



2020年1月期 (第16期)

決算説明資料

2020年3月17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. 今後の成長に向けて

目標の進捗状況	p. 5
ポートフォリオ内訳と構築方針	p. 6
公募増資概要と新規取得資産	p. 7
巡航分配金の成長	p. 8
戦略的な資産入替と分配金マネジメント	p. 9

2. 運用の状況（内部成長）

居住用施設の賃料動向	p. 12
運用の状況 – 居住用施設① –	p. 13
運用の状況 – 居住用施設② –	p. 14
居住用施設の稼働率推移	p. 15
運用の状況 – ヘルスケア施設 –	p. 16
内部成長の事例	p. 17

3. 決算概要（第16期の実績及び第17期・第18期の収益予想）

2020年1月期（第16期）の実績	p. 19
2020年7月期（第17期）及び2021年1月期（第18期）の収益予想	p. 20

4. 財務の状況

財務の状況	p. 22-23
投資主の状況等	p. 24

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. 26
サステナビリティ② – 社会 (Social)への取組み –	p. 27
サステナビリティ③ – ガバナンス (Govenance)への取組み –	p. 28

ご参考資料

注記について	p. 30
ポートフォリオの内訳	p. 31-32
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. 33-34
テナント属性分析（居住用施設）	p. 35
免震部材について	p. 36
市場規模の拡大と強い需要が続くヘルスケア施設	p. 37
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 38
オペレーターの概要	p. 39
オペレーター居室数ランキング	p. 40
シニアリビング施設の分類	p. 41
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 42
シニアリビング施設の典型的な収益構造	p. 43
投資主優待制度について	p. 44
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p. 45
ケネディクスグループの概要	p. 46
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 47
財務諸表	p. 48-49
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. 今後の成長に向けて

目標の進捗状況

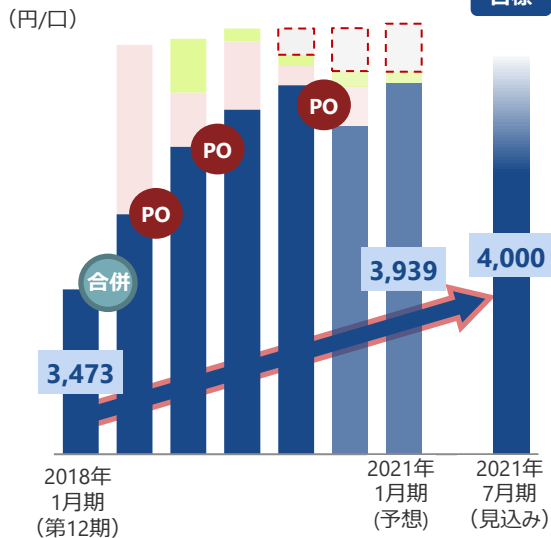
当初目標と
進捗状況

DPU (巡航水準)



2021年7月期までに
巡航DPU4,000円の達成を目指す

1口あたり分配金の推移 (巡航水準)

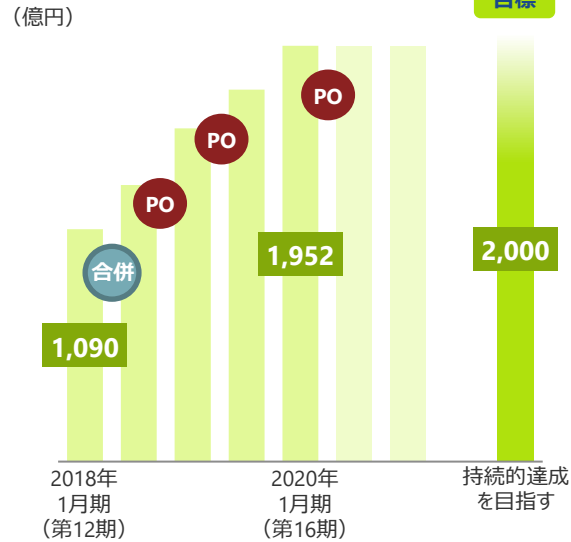


時価総額



持続的に
時価総額2,000億円の達成を目指す

時価総額の増大

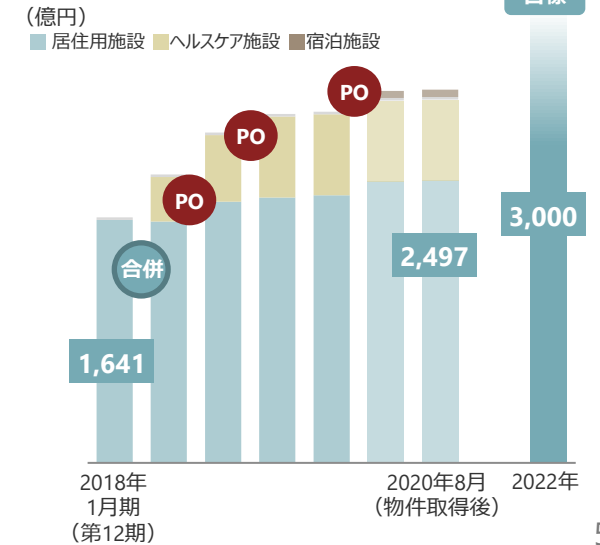


資産規模



2022年までに
資産規模3,000億円の達成を目指す

資産規模の拡大

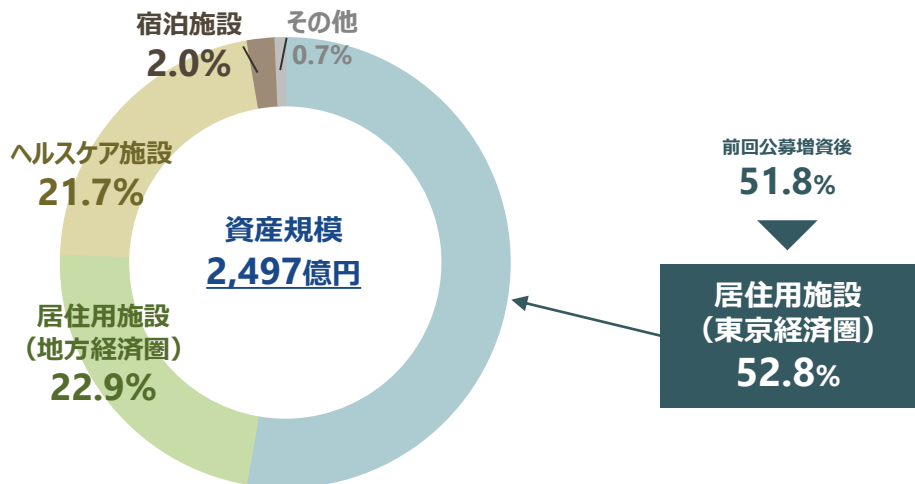


ポートフォリオ内訳と構築方針

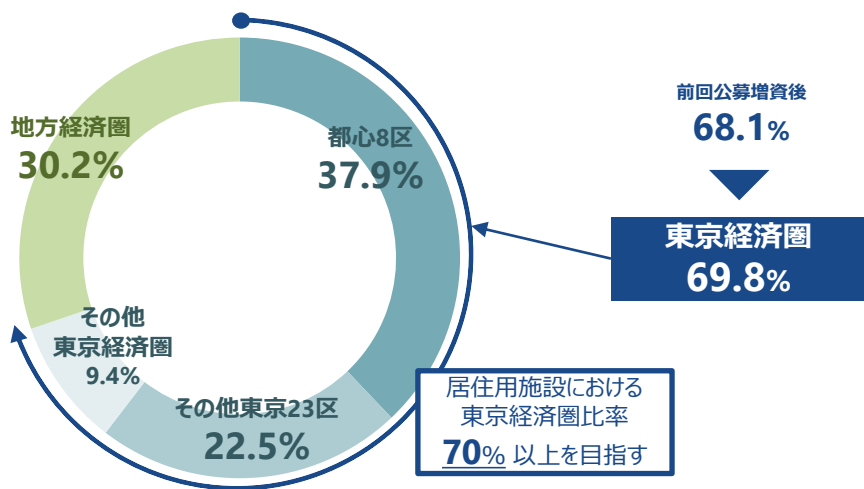
東京経済圏の賃貸住宅を中心とした安定性の高いポートフォリオの構築を継続

ポートフォリオ内訳 (取得予定資産取得後)^(注1)

ポートフォリオに占める東京経済圏の居住用施設の比率 (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)



用途別投資比率の目標

用途	資産規模 ^(注1)	投資比率 ^(注1)	資産規模3,000億円達成時の目標比率 ^(注2)
居住用施設	1,888億円	75.6%	70-75%程度
ヘルスケア施設	541億円	21.7%	20-25%程度
宿泊施設	49億円	2.0%	0-10%程度
その他	17億円	0.7%	0-5%程度

(注1) 本資料の日付現在において既に予定している、2020年8月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。
 (注2) 目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載しています。実際の投資比率は、今後のマーケット環境等により上記各比率と異なる可能性があります。

公募増資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 (千葉県船橋市)	KDXレジデンス 阿佐ヶ谷Ⅱ (東京都杉並区)	KDXレジデンス 幡ヶ谷 (東京都渋谷区)	KDXレジデンス 学芸大学 (東京都目黒区)	KDXレジデンス 仙台駅東 (宮城県仙台市)	KDXレジデンス 蒲田南 (東京都大田区)	KDXレジデンス 吉祥寺 (東京都武蔵野市)	KDXレジデンス 三鷹 (東京都三鷹市)	KDXレジデンス 中延 (東京都品川区)
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
NOI利回り ^(注1)	5.0%	4.6%	4.6%	4.6%	5.0%	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(予定)	2020年8月3日(予定)
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(予定)	2008年5月
稼働率 ^(注2)	100%	90.5%	94.8%	91.5%	98.9%	- ^(注3)	-	-	86.8%

(注1) 取得(予定)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)で除して算定しています。(注2) 上記「稼働率」は2020年1月末時点の数値を記載しています。(注3) 80戸の賃貸可能戸数のうち69戸を国内の事業会社と賃貸借契約を締結済みであり、当該契約を前提とした稼働率は79.6%です。

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 (東京都豊島区)	ホテルリブマックス 横浜駅西口 (神奈川県横浜市)
取得価格	2,390百万円	2,570百万円
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 × 長期契約

- 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
- 上記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

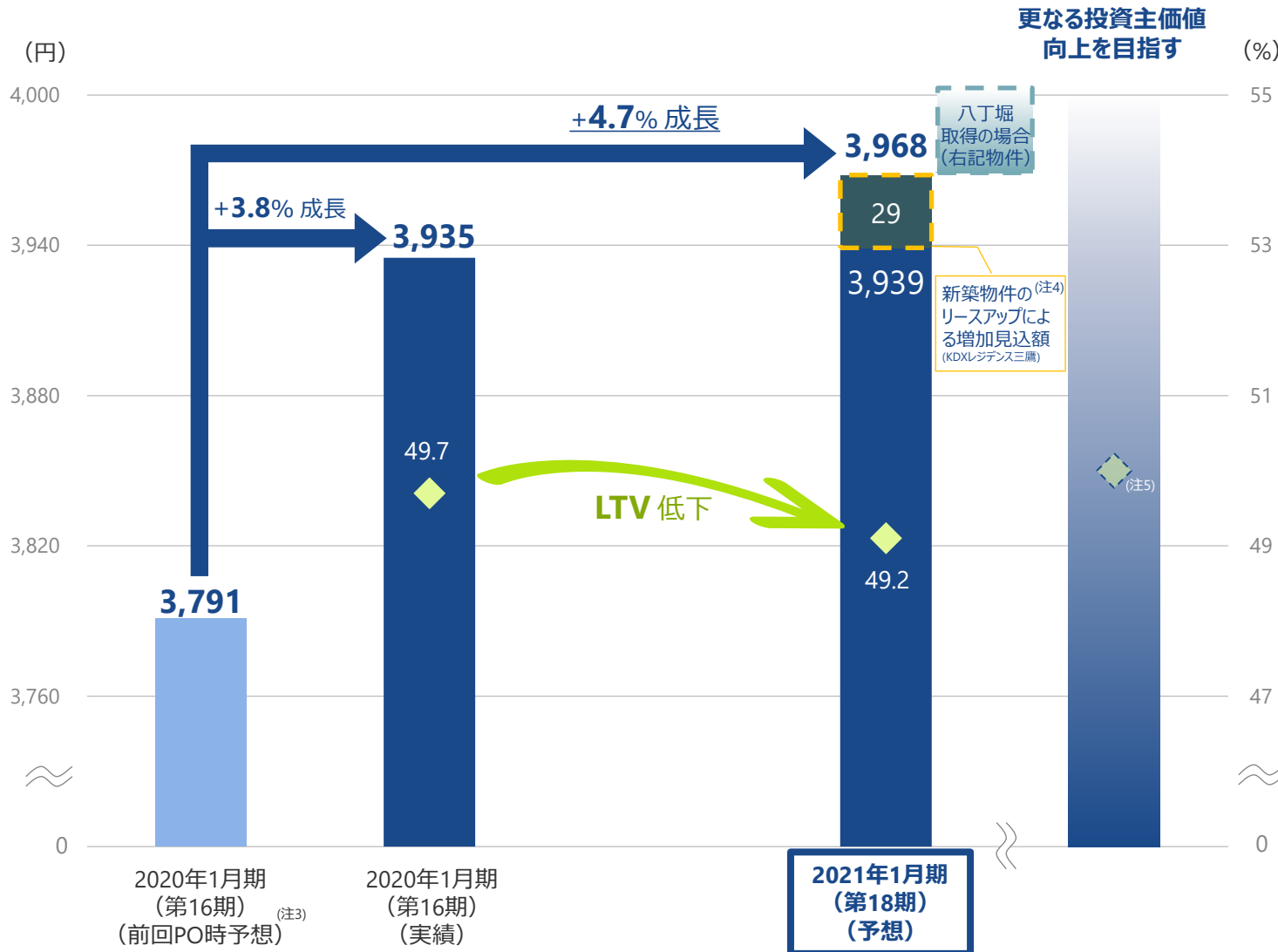
	合併後第1回目 公募増資 (2018年8月)	合併後第2回目 公募増資 (2019年2月)	今回公募増資 (2020年2月)
発行決議日	2018年7月13日	2019年2月4日	2020年2月10日
発行価格決定日	2018年7月24日	2019年2月13日	2020年2月19日
発行価格 ／発行価額	157,047円 ／151,892円	175,500円 ／169,740円	208,065円 ／201,342円
発行価額総額 ^(注4)	約124.7億円	約61.9億円	約88.1億円

(注4) 第三者割当増資を除いてを記載しています。

巡航分配金の成長

- 内部成長と外部成長により一時的要因を除く1口当たり分配金（巡航水準）が着実に成長
- 公募増資により確保した取得余力と内部成長により更なる分配金の向上を目指す

一時的要因を除く1口当たり分配金(リースアップによる影響を加味)^(注1) 及びLTV^(注2) の推移



- 内部成長に加えPOによる外部成長効果により、一時的要因を除く1口当たり分配金は着実に成長
- LTVはPOにより低下見込み（取得余力の獲得）
- LTVをコントロールし取得余力を活用して物件を取得した場合、更なる1口当たり分配金の上昇へ

パイプライン物件（居住用施設）

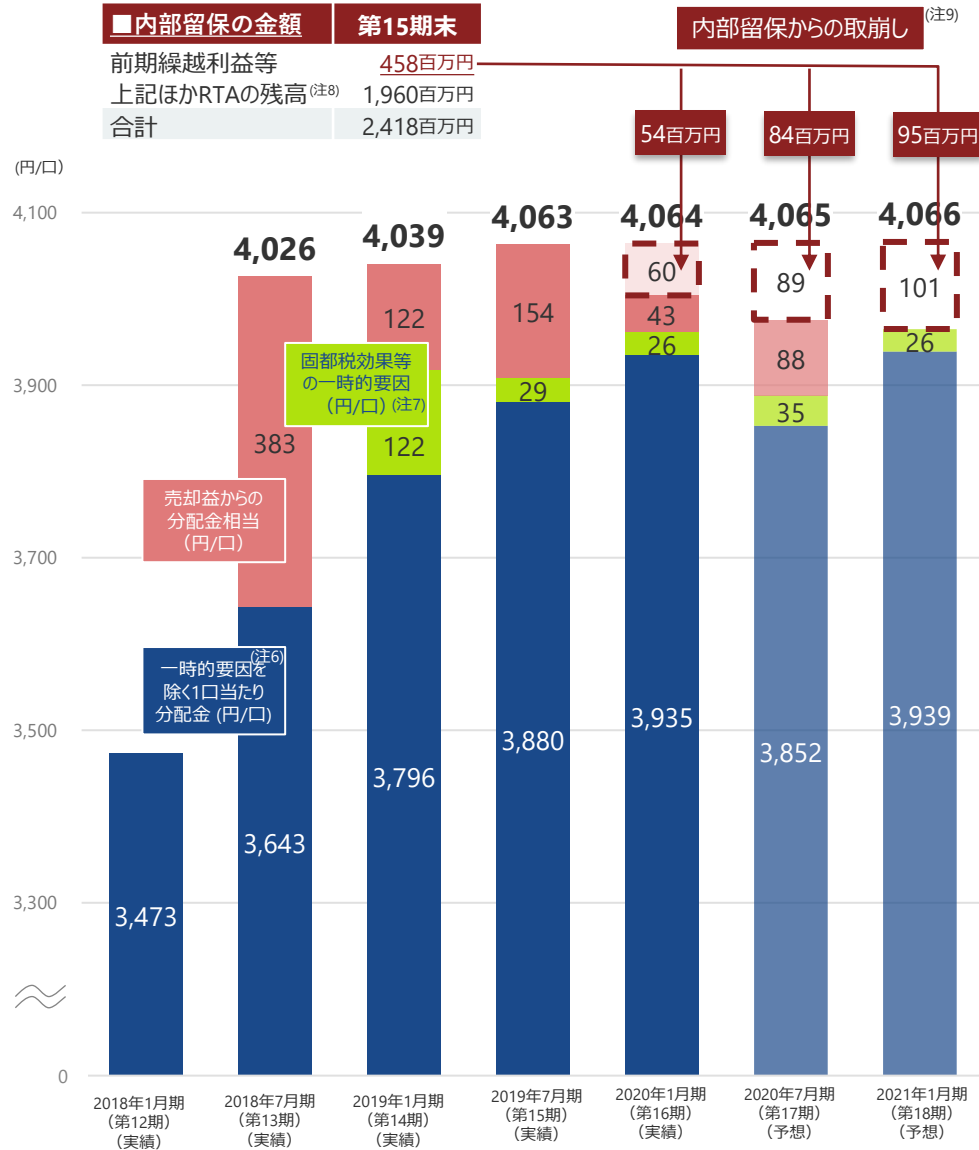
スポンサーサポート

	東京 経済圏	東京 経済圏
	優先交渉権	
	(仮称) 八丁堀プロジェクト	(仮称) 上石神井プロジェクト
所在地	東京都中央区	東京都練馬区
賃貸可能戸数	40~50戸程度	110~120戸程度
竣工(予定)	2020年9月中旬	2020年11月中旬

戦略的な資産入替と分配金マネジメント

資産入替により生じた売却益を分配金の平準化と上積みみに活用

分配金マネジメント (1口当たり分配金の推移)



ポートフォリオクオリティの向上を図り、地方経済圏所在の2物件を売却

戦略的な資産入替

メロディーハイム御殿山 (2020年1月期 売却)



売却価格 480百万円
帳簿価額 420百万円

売却時
築年数
約31年

- <売却の背景>
- 売却2物件より、更に**郊外に立地**
 - 本投資法人の居住用施設において、**最も築年数が経過**
 - 築年数経過に伴い、エレベーター更新等**今後の資本的支出及び修繕費の増加が見込まれる物件**



2018年7月期 売却済
KDX新町レジデンス

売却時
築年数
約11年

2019年7月期 売却済
KDXレジデンス新大阪

売却時
築年数
約12年

KDXレジデンス泉中央 (2020年7月期 売却)



売却価格 540百万円
帳簿価額 450百万円
(2020年2月28日時点の想定価額)

売却時
築年数
約13年

- <売却の背景>
- 「仙台」駅徒歩圏の**シングルタイプの新築物件の取得と、郊外に立地する本物件との戦略的な資産入替**
 - 本投資法人の保有する仙台市内の物件において最も郊外に所在し、**相対的に競争力が劣る**



