


# KDX

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人



## ソーシャルファイナンスインパクトレポート 2023年10月

本投資法人（KDR）は、ソーシャルファイナンスに関し、  
以下のアウトカム指標及びアウトプット指標を開示しています。

#### <アウトカム指標>

- ①J-REITの内訳と資産規模
- ②J-REITのヘルスケア資産規模とKDRの投資額

#### <アウトプット指標>

KDRのヘルスケア施設ポートフォリオ

- ①建物及び賃貸借の概要（2023年9月末日時点）
- ②入居者の状況・施設の概要（2023年7月期）
- ③保有不動産の損益状況（2023年7月期）
- ④オペレーターの概要
- ⑤2023年7月期末時点の不動産鑑定評価額

なお、オペレーターの承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

# 社会的課題へのアプローチと社会へのインパクト

## 社会的課題へのKDRのアプローチ

超高齢社会<sup>(注1)</sup>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ます。  
ヘルスケア施設の買い手及び**長期的な運用主体としての投資法人**に対する社会的ニーズは、高まりつつあります。  
KDRは、今後も継続的にヘルスケア施設を取得、維持管理していくことで、社会のニーズに応えます。

### Impact by the Numbers

約 **24** %

J-REITヘルスケア市場における市場シェア<sup>(注2)</sup>

**39** 物件 **767** 億円<sup>(注3)</sup>

保有するヘルスケア施設

**1st**

J-REITで初めて2019年12月にソーシャルボンドを発行

**111** 億円

ソーシャルファイナンス残高<sup>(注3)</sup>

うち、ソーシャルボンド 発行残高 37億円

うち、ソーシャルローン 借入残高 74億円

### KDRの強み

資金力をもとに計画的な大規模修繕で、  
社会インフラの施設能力を維持向上

コロナ下でさらに蓄積された運用ノウハウ



施設の競争力維持に欠かせない機能更新工事を  
コロナ下においてもオペレーションを維持しながら完遂

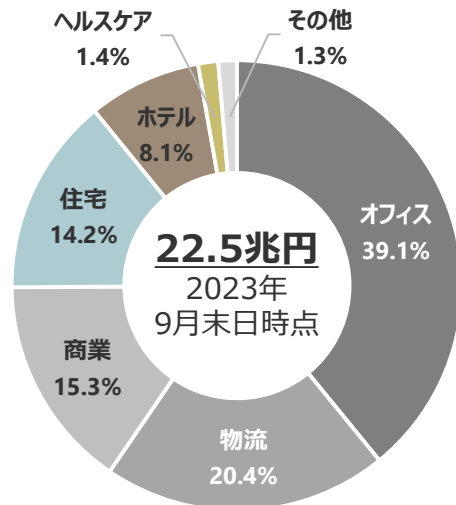
注1: 「超高齢社会」とは、世界保健機関（WHO）や国際連合の定義による、総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%を超えた社会をいいます。

