



2018年7月期（第13期）決算説明資料

2018年9月13日

証券コード
3278

注意事項

本資料は、ケネディクス・レジデンシャル・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. 合併を経て「ネクスト」ステージへ

公募増資の概要	p. 5
新規取得資産の概要	p. 6
戦略的な資産入替と売却による含み益の顕在化	p. 7
今後の成長に向けて	p. 8
1口当たり分配金（DPU）の推移と分配方針	p. 9
更なる投資主価値の向上に向けて	p. 10
本投資法人のポジション	p. 11

2. 決算概要（第13期の実績及び第14期・第15期の収益予想）

2018年7月期（第13期）損益計算書	p. 13-14
2019年1月期（第14期）及び2019年7月期（第15期）の収益予想	p. 15-16

3. 運用の状況 ～居住用施設～

ポートフォリオの状況	p. 18
稼働率の推移	p. 19
テナント入退去の動向	p. 20
契約更新の動向	p. 21
住宅賃料坪単価	p. 22

4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

ヘルスケア施設の不動産市場規模	p. 24
シニアリビング施設の典型的な収益構造	p. 25
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 26
ヘルスケア施設のポートフォリオ	p. 27
ヘルスケア施設の運営状況の推移	p. 28

5. 財務の状況

財務の状況	p. 30-31
投資主の状況	p. 32

6. サステナビリティ

サステナビリティへの取り組み	p. 34
----------------	-------

ご参考資料

投資口価格の推移	p. 36
テナント属性分析（居住用施設）	p. 37
東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について	p. 38
シニアリビング施設の分類	p. 39
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 40
オペレーターの概要	p. 41
オペレーター居室数ランキング	p. 42
介護老人保健施設について	p. 43
投資主優待制度について	p. 44
財務諸表	p. 45-46
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p. 47
ケネディクスグループの概要	p. 48
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 49
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 50
鑑定評価額一覧	p. 51-56
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 57
個別物件パフォーマンス	p. 58-63

1. 合併を経て「ネクスト」ステージへ

1. 合併を経て「ネクスト」ステージへ 公募増資の概要

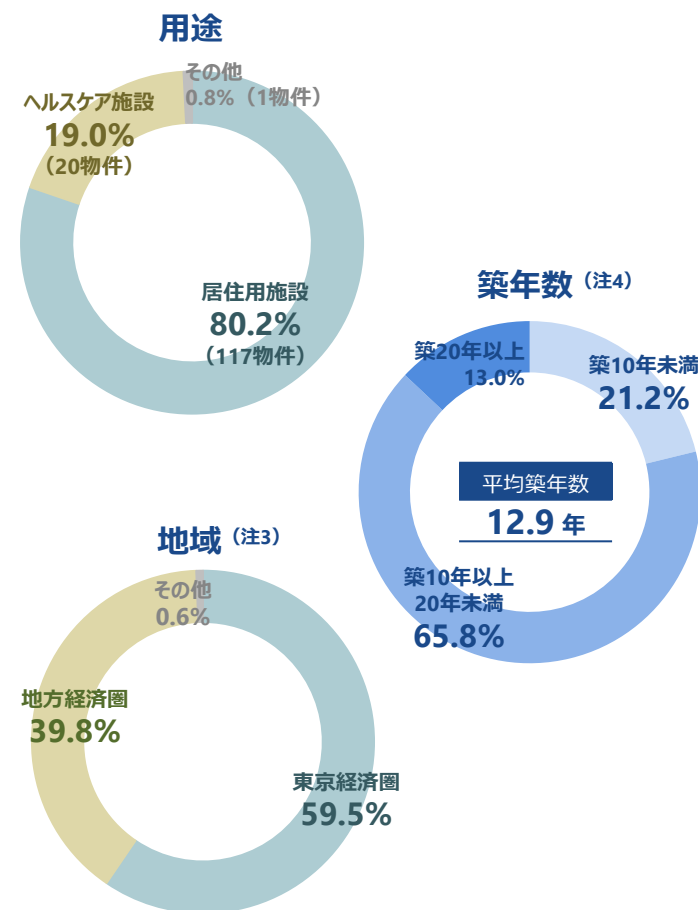
- 3年半ぶりとなる公募増資により約130億円を調達
- 資産規模2,000億円突破、J-REITにおけるポジショニングが向上
- ヘルスケア施設の資産規模がJ-REITの中で最大規模に成長 (2018年7月末時点)

ポートフォリオ指標の変化

		合併時点	資産入替		公募増資	PO後
			第13期 売却	第13期 取得	PO 取得	
居住用施設 (注1)	物件数	115物件	1物件	—	4物件	118物件
	資産規模	1,641億円	10億円	—	138億円	1,769億円
ヘルスケア 施設	物件数	14物件	—	1物件	5物件	20物件
	資産規模	289億円	—	7億円	116億円	413億円
合計	物件数	129物件	1物件	10物件	—	138物件
	資産規模	1,931億円	10億円	262億円	—	2,183億円
NOI利回り		5.5%	5.1%	5.2%	—	5.5%
償却後NOI利回り		4.3%	3.4%	4.1%	—	4.3%
LTV		49.9%	—	—	—	49.6%

注1: 上記表の「居住用施設」の物件数及び資産規模については、底地1物件を含みます。

ポートフォリオ内訳 (PO後) (注2)



注2: 「ポートフォリオ内訳」は、2018年8月2日時点の取得価格による割合を記載しています。

注3: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

「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。

注4: 「築年数」は、竣工日から2018年7月31日までの期間により算出しています。

新規取得資産の概要

- ブリッジ機能を活用し、競争力のある価格で居住用施設及びヘルスケア施設を取得
- ORE(Operator Real Estate)戦略を推進し、J-REIT初となる介護老人保健施設への投資を実現

居住用施設

				
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	KDXレジデンス日吉	セレニテ神戸元町	KDXレジデンス夙川ヒルズ
所在地	東京都杉並区	神奈川県横浜市	兵庫県神戸市	兵庫県西宮市
住戸タイプ	スモール・ファミリー	ファミリー	シングル	ファミリー
賃貸可能戸数	44戸	92戸	138戸	239戸
取得価格	19.3億円	26.3億円	23.9億円	68.8億円
鑑定NOI利回り (注1)	4.6%	5.3%	5.3%	5.2%

取得資産の合計/平均 (注2)

物件数 **10** 物件

取得価格の合計 **262** 億円

平均鑑定NOI利回り **5.2** %

〔居住用施設 5.1%
ヘルスケア施設 5.4%〕

ヘルスケア施設

						
	エクセレント北野	アネシス寺田町	ロココリハ	オラージュ須磨	カナディアンヒル	アネシス兵庫
所在地	京都府京都市	大阪府大阪市	大阪府豊中市	兵庫県神戸市	兵庫県神戸市	兵庫県神戸市
施設タイプ	住宅型有料老人ホーム	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護老人保健施設
施設規模	41室	45室/150床 (老健施設) 100室 (介護付有料老人ホーム)	52室/100床	100室/100床 (老健施設) 35室 (サ高住)	40室/115床	58室/100床
取得価格	7.3億円	34.9億円	21.0億円	28.1億円	18.3億円	14.2億円
鑑定NOI利回り (注1)	5.1%	5.4%	5.4%	5.5%	5.2%	5.4%



注1: 「鑑定NOI利回り」は、居住用施設の4物件については2018年6月1日時点、ヘルスケア施設のうちエクセレント北野については2018年5月1日時点、アネシス寺田町・ロココリハ・オラージュ須磨・カナディアンヒル・アネシス兵庫については2018年6月1日時点の鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。

注2: 第13期取得資産であるエクセレント北野及び公募増資による新規取得資産について記載しています。

戦略的な資産入替 と 売却による含み益の顕在化

- 大阪市所在の賃貸住宅の売却により、436百万円の売却益を計上
- 売却代金により希少性の高い京都市所在の有料老人ホームを取得

第13期の資産入替

取得資産		譲渡資産	
 <p>エクセレント北野</p>		 <p>KDX新町レジデンス</p>	
物件タイプ	ヘルスケア施設 (有料老人ホーム)	物件タイプ	居住用施設 (賃貸住宅)
取得価格	737百万円	譲渡価格	1,420百万円
鑑定評価額	783百万円	鑑定評価額	1,200百万円
NOI利回り (注1)	5.1%	NOI利回り (注2)	3.7%
償却後NOI 利回り(注1)	4.0%	償却後NOI利 回り(注2)	2.4%
オペレーター	(株)エクセレントケアシステム	取得価格 (注3)	1,015百万円
建築時期	2015年3月	建築時期	2007年10月

資産入替

今後の入替方針

- 現状のマーケット環境下では、毎期継続的に資産入替を行うことで、ポートフォリオのクオリティ改善と売却益による分配金向上を目指す

含み損益の状況 (居住用施設、2018年7月31日現在)

含み益を有する保有物件数

113物件中111物件

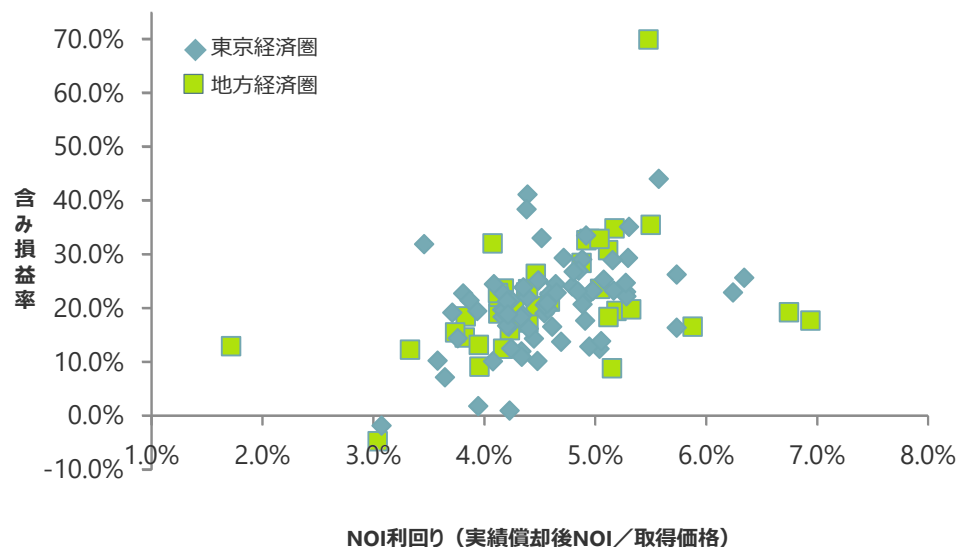
含み益の合計・含み益率

304億円・+18.8%

売却対象物件

- 地方経済圏で、賃貸マーケットが相対的に弱いエリアの物件
- 築年数が古く、修繕費等の増加が見込まれる物件
- 人口動態等により、将来的に収益力の低下が予想される物件

(参考)居住用施設物件のパフォーマンス



(注1) 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) からケネデ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。

(注2) 譲渡資産の「NOI利回り」は2018年1月期 (第12期) の実績のNOIを、「償却後NOI利回り」は2018年1月期 (第12期) の実績の償却後NOIを、それぞれ年換算した上で、譲渡価格 (税抜) で除して算定しています。

(注3) 2012年5月1日に本投資法人がKDX新町レジデンスを取得した際の取得価格 (税抜) を記載しています。

今後の成長に向けて

投資方針

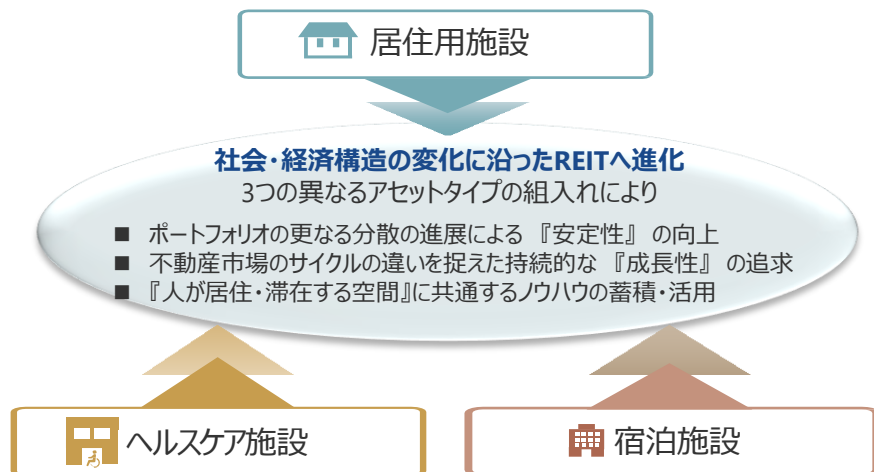
- 「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、**安定的な収益の獲得と持続的な成長**を追求



運用ガイドラインの一部変更

- ポートフォリオの**安定性を維持・向上**しながら、**持続的な成長**を目指すため、ヘルスケア施設の**投資比率を変更**

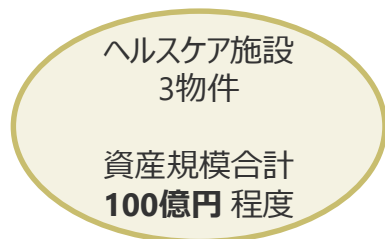
本投資法人の目指す姿



運用ガイドラインの一部変更（目標比率の変更）

用途	現状の投資比率	運用ガイドライン上の投資比率目標
居住用施設	80.2%	60%以上
ヘルスケア施設	19.0%	20%以下 → 30%以下
宿泊施設	-	20%以下
その他	0.8%	10%以下

優先交渉権保有物件



スポンサー保有物件



ツクイ・サンシャイン町田 東館・西館

所在地	東京都町田市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	東館180室・西館168室
オペレーター	株式会社ツクイ

ブリッジファンド



せらび恵比寿

所在地	東京都目黒区
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	34室
オペレーター	株式会社日本ケアリンク



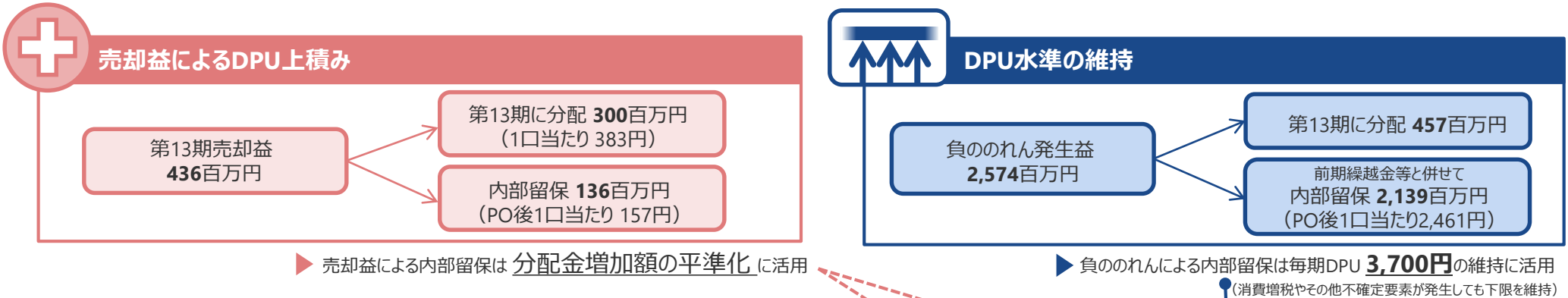
アルテ石屋川

所在地	兵庫県神戸市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	54室(介護付有料老人ホーム) 18室(グループホーム)
オペレーター	医療法人社団 博心会

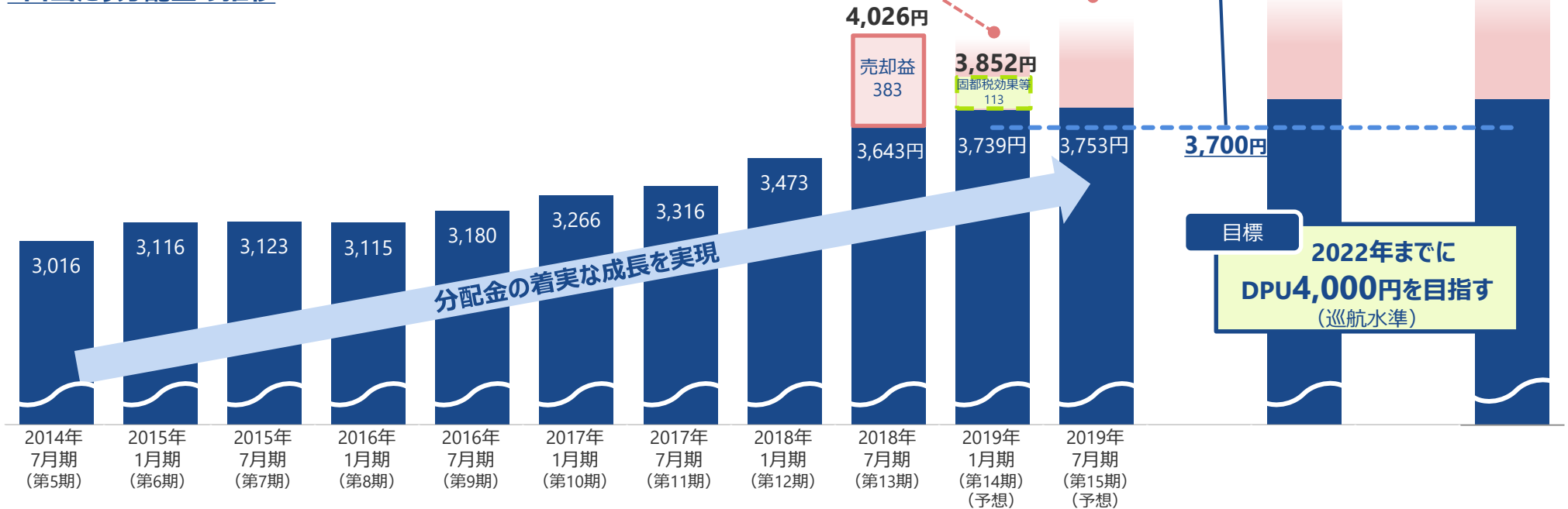
1口当たり分配金(DPU)の推移と分配方針

分配方針

- 引き続き投資主価値向上に資する施策を実施し分配金の成長を目指す
- **継続的に**物件売却を検討し、**物件売却益による分配金の上積み**も目指す
- 合併により獲得した負ののれんによる内部留保は**分配金水準の維持**に活用



1口当たり分配金の推移



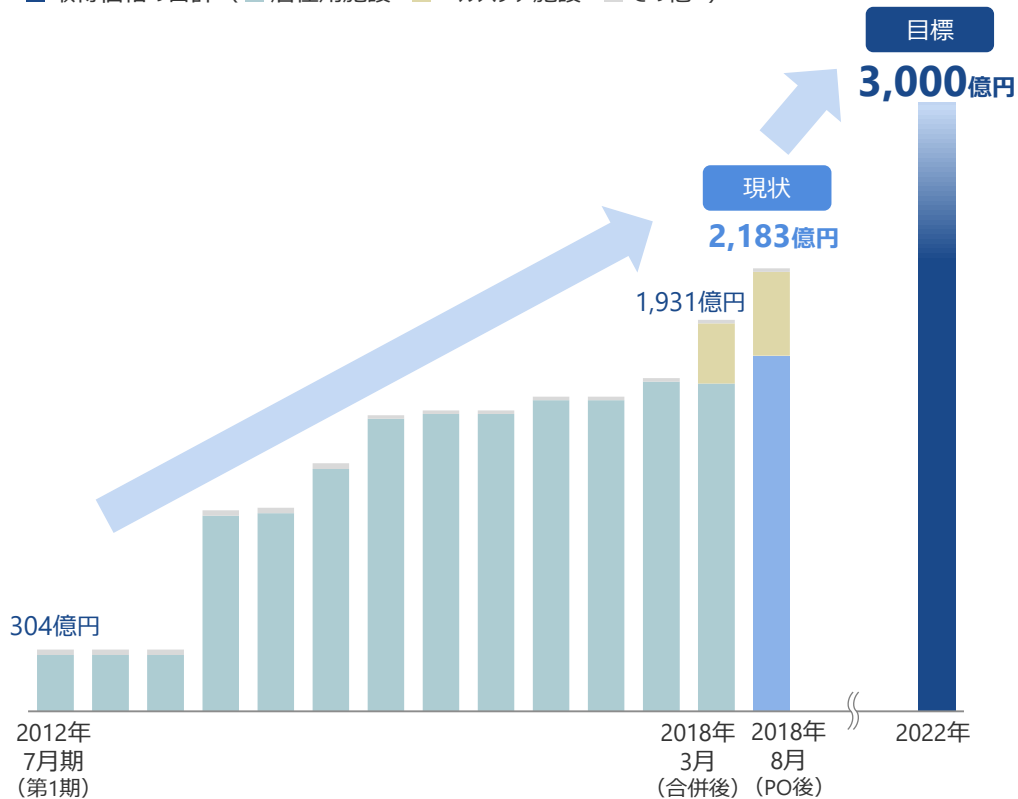
更なる投資主価値の向上に向けて

資産規模の拡大

目標

厳選投資と資産入替を行いながら、
2022年までに資産規模**3,000**億円の達成を目指す

■ 取得価格の合計 (■ 居住用施設 ■ ヘルスケア施設 ■ その他)