2019年1月期 売却済
KDXレジデンス勾当台

売却時
築年数
約12年

2020年7月期 取得
KDXレジデンス仙台駅東

取得時
築年数
約1年

注：本ページの各注記については、30ページをご参照ください。

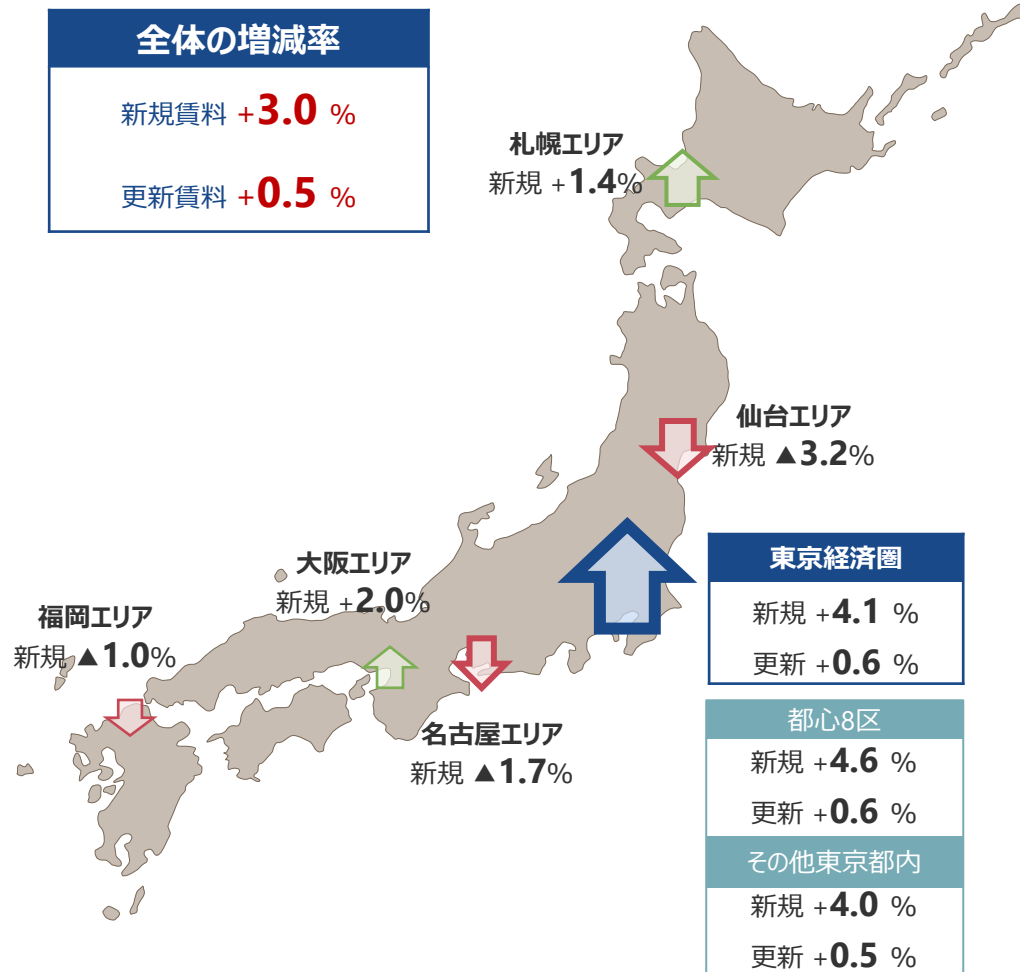
2. 運用の状況（内部成長）

居住用施設の賃料動向

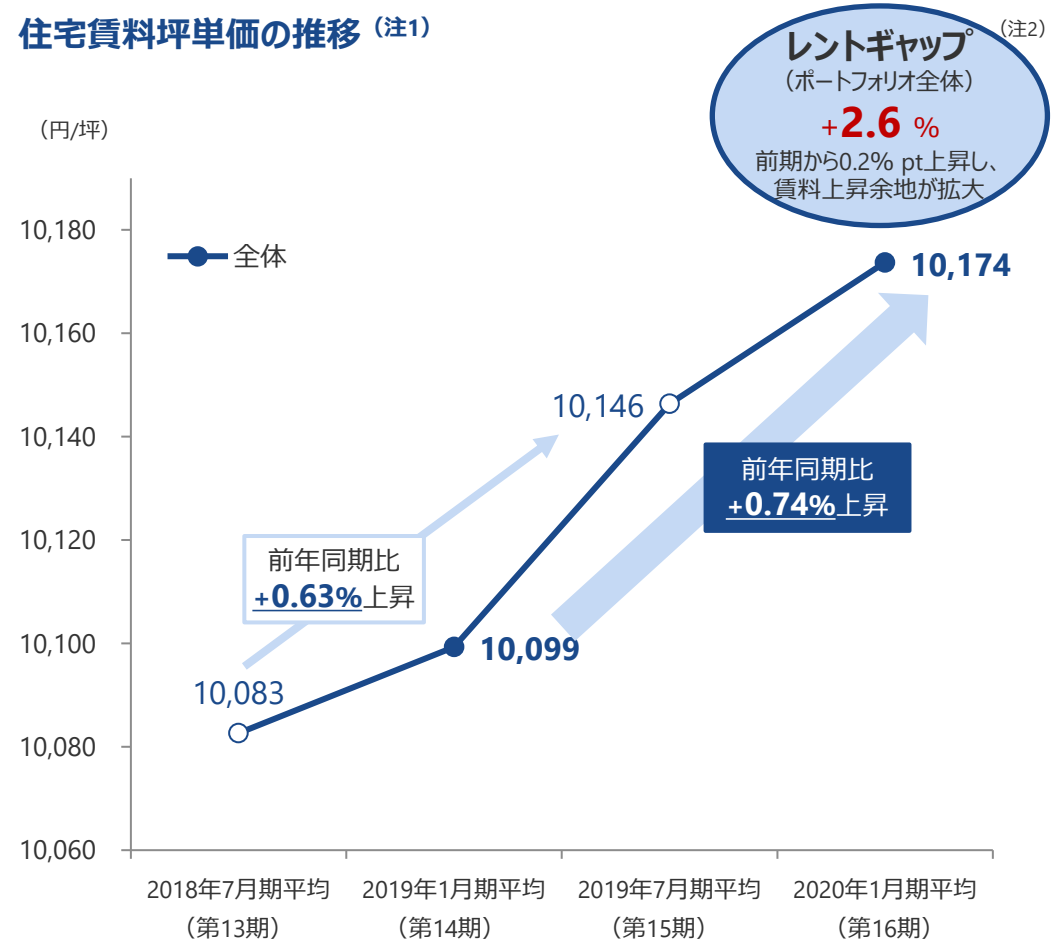
- 東京経済圏を中心に賃貸住宅マーケットは良好に推移
- ポートフォリオ全体の増減率も上昇

- 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+0.74%上昇 (前年同期比)

賃料の増減率マップ (2020年1月期)



住宅賃料坪単価の推移 (注1)



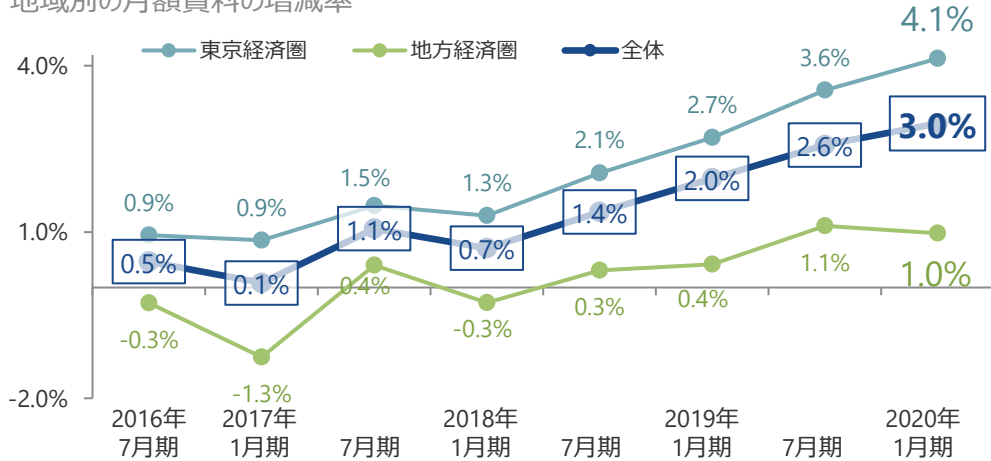
注1: 「住宅賃料坪単価」は、2018年2月から2020年1月末まで通期運用している110物件のうち、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

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。

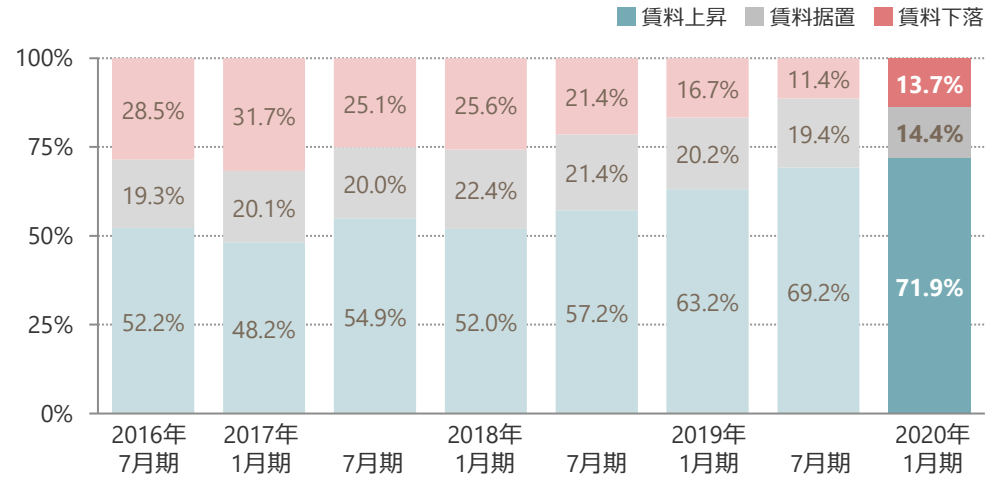
運用の状況 — 居住用施設① —

新規賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率

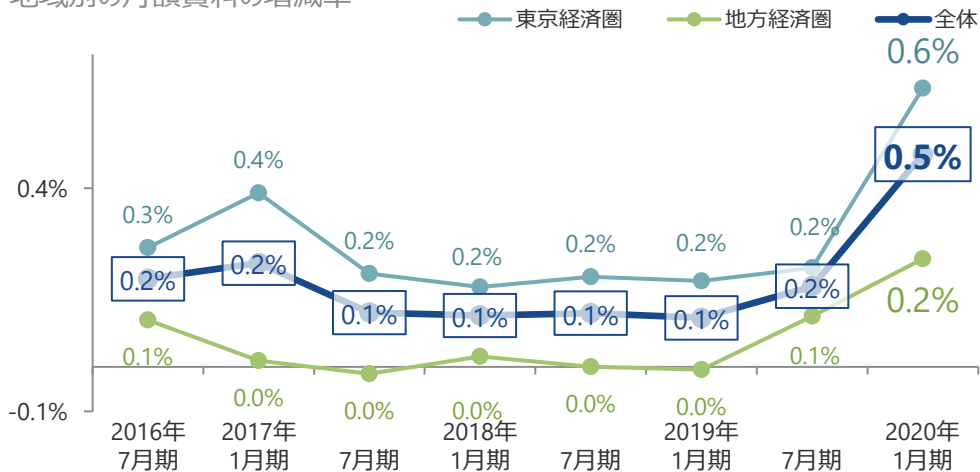


新規賃料の増減件数割合



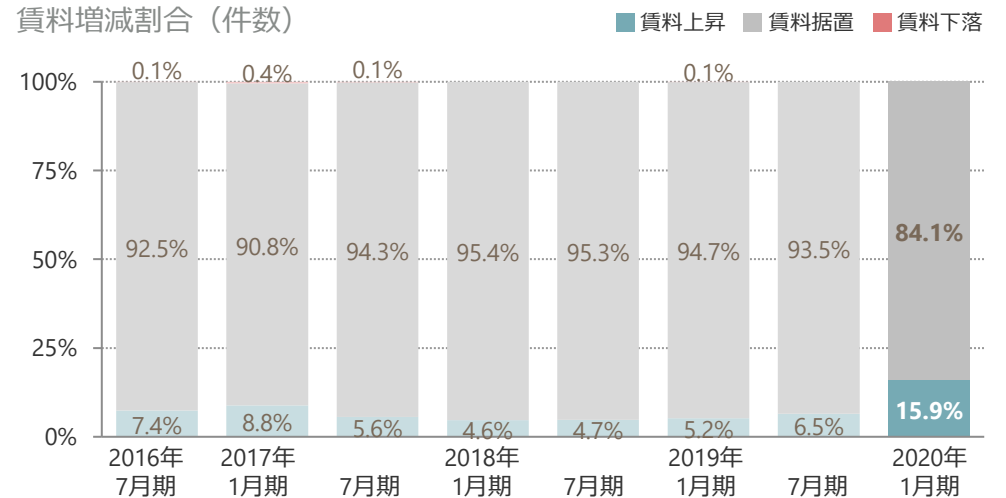
更新賃料の増減率 (注2)

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)

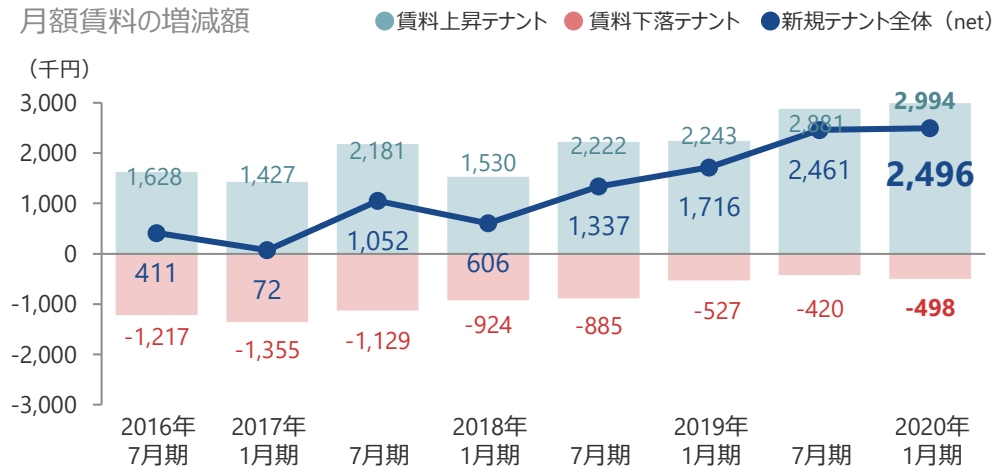


注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。
 注2: 「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

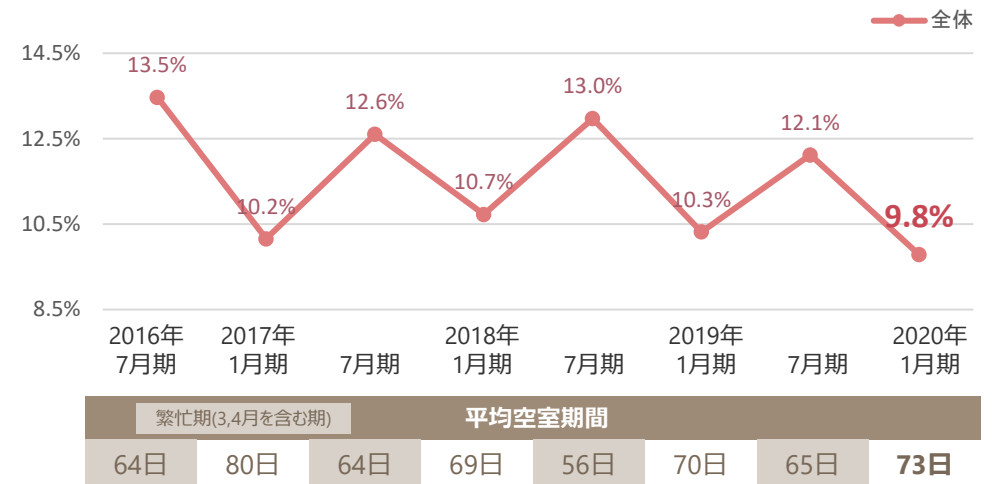
運用の状況

— 居住用施設② —

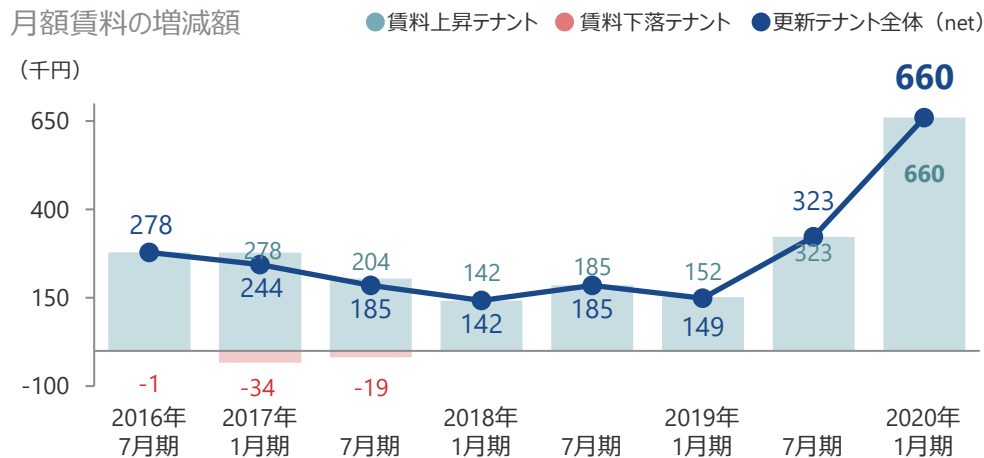
新規賃料の増減額



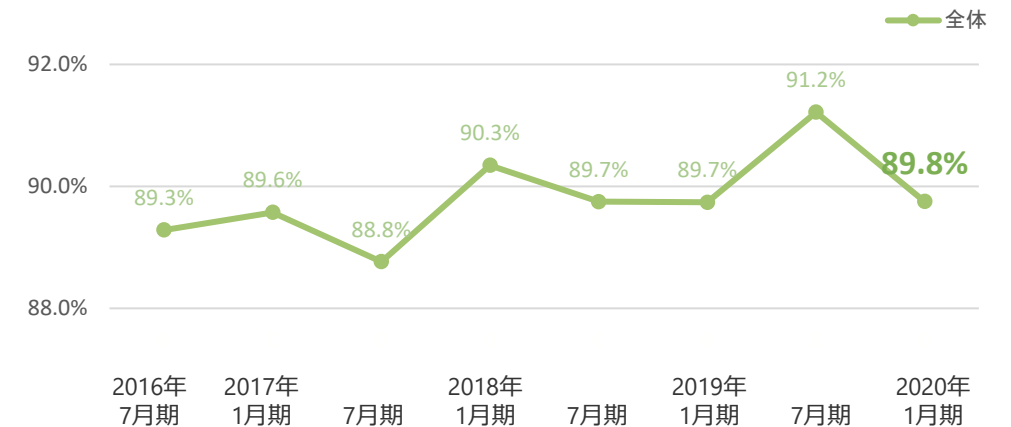
平均空室期間・退去率 (注1)



更新賃料の増減額



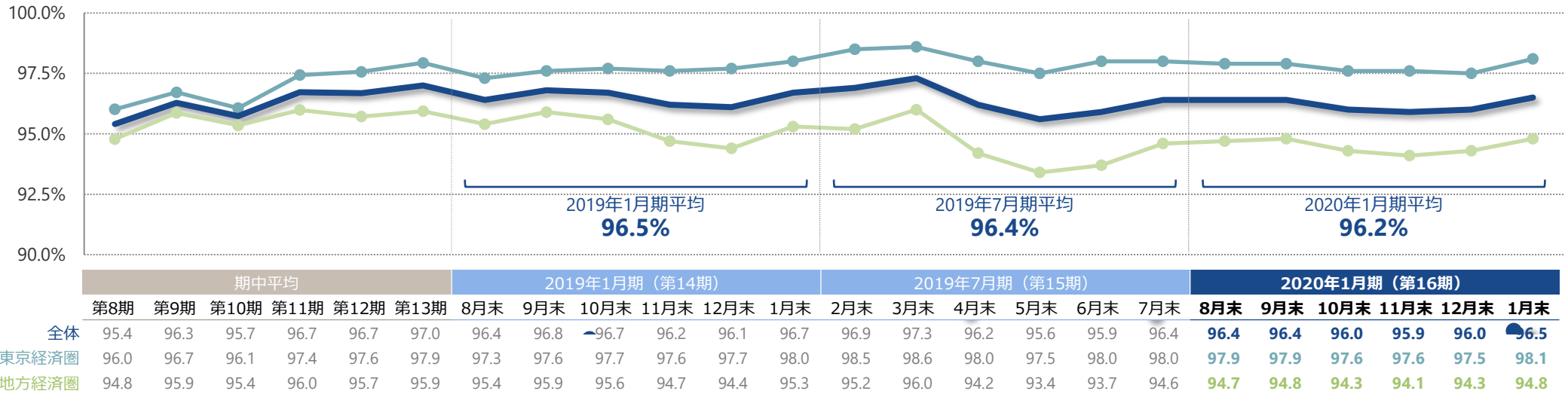
更新率 (注2)



