入の確保を目指す
- 投資対象エリアにおける安定収入が期待できるオペレーターを厳選
- 左記2物件はインバウンドの影響を受けにくいアセット

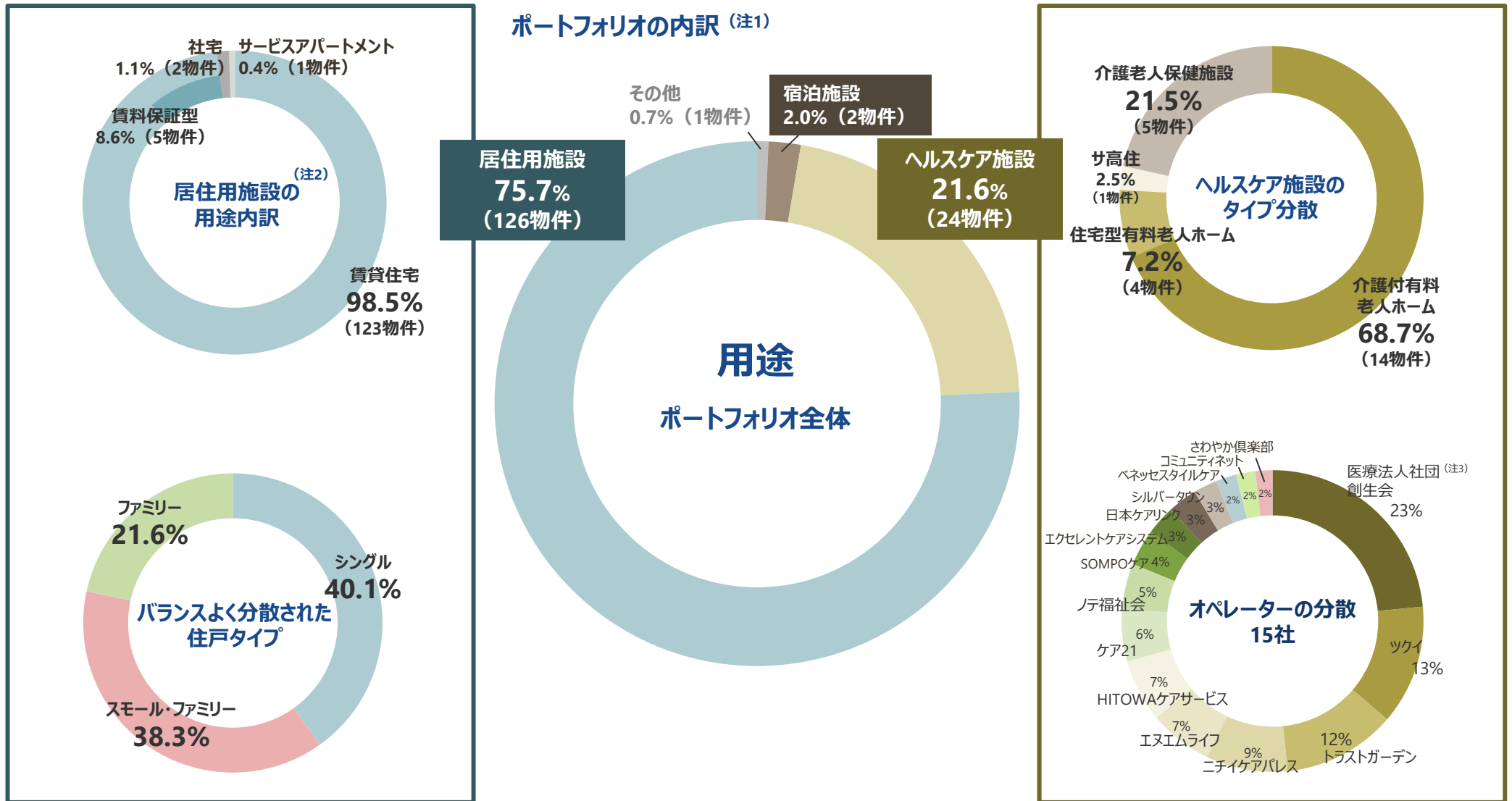
## 公募増資（PO）の概要

	合併後第1回目 公募増資 (2018年8月)	合併後第2回目 公募増資 (2019年2月)	今回公募増資 (2020年2月)
発行決議日	2018年7月13日	2019年2月4日	<b>2020年2月10日</b>
発行価格決定日	2018年7月24日	2019年2月13日	<b>2020年2月19日</b>
発行価格 ／発行価額	157,047円 ／151,892円	175,500円 ／169,740円	<b>208,065円 ／201,342円</b>
発行価額総額 <sup>(注4)</sup>	約124.7億円	約61.9億円	<b>約88.1億円</b>

(注4) 第三者割当増資を除いてを記載しています。

# ポートフォリオの内訳①

■ 資産規模合計：2,505億円（153物件）、居住用施設：1,897億円（126物件）、ヘルスケア施設541億円（24物件）、宿泊施設49億円（2物件）、その他17億円（1物件）と分散が効いたポートフォリオにより、強固なポートフォリオを構築



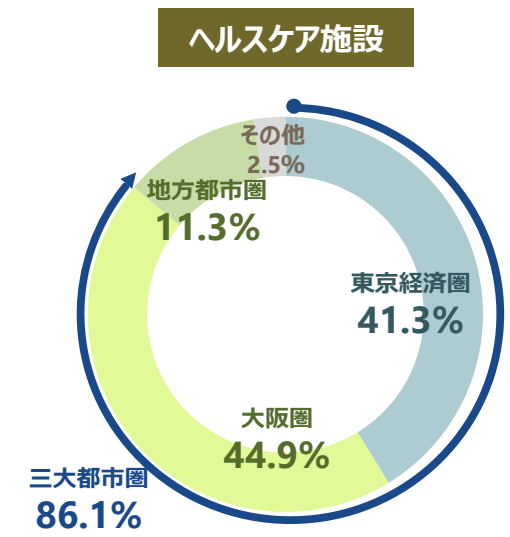
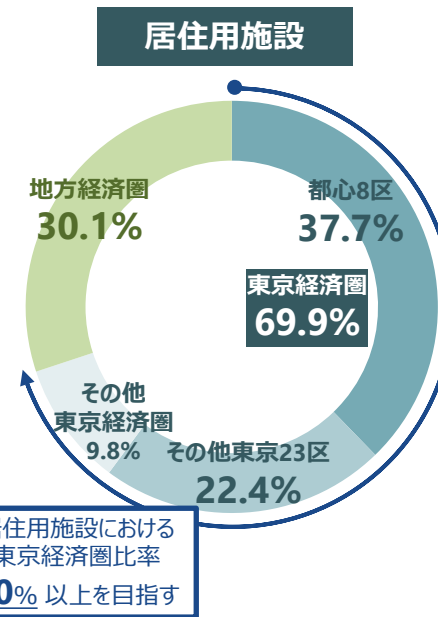
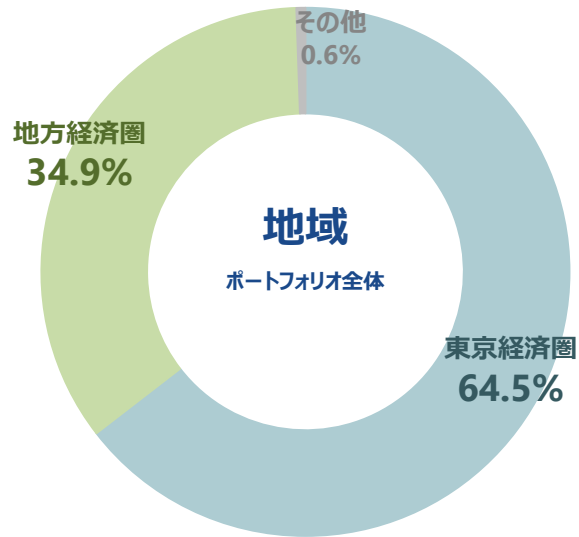
注1: 本資料の日付現在において既に予定している、2020年9月24日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。以下同じです。

注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

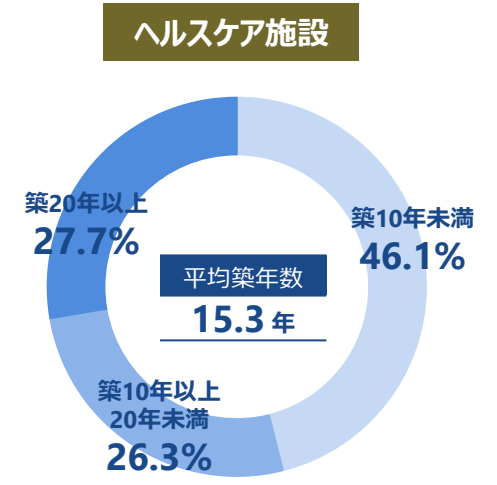
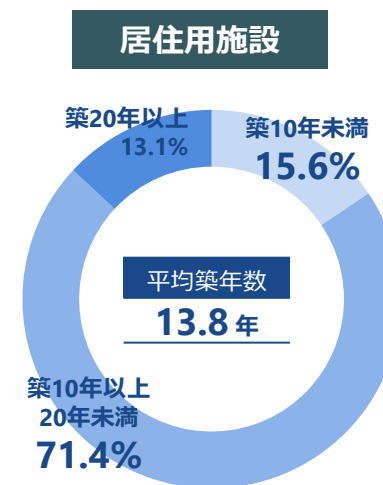
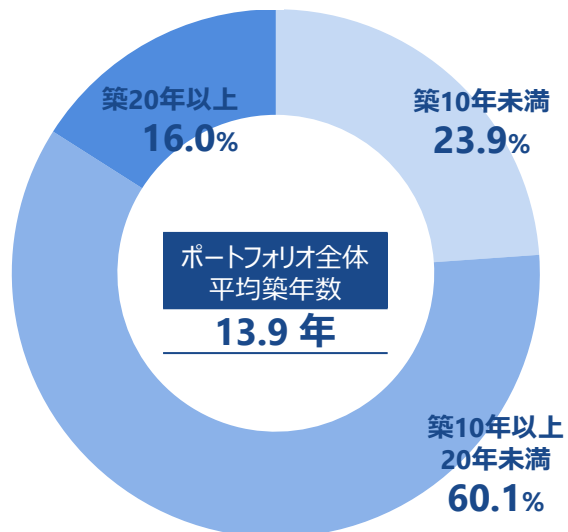
注3: 2020年6月12日付で医療法人社団博心会から名称を変更しています。