注2: 市場シェアは、2023年9月末日時点のKDRの投資額をJ-REITのヘルスケア資産規模で除した概算値です。以下同じです。

注3: 2023年7月31日時点

# J-REITの資産規模とヘルスケア施設の割合

## J-REITの内訳と資産規模

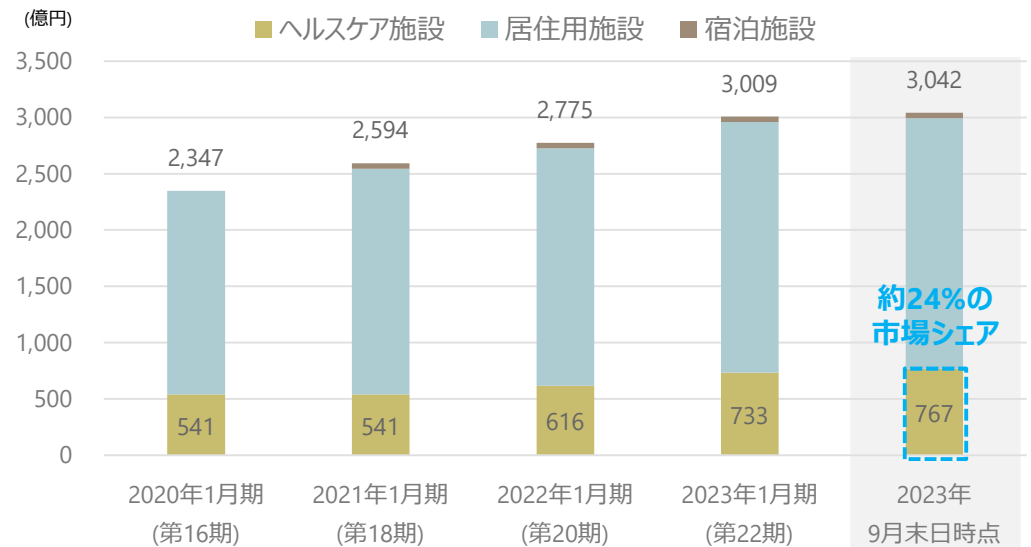


オフィス	8兆 8,142億円
物流	4兆 6,071億円
商業	3兆 4,522億円
住宅	3兆 2,107億円
ホテル	1兆 8,281億円
ヘルスケア	3,252億円
その他	2,973億円

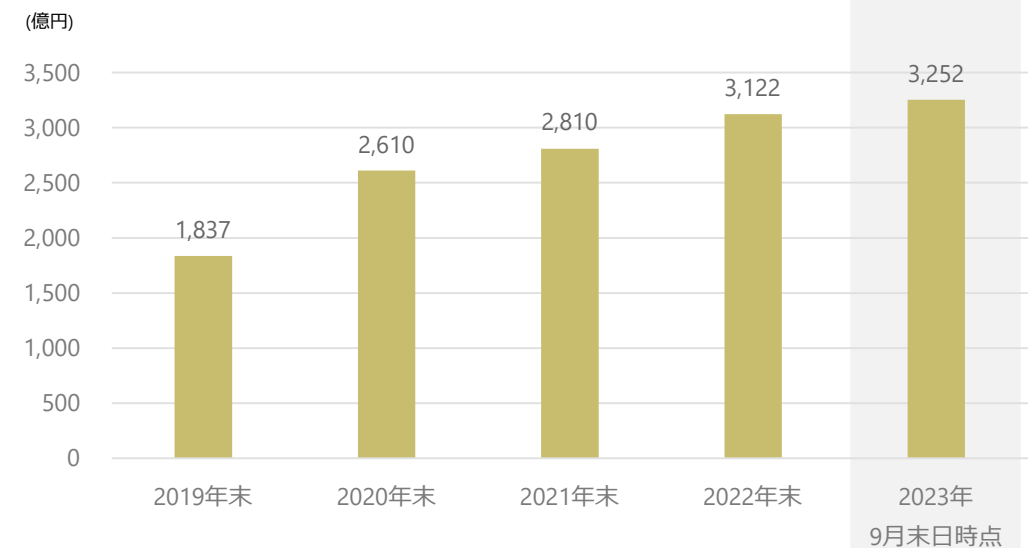
出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook（2023年9月）」  
注：取得価額ベース