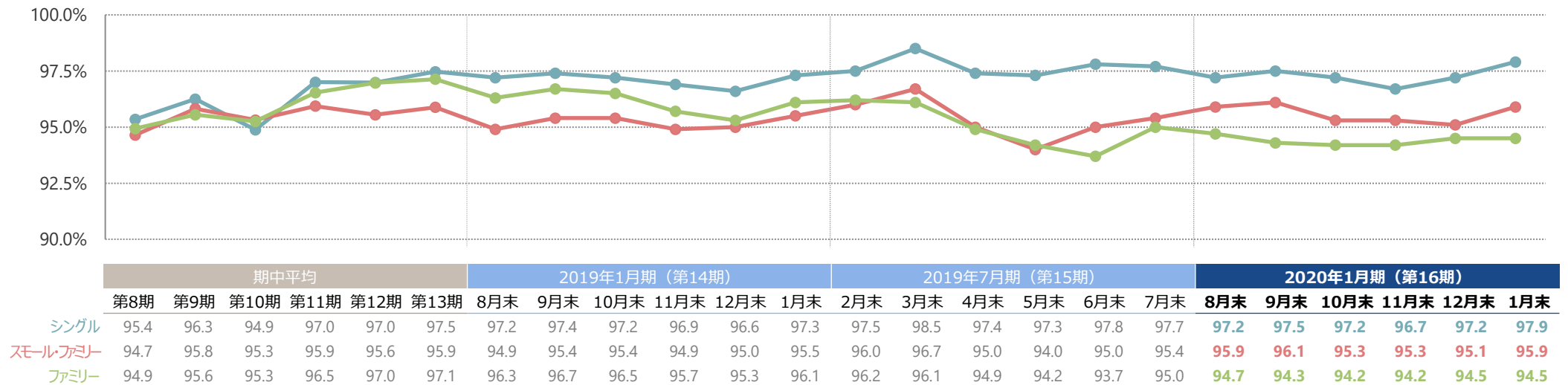
注1: 期末保有物件のうちバスループ契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。
 注2: 期末保有物件のうちバスループ契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

居住用施設の稼働率推移

地域別稼働率 (注1)



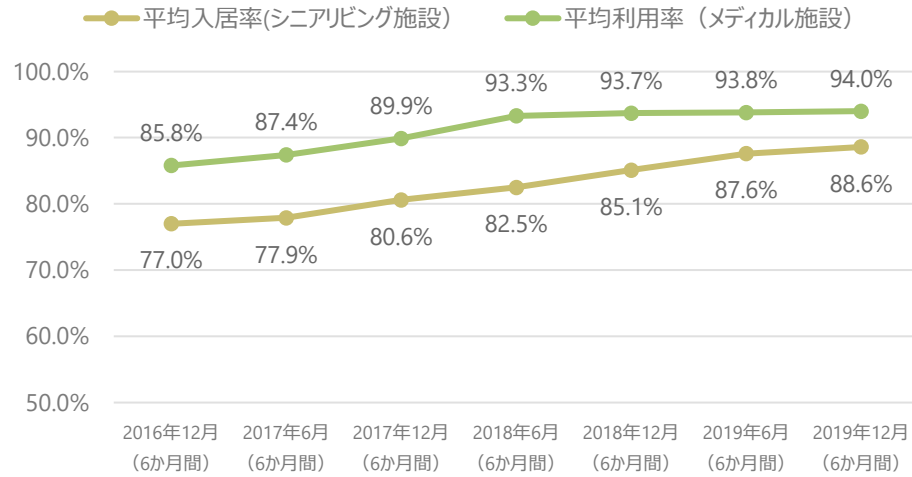
住戸タイプ別稼働率 (注1)



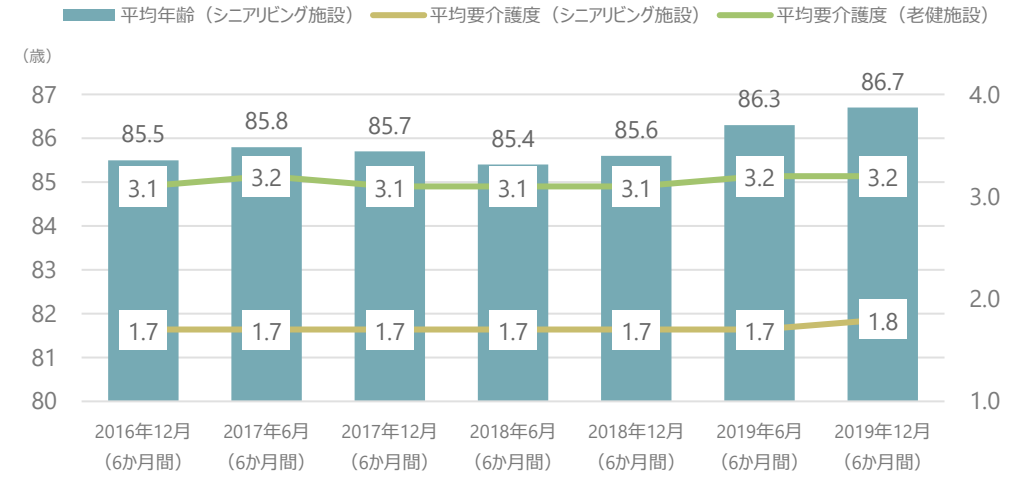
注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

運用の状況 -ヘルスケア施設-

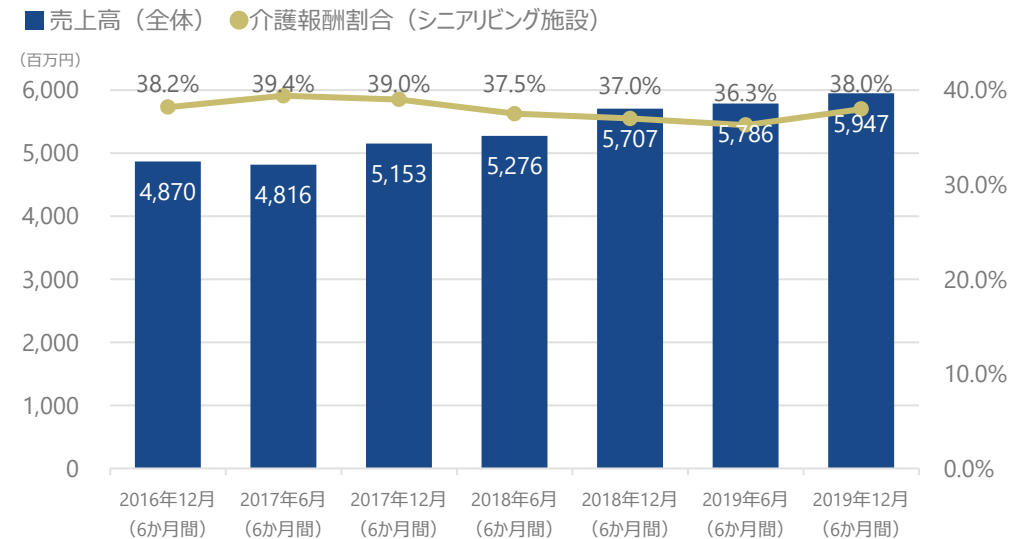
入居の状況 (注1, 2, 3)



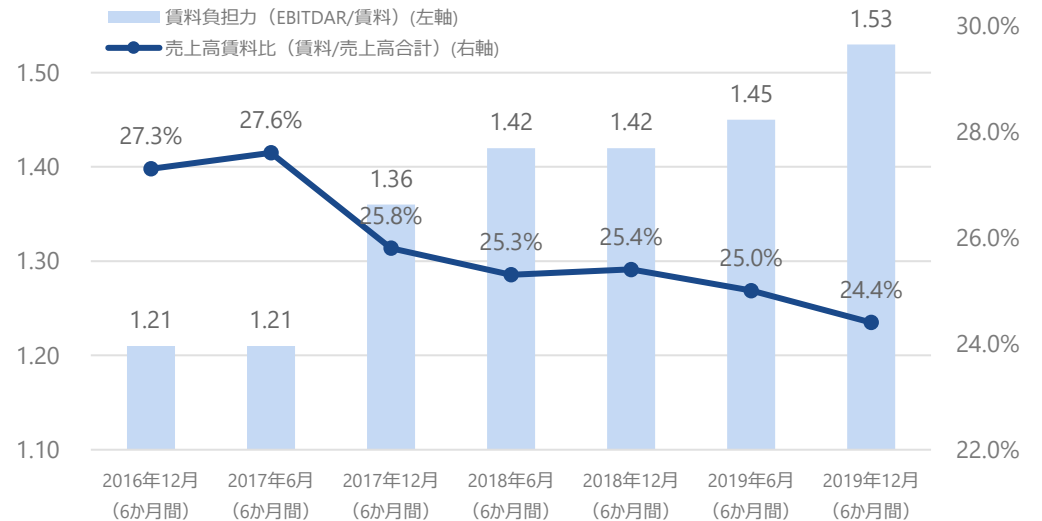
平均年齢と要介護度 (注1, 2)



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16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16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、「フレザングラン 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。

内部成長の事例

契約改定による内部成長

- 賃貸借契約期間の満了に伴い、新たな定期建物賃貸借契約を締結し、賃料の増額を実現

ビーサイト秋葉原



周辺の賃貸市場動向を踏まえた賃料の増額に加え、東京オリンピックによる需要が見込まれる一定期間における追加の賃料増額についても合意

借借人	スペースデザイン
賃貸借期間	2020年2月5日から2022年2月4日まで
賃料	月額 4,140,000円（約4%増額） 2020年3月から2020年11月までの9カ月間に係る賃料は、月額4,590,000円
契約形態	定期建物賃貸借契約

固定賃料型 ⇒ パススルー型マスターリース契約への切替

KDXレジデンス 日本橋浜町



- 賃貸収益の向上を目的として、従前のML会社及びPM会社との固定賃料型の賃貸借契約を終了し、パススルー型マスターリース契約への切替を実施（2019年11月1日付）
- 東京経済圏の賃貸住宅の良好な賃貸需給環境を背景に、本物件においてもパススルー型マスターリース契約に切り替えることにより賃貸収益の増加を見込む（NOI約+7.7%）^{（注）}

ML及びPM会社の集約

KDX定禅寺通 レジデンス



KDXレジデンス 一番町



KDXレジデンス 泉中央



- 同一エリアに所在する居住用施設に係るML及びPM会社の集約を行うことで、効率的な運営管理及びリーシング力の強化並びに収益力の向上を目指し、ML会社及びPM会社を変更（2019年11月1日付）
- 管理費を年間約4.7百万円削減の見込み（NOI約+3.2%）^{（注）}

注：本書日付現在における見込値を記載しています。

ヘルスケア施設の内部成長

内部成長



環境

天

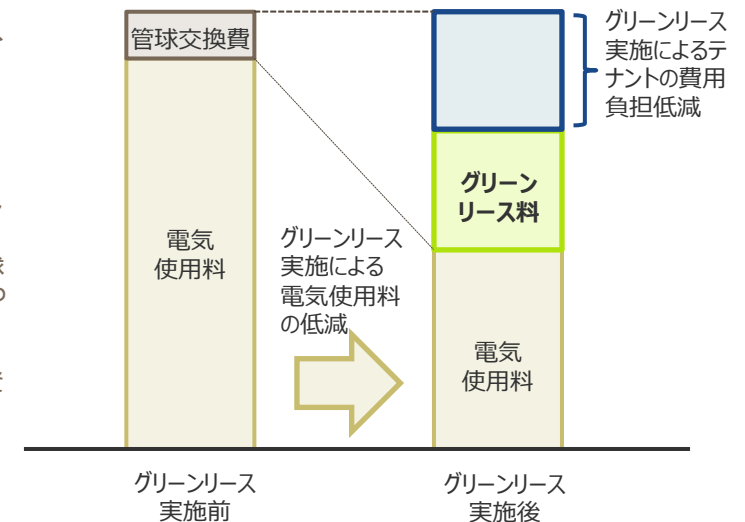


- 施設所有者である本投資法人が施設内の照明器具をLED化する工事を実施
- テナントであるオペレーターの負担する電気使用量が低減され、本投資法人は電気使用料低減額の一部を賃料の増額として受領するというグリーンリースに取り組む
- ヘルスケア施設の内部成長を実現しながら、環境改善にも資する事例
- 2020年2月1日より、グリーンリース料として賃貸借契約上の賃料が一定額増額

グリーンリースの概要

- グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取決め内容を実践することをいいます。

- 本投資法人が保有するヘルスケア施設「天」において実施しているグリーンリースの内容は、本投資法人の費用負担により建物内照明のLED化工事を実施し、その結果、テナントが享受する照明設備に係る電気使用料及び管球交換費用負担の低減について、当該低減額のうち一定額をグリーンリース料としてテナントが本投資法人に支払うものです。



3. 決算概要（第16期の実績及び第17期・第18期の収益予想）

3.決算概要（第16期の実績及び第17期・第18期の収益予想）

2020年1月期（第16期）の実績

(百万円)	2019年 7月期	2020年 1月期		前期比		主な増減要因 (注1)	当初予想比		主な増減要因 (注1)	
	実績	当初 予想	前回 予想							実績
貸貸事業収入	7,342	7,440	7,473	7,472	129	1.8%	(R)第16期平均稼働率：96.2%	31	0.4%	(R)賃料増加、稼働率UPによる賃貸収入の増加 +15
その他貸貸事業収入	590	512	545	555	-35	-6.0%	前期取得6物件の通期寄与 +93 (R)西船橋・阿佐ヶ谷II取得による増加 +30 (R)賃料増加による既存物件の増収 +5	42	8.3%	(R)阿佐ヶ谷II取得による増加 +10
不動産等売却益	203	-	38	39	-164	-80.8%	(R)非繁忙期による礼金・更新料等の減少 -39 (R)原状回復費収入 -10 (R)保険金・補償金等其他収入 +14	39	-	(R)礼金・更新料等 +8 保険金・補償金等其他収入 +34
受取配当金	-	-	-	-	-	-		-	-	御殿山売却による売却益 +39
営業収益	8,136	7,953	8,057	8,066	-69	-0.9%		113	1.4%	
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,524	1,484	1,477	1,482	-41	-2.8%	(R)リーシング関連コストの減少 -32 原状回復費の減少 -20	-1	-0.1%	
減価償却費	1,391	1,426	1,428	1,428	37	2.7%	物件取得による増加 +27	2	0.2%	
その他営業費用	861	898	904	894	33	3.9%	資産規模増等による資産運用報酬の増加 +14 消費税率UP等による消費税の増加 +23	-3	-0.4%	
営業費用	3,777	3,808	3,810	3,806	28	0.8%		-2	-0.1%	
営業利益	4,358	4,144	4,246	4,260	-98	-2.3%		115	2.8%	
営業外収入	1	0	0	1	0	13.2%		1	288.1%	
営業外費用	618	644	648	647	29	4.8%	運用日数の差、新規借入等による支払利息及び融資関連手数料費の増加 +26	3	0.6%	
経常利益	3,741	3,500	3,598	3,614	-127	-3.4%		113	3.2%	
当期純利益	3,741	3,500	3,598	3,613	-127	-3.4%		113	3.2%	
RTA取崩	20	20	20	20	-	-		-	-	
利益剰余金取崩(積立)	(74)	167	69	54	128	-		-113	-	内部留保から54百万円取崩して分配金へ充当
分配金総額	3,687	3,687	3,687	3,687	0	0.0%		-	-	
1口当たり分配金 (注2)	4,063 円	4,064 円	4,064 円	4,064 円	1円	0.0%		-	-	
NOI	6,408	6,468	6,541	6,545	136	2.1%		76	1.2%	

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

(注2)「1口当たり分配金」は、2019年7月期の期末発行済投資口数907,458口として算定しています。

(注3)「当初予想」は2019年9月12日付公表値を、「前回予想」とは2020年2月10日付公表値を表します。

3.決算概要（第16期の実績及び第17期・第18期の収益予想）

2020年7月期（第17期）及び2021年1月期（第18期）の収益予想

(百万円)	2020年 1月期	2020年 7月期	前期比		主な増減要因 (注1)	2021年 1月期	前期比		主な増減要因 (注1)
	実績	予想			(R)第17期想定稼働率：96.5%	予想			(R)第18期想定稼働率：96.7%
賃貸事業収入	7,472	7,769	297	4.0%	前期及び当期取得物件の寄与 +252 (R)御殿山・泉中央売却による減少 -35 (R)賃料増加、稼働率UP等による増収 +79	7,905	136	1.8%	前期及び当期取得物件の寄与 +120 (R)賃料増加等による増収 +18
その他賃貸事業収入	555	555	0	0.0%		514	-41	-7.5%	
不動産等売却益	39	83	44	114.9%	(R)繁忙期による礼金・更新料等の増加 +35 (R)原状回復費収入 +11	-	-83	-100%	(R)非繁忙期による礼金・更新料等の減少 -30 (R)原状回復費収入 -4
受取配当金	-	-	-	-	保険料・補償金等其他収入 -44	-	-	-	保険料・補償金等其他収入 -6
営業収益	8,066	8,408	342	4.2%		8,419	11	0.1%	
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,482	1,568	86	5.8%	物件取得等に伴う管理費の増加 +15 前年取得物件の固都税費用化開始 +23	1,538	-30	-1.9%	原状回復費減少等による修繕費の減少 -22 (R)リーシング関連費用の減少 -12
減価償却費	1,428	1,467	38	2.7%	原状回復費増加等による修繕費の増加 +7 (R)リーシング関連費用の増加 +37	1,480	13	0.9%	新規物件取得による増加 +11
その他営業費用	894	942	47	5.3%		962	19	2.1%	資産運用報酬の増加 +16
営業費用	3,806	3,978	172	4.5%		3,981	2	0.1%	
営業利益	4,260	4,429	169	4.0%		4,438	8	0.2%	
営業外収入	1	0	-1	-74.2%	新規物件取得による増加 +39 資産運用報酬の増加 +21 消費税率UP等による消費税の増加 +10 ER定期取得等 +16	0	-	-	
営業外費用	647	667	19	3.0%	新規借入等による支払利息及び融資関連 手数料の増加 +12 増資による投資口発行費の増加 +8	685	18	2.8%	運用日数の差、新規借入等による支払 利息及び融資関連手数料の増加 +17
経常利益	3,614	3,763	149	4.1%		3,752	-10	-0.3%	
当期純利益	3,613	3,762	149	4.1%		3,751	-10	-0.3%	
RTA取崩	20	20	-	-		20	-	-	
利益剰余金 取崩(積立)	54	84	29	-	内部留保から84百万円取り崩して分配金へ充当	95	11	-	内部留保から95百万円取り崩して分配金へ充当
分配金総額	3,687	3,866	178	4.9%		3,867	0	0.0%	
1口当たり分配金 (注2)	4,064円	4,065円	1円	0.0%		4,066円	1円	0.0%	
NOI	6,545	6,755	210	3.2%		6,881	125	1.9%	

(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。

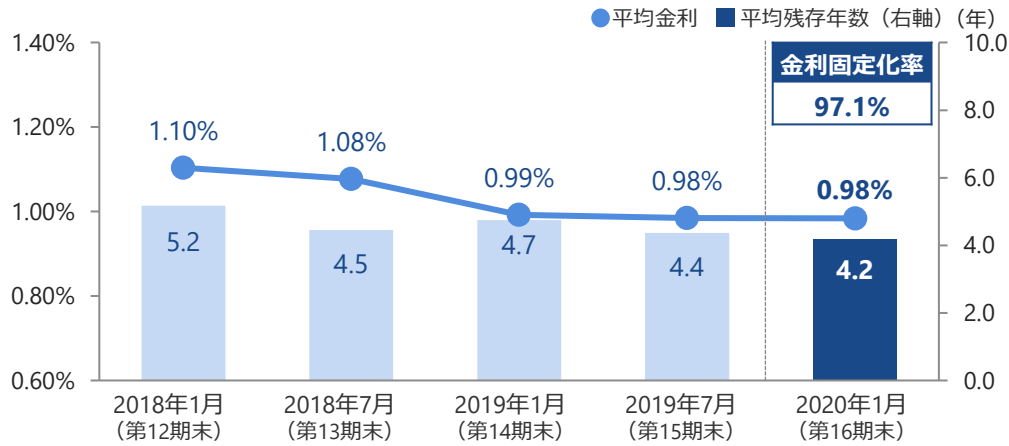
(注2) 2020年1月期（第16期）の「1口当たり分配金」は投資口数の総口数を907,458口として、2020年7月期（第17期）及び2021年1月期（第18期）の「1口当たり分配金」は投資口の総口数を951,258口として算定しています。