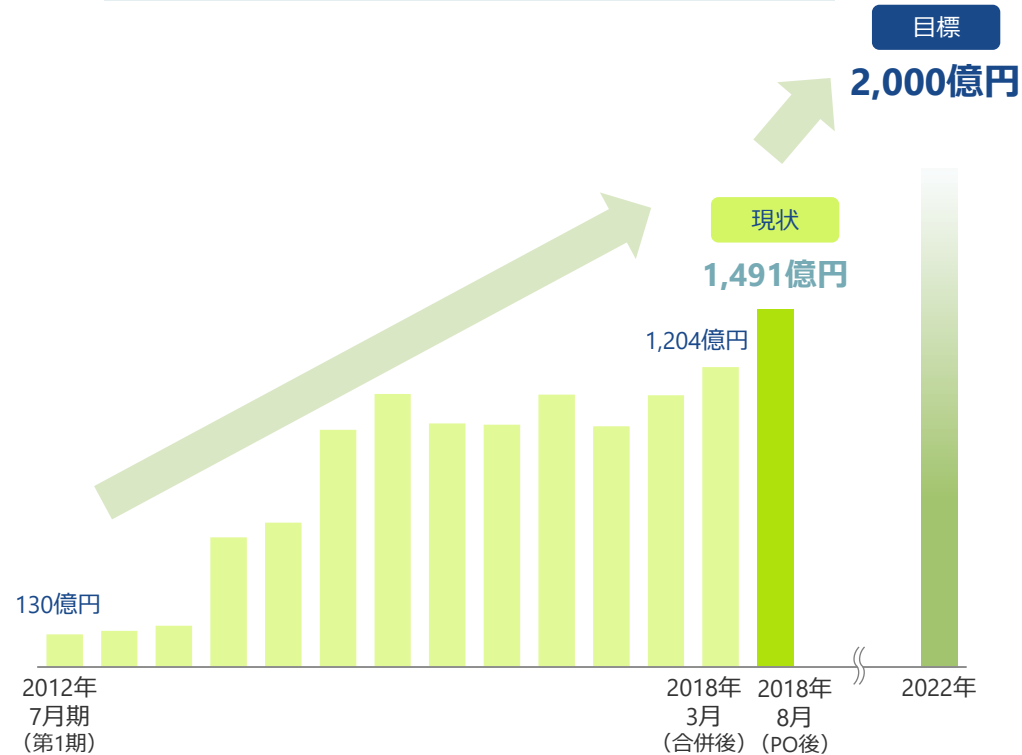


時価総額の拡大

目標

2022年までに時価総額**2,000**億円の達成を目指す

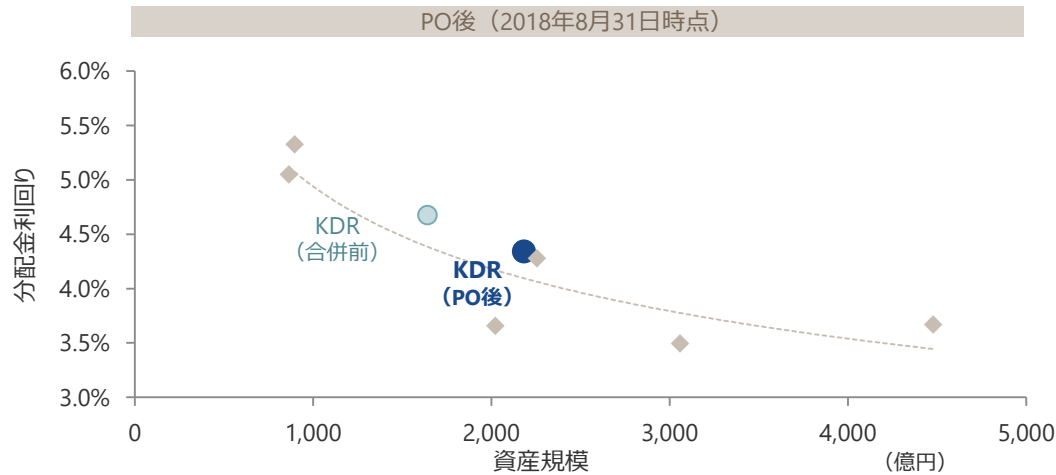
2018年9月のリバランスにおいて
FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index
への組入れを実現



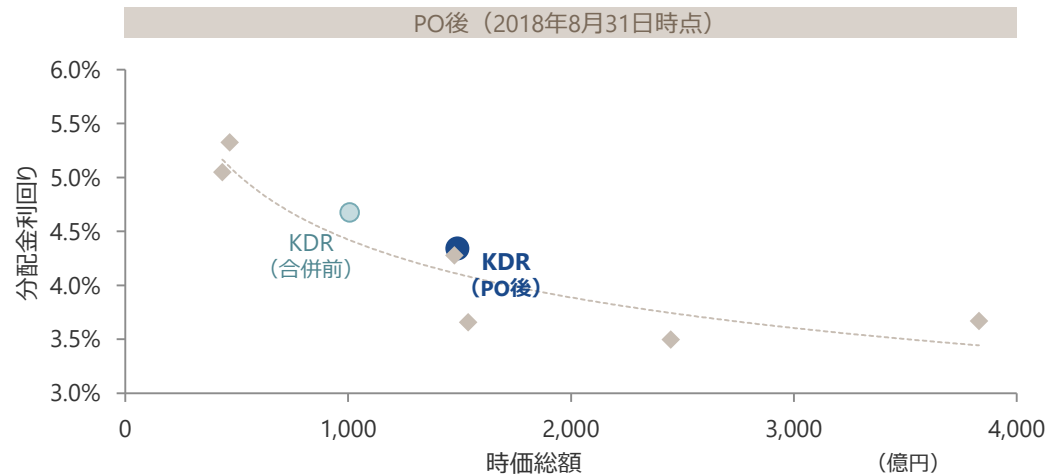
1. 合併を経て「ネクスト」ステージへ 本投資法人のポジション

住宅REITにおける本投資法人のポジション (注1)

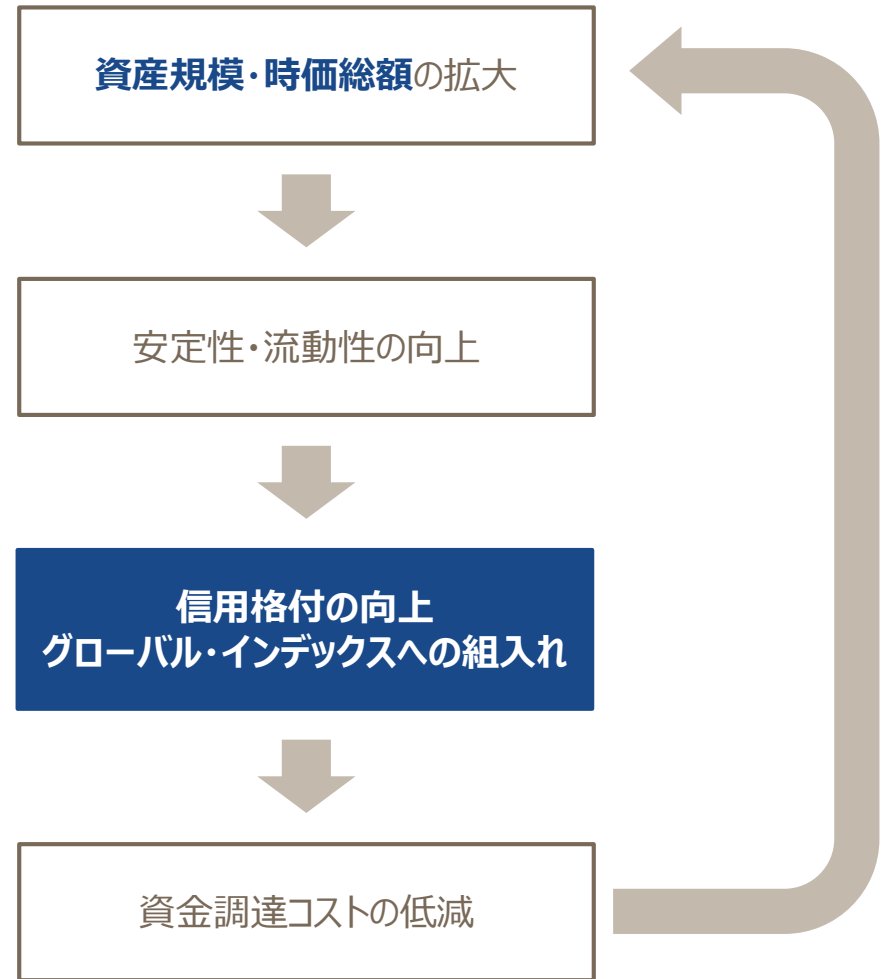
資産規模と分配金利回り



時価総額と分配金利回り



ポジティブな成長スパイラル



注1: 「資産規模」「時価総額」「分配金利回り」は、日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スタート・プロシード投資法人及び日本賃貸住宅投資法人（証券コード順）が開示している情報に基づき、2018年8月31日時点の数値を算出しています。また、合併前のケネディクス・レジデンシャル投資法人については、2017年11月10日時点の数値を算出しています。

2. 決算概要（第13期の実績及び第14期・第15期の収益予想）

2018年7月期 (第13期) 損益計算書 1/2

用途別の不動産賃貸事業損益 (注1)

		非繁忙期		繁忙期							
		2018年 1月期	2018年 7月期								
(百万円)		実績	予想	実績	前期比	予想比					
居住用施設	賃貸事業収入	5,235	5,332	5,332	97	1.9%	0	0.0%	KDXレジデンス豊洲の段階賃料による増加		+76
	その他賃貸事業収入	435	484	501	66	15.2%	17	3.6%	高稼働による増加 (稼働率: 12期96.7% ⇒ 13期97.0%)		+15
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,185	1,267	1,283	98	8.3%	16	1.3%	KDXレジデンス神楽坂通の家賃保証からパススルー切替による増加		+9
	NOI	4,486	4,549	4,550	64	1.4%	1	0.0%	礼金等一時金収入の増加		+43
	減価償却費	921	926	926	4	0.5%	0	0.0%	繁忙期における原状回復収入の増加		+11
	不動産賃貸事業損益	3,564	3,623	3,624	60	1.7%	1	0.0%	繁忙期におけるリーシング関連費用等の増加		+32
ヘルスケア施設	賃貸事業収入	-	819	819	819	-	0	0.0%	繁忙期における原状回復費の増加		+38
	その他賃貸事業収入	-	1	1	1	-	0	3.5%	第12期取得物件に係る固定資産税等の費用計上開始		+13
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	-	128	126	126	-	-2	-2.0%	礼金等一時金収入の増加		+8
	NOI	-	691	694	694	-	2	0.4%	工事の前倒し実施等による修繕費の増加		+17
	減価償却費	-	217	218	218	-	0	-0.2%	原状回復費の増加		+13
	不動産賃貸事業損益	-	474	476	476	-	2	0.4%	良好な賃貸マーケットによるリーシング関連費用の減少		-15

注1: 「居住用施設」の各数値には、「その他」(底地1物件)を含みます。

2018年7月期 (第13期) 損益計算書 2/2

(百万円)	2018年 1月期		2018年 7月期		前期比		予想比		
	実績	予想 (注1)	実績						
賃貸事業収入	5,235	6,152	6,152	916	17.5%	0	0.0%		
その他賃貸事業収入	435	485	503	67	15.5%	17	3.6%	KDX新町レジデンスの売却益	+436
不動産等売却損益	-	435	436	436	-	1	0.3%	本投資法人への物件売却に伴う匿名組合出資評価損の計上	-21
受取配当金	10	26	5	-4	-49.0%	-21	-80.3%	本投資法人への物件売却に伴う匿名組合出資評価損 予想時、「その他営業費用」で17百万円を計上していたものを、 受取配当金と相殺して-21百万円を計上	-21
営業収益	5,681	7,099	7,097	1,415	24.9%	-2	0.0%	その他営業費用	-17
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,185	1,396	1,410	225	19.0%	13	1.0%		
減価償却費	921	1,144	1,144	222	24.1%	0	0.0%		
合併関連費用	67	392	395	328	487.1%	3	1.0%		
その他営業費用	616	735	707	90	14.7%	-27	-3.8%		
営業費用	2,791	3,668	3,657	866	31.0%	-10	-0.3%	利益及び資産規模の増加に伴う資産運用報酬の増加	+35
営業利益	2,889	3,431	3,439	549	19.0%	8	0.2%	合併手続き等に係る専門家支払報酬の増加	+13
営業外収入	0	10	0	0	0.6%	-10	-96.6%	控除対象外消費税の増加	+31
営業外費用	537	607	597	60	11.2%	-10	-1.6%	合併に伴う借入金承継 (150億円) 及び 新規借入に伴う 支払利息、融資関連費用等の増加	+79
経常利益	2,353	2,834	2,842	489	20.8%	7	0.3%	投資口交付費の償却終了	-19
負ののれん発生益	-	2,574	2,574	2,574	-	0	0.0%		
当期純利益	2,352	5,408	5,416	3,063	130.2%	8	0.2%		
RTA取崩(積立)	-	(2,000)	(2,000)	-	-	-	-		
利益剰余金 取崩(積立)	72	(256)	(264)	-	-	-	-	負ののれん発生益の一部 (117百万円)、売却益の一部 (136百万円) 及び 合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益 (10百万円) を、利益剰 余金として内部留保	
分配金総額	2,424	3,152	3,152	727	30.0%	-	-		
(注2)									
1口当たり分配金	3,473円	4,026円	4,026円	553円	15.9%	-	-		

注1: 2018年7月期の予想は、2018年7月13日付で公表した予想を記載しています。

注2: 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。2018年1月期の1口当たり分配金については、2018年1月期期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

2019年1月期（第14期）及び2019年7月期（第15期）の収益予想 1/2

用途別の不動産賃貸事業損益（注1）

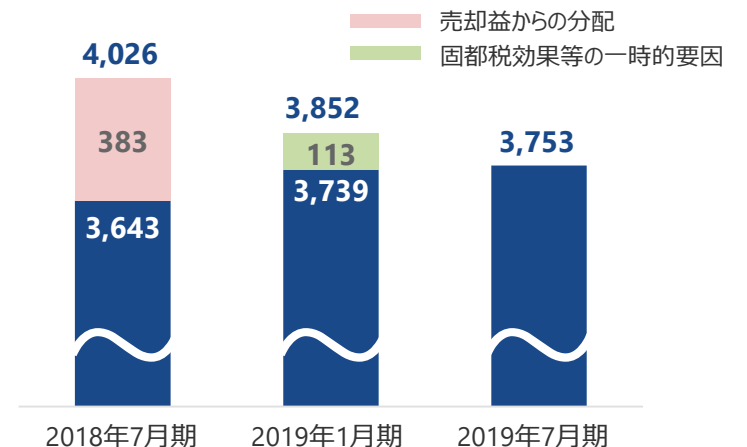
	繁忙期		非繁忙期		繁忙期				
	2018年7月期	2019年1月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	2019年7月期	前期比		
(百万円)	実績	予想	前期比	前期比	前期比	前期比	前期比		
居住用施設	賃貸事業収入	5,332	5,695	362	6.8%	5,694	0	0.0%	新町売却による減収 (-30) とその他既存物件の増収 (+28) -2 新規取得4物件の収益寄与 +364
	その他賃貸事業収入	501	467	-34	-6.8%	518	51	11.0%	非繁忙期による一時金収入等の減少 -57 新規取得4物件の収益寄与 +39
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,283	1,291	7	0.6%	1,350	59	4.6%	修繕費の減少 及び 原状回復費の減少 -55 新規取得4物件に係る賃貸事業費用の増加 +65
	NOI	4,550	4,871	321	7.1%	4,863	-8	-0.2%	KDX新町売却による減少 -8 新規取得4物件の減価償却費 +56
	減価償却費	926	977	51	5.5%	982	5	0.5%	礼金等一時金収入の増加 +45
	不動産賃貸事業損益	3,624	3,894	270	7.5%	3,880	-13	-0.3%	リーシング関連費用・原状回復費の増加 +46 新規取得4物件の固定資産税等の費用計上開始 +29
ヘルスケア施設	賃貸事業収入	819	1,354	535	65.3%	1,356	1	0.1%	既存物件の運用期間1ヵ月増による増収 +163 新規取得6物件の収益寄与 +372
	その他賃貸事業収入	1	1	0	-18.5%	2	0	75.8%	修繕費の増加 +9 新規取得6物件に係る賃貸事業費用の増加 +6
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	126	147	20	16.4%	192	45	31.2%	既存物件の運用期間1ヵ月増による減価償却費の増加 +44 新規取得6物件の減価償却費 +98
	NOI	694	1,208	514	74.1%	1,165	-43	-3.6%	修繕費の増加 +10 新規取得物件の固定資産税等の費用計上開始 +32
	減価償却費	218	361	142	65.5%	364	3	0.9%	
	不動産賃貸事業損益	476	847	371	78.0%	801	-46	-5.4%	

2019年1月期（第14期）及び2019年7月期（第15期）の収益予想 2/2

(百万円)	2018年	2019年	前期比		2019年	前期比	
	7月期	1月期	実績	予想	7月期	予想	前期比
貸貸事業収入	6,152	7,050	897	14.6%	7,051	1	0.0%
その他貸貸事業収入	503	468	-34	-6.9%	521	52	11.2%
不動産売却益	436	-	-436	-100.0%	-	-	-
受取配当金	5	9	4	87.3%	6	-3	-34.6%
営業収益	7,097	7,528	431	6.1%	7,578	50	0.7%
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,410	1,438	27	2.0%	1,543	104	7.3%
減価償却費	1,144	1,338	194	17.0%	1,346	8	0.6%
合併関連費用	395	-	-395	-100.0%	-	-	-
その他営業費用	707	812	105	14.9%	849	36	4.5%
営業費用	3,657	3,589	-68	-1.9%	3,739	150	4.2%
営業利益	3,439	3,939	499	14.5%	3,839	-99	-2.5%
営業外収入	0	0	0	-	0	-	-
営業外費用	597	600	2	0.5%	585	-14	-2.4%
経常利益	2,842	3,339	497	17.5%	3,254	-85	-2.6%
負ののれん発生益	2,574	-	-2,574	-100.0%	-	-	-
当期純利益	5,416	3,338	-2,077	-38.4%	3,253	-85	-2.6%
RTA取崩(積立)	(2,000)	20	-	-	20	-	-
利益剰余金 取崩(積立)	(264)	(10)	-	-	(10)	-	-
分配金総額	3,152	3,347	195	6.2%	3,261	-86	-2.6%
1口当たり分配金	4,026円	3,852円	-174円	-4.3%	3,753円	-99円	-2.6%

合併による資産規模の増加等に伴う資産運用報酬の増加	+85
エンジニアリングレポートの定期的再取得費用の計上	+17
新規借入等に伴う支払利息の増加等	+38
融資関連費用等の減少	-45
増資に伴う投資口交付費の増加	+9
新規取得物件の固定資産税等の費用計上開始	+62
物件取得による資産規模の増加等に伴う資産運用報酬の増加	+28

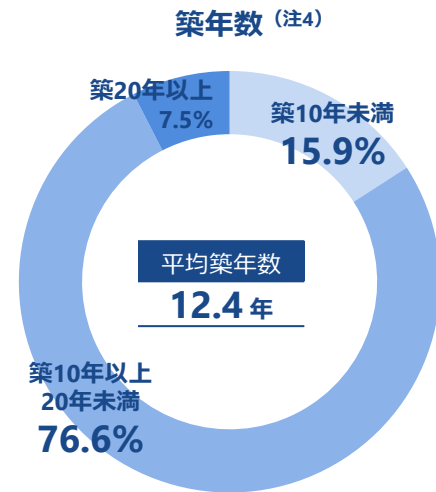
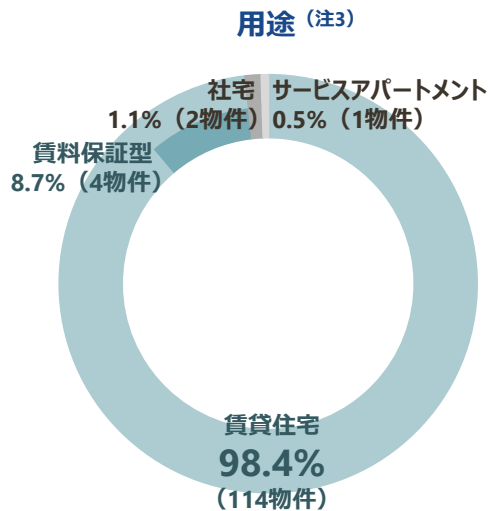
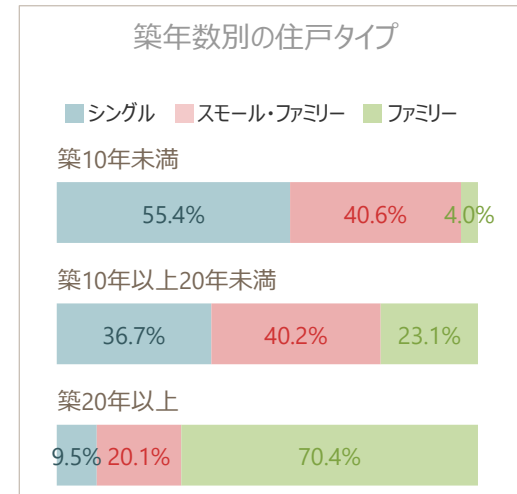
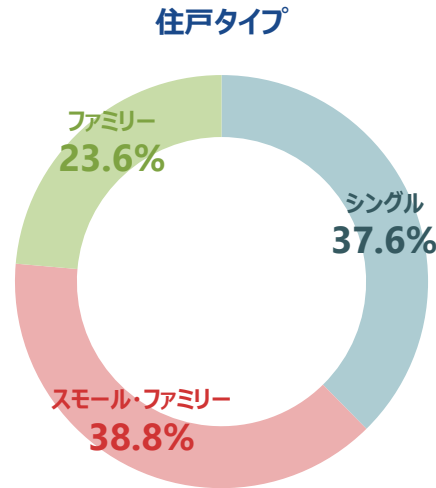
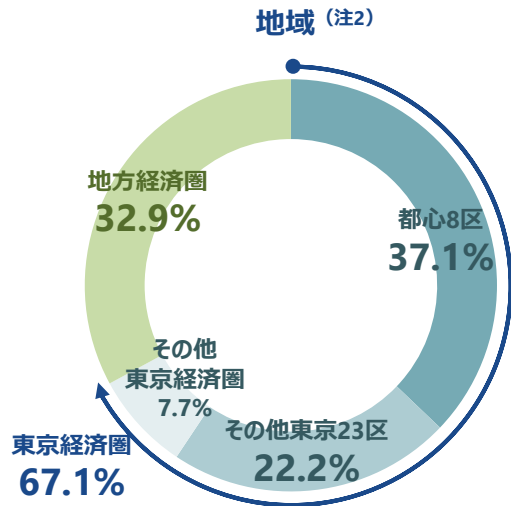
一口当たり分配金（円）