## J-REITのヘルスケア資産規模とKDRの投資額

### KDRの投資額



### J-REITのヘルスケア資産規模



## ① 建物及び賃貸借の概要（2023年9月末日時点）

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	構造・階数 (注1)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%) (注2)	オペレーター(主要テナント) (注3)	契約残存期間 (年) (注4)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都太田区	2007/6/8	S/5F	2,086.40	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	18.7
H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1992/6/25	RC/B1・5F	3,339.00	100.0	株式会社ニチイケアパレス	3.5
H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	1995/10/31	RC・S/6F	13,812.27	100.0	株式会社エヌエムライフ	12.3
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都多摩市	2011/11/15	RC/4F	4,385.53	100.0	株式会社コミュニティネット	41.2
H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	1992/3/19	RC/B2・4F	8,208.65	100.0	株式会社ニチイケアパレス	8.8
H-6	天	北海道札幌市	2007/9/5	SRC/13F	6,473.60	100.0	社会福祉法人ノテ福祉会	14.4
H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市	2014/5/9	RC/B1・3F	3,140.27	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	20.6
H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市	2015/1/28	RC/B1・6F	5,343.33	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	21.5
H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	2011/9/30	S/4F	3,628.51	100.0	株式会社さわやか倶楽部	9.4
H-10	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	1987/7/15	RC/4F, RC/7F, SRC/B1・12F	39,649.84	100.0	株式会社ハイメディック	3.9
H-11	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	兵庫県神戸市	2010/3/3	RC/5F	4,493.35	100.0	SOMPOケア株式会社	6.6
H-12	リハビリホームグランド門戸厄神	兵庫県西宮市	2014/7/18	S/4F	3,287.80	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	13.8
H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	2010/2/8	S/2F	2,685.48	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	11.0
H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	2007/3/23	S/3F	4,180.28	100.0	有限会社シルバータウン	6.0
H-15	エクセレント北野	京都府京都市	2015/3/30	S/3F	1,339.58	100.0	株式会社エクセレント ケアシステム	11.8
H-16	アネシス寺田町	大阪府大阪市	2010/10/31	S/10F	7,856.64	100.0	医療法人社団 創生会	12.4
H-17	ロココリハ	大阪府豊中市	2011/4/19	RC/5F	3,860.29	100.0	医療法人社団 創生会	12.4
H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市	2010/9/14	RC/6F	5,995.74	100.0	医療法人社団 創生会	12.4
H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市	2002/1/15	RC/B1・4F	3,731.26	100.0	医療法人社団 創生会	12.4
H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	2005/9/12	RC/4F	4,415.16	100.0	医療法人社団 創生会	12.4
H-21	プレザングラン大田多摩川	東京都大田区	2018/1/14	RC/5F	3,175.15	100.0	株式会社ケア21	14.3
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	(西館) (東館) 東京都町田市	2011/3/28 2012/2/27	RC/7F RC/8F	15,553.33	100.0	株式会社ツクイ	18.5 20.6
H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区	2007/3/23	RC/4F	1,557.73	100.0	株式会社ソラスト	3.9
H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	2008/7/17	RC/7F	3,444.81	100.0	医療法人社団 創生会	24.9
H-25	メディカルホームグランド苦楽園	兵庫県西宮市	2020/11/24	S/4F	3,900.59	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	27.1
H-26	リハビリホームグランド神戸北野	兵庫県神戸市	2016/2/17	S/4F	2,725.53	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	22.5
H-27	SOMPOケア ラヴィールレジデンス川崎新町	神奈川県川崎市	2015/3/2	RC/6F	3,455.79	100.0	SOMPOケア株式会社	14.2
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	埼玉県ふじみ野市	2013/10/3	RC/5F	3,693.83	100.0	SOMPOケア株式会社	14.2
H-29	イリーゼ神戸六甲	兵庫県神戸市	2017/2/1	S/4F	2,278.43	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	23.3
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	2017/4/5	RC/3F	3,469.84	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	13.5
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	2021/6/16	RC/5F	5,414.02	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	17.7
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区	2005/12/8	S/3F	2,204.45	100.0	株式会社ツクイ	7.3
H-33	SOMPOケアラヴィールレー之江	東京都江戸川区	2009/9/11	S/4F	2,306.95	100.0	SOMPOケア株式会社	16.0
H-34	ニチイホーム八幡山	東京都世田谷区	2018/1/31	RC/3F	2,739.47	100.0	株式会社ニチイケアパレス	24.5
H-35	ライフシップ大麻	北海道江別市	2015/10/1	RC/3F	3,406.41	100.0	株式会社ライフデザイン	16.1
H-36	ライフシップ湯の川	北海道函館市	2015/2/10	RC/3F	3,413.76	100.0	株式会社ライフデザイン	16.1
H-37	ライフシップ深川	北海道深川市	2014/10/28	RC/3F	3,397.74	100.0	株式会社ライフデザイン	16.0
H-38	サニーライフ立川	東京都立川市	2023/1/31	S/5F	3,485.36	100.0	株式会社川島コーポレーション	24.4
H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	東京都大田区	2006/12/26	RC/3F	1,979.78	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	18.3
合計					203,515.95	100.0		14.6