# ポートフォリオの内訳②

## 地域別の内訳 (注1)



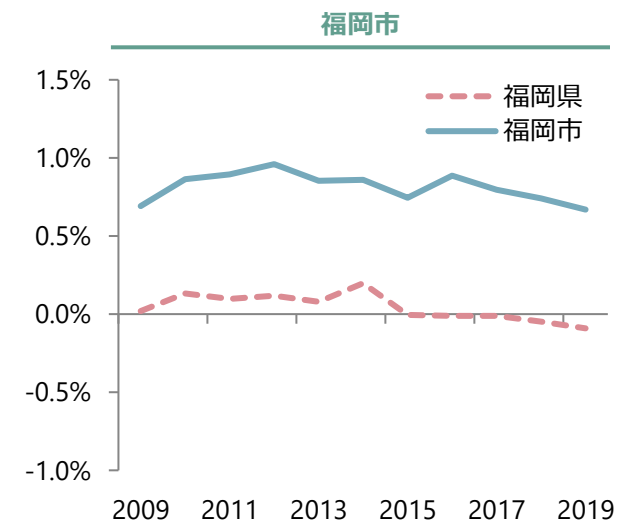
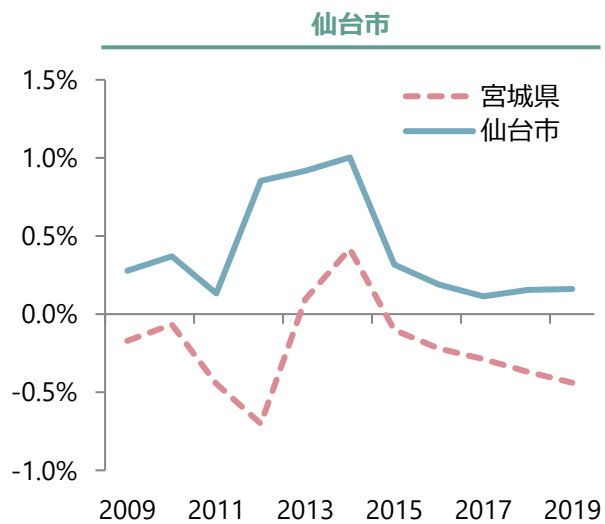
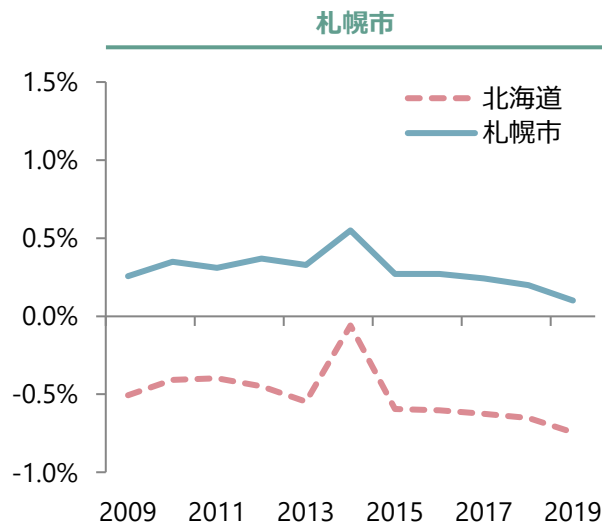
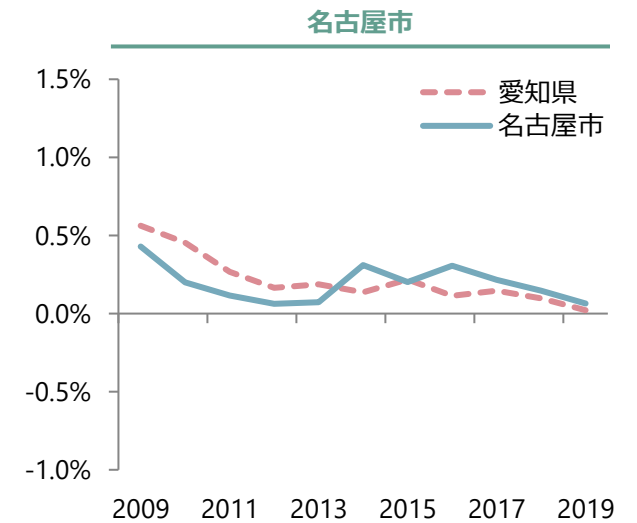
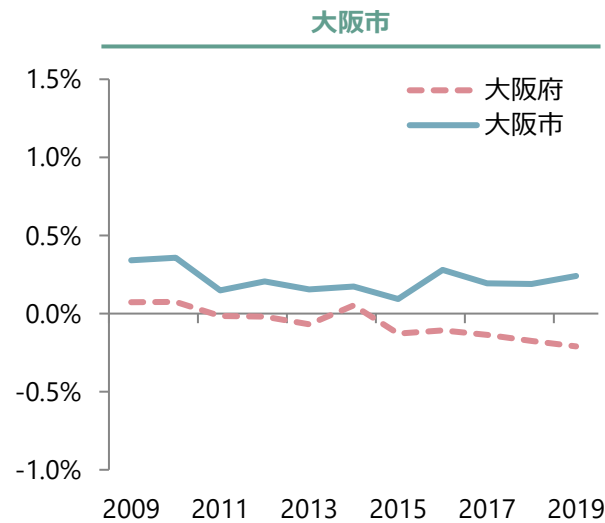
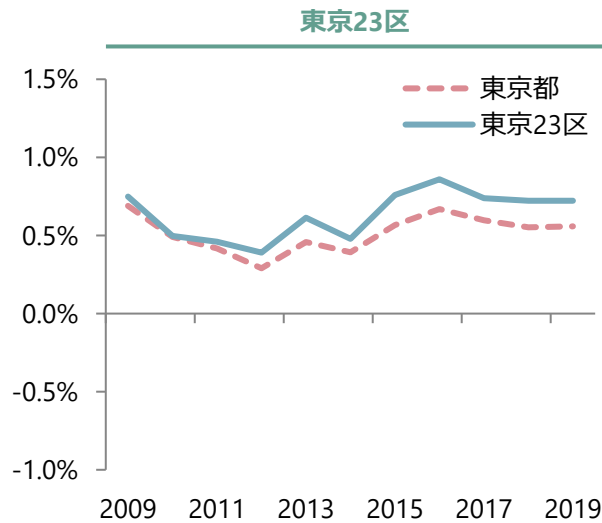
## 築年数の内訳 (注2)



注1: 「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。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「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。「大阪圏」は、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県の都市をいいます。「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。「地方都市圏」は、三大都市圏を除く地方都市をいいます。

注2: 「築年数」は、竣工日から2020年7月31日までの期間により算出しています。

# 東京23区及び主要な政令指定都市における居住人口（前年比）

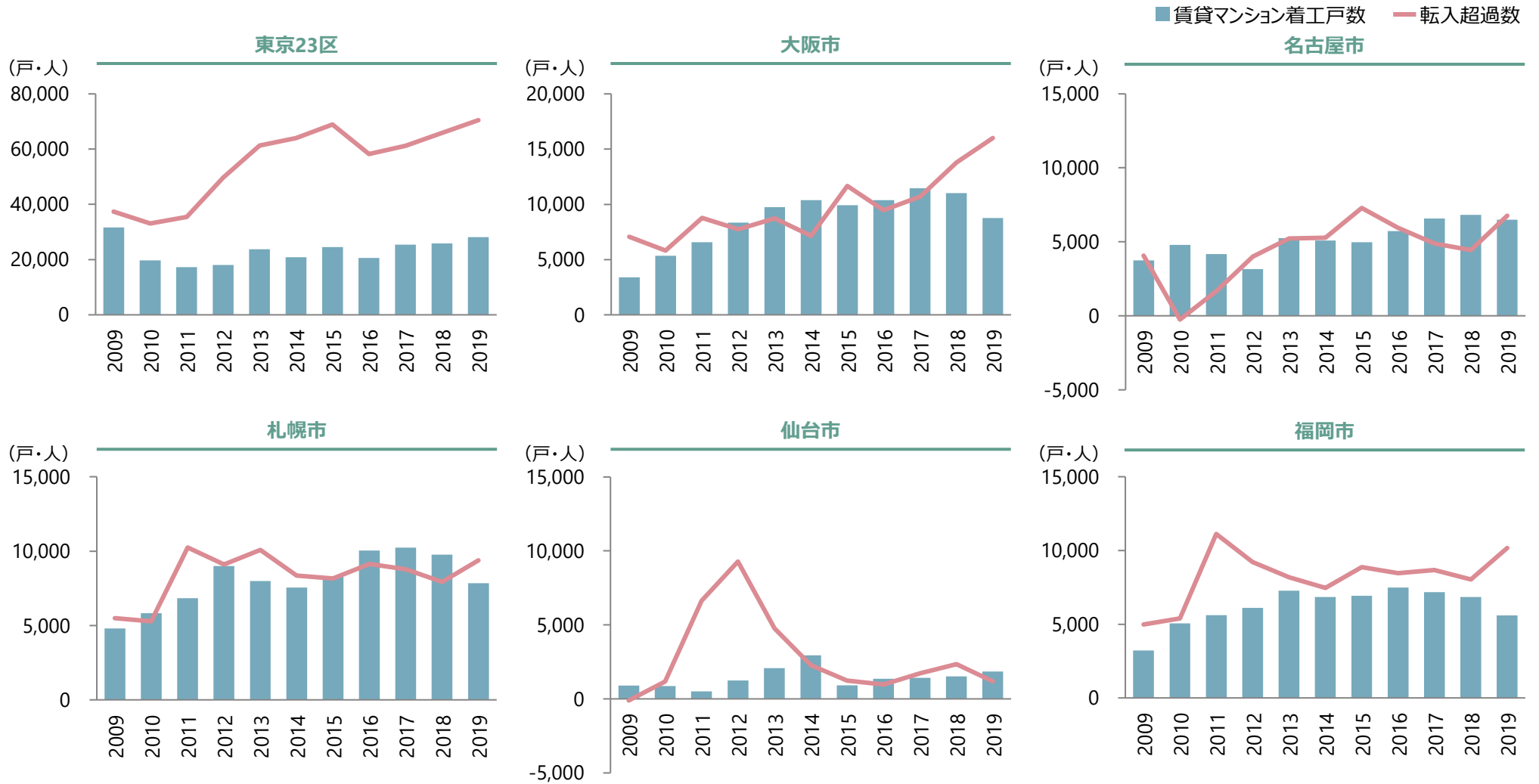


出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

注：居住人口の推移は、総務省「住民基本台帳人口移動報告」の各歴年3月末日現在における人口を前年比で表示しています。なお、2006年に住民基本台帳における転出時期の取扱いが変更されています。また、2013年より、調査対象に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号。その後の改正を含みます。）の適用対象となった外国人住民が含まれることとなりましたが、本分析は日本人住民に関するデータのみを使用しています。



# 東京23区及び主要な政令指定都市における賃貸マンション着工戸数及び転入超過数

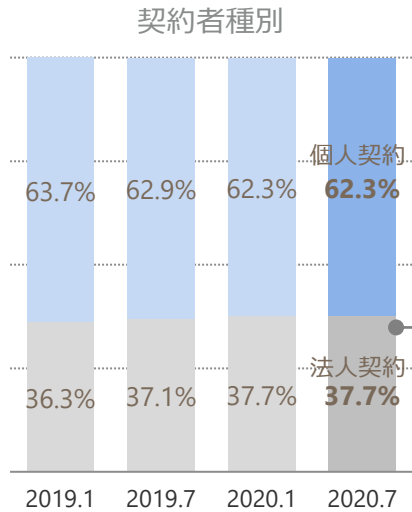


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

注 : 賃貸マンション着工戸数は、貸家共同住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のそれぞれの着工戸数を集計した値です。転入超過数は、東京23区及び主要な地方政令指定都市のそれぞれにおいて、転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

# テナント属性分析(居住用施設)

## 契約者の種別 (注1)

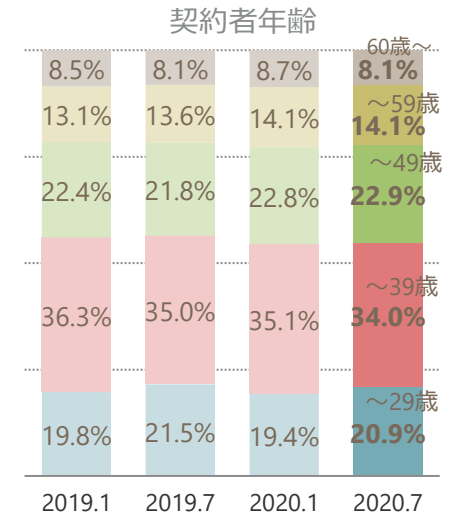
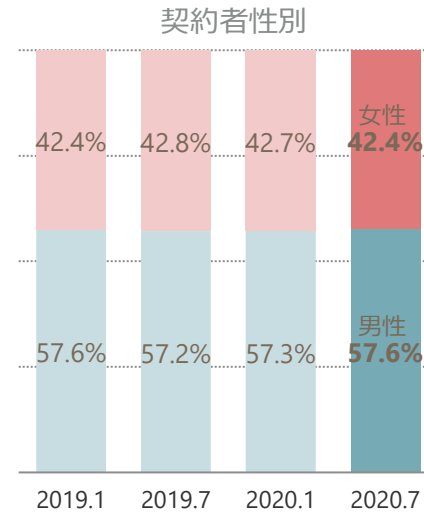