3. 運用の状況 ～居住用施設～

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ内訳 (2018年8月2日時点) (注1)

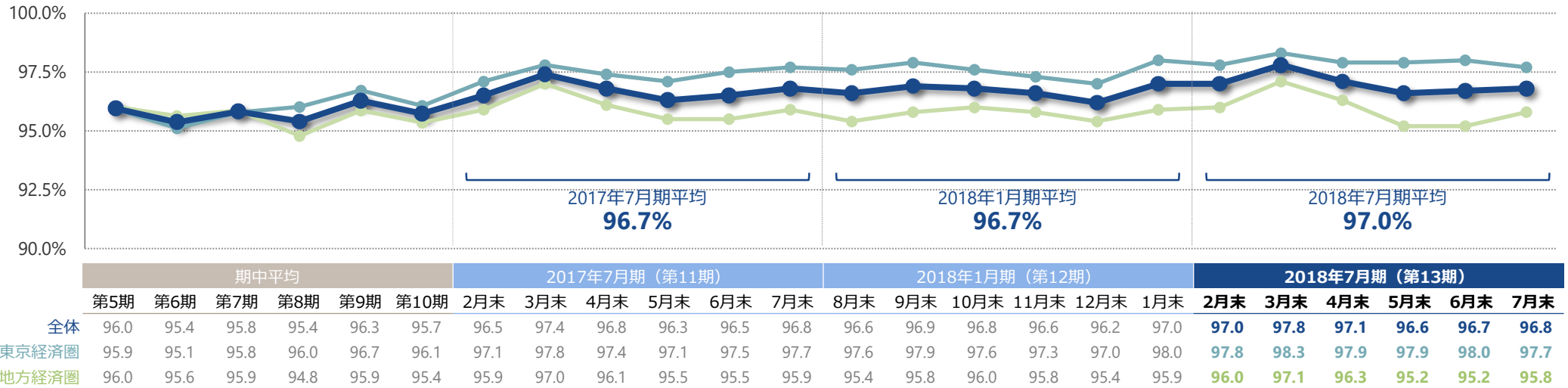


注1: 「ポートフォリオ内訳」は、2018年8月2日時点(公募増資による物件取得後)の取得価格による割合を記載しています。
 注2: 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
 注3: 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。なお「賃料保証型」のうち、KDXレジデンス神楽坂通は2018年2月5日付でバスルーへの変更を実施したことから、変更後の割合を記載しています。
 注4: 「築年数」は、竣工日から2018年7月31日までの期間により算出しています。

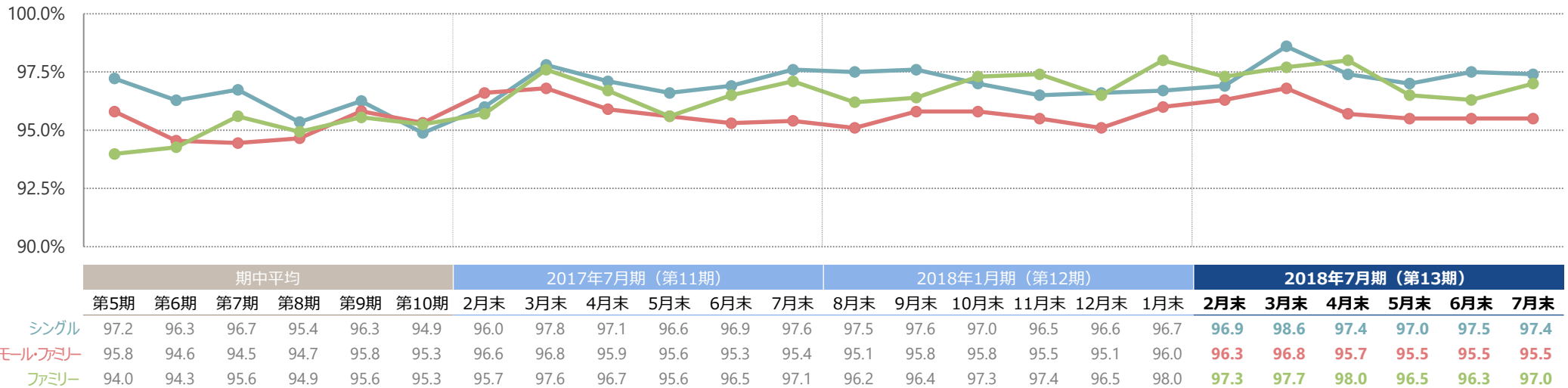
3. 運用の状況 ～居住用施設～

稼働率の推移

地域別稼働率 (注1)



住戸タイプ別稼働率 (注1)



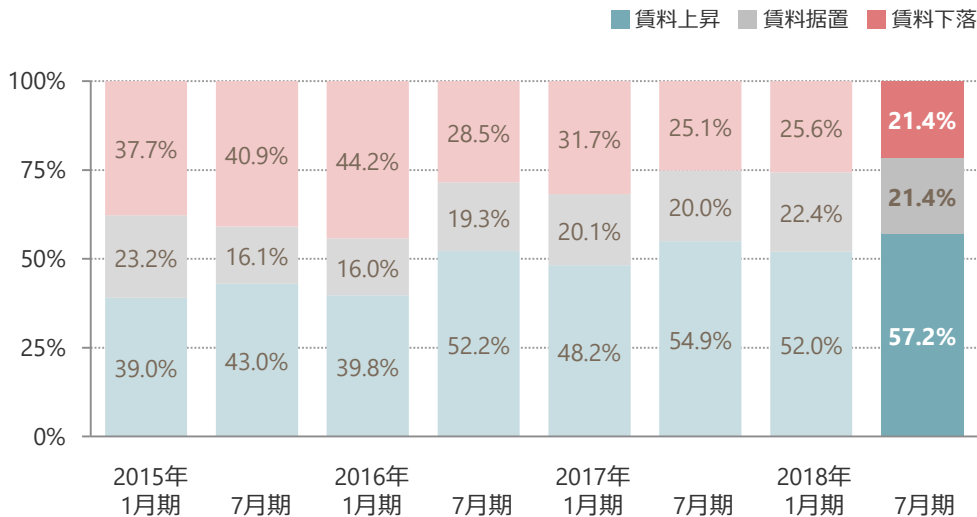
注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

テナント入退去の動向

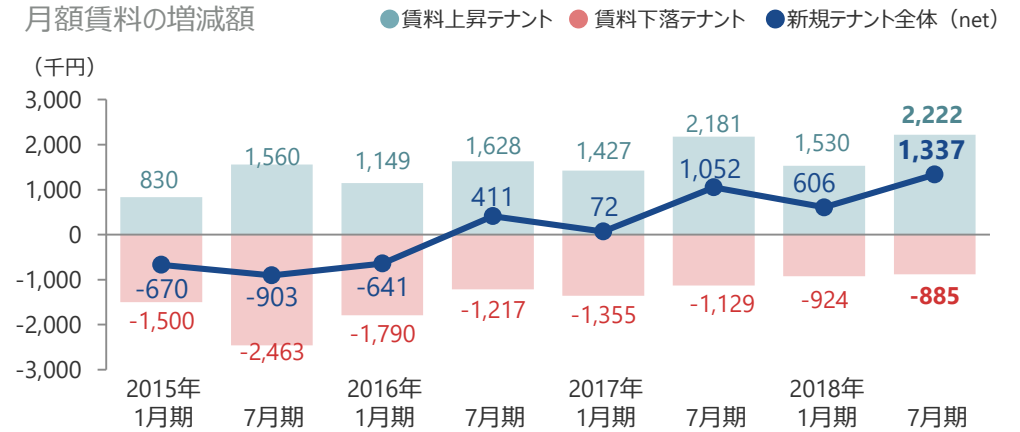
平均空室期間・退去率 (注1)

繁忙期 (3月、4月を含む)				非繁忙期 (3月、4月を含まない)			
平均空室期間				平均空室期間			
67日	64日	64日	56日	81日	80日	80日	69日
退去率				退去率			
13.6%	13.5%	12.6%	13.0%	10.7%	9.8%	10.2%	10.7%
2015年 7月期	2016年 7月期	2017年 7月期	2018年 7月期	2015年 1月期	2016年 1月期	2017年 1月期	2018年 1月期

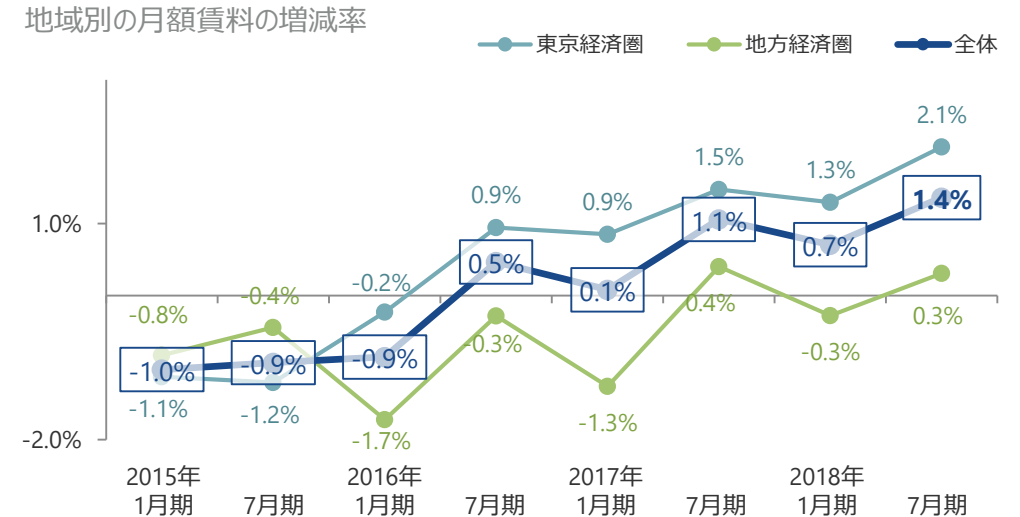
新規賃料の増減件数割合



新規賃料の増減額



月額賃料の増減率 (注2)



注1: 期末保有物件のうちパススルー契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「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: 「月額賃料の増減率」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。

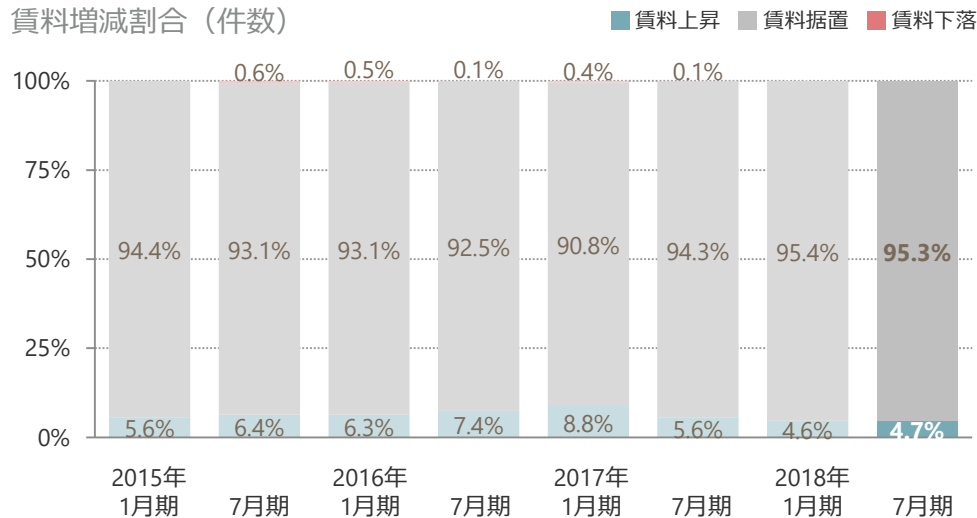
3. 運用の状況 ～居住用施設～

契約更新の動向

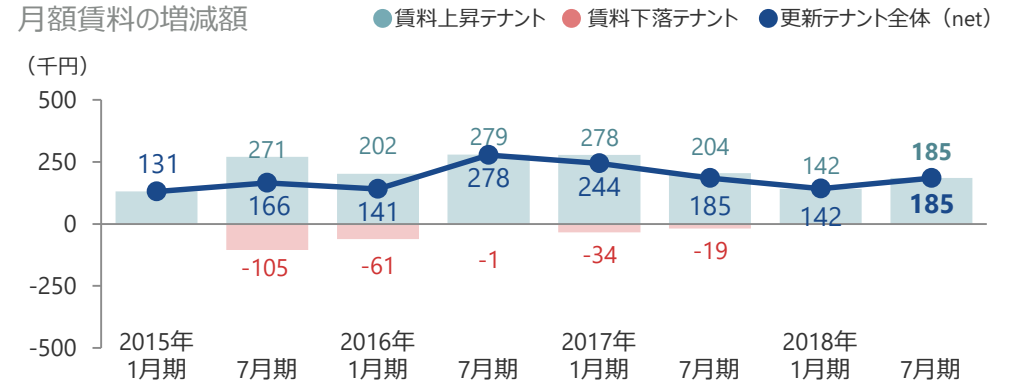
更新率 (注1)

繁忙期 (3月、4月を含む)				非繁忙期 (3月、4月を含まない)			
更新率				更新率			
87.8%	89.3%	88.8%	89.7%	90.4%	89.5%	89.6%	90.3%
2015年 7月期	2016年 7月期	2017年 7月期	2018年 7月期	2015年 1月期	2016年 1月期	2017年 1月期	2018年 1月期

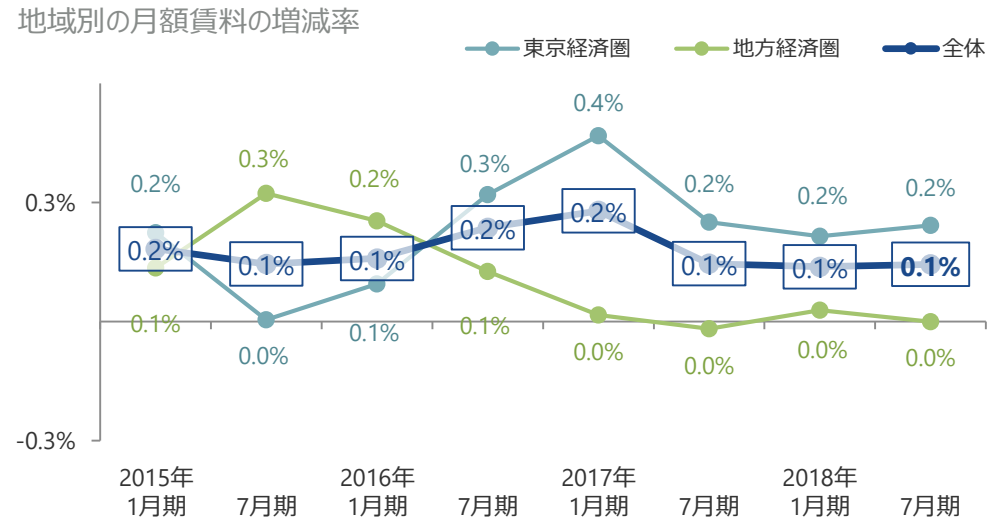
更新賃料の増減件数



更新賃料の増減額



月額賃料の増減率 (注2)

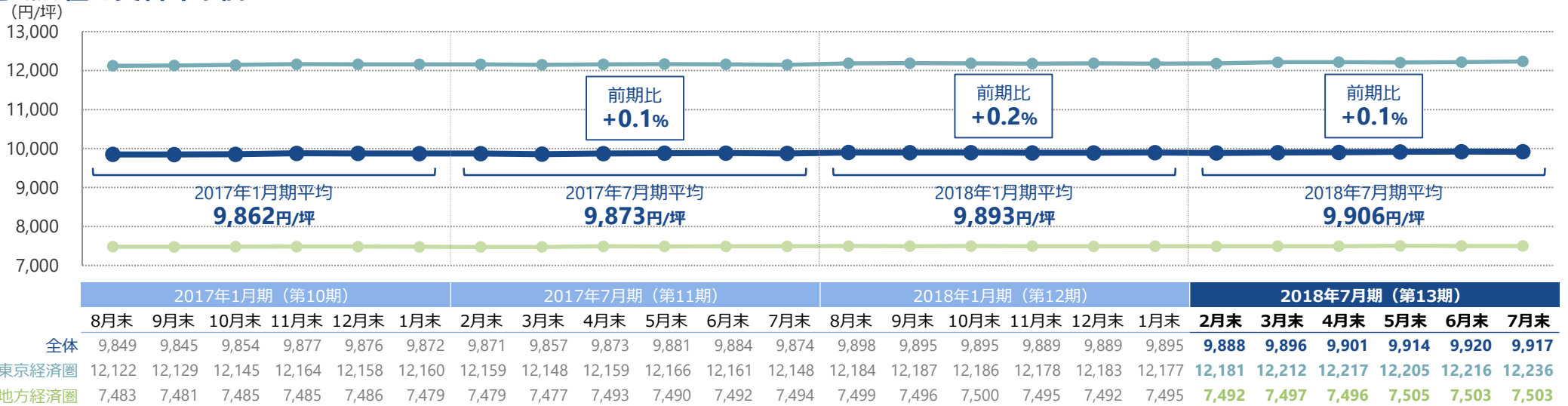


注1: 期末保有物件のうちパススルー契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。
 注2: 「月額賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

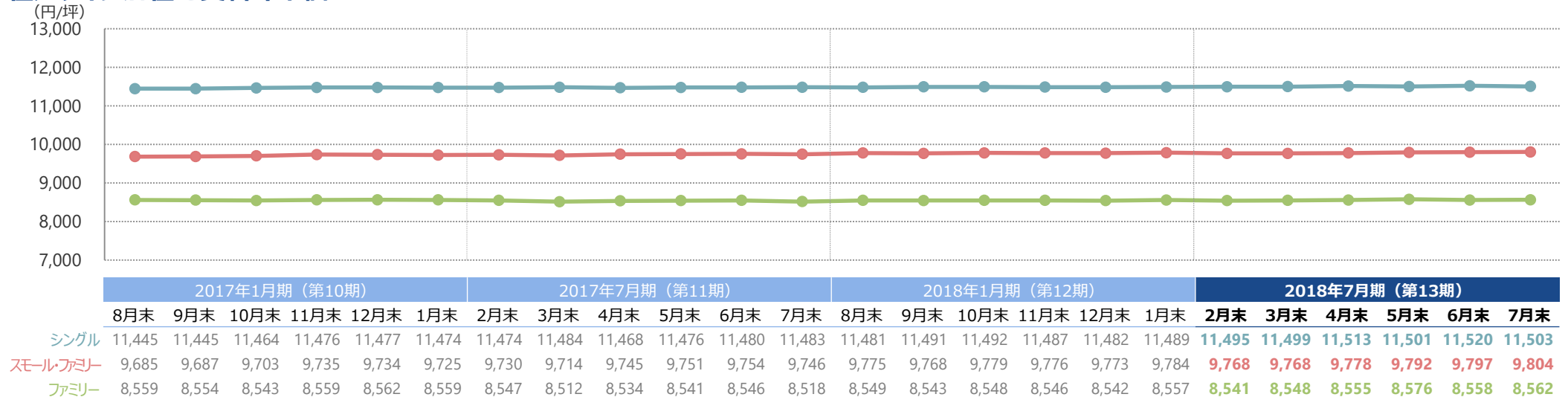
3. 運用の状況 ～居住用施設～

住宅賃料坪単価

地域別住宅賃料坪単価 (注1)



住戸タイプ別住宅賃料坪単価 (注1)