注1: 「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

注2: 2023年9月30日現在における稼働率を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 契約形態は、5物件を除き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」「ライフシップ大麻」「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件は定期建物賃貸借契約です。

注4: 2023年9月30日時点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。

## ②入居者の状況・施設の概要（2023年7月期）

物件番号	物件名称	施設タイプ <sup>①</sup>	オペレーター	居室数 (室)	店員数 (人)	入居率/利用率 (%) <sup>②</sup>
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	48	55	78.2
H-2	ニチイホーム中野南台	介護付	株式会社ニチイケアパレス	83	83	66.3
H-3	ジョイステージ八王子	介護付	株式会社エヌエムライフ	232	263	75.3
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	住宅型	株式会社コミュニティネット	70	109	74.3
H-5	ニチイホームたまプラーザ	介護付	株式会社ニチイケアパレス	154	158	80.4
H-6	天	介護付	社会福祉法人ノテ福祉会	85	89	66.3
H-7	イリーゼ西岡	住宅型	HITOWAケアサービス株式会社	83	83	100.0
H-8	いざりえ恵庭ビル	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	73	73	100.0
H-9	さわやか桜式番館	介護付	株式会社さわやか倶楽部	92	92	90.2
H-10	アクティバ琵琶	介護付	株式会社ハイメディック	384	445	84.3
H-11	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	介護付	SOMPOケア株式会社	100	100	89.0
H-12	リハビリホームグランダム戸厄神	住宅型	株式会社ベネッセスタイルケア	62	63	非開示
H-13	エクセレント西宮	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	67	70	100.0
H-14	グランヒルズおがわらこ	サ高住	有限会社シルバータウン	103	107	96.3
H-15	エクセレント北野	住宅型	株式会社エクセレント ケアシステム	41	41	97.6
H-16	アネシス寺田町	老健	医療法人社団 創生会	45	150	96.9
		(介護付併設)		100	100	99.0
H-17	ロココリハ	老健	医療法人社団 創生会	52	100	94.6
H-18	オラージュ須磨	老健	医療法人社団 創生会	100	100	81.6
		(サ高住併設)		35	40	80.0
H-19	カネディアンヒル	老健	医療法人社団 創生会	40	115	89.0
H-20	アネシス兵庫	老健	医療法人社団 創生会	58	100	92.9
H-21	プレザングラン大田多摩川	介護付	株式会社ケア21	80	80	86.3
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	介護付	株式会社ツクイ	348	348	96.3
H-23	せらび恵比寿	介護付	株式会社ソラスト	34	34	91.2
H-24	アルテ石屋川	介護付	医療法人社団 創生会	54	64	71.9
		(GH併設)		18	18	非開示
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	介護付	株式会社ベネッセスタイルケア	68	73	非開示
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	介護付	株式会社ベネッセスタイルケア	59	60	非開示
H-27	SOMPOケア ラヴィールレジデンス川崎新町	サ高住	SOMPOケア株式会社	69	83	84.3
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	サ高住	SOMPOケア株式会社	86	118	72.9
H-29	イリーゼ神戸六甲	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	53	53	81.1
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	87	87	100.0
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	130	130	99.2
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	介護付	株式会社ツクイ	54	54	85.2
H-33	SOMPOケアラヴィールレー之江	介護付	SOMPOケア株式会社	60	60	86.7
H-34	ニチイホーム八幡山	介護付	株式会社ニチイケアパレス	62	66	90.9
H-35	ライフシップ大森	サ高住	株式会社ライフデザイン	99	99	97.0
H-36	ライフシップ湯の川	サ高住	株式会社ライフデザイン	98	94	92.9
H-37	ライフシップ深川	サ高住	株式会社ライフデザイン	100	100	98.0
H-38	サニーライフ立川	介護付	株式会社川島コーポレーション	104	104	77.9
H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	介護付	株式会社ベネッセスタイルケア	50	55	非開示
合計				3,802	4,302	87.4%

