

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
2022年1月期（第20期）決算説明資料
2022年3月



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. 運用ハイライトと今後の成長戦略

エグゼクティブサマリー	p. 4
運用ハイライト	p. 5
新規取得資産の概要	p. 6
ポートフォリオの状況と成長戦略	p. 7
分配金の推移と内部留保の活用方針	p. 8

2. 運用の状況

居住用施設の稼働率	p. 10-11
居住用施設の賃料	p. 12-14
ヘルスケア施設	p. 15

3. 決算概要

2022年1月期（第20期）決算実績	p. 17
2022年7月期（第21期）及び2023年1月期（第22期）業績予想	p. 18

4. 財務の状況

財務の状況	p. 20-21
投資主の状況	p. 22

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. 24
サステナビリティ② – 社会 (Social) 及びガバナンス (Governance) への取組み –	p. 25
J-REIT運用の多様化に対応するための資産運用会社の組織変更	p. 26

ご参考資料

ポートフォリオの内訳	p. 28-29
居住用施設のテナント	p. 30
主要都道府県における賃貸マンション着工戸数及び転入超過数	p. 31
東京経済圏の人口動態	p. 32
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 33
シニアリビング施設の分類	p. 34
オペレーターの概要	p. 35
オペレーター定員数ランキング	p. 36
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 37
投資主優待制度について	p. 38
ケネディクスグループの概要	p. 39
スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制	p. 40
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 41
財務諸表	p. 42-43
鑑定評価額一覧	p. 44-50
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 51
個別物件パフォーマンス	p. 52-58

A photograph of a modern interior hallway. The left wall is covered in a grid of red, textured, geometric blocks, possibly made of wood or stone, creating a complex, three-dimensional pattern. The floor is dark and polished. In the background, there is a glass-walled room or entrance. The lighting is dramatic, with strong shadows and highlights. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

1.運用ハイライトと今後の成長戦略

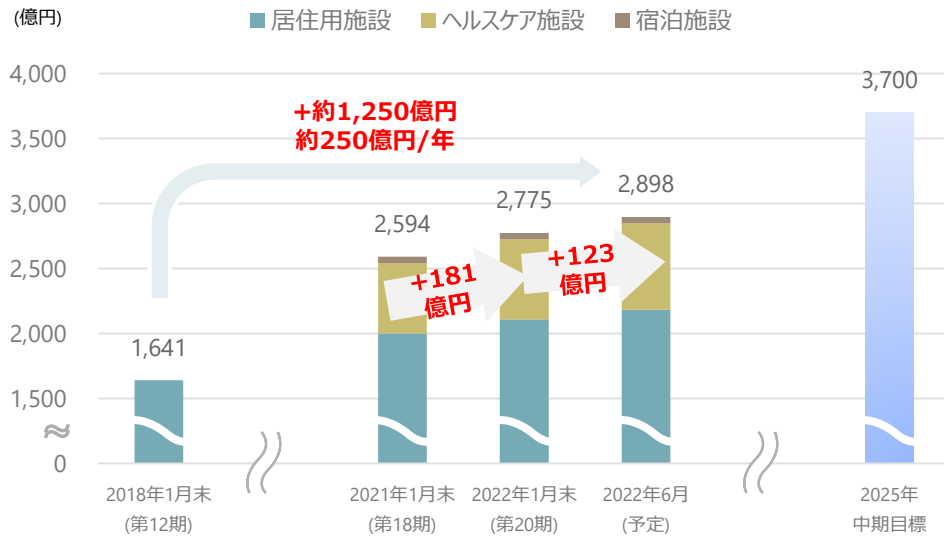
エグゼクティブサマリー

継続的な資産規模成長

- ✓ 第20期中に5物件を取得し1物件を売却

取得	居住用施設 3物件	+9,237百万円
	ヘルスケア施設 2物件	+2,990百万円
売却	居住用施設 1物件	▲580百万円

資産入替
売却益 +180百万円



安定した稼働率の推移

- ✓ 前期に続き稼働率が上昇

居住用施設	96.3% (第20期平均)	+0.4pts (前期比)
ポートフォリオ全体	97.4% (第20期平均)	+0.3pts (前期比)