### 賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

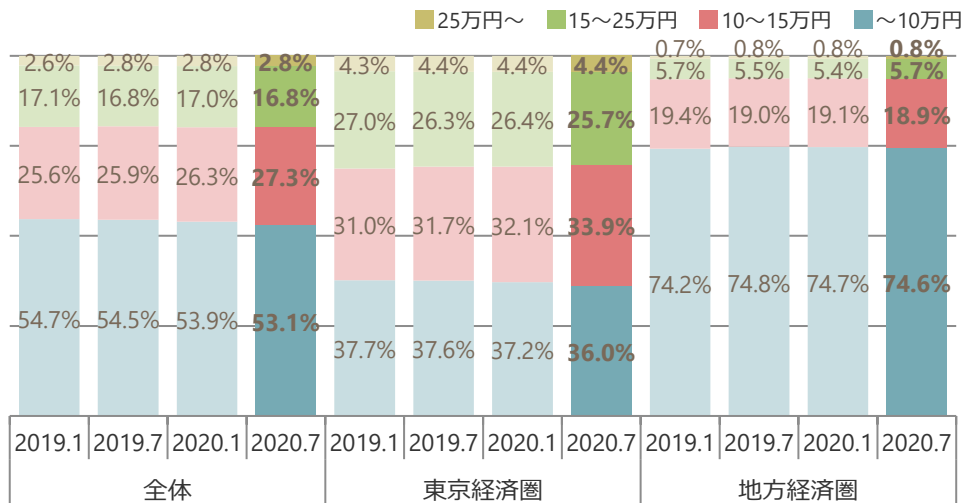
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス東浅草	21戸	58.3%
KDXレジデンス立川	39戸	22.4%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDX千葉中央レジデンス	26戸	24.5%
KDXレジデンス守口	8戸	28.6%

注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。  
 注2: 「大口法人契約」は、1棟の賃貸可能戸数に占める同一法人による賃貸戸数の割合が20%以上のテナントを表しています。ただし、賃料保証型の物件を除いています。

## 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 (注1) (2020年7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	¥96,339 (+1,111円)	¥71,821 (+587円)	¥87,924 (+708円)
スモール・ファミリー	¥163,619 (▲1,575円)	¥85,210 (+318円)	¥123,422 (+1,068円)
ファミリー	¥210,846 (+1,918円)	¥157,755 (+1,056円)	¥182,951 (+1,490円)
全体	¥134,755 (▲160円)	¥93,715 (+167円)	¥116,716 (+329円)

注1: ( ) には前期比の増減額を記載しています。

# 免震部材について

## TOYO TIRE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

2015年3月		2015年4月		2015年9月	2019年5月	2019年8月
TOYO TIRE株式会社（以下「TOYO TIRE」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、TOYO TIRE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TOYO TIRE宛に確認	TOYO TIRE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TOYO TIREより受領	国土交通省及びTOYO TIRE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、TOYO TIRE、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「 <b>補償に関する合意書</b> 」を締結	免震ゴムの交換と、損失等に関する補償について合意し、「 <b>免震ゴムの交換工事に関する合意書及び追加の補償合意書</b> 」を締結	<b>免震ゴム交換工 着工</b>
TOYO TIREの開示を受けて、保有物件の検証を開始						2021年1月（予定）
						<b>免震ゴム交換工 完了予定</b>

## KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社製免震・制振オイルダンパーの使用について

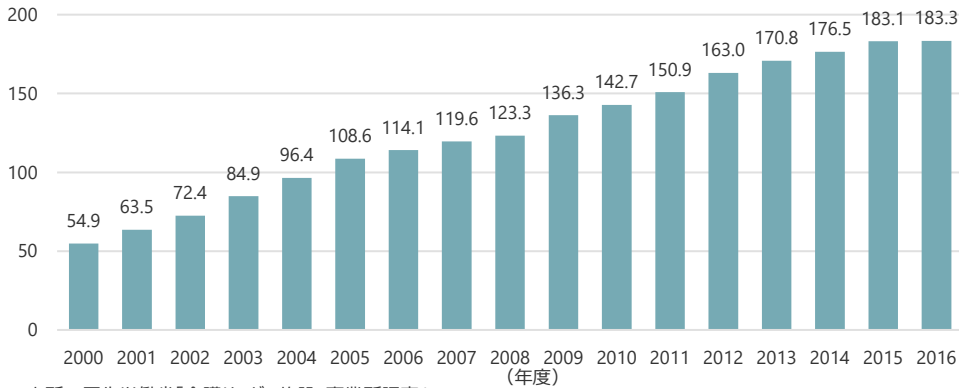
2018年10月	2019年1月	2019年1月	2020年1月	2020年1月
国土交通省から「KYB株式会社（以下「KYB」といいます。）及びカヤバシステムマシナリー株式会社（以下「KSM」といいます。）が製造した免振・制震オイルダンパーの国土交通大臣認定への不適合」が公表	対象物件について、KYB及びKSMが製造し、性能検査記録データの書き換え行為が行われたとされる認定番号が付された免震オイルダンパーが使用されていることが判明。KYB及びKSMからは、本件オイルダンパーは国土交通大臣認定の性能評価基準に適合しているが、そのうちの一部は顧客との契約の内容に適合していない製品に該当するとの報告	KYBによる追加事象についての新たな開示 対象物件における本件オイルダンパーについては、すべて当該不適切行為の有無が不明な製品に該当するとの新たな報告をKYB及びKSMより受ける	国土交通大臣認定の性能基準に適合しない、あるいは不適切行為の有無が不明な製品については、KYBより、早急に適合化を進めるとの報告を受ける	本件オイルダンパーを国土交通大臣認定の性能評価基準に適合する新たな免震オイルダンパーと交換することについて合意し、「 <b>オイルダンパーの交換工事に関する合意書</b> 」を締結
				2020年8月
				<b>ダンパー交換工 着工</b>
				<b>ダンパー交換工 完了</b>

# ヘルスケア施設を取り巻く環境

- 介護職員数は、2000年度の制度創設以降128万人増加(約3.3倍増)
- 多様な人材の確保や介護ロボット導入などの取り組みが推進

## 介護職員数の推移

職員数 (単位: 万人)



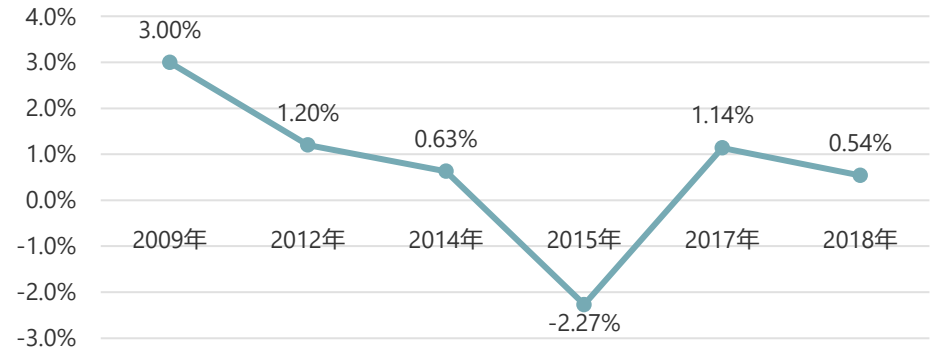
## 介護人材確保対策

	これまでの主な対策	今後、さらに講じる主な対策
<b>介護職員の処遇改善</b>	(実績)月額平均5.7万円相当の改善 (月額平均1.4万円の改善(29年度~) 月額平均1.3万円の改善(27年度~) 月額平均0.6万円の改善(24年度~) 月額平均2.4万円の改善(21年度~))	◎ 2019年10月の消費税率の引き上げに伴い、更なる処遇改善を実施予定
<b>多様な人材の確保・育成</b>	○ 介護福祉士を目指す学生への修学資金貸付 ○ いったん仕事を離れた介護人材への再就職準備金貸付(人材確保が特に困難な地域では貸付額を倍増)	◎ 中高年齢者等の介護未経験者に対する入門的研修を創設し、研修受講後のマッチングまでを一括的に支援 ◎ 介護福祉士養成施設における人材確保の取組を支援
<b>離職防止 定着促進 生産性向上</b>	○ 介護ロボット・ICTの活用推進 ○ 介護施設・事業所内の保育施設の設置・運営の支援 ○ キャリアアップのための研修受講負担軽減や代替職員の確保支援	◎ 介護ロボットの導入支援や生産性向上のガイドラインの作成など、介護ロボット・ICT活用推進の加速化 ◎ 認証評価制度の普及に向けたガイドラインの策定
<b>介護職の魅力向上</b>	○ 学生やその保護者、進路指導担当者等への介護の仕事の理解促進	◎ 介護を知るための体験型イベントの開催(介護職の魅力などの向上)
<b>外国人材の受け入れ環境整備</b>	◎ 在留資格「介護」の創設に伴う介護福祉士国家資格の取得を目指す外国人留学生等の支援(介護福祉士修学資金の貸付推進、日常生活面での相談支援等)	

出所: 厚生労働省

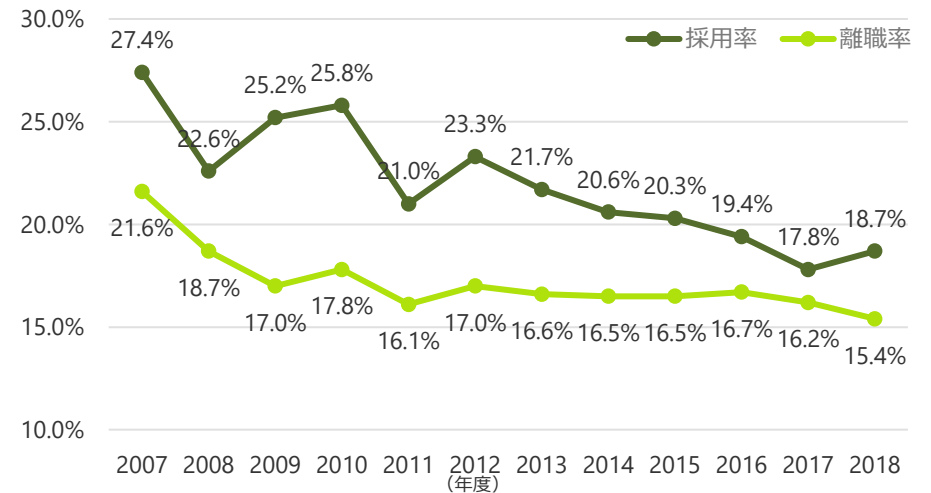
- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移 (2018年度改定率: +0.54%)
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

## 介護報酬改定率の推移



出所: 厚生労働省

## 介護職員の採用率・離職率の状況



出所: (公財)介護労働安定センター「平成30年度介護労働実態調査」



# オペレーターの概要

## KDR保有物件のオペレーター

オペレーター名 (親会社等)	設立年月	施設 運営数 (注1)	居室数 (注1)	上場/非上場	本投資法人保有施設 (物件名)
SOMPOケア株式会社 (SOMPOホールディングス株式会社)	1997年5月	433	25,612	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水
株式会社ベネッセスタイルケア (株式会社ベネッセホールディングス)	1995年9月	330	17,867	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	グランダ門戸厄神
HITOWAケアサービス株式会社 (HITOWAホールディングス株式会社)	2006年11月	117	7,048	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 いざりえ恵庭ビル (イリーゼ恵庭)
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイ学館)	1964年6月	80	5,113	東証一部上場の株式会社ニチイ学館の連結子会社	ニチイホーム中野南台、 ニチイホームたまプラーザ
株式会社さわやか倶楽部 (株式会社ウチヤマホールディングス)	2004年12月	88	5,198	東証一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	さわやか桜式番館
株式会社ツクイ (注2)	1969年6月	91	4,290	東証一部上場会社	ツクイ・サンシャイン町田
株式会社ケア21	1993年11月	116	3,866	東証JASDAQ上場会社	プレザングラン 大田多摩川
トラストガーデン株式会社 (リゾートトラスト株式会社)	2007年8月	23	2,098	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	アクティバ琵琶
社会福祉法人ノテ福祉会	1983年6月	23	1,117	非上場法人	天
株式会社エクセレントケアシステム	2004年8月	31	1,144	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野
株式会社コミュニティネット	1998年6月	14	750	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団創生会 (注3)	1999年11月	11	621	非上場法人	アネシス寺田町、ロココリハ、オラージュ須磨、 カネディアンヒル、アネシス兵庫、アルテ石屋川
株式会社日本ケアリンク (株式会社ソラスト)	2000年11月	22	500	東証一部上場の株式会社ソラストの連結子会社	せらび恵比寿
株式会社エヌエムライフ (株式会社イリスケア)	1995年10月	1	232	非上場会社	ジョイステージ八王子
有限会社シルバータウン (株式会社イリスケア)	2002年2月	3	181	非上場会社	グランヒルズおがわらこ