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、H-12、H-24(GH)、H-25、H-26、H-39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。「老健」の「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。

## ③保有不動産の損益状況（2023年7月期）

(単位：千円)

物件 番号	物件名称	賃貸事業費用							NOI (注1)	減価償却費
		管理委託費	公租公課	水道光熱費	修繕費	保険料	信託報酬 ・その他			
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	7,074	360	1,564	0	1,768	61	3,319	26,225	11,333
H-2	ニチイホーム中野南台	4,562	480	3,398	0	124	99	459	44,637	3,533
H-3	ジョイステージ八王子	10,519	600	8,168	0	968	322	460	110,786	31,081
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	4,913	384	3,732	0	239	98	459	30,134	9,104
H-5	ニチイホームたまプラーザ	7,206	600	5,708	0	255	183	459	81,935	30,951
H-6	天	7,622	840	6,118	0	44	160	460	84,614	29,321
H-7	イリーゼ西岡	3,896	420	2,582	0	360	74	459	23,103	9,204
H-8	いざりえ恵庭ビル	15,304	3,817	5,002	2,069	3,211	275	928	48,503	18,287
H-9	さわやか桜式番館	4,615	510	2,358	0	1,215	73	458	28,180	12,454
H-10	アクティバ琵琶	31,083	3,167	26,236	0	518	702	459	225,656	65,263
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	4,746	840	3,212	0	147	88	459	53,003	12,047
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	9,602	420	2,336	0	126	69	6,650	30,477	10,007
H-13	エクセレント西宮	2,739	360	1,852	0	0	67	459	25,220	9,746
H-14	グランヒルズおがわらこ	6,045	660	2,250	0	2,583	92	459	49,754	18,510
H-15	エクセレント北野	2,192	360	1,344	0	0	29	459	18,457	4,209
H-16	アネシス寺田町	10,177	540	7,750	0	1,272	156	459	92,495	32,041
H-17	ロココリハ	5,994	420	5,034	0	0	80	459	55,529	16,603
H-18	オラージュ須磨	7,458	420	6,454	0	0	125	459	76,691	23,919
H-19	カネディアンヒル	6,183	420	5,221	0	0	82	459	47,256	7,153
H-20	アネシス兵庫	6,559	420	5,587	0	0	92	459	37,899	10,647
H-21	ブレザングラン大田多摩川	5,090	600	3,834	0	125	71	459	65,949	9,932
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	13,622	900	11,644	0	280	338	459	159,235	38,383
H-23	せらび恵比寿	3,150	600	2,052	0	0	38	459	35,774	3,001
H-24	アルテ石屋川	9,532	600	2,399	0	0	71	6,461	40,497	20,049
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	5,633	600	4,492	0	0	81	459	65,166	13,420
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	4,058	480	2,848	0	211	59	459	42,741	8,867
H-27	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	4,981	600	3,373	0	0	69	939	32,218	7,563
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	4,516	600	2,904	0	0	73	939	34,483	9,433
H-29	イリーゼ神戸六甲	3,774	720	0	0	462	45	2,545	32,825	6,846
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	2,467	720	0	0	0	70	1,676	37,082	10,009
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,158	720	0	0	0	111	1,326	63,035	13,747
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	745	450	164	0	95	36	0	20,554	3,024
H-33	SOMPOケアラヴィーレー之江	1,084	410	324	0	114	35	200	27,115	3,661
H-34	ニチイホーム八幡山	611	391	10	0	0	99	109	50,734	2,865
H-35	ライフシップ大麻	414	261	9	0	0	19	123	36,713	3,525
H-36	ライフシップ湯の川	545	391	9	0	0	19	123	35,069	3,086
H-37	ライフシップ深川	414	261	9	0	0	19	123	30,021	3,674
H-38	サニーライフ立川	883	500	324	0	0	58	0	36,560	7,273
H-39	リハビリホームボンセジュール南千東	768	409	324	0	0	34	0	21,354	2,607
合計		222,951	26,255	140,638	2,069	14,122	4,292	35,560	2,057,699	536,397