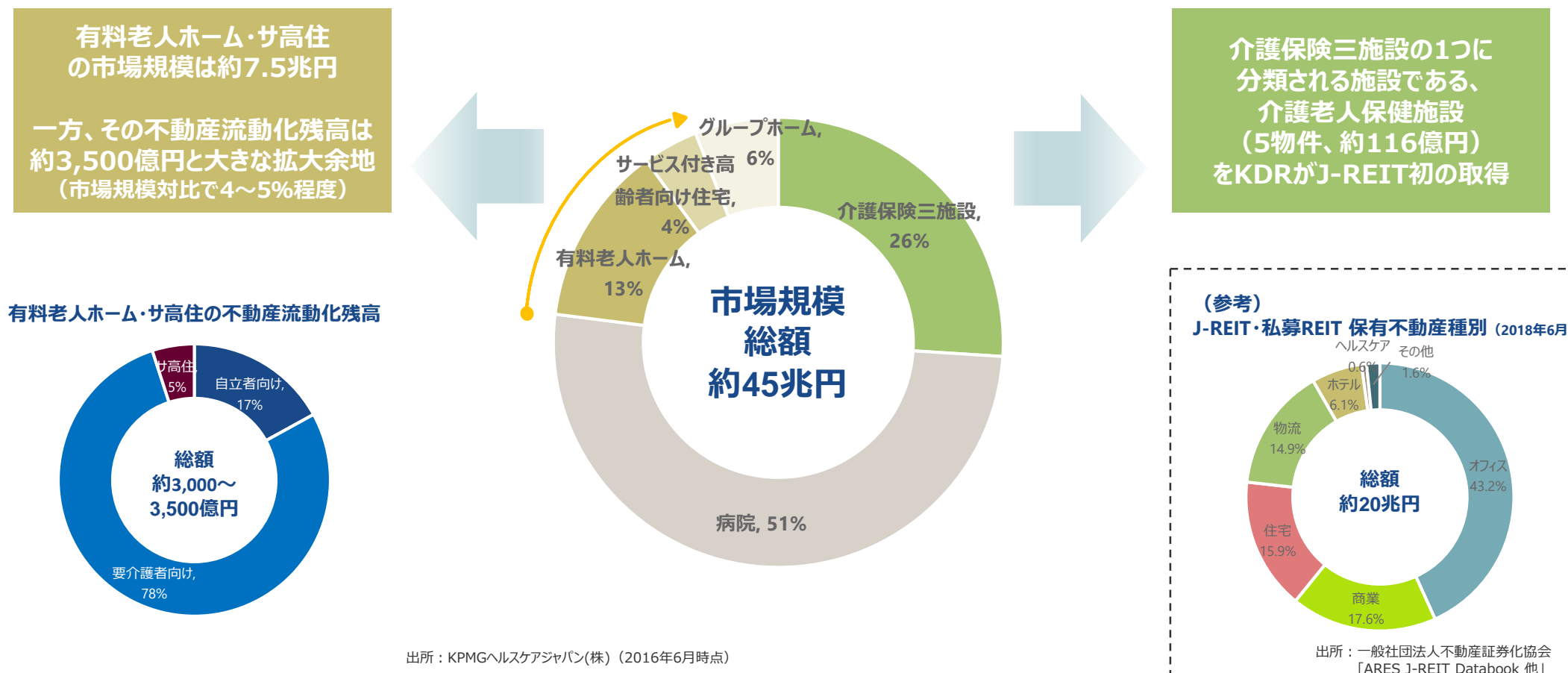
注1: 「地域別住宅賃料坪単価」「住戸タイプ別住宅賃料坪単価」は、2016年8月末より2018年7月末まで通期運用している108物件のうち、バススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

ヘルスケア施設の不動産市場規模

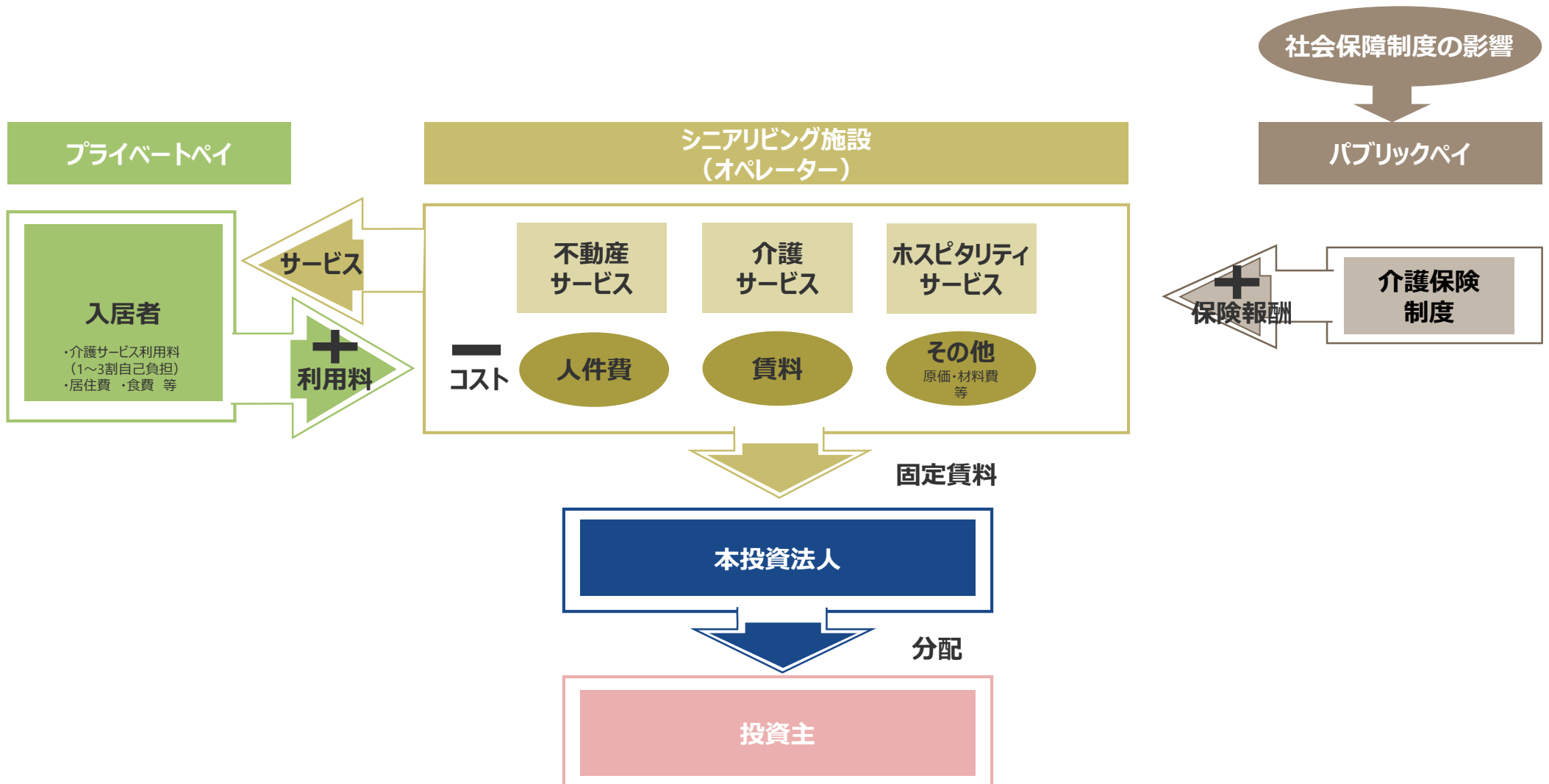
- ヘルスケア施設の不動産市場規模は約**45兆円**（介護施設22兆円・病院23兆円）
- 有料老人ホーム・サ高住の不動産流動化残高は、約**3,500億円**
- 本投資法人は今回のPOで、従来J-REITによる組入れ実績のない介護老人保健施設も取得。本投資法人の成長余地の更なる拡大へ

ヘルスケア施設の不動産市場規模



シニアリビング施設の典型的な収益構造

- 本投資法人は、シニアリビング施設を運営するオペレーターから**安定的に固定賃料**を收受
- シニアリビング施設は、**パブリックペイへの依存度**により社会保障制度の影響を受ける
- オペレーターの収益の変動は、本投資法人に直接的な影響を及ぼすものではないが、長期的な影響を考慮しモニタリング等を行う



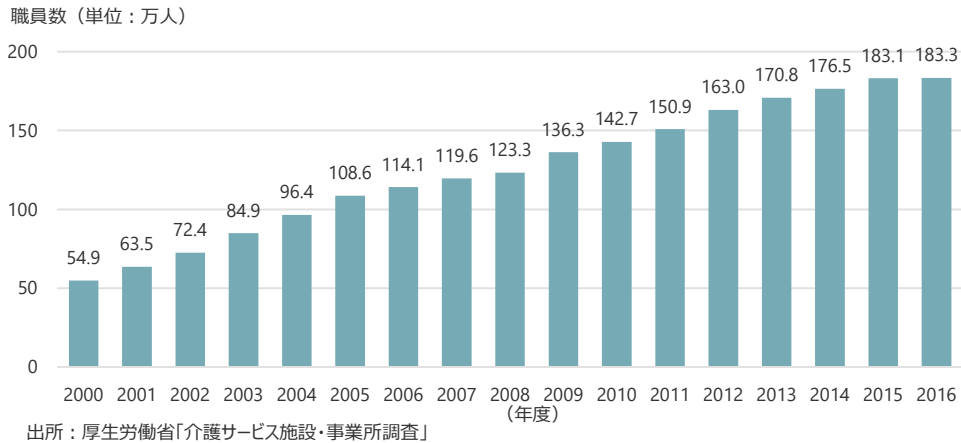
(注) 上記の図は、シニアリビング施設における典型的な収益構造であると本投資法人が分析している内容を模式化して記載したものです。

4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

ヘルスケア施設を取り巻く環境

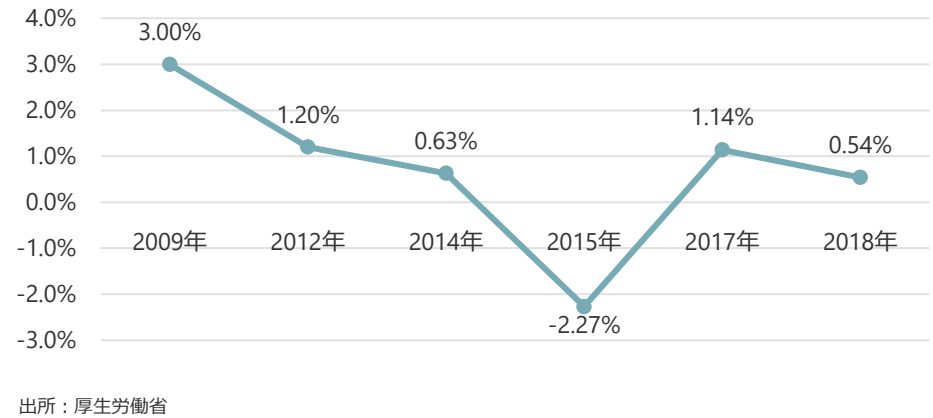
- 介護職員数は、2000年度の制度創設以降128万人増加(約3.3倍増)
- 多様な人材の確保や介護ロボット導入などの取り組みが推進

介護職員数の推移



- 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%)
- 介護人材の処遇改善等の推進

介護報酬改定率の推移

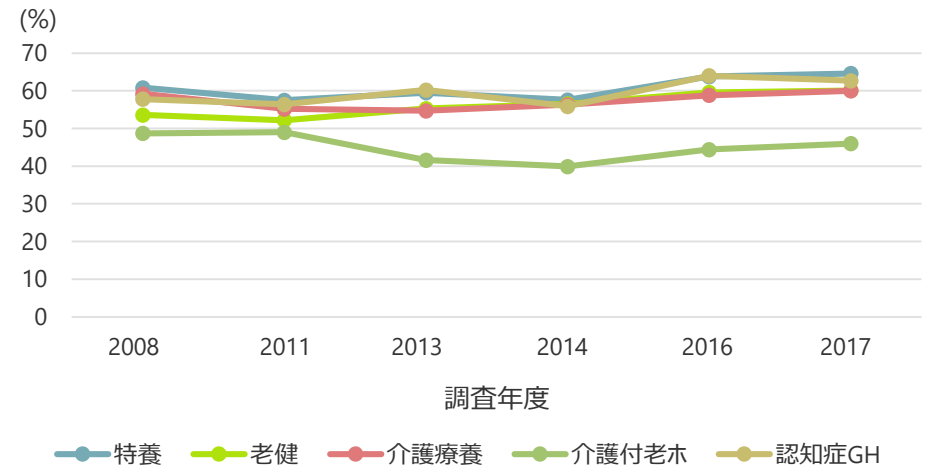


介護人材確保対策

	これまでの主な対策	今後、さらに講じる主な対策
介護職員の処遇改善	(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
多様な人材の確保・育成	○ 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
離職防止 定着促進 生産性向上	○ 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
介護職の魅力向上	○ 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)
外国人材の受け入れ環境整備	◎ 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

介護事業収益に占める給与費の割合



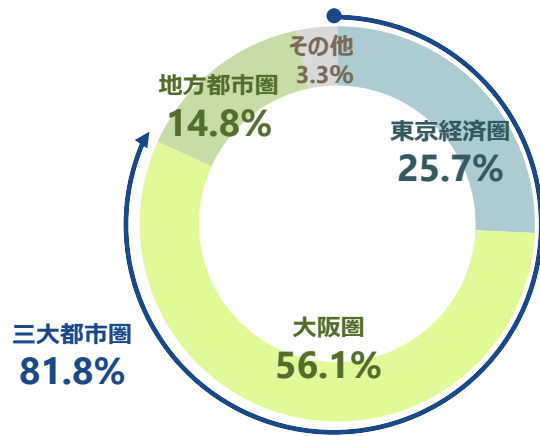
出所: 厚生労働省「介護事業経営実態調査」「介護事業経営概況調査」

ヘルスケア施設のポートフォリオ

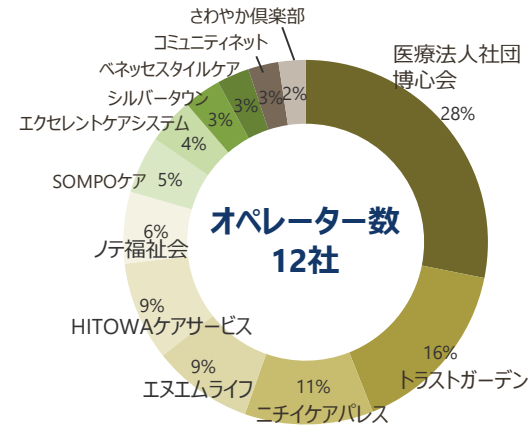
- 三大都市圏を中心にポートフォリオを構築（三大都市圏：81.8%）
- 老健施設の取得により施設タイプの分散も更に進展

- オペレーターの分散が進展（オペレーター数：12社）
- 原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結

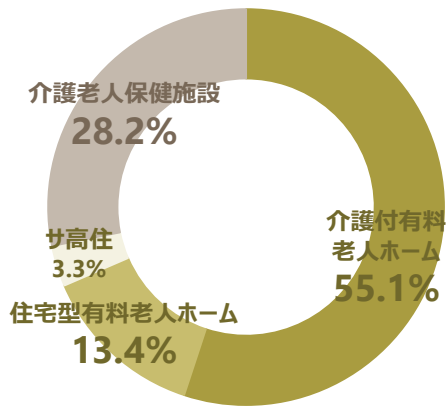
地域の分散（注1, 2）



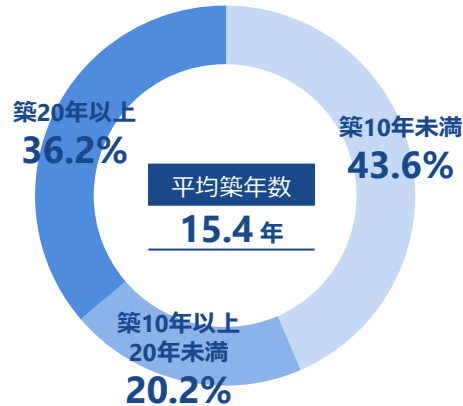
オペレーターの分散（注1）



用途（施設タイプ）の分散（注1）



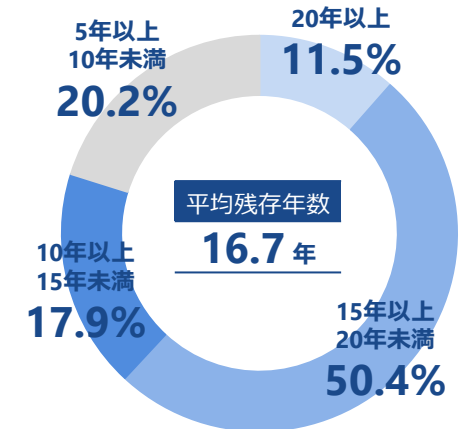
築年数（注1, 3）



固定賃料比率



賃貸借契約残存年数（注1, 4）



注1: 上記ポートフォリオ内訳について、「地域の分散」「用途（施設タイプ）の分散」「築年数」「オペレーターの分散」「賃貸借契約残存年数」は、2018年8月2日時点の取得価格による割合を記載しています。

注2: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。「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。

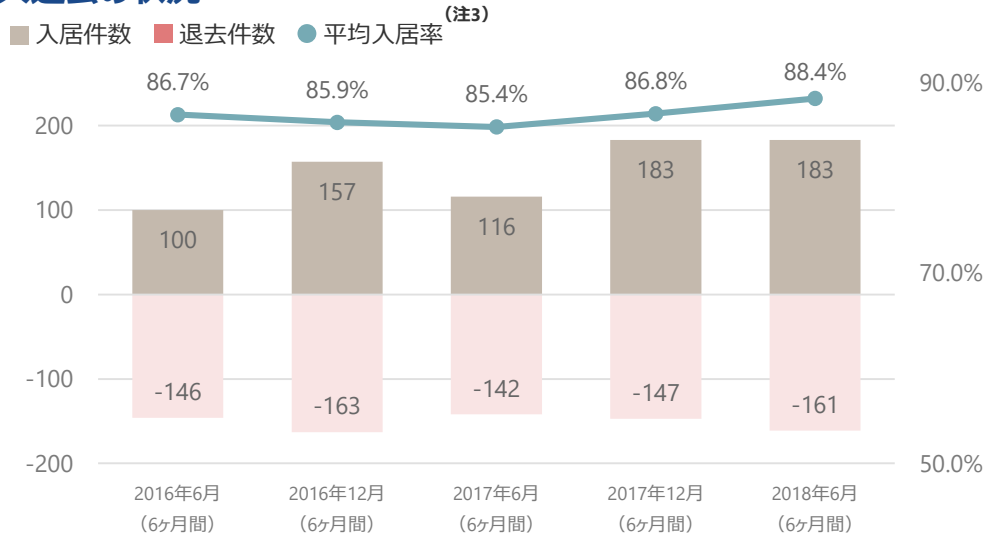
注3: 「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。「地方都市圏」は、三大都市圏を除く地方都市をいいます。

注4: 「築年数」は、竣工日から2018年7月31日までの期間により算出しています。

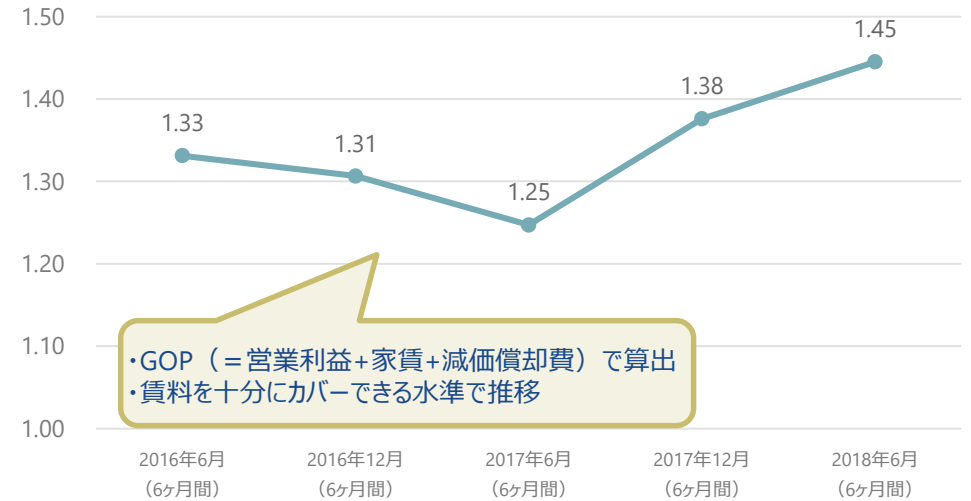
注5: 「契約残存年数」は、2018年7月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています。

ヘルスケア施設の運営状況の推移

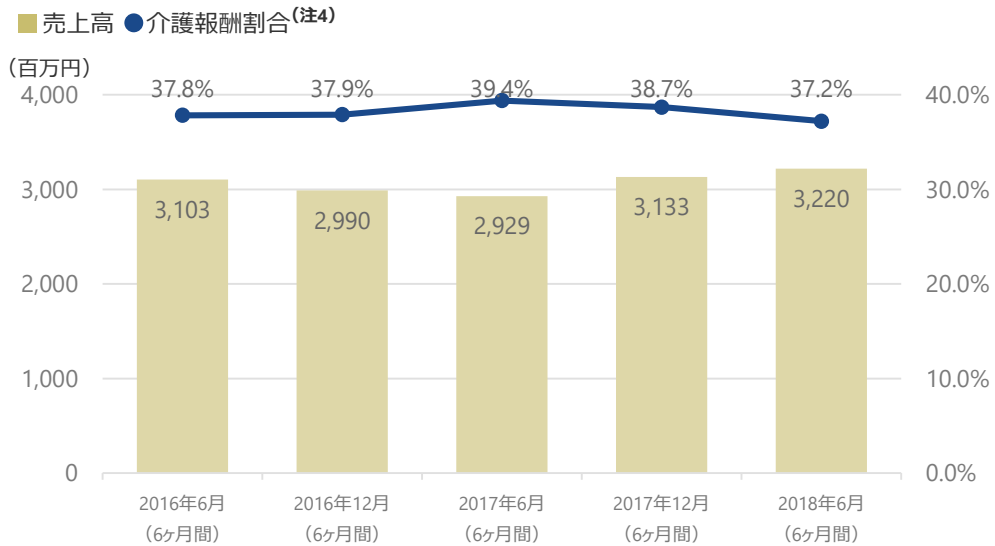
入退去の状況 (注1, 2)