(注3) 「予想」は2020年2月10日付公表値を表します。

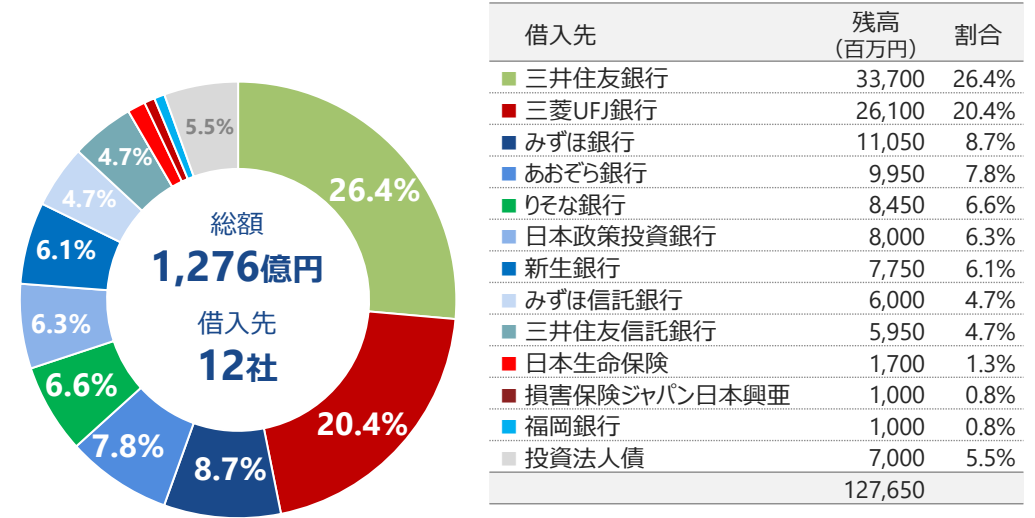
4. 財務の状況

財務の状況 1/2

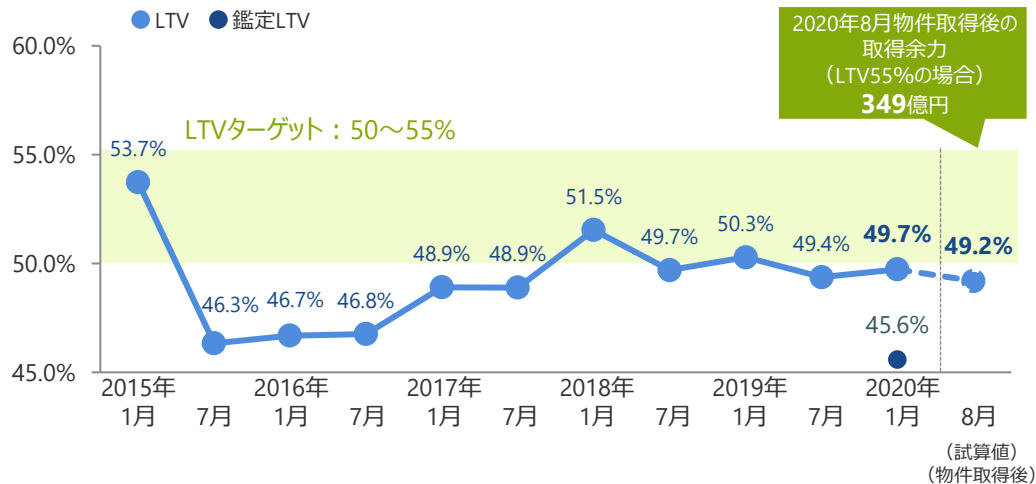
主要な財務指標 (注1)



有利子負債の状況 (2020年1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もとに算出し、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1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

投資法人債の発行

2019年12月にJ-REIT初となるソーシャルボンド（投資法人債）を発行

第6回 無担保投資法人債		
発行総額	年限	利率
20億円	10年	0.750%

コミットメントラインの概要

機動的な資金調達手段としてコミットメントラインを新規設定

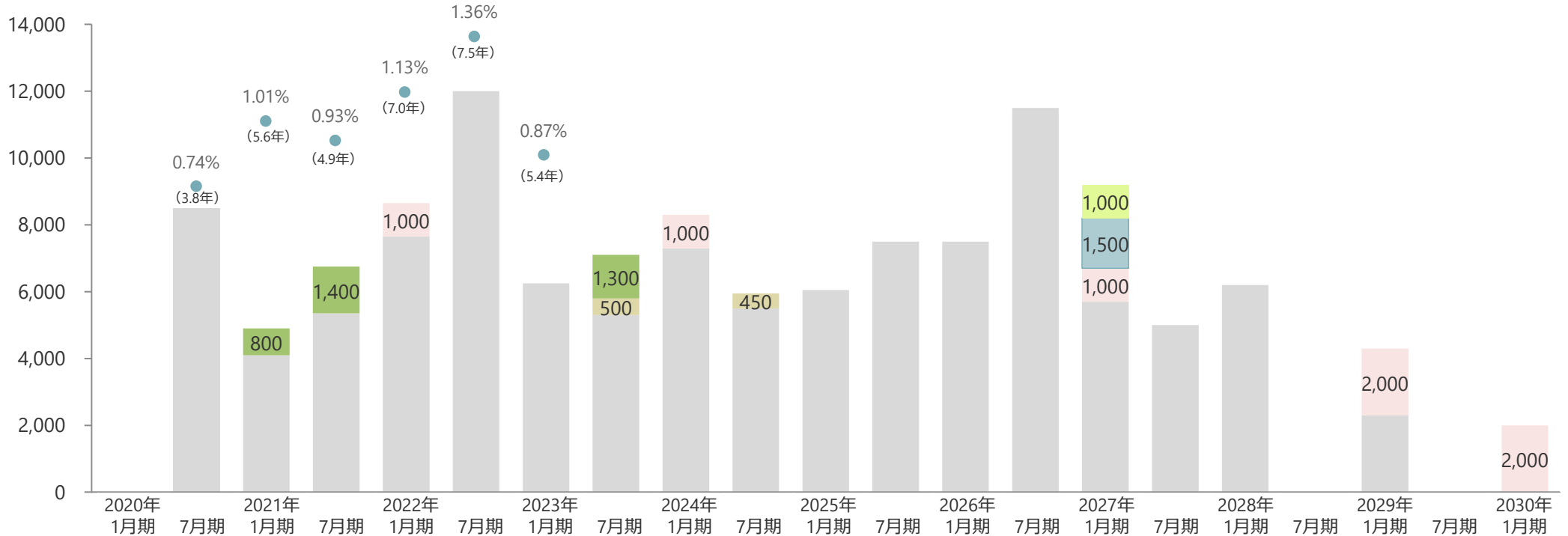
契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2019年8月1日 から 2020年7月31日
三菱UFJ銀行	15億円	
みずほ銀行	15億円	

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)
2019年9月新規借入	10億円	5.4年	0.60%
2019年10月新規借入	9.5億円		
2019年11月リファイナンス	15億円	3.5年	0.54%
2020年1月リファイナンス	35億円		

有利子負債の返済期限

(百万円) ■ 2019.9月新規借入 ■ 2019.10新規借入 ■ 2019.11月リファイナンス ■ 2020.1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3期分）

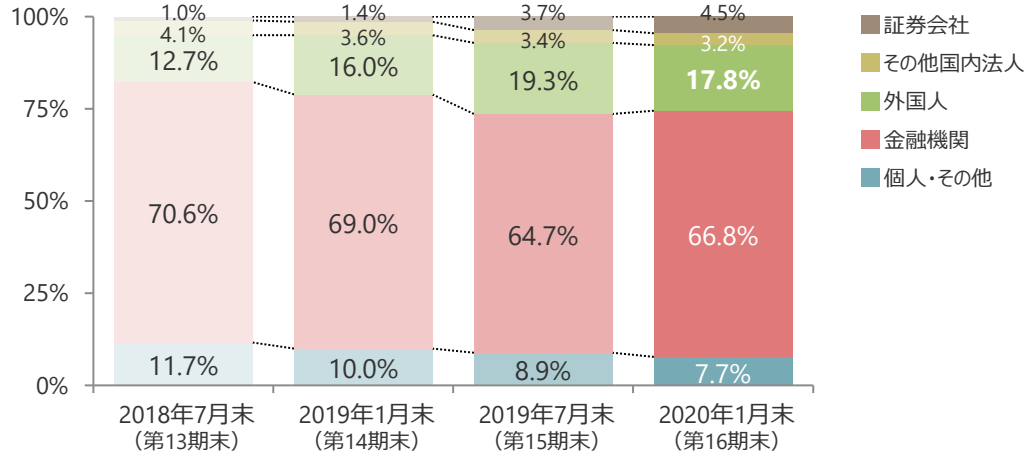


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

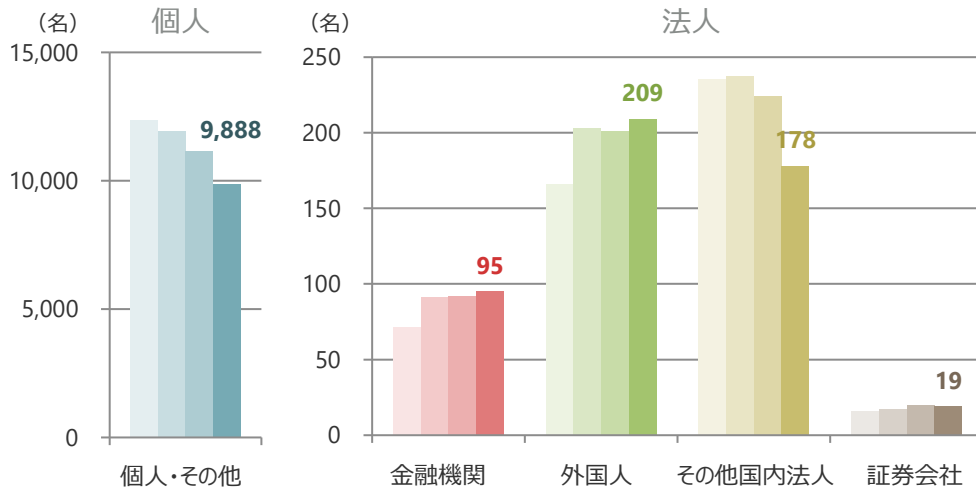
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

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1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)	250,737	27.63%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	173,619	19.13%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	42,658	4.70%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	21,889	2.41%
5 三菱UFJ信託銀行株式会社	17,223	1.89%
6 ケネディクス株式会社	16,570	1.82%
7 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	15,225	1.67%
8 株式会社群馬銀行	13,412	1.47%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	12,675	1.39%
10 BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	11,440	1.26%
上位10名の合計	575,448	63.41%

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)

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 7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

<p>セレニテ神戸元町</p> <p>新規 2019年1月</p>		<p>KDXレジデンス夙川ヒルズ</p> <p>新規 2019年1月</p>	
<p>KDXレジデンス恵比寿</p> <p>更新 2019年7月</p>	<p>KDXレジデンス半蔵門</p> <p>更新 2019年7月</p>	<p>KDXレジデンス四谷</p>	<p>芦屋ロイヤルホームズ</p>
<p>KDXレジデンス豊洲</p>		<p>DBJ Green Building 2017 logo</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

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。評価結果は星の数（1つ～5つ）により表示されます。

CASBEE評価



エクセレント西宮

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。

建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

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、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

エネルギー使用量の削減

	削減目標	2018年度 (前年比)
エネルギー使用量	5年間/原単位 ベースで5%	増減率 -6.4%

エネルギー使用量の削減などに関する長期目標を設定し、環境負荷低減につながる取り組みを推進

共用部照明のLED化 (注2)



	2015年 以降累計
実施物件数 (物件)	59
工事金額 (百万円)	95.8
年間削減額 (百万円)	26.0

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。

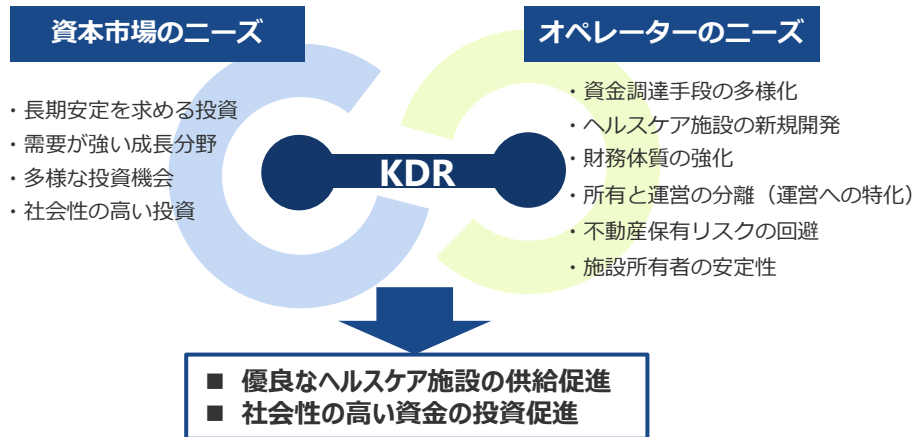
注2 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。

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 保育施設 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)



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。

シニアリビング施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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
メディカル施設	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所 ・医療モール ・介護老人保健施設 等

物件例（ヘルスケア施設）

有料老人ホーム

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	アルテ石屋川

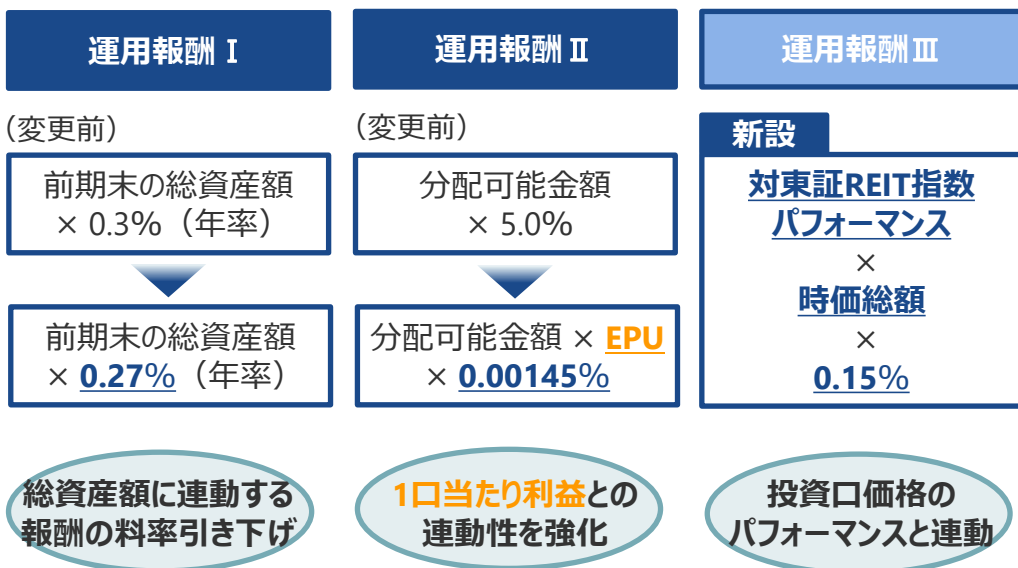
介護老人保健施設

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

サステナビリティ③ -ガバナンス (Governance) への取組み -

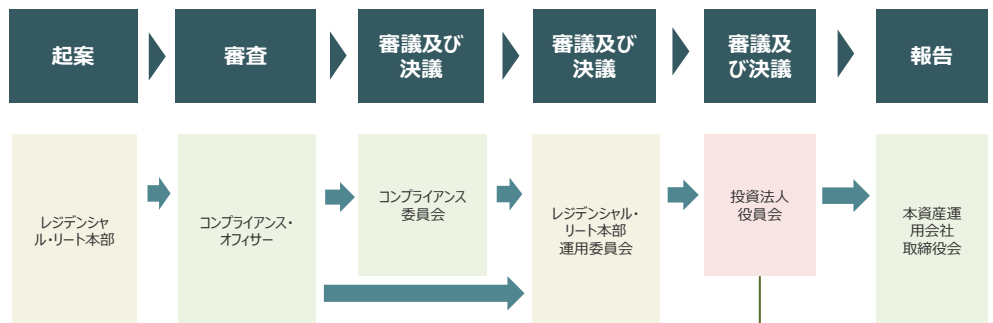


投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系 (注)



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 (2019年7月末 ⇒ 2020年1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：13.8%
 東証REIT指数（配当込み）の同期間の増加率：11.9%
 ⇒KDRの超過リターン：2.0%

② KDRの2019年7月末時点の時価総額

192,600 円 × 907,458 口 ≒ 174,776 百万円

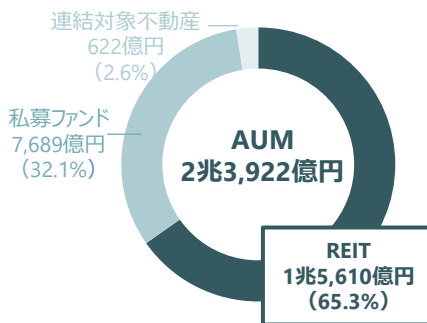
③ 運用報酬Ⅲの2020年7月期計上見込額

$2.0\% \times \frac{174,776 \text{百万円}}{100} \div 100 \div 100 = 5,211 \text{千円}$

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

(2019年12月末時点)



■ ケネディクスによるKDRへの出資

- 2020年2月公募増資時において、スポンサーが新たに6,570口を出資

保有投資口数	保有比率
18,760口	2.42%

(2020年2月公募増資後の口数及び比率)

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（リースアップによる影響を加味）」とは、当該期の（予想）分配金額に、2021年1月期（第18期）については新築物件のリースアップによる増加見込額（以下に定義します。）を加味した金額から、物件売却による売却益からの分配金への（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、2020年7月期（第17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、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」といいます。）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。なお、1口当たり分配金の予想についての留意事項については下記(注6)をご参照ください。

(注2)

- 「LTV」とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債（借入金及び投資法人債）の合計額の割合をいいます。なお、第18期末のLTV（試算値）については、以下の方法に基づき算出しています。
第18期末（2021年1月末日）：第16期末（2020年1月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2020年3月2日、2020年3月13日及び2020年8月3日に実行予定の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）の金額を加えた合計額（かかる有利子負債の増減額及び本予定借入れの金額を、以下「第16期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第16期末（2020年1月末日）における本投資法人の総資産額に第16期以降有利子負債増減額を加え、更に、本募集（以下に定義します。）における発行価額の総額（8,818百万円）を加えた金額で除して算出しています。

(注3)

- 「前回PO時予想」とは、前回公募増資の実施時である2019年2月4日付補足説明資料にて公表した当初の2020年1月期（第16期）の予想値をいいます。

(注4)

- 「新築物件のリースアップによる増加見込額」とは、2020年7月期（第17期）中に取得予定のKDXレジデンス三鷹が本資料の日付現在において未竣工であり、当該期はリースアップ期間に相当するためその影響のことを指します。かかる見込額は、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。

(注5)

- 本投資法人がLTVのターゲットとしている50～55%の水準の下限値を示しています。

(注6)

- 「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、2020年7月期（第17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。

<1口当たり分配金の予想についての留意事項>

- 2020年1月期（第16期）については、当該期末の発行済投資口の総口数907,458口を前提に計算しています。
- 2020年7月期（第17期）以降については、2020年2月10日付公表の新投資口43,800口の発行（「本募集」といいます。）による新規発行予定口数を加えてに計算しています。

(注7)

- 「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8)