注1: 「NOI」は次の式により算定しています。なお、「賃貸事業収入」はテナントから開示することについて承諾が得られていないため非開示とします。NOI 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用

注2: 記載の数値はすべて千円未満を切り捨てて表示しています。

## ④オペレーターの概要

オペレーター名(親会社等)	設立年月	施設運営数(注1)	定員数(注1)	上場/非上場	本投資法人保有施設(物件名称)(注2)
SOMPOケア株式会社 (SOMPOホールディングス株式会社)	1997年5月	469	29,454	東証プライム上場の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、 SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町、 SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野、 SOMPOケア ラヴィーレー之江
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	352	20,318	東証プライム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	リハビリホームグランダム戸厄神、 メディカルホームグランダ苦楽園、 リハビリホームグランダ神戸北野、 リハビリホームボンセジュール南千東
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	133	8,279	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 イリーゼ恵庭(いざりえ恵庭ビル)、 イリーゼ神戸六甲
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイホールディングス)	1964年6月	484	16,015	非上場会社	ニチイホーム中野南台、 ニチイホームたまプラーザ ニチイホーム八幡山
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	98	5,781	東証スタンダード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	1969年6月	97	4,316	非上場会社	ツクイ・サンシャイン町田、ツクイ・サンシャイン足立
株式会社ケア21	1993年11月	137	4,942	東証スタンダード上場会社	プレザングラン大田多摩川
株式会社ハイメディック (リゾートトラスト株式会社)	1992年9月	23	2,597	東証プライム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 (つしま医療福祉グループ)	1983年6月	33	1,902	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	68	3,033	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野、 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ、 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
株式会社コミュニティネット	1998年6月	13	755	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団創生会	1999年11月	252	13,045	非上場法人	アネシス寺田町、ココロハ、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
株式会社ソラスト	1968年10月	171	5,153	東証プライム上場会社	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ー)	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ー)	2002年2月	3	197	非上場会社	グランヒルズおがわらこ
株式会社川島コーポレーション	1990年9月	156	14,962	非上場会社	サニーライフ立川
株式会社ライフデザイン	2016年6月	10	1,055	非上場会社	ライフシップ大麻、ライフシップ湯の川、ライフシップ深川

注1: 2023年7月末日時点。「施設運営数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2023年8月23・30日(第726号)に基づく数値を記載しており、オペレーター単体ではなく、オペレーターの属する企業グループが運営する施設数、定員数(株式会社ニチイケアパレスのみ、定員数ではなく  
室数)となっています。なお、一部のオペレーターについては、ヒアリング等により取得した当該オペレーター単体の数値を記載しています。

注2: 2023年9月末日時点



## ⑤ 2023年7月期末時点の不動産鑑定評価額

(単位：百万円)