注1: 「施設運営数」及び「居室数」はオペレーターへのヒアリング等 (2020年6月末時点、但しSOMPOケア株式会社は2020年8月1日時点) により取得した数値であり、当該オペレーター単体の運営数を記載しています。

また、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及びケアハウスの運営数を集計の対象としています。

注2: 株式会社ツクイは2020年10月1日付で株式会社ツクイホールディングスに商号変更予定です。

注3: 医療法人社団創生会は2020年6月12日付で医療法人社団博心会より商号変更しています。

# オペレーター定員数ランキング

## 高齢者住宅・施設運営居室数ランキング

順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数	合計(注)	
				棟数	定員数
1	SOMPOケア	SOMPOケア ラヴィーレ、SOMPOケア そんぼの家、SOMPOケア そんぼの家S	1	433	25,740
2	ベネッセスタイルケア	アリア、くらら、グラニー&グランダ、まどか、ボンセジュール、ここち、リレ	1	332	18,886
3	ニチイ学館	ニチイのきらめき、ニチイのほほえみ、ニチイホーム、アイリスガーデン	2	432	14,198
4	学研グループ	ココファン		421	13,947
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		131	12,056
6	ベストライフ	ベストライフ		179	11,616
7	創生会グループ	グッドタイムホーム、グッドタイムクラブ、グッドケア、ソノラス・コート、カルムコート	6	157	10,335
8	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		194	10,110
9	医療法人社団葵会	葵の園、あおいの里		97	8,559
10	木下の介護	ライフコミュニティ、リアンレーヴ、応援家族		124	7,575
11	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	7,108
12	社会福祉法人恩賜財団済世会	(特定のブランドなし)		106	7,079
13	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	116	7,062
14	ALSOKグループ	みんなの家、ホームステーションらいふ		185	6,564
15	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		174	6,000
16	徳洲会グループ	徳洲苑		77	5,819
17	ウチヤマホールディングス	さわやか	1	98	5,722
18	ヴァティー	あんしんホーム、ふるさとホーム		146	5,420
19	社会福祉法人聖隷福祉事業団	愛光園、エデンの園		35	5,057
20	ユニマツ リタイアメント・コミュニティ	そよ風		165	4,556
25	ケア21	プレザンメゾン、プレザングラン、たのしい家	1	116	3,866
26	ソラスト	ソラスト、なごやか、グレースメイト	1	125	3,842
28	ツクイ	ツクイ、ツクイ・サンシャイン	1	77	3,452
37	リゾートトラストグループ	トラストガーデン	1	23	2,599
54	エクセレントケアシステム	エクセレント、スイート、グランドホーム	2	46	2,005
83	社会福祉法人ノテ福祉会	ハッピーハウス	1	26	1,400
177	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	23	768

出所：週刊高齢者住宅新聞2020年8月5・12日(第594号)

注：「棟数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2020年8月5・12日(第594号)に基づく数値で、上記企業グループが運営する有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を合計したものです。

# 賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）

物件番号	物件名称	オペレーター <small>(注1,2)</small>	施設タイプ	契約残存期間 <small>(注3)</small> (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	21.9	5年毎	2022/7/1
H-2	ニチイホーム中野南台	株式会社ニチイケアパレス	介護付	6.6	3年毎	2022/4/1
H-3	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	介護付	15.5	原則不可 <small>(注4)</small>	-
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	住宅型	44.4	原則不可 <small>(注5)</small>	-
H-5	ニチイホームたまプラーザ	株式会社ニチイケアパレス	介護付	12.0	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	17.5	原則不可 <small>(注5)</small>	-
H-7	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	23.8	原則不可 <small>(注4)</small>	-
H-8	いざりえ恵庭ビル <small>(注6)</small>	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	24.6	原則不可 <small>(注4)</small>	-
H-9	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	介護付	12.6	原則不可 <small>(注4)</small>	-
H-10	アクティブ琵琶	トラストガーデン株式会社	介護付	7.0	3年毎	2021/1/29
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケア株式会社	介護付	9.8	原則不可 <small>(注7)</small>	-
H-12	グランド門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	17.0	原則不可 <small>(注7)</small>	-
H-13	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	14.1	原則不可 <small>(注8)</small>	-
H-14	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	サ高住	9.2	3年毎 <small>(注9)</small>	2020/11/12
H-15	エクセレント北野	株式会社エクセレントケアシステム	住宅型	15.0	原則不可 <small>(注8)</small>	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	老健	15.6	5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	15.6	5年毎	2026/3/29
H-18	オラージュ須磨	医療法人社団 創生会	老健	15.6	5年毎	2026/3/29
H-19	カネディアンヒル	医療法人社団 創生会	老健	15.6	5年毎	2026/3/29
H-20	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	老健	15.6	5年毎	2026/3/29
H-21	プレザングラン 大田多摩川	株式会社ケア21	介護付	17.5	原則不可 <small>(注7)</small>	-
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (西館) (東館)	株式会社ツクイ	介護付	21.6	5年毎	2022/4/1
				23.8	5年毎	2025/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社日本ケアリンク	介護付	7.0	3年毎	2022/5/1
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	介護付	28.0	5年毎	2027/7/1
平均				平均残存年数	15.8	

注1: 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。  
 注2: 契約形態は「グランヒルズおがわらこ」「アルテ石屋川」を除き、全て普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」「アルテ石屋川」は定期建物賃貸借契約です。  
 注3: 「契約残存年数」は、2020年7月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています  
 注4: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。  
 注5: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。ただし、協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。  
 注6: いざりえ恵庭ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。  
 注7: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は協議の上改定が可能です。  
 注8: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。  
 注9: 建物の取壊又は使用ができない場合を除き、賃料の減額請求は出来ません。

## 賃料改定時期

2021年		2022年		2023年		2024年	
1月期 (第18期)	7月期 (第19期)	1月期 (第20期)	7月期 (第21期)	1月期 (第22期)	7月期 (第23期)	1月期 (第24期)	7月期 (第25期)
●イリーゼ蒲田・悠生苑							
●ニチイホーム中野南台							
●アクティブ琵琶							
●町田(西館)							
●せらび恵比寿							



# 投資主優待制度について

## 優待制度の内容 全国 約 791 施設が対象

<p><b>長谷グループ</b> 株式会社 <b>生活科学運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>25施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫</p>	<p><b>長谷グループ</b> 株式会社 <b>センチュリーライフ</b></p> <p><i>Gentle Breeze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>10施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪</p>	<p><b>株式会社シニアライフカンパニー</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「前払い金プランの場合」 入居一時金割引（30万円割引）</li> <li>・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）</li> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>5施設</b></p> <p>東京、福岡</p>
<p><b>Innovation for Wellbeing</b> <b>SOMPOケア</b></p> <p>I. SOMPOケアラヴィーレの介護付きホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「前払い金プランの場合」 前払金の3%割引</li> <li>・「月払いプランの場合」 毎月の家賃相当額の3%割引（契約終了まで）</li> </ul> <p>II. SOMPOケア そんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎月の家賃相当額または賃料の3%の金額を割引（契約終了まで）</li> </ul> <p><b>432施設</b></p> <p>北海道、岩手、宮城、秋田、埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、福岡、熊本</p>	<p><b>HITOWA GROUP</b> <b>イリーゼ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> <li>・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）</li> </ul> <p><b>113施設</b></p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、滋賀、兵庫、沖縄</p>	<p><b>株式会社 ケア21</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>42施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島</p>
<p><b>ニチイ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> <li>・体験入居無料（1泊2日3食付）</li> </ul> <p><b>74施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡</p>	<p><b>株式会社 エクセレントケアシステム</b> EXCELLENT CARE SYSTEM Co., Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>15施設</b></p> <p>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</p>	
<p><b>株式会社 さわやか倶楽部</b> SAWA YAKA CLUB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初月利用料の10%割引</li> <li>・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）</li> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>74施設</b></p> <p>北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分</p>	<p>終の住処 <b>ジョイステージ八王子</b> 介護付有料老人ホーム 公益社団法人全国有料老人ホーム協会会員</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居一時金割引（20万円割引）</li> <li>・体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付）</li> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで）</li> </ul> <p><b>1施設</b></p> <p>東京</p>	

注1: 基準日（2020年7月31日）時点において、株式会社生活科学運営、株式会社センチュリーライフ、株式会社シニアライフカンパニー、SOMPOケア株式会社、HITOWAケアサービス株式会社、株式会社ニチイケアパレス、株式会社さわやか倶楽部、株式会社ケア21、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。なお、株式会社センチュリーライフ及びHITOWAケアサービスはサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）、株式会社シニアライフカンパニーはシニア向けマンション、SOMPOケア株式会社はサ高住・グループホームをそれぞれ含みます。

# ケネディクスグループの概要

## ケネディクスグループが運用に関わる主なファンド

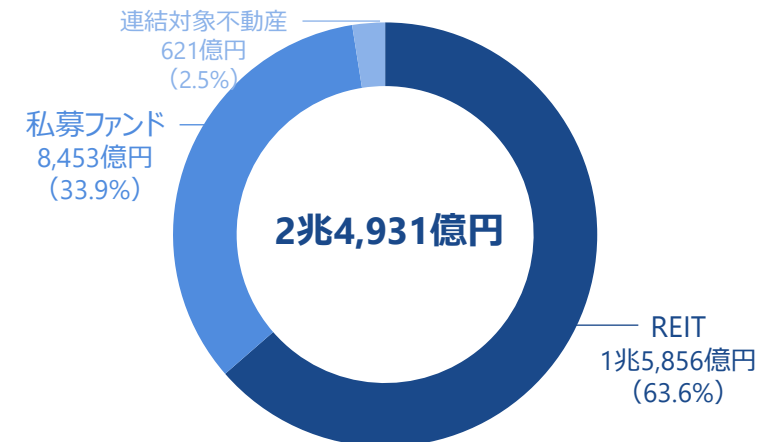


## 資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m <sup>2</sup> )	第1順位	第2順位
居住用施設	全て	本投資法人	KPI (注1)
ヘルスケア施設	全て	本投資法人	-
宿泊施設 (ホテル)	全て	KPI (注1)	本投資法人
保育施設	全て	本投資法人	-

注1: 「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。

## ケネディクスグループの受託資産残高 (2020年6月末時点)



# KFM レジデンシャル・リート本部の概要

## 資産運用会社の概要

名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者	代表取締役会長 本間 良輔 代表取締役社長 田島 正彦
資本金	200百万円
決算期	12月
株主	ケネディクス株式会社 100%

## 組織図



# スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制

サポート対象  居住用施設  ヘルスケア施設  宿泊施設

外部成長サポート			内部成長サポート		財務サポート	人的サポート 又は ノウハウの提供
情報提供 (注1)	開発 (注2)	ウェアハウジング	リノベーション メンテナンス	バックアップ オペレーター (注3)	ブリッジファンド等を含む 資金調達手段の提供	
						