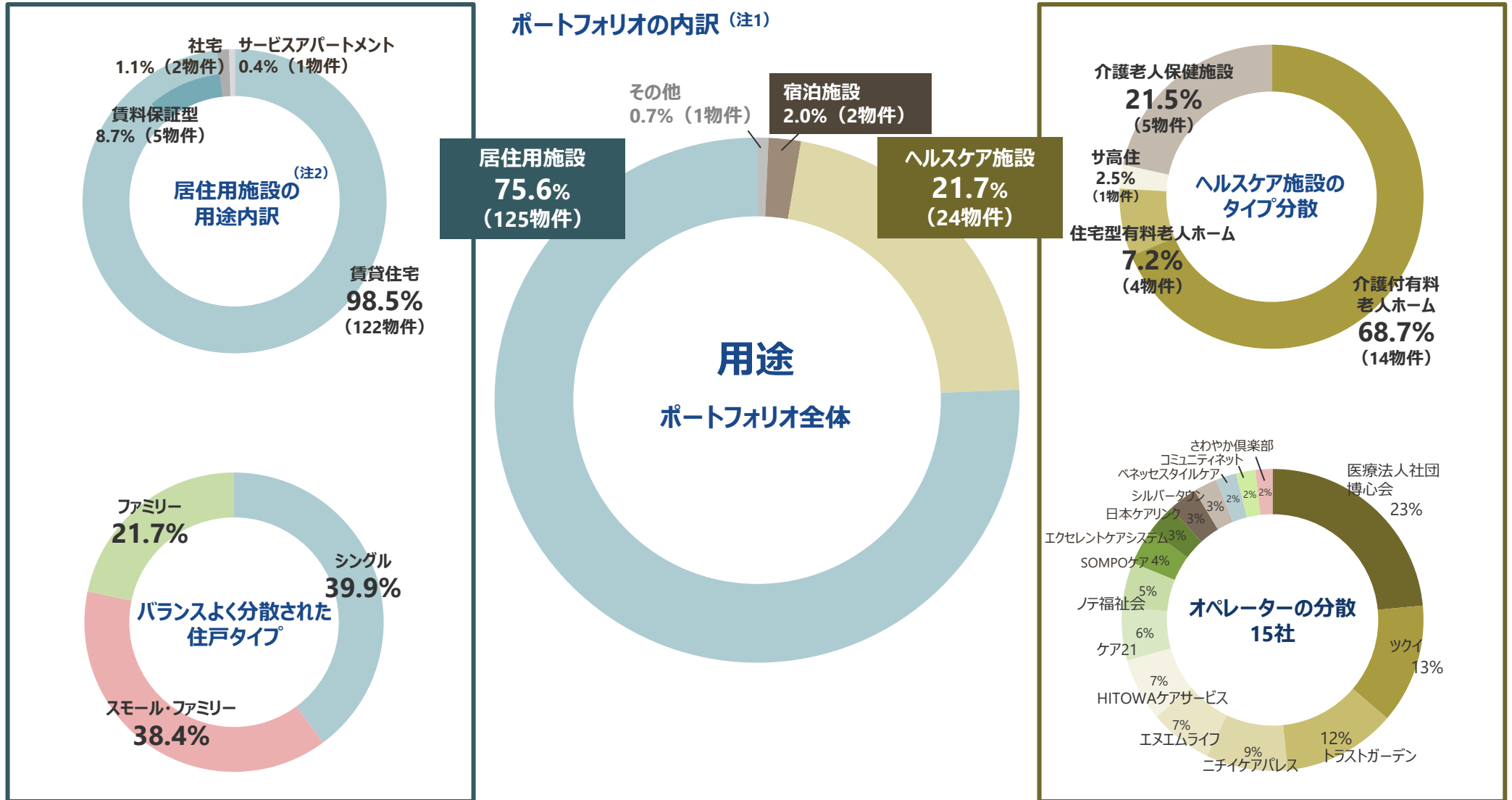
- 「RTA」とは、本合併に伴い発生した負ののれんによる内部留保のうち一時差異等調整積立金をいい、RTAとして計上されたものについては、50年（100期）以内での取崩しを基本方針とし、毎当初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。

(注9)

- 2020年7月期（第17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。

ポートフォリオの内訳①

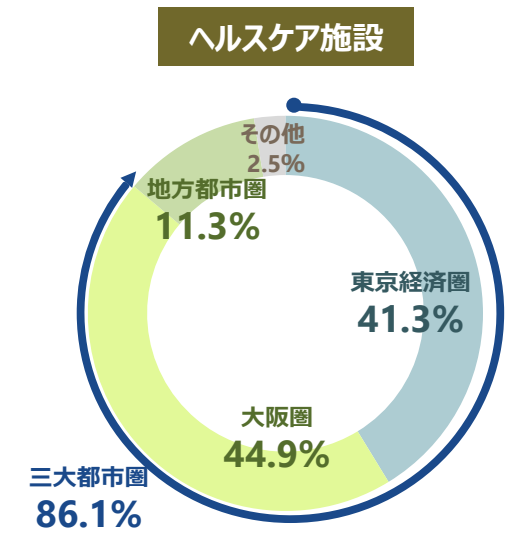
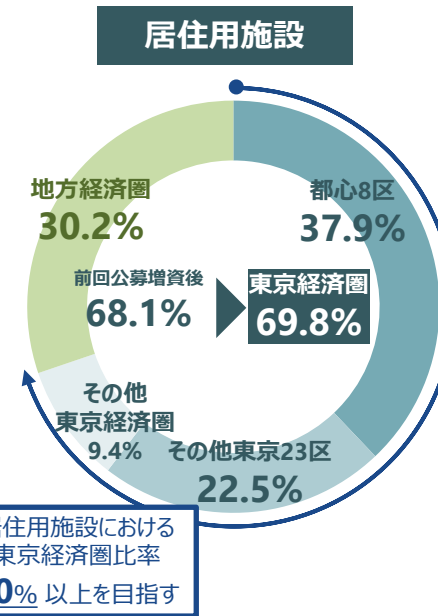
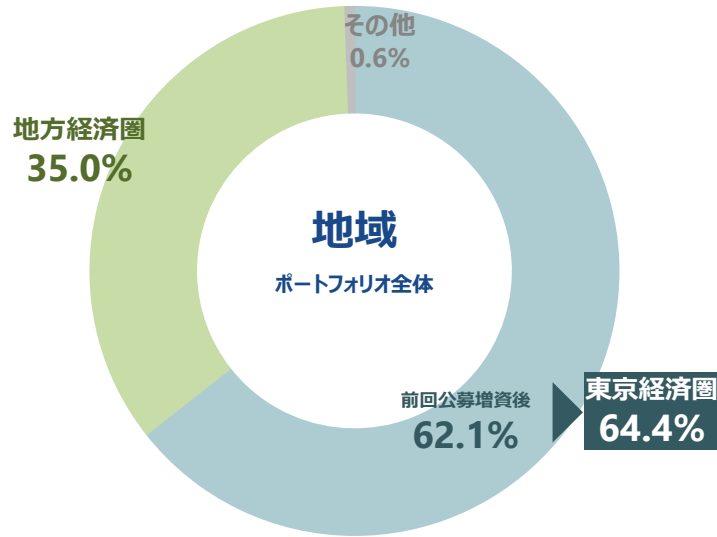
■ 資産規模合計：2,497億円（152物件）、居住用施設：1,888億円（125物件）、ヘルスケア施設541億円（24物件）、宿泊施設49億円（2物件）、その他17億円（1物件）と分散が効いたポートフォリオにより、強固なポートフォリオを構築



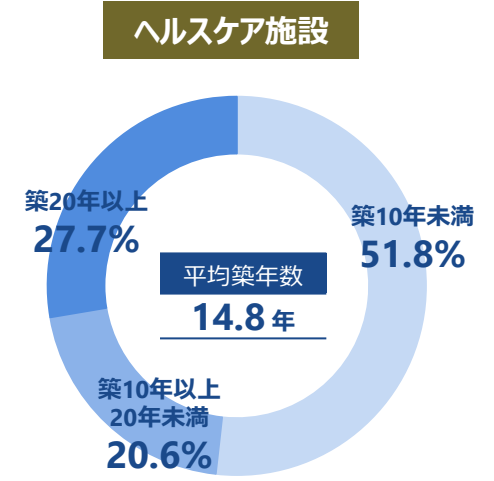
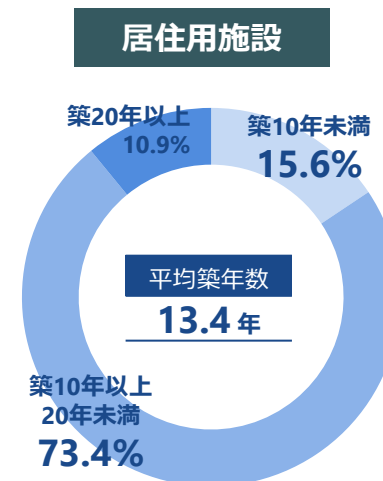
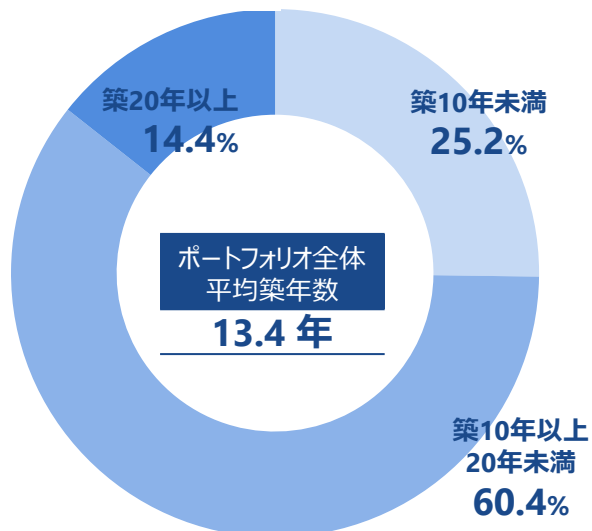
注1: 本資料の日付現在において既に予定している、2020年8月時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。以下同じです。
 注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

ポートフォリオの内訳②

地域別の内訳 (注1)



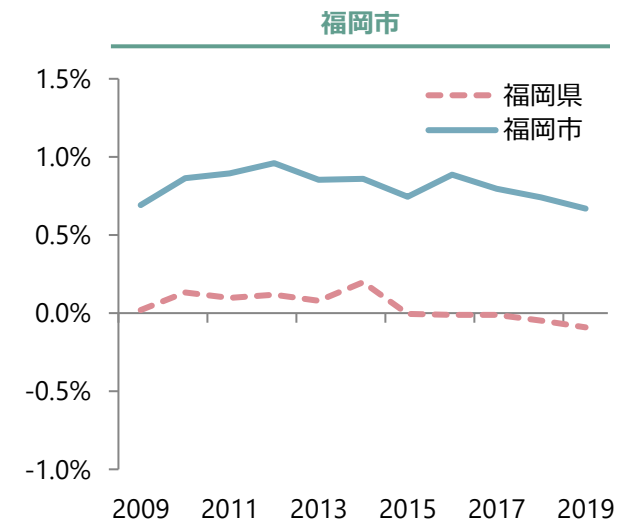
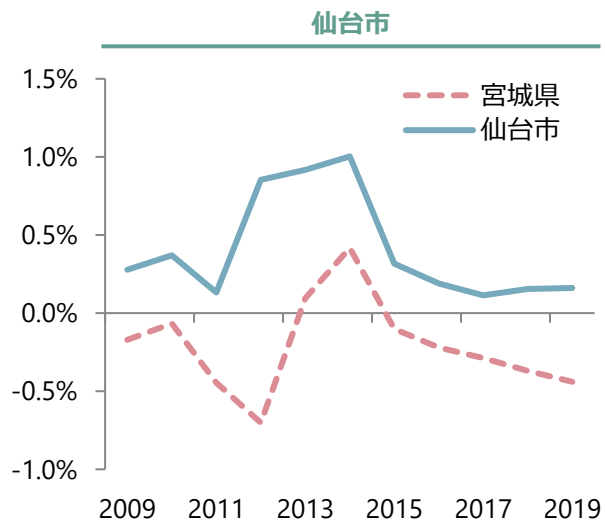
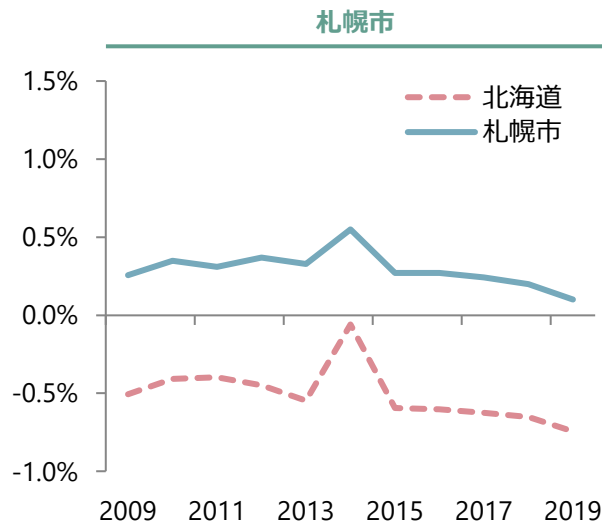
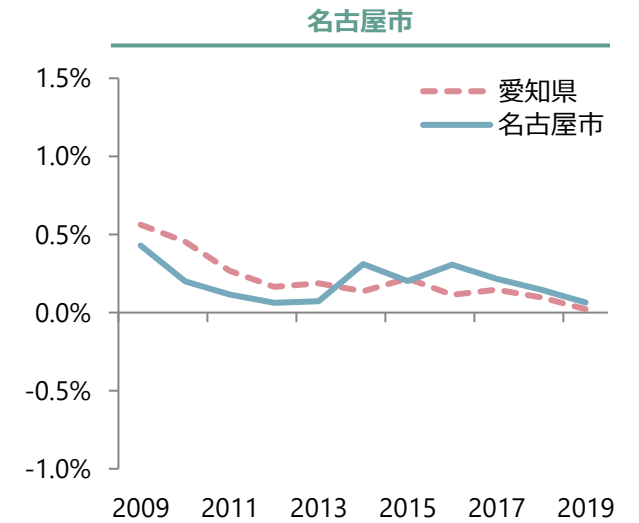
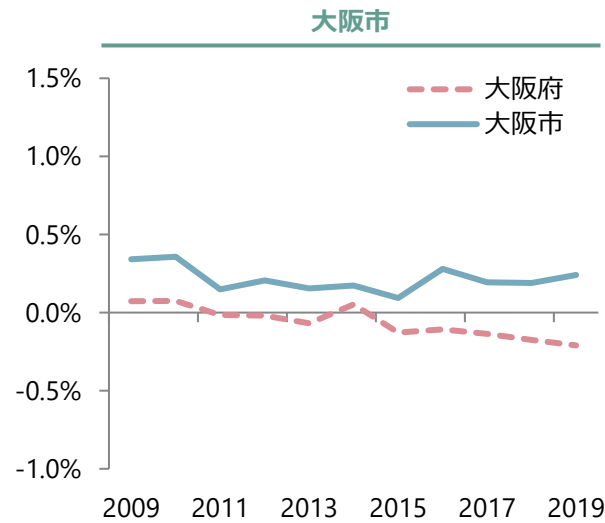
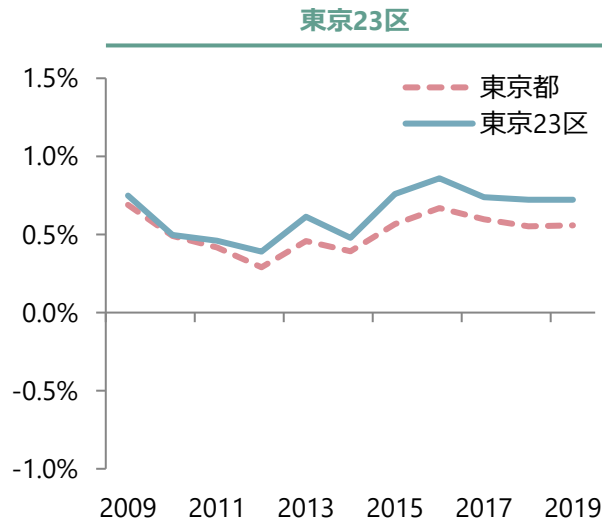
築年数の内訳 (注2)



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1月31日までの期間により算出しています。

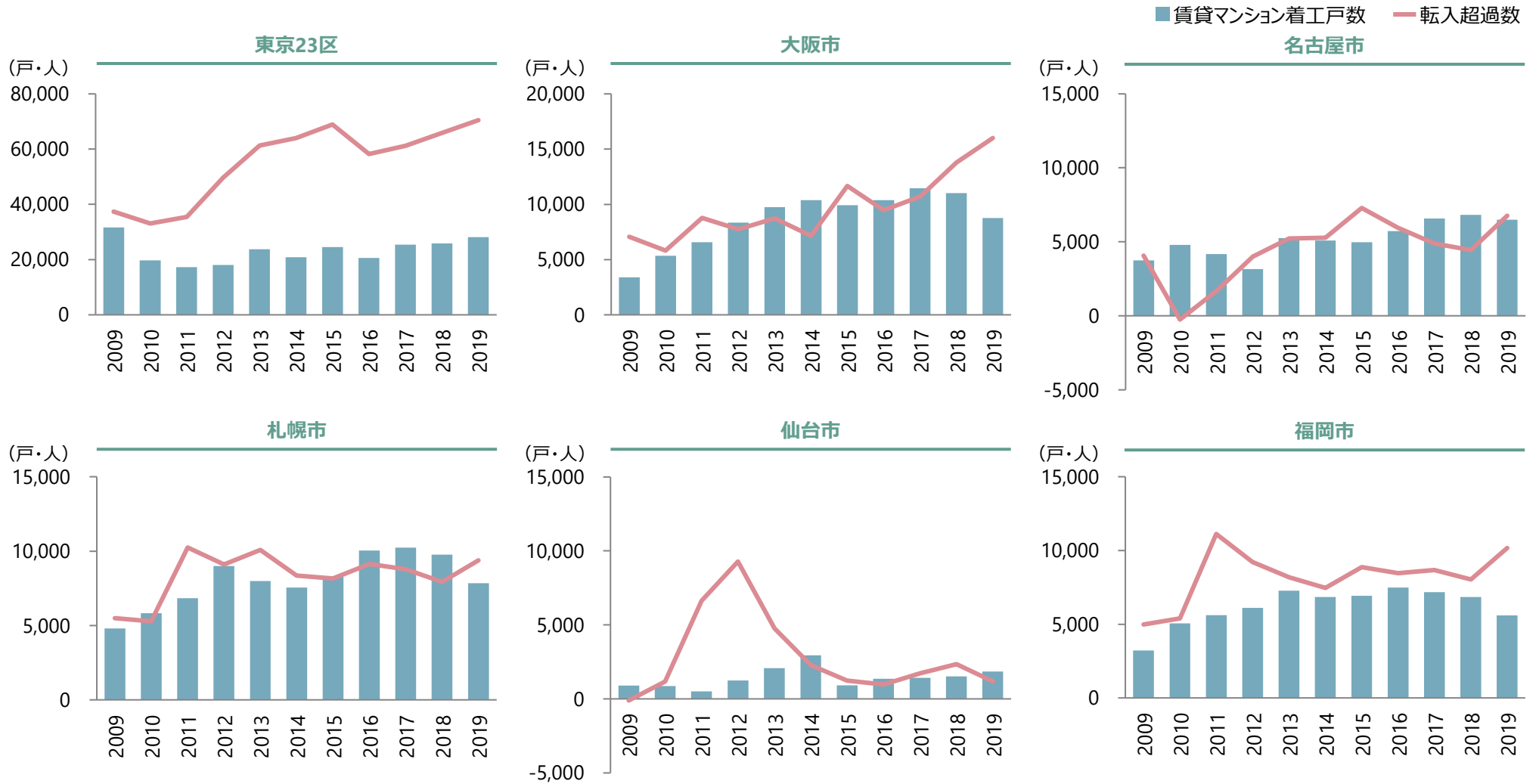
東京23区及び主要な政令指定都市における居住人口（前年比）



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

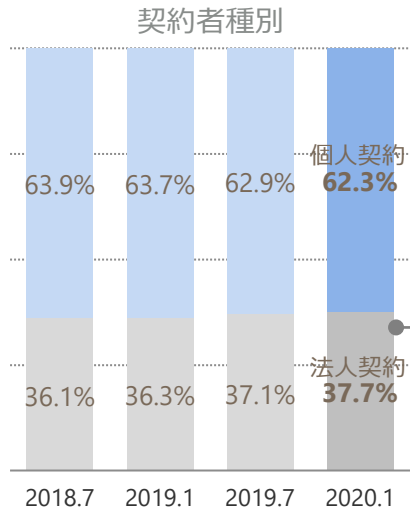


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

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)

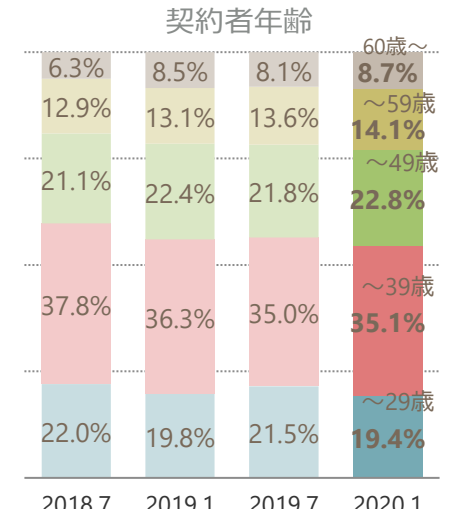
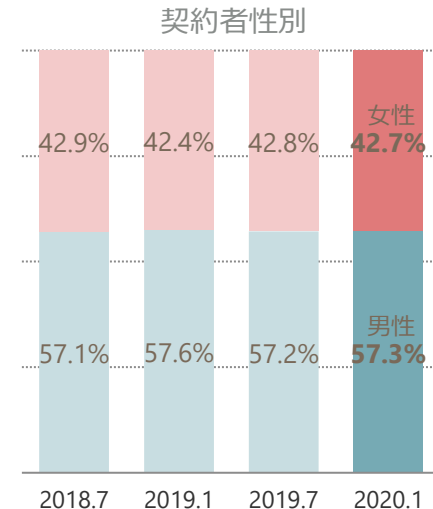