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup>				取得価格	差異 [a-b]	帳簿価格 <sup>(注2)</sup>		差異 [a-c]
			a	還元利回り	割引率	最終還元利回り			b	c	
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	4.3%	4.1%	4.5%	1,120	-	1,049	70	
H-2	ニチイホーム中野南台	D	2,110	4.0%	3.8%	4.2%	1,780	330	1,747	362	
H-3	ジョイステージ八王子	T	4,120	4.9%	4.8%	5.1%	3,690	430	3,719	400	
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,190	4.6%	4.4%	4.7%	1,120	70	1,023	166	
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	3,170	4.8%	4.6%	5.0%	2,940	230	2,678	491	
H-6	天	T	2,660	6.0%	6.1%	6.2%	2,630	30	2,461	198	
H-7	イリーゼ西岡	F	893	4.9%	4.7%	5.0%	858	35	764	128	
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,820	5.3%	5.1%	5.4%	1,660	160	1,465	354	
H-9	さわやか桜式番館	D	1,020	5.3%	5.1%	5.5%	989	31	862	157	
H-10	アクティバ琵琶	T	6,500	5.7%	5.8%	5.9%	6,560	-60	6,293	206	
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	T	2,240	4.6%	4.6%	4.8%	2,110	130	1,995	244	
H-12	リハビリティホームグランダ門戸厄神	F	1,340	4.2%	3.9%	4.3%	1,253	87	1,150	189	
H-13	エクセレント西宮	T	973	4.7%	4.7%	4.9%	971	2	878	94	
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	7.0%	6.9%	7.2%	1,380	-	1,253	126	
H-15	エクセレント北野	T	836	4.4%	4.4%	4.6%	737	99	729	106	
H-16	アネシス寺田町	D	3,690	4.9%	4.7%	5.1%	3,490	200	3,312	377	
H-17	ロココリハ	D	2,200	5.0%	4.8%	5.2%	2,100	100	1,964	235	
H-18	オラージュ須磨	T	2,820	5.2%	5.0%	5.4%	2,810	10	2,643	176	
H-19	カネディアンヒル	T	1,880	4.7%	4.6%	4.9%	1,830	50	1,807	72	
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	4.8%	4.7%	5.0%	1,420	20	1,449	-9	
H-21	プレザングラン大田多摩川	F	3,490	3.7%	3.5%	3.8%	3,057	432	3,161	328	
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,650	4.0%	3.8%	4.1%	6,934	715	6,905	744	
H-23	せらび恵比寿	M	1,740	3.9%	3.7%	4.1%	1,690	50	1,708	31	
H-24	アルテ石屋川	T	1,370	5.4%	5.1%	5.2%	1,061	309	1,044	325	
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	T	3,000	4.3%	4.3%	4.5%	2,709	290	2,788	211	
H-26	リハビリティホームグランダ神戸北野	F	2,030	4.1%	3.9%	4.2%	1,720	310	1,769	260	
H-27	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	D	1,600	3.8%	3.6%	4.0%	1,470	130	1,517	82	
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	D	1,630	4.0%	3.8%	4.2%	1,520	110	1,572	57	
H-29	イリーゼ神戸六甲	T	1,420	4.4%	4.3%	4.6%	1,200	220	1,247	172	
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	T	1,470	4.4%	4.4%	4.6%	1,287	183	1,353	116	
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	T	2,610	4.3%	4.3%	4.5%	2,340	270	2,450	159	
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	D	915	3.7%	3.5%	3.9%	830	85	866	48	
H-33	SOMPOケアラヴィーレー之江	F	1,260	3.7%	3.5%	3.8%	1,184	76	1,229	30	
H-34	ニチイホーム八幡山	F	2,420	3.7%	3.5%	3.8%	2,065	355	2,208	211	
H-35	ライフシップ大麻	D	1,210	5.2%	5.0%	5.4%	1,088	122	1,162	47	
H-36	ライフシップ湯の川	D	1,120	5.3%	5.1%	5.5%	1,020	100	1,085	34	
H-37	ライフシップ深川	D	895	5.6%	5.4%	5.8%	758	137	827	67	
H-38	サニーライフ立川	F	1,960	4.0%	3.8%	4.1%	1,850	110	1,942	17	
H-39	リハビリティホームボンセジュール南千束	F	1,590	3.5%	3.3%	3.6%	1,470	120	1,561	28	
合計			82,782	4.6%	4.5%	4.8%	76,702	6,079	75,656	7,125	

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（2023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。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。

注2: 2023年7月31日時点の帳簿価格です。