						
						
						
						

スポンサー等

サポート会社

注1: 「情報提供」とは、スポンサー又は各サポート会社が自ら入手した他者の不動産等の売却情報や自社又はそのグループ会社等が保有する不動産等の売却情報（ただし、サポート会社のうち新生銀行及び三菱UFJ信託銀行については、自ら入手した他者の不動産等の売却情報のみ）を、一定の条件の下で本投資法人または本資産運用会社に対して提供するサポートをいいます。

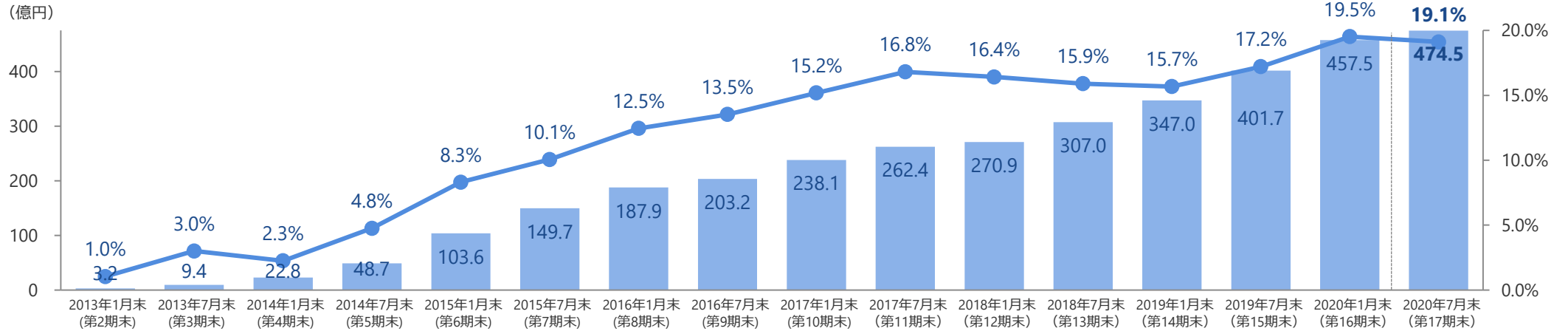
注2: 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

注3: 「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等において、依頼があった場合に施設を運営する既存オペレーターに対するバックアップオペレーターとなることを検討するサポートをいいます。

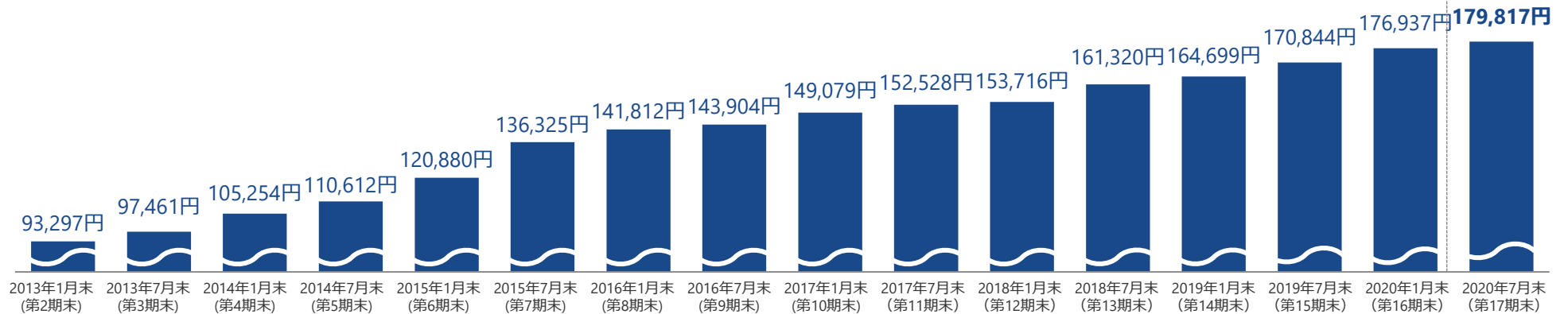
注4: 上記は、スポンサー、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものです。各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

# 鑑定含み益及び1口当たりNAV

## 鑑定含み益及び鑑定含み益率 (注1)



## 1口当たりNAV (注2)



注1: 「鑑定含み益」は、各期末時点における鑑定評価額の合計と帳簿価額の合計との差異を記載しています。「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価額の合計で除して算出しています。

注2: 「1口当たりNAV」は、過去の数値を含め算出方法を次のとおり変更しています。

第11期までの算出方法: 「1口当たりNAV」= (期末純資産額-当期末処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産) / 発行済投資口数

第12期以降の算出方法: 「1口当たりNAV」= (期末純資産額-分配金総額+期末鑑定評価額-有形固定資産-信託借地権) / 発行済投資口数

また、2018年3月1日付で投資口を2分割していることから、2018年1月末(第12期末)以前の1口当たりNAVはそれぞれ2で按分し投資口分割の影響を反映しています。

# 財務諸表

## 貸借対照表

	(単位：千円)	
	当期（第16期） (2020年1月31日)	当期（第17期） (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,978,807	13,212,337
信託現金及び信託預金	10,187,104	10,171,729
営業未収入金	37,373	31,793
前払費用	8,640	14,671
未収消費税等	-	35,339
その他	589	9,032
<b>流動資産合計</b>	<b>¥21,212,515</b>	<b>¥23,474,905</b>
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	89,101,264	91,669,964
信託構築物	865,561	875,199
信託機械及び装置	1,094,407	1,081,958
信託工具、器具及び備品	489,387	593,268
信託土地	139,731,924	150,985,849
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥233,080,586</b>	<b>¥247,004,281</b>
無形固定資産		
信託借地権	1,227,187	1,225,462
その他	4,787	4,010
<b>無形固定資産合計</b>	<b>¥1,231,974</b>	<b>¥1,229,473</b>
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,097	89,210
長期前払費用	945,375	1,014,382
その他	338	19,719
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥1,034,810</b>	<b>¥1,123,311</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥235,347,371</b>	<b>¥249,357,066</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	49,303	45,185
投資口交付費	56,620	83,246
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥105,924</b>	<b>¥128,431</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥256,665,810</b>	<b>¥272,960,403</b>

	(単位：千円)	
	当期（第16期） (2020年1月31日)	当期（第17期） (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	595,433	626,063
短期借入金	3,300,000	2,800,000
1年内返済予定の長期借入金	10,100,000	10,850,000
未払金	294,697	353,107
未払費用	35,152	38,676
未払法人税等	605	605
未払消費税等	53,827	10,812
前受金	1,173,813	1,179,888
預り金	59,879	82,406
その他	4,090	1,704
<b>流動負債合計</b>	<b>¥15,617,497</b>	<b>¥15,943,264</b>
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	107,250,000	114,400,000
信託預り敷金及び保証金	3,059,671	3,132,139
信託入居一時金預り金	4,689,541	4,485,740
資産除去債務	67,522	67,707
その他	481,213	473,947
<b>固定負債合計</b>	<b>¥122,547,949</b>	<b>¥129,559,535</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥138,165,447</b>	<b>¥145,502,799</b>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	99,731,514	108,550,294
剰余金		
出資剰余金	13,187,100	13,187,100
任意積立金（一時差異等調整積立金）	1,960,000	1,940,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,072,277	4,212,398
<b>剰余金合計</b>	<b>¥19,219,377</b>	<b>¥19,339,498</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥118,950,891</b>	<b>¥127,889,792</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△450,527	△432,188
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>¥△450,527</b>	<b>¥△432,188</b>
<b>純資産合計</b>	<b>¥118,500,363</b>	<b>¥127,457,603</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥256,665,810</b>	<b>¥272,960,403</b>

## 損益計算書

	(単位：千円)	
	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	7,472,039	7,704,582
その他賃貸事業収入	555,566	585,197
不動産等売却益	39,013	84,437
<b>営業収益合計</b>	<b>¥8,066,618</b>	<b>¥8,374,217</b>
営業費用		
賃貸事業費用	2,911,303	3,005,600
資産運用報酬	576,676	604,986
資産保管手数料	13,836	13,908
一般事務委託手数料	46,625	46,472
役員報酬	8,100	8,100
その他営業費用	249,665	225,746
<b>営業費用合計</b>	<b>¥3,806,207</b>	<b>¥3,904,813</b>
<b>営業利益</b>	<b>¥4,260,411</b>	<b>¥4,469,404</b>
営業外収益		
受取利息	41	41
未払分配金除斥益	1,394	1,240
<b>営業外収益合計</b>	<b>¥1,435</b>	<b>¥1,282</b>
営業外費用		
支払利息	498,295	498,083
投資法人債利息	15,857	21,322
融資手数料	112,332	115,280
投資法人債発行費償却	3,534	4,118
投資口交付費償却	16,324	23,245
その他	1,500	-
<b>営業外費用合計</b>	<b>¥647,845</b>	<b>¥662,051</b>
<b>経常利益</b>	<b>¥3,614,002</b>	<b>¥3,808,635</b>

	(単位：千円)	
	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
税引前当期純利益	¥3,614,002	¥3,808,635
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>¥605</b>	<b>¥605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>¥3,613,397</b>	<b>¥3,808,030</b>
前期繰越利益	458,879	404,367
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>¥4,072,277</b>	<b>¥4,212,398</b>

## 金銭の分配に係る計算書

	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
I. 当期末処分利益	4,072,277,167 円	4,212,398,326 円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	20,000,000 円	20,000,000 円
III. 分配金の額	3,687,909,312 円	3,866,863,770 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,064 円)	(4,065 円)
IV. 次期繰越利益	404,367,855 円	365,534,556 円

## キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	当期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,685,950	5,565,201
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,764,521	△15,828,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,955,184	12,481,735
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>	<b>¥966,243</b>	<b>¥2,218,156</b>
現金及び現金同等物の期首残高	20,199,667	21,165,911
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥21,165,911</b>	<b>¥23,384,067</b>

# 鑑定評価額一覧 1/6

(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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2020年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 7月期末	前回取得	2020年 7月期末	前回取得	2020年 7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	6,530	6,580	50	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	4,700	1,880	4,758	1,821
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,250	2,290	40	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,775	515	1,689	600
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,060	1,060	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	822	238	777	282
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,910	1,920	10	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,488	432	1,437	482
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	943	948	5	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	650	298	606	341
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,590	3,600	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	2,830	770	2,626	973
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,860	1,860	-	-	-	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%	1,750	110	1,798	61
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	758	759	1	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	637	122	633	125
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,830	1,830	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,480	350	1,289	540
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,500	1,500	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,150	350	1,179	320
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,700	3,700	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	3,000	700	3,073	626
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,690	3,690	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	2,800	890	2,842	847
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,580	2,580	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	2,230	350	2,265	314
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,790	2,790	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	2,080	710	2,126	663
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,430	2,450	20	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	1,781	669	1,799	650
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,120	2,120	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,560	560	1,579	540
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,090	1,090	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	770	320	790	299
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,940	1,940	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,450	490	1,492	447
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,030	1,030	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	730	300	760	269
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	854	870	16	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	650	220	633	236
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,060	4,090	30	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	3,240	850	3,186	903
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,450	1,460	10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,147	313	1,150	309
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,210	4,230	20	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	3,270	960	3,218	1,011
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,970	2,990	20	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	2,260	730	2,289	700
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,380	1,430	50	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,000	430	994	435
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	968	972	4	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	720	252	705	266
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,520	1,520	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,250	270	1,273	246

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」）、JLL森井鑑定株式会社（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：2020年1月31日、2020年7月期末：2020年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。