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

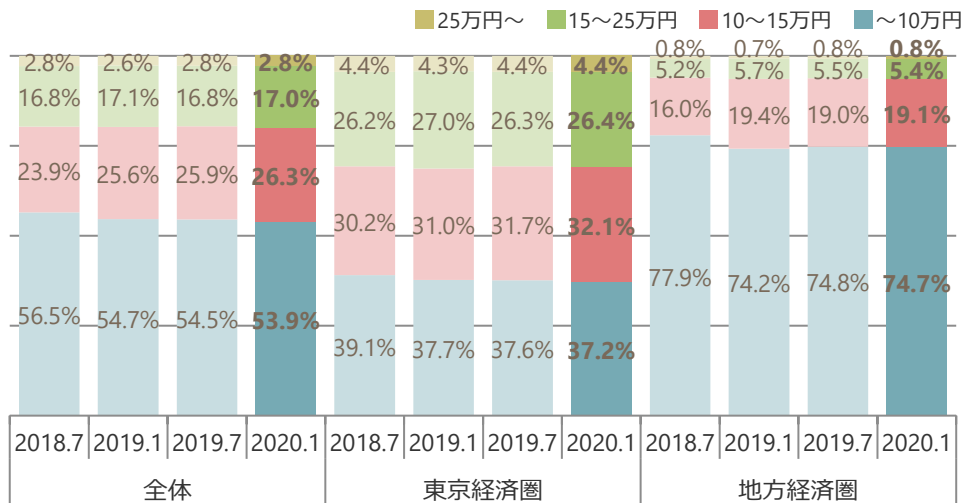
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス東浅草	21戸	58.3%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス守口	8戸	28.6%

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1月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥95,227 (+18円)	¥71,234 (+149円)	¥87,217 (+229円)
スモール・ファミリー	¥165,195 (+523円)	¥84,891 (+157円)	¥122,353 (+600円)
ファミリー	¥208,928 (+1,187円)	¥156,698 (+4,289円)	¥181,461 (+3,878円)
全体	¥134,916 (+283円)	¥93,547 (+299円)	¥116,387 (+573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「 補償に関する合意書 」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、「 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 」を締結	免震ゴム交換工 着工
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）
						免震ゴム交換工 完了予定

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		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、「 オイルダンパーの交換工事に関する合意書 」を締結	ダンパー交換工 着工
					2021年1月（予定）
					ダンパー交換工 完了予定

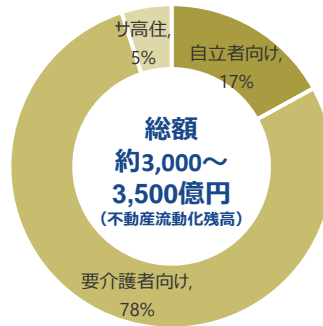
市場規模の拡大と強い需要が続くヘルスケア施設

- 有料老人ホーム・サ高住の市場規模は約**7.5兆円**。その不動産流動化残高は約**3,500億円**に留まり、大きな拡大余地（市場規模対比で4～5%程度）
- J-REIT市場セクター別におけるヘルスケア施設の割合（約1,744億円）もまだ小さく、**市場拡大余地**がある
- ヘルスケア施設は超高齢社会に向けた日本において**強い需要**が見込める

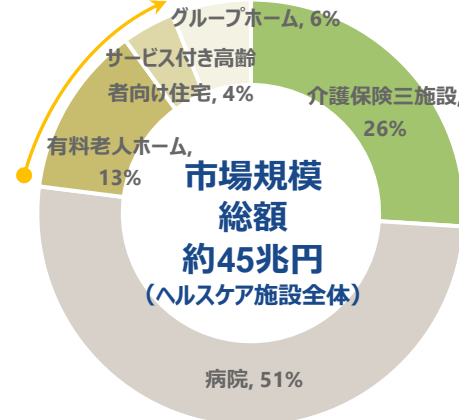
ヘルスケア施設の市場規模と流動化市場の拡大

ヘルスケア施設の不動産市場規模

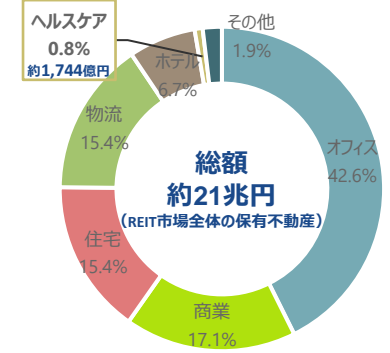
有料老人ホーム・サ高住の不動産流動化残高



出所：KPMGヘルスケアジャパン(株) (2016年6月時点)



J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2019年5月)

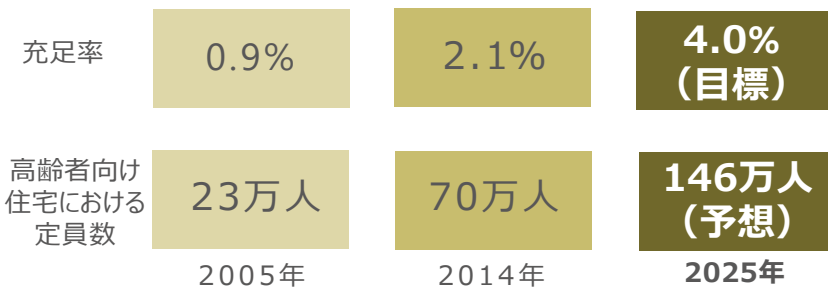


出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook 他」

超高齢社会に向けた政策の推進

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値

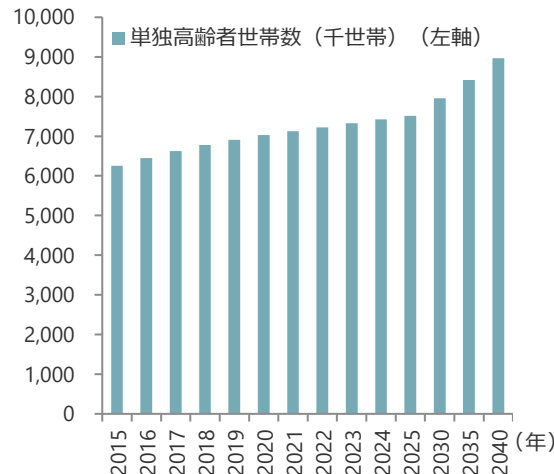
政府は、「住生活基本計画（全国計画）」において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値を掲げ、政策として供給数増加を図っています。



出所：国土交通省「住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月15日閣議決定)」、国土交通省「住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)」、総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

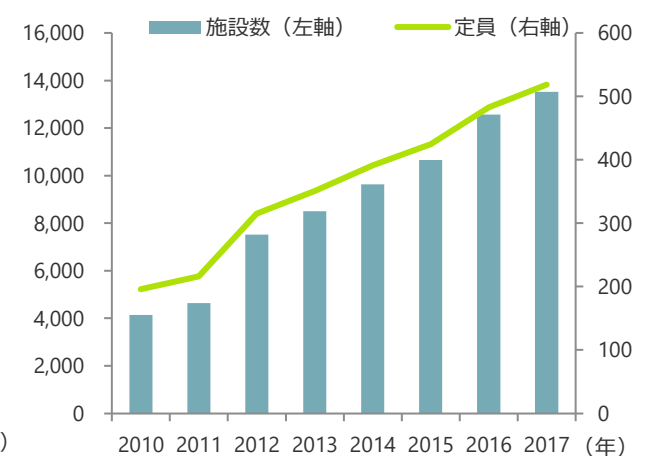
超高齢社会の進展によるヘルスケア施設需要の増加

単独高齢者世帯数の推移



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018年1月推計)」

有料老人ホームの施設数及び定員数の推移



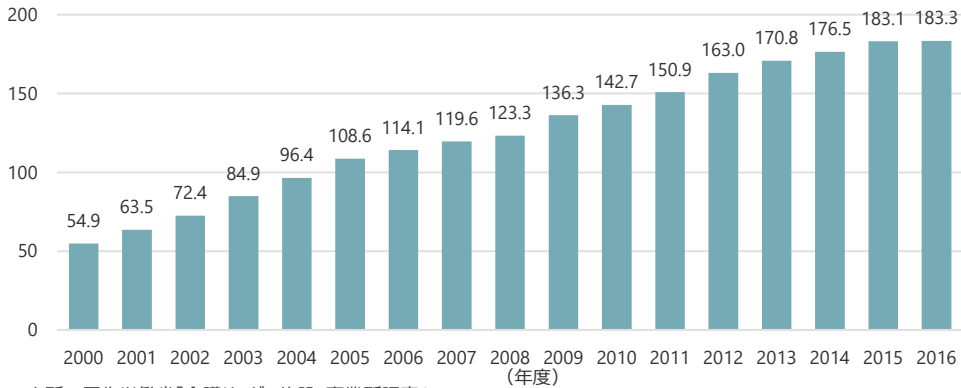
出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」

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)



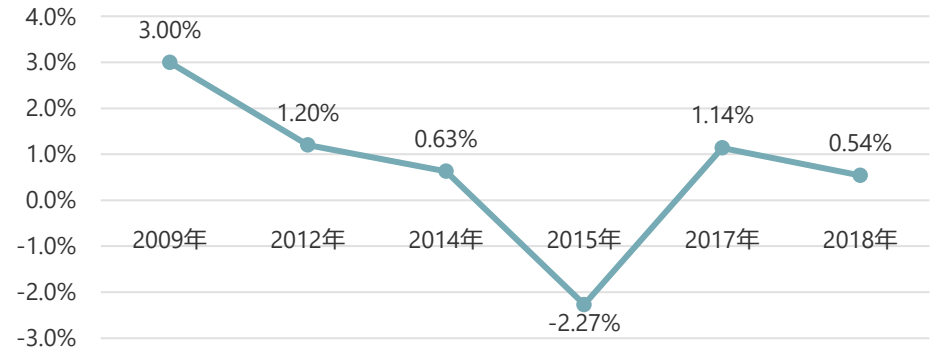
介護人材確保対策

	これまでの主な対策	今後、さらに講じる主な対策
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

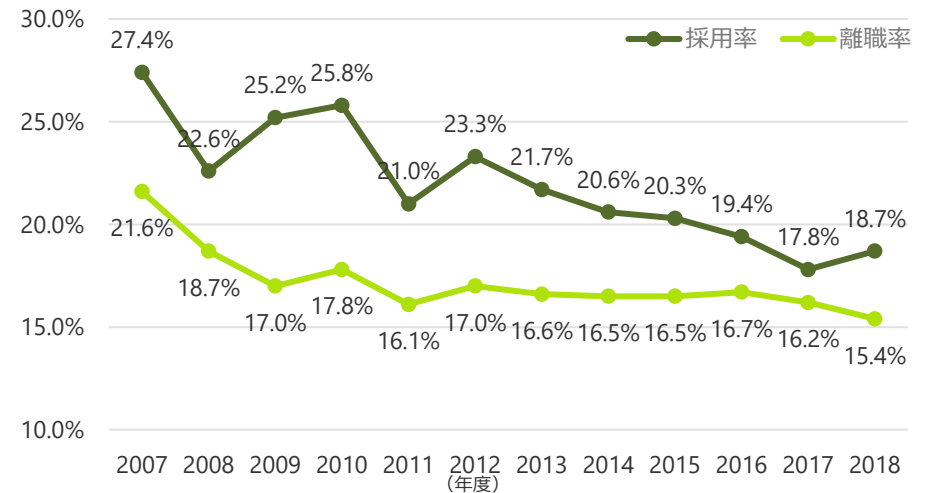
- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移 (2018年度改定率: +0.54%)
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

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	434	25,804	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	326	17,662	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	116	7,041	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	5,119	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	85	5,008	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	1969年6月	90	4,263	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	115	3,816	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	2,100	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	706	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団博心会	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 (2019年12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。
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。

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

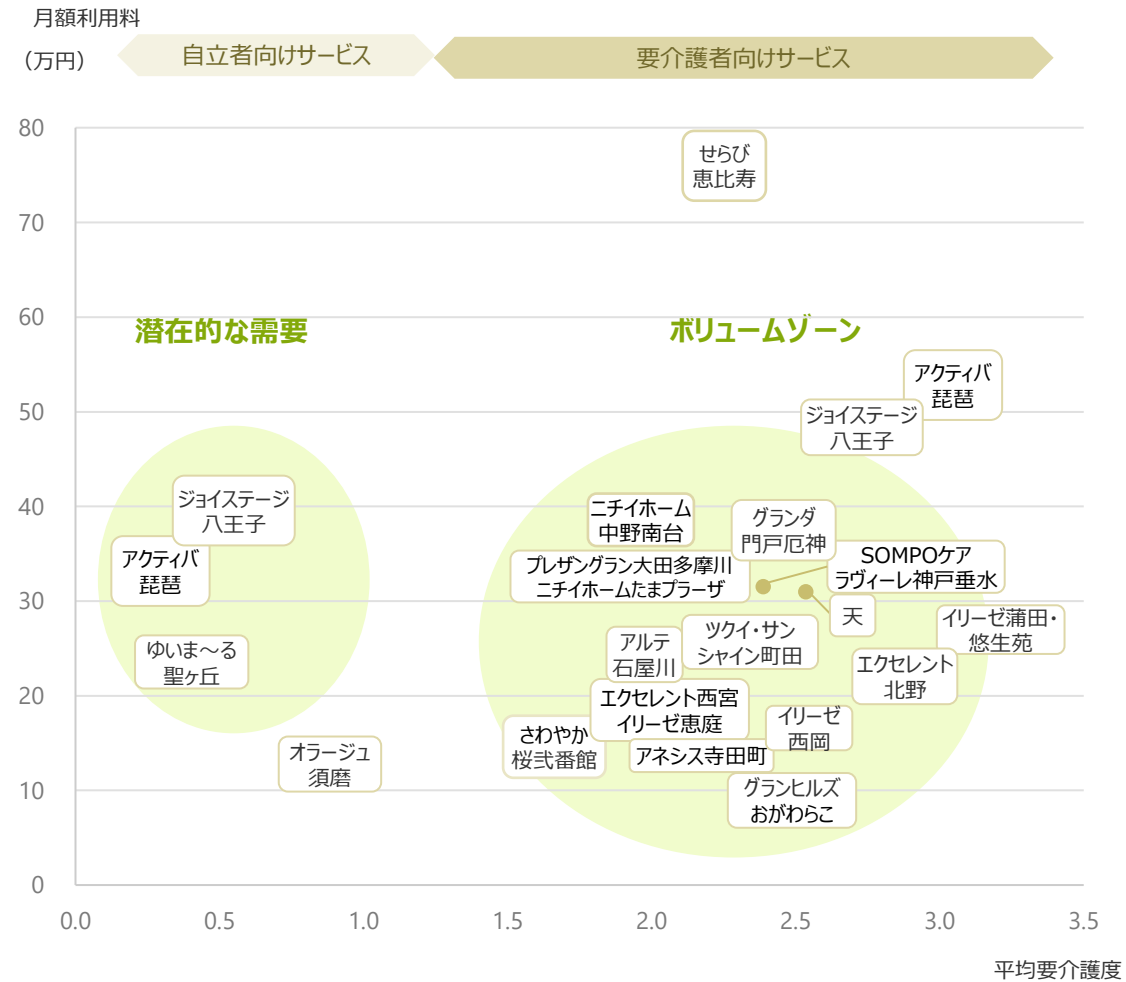
順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数	合計(注)	
				棟数	居室数
1	SOMPOケア	SOMPOケア ラヴィーレ、SOMPOケア そんぼの家、SOMPOケア そんぼの家S	1	433	25,574
2	ベネッセスタイルケア	アリア、くらら、グラニー&グランダ、まどか、ボンセジュール、ここち、リレ	1	324	17,520
3	ニチイ学館	ニチイのきらめき、ニチイのほほえみ、ニチイホーム、アイリスガーデン	2	428	13,945
4	学研グループ	ココファン、愛の家、アンサンブル、ファミニュー		413	12,246
5	ベストライフ	ベストライフ		174	11,003
6	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		121	10,339
7	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		191	8,332
8	創生会グループ	グッドタイムホーム		98	7,946
9	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	116	7,041
10	木下の介護	リアンレーヴ、ライフコミュニケーション、応援家族		115	6,672
11	ヴァティー	ふるさとホーム、あんしんホーム、ケアステーションあさひ		146	5,420
12	ウチヤマホールディングス	さわやか倶楽部	1	84	4,973
13	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	4,911
14	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		151	4,753
15	社会福祉法人元気村グループ	翔裕園		134	4,636
16	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	1	89	4,272
17	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	4,195
18	ユニマットリタイアメント・コミュニティ	そよ風、交響（マゼラン）		160	4,190
19	ALSOKグループ	みんなの家、すこや家、アミカ、かたくり		136	4,097
20	中銀グループ	中銀ライフケア		22	3,831
21	ケア21	プレザンメゾン、プレザングラン、たのしい家	1	112	3,708
36	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	60	1,932
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	19	1,710
69	社会福祉法人ノテ福祉会	ゆうゆうじてき、ごきげん	1	26	1,185
133	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	12	634
200	イリスケア	グランヒルズ、ジョイステージ	2	4	420

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）、ヘルパーステーション、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。「月額利用料」は、重要事項説明書等に表示された一般向けの一人部屋の月額利用料（介護保険サービスの自己負担額を除き、一時金の収受がある場合には当該一時金を重要事項説明書等で定める想定居住期間で按分した金額を加算）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」「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 <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	22.4	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	7.1	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	16.0	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	44.8	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	12.5	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	18.0	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	24.3	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	25.1	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	13.1	原則不可 <small>(注4)</small>	-
H-10	アクティバ琵琶	トラストガーデン株式会社	介護付	7.5	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	10.3	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	17.5	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	14.6	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	9.7	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	15.5	原則不可 <small>(注8)</small>	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 博心会	老健	16.1	5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 博心会	老健	16.1	5年毎	2026/3/29
H-18	オーラージュ須磨	医療法人社団 博心会	老健	16.1	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	16.1	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	16.1	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	18.0	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	22.1	5年毎	2022/4/1
				24.3	5年毎	2020/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社日本ケアリンク	介護付	7.5	3年毎	2022/5/1
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 博心会	介護付	28.6	5年毎	2027/7/1
平均				平均残存年数	16.3	

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1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。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4: 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5: 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協議の上改定が可能です。
 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8: 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。

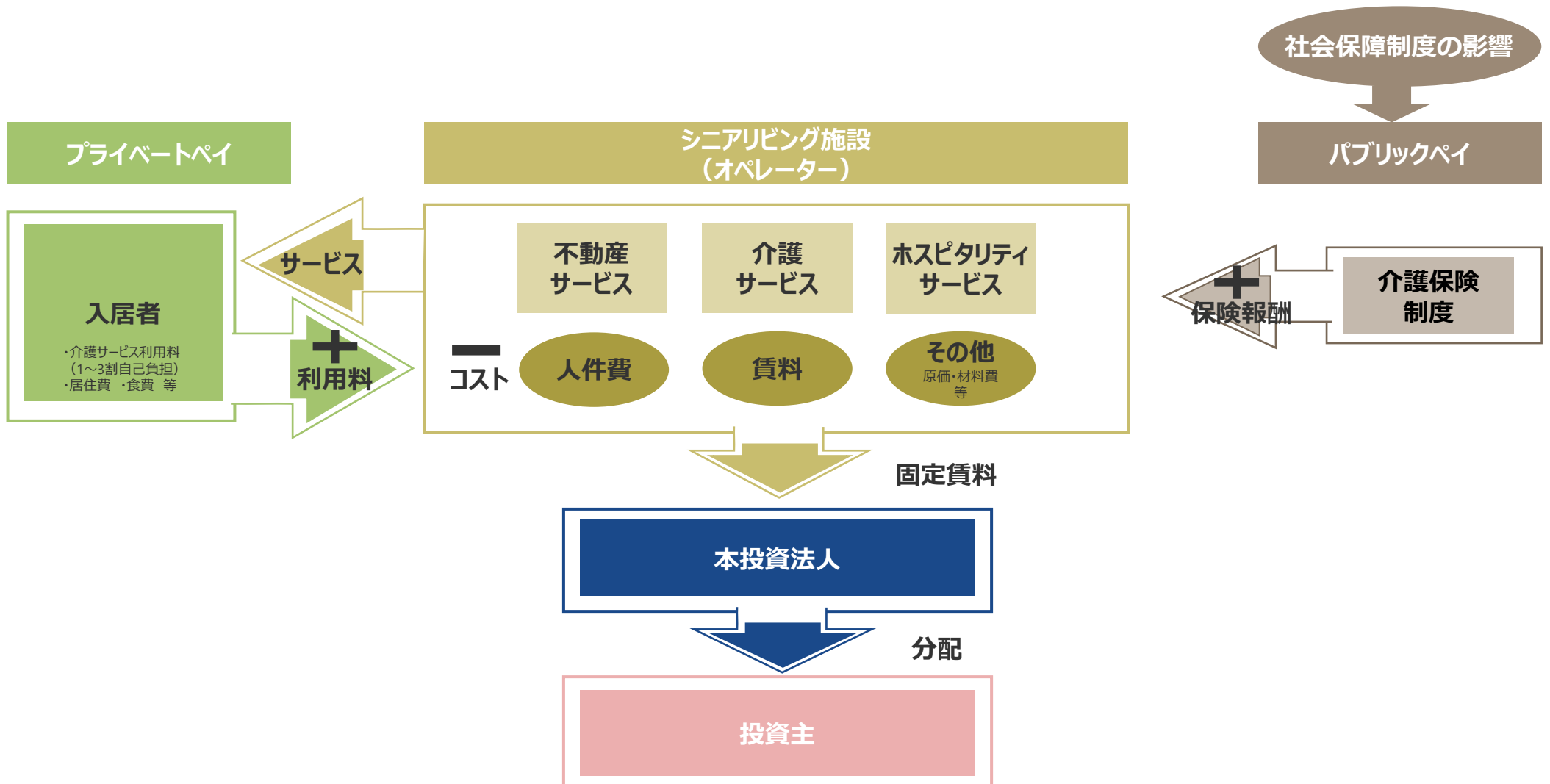
賃料改定期

2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
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)
			1月期 (第22期)	7月期 (第23期)
				1月期 (第24期)