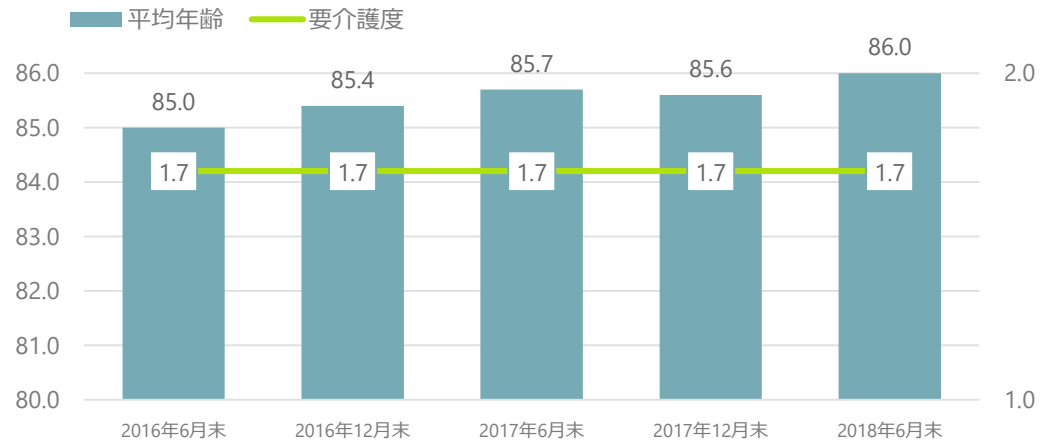
賃料負担力 (GOP/賃料) (注1, 2)



売上高と介護報酬割合 (注1, 2)



平均年齢と要介護度 (注1, 2)



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。また、既存14物件（合併時承継物件）から「グランド門戸厄神」（非開示物件）を除いた13物件の各施設の合算した数値により算出しています。

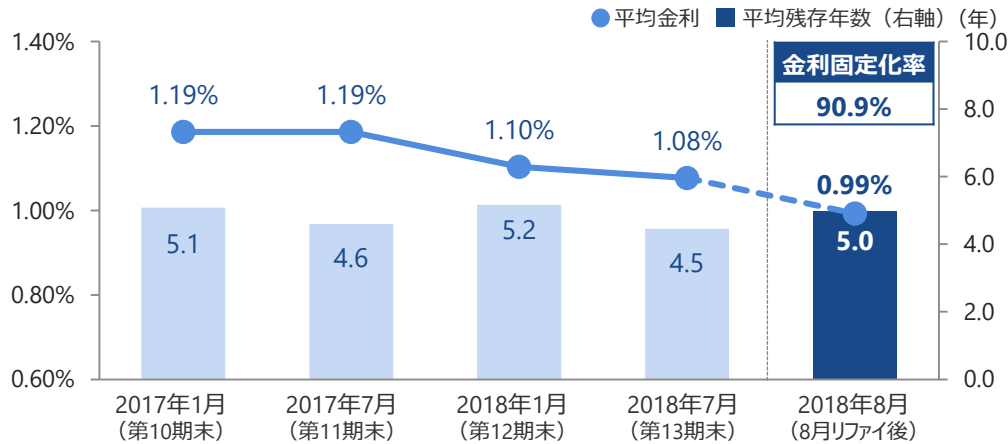
注2: 「売上高」「介護報酬割合」「賃料負担力」「入居件数」「退去件数」「平均入居率」は、各6ヶ月間の累計数値より算出し、「平均年齢」「平均要介護度」は、各時点の月末の数値を記載しています。

注3: 「平均入居率」は、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。

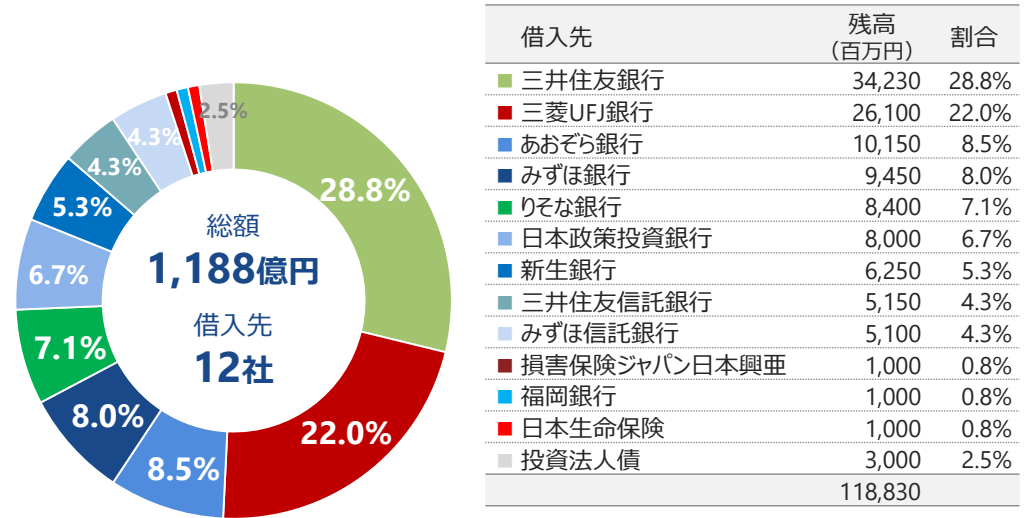
注4: 「介護報酬割合」は、各施設における売上高に対する介護報酬の割合を記載しています。

5. 財務の状況

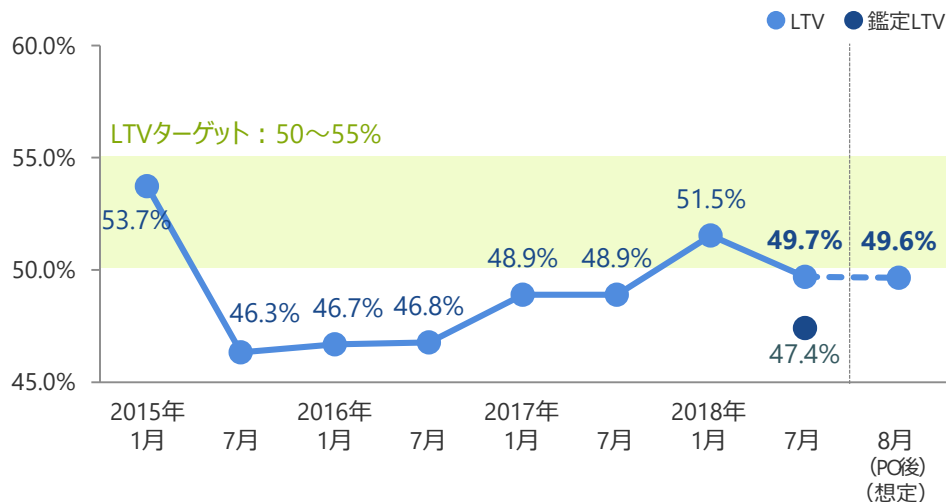
主要な財務指標 (注1)



有利子負債の状況 (2018年8月31日時点)



LTV (注2)



信用格付の状況

A+
(株式会社日本格付研究所 (JCR))

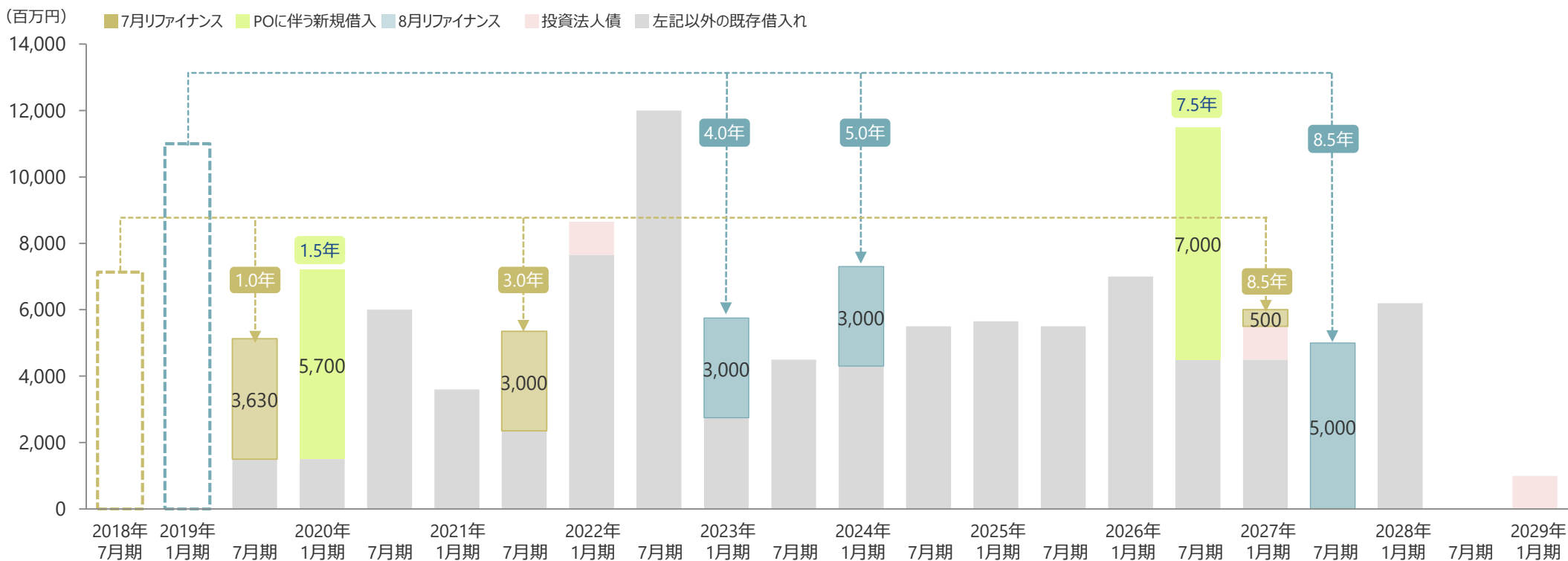
注1: 「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー (年率) 及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点及び2018年8月31日時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「平均残存年数」は、各期末時点及び2018年8月31日時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、2018年8月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。

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。なお、2018年8月時点の「LTV」は、現時点における試算値を記載しています。

有利子負債の返済期限

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)
2018年7月リファイナンス	71.3億円	2.4年	0.50%
新規 (POに伴う借入)	127.0億円	4.8年	0.72%
2018年8月リファイナンス	110.0億円	6.3年	0.86%

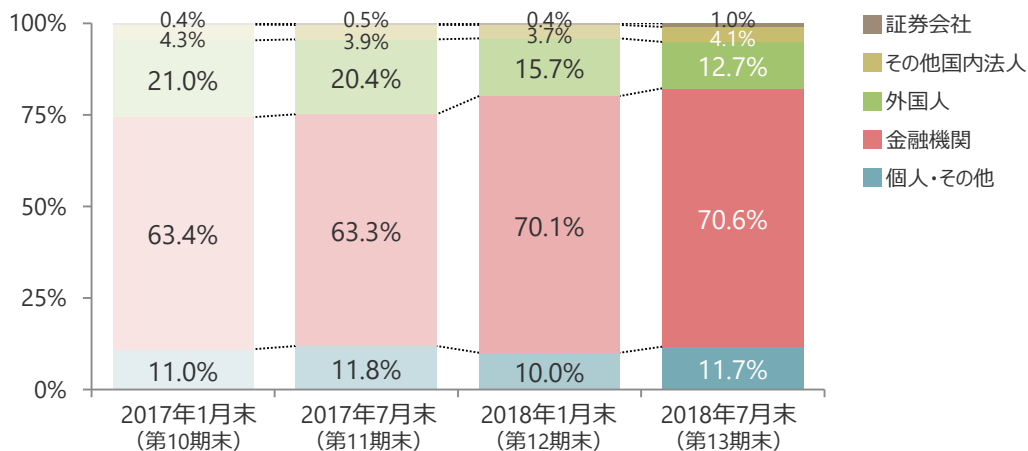


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

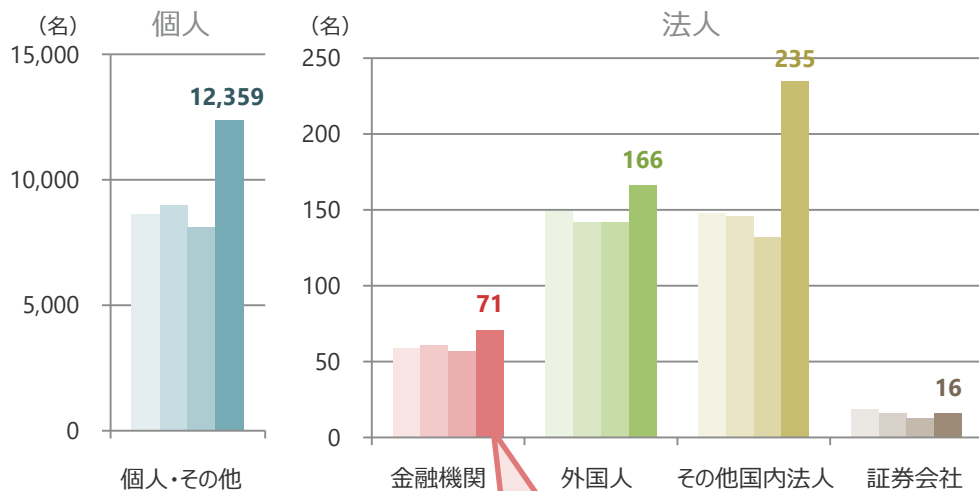
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した2018年8月末時点の数値を記載しています。

投資主の状況

所有者別の投資口数比率



所有者別の投資主数 (直近四期)



地方銀行：12社
信用金庫：27社
信用組合：17社

主要な投資主 (2018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 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	242,472	30.96%
2 日本スタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	160,306	20.47%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	30,374	3.87%
4 野村信託銀行株式会社 (投信口)	23,847	3.04%
5 ケネディクス株式会社	16,570	2.11%
6 みずほ信託銀行株式会社	14,764	1.88%
7 三菱UFJ信託銀行株式会社	14,562	1.85%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	13,482	1.72%
9 株式会社群馬銀行	12,849	1.64%
10 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	9,124	1.16%
上位10名の合計	538,350	68.76%

注1: 「所有割合」は、発行済投資口の総口数に占める余裕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)

6. サステナビリティ

サステナビリティへの取り組み

DBJ Green Building認証の取得 (注1)

居住用施設5物件についてDBJ Green Building認証を取得済

DBJ Green Building認証を取得済の物件

KDXレジデンス豊洲



芦屋ロイヤルホームズ



KDXレジデンス半蔵門



KDXレジデンス恵比寿



KDXレジデンス四谷



GRESBリアルエステイト評価の取得

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、2018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、“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。

その他の取り組み

共用部照明のLED化 (注2)

	2015年 7月期	2016年 1・7月期	2017年 1・7月期	2018年 1・7月期	累計
実施物件数 (物件)	4	8	14	11	37
工事金額 (百万円)	9.3	21.2	22.4	11.0	64.0
年間削減額 (百万円)	0.9	7.0	7.7	3.5	19.2

宅配ボックスの設置



設置物件数 **110物件**

宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時のCO2削減やドライバーの労働損失の削減を通じて、国連の持続可能な開発目標（SDGs）における「気候変動に対する行動」「経済成長」に貢献

電気自動車用コンセントの設置



導入物件数 **3物件**

居住者向けに、電気自動車の充電のためのコンセントを駐車場に設置

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。

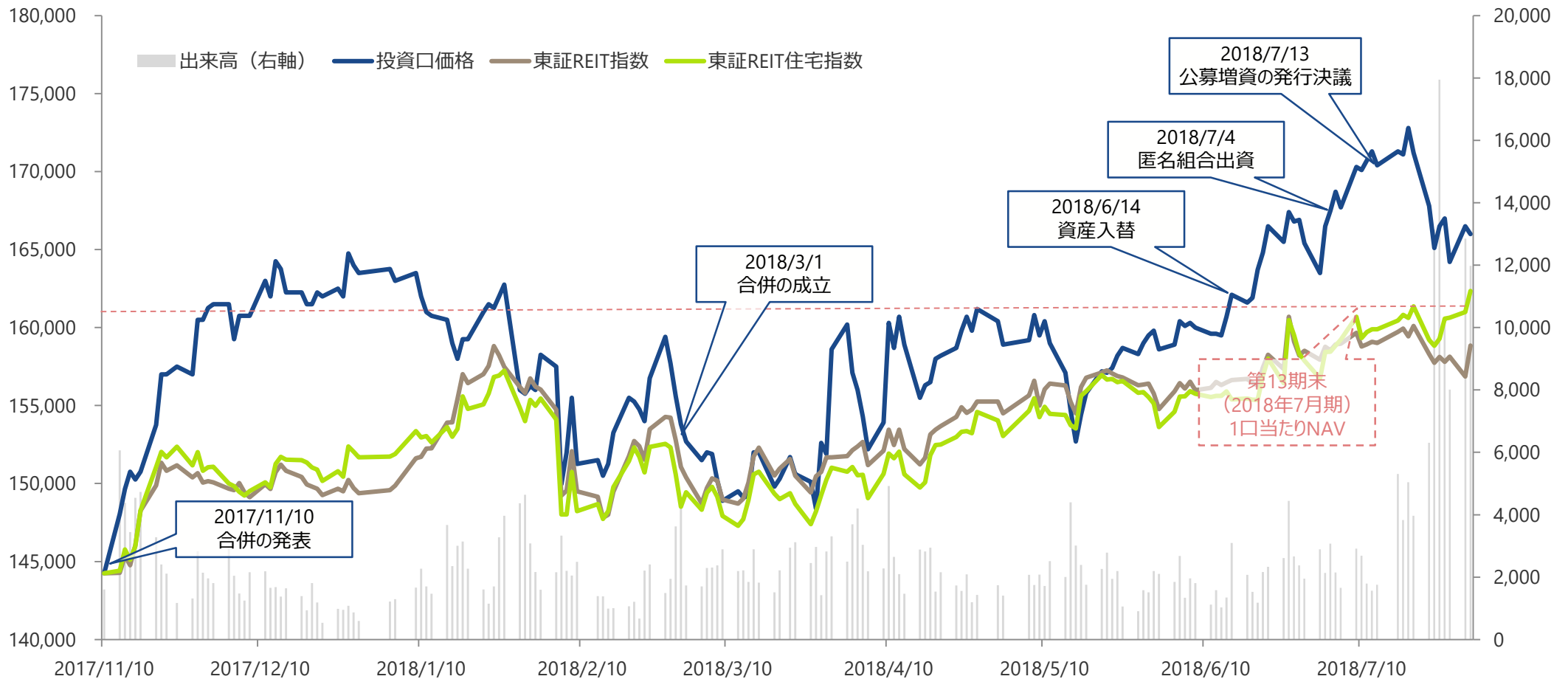
注2 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。

ご参考資料

投資口価格の推移

- 2017年11月に合併を公表後、更なる成長期待や賃貸住宅の安定性を背景に投資口価格は上昇
- 合併のみならず、資産入替や匿名組合出資による新たなパイプライン創出など能動的な投資運用施策を実施
- 公募増資による成長へと繋げ、発行決議・条件決定後も投資口価格は順調に推移（ヘルスケア施設が加わったポートフォリオの安定性と成長性）

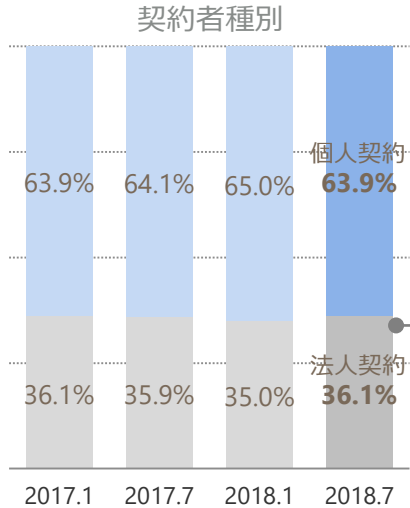
投資口価格の推移（合併公表以降）



注: 合併公表日である2017年11月10日の東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、同日の本投資法人の投資口価格（終値）として指数化しています。

テナント属性分析(居住用施設)

契約者の種別 (注1)