# 鑑定評価額一覧 2/6

(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]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2020年 7月期末 B	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 7月期末	前回取得	2020年 7月期末	前回取得	2020年 7月期末				
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,150	1,170	20	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	920	250	901	268
T-32	KDXレジデンス三宿	F	985	985	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	760	225	748	236
T-33	KDXレジデンス用賀	F	915	915	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	700	215	690	224
T-34	KDXレジデンス下馬	F	785	787	2	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	600	187	595	191
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,460	1,460	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,250	210	1,236	223
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,370	1,370	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,050	320	1,060	309
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,280	1,300	20	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,000	300	1,064	235
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	977	977	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	776	201	729	247
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,040	1,040	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	773	267	786	253
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,090	1,100	10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	850	250	865	234
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,040	1,040	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	800	240	806	233
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	790	790	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	620	170	591	198
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	666	666	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	550	116	546	119
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	538	538	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	420	118	389	148
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,010	1,010	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	800	210	765	244
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,170	1,170	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	999	171	1,003	166
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,120	2,120	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,800	320	1,684	435
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,690	1,700	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,350	350	1,328	371
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,350	1,350	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	996	354	1,037	312
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	680	681	1	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	530	151	556	124
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,620	1,620	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	1,268	352	1,315	304
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,810	4,830	20	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	3,745	1,085	3,720	1,109
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,340	3,340	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	2,593	747	2,554	785
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,390	2,490	100	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,857	633	1,812	677
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,350	3,350	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	2,679	671	2,609	740
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,800	5,800	-	3.9%	3.9%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	4,832	968	4,939	860
T-57	ピーサイト秋葉原	F	1,060	1,050	-10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	850	200	861	188

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」）、JLL森井鑑定株式会社（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：2020年1月31日、2020年7月期末：2020年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

# 鑑定評価額一覧 3/6

(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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2020年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年7月期末	前回取得	2020年7月期末	前回取得	2020年7月期末				
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,010	2,020	10	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.8%	3.8%	1,360	660	1,373	646
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,550	2,550	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	2,200	350	2,342	207
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,700	1,710	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,400	310	1,413	296
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,610	1,620	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,250	370	1,237	382
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,440	1,450	10	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,062	388	1,051	398
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,710	3,720	10	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	3,026	693	2,957	762
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,530	1,540	10	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,050	490	1,152	387
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,350	1,350	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,100	250	1,096	253
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,830	1,830	-	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.7%	3.7%	1,150	680	1,182	647
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,140	1,160	20	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	700	460	714	445
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,450	4,470	20	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.7%	3.7%	2,845	1,625	2,916	1,553
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,300	1,310	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,130	180	1,160	149
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,750	1,750	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.8%	3.8%	1,224	526	1,236	513
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,150	1,150	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.8%	3.8%	792	357	801	348
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	862	871	9	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	561	310	560	310
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	986	986	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	695	291	696	289
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	837	838	1	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	648	190	652	185
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,020	1,020	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	764	256	768	251
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,190	1,200	10	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	894	306	898	301
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,190	1,200	10	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	842	358	846	353
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,730	7,790	60	4.0%	4.0%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	7,500	290	7,678	111
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,230	2,230	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,930	300	1,963	266
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,740	2,740	-	4.5%	4.5%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	2,635	104	2,690	49
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,420	1,420	-	4.3%	4.3%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,360	60	1,399	20
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,260	1,260	-	3.9%	3.9%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,111	149	1,135	124
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	748	749	1	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	687	61	705	43
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,060	1,050	-10	4.4%	4.5%	4.2%	4.3%	4.6%	4.7%	975	74	1,020	29
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	-	2,730	-	-	4.0%	-	3.7%	-	4.1%	2,500	230	2,641	88
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	F	982	983	1	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	939	43	976	6

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「FJ」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「DJ」）、JLL森井鑑定株式会社（記号「MJ」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「TJ」）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：2020年1月31日、2020年7月期末：2020年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

# 鑑定評価額一覧 4/6

(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]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]	
			前回取得 a	2020年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年7月期末	前回取得	2020年7月期末	前回取得	2020年7月期末					
東京経済圏	T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	-	828	-	-	3.8%	-	3.9%	-	4.0%	750	78	771	56
	T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	-	2,100	-	-	4.0%	-	3.8%	-	4.2%	1,918	181	1,981	118
	T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	-	650	-	-	4.1%	-	4.2%	-	4.3%	621	29	659	-9
	T-90	KDXレジデンス三鷹	F	-	2,810	-	-	4.2%	-	3.9%	-	4.3%	2,530	280	2,704	105
	東京経済圏小計/平均				157,264	167,033	651	3.9%	3.9%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	132,739	34,293	133,571
地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,340	1,340	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,015	325	916	423
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,410	1,420	10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,120	300	1,035	384
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,430	1,430	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,080	350	977	452
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,550	3,570	20	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	2,910	660	2,676	893
	R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,970	1,970	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,510	460	1,323	646
	R-8	KDX清水レジデンス	F	2,030	2,030	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	1,680	350	1,532	497
	R-9	KDXレジデンス大通公園	F	996	998	2	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	765	233	766	231
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,050	1,050	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	830	220	774	275
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	559	560	1	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	445	115	457	102
	R-13	KDXレジデンス一番町	D	721	721	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	530	191	493	227
	R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,590	2,530	-60	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	2,350	180	2,218	311
	R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,050	1,040	-10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	900	140	852	187
	R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,040	1,040	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	840	200	787	252
	R-19	KDXレジデンス西大路	D	938	939	1	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	813	126	768	170
	R-20	KDXレジデンス西院	D	513	513	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	440	73	412	100
	R-21	KDXレジデンス難波	F	1,700	1,700	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	1,410	290	1,345	354
	R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,600	1,600	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	1,350	250	1,259	340
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,439	1,439	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,275	164	1,278	160
	R-25	KDXレジデンス豊中南	F	874	877	3	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	740	137	668	208
	R-26	KDXレジデンス守口	F	680	681	1	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	551	130	507	173
	R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,230	1,230	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,080	150	1,063	166
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,940	1,940	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,360	580	1,463	476

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」）、JLL森井鑑定株式会社（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：2019年7月31日、2020年7月期末：2020年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

# 鑑定評価額一覧 5/6

(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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2020年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 7月期末	前回取得	2020年 7月期末	前回取得	2020年 7月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	716	716	-	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	588	128	543	172
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	895	895	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	680	215	636	258
R-32	KDXレジデンス西公園	F	895	895	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	763	132	718	176
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	933	933	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	760	173	731	201
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,590	4,590	-	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.5%	4.5%	3,500	1,090	3,430	1,159
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,160	1,160	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	973	187	960	199
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,700	3,700	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	3,201	499	3,119	580
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,430	2,450	20	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	1,974	475	1,961	488
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,220	5,220	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	4,606	613	4,470	749
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,700	1,700	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	915	785	898	801
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,620	1,670	50	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,290	379	1,257	412
R-42	セレニテ西宮本町	T	748	748	-	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	4.9%	4.9%	617	130	633	114
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,720	1,730	10	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	1,600	130	1,739	-9
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,600	2,600	-	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	2,390	210	2,462	137
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,320	7,320	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	6,884	435	7,287	32
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	-	1,410	-	-	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	1,340	70	1,418	-8
地方経済圏小計／平均			66,897	68,355	48	4.5%	4.5%	4.4%	4.4%	4.7%	4.7%	57,077	11,277	55,851	12,503
居住用施設合小計／平均			224,161	235,388	699	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	189,817	45,570	189,422	45,965

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」）、JLL森井鑑定株式会社（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：2020年1月31日、2020年7月期末；2020年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

# 鑑定評価額一覧 6/6

		(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]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]		
			前回取得 a	2020年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年7月期末	前回取得	2020年7月期末	前回取得	2020年7月期末						
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,120	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,120	-	1,071	48		
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	1,780	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,780	-	1,765	14		
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,760	3,760	-	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.4%	5.4%	3,690	70	3,765	-5		
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,120	1,120	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,120	-	1,076	43		
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	2,940	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,940	-	2,801	138		
H-6	天	T	2,660	2,670	10	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	40	2,604	65		
H-7	イリーゼ西岡	F	857	859	2	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	1	816	42		
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,740	1,740	-	5.9%	5.9%	5.7%	5.7%	6.1%	6.1%	1,660	80	1,572	167		
H-9	さわやか桜式番館	D	993	993	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	4	933	59		
H-10	アクティバ琵琶	T	6,580	6,590	10	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	30	6,332	257		
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	2,110	-	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	5.1%	5.1%	2,110	-	2,054	55		
H-12	グランダム戸厄神	F	1,190	1,190	-	4.9%	4.9%	4.6%	4.6%	5.1%	5.1%	1,190	-	1,142	47		
H-13	エクセレント西宮	T	975	976	1	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	5	927	48		
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	1,380	-	7.2%	7.2%	7.1%	7.1%	7.4%	7.4%	1,380	-	1,293	86		
H-15	エクセレント北野	T	780	782	2	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	45	755	26		
H-16	アネシス寺田町	D	3,640	3,640	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	3,490	150	3,496	143		
H-17	ロココリハ	D	2,170	2,170	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,100	70	2,063	106		
H-18	オラージュ須磨	T	2,830	2,830	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	20	2,780	49		
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	1,870	-	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	40	1,830	39		
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	1,440	-	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	20	1,399	40		
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,180	3,190	10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	3,057	132	3,221	-31		
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,070	7,070	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	6,934	135	7,111	-41		
H-23	せらび恵比寿	M	1,700	1,700	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,690	10	1,716	-16		
H-24	アルテ石屋川	T	1,400	1,390	-10	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	329	1,161	228		
ヘルスケア施設合計／平均			55,285	55,310	25	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	5.2%	5.2%	54,128	1,181	53,695	1,614		
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	-	2,380	-	-	4.1%	-	4.0%	-	4.3%	2,390	-	2,460	-80		
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	-	2,610	-	-	4.1%	-	4.0%	-	4.3%	2,570	-	2,651	-41		
	宿泊施設合計／平均			-	4,990	-	-	4.1%	-	4.0%	-	4.3%	4,960	30	5,111	-121	
総合計			279,446	295,688								248,905		248,229	47,458		

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」）、JLL森井鑑定株式会社（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：2020年1月31日、2020年7月期末：2020年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

## ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第12期 (2018年1月期)	第13期 (2018年7月期)	第14期 (2019年1月期)	第15期 (2019年7月期)	第16期 (2020年1月期)	第17期 (2020年7月期)
期末保有物件数	115 物件	129 物件	138 物件	143 物件	144 物件	151 物件
当期取得物件数	2 物件	1 物件	10 物件	6 物件	2 物件	8 物件
当期譲渡物件数	0 物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件
取得価格合計	164,169 百万円	192,889 百万円	220,916 百万円	233,251 百万円	234,766 百万円	248,905 百万円
期末帳簿価額合計	165,040 百万円	193,148 百万円	221,356 百万円	233,496 百万円	234,307 百万円	248,229 百万円
期末鑑定評価額合計	192,137 百万円	223,857 百万円	256,062 百万円	273,676 百万円	280,059 百万円	295,688 百万円
賃貸可能戸数 (注1)	7,888 戸	7,794 戸	8,280 戸	8,346 戸	8,399 戸	8,709 戸
賃貸可能面積 (注1)	303,608.43 m <sup>2</sup>	301,462.41 m <sup>2</sup>	329,477.93 m <sup>2</sup>	335,406.34 m <sup>2</sup>	335,344.55 m <sup>2</sup>	344,419.86 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	5,671 百万円	6,655 百万円	7,605 百万円	7,933 百万円	8,027 百万円	8,289 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,185 百万円	1,410 百万円	1,451 百万円	1,524 百万円	1,482 百万円	1,538 百万円
NOI (Net Operating Income) (注2)	4,486 百万円	5,245 百万円	6,154 百万円	6,408 百万円	6,545 百万円	6,551 百万円
NOI利回り (年換算)	5.4 %	5.4 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %
資本的支出	286 百万円	436 百万円	614 百万円	612 百万円	656 百万円	515 百万円
減価償却費	921 百万円	1,144 百万円	1,343 百万円	1,391 百万円	1,428 百万円	1,467 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.3 %	4.2 %	4.3 %	4.3 %	4.3 %	4.3 %