● 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
 ● ニチイホーム中野南台
 ● 町田(西館)
 ● せらび恵比寿

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。

投資主優待制度について

優待制度の内容 全国 約 781 施設が対象

<p>長谷エグループ 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>25施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫</p>	<p>長谷エグループ 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>埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪</p>	<p>株式会社シニアライフカンパニー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「前払い金プランの場合」 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） <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） <p>426施設</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>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>112施設</p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、兵庫、沖縄</p>	<p>株式会社 ケア21</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>41施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島</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>74施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡</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"> ・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>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>72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1: 基準日（2020年1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。

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が、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。

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

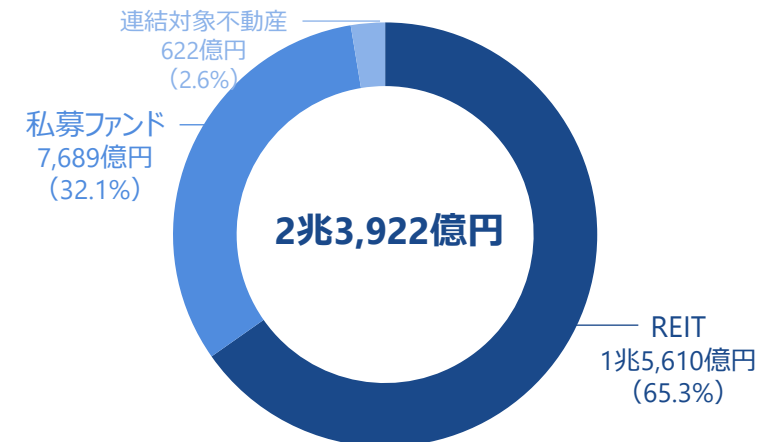


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m ²)	第1順位	第2順位
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 (2019年12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



財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	当期（第15期） (2019年7月31日)	当期（第16期） (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,296,548	10,978,807
信託現金及び信託預金	9,903,118	10,187,104
営業未収入金	36,005	37,373
前払費用	12,815	8,640
その他	856	589
流動資産合計	¥20,249,344	¥21,212,515
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	89,530,077	89,101,264
信託構築物	881,774	865,561
信託機械及び装置	1,115,184	1,094,407
信託工具、器具及び備品	457,614	489,387
信託土地	138,484,736	139,731,924
有形固定資産合計	¥232,267,430	¥233,080,586
無形固定資産		
信託借地権	1,228,912	1,227,187
その他	5,563	4,787
無形固定資産合計	¥1,234,475	¥1,231,974
投資その他の資産		
投資有価証券	2,398	-
差入敷金及び保証金	89,097	89,097
長期前払費用	1,014,728	945,375
その他	-	338
投資その他の資産合計	¥1,106,223	¥1,034,810
固定資産合計	¥234,608,129	¥235,347,371
繰延資産		
投資法人債発行費	35,327	49,303
投資口交付費	72,944	56,620
繰延資産合計	¥108,272	¥105,924
資産合計	¥254,965,747	¥256,665,810

	(単位：千円)	
	当期（第15期） (2019年7月31日)	当期（第16期） (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	772,751	595,433
短期借入金	2,500,000	3,300,000
1年内返済予定の長期借入金	13,200,000	10,100,000
未払金	305,806	294,697
未払費用	27,560	35,152
未払法人税等	605	605
未払消費税等	21,474	53,827
前受金	1,148,654	1,173,813
預り金	58,742	59,879
その他	10,098	4,090
流動負債合計	¥18,045,693	¥15,617,497
固定負債		
投資法人債	5,000,000	7,000,000
長期借入金	105,200,000	107,250,000
信託預り敷金及び保証金	3,099,642	3,059,671
信託入居一時金預り金	4,493,753	4,689,541
資産除去債務	67,338	67,522
その他	517,915	481,213
固定負債合計	¥118,378,649	¥122,547,949
負債合計	¥136,424,343	¥138,165,447
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	99,731,514	99,731,514
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）	1,980,000	1,960,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,125,881	4,072,277
剰余金合計	¥19,292,981	¥19,219,377
投資主資本合計	¥119,024,495	¥118,950,891
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△483,092	△450,527
評価・換算差額等合計	¥△483,092	¥△450,527
純資産合計	¥118,541,403	¥118,500,363
負債純資産合計	¥254,965,747	¥256,665,810

損益計算書

	(単位：千円)	
	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	7,342,246	7,472,039
その他賃貸事業収入	590,778	555,566
不動産等売却益	203,392	39,013
営業収益合計	¥8,136,417	¥8,066,618
営業費用		
賃貸事業費用	2,915,721	2,911,303
資産運用報酬	562,274	576,676
資産保管手数料	13,404	13,836
一般事務委託手数料	45,950	46,625
役員報酬	8,100	8,100
その他営業費用	231,968	249,665
営業費用合計	¥3,777,419	¥3,806,207
営業利益	¥4,358,998	¥4,260,411
営業外収益		
受取利息	38	41
未払分配金除斥益	765	1,394
還付加算金	463	-
営業外収益合計	¥1,268	¥1,435
営業外費用		
支払利息	485,799	498,295
投資法人債利息	13,825	15,857
融資手数料	100,264	112,332
投資法人債発行費償却	3,243	3,534
投資口交付費償却	15,269	16,324
その他	-	1,500
営業外費用合計	¥618,402	¥647,845
経常利益	¥3,741,863	¥3,614,002

	(単位：千円)	
	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
税引前当期純利益	¥3,741,863	¥3,614,002
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	¥605	¥605
当期純利益	¥3,741,258	¥3,613,397
前期繰越利益	384,622	458,879
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥4,125,881	¥4,072,277

金銭の分配に係る計算書

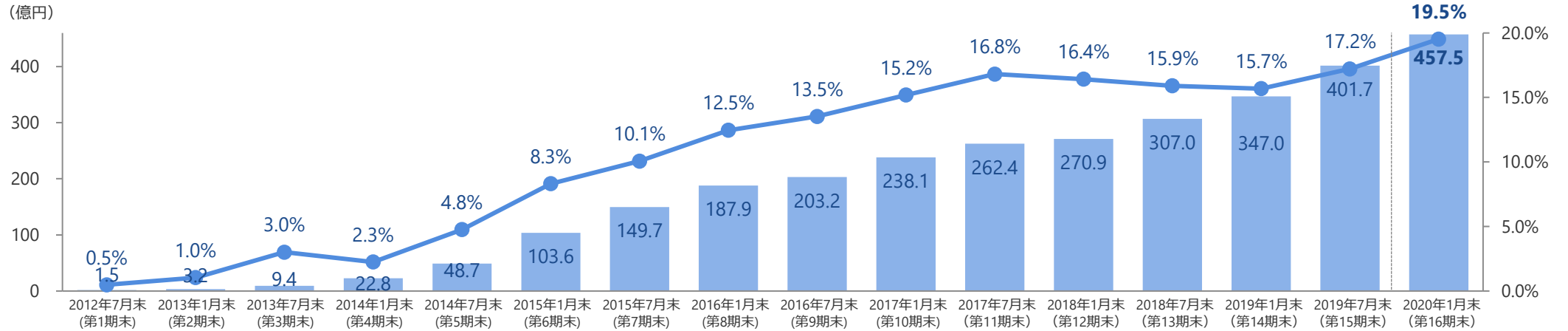
	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
I. 当期末処分利益	4,125,881,528 円	4,072,277,167 円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	20,000,000 円	20,000,000 円
III. 分配金の額	3,687,001,854 円	3,687,909,312 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,063 円)	(4,064 円)
IV. 次期繰越利益	458,879,674 円	404,367,855 円

キャッシュ・フロー計算書

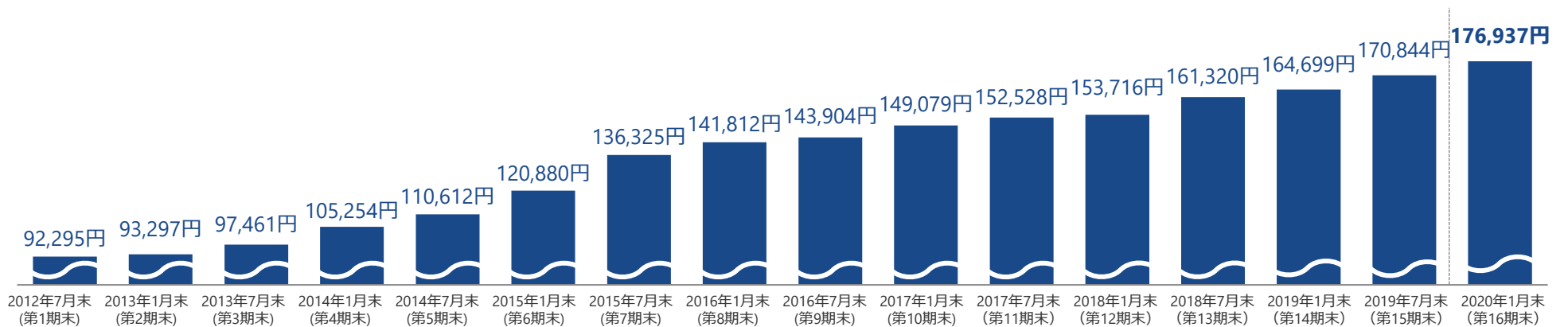
	(単位：千円)	
	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	当期（第16期） 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,947,236	5,685,950
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,427,488	△2,764,521
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,601,986	△1,955,184
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	¥△1,878,264	¥966,243
現金及び現金同等物の期首残高	22,077,932	20,199,667
現金及び現金同等物の期末残高	¥20,199,667	¥21,165,911

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。

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	2020年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	6,200	6,530	330	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	4,700	1,830	4,768	1,761
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,170	2,250	80	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,775	475	1,698	551
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,010	1,060	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	822	238	782	277
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,810	1,910	100	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,488	422	1,443	466
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	914	943	29	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	650	293	611	331
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,510	3,590	80	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,830	760	2,646	943
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,840	1,860	20	-	-	4.4%	4.4%	4.6%	4.5%	1,750	110	1,798	61
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	741	758	17	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	637	121	632	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	1,299	530
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,450	1,500	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,150	350	1,103	396
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,590	3,700	110	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	3,000	700	3,078	621
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,550	3,690	140	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,800	890	2,848	841
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,530	2,580	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,230	350	2,268	311
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,720	2,790	70	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,080	710	2,132	657
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,370	2,430	60	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,781	649	1,756	673
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,000	2,120	120	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,560	560	1,585	534
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,060	1,090	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	770	320	760	329
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,900	1,940	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,450	490	1,498	441
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,000	1,030	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	730	300	759	270
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	844	854	10	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	650	204	635	218
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,020	4,060	40	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	3,240	820	3,203	856
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,430	1,450	20	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,147	303	1,157	292
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,090	4,210	120	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	3,270	940	3,224	985
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,870	2,970	100	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,260	710	2,291	678
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,330	1,380	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,000	380	993	386
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	930	968	38	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	720	248	707	260
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,480	1,520	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,250	270	1,271	248

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1月期末：2020年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。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	2020年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末				
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,120	1,150	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	920	230	901	248
T-32	KDXレジデンス三宿	F	958	985	27	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	760	225	749	235
T-33	KDXレジデンス用賀	F	864	915	51	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	700	215	693	221
T-34	KDXレジデンス下馬	F	765	785	20	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	600	185	597	187
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,450	1,460	10	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,250	210	1,239	220
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,340	1,370	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,050	320	1,019	350
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,280	1,280	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,000	280	1,065	214
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	942	977	35	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	776	201	733	243
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,010	1,040	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	773	267	762	277
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,060	1,090	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	850	240	867	222
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,010	1,040	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	800	240	811	228
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	767	790	23	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	620	170	595	194
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	654	666	12	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	550	116	549	116
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	522	538	16	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	420	118	392	145
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	985	1,010	25	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	800	210	771	238
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,140	1,170	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	999	171	1,002	167
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,080	2,120	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,800	320	1,697	422
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,690	1,690	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,350	340	1,334	355
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,250	1,350	100	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	996	354	1,040	309
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	682	680	-2	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	530	150	558	121
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,620	1,620	-	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,268	352	1,319	300
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,800	4,810	10	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	3,745	1,065	3,731	1,078
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,340	3,340	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,593	747	2,564	775
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,370	2,390	20	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,857	533	1,823	566
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,310	3,350	40	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,679	671	2,622	727
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,650	5,800	150	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	4,832	968	4,947	852
T-57	ピーサイト秋葉原	F	1,010	1,060	50	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	850	210	860	199

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1月期末：2020年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。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	2020年1月期末	差異	前回取得	2020年1月期末	前回取得	2020年1月期末	前回取得	2020年1月期末				
			a	b	c [b-a]							d	e [b-d]	f	g [b-f]
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,940	2,010	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,360	650	1,376	633
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,510	2,550	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,200	350	2,346	203
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,600	1,700	100	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,400	300	1,418	281
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,560	1,610	50	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,250	360	1,243	366
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,400	1,440	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,062	378	1,056	383
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,650	3,710	60	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	3,026	683	2,976	733
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,500	1,530	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,050	480	1,155	374
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,300	1,350	50	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,100	250	1,102	247
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,760	1,830	70	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	1,150	680	1,186	643
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,110	1,140	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	700	440	718	421
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,320	4,450	130	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	2,845	1,605	2,928	1,521
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,260	1,300	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,130	170	1,165	134
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,710	1,750	40	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,224	526	1,239	510
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,090	1,150	60	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	792	357	804	345
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	834	862	28	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	561	301	563	298
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	975	986	11	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	695	291	699	286
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	820	837	17	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	648	189	654	182
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	993	1,020	27	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	764	256	772	247
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,160	1,190	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	894	296	902	287
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,130	1,190	60	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	842	348	850	339
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	7,730	90	4.1%	4.0%	4.3%	4.2%	4.3%	4.2%	7,500	230	7,706	23
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,170	2,230	60	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,930	300	1,965	264
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,730	2,740	10	4.6%	4.5%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,635	104	2,697	42
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,410	1,420	10	4.3%	4.3%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,360	60	1,398	21
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,230	1,260	30	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,111	149	1,138	121
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	737	748	11	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	687	60	707	40
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	-	1,060	-	-	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	975	84	1,023	36
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	F	-	982	-	-	4.2%	-	3.9%	-	4.3%	939	42	977	4
小計／平均			151,397	157,264	3,825	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	124,420	32,843	124,986	32,277

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：2019年7月31日、2020年1月期末：2020年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2020年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,320	1,340	20	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,015	325	926	413
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,380	1,410	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,120	290	1,041	368
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,400	1,430	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,080	350	987	442
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,420	3,550	130	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,910	640	2,694	855
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,930	1,970	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,510	460	1,338	631
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,020	2,030	10	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,680	350	1,545	484
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	968	996	28	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	765	231	771	224
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,020	1,050	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	830	220	780	269
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	549	559	10	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	445	114	462	96
R-13	KDXレジデンス一番町	D	706	721	15	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	530	191	498	222
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	613	613	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	480	133	451	161
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,540	2,590	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,350	240	2,232	357
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,020	1,050	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	900	150	858	191
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,030	1,040	10	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	840	200	790	249
R-19	KDXレジデンス西大路	D	938	938	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	813	125	774	163
R-20	KDXレジデンス西院	D	512	513	1	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	440	73	415	97
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,650	1,700	50	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,410	290	1,353	346
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,570	1,600	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,350	250	1,270	329
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,424	1,439	15	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,275	164	1,283	155
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	860	874	14	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	740	134	674	199
R-26	KDXレジデンス守口	F	666	680	14	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	551	129	512	167
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,210	1,230	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,080	150	1,071	158
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,920	1,940	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,360	580	1,457	482

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：2019年7月31日、2020年1月期末：2020年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。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 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	703	716	13	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	588	128	548	167
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	873	895	22	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	680	215	641	253
R-32	KDXレジデンス西公園	F	876	895	19	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	763	132	723	171
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	913	933	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	760	173	734	198
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,490	4,590	100	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.6%	4.5%	3,500	1,090	3,464	1,125
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,130	1,160	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	973	187	964	195
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,620	3,700	80	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	3,201	499	3,137	562
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,410	2,430	20	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	1,974	455	1,971	458
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	4,508	711
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,690	1,700	10	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	915	785	908	791
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,580	1,620	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,290	329	1,268	351
R-42	セレニテ西宮本町	T	744	748	4	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%	5.0%	4.9%	617	130	638	109
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,690	1,720	30	4.7%	4.6%	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%	1,600	120	1,742	-22
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,600	2,600	-	4.6%	4.5%	4.7%	4.6%	4.8%	4.7%	2,390	210	2,477	122
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,300	7,320	20	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	6,884	435	7,298	21
小計／平均			66,505	67,510	1,005	4.6%	4.5%	4.4%	4.4%	4.8%	4.7%	56,217	11,292	55,221	12,288
居住用施設合計／平均			217,902	224,774	4,830	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	180,637	44,136	180,207	44,566

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1月期末；2020年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。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 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1月期末	前回取得	2020年 1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	-	1,082	37
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	-	1,769	10
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	3,781	-21
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	-	1,085	34
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	-	2,832	107
H-6	天	T	2,660	2,660	-	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	30	2,633	26
H-7	イリーゼ西岡	F	857	857	-	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	-1	825	31
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	1,590	149
H-9	さわやか桜式番館	D	991	993	2	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	4	945	47
H-10	アクティバ琵琶	T	6,560	6,580	20	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	20	6,386	193
H-11	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	T	2,110	2,110	-	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	5.1%	5.1%	2,110	-	2,066	43
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	-	1,152	37
H-13	エクセレント西宮	T	975	975	-	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	4	935	39
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	-	1,311	68
H-15	エクセレント北野	T	780	780	-	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	43	759	20
H-16	アネシス寺田町	D	3,630	3,640	10	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	3,490	150	3,528	111
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	2,080	89
H-18	オラージュ須磨	T	2,810	2,830	20	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	20	2,803	26
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	1,838	31
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	1,410	29
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,180	3,180	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	3,057	122	3,231	-51
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	7,149	-79
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	1,719	-19
H-24	アルテ石屋川	T	1,410	1,400	-10	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	339	1,181	218
ヘルスケア施設設計／平均			55,243	55,285	42	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	5.2%	5.2%	54,128	1,156	54,099	1,185
総合計			273,145	280,059								234,766		234,307	45,751