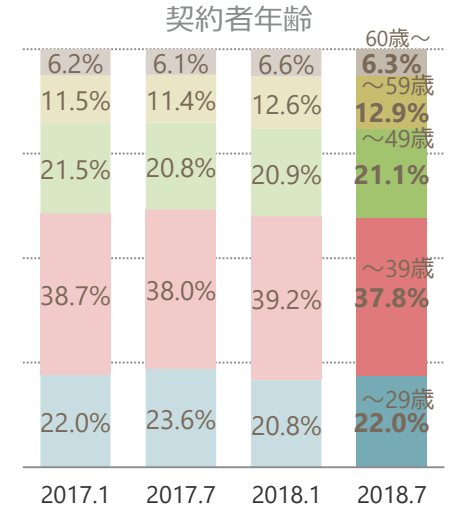
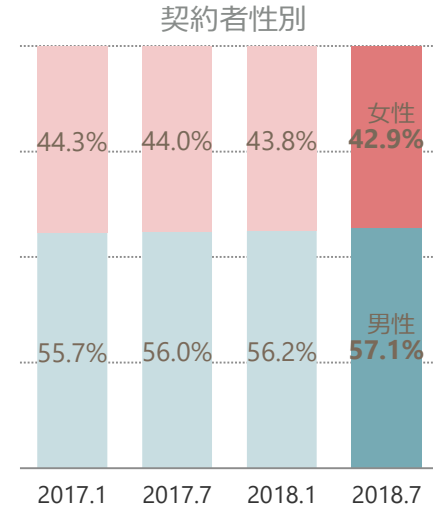
賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

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レジデンス大島	34戸	29.1%
KDXレジデンス守口	6戸	21.4%

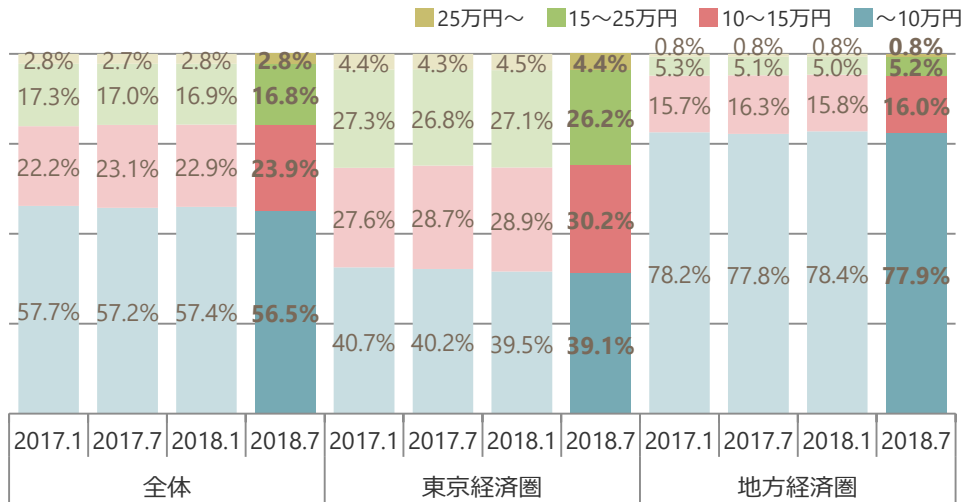
注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。

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4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) (2018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	¥94,901 (+933円)	¥69,422 (+240円)	¥86,741 (+1,462円)
スモール・ファミリー	¥165,349 (+837円)	¥85,467 (▲259円)	¥120,207 (+98円)
ファミリー	¥216,162 (+566円)	¥165,953 (+1,048円)	¥191,850 (+487円)
全体	¥133,863 (▲346円)	¥91,674 (+731円)	¥114,931 (+641円)

注1: () には前期比の増減額を記載しています。

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について

東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

2015年3月		2015年4月			2015年9月
東洋ゴム工業株式会社（以下「東洋ゴム」といいます。）による免震材料の大臣認定不適合等についての開示	保有物件のうち1物件（以下「対象物件」といいます。）について、東洋ゴム製の免震材料が使用されているものの、大臣認定不適合等には該当しない旨を東洋ゴム宛に確認	東洋ゴムによる新たな不正事案についての開示	対象物件の入居者への戸別訪問による本件状況説明を実施	国土交通省及び東洋ゴムによる耐震性の確認の結果、対象物件は震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれはないことを確認	本投資法人、本資産運用会社、東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行との間で、本件に係る「補償に関する合意書」を締結
東洋ゴムの開示を受けて、保有物件の検証を開始		対象物件における免震材料が、新たな不正事案のうち1物件に含まれている旨の報告を東洋ゴムより受領			

補償に関する合意書の締結について

対象物件で使用されている免震積層ゴムの一部（以下「対象ゴム」といいます。）が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合していないことが判明したことに起因して生じた問題（以下「本問題」といいます。）により本投資法人、本資産運用会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行（以下、総称して「本投資法人ら」といいます。）に生じた損害、損失及び費用等の補償の一部に関し、本投資法人ら及び東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社（以下、総称して「東洋ゴムら」といいます。）との間で補償に関する合意書を締結しました。

当面の間の本問題により発生した損害の補償等について合意をしておりますが、円滑な補償の実施に支障が生じるおそれがあるため、詳細については非開示といたします。

対象ゴムの交換工事について

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

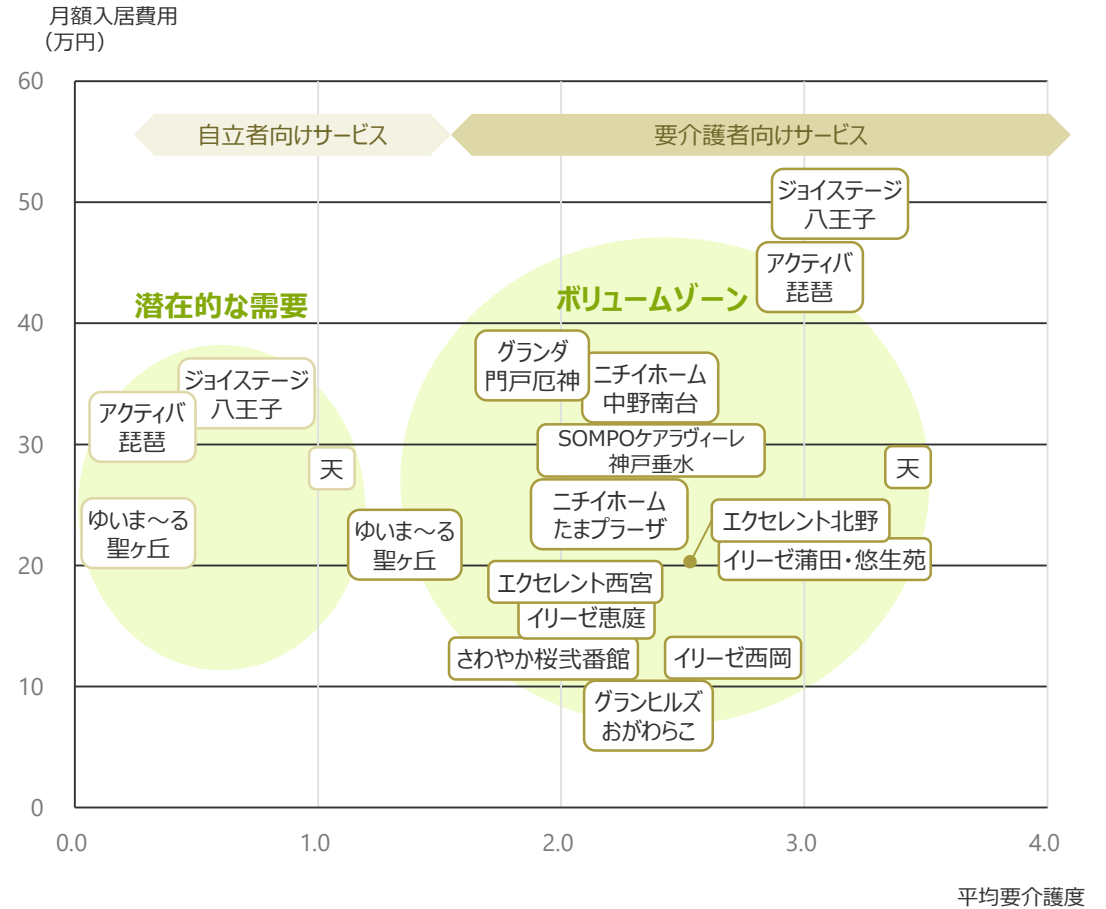
2016年8月から東洋ゴムにおける対象ゴムの生産が再開されており、今後の交換工事等について引き続き協議を行っています。

シニアリビング施設の分類

シニアリビング施設の分類 (注1)

	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	◎ (潜在的な需要)	△ (価格のハードル)	◎ (ボリュームゾーン)	○ (価格のハードル)
月額入居費用	10~30万円	30万円~	10~30万円	30万円~
居室面積	25~50m ²	50~100m ²	15~25m ²	18~25m ²
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン等			
	浴室、キッチン等			
共用部設備	食堂、厨房、談話室等			
	大浴場、余暇施設等		浴室（個室浴、共同浴室、機械浴室）、ヘルプステーション、健康管理室、リハビリ室等	

施設別の平均要介護度と月額利用料 (注2)



注1: 各類型のシニアリビング施設が有していると本投資法人が考える一般的な特徴を簡略化して記載しています。「月額入居費用」は、一時金の收受がある場合には初期償却の有無に拘わらず、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料（食費を含みます。）に加算した金額を記載しています。

注2: 本投資法人のポートフォリオにおけるシニアリビング施設の特徴を整理するために本投資法人が行った分析を簡略化して記載したものです。「ジョイステージ八王子」「ゆいま〜る聖ヶ丘」「天」「アクティバ琵琶」は、施設内における自立者向けサービス・要介護者向けサービスそれぞれの平均値を算出しています。

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（注1,2）	施設タイプ	契約開始日	解約禁止期間	契約終了日	契約残存期間（注3） （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	2012/7/1	-	2042/6/30	23.9	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	2007/4/1	2027/3/31	2027/3/31	8.7	3年毎	2019/4/1
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	2014/7/31	2026/1/31	2036/1/31	17.5	原則不可（注5）	-
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	2014/12/17	2022/12/16	2064/12/16	46.4	原則不可（注6）	-
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	2002/8/1	2027/8/31	2032/7/31	14.0	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	2007/9/15	2023/2/26	2038/2/26	19.6	原則不可（注6）	-
H-7	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	2014/6/1	2027/3/31	2044/5/31	25.9	原則不可（注5）	-
H-8	いざりえ恵庭ビル（注7）	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	2015/3/15	2023/3/31	2045/3/31	26.7	原則不可（注5）	-
H-9	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	介護付	2013/3/27	2023/3/27	2033/3/27	14.7	原則不可（注5）	-
H-10	アクティバ琵琶	トラストガーデン株式会社	介護付	2007/8/29	-	2027/8/28	9.1	3年毎	2021/1/29
H-11	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	SOMPOケア株式会社（注4）	介護付	2010/5/13	2028/5/31	2030/5/31	11.8	原則不可（注8）	-
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	2014/7/31	2037/7/30	2037/7/30	19.0	原則不可（注8）	-
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	2014/10/8	2022/10/7	2034/10/7	16.2	原則不可（注9）	-
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	2007/4/27	2024/5/31	2029/10/31	11.3	3年毎（注10）	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	2015/8/21	2023/8/20	2035/8/20	17.1	原則不可（注9）	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.7	5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.7	5年毎	2026/3/29
H-18	オーージュ須磨	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.7	5年毎	2026/3/29
H-19	カネディアンヒル	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.7	5年毎	2026/3/29
H-20	アネシス兵庫	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.7	5年毎	2026/3/29
平均							16.7		

ヘルスケア施設

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」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」は定期建物賃貸借契約です。
 注3: 「契約残存年数」は、2018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: 2018年7月1日付でSOMPOケアネクスト株式会社より社名変更をしています。
 注5: 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6: 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。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7: 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9: 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10: 建物の瑕疵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。

賃料改定期期

2019年		2020年		2021年		2022年	
1月期 (第14期)	7月期 (第15期)	1月期 (第16期)	7月期 (第17期)	1月期 (第18期)	7月期 (第19期)	1月期 (第20期)	7月期 (第21期)
●ニチイホーム中野南台				●グランヒルズおがわらこ			
				●アクティバ琵琶			
●イリーゼ蒲田・悠生苑							

オペレーターの概要

オペレーターを選定ポイント

経営理念

- 創業の経緯、経営哲学
- 経営者のバックボーンと人物

業歴・業容

- 事業規模
- 過去の事故、不祥事

財務信用力

- バランスシート、損益状況、キャッシュフロー、銀行取引
- 他の事業や関係会社の状況

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)	定員数 (注)	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	444	26,183	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	316	17,821	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	グランダム戸厄神
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	112	6,707	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	79	5,159	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	81	4,838	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
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	15	1,968	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	44	1,688	非上場会社	天
株式会社エクセレントケアシステム	2004年 8月	37	1,300	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野
医療法人社団博心会 (株式会社日本ヒューマンサポート)	1999年 11月	12	1,125	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
株式会社コミュニティネット	1998年 6月	11	1,040	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
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	263	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	188	非上場会社	グランヒルズおがわらこ

注: 「施設運営数」及び「定員数」はオペレーターへのヒアリング等 (2018年6月末時点、SOMPOケアのみ2018年7月末時点) 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。

オペレーター居室数ランキング

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	居室数
1	SOMPOケア	そんぼの家、そんぼの家 S、SOMPOケアラヴィーレ	1	431	25,487
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	316	17,061
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	427	13,867
4	ベストライフ	ベストライフ		172	10,845
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		113	9,520
6	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		181	7,955
7	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	112	6,686
8	創生会グループ	グッドタイムホーム		85	6,100
9	メディカル・ケア・サービス	愛の家、アンサンプル、ファミニュー		288	5,982
10	木下の介護	リアンレーヴ、ライフコミュニティ、応援家族		102	5,909
11	学研ココファン	ココファン		116	5,792
12	ヴァティー	ふるさとホーム、あんしんホーム		139	5,175
13	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	4,911
14	ウチヤマホールディングス	さわやか	1	81	4,838
15	シップヘルスケアホールディングス	グリーライフ、ウエルハウス		68	4,373
16	ALSOKグループ	みんなの家、すこや家、アミカ		139	4,183
17	ユニマット・リタイアメント・コミュニティ	そよ風		159	4,132
18	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		128	3,998
19	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト		81	3,970
20	中銀グループ	中銀ライフケア		21	3,510
40	エクセレントケアシステム	エクセレント、すいと、グランドホーム	2	54	1,761
43	日本ヒューマンサポート	ヒューマンサポート	5	30	1,691
46	リゾートトラストグループ	トラストガーデン、トラストグレイス	1	15	1,513
78	社会福祉法人ノテ福祉会	ゆうゆうじてき、ごきげん、ハッピーハウス	1	23	1,017
144	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	11	556
186	イリスケア	グランヒルズ、ジョイステージ	2	4	412

出所：週刊高齢者住宅新聞2018年8月1・8日(第504号)

注：「棟数」及び「居室数」は週刊高齢者住宅新聞2018年8月1・8日(第504号)に基づく2018年8月末時点の数値で、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。

介護老人保健施設について

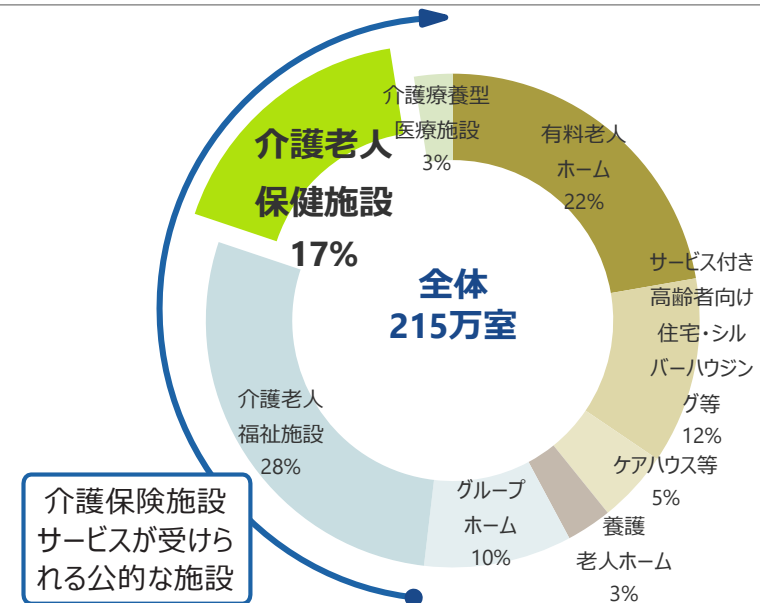
在宅復帰を前提とする自宅と病院とをつなぐ「地域拠点」となる介護・医療施設

- 「介護老人保健施設（老健施設）」とは、在宅復帰、在宅療養支援のため、自宅と病院とをつなぐ「地域拠点」となる介護・医療施設
- 我が国における医療及び介護の提供体制については、切れ目のない医療及び介護の提供を確保していくことに向けた 各種制度改革等の流れが進んでおり、老健施設が果たす役割は今後も大きくなるものと、本投資法人は考えています。

ヘルスケア施設のマーケットにおける新たな分野

- 老健施設は、介護保険三施設の1つに分類される施設であり、従来、ヘルスケア施設を投資対象とするREIT等が取得を行っていた有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅といった事業の市場とは異なる位置付けの施設
- 老健施設は、ヘルスケア施設の市場規模においても比較的大きな割合を占めており、この市場にJ-REITとして新たに参入することは、今後の取得機会の拡大に繋がるものと、本投資法人は考えています。
- また、上記のような従来とは異なる位置付けのヘルスケア施設である老健施設が組み入れられることによって、本投資法人のヘルスケア施設におけるポートフォリオ分散も進展

居室数構成比（施設タイプ別）



出所：株式会社タムラプランニング&オペレーティング
「高齢者住宅・施設の現況・推移・将来推計・全国版／開設動向分析レポート（2018年 No.1）」

オペレーターは非営利法人に限られるため参入障壁が高い

- 老健施設の開設者は、地方公共団体、医療法人及び社会福祉法人その他厚生労働大臣が認める者に限られるため、参入障壁が高く、経営の安定度が高いものと、本投資法人は考えています。

投資主優待制度について

優待制度の内容 全国 約 740 施設が対象

<p>長谷工グループ 株式会社 生活科学運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>26施設</p> <p>東京、埼玉、神奈川、千葉、静岡、愛知、京都、兵庫、大阪</p>	<p>長谷工グループ 株式会社 センチュリーライフ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>10施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川、大阪</p>	<p>LIXIL</p> <p>«前払い金プランの場合»</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金割引（30万円割引） ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>5施設</p> <p>東京、福岡</p>
<p>Innovation for Wellbeing SOMPOケア</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"> ・«前払い金プランの場合» 前払金の3%割引 ・«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） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <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"> ・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） ・日帰り（昼食付）施設見学無料（そんぼの家のみ） <p>442施設</p> <p>北海道、秋田、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、香川、福岡、熊本</p>	<p>HITOWA GROUP イリーゼ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分） <p>99施設</p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、兵庫、沖縄</p>	<p>株式会社エクセレントケアシステム EXCELLENT CARE SYSTEM Co.,Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初月利用料の10%割引 ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>15施設</p> <p>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</p>
<p>ニチイ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・体験入居無料（1泊2日3食付） <p>73施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川、静岡</p>	<p>株式会社 さわやか倶楽部 SAWA YAKA CLUB</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初月利用料の10%割引 ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>68施設</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 ジョイステージ八王子 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"> ・入居一時金割引（20万円割引） ・体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで） <p>1施設</p> <p>東京</p>

(注) 基準日（2018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LIXIL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はサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）、株式会社LIXIL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。

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)			(単位：千円)	
	前期 (第12期) (2018年1月31日)	当期 (第13期) (2018年7月31日)		前期 (第12期) (2018年1月31日)	当期 (第13期) (2018年7月31日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	6,551,666	10,029,598	営業未払金	473,021	609,170
信託現金及び信託預金	3,928,017	8,749,823	短期借入金	2,630,000	2,630,000
営業未収入金	24,913	29,188	1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	13,500,000
前払費用	3,557	10,855	未払金	239,241	284,251
その他	11,358	11,033	未払費用	26,142	26,489
流動資産合計	¥10,519,513	¥18,830,499	未払法人税等	604	605
固定資産			未払消費税等	-	63,856
有形固定資産			前受金	779,137	958,812
土地	1,798,041	1,798,041	預り金	53,143	54,159
信託建物	61,915,815	76,755,095	その他	-	13
信託構築物	388,001	588,929	流動負債合計	¥15,201,290	¥18,127,358
信託機械及び装置	1,090,946	1,103,222	固定負債		
信託工具、器具及び備品	309,425	361,742	投資法人債	3,000,000	3,000,000
信託土地	99,538,715	111,474,267	長期借入金	74,500,000	87,000,000
有形固定資産合計	¥165,040,946	¥192,081,298	信託預り敷金及び保証金	1,462,549	2,330,549
無形固定資産			信託入居一時金預り金	-	4,205,076
信託借地権	-	1,067,058	その他	-	150,601
その他	-	7,115	固定負債合計	¥78,962,549	¥96,685,885
無形固定資産合計	-	¥1,074,174	負債合計	¥94,163,839	¥114,813,244
投資その他の資産			純資産の部		
投資有価証券	221,707	512,263	投資主資本		
差入敷金及び保証金	10,397	39,097	出資総額	80,132,379	80,132,379
長期前払費用	915,782	916,981	剰余金		
その他	80,743	81,989	出資剰余金	-	13,187,100
投資その他の資産合計	¥1,228,631	¥1,550,331	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,437,011	5,428,676
固定資産合計	¥166,269,577	¥194,705,805	剰余金合計	¥2,437,011	¥18,615,776
繰延資産			投資主資本合計	¥82,569,390	¥98,748,155
投資法人債発行費	24,461	22,583	評価・換算差額等		
投資口交付費	421	-	繰延ヘッジ損益	80,743	△2,512
繰延資産合計	¥24,883	¥22,583	評価・換算差額等合計	¥80,743	△¥2,512
資産合計	¥176,813,974	¥213,558,887	純資産合計	¥82,650,134	¥98,745,643
			負債純資産合計	¥176,813,974	¥213,558,887