注1: 「賃貸可能戸数」と「賃貸可能面積」は、居住用施設の期末運用物件の合計値でヘルスケア施設及び宿泊施設を含みません。

注2: 「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。

# 個別物件パフォーマンス（第17期） 1/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	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	4,758,703	6,580,000	SF	86	5,338.99	5,283.81	99.0%	182	164,354	27,936	136,417	17,530	118,887	5.8%	5.1%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,689,841	2,290,000	SF	54	2,353.23	2,310.78	98.2%	182	59,858	11,804	48,054	10,965	37,088	5.4%	4.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	777,195	1,060,000	SF	36	1,131.24	1,108.68	98.0%	182	28,669	5,234	23,434	5,284	18,150	5.7%	4.4%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,437,874	1,920,000	S	77	2,054.10	2,008.18	97.8%	182	51,851	15,624	36,227	6,546	29,680	4.9%	4.0%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	606,665	948,000	S	41	1,054.83	1,054.83	100.0%	182	25,445	5,851	19,594	5,015	14,578	6.0%	4.5%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,626,630	3,600,000	F	85	6,117.48	6,047.36	98.9%	182	107,416	21,168	86,248	21,804	64,443	6.1%	4.6%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1,798,041	1,860,000	-	-	-	-	-	182	43,750	1,354	42,395	-	42,395	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	633,936	759,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	182	26,475	6,487	19,987	3,169	16,818	6.3%	5.3%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,289,932	1,830,000	S	106	3,546.91	3,521.71	99.3%	182	65,319	15,090	50,229	17,387	32,842	6.8%	4.5%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,179,219	1,500,000	SF	61	2,491.66	2,403.30	96.5%	182	48,782	15,408	33,373	7,506	25,867	5.8%	4.5%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,073,595	3,700,000	SF	50	3,617.32	3,564.93	98.6%	182	113,718	33,767	79,951	8,955	70,996	5.3%	4.7%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,842,508	3,690,000	S	85	2,889.66	2,825.34	97.8%	182	95,768	19,467	76,301	7,378	68,922	5.5%	4.9%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,265,768	2,580,000	SF	20	1,680.79	1,571.60	93.5%	182	64,243	8,095	56,148	3,694	52,453	5.0%	4.7%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,126,715	2,790,000	SF	62	2,785.42	2,744.34	98.5%	182	75,026	12,504	62,522	7,758	54,764	6.0%	5.3%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,799,114	2,450,000	SF	64	2,507.52	2,263.62	90.3%	182	65,033	15,243	49,790	5,980	43,810	5.6%	4.9%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,579,515	2,120,000	S	76	1,849.00	1,701.93	92.0%	182	56,525	12,622	43,903	6,401	37,501	5.6%	4.8%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	790,824	1,090,000	SF	27	1,034.27	904.14	87.4%	182	28,391	7,776	20,614	2,870	17,743	5.4%	4.6%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,492,982	1,940,000	SF	39	2,310.08	2,260.42	97.9%	182	50,960	7,581	43,378	6,725	36,652	6.0%	5.1%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	760,384	1,030,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	182	27,558	5,700	21,857	1,310	20,547	6.0%	5.6%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	633,518	870,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	182	21,668	5,629	16,038	2,832	13,206	4.9%	4.1%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,186,997	4,090,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	182	97,487	11,667	85,820	18,457	67,363	5.3%	4.2%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,150,280	1,460,000	S	60	1,537.38	1,463.88	95.2%	182	41,474	7,687	33,787	7,074	26,713	5.9%	4.7%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,218,814	4,230,000	S	179	4,358.43	4,249.00	97.5%	182	113,173	19,651	93,522	11,829	81,692	5.7%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,289,117	2,990,000	F	42	3,101.16	3,033.12	97.8%	182	82,450	18,807	63,642	9,912	53,730	5.6%	4.8%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	994,509	1,430,000	S	54	1,345.92	1,296.46	96.3%	182	37,405	6,810	30,594	4,054	26,540	6.1%	5.3%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	705,023	972,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	182	25,763	4,678	21,084	3,378	17,706	5.9%	4.9%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,273,020	1,520,000	F	38	2,339.62	2,275.72	97.3%	182	43,836	7,048	36,787	4,790	31,997	5.9%	5.1%

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あ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を記載しています。

# 個別物件パフォーマンス (第17期) 2/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	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-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	901,285	1,170,000	SF	32	1,020.18	975.49	95.6%	182	29,226	5,531	23,695	4,747	18,948	5.2%	4.1%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	748,670	985,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	182	26,935	5,660	21,275	3,155	18,120	5.6%	4.8%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	690,909	915,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	182	26,605	6,070	20,535	2,667	17,867	5.9%	5.1%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	595,142	787,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	182	20,918	4,730	16,188	2,297	13,891	5.4%	4.6%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,236,383	1,460,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	182	41,292	3,375	37,916	3,423	34,493	6.1%	5.5%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,060,191	1,370,000	S	72	1,526.98	1,506.74	98.7%	182	39,712	11,148	28,563	5,561	23,002	5.5%	4.4%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,064,388	1,300,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	182	39,245	7,803	31,442	4,597	26,845	6.3%	5.4%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	729,363	977,000	S	52	1,170.40	1,129.34	96.5%	182	28,597	5,933	22,664	5,927	16,737	5.9%	4.3%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	786,417	1,040,000	S	49	1,171.41	1,148.63	98.1%	182	28,338	7,705	20,632	4,173	16,459	5.4%	4.3%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	865,799	1,100,000	S	51	1,329.79	1,305.91	98.2%	182	30,390	7,354	23,036	4,122	18,913	5.4%	4.5%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	806,826	1,040,000	SF	44	1,314.91	1,247.86	94.9%	182	31,168	5,530	25,637	4,803	20,833	6.4%	5.2%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	591,232	790,000	S	46	1,127.58	1,083.20	96.1%	182	24,692	7,063	17,628	4,240	13,388	5.7%	4.3%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	546,367	666,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	182	20,499	4,806	15,693	3,404	12,288	5.7%	4.5%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	389,130	538,000	S	37	931.82	911.45	97.8%	182	17,218	5,781	11,437	3,787	7,650	5.5%	3.7%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	765,771	1,010,000	S	72	1,602.16	1,482.12	92.5%	182	34,899	8,749	26,149	6,088	20,061	6.6%	5.0%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,003,657	1,170,000	F	40	2,448.27	2,448.27	100.0%	182	36,960	7,870	29,090	5,092	23,998	5.8%	4.8%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,684,847	2,120,000	F	52	3,832.53	3,326.09	86.8%	182	60,286	13,456	46,830	15,149	31,680	5.2%	3.5%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,328,490	1,700,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	182	45,805	7,587	38,218	7,062	31,155	5.7%	4.6%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,037,171	1,350,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	182	34,991	5,919	29,071	4,672	24,398	5.9%	4.9%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	556,664	681,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	182	19,911	3,981	15,930	2,249	13,680	6.0%	5.2%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,315,635	1,620,000	SF	48	1,637.00	1,576.40	96.3%	182	41,725	7,907	33,817	4,309	29,508	5.3%	4.7%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,720,010	4,830,000	SF	144	4,591.76	4,421.46	96.3%	182	122,780	20,634	102,145	17,537	84,608	5.5%	4.5%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,554,481	3,340,000	S	127	3,314.75	3,092.80	93.3%	182	88,636	17,951	70,685	12,900	57,784	5.5%	4.5%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,812,858	2,490,000	S	117	2,372.67	2,210.51	93.2%	182	66,071	13,704	52,367	11,171	41,195	5.7%	4.4%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,609,261	3,350,000	SF	145	4,009.07	3,923.23	97.9%	182	96,119	16,595	79,523	16,685	62,838	6.0%	4.7%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,939,738	5,800,000	F	85	4,854.23	4,786.75	98.6%	182	132,206	18,875	113,331	15,116	98,214	4.7%	4.1%
T-57	ピーサイト秋葉原	850,000	861,037	1,050,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	182	27,067	3,717	23,350	2,565	20,784	5.5%	4.9%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、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	帳簿価額	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-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,373,258	2,020,000	S	70	1,809.84	1,695.76	93.7%	182	52,912	9,845	43,067	3,720	39,346	6.4%	5.8%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,342,294	2,550,000	F	40	3,159.89	3,103.07	98.2%	182	67,595	12,031	55,564	8,909	46,655	5.1%	4.3%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,413,998	1,710,000	SF	38	2,198.56	2,128.95	96.8%	182	43,638	7,565	36,073	4,709	31,364	5.2%	4.5%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,237,550	1,620,000	SF	32	1,929.61	1,870.04	96.9%	182	39,879	6,881	32,998	6,646	26,352	5.3%	4.2%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,051,426	1,450,000	S	57	1,899.29	1,821.71	95.9%	182	39,899	8,300	31,599	6,224	25,374	6.0%	4.8%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,957,087	3,720,000	S	174	4,314.87	4,011.37	93.0%	182	99,955	22,119	77,835	21,325	56,510	5.2%	3.7%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,152,238	1,540,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	182	54,190	9,522	44,668	6,418	38,249	8.5%	7.3%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,096,956	1,350,000	S	65	1,614.28	1,614.28	100.0%	182	39,973	8,207	31,766	5,756	26,010	5.8%	4.7%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,182,847	1,830,000	SF	28	1,180.71	1,014.53	85.9%	182	38,594	5,780	32,814	4,195	28,618	5.7%	5.0%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	714,766	1,160,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	182	29,419	5,328	24,091	3,683	20,407	6.9%	5.8%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,916,844	4,470,000	SF	65	2,659.66	2,431.20	91.4%	182	97,409	12,116	85,292	11,270	74,022	6.0%	5.2%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,160,233	1,310,000	S	47	1,297.27	1,256.82	96.9%	182	31,898	6,377	25,521	4,885	20,635	4.5%	3.7%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,236,479	1,750,000	SF	33	1,357.88	1,245.04	91.7%	182	40,311	9,270	31,041	4,317	26,723	5.1%	4.4%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	801,815	1,150,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	182	28,156	6,471	21,684	2,878	18,806	5.5%	4.8%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	560,362	871,000	S	39	808.54	769.43	95.2%	182	22,672	5,812	16,860	2,981	13,878	6.0%	5.0%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	696,625	986,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	182	25,997	5,010	20,987	3,172	17,815	6.1%	5.1%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	652,158	838,000	S	47	1,032.18	1,032.18	100.0%	182	24,177	4,936	19,240	3,956	15,283	6.0%	4.7%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	768,663	1,020,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	182	22,608	1,874	20,733	3,433	17,299	5.4%	4.5%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	898,439	1,200,000	S	43	1,227.16	1,151.33	93.8%	182	30,455	6,059	24,395	4,116	20,279	5.5%	4.5%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	846,244	1,200,000	S	36	1,190.53	1,114.14	93.6%	182	30,100	4,249	25,850	4,392	21,457	6.2%	5.1%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,678,557	7,790,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	182	181,900	16,513	165,387	28,292	137,094	4.4%	3.7%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,963,149	2,230,000	SF	44	1,996.08	1,960.58	98.2%	182	53,154	6,632	46,522	4,296	42,226	4.8%	4.4%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,690,784	2,740,000	F	92	6,131.93	6,005.26	97.9%	182	80,475	12,548	67,926	10,521	57,405	5.2%	4.4%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,399,945	1,420,000	SF	39	1,971.07	1,819.35	92.3%	182	37,858	8,042	29,816	2,755	27,060	4.4%	4.0%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,135,776	1,260,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	182	26,190	3,824	22,365	2,720	19,644	4.0%	3.5%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	705,197	749,000	S	36	1,013.40	1,013.40	100.0%	182	20,185	3,793	16,391	2,450	13,940	4.8%	4.1%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,020,383	1,050,000	S	57	1,277.78	1,277.78	100.0%	182	28,605	6,800	21,805	4,698	17,106	4.5%	3.5%
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,641,006	2,730,000	S	87	2,659.50	2,613.14	98.3%	156	54,821	7,664	47,156	6,444	40,712	4.4%	3.8%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	939,400	976,471	983,000	SF	32	957.67	928.60	97.0%	182	24,320	5,007	19,313	2,341	16,971	4.1%	3.6%