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：2019年7月31日、2020年1月期末；2020年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。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11期 (2017年7月期)	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)
期末保有物件数	113 物件	115 物件	129 物件	138 物件	143 物件	144 物件
当期取得物件数	0 物件	2 物件	1 物件	10 物件	6 物件	2 物件
当期譲渡物件数	0 物件	0 物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件
取得価格合計	155,069 百万円	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
期末帳簿価額合計	156,161 百万円	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
期末鑑定評価額合計	182,410 百万円	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
賃貸可能戸数 (注1)	7,518 戸	7,888 戸	7,794 戸	8,280 戸	8,346 戸	8,399 戸
賃貸可能面積 (注1)	292,324.33 m ²	303,608.43 m ²	301,462.41 m ²	329,477.93 m ²	335,406.34 m ²	335,344.55 m ²
不動産賃貸事業収益合計	5,574 百万円	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
不動産賃貸事業費用合計	1,239 百万円	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
NOI (Net Operating Income) (注2)	4,335 百万円	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
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.4 %	5.4 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %
資本的支出	241 百万円	286 百万円	436 百万円	614 百万円	612 百万円	656 百万円
減価償却費	884 百万円	921 百万円	1,144 百万円	1,343 百万円	1,391 百万円	1,428 百万円
減価償却比率	1.2 %	1.1 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.5 %	4.3 %	4.2 %	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16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	4,768,610	6,530,000	SF	86	5,338.99	5,178.88	97.0%	184	161,346	25,757	135,588	17,391	118,197	5.7%	5.0%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,698,727	2,250,000	SF	54	2,353.23	2,310.78	98.2%	184	58,273	11,380	46,892	10,911	35,980	5.2%	4.0%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	782,371	1,060,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	184	28,670	7,306	21,363	5,278	16,085	5.2%	3.9%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,443,546	1,910,000	S	77	2,054.10	2,002.81	97.5%	184	51,812	10,379	41,433	6,527	34,906	5.5%	4.7%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	611,565	943,000	S	41	1,054.83	1,031.09	97.7%	184	25,951	5,507	20,443	4,998	15,445	6.2%	4.7%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,646,009	3,590,000	F	85	6,117.48	5,980.05	97.8%	184	106,075	17,992	88,083	21,719	66,363	6.2%	4.7%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1,798,041	1,860,000	-	-	-	-	-	184	43,749	1,354	42,395	-	42,395	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	632,900	758,000	F	35	2,123.46	2,062.98	97.2%	184	25,282	6,009	19,273	3,765	15,508	6.0%	4.8%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,299,634	1,830,000	S	106	3,546.91	3,438.51	96.9%	184	63,224	12,886	50,337	17,296	33,041	6.7%	4.4%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,103,003	1,500,000	SF	61	2,491.66	2,449.77	98.3%	184	47,676	11,241	36,434	7,367	29,066	6.3%	5.0%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,078,425	3,700,000	SF	50	3,617.32	3,617.32	100.0%	184	113,340	31,629	81,711	8,887	72,823	5.4%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,848,252	3,690,000	S	85	2,889.66	2,804.24	97.0%	184	90,066	18,442	71,624	7,342	64,281	5.1%	4.6%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,268,968	2,580,000	SF	20	1,680.79	1,498.42	89.1%	184	61,420	17,405	44,014	3,458	40,556	3.9%	3.6%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,132,335	2,790,000	SF	62	2,785.42	2,648.80	95.1%	184	75,079	19,866	55,213	7,310	47,902	5.3%	4.6%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,756,309	2,430,000	SF	64	2,507.52	2,441.35	97.4%	184	65,444	12,543	52,900	5,816	47,083	5.9%	5.2%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,585,623	2,120,000	S	76	1,849.00	1,849.00	100.0%	184	58,257	11,358	46,898	6,663	40,235	6.0%	5.1%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	760,591	1,090,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	184	29,118	5,407	23,711	2,787	20,923	6.1%	5.4%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,498,311	1,940,000	SF	39	2,310.08	2,310.08	100.0%	184	52,342	12,645	39,696	6,616	33,080	5.4%	4.5%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	759,708	1,030,000	F	17	985.10	922.10	93.6%	184	28,307	4,816	23,490	1,286	22,204	6.4%	6.0%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	635,184	854,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	23,038	4,262	18,776	2,816	15,959	5.7%	4.9%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,203,920	4,060,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	97,822	15,676	82,146	18,024	64,122	5.0%	3.9%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,157,354	1,450,000	S	60	1,537.38	1,516.87	98.7%	184	41,190	9,730	31,459	7,047	24,412	5.4%	4.2%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,224,947	4,210,000	S	179	4,358.43	4,358.43	100.0%	184	112,192	18,096	94,095	11,794	82,300	5.7%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,291,111	2,970,000	F	42	3,101.16	3,033.12	97.8%	184	80,481	17,395	63,085	10,127	52,957	5.5%	4.6%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	993,002	1,380,000	S	54	1,345.92	1,345.92	100.0%	184	35,984	6,619	29,365	4,023	25,341	5.8%	5.0%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	707,437	968,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	184	25,139	4,292	20,847	3,373	17,473	5.7%	4.8%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,271,585	1,520,000	F	38	2,339.62	2,270.58	97.0%	184	43,234	7,165	36,068	4,760	31,308	5.7%	5.0%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、スモール・ファミリータイプ（記号：SF）（主として夫婦世帯及び乳幼児等が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16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-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	901,381	1,150,000	SF	32	1,020.18	997.81	97.8%	184	28,670	5,263	23,406	4,713	18,693	5.0%	4.0%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	749,590	985,000	S	39	1,103.82	1,078.03	97.7%	184	27,117	5,227	21,889	3,135	18,754	5.7%	4.9%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	693,468	915,000	S	38	1,012.80	987.48	97.5%	184	24,664	3,922	20,741	2,657	18,083	5.9%	5.1%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	597,439	785,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	184	22,110	4,762	17,348	2,286	15,062	5.7%	5.0%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,239,806	1,460,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	41,292	3,308	37,983	3,412	34,571	6.0%	5.5%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,019,307	1,370,000	S	72	1,526.98	1,485.18	97.3%	184	39,364	9,055	30,309	5,482	24,827	5.7%	4.7%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,065,896	1,280,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	184	38,904	7,539	31,365	4,497	26,867	6.2%	5.3%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	733,251	977,000	S	52	1,170.40	1,170.40	100.0%	184	28,925	5,770	23,154	5,916	17,238	5.9%	4.4%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	762,411	1,040,000	S	49	1,171.41	1,148.63	98.1%	184	28,561	5,237	23,324	4,120	19,203	6.0%	4.9%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	867,425	1,090,000	S	51	1,329.79	1,281.34	96.4%	184	29,820	4,934	24,885	4,101	20,784	5.8%	4.9%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	811,507	1,040,000	SF	44	1,314.91	1,281.33	97.4%	184	29,985	8,356	21,628	4,636	16,992	5.4%	4.2%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	595,201	790,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	184	23,901	6,968	16,933	4,238	12,694	5.4%	4.1%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	549,175	666,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	184	20,409	5,496	14,913	3,395	11,517	5.4%	4.2%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	392,585	538,000	S	37	931.82	875.44	93.9%	184	17,539	3,957	13,581	3,782	9,798	6.4%	4.6%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	771,403	1,010,000	S	72	1,602.16	1,580.06	98.6%	184	34,766	9,145	25,620	6,077	19,542	6.4%	4.8%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,002,078	1,170,000	F	40	2,448.27	2,393.94	97.8%	184	35,916	8,122	27,793	4,961	22,831	5.5%	4.5%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,697,519	2,120,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	184	64,728	10,018	54,710	15,090	39,619	6.0%	4.4%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,334,067	1,690,000	F	33	2,024.81	1,959.06	96.8%	184	44,937	7,286	37,650	7,016	30,634	5.5%	4.5%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,040,195	1,350,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	184	31,979	8,144	23,834	4,291	19,543	4.7%	3.9%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	558,745	680,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	184	19,416	3,701	15,715	2,246	13,469	5.9%	5.0%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,319,114	1,620,000	SF	48	1,637.00	1,528.32	93.4%	184	37,892	8,775	29,116	4,277	24,839	4.6%	3.9%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,731,948	4,810,000	SF	144	4,591.76	4,591.76	100.0%	184	122,618	19,964	102,654	17,370	85,283	5.4%	4.5%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,564,777	3,340,000	S	127	3,314.75	3,286.56	99.1%	184	89,191	17,756	71,434	12,840	58,593	5.5%	4.5%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,823,623	2,390,000	S	117	2,372.67	2,352.30	99.1%	184	64,485	14,033	50,452	11,157	39,294	5.4%	4.2%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,622,817	3,350,000	SF	145	4,009.07	3,911.75	97.6%	184	92,357	16,780	75,577	16,653	58,923	5.6%	4.4%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,947,145	5,800,000	F	85	4,854.23	4,777.96	98.4%	184	132,705	18,800	113,905	14,876	99,028	4.7%	4.1%
T-57	ピーサイト秋葉原	850,000	860,972	1,060,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	23,882	3,400	20,481	2,542	17,938	4.8%	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)
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,376,707	2,010,000	S	70	1,809.84	1,784.37	98.6%	184	52,625	9,729	42,896	3,716	39,179	6.3%	5.7%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,346,906	2,550,000	F	40	3,159.89	3,035.48	96.1%	184	65,225	11,915	53,309	8,855	44,453	4.8%	4.0%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,418,380	1,700,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	184	42,839	9,554	33,284	4,698	28,585	4.7%	4.1%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,243,748	1,610,000	SF	32	1,929.61	1,929.61	100.0%	184	41,436	7,618	33,818	6,635	27,182	5.4%	4.3%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,056,713	1,440,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	184	39,011	7,173	31,837	6,212	25,625	5.9%	4.8%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,976,017	3,710,000	S	174	4,314.87	3,991.88	92.5%	184	98,020	17,467	80,553	21,275	59,278	5.3%	3.9%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,155,089	1,530,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	184	56,157	10,924	45,232	7,493	37,739	8.5%	7.1%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,102,713	1,350,000	S	65	1,614.28	1,562.21	96.8%	184	39,772	7,995	31,776	5,740	26,035	5.7%	4.7%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,186,861	1,830,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	184	40,004	5,245	34,759	4,195	30,563	6.0%	5.3%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	718,336	1,140,000	SF	30	1,031.09	978.91	94.9%	184	28,722	4,256	24,465	3,682	20,782	6.9%	5.9%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,928,002	4,450,000	SF	65	2,659.66	2,545.09	95.7%	184	96,561	10,396	86,165	11,269	74,896	6.0%	5.2%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,165,119	1,300,000	S	47	1,297.27	1,246.76	96.1%	184	32,449	4,932	27,516	4,885	22,631	4.8%	4.0%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,239,016	1,750,000	SF	33	1,357.88	1,315.97	96.9%	184	39,618	9,372	30,246	4,213	26,032	4.9%	4.2%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	804,019	1,150,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	184	28,326	6,891	21,434	2,839	18,595	5.4%	4.7%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	563,343	862,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	22,654	5,668	16,985	2,976	14,008	6.0%	5.0%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	699,798	986,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	184	25,685	5,358	20,326	3,163	17,163	5.8%	4.9%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	654,668	837,000	S	47	1,032.18	1,032.18	100.0%	184	23,996	5,383	18,612	3,853	14,759	5.7%	4.5%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	772,096	1,020,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	184	22,608	1,767	20,840	3,433	17,407	5.4%	4.5%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	902,555	1,190,000	S	43	1,227.16	1,227.16	100.0%	184	29,634	4,648	24,986	4,116	20,870	5.5%	4.6%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	850,637	1,190,000	S	36	1,190.53	1,190.53	100.0%	184	29,582	4,543	25,039	4,392	20,647	5.9%	4.9%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,706,221	7,730,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	184	180,605	16,375	164,230	28,285	135,944	4.3%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,965,453	2,230,000	SF	44	1,996.08	1,950.81	97.7%	184	48,435	10,205	38,229	4,193	34,036	3.9%	3.5%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,697,336	2,740,000	F	92	6,131.93	5,924.71	96.6%	184	77,428	17,744	59,684	10,439	49,245	4.5%	3.7%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,398,754	1,420,000	SF	39	1,971.07	1,920.54	97.4%	184	36,191	8,270	27,920	2,643	25,277	4.1%	3.7%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,138,375	1,260,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	184	26,190	2,173	24,016	2,719	21,296	4.3%	3.8%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	707,540	748,000	S	36	1,013.40	988.57	97.5%	184	19,936	3,238	16,697	2,448	14,249	4.8%	4.1%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,023,866	1,060,000	S	57	1,277.78	1,277.78	100.0%	137	20,640	3,107	17,533	3,910	13,622	4.8%	3.7%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	939,400	977,987	982,000	SF	32	957.67	866.98	90.5%	95	11,426	2,667	8,759	1,549	7,209	3.6%	2.9%
小計／平均		124,420,280	124,986,613	157,264,000		4,700	174,885.81	171,551.18	98.1%		4,116,460	767,531	3,348,928	557,014	2,791,914	5.4%	4.5%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、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-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	926,198	1,340,000	S	92	3,330.15	3,270.99	98.2%	184	49,453	10,897	38,555	10,442	28,113	7.5%	5.5%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,041,889	1,410,000	F	40	2,798.20	2,798.20	100.0%	184	44,140	6,649	37,491	9,246	28,244	6.6%	5.0%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	987,283	1,430,000	SF	92	2,936.40	2,728.50	92.9%	184	48,079	13,364	34,715	10,061	24,653	6.4%	4.5%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,694,469	3,550,000	SF	160	6,385.70	6,216.75	97.4%	184	117,946	26,216	91,730	24,028	67,702	6.3%	4.6%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,338,711	1,970,000	F	80	4,631.16	4,366.49	94.3%	184	56,384	12,566	43,818	16,597	27,221	5.8%	3.6%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,545,296	2,030,000	SF	148	6,255.16	6,172.17	98.7%	184	74,215	16,910	57,305	14,251	43,053	6.8%	5.1%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	771,088	996,000	SF	78	2,762.76	2,585.66	93.6%	184	33,648	9,279	24,369	8,509	15,859	6.3%	4.1%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	780,168	1,050,000	SF	84	3,413.06	3,276.98	96.0%	184	39,632	9,293	30,339	7,561	22,778	7.3%	5.4%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	462,349	559,000	SF	65	2,253.81	2,045.32	90.7%	184	22,759	7,006	15,752	4,859	10,892	7.0%	4.9%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	498,391	721,000	SF	45	1,818.09	1,782.41	98.0%	184	25,776	6,845	18,930	5,106	13,824	7.1%	5.2%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	451,921	613,000	SF	40	2,159.25	2,023.35	93.7%	184	22,339	5,824	16,515	4,510	12,004	6.8%	5.0%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,232,012	2,590,000	SF	187	6,221.83	5,989.08	96.3%	184	95,879	30,004	65,875	17,870	48,004	5.6%	4.1%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	858,428	1,050,000	SF	66	2,655.31	2,575.91	97.0%	184	38,482	9,284	29,197	7,037	22,160	6.4%	4.9%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	790,756	1,040,000	SF	95	2,724.19	2,561.86	94.0%	184	40,246	10,971	29,274	7,370	21,903	6.9%	5.2%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	774,135	938,000	S	76	2,353.55	2,353.55	100.0%	184	32,843	8,489	24,353	6,375	17,978	5.9%	4.4%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	415,886	513,000	S	49	1,094.81	1,094.81	100.0%	184	18,332	6,978	11,354	3,861	7,492	5.1%	3.4%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,353,314	1,700,000	S	118	3,387.30	3,335.84	98.5%	184	58,528	9,307	49,220	10,061	39,159	6.9%	5.5%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,270,667	1,600,000	S	131	3,813.31	3,682.36	96.6%	184	56,061	10,911	45,150	11,842	33,307	6.6%	4.9%
R-24	KDXレジデンス茨木・II	1,275,000	1,283,879	1,439,000	F	61	4,701.87	4,625.13	98.4%	184	55,117	12,266	42,850	6,707	36,143	6.7%	5.6%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	674,956	874,000	SF	70	2,024.50	1,963.80	97.0%	184	28,562	7,701	20,861	8,191	12,669	5.6%	3.4%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	512,893	680,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	23,989	5,397	18,592	5,474	13,117	6.7%	4.7%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,071,139	1,230,000	S	86	2,292.72	2,267.46	98.9%	184	39,008	9,907	29,100	8,153	20,947	5.3%	3.8%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,457,417	1,940,000	F	21	3,999.01	3,675.25	91.9%	184	59,493	14,652	44,840	4,939	39,900	6.5%	5.8%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、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	548,030	716,000	S	64	1,889.53	1,770.55	93.7%	184	27,182	5,970	21,212	5,378	15,833	7.2%	5.3%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	641,412	895,000	SF	63	2,602.53	2,478.60	95.2%	184	30,708	7,198	23,509	6,263	17,246	6.9%	5.0%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	723,467	895,000	F	36	2,522.16	2,188.04	86.8%	184	27,669	9,829	17,840	6,409	11,430	4.6%	3.0%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	734,665	933,000	F	24	2,098.68	1,924.53	91.7%	184	27,804	7,398	20,405	4,816	15,589	5.3%	4.1%
R-34	メロディーハイム御殿山	-	-	-	-	-	-	-	-	179	20,992	4,932	16,060	2,272	13,787	-	-
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,464,062	4,590,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	13,756	107,800	33,323	74,477	6.1%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	964,870	1,160,000	SF	55	1,923.22	1,923.22	100.0%	184	32,461	7,214	25,247	4,948	20,298	5.1%	4.1%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,137,887	3,700,000	SF	134	6,511.88	6,313.61	97.0%	184	108,098	24,497	83,600	22,089	61,511	5.2%	3.8%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,971,271	2,430,000	S	170	5,735.96	5,735.96	100.0%	184	103,061	24,349	78,712	18,449	60,263	7.9%	6.1%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,508,520	5,220,000	SF	212	11,855.63	9,333.11	78.7%	184	177,973	45,223	132,750	42,645	90,104	5.7%	3.9%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	908,492	1,700,000	SF	114	5,269.39	5,067.65	96.2%	184	56,171	12,339	43,831	11,257	32,574	9.5%	7.1%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,268,108	1,620,000	S	85	2,277.14	2,277.14	100.0%	184	43,985	9,588	34,397	10,156	24,240	5.3%	3.7%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	638,437	748,000	S	51	1,351.68	1,351.68	100.0%	184	23,362	4,982	18,380	4,758	13,622	5.9%	4.4%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,742,792	1,720,000	SF	128	4,472.72	4,048.70	90.5%	184	56,820	18,182	38,637	7,649	30,987	4.8%	3.8%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,477,513	2,600,000	S	138	3,787.85	3,602.59	95.1%	184	74,242	13,280	60,961	14,601	46,360	5.1%	3.8%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,298,538	7,320,000	F	239	17,575.39	16,254.23	92.5%	184	203,283	52,642	150,641	31,538	119,102	4.3%	3.4%
小計/平均		56,217,551	55,221,333	67,510,000		3,699	157,418.63	149,194.21	94.8%		2,216,299	522,114	1,694,184	439,622	1,254,562	5.9%	4.4%
居住用施設合計/平均		180,637,831	180,207,946	224,774,000		8,399	332,304.44	320,745.39	96.5%		6,332,759	1,289,646	5,043,113	996,636	4,064,477	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16期) 6/6

(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	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 利用率 (注2) 2019.12 (注3)	運用 日数 (日)	NOI	減価 償却費	賃貸事業 利益	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り
												a	b	c [a-b]	(年換算)	(年換算)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,082,724	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	92.7%	184	27,551	11,720	15,830	4.9%	2.8%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,769,017	1,780,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	80.7%	184	44,740	4,386	40,354	5.0%	4.5%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,781,195	3,760,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	84.4%	184	101,266	30,153	71,113	5.4%	3.8%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,085,580	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	70.6%	184	30,302	9,063	21,238	5.4%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,832,237	2,940,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	82.3%	184	80,728	30,606	50,122	5.4%	3.4%
H-6	天	2,630,000	2,633,544	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	91.0%	184	75,335	28,721	46,614	5.7%	3.5%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	825,586	857,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	80.7%	184	23,345	9,189	14,156	5.4%	3.3%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,590,270	1,740,000	介護付	5,343.33	73	73	100.0%	100.0%	184	51,790	18,263	33,527	6.2%	4.0%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	945,070	993,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	184	29,352	12,302	17,050	5.9%	3.4%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,386,270	6,580,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	84.0%	184	225,169	62,006	163,162	6.8%	4.9%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,066,192	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	96.0%	184	51,616	11,829	39,786	4.9%	3.7%
H-12	グランダム戸厄神	1,190,000	1,152,186	1,190,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	184	31,486	9,982	21,504	5.2%	3.6%
H-13	エクセレント西宮	971,000	935,910	975,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	90.0%	184	23,881	9,542	14,338	4.9%	2.9%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,311,592	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	99.1%	184	50,923	18,081	32,841	7.3%	4.7%
H-15	エクセレント北野	737,000	759,426	780,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	97.6%	184	19,833	4,171	15,661	5.3%	4.2%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,528,702	3,640,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	97.1% 97.0%	184	96,762	31,931	64,831	5.5%	3.7%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,080,181	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	96.4%	184	57,330	16,588	40,742	5.4%	3.8%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,803,783	2,830,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	90.6% 87.5%	184	78,803	23,822	54,981	5.6%	3.9%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,838,946	1,870,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	95.0%	184	47,373	8,324	39,049	5.1%	4.2%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,410,190	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	86.3%	184	37,314	10,431	26,882	5.2%	3.8%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,231,089	3,180,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	83.8%	184	65,620	9,932	55,687	4.3%	3.6%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	7,149,568	7,070,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	97.1%	184	170,499	38,260	132,238	4.9%	3.8%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,719,073	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	79.4%	184	37,157	2,903	34,254	4.4%	4.0%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,181,484	1,400,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 18	64 18	100.0%	84.4% 100.0%	184	43,867	20,012	23,854	8.2%	4.5%
ヘルスケア施設合計／平均		54,128,230	54,099,827	55,285,000		155,644.00	2,641	3,080	100.0%	88.7% 93.5% (注4)		1,502,053	432,229	1,069,824	5.5%	3.9%
総合計／平均		234,766,061	234,307,773	280,059,000		487,948.44						6,545,167	1,428,865	5,116,301	5.5%	4.3%

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88.7%、老健の利用率平均は93.5%です。