財務諸表

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	5,235,620	6,152,086
その他賃貸事業収入	435,685	503,250
不動産等売却益	-	436,817
受取配当金	10,132	5,164
営業収益合計	¥5,681,438	¥7,097,319
営業費用		
賃貸事業費用	2,107,064	2,554,551
資産運用報酬	377,361	413,158
資産保管手数料	11,365	11,583
一般事務委託手数料	39,023	41,201
役員報酬	4,500	7,500
合併関連費用	67,446	395,984
その他営業費用	184,719	233,938
営業費用合計	¥2,791,481	¥3,657,918
営業利益	¥2,889,956	¥3,439,400
営業外収益		
受取利息	12	15
未払分配金除斥益	350	293
還付加算金	-	56
営業外収益合計	¥363	¥364
営業外費用		
支払利息	410,074	441,829
投資法人債利息	7,806	7,593
融資手数料	97,811	145,787
投資法人債発行費償却	1,878	1,878
投資口交付費償却	19,618	421
その他	-	108
営業外費用合計	¥537,188	¥597,619
経常利益	¥2,353,130	¥2,842,146
特別利益		
負のれん発生益	-	2,574,896
特別利益合計	-	2,574,896

	(単位：千円)	
	前期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
税引前当期純利益	¥2,353,130	¥5,417,042
法人税、住民税及び事業税	604	605
法人税等調整額	9	-
法人税等合計	¥614	¥605
当期純利益	¥2,352,516	¥5,416,437
前期繰越利益	84,495	12,239
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥2,437,011	¥5,428,676

金銭の分配に係る計算書

	前期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
I. 当期末処分利益	2,437,011,775 円	5,428,676,864 円
II. 分配金の額	2,424,772,194 円	3,152,068,128 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,946 円)	(4,026 円)
III. 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	-	2,000,000,000 円
IV. 次期繰越利益	12,239,581 円	276,608,736 円

キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日	当期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,251,371	4,894,673
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,969,526	△551,360
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,012,897	△2,710,094
現金及び現金同等物の増減	¥294,741	¥1,633,218
現金及び現金同等物の期首残高	10,184,942	10,479,684
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	6,666,519
現金及び現金同等物の期末残高	¥10,479,684	¥18,779,421

スポンサー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

スポンサー サポート会社	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	
							
							
							
							
							
							 (注4)

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: ノウハウの提供のみであり、人的サポートは含まれません。

注5: 上記は、スポンサー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。

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

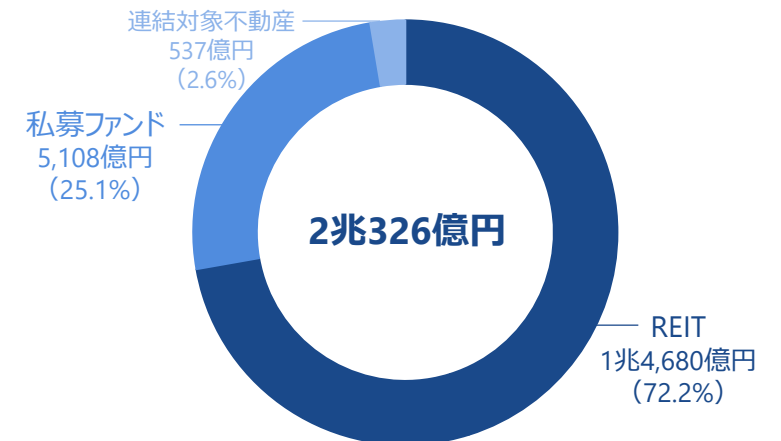


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m ²)	第1順位	第2順位	第3順位
居住用施設	20,000以下 (注1)	本投資法人	KPI (注2)	私募ファンド
	20,000超 (注1)	KPI (注2)	本投資法人	私募ファンド
ヘルスケア施設	全て	本投資法人	私募ファンド	-
ホテル	全て	KPI (注2)	本投資法人	私募ファンド

注1: 東京23区における一棟当たりの延べ床面積を記載しています。東京23区以外においては、それぞれ30,000m²以下、30,000m²超となります。
 注2: 「KPI」は、ケネディクス・プライベート投資法人を表しています。

ケネディクスグループの受託資産残高 (2018年6月末時点)

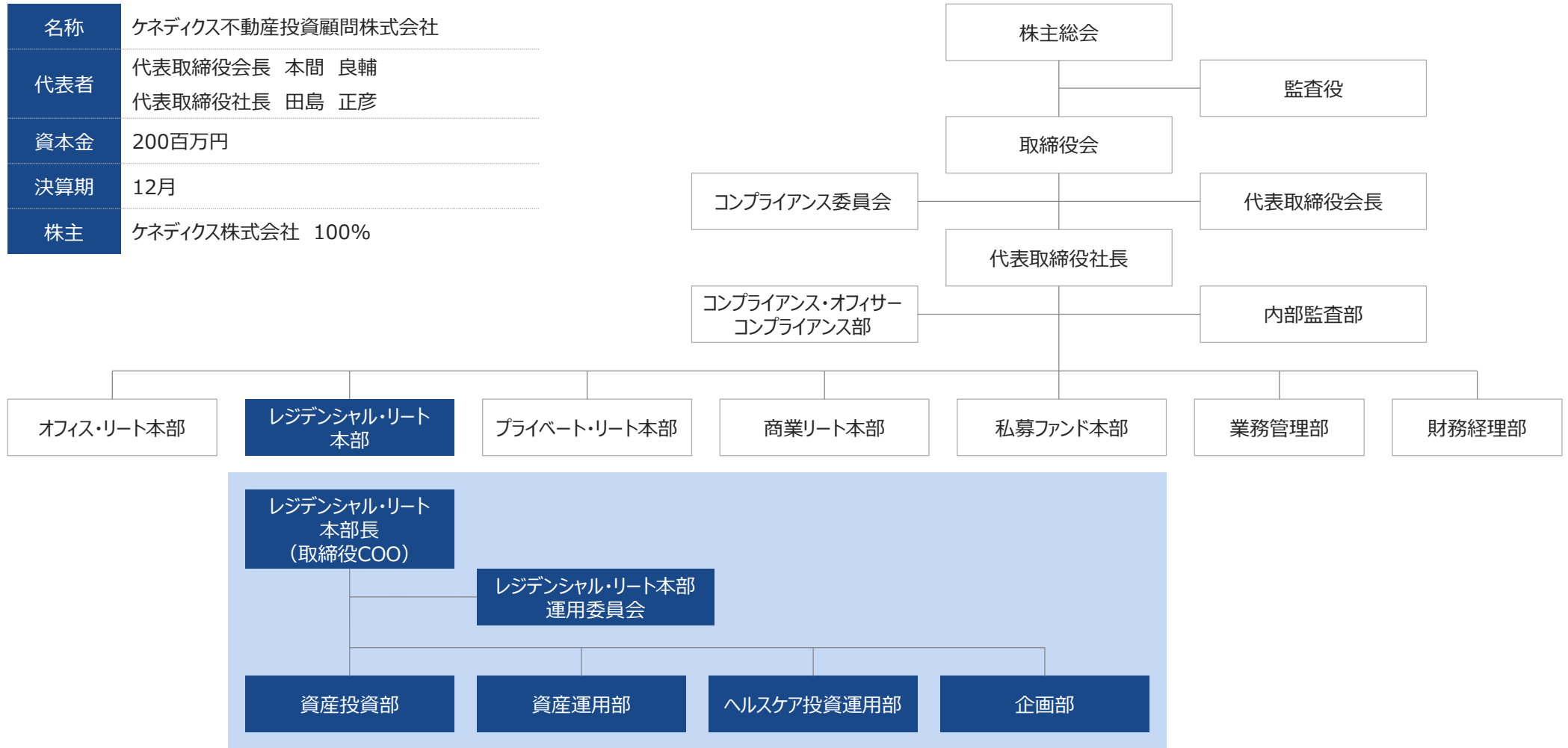


KFM レジデンシャル・リート本部の概要

資産運用会社の概要

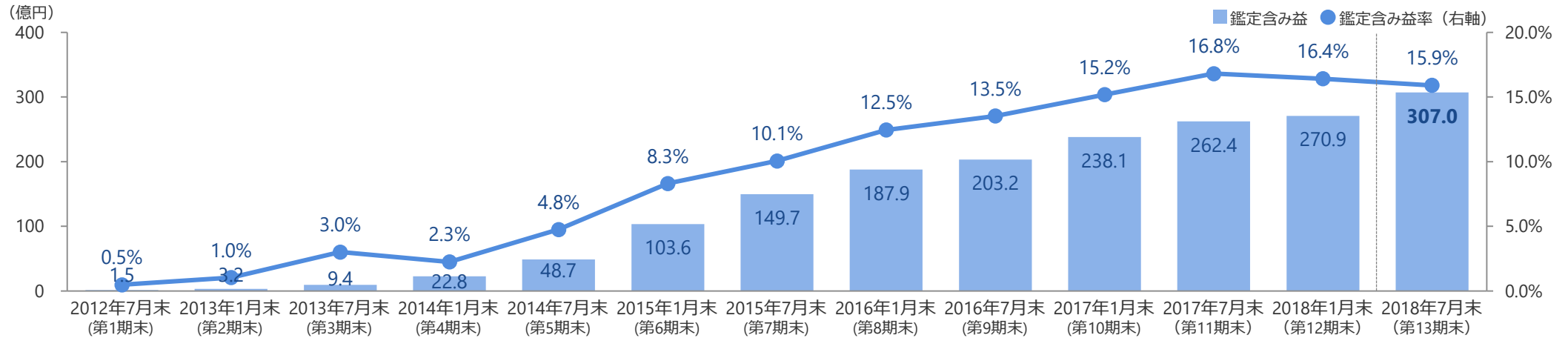
名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者	代表取締役会長 本間 良輔 代表取締役社長 田島 正彦
資本金	200百万円
決算期	12月
株主	ケネディクス株式会社 100%

組織図

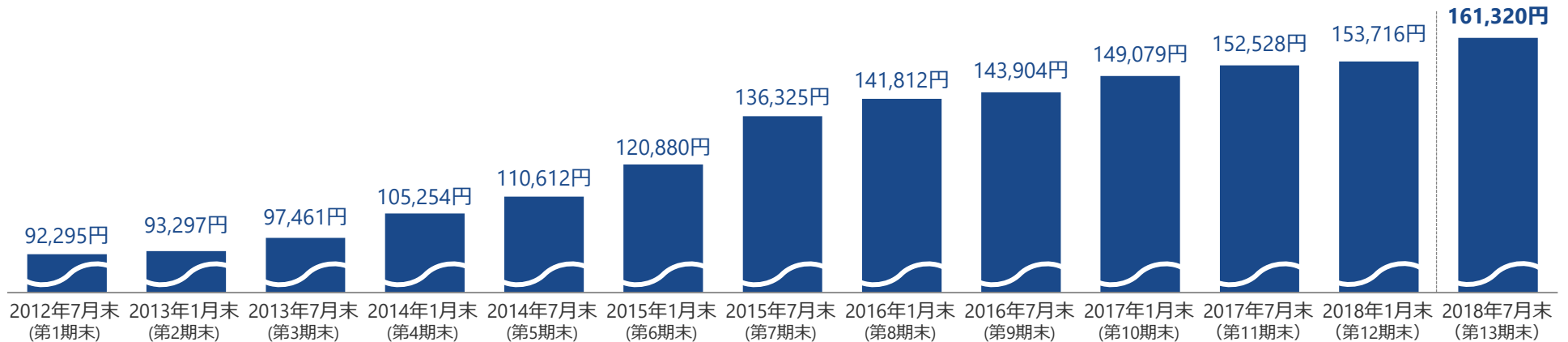


鑑定含み益及び1口当たりNAV

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格の合計との差異を記載しています。「鑑定含み益率」は、鑑定含み益を帳簿価格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、2017年7月末(第11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。

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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 A	2018年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,680	5,680	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	4,700	980	4,709	970
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,990	2,040	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,775	265	1,724	315
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	928	950	22	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	822	128	797	152
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,710	1,740	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,488	252	1,462	277
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	849	873	24	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	650	223	619	253
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,250	3,310	60	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,830	480	2,698	611
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,790	1,800	10	-	-	4.7%	4.6%	4.9%	4.8%	1,750	50	1,798	1
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	713	719	6	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	637	82	640	78
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,750	1,780	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,480	300	1,350	429
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,350	1,380	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,150	230	1,122	257
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,430	3,460	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	3,000	460	3,092	367
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,340	3,400	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,800	600	2,867	532
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,470	2,470	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	2,230	240	2,241	228
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,530	2,580	50	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,080	500	2,081	498
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,220	2,290	70	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,781	509	1,771	518
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	1,910	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,560	350	1,555	354
T-20	KDXレジデンス高輪	F	987	1,020	33	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	770	250	767	252
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,870	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,450	420	1,451	418
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	928	935	7	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	730	205	761	173
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	788	805	17	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	650	155	643	161
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,870	3,870	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	3,240	630	3,187	682
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,330	1,360	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,147	213	1,167	192
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,890	3,990	100	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	3,270	720	3,241	748
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,590	2,650	60	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	2,260	390	2,253	396
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,250	1,290	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,000	290	1,000	289
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	870	905	35	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	720	185	713	191

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「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：2018年1月31日、2018年7月期末；2018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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2018年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年7月期末	前回取得	2018年7月期末	前回取得	2018年7月期末				
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,420	1,440	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,250	190	1,276	163
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,070	1,090	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	920	170	911	178
T-32	KDXレジデンス三宿	F	888	907	19	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	760	147	757	149
T-33	KDXレジデンス用賀	F	835	854	19	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	700	154	699	154
T-34	KDXレジデンス下馬	F	727	741	14	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	600	141	602	138
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,450	1,450	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,250	200	1,247	202
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,280	1,310	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,050	260	1,033	276
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,190	1,210	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,000	210	1,064	145
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	901	920	19	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	776	144	750	169
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	938	961	23	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	773	188	768	192
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,020	1,040	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	850	190	844	195
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	968	990	22	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	800	190	795	194
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	727	743	16	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	620	123	606	136
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	635	637	2	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	550	87	557	79
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	496	502	6	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	420	82	403	98
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	960	979	19	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	800	179	785	193
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	1,130	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	999	131	1,005	124
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,990	2,020	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,800	220	1,734	285
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,600	1,630	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,350	280	1,348	281
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,170	1,190	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	996	194	1,006	183
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	643	643	-	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	530	113	565	77
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,500	1,540	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,268	272	1,325	214
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,520	4,630	110	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	3,745	885	3,771	858
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,100	3,170	70	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,593	577	2,599	570
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,160	2,210	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,857	353	1,851	358
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,120	3,190	70	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,679	511	2,669	520

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：2018年1月31日、2018年7月期末；2018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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2018年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末				
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,470	5,470	-	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	4,832	638	4,970	499
T-57	ビーサイト秋葉原	F	941	962	21	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	850	112	867	94
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,620	1,750	130	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,360	390	1,387	362
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,360	2,390	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,200	190	2,368	21
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,520	1,530	10	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,400	130	1,429	100
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,430	1,470	40	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,250	220	1,260	209
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,300	1,330	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,062	268	1,074	255
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,410	3,470	60	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	3,026	443	3,035	434
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,380	1,430	50	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,050	380	1,138	291
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,200	1,230	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,100	130	1,116	113
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,530	1,600	70	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,150	450	1,199	400
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,020	1,050	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	700	350	729	320
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,880	4,000	120	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,845	1,155	2,961	1,038
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,180	1,200	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,130	70	1,179	20
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,450	1,510	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,224	286	1,245	264
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	929	975	46	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	792	182	809	165
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	778	791	13	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	561	230	572	218
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	892	915	23	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	695	220	707	207
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	750	786	36	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	648	138	662	123
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	922	945	23	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	764	181	782	162
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,100	1,110	10	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	894	216	914	195
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,050	1,080	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	842	238	863	216
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	7,640	-	4.2%	4.1%	4.4%	4.3%	4.4%	4.3%	7,500	140	7,789	-149
小計／平均			134,473	136,838	2,365	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	114,781	22,055	115,767	21,030

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：2018年1月31日、2018年7月期末；2018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	2018年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,270	1,290	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,015	275	956	333
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,300	1,320	20	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,120	200	1,067	252
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,350	1,350	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,080	270	1,015	334
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,150	3,230	80	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	2,910	320	2,751	478
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,780	1,830	50	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,510	320	1,385	444
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,950	1,960	10	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,680	280	1,585	374
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	901	931	30	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	765	166	736	194
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,000	1,030	30	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	830	200	801	228
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	529	539	10	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	445	94	476	62
R-13	KDXレジデンス一番町	D	683	694	11	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	530	164	511	182
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	562	567	5	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	520	47	504	62
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	611	617	6	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	480	137	464	152
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,700	2,740	40	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	2,350	390	2,282	457
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,070	1,080	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	900	180	878	201
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,040	1,060	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	840	220	810	249
R-19	KDXレジデンス西大路	D	925	946	21	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	813	133	791	154
R-20	KDXレジデンス西院	D	498	509	11	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	440	69	427	81
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,630	1,660	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,410	250	1,378	281
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,560	1,580	20	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,350	230	1,302	277
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	578	578	-	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	510	68	487	90
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,387	1,413	26	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,275	138	1,297	115
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	840	853	13	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	740	113	698	154
R-26	KDXレジデンス守口	F	640	649	9	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	551	98	528	120
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,290	1,300	10	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,080	220	1,051	248
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,720	1,720	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,360	360	1,460	259

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：2018年1月31日、2018年7月期末；2018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	2018年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末	前回取得	2018年 7月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	664	676	12	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	588	88	564	111
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	851	875	24	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	680	195	658	216
R-32	KDXレジデンス西公園	F	839	858	19	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	763	95	739	118
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	867	886	19	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	760	126	748	137
R-34	メロディーハイム御殿山	F	510	510	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	400	110	427	82
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,260	4,290	30	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.9%	4.8%	3,500	790	3,563	726
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,120	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	973	147	977	142
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,450	3,490	40	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	3,201	289	3,196	293
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,290	2,340	50	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	1,974	365	2,006	333
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,210	5,210	-	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	4,606	603	4,630	579
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,560	1,600	40	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	915	685	941	658
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,470	1,500	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,290	209	1,298	201
R-42	セレニテ西宮本町	T	739	739	-	5.0%	4.9%	5.1%	5.0%	5.2%	5.1%	617	121	652	86
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,670	-	4.9%	4.8%	5.0%	4.9%	5.1%	5.0%	1,600	70	1,751	-81
小計／平均			56,464	57,210	746	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	48,373	8,835	47,808	9,382
居住用施設合計／平均			190,937	194,048	3,111	4.5%	4.4%	4.3%	4.3%	4.7%	4.6%	163,154	30,890	163,575	30,412

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：2018年1月31日、2018年7月期末；2018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	2018年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年7月期末	前回取得	2018年7月期末	前回取得	2018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	-	1,115	4
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	-	1,777	2
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,690	3,700	10	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.5%	5.5%	3,690	10	3,673	26
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	-	1,112	7
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	-	2,915	24
H-6	天	T	2,630	2,640	10	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	6.3%	6.3%	2,630	10	2,607	32
H-7	イリーゼ西岡	F	858	854	-4	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	-4	850	3
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,660	1,670	10	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	6.3%	6.3%	1,660	10	1,644	25
H-9	さわやか桜式番館	D	989	990	1	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	1	978	11
H-10	アクティバ琵琶	T	6,560	6,560	-	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	-	6,516	43
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	-	2,100	9
H-12	グランダ門戸厄神	F	1,190	1,190	-	4.9%	4.9%	4.6%	4.6%	5.1%	5.1%	1,190	-	1,181	8
H-13	エクセレント西宮	T	971	972	1	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	1	963	8
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	-	1,364	15
H-15	エクセレント北野	T	-	783	-	-	4.7%	-	4.7%	-	4.9%	737	46	769	130
ヘルスケア施設合計／平均			28,998	29,809	28	5.4%	5.4%	5.4%	5.4%	5.6%	5.6%	29,735	74	29,572	236
総合計			219,935	223,857								192,889		193,148	30,708

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：2018年3月1日、2018年7月期末；2018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

ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第8期 (2016年1月期)	第9期 (2016年7月期)	第10期 (2017年1月期)	第11期 (2017年7月期)	第12期 (2018年1月期)	第13期 (2018年7月期)
期末保有物件数	105 物件	105 物件	113 物件	113 物件	115 物件	129 物件
当期取得物件数	5 物件	0 物件	10 物件	0 物件	2 物件	1 物件
当期譲渡物件数	3 物件	0 物件	2 物件	0 物件	0 物件	1 物件
取得価格合計	148,184 百万円	148,184 百万円	155,069 百万円	155,069 百万円	164,169 百万円	192,889 百万円
期末帳簿価格合計	150,906 百万円	150,211 百万円	156,805 百万円	156,161 百万円	165,040 百万円	193,148 百万円
期末鑑定評価額合計	169,702 百万円	170,538 百万円	180,618 百万円	182,410 百万円	192,137 百万円	223,857 百万円
賃貸可能戸数 ^(注1)	7,243 戸	7,243 戸	7,518 戸	7,518 戸	7,888 戸	7,794 戸
賃貸可能面積 ^(注1)	286,310.51 m ²	286,310.51 m ²	292,324.33 m ²	292,324.33 m ²	303,608.43 m ²	301,462.41 m ²
不動産賃貸事業収益合計	5,208 百万円	5,329 百万円	5,437 百万円	5,574 百万円	5,671 百万円	6,655 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,084 百万円	1,175 百万円	1,172 百万円	1,239 百万円	1,185 百万円	1,410 百万円
NOI (Net Operating Income) ^(注2)	4,124 百万円	4,153 百万円	4,265 百万円	4,335 百万円	4,486 百万円	5,245 百万円
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.6 %	5.5 %	5.6 %	5.4 %	5.4 %
資本的支出	167 百万円	163 百万円	220 百万円	241 百万円	286 百万円	436 百万円
減価償却費	852 百万円	857 百万円	878 百万円	884 百万円	921 百万円	1,144 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.2 %	1.1 %	1.2 %	1.1 %	1.2 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.4 %	4.5 %	4.4 %	4.5 %	4.3 %	4.2 %

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13期） 1/6

(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 ²)	賃貸面積 (m ²)	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	4,709,541	5,680,000	SF	86	5,338.99	5,338.99	100.0%	181	160,834	30,952	129,882	15,991	113,890	5.6%	4.9%
T-3	KDX大仏馬レジデンス	1,775,000	1,724,498	2,040,000	SF	54	2,353.23	2,262.01	96.1%	181	58,781	11,394	47,386	10,723	36,662	5.4%	4.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	797,660	950,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	181	28,177	7,804	20,372	5,245	15,127	5.0%	3.7%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,462,851	1,740,000	S	77	2,054.10	2,004.18	97.6%	181	51,269	11,223	40,046	6,519	33,526	5.4%	4.5%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	619,101	873,000	S	41	1,054.83	956.75	90.7%	181	25,152	6,097	19,054	4,901	14,152	5.9%	4.4%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,698,343	3,310,000	F	85	6,117.48	5,815.66	95.1%	181	105,540	30,520	75,020	21,543	53,477	5.3%	3.8%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1,798,041	1,800,000	-	-	-	-	-	181	43,750	1,325	42,424	-	42,424	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	640,051	719,000	F	35	2,123.46	2,002.46	94.3%	181	26,607	7,001	19,606	3,691	15,914	6.2%	5.0%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,350,082	1,780,000	S	106	3,546.91	3,313.71	93.4%	181	61,532	18,899	42,632	17,260	25,372	5.8%	3.5%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,122,287	1,380,000	SF	61	2,491.66	2,406.09	96.6%	181	47,195	9,798	37,396	7,290	30,106	6.6%	5.3%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,092,817	3,460,000	SF	50	3,617.32	3,530.17	97.6%	181	113,014	40,560	72,453	7,948	64,505	4.9%	4.3%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,867,193	3,400,000	S	85	2,889.66	2,858.14	98.9%	181	92,412	25,215	67,197	6,842	60,355	4.8%	4.3%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,241,654	2,470,000	SF	20	1,680.79	1,610.31	95.8%	181	55,882	13,053	42,829	3,254	39,574	3.9%	3.6%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,081,487	2,580,000	SF	62	2,785.42	2,692.66	96.7%	181	70,729	14,341	56,388	6,930	49,457	5.5%	4.8%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,771,749	2,290,000	SF	64	2,507.52	2,464.31	98.3%	181	65,430	12,862	52,567	5,785	46,781	6.0%	5.3%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,555,600	1,910,000	S	76	1,849.00	1,806.97	97.7%	181	56,593	12,084	44,509	6,174	38,335	5.8%	5.0%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	767,285	1,020,000	SF	27	1,034.27	988.82	95.6%	181	27,055	7,043	20,011	2,765	17,245	5.2%	4.5%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,451,512	1,870,000	SF	39	2,310.08	2,255.78	97.6%	181	51,042	8,106	42,935	5,848	37,087	6.0%	5.2%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	761,222	935,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	181	28,708	4,849	23,858	1,262	22,596	6.6%	6.2%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	643,034	805,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	181	22,529	3,363	19,166	2,804	16,361	5.9%	5.1%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,187,598	3,870,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	97,107	11,163	85,944	17,768	68,175	5.3%	4.2%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,167,567	1,360,000	S	60	1,537.38	1,537.38	100.0%	181	41,294	8,176	33,117	6,881	26,236	5.8%	4.6%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,241,079	3,990,000	S	179	4,358.43	4,140.12	95.0%	181	111,640	19,327	92,313	11,593	80,719	5.7%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,253,197	2,650,000	F	42	3,101.16	3,101.16	100.0%	181	82,049	17,713	64,336	9,314	55,021	5.7%	4.9%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,000,097	1,290,000	S	54	1,345.92	1,231.42	91.5%	181	35,965	7,816	28,149	3,932	24,217	5.7%	4.9%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	713,207	905,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	181	25,242	4,590	20,652	3,327	17,325	5.8%	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13期) 2/6

(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 ²)	賃貸面積 (m ²)	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-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,276,803	1,440,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	181	43,733	8,475	35,257	4,593	30,664	5.7%	4.9%
T-31	KDXレジデンス駒込公園	920,000	911,264	1,090,000	SF	32	1,020.18	997.81	97.8%	181	29,072	5,416	23,655	4,664	18,991	5.2%	4.2%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	757,299	907,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	181	26,630	6,275	20,355	3,112	17,243	5.4%	4.6%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	699,446	854,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	181	25,778	4,828	20,949	2,617	18,331	6.0%	5.3%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	602,109	741,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	181	20,821	4,156	16,664	2,253	14,411	5.6%	4.8%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,247,038	1,450,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	42,152	3,273	38,878	3,342	35,536	6.3%	5.7%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,033,819	1,310,000	S	72	1,526.98	1,485.18	97.3%	181	39,262	8,788	30,473	5,453	25,020	5.9%	4.8%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,064,387	1,210,000	F	36	2,359.44	2,162.82	91.7%	181	37,550	10,060	27,490	4,216	23,274	5.5%	4.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	750,151	920,000	S	52	1,170.40	1,106.00	94.5%	181	28,547	6,611	21,935	5,894	16,040	5.7%	4.2%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	768,656	961,000	S	49	1,171.41	1,142.64	97.5%	181	28,130	6,916	21,214	4,006	17,208	5.5%	4.5%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	844,062	1,040,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	30,576	5,031	25,545	3,771	21,773	6.1%	5.2%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	795,771	990,000	SF	44	1,314.91	1,294.31	98.4%	181	29,904	6,966	22,937	4,512	18,424	5.8%	4.6%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	606,280	743,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	181	24,551	6,241	18,310	4,210	14,099	6.0%	4.6%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	557,533	637,000	S	39	989.82	958.14	96.8%	181	19,926	4,434	15,491	3,357	12,133	5.7%	4.4%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	403,555	502,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	181	17,703	5,418	12,284	3,772	8,512	5.9%	4.1%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	785,645	979,000	S	72	1,602.16	1,509.26	94.2%	181	35,304	8,406	26,897	5,964	20,933	6.8%	5.3%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,005,322	1,130,000	F	40	2,448.27	2,319.12	94.7%	181	36,150	10,378	25,771	4,746	21,025	5.2%	4.2%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,734,555	2,020,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	181	63,651	11,052	52,598	14,934	37,664	5.9%	4.2%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,348,726	1,630,000	F	33	2,024.81	1,962.08	96.9%	181	45,242	7,794	37,447	6,920	30,526	5.6%	4.6%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,006,985	1,190,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	181	30,519	4,989	25,530	4,149	21,381	5.2%	4.3%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	565,128	643,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	181	19,722	4,205	15,517	2,235	13,281	5.9%	5.1%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,325,994	1,540,000	SF	48	1,637.00	1,519.43	92.8%	181	39,488	7,600	31,887	4,209	27,678	5.1%	4.4%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,771,303	4,630,000	SF	144	4,591.76	4,591.76	100.0%	181	123,663	20,102	103,561	17,156	86,404	5.6%	4.7%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,599,449	3,170,000	S	127	3,314.75	3,285.46	99.1%	181	86,485	17,270	69,214	12,791	56,422	5.4%	4.4%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,851,286	2,210,000	S	117	2,372.67	2,271.29	95.7%	181	62,827	15,513	47,313	11,060	36,252	5.1%	3.9%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,669,066	3,190,000	SF	145	4,009.07	3,933.71	98.1%	181	93,233	21,141	72,092	16,592	55,499	5.4%	4.2%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、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。

(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 ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,970,676	5,470,000	F	85	4,854.23	4,722.37	97.3%	181	130,224	17,847	112,377	14,645	97,731	4.7%	4.1%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	867,578	962,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	181	23,965	3,156	20,809	2,523	18,286	4.9%	4.3%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通 (注2)	1,360,000	1,387,017	1,750,000	S	70	1,809.84	1,734.51	95.8%	181	52,453	10,080	42,372	3,696	38,676	6.3%	5.7%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,368,989	2,390,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	181	65,710	10,799	54,911	8,776	46,134	5.0%	4.2%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,429,183	1,530,000	SF	38	2,198.56	2,048.92	93.2%	181	41,521	11,581	29,939	4,628	25,310	4.3%	3.6%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,260,371	1,470,000	SF	32	1,929.61	1,754.08	90.9%	181	39,061	6,397	32,664	6,601	26,062	5.3%	4.2%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,074,208	1,330,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	181	38,554	9,440	29,113	6,192	22,921	5.5%	4.4%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,035,728	3,470,000	S	174	4,314.87	4,117.36	95.4%	181	99,121	21,553	77,567	21,121	56,445	5.2%	3.8%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,138,723	1,430,000	SF	59	3,499.84	3,442.34	98.4%	181	53,315	13,415	39,900	6,878	33,021	7.7%	6.3%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,116,864	1,230,000	S	65	1,614.28	1,593.17	98.7%	181	40,203	10,082	30,121	5,690	24,431	5.5%	4.5%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,199,447	1,600,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	181	37,950	5,706	32,243	4,195	28,048	5.7%	4.9%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	729,384	1,050,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	181	28,276	5,250	23,026	3,682	19,343	6.6%	5.6%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,961,810	4,000,000	SF	65	2,659.66	2,659.66	100.0%	181	98,674	12,556	86,117	11,269	74,848	6.1%	5.3%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,179,776	1,200,000	S	47	1,297.27	1,297.27	100.0%	181	31,889	4,887	27,001	4,885	22,115	4.8%	3.9%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,245,702	1,510,000	SF	33	1,357.88	1,315.97	96.9%	181	38,339	8,895	29,444	3,911	25,532	4.9%	4.2%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	809,037	975,000	S	30	878.50	845.39	96.2%	181	26,579	6,121	20,458	2,600	17,857	5.2%	4.5%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	572,020	791,000	S	39	808.54	788.88	97.6%	181	22,438	7,278	15,160	2,974	12,185	5.4%	4.4%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	707,730	915,000	S	38	939.89	919.49	97.8%	181	24,935	5,558	19,377	3,120	16,256	5.6%	4.7%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	662,171	786,000	S	47	1,032.18	1,010.86	97.9%	181	23,617	6,510	17,106	3,566	13,540	5.3%	4.2%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	782,396	945,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	181	22,608	1,870	20,737	3,433	17,304	5.5%	4.6%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	914,903	1,110,000	S	43	1,227.16	1,227.16	100.0%	181	28,957	7,693	21,264	4,116	17,148	4.8%	3.9%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	863,816	1,080,000	S	36	1,190.53	1,190.53	100.0%	181	29,444	6,325	23,118	4,392	18,726	5.5%	4.5%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,789,844	7,640,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	181	159,211	16,571	142,640	28,252	114,387	3.8%	3.1%
小計／平均		114,781,500	115,767,797	136,838,000		4,366	160,313.01	156,572.99	97.7%	181	3,823,228	776,219	3,047,009	517,303	2,529,706	5.4%	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。

注2: 2018年2月5日付で「ビュロー神楽坂」より物件名称を変更しています。

(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 ²)	賃貸面積 (m ²)	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-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	956,410	1,290,000	S	92	3,330.15	3,230.72	97.0%	181	51,370	14,974	36,395	10,356	26,039	7.2%	5.2%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,067,033	1,320,000	F	40	2,798.20	2,577.85	92.1%	181	43,757	11,395	32,361	9,174	23,186	5.8%	4.2%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,015,556	1,350,000	SF	92	2,936.40	2,792.48	95.1%	181	47,503	10,990	36,512	10,022	26,489	6.8%	4.9%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,751,076	3,230,000	SF	160	6,385.70	6,290.68	98.5%	181	110,453	23,194	87,259	23,823	63,436	6.0%	4.4%
R-6	KDX新町レジデンス	-	-	-	-	-	-	-	-	92	32,211	10,136	22,075	8,998	13,076	8.6%	5.1%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,385,449	1,830,000	F	80	4,631.16	4,466.28	96.4%	181	58,398	11,359	47,038	16,544	30,494	6.3%	4.1%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,585,411	1,960,000	SF	148	6,255.16	6,049.72	96.7%	181	74,090	17,881	56,209	14,207	42,001	6.7%	5.0%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	736,418	931,000	SF	78	2,762.76	2,762.76	100.0%	181	33,271	8,455	24,816	7,883	16,933	6.5%	4.5%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	801,712	1,030,000	SF	84	3,413.06	3,083.42	90.3%	181	38,492	10,897	27,595	7,530	20,065	6.7%	4.9%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	476,929	539,000	SF	65	2,253.81	2,145.80	95.2%	181	22,480	14,207	8,273	4,483	3,789	3.7%	1.7%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	511,957	694,000	SF	45	1,818.09	1,680.09	92.4%	181	26,246	6,766	19,480	5,026	14,453	7.4%	5.5%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	504,595	567,000	SF	27	1,475.73	1,311.76	88.9%	181	19,812	6,771	13,040	4,459	8,581	5.1%	3.3%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	464,977	617,000	SF	40	2,159.25	2,069.01	95.8%	181	23,211	7,002	16,209	4,505	11,704	6.8%	4.9%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,282,455	2,740,000	SF	187	6,221.83	5,622.85	90.4%	181	97,879	31,518	66,361	17,797	48,564	5.7%	4.2%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	878,007	1,080,000	SF	66	2,655.31	2,377.51	89.5%	181	38,341	11,789	26,552	7,021	19,530	5.9%	4.4%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	810,011	1,060,000	SF	95	2,724.19	2,640.98	96.9%	181	39,577	10,949	28,628	7,327	21,301	6.9%	5.1%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	791,423	946,000	S	76	2,353.55	2,353.55	100.0%	181	33,806	6,537	27,269	6,343	20,925	6.8%	5.2%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	427,471	509,000	S	49	1,094.81	1,051.78	96.1%	181	18,260	5,400	12,859	3,859	9,000	5.9%	4.1%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,378,336	1,660,000	S	118	3,387.30	3,233.37	95.5%	181	58,100	16,921	41,179	9,975	31,204	5.9%	4.5%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,302,859	1,580,000	S	131	3,813.31	3,711.07	97.3%	181	54,968	12,453	42,514	11,789	30,725	6.4%	4.6%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	487,524	578,000	SF	43	1,321.04	1,321.04	100.0%	181	21,256	6,370	14,885	5,200	9,685	5.9%	3.8%
R-24	KDXレジデンス茨木・II	1,275,000	1,297,417	1,413,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	181	55,855	16,917	38,937	6,373	32,564	6.2%	5.2%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	698,330	853,000	SF	70	2,024.50	1,939.21	95.8%	181	29,822	6,510	23,312	8,167	15,144	6.4%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	528,247	649,000	F	28	1,942.78	1,875.45	96.5%	181	24,131	7,435	16,695	5,431	11,264	6.1%	4.1%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,051,928	1,300,000	S	86	2,292.72	2,254.82	98.3%	181	39,428	8,175	31,252	7,724	23,528	5.8%	4.4%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,460,462	1,720,000	F	21	3,999.01	3,999.01	100.0%	181	65,950	14,357	51,593	4,799	46,794	7.7%	6.9%

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 ²)	賃貸面積 (m ²)	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	564,041	676,000	S	64	1,889.53	1,859.68	98.4%	181	28,026	7,132	20,894	5,373	15,521	7.2%	5.3%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	658,389	875,000	SF	63	2,602.53	2,478.60	95.2%	181	30,441	7,224	23,217	6,236	16,980	6.9%	5.0%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	739,965	858,000	F	36	2,522.16	2,392.76	94.9%	181	30,995	8,611	22,383	6,381	16,002	5.9%	4.2%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	748,232	886,000	F	24	2,098.68	2,098.68	100.0%	181	30,212	6,117	24,094	4,803	19,290	6.4%	5.1%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	427,500	510,000	F	36	2,297.24	2,171.02	94.5%	181	21,640	5,260	16,380	3,004	13,375	8.3%	6.7%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,563,286	4,290,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	14,215	107,341	33,281	74,059	6.2%	4.3%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	977,240	1,120,000	SF	55	1,923.22	1,873.99	97.4%	181	31,876	8,522	23,353	4,912	18,440	4.8%	3.8%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,196,902	3,490,000	SF	134	6,511.88	6,437.13	98.9%	181	107,280	22,524	84,756	21,975	62,780	5.3%	4.0%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,006,588	2,340,000	S	170	5,735.96	5,735.96	100.0%	181	101,488	25,681	75,807	18,253	57,553	7.7%	5.9%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,630,102	5,210,000	SF	212	11,855.63	10,731.22	90.5%	181	177,217	39,468	137,748	42,554	95,194	6.0%	4.2%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	941,166	1,600,000	SF	114	5,269.39	4,864.47	92.3%	181	53,291	17,198	36,093	11,231	24,861	8.0%	5.5%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,298,357	1,500,000	S	85	2,277.14	2,247.66	98.7%	181	42,471	8,402	34,068	10,155	23,913	5.3%	3.7%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	652,505	739,000	S	51	1,351.68	1,199.48	88.7%	181	22,027	5,194	16,832	4,746	12,086	5.5%	3.9%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,751,787	1,670,000	SF	128	4,472.72	4,003.96	89.5%	181	54,071	22,805	31,265	7,164	24,101	3.9%	3.0%
小計／平均		48,372,751	47,808,071	57,210,000		3,428	141,149.40	135,227.64	95.8%	179.1	2,011,282	507,731	1,503,550	408,901	1,094,648	6.2%	4.5%
居住用施設合計／平均		163,154,251	163,575,868	194,048,000		7,794	301,462.41	291,800.63	96.8%	152.7	5,834,510	1,283,950	4,550,559	926,204	3,624,355	5.6%	4.5%

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

(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	施設タイプ (注1)	賃貸 可能面積 (m ²)	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率 (%)	入居率 (注2) 2018.6 (%)	運用 日数 (日)	NOI	減価 償却費	賃貸事業 利益	NOI 利回り (年換算)	償却後 NOI 利回り (年換算)
												a	b	c [a-b]		
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,115,048	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	95.8%	153	22,267	9,680	12,587	4.7%	2.7%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,777,728	1,780,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	75.9%	153	36,777	3,566	33,210	4.9%	4.5%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,673,348	3,700,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	90.9%	153	86,705	22,821	63,884	5.6%	4.1%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,112,466	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	100.0%	153	24,507	7,533	16,973	5.2%	3.6%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,915,094	2,940,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	70.8%	153	65,974	25,430	40,544	5.4%	3.3%
H-6	天	2,630,000	2,607,420	2,640,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	87.1%	153	68,793	23,071	45,721	6.2%	4.1%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	850,898	854,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	89.2%	153	18,762	7,632	11,129	5.2%	3.1%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,644,784	1,670,000	住宅型	5,343.33	73	73	100.0%	91.8%	153	42,511	15,215	27,295	6.1%	3.9%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	978,761	990,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	153	23,919	10,238	13,680	5.8%	3.3%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,516,883	6,560,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	87.0%	153	174,433	51,009	123,423	6.3%	4.5%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,100,635	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	95.0%	153	43,192	9,831	33,361	4.9%	3.8%
H-12	グランダ門戸厄神	1,190,000	1,181,693	1,190,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	153	25,883	8,306	17,576	5.2%	3.5%
H-13	エクセレント西宮	971,000	963,062	972,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	100.0%	153	15,123	7,937	7,186	3.7%	1.8%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,364,936	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	100.0%	153	42,853	15,063	27,789	7.4%	4.8%
H-15	エクセレント北野	737,000	769,726	783,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	97.6%	26	2,757	691	2,065	5.3%	3.9%
ヘルスケア施設合計／平均		29,735,000	29,572,488	29,809,000		106,053.89	1,677	1,831	100.0%	89.5%	150.7	694,463	218,032	476,431	5.7%	3.9%
総合計／平均		192,889,251	193,148,357	223,857,000		407,516.30					175.7	5,245,023	1,144,236	4,100,786	5.6%	4.4%

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、入居者の人数を居室数で除して算出しています。ただし、「グランダ門戸厄神」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。なお算出の結果、入居率が100.0%を超える場合には100.0%として記載しています。