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

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	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)	
東京経済圏	T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	771,350	828,000	SF	23	820.01	749.51	91.4%	156	15,478	1,852	13,625	1,901	11,723	4.3%	3.7%
	T-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,981,766	2,100,000	S	80	2,203.87	2,163.74	98.2%	152	35,810	5,264	30,545	5,424	25,121	3.8%	3.1%
	T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	659,410	650,000	S	21	665.39	336.66	50.6%	141	5,253	2,987	2,265	1,838	427	-	-
	T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,704,541	2,810,000	SF	51	2,631.45	625.56	23.8%	32	3,832	1,787	2,044	2,810	-766	-	-
	東京経済圏小計/平均		132,739,580	133,571,105	167,033,000		4,962	183,866.03	176,379.92	95.9%		4,302,450	806,627	3,495,822	579,616	2,916,206	5.3%	4.4%
地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	916,546	1,340,000	S	92	3,330.15	3,159.91	94.9%	182	49,584	12,889	36,694	10,448	26,246	7.3%	5.2%
	R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,035,078	1,420,000	F	40	2,798.20	2,665.28	95.2%	182	44,617	10,710	33,907	9,266	24,640	6.1%	4.4%
	R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	977,940	1,430,000	SF	92	2,936.40	2,773.76	94.5%	182	47,640	14,809	32,831	10,075	22,755	6.1%	4.2%
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,676,096	3,570,000	SF	160	6,385.70	6,260.22	98.0%	182	110,829	23,589	87,240	24,162	63,077	6.0%	4.3%
	R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,323,705	1,970,000	F	80	4,631.16	4,564.92	98.6%	182	58,469	10,285	48,183	16,633	31,550	6.4%	4.2%
	R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,532,420	2,030,000	SF	148	6,255.16	6,106.39	97.6%	182	74,538	17,249	57,289	14,262	43,027	6.8%	5.1%
	R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	766,673	998,000	SF	78	2,762.76	2,691.92	97.4%	182	33,061	9,894	23,166	8,571	14,595	6.1%	3.8%
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	774,214	1,050,000	SF	84	3,413.06	2,753.80	80.7%	182	36,269	11,574	24,694	7,578	17,116	6.0%	4.1%
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	457,812	560,000	SF	65	2,253.81	2,044.06	90.7%	182	22,401	7,991	14,410	4,863	9,546	6.5%	4.3%
	R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	493,284	721,000	SF	45	1,818.09	1,702.92	93.7%	182	26,748	6,906	19,841	5,107	14,734	7.5%	5.6%
	R-15	KDXレジデンス泉中央	-	-	-	-	-	-	-	-	27	3,824	1,665	2,158	752	1,406	-	-
	R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,218,629	2,530,000	SF	187	6,221.83	5,556.83	89.3%	182	92,705	32,690	60,015	17,919	42,095	5.1%	3.6%
	R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	852,316	1,040,000	SF	66	2,655.31	2,457.01	92.5%	182	39,429	11,771	27,657	7,062	20,594	6.2%	4.6%
	R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	787,857	1,040,000	SF	95	2,724.19	2,633.84	96.7%	182	40,803	14,705	26,098	7,409	18,688	6.2%	4.5%
	R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	768,052	939,000	S	76	2,353.55	2,305.95	98.0%	182	34,777	9,045	25,732	6,376	19,356	6.3%	4.8%
	R-20	KDXレジデンス西院	440,000	412,024	513,000	S	49	1,094.81	1,031.17	94.2%	182	18,483	4,593	13,890	3,861	10,028	6.3%	4.6%
	R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,345,123	1,700,000	S	118	3,387.30	3,233.22	95.5%	182	56,752	14,135	42,616	10,098	32,518	6.1%	4.6%
	R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,259,872	1,600,000	S	131	3,813.31	3,731.01	97.8%	182	55,734	12,316	43,418	11,874	31,543	6.4%	4.7%
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,278,323	1,439,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	182	54,668	10,506	44,162	6,701	37,461	6.9%	5.9%
	R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	668,668	877,000	SF	70	2,024.50	1,933.67	95.5%	182	29,963	6,750	23,212	8,230	14,981	6.3%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	507,416	681,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	182	23,868	5,583	18,284	5,476	12,807	6.7%	4.7%	
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,063,701	1,230,000	S	86	2,292.72	2,204.28	96.1%	182	38,419	9,357	29,061	8,164	20,897	5.4%	3.9%	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,463,969	1,940,000	F	21	3,999.01	3,433.81	85.9%	182	58,708	16,478	42,229	5,024	37,205	6.2%	5.5%	

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

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	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-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	543,334	716,000	S	64	1,889.53	1,860.55	98.5%	182	27,820	6,208	21,611	5,389	16,222	7.4%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	636,747	895,000	SF	63	2,602.53	2,354.67	90.5%	182	30,835	8,223	22,612	6,285	16,326	6.7%	4.8%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	718,595	895,000	F	36	2,522.16	2,314.74	91.8%	182	31,335	10,045	21,290	6,433	14,857	5.6%	3.9%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	731,148	933,000	F	24	2,098.68	1,915.17	91.3%	182	28,381	8,532	19,848	4,828	15,020	5.2%	4.0%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,430,731	4,590,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	182	121,557	13,735	107,822	33,331	74,490	6.2%	4.3%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	960,430	1,160,000	SF	55	1,923.22	1,923.22	100.0%	182	33,247	6,426	26,821	4,965	21,855	5.5%	4.5%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,119,993	3,700,000	SF	134	6,511.88	6,358.21	97.6%	182	106,853	26,576	80,277	22,123	58,153	5.0%	3.6%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,961,883	2,450,000	S	170	5,735.96	5,506.05	96.0%	182	104,288	29,537	74,751	18,507	56,243	7.6%	5.7%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,470,597	5,220,000	SF	212	11,855.63	9,932.07	83.8%	182	180,754	45,985	134,768	42,702	92,066	5.9%	4.0%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	898,084	1,700,000	SF	114	5,269.39	5,003.93	95.0%	182	55,820	12,401	43,419	11,263	32,155	9.5%	7.0%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,257,951	1,670,000	S	85	2,277.14	2,253.89	99.0%	182	43,689	8,440	35,249	10,156	25,092	5.5%	3.9%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	633,679	748,000	S	51	1,351.68	1,326.37	98.1%	182	23,692	4,915	18,777	4,758	14,019	6.1%	4.6%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,739,252	1,730,000	SF	128	4,472.72	4,209.70	94.1%	182	59,856	17,793	42,063	7,775	34,287	5.3%	4.3%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,462,912	2,600,000	S	138	3,787.85	3,595.26	94.9%	182	74,730	18,831	55,898	14,601	41,297	4.7%	3.5%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,287,710	7,320,000	F	239	17,575.39	16,634.67	94.6%	182	207,252	46,383	160,869	31,857	129,011	4.7%	3.8%
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	1,418,590	1,410,000	S	88	2,254.34	2,228.73	98.9%	156	34,033	3,922	30,111	7,838	22,273	5.3%	3.9%
地方経済圏小計／平均		57,077,551	55,851,371	68,355,000		3,747	157,513.72	148,895.80	94.5%		2,216,450	543,459	1,672,991	442,742	1,230,249	5.9%	4.3%
居住用施設合計／平均		189,897,131	189,422,477	235,388,000		8,709	341,379.75	325,275.72	95.3%		6,518,901	1,350,086	5,168,814	1,022,358	4,146,455	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を記載しています。

# 個別物件パフォーマンス (第17期) 6/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	施設タイプ (注1)	賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率	入居率 (注2)	運用 日数	NOI	減価 償却費	賃貸事業 利益	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り
										利用率 (注3)	(日)	a	b	c [a-b]	(年換算)	(年換算)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,071,177	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	92.7%	182	27,759	11,747	16,012	5.0%	2.9%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,765,624	1,780,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	79.5%	182	44,591	4,401	40,190	5.0%	4.5%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,765,154	3,760,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	82.5%	182	108,565	30,614	77,951	5.9%	4.2%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,076,906	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	67.0%	182	30,331	9,064	21,267	5.4%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,801,583	2,940,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	79.1%	182	81,050	30,653	50,396	5.5%	3.4%
H-6	天	2,630,000	2,604,597	2,670,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	86.5%	182	84,539	29,055	55,484	6.4%	4.2%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	816,396	859,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	100.0%	182	23,321	9,189	14,131	5.5%	3.3%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,572,006	1,740,000	介護付	5,343.33	73	73	100.0%	100.0%	182	51,587	18,263	33,324	6.2%	4.0%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	933,499	993,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	182	29,372	12,329	17,042	6.0%	3.5%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,332,948	6,590,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	82.5%	182	224,747	62,193	162,553	6.9%	5.0%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,054,989	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	95.0%	182	52,817	11,847	40,970	5.0%	3.9%
H-12	グランダム戸厄神	1,190,000	1,142,585	1,190,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	182	30,634	9,987	20,647	5.2%	3.5%
H-13	エクセレント西宮	971,000	927,333	976,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	97.1%	182	24,891	9,564	15,327	5.1%	3.2%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,293,505	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	99.1%	182	52,324	18,087	34,237	7.6%	5.0%
H-15	エクセレント北野	737,000	755,216	782,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	100.0%	182	18,411	4,209	14,202	5.0%	3.9%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,496,731	3,640,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	94.4% 98.0%	182	96,819	31,970	64,848	5.6%	3.7%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,063,583	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	94.7%	182	57,384	16,598	40,786	5.5%	3.9%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,780,830	2,830,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	92.6% 85.0%	182	79,126	23,845	55,281	5.6%	3.9%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,830,599	1,870,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	90.1%	182	48,663	8,347	40,316	5.3%	4.4%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,399,758	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	96.2%	182	39,290	10,431	28,858	5.5%	4.1%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,221,157	3,190,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	81.3%	182	65,738	9,932	55,805	4.3%	3.7%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	7,111,308	7,070,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	97.4%	182	158,989	38,260	120,728	4.6%	3.5%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,716,159	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	76.5%	182	35,274	2,913	32,360	4.2%	3.8%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,161,655	1,390,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 18	64 18	100.0%	87.5% 94.4%	182	41,290	20,013	21,277	7.8%	4.0%
ヘルスケア施設合計／平均		54,128,230	53,695,309	55,310,000		155,644.00	2,641	3,080	100.0%	88.5% 93.6% (注4)		1,507,524	433,523	1,074,001	5.6%	4.0%

注1: 施設タイプは、「介護付」は介護付有料老人ホーム、「住宅型」は住宅型有料老人ホーム、「サ高住」はサービス付き高齢者向け住宅、「GH」はグループホーム、「老健」は介護老人保健施設をさします。

注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を定員数で除して算出しています。ただし、「グランダム戸厄神」はオペレーターの承諾が得られていないため非開示としています。

注3: 「利用率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、当月の利用者の合計を定員数に当月日数を乗じた延定員数で除して算出しています。

注4: 上記の施設タイプの分類における介護型・住宅型・サ高住・GHについての入居率平均は88.5%、老健の利用率平均は93.6%です。

# 個別物件パフォーマンス（第17期） 7/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	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)	NOI a	減価償却費 b	賃貸事業利益 c [a-b]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)	
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	2,460,778	2,380,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	152	37,383	5,017	32,366	3.8%	3.3%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,651,178	2,610,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	152	37,562	6,206	31,355	3.5%	2.9%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,111,956	4,990,000	3,657.39	3,657.39	100.0%		74,945	11,223	63,722	3.6%	3.1%
総合計／平均		248,905,361	248,229,744	295,688,000	500,681.14				6,751,285	1,467,105	5,284,179	5.5%	4.3%	