信用格付の向上

- ✓ JCRの格付がA+から**AA-**に向上 (2022年1月)
- ✓ レンダーフォーメーションを拡充、調達金利を低減

借入先金融機関数	26社 (2022年1月末)	+12社 (前期比)
平均金利	0.89% (2022年1月末)	▲0.04pts (前期比)
平均残存年数	4.1年 (2022年1月末)	±0.0年 (前期比)

5年連続の公募増資

- ✓ 2022年2月に合併以降5年連続5回目の公募増資を実施

発行済投資口数	1,045,758口 (2022年3月10日時点)	+49,875口 (前期比)
資金調達額	約92億円 (2022年2~3月)	-

1口当たり分配金	4,101円 (2022年1月期)	±0円 (予想比)
1口当たりNAV	201,324円 (2022年1月期)	+9,704円 (前期比)

ASSET

DEBT

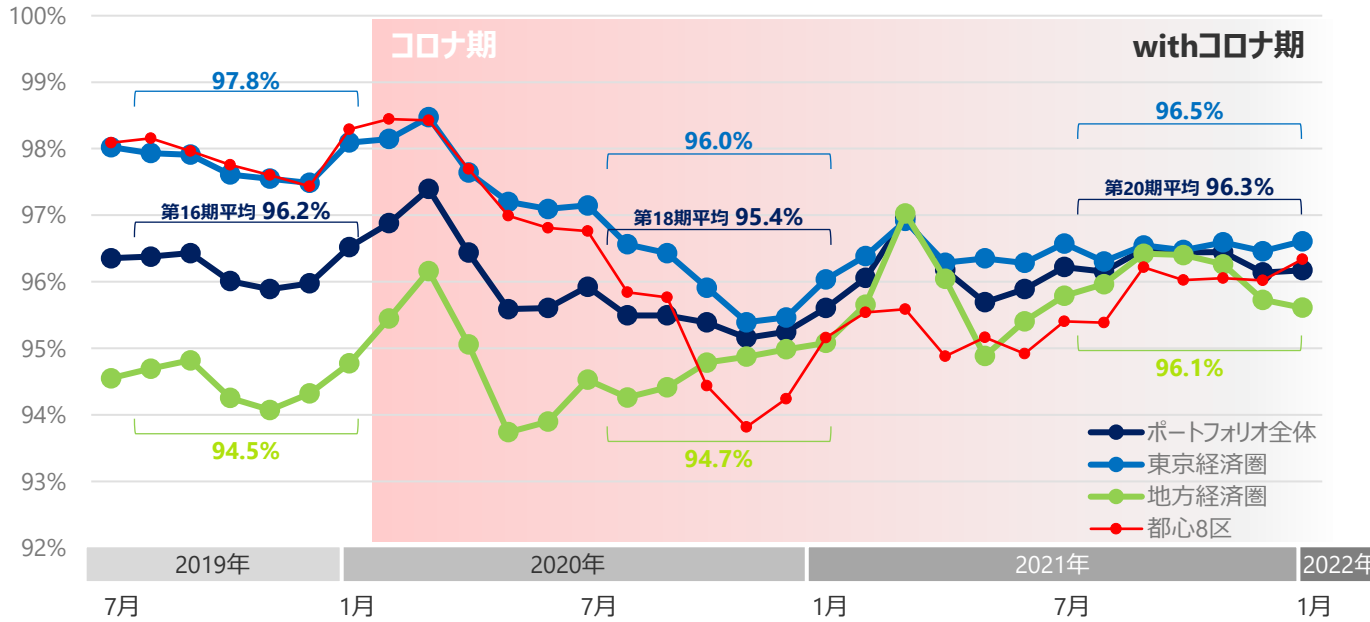
EQUITY

運用ハイライト

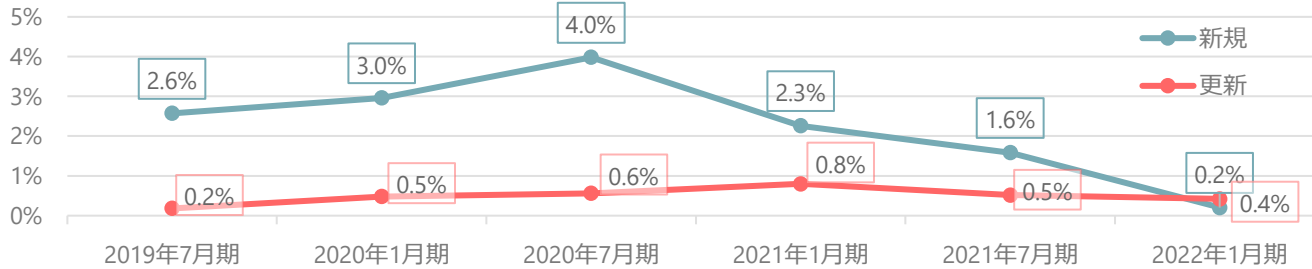
- 居住用施設のポートフォリオ稼働率はコロナ直前の第16期の水準まで回復し安定推移、都心も改善基調。賃料増加率は前期比低下もプラス圏を維持
- シニアリビング施設の平均入居率は前期比同水準、メディカル施設の平均利用率は前期比+0.6ptsで、コロナ長期化の中でも堅調に推移

居住用施設

エリア別稼働率 (注1)

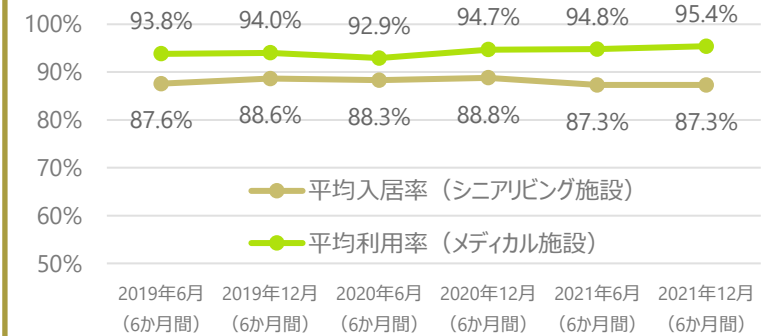


賃料増加率



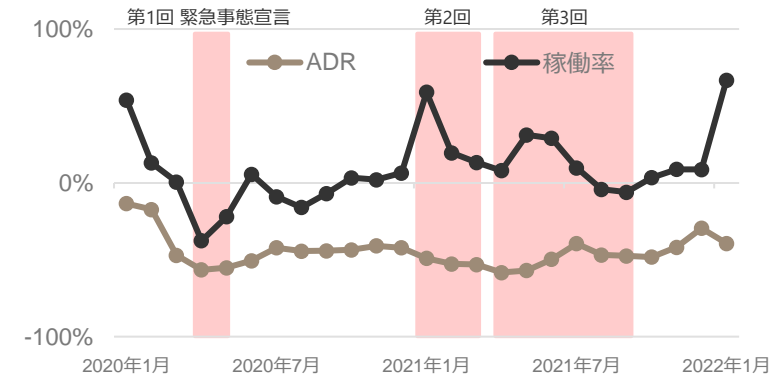
ヘルスケア施設

平均入居率、平均利用率 (注2)



宿泊施設

稼働率/ADR (注3)



注1：2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件を除いて集計しています。

注2：オペレーターからの提出資料に基づき記載しており、かつ、本投資法人の物件取得時期に関わらず、開示の了承が得られた時期からの数値を計算に反映しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第20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、「リハビリホームグランダ門戸厄神」、「メディカルホームグランダ苦楽園」及び「リハビリホームグランダ神戸北野」（以下、「非開示物件」といいます。）を除いた物件を対象としています。「メディカル施設」は、本投資法人が第20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。「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3：本投資法人が保有する宿泊施設2物件（「ホテルリブマックス東京大塚駅前」及び「ホテルリブマックス横浜駅西口」）にかかる各月の稼働率及びADRの2019年同月の稼働率及びADRに対する比率の平均値を記載しています。

新規取得資産の概要

- 公募増資（2022年2月実施）の調達資金により、**全11物件（計21,381百万円、平均鑑定NOI利回り4.6%）**を新規取得（予定）
- 居住用施設はコロナ拡大後も賃貸需要が安定的な都心近郊エリアに厳選投資、ヘルスケア施設は既存の優良オペレーターが運営する施設を取得

	スポンサールート	スポンサールート	サポート会社ルート	運用会社独自ルート	運用会社独自ルート	スポンサーブリッジ活用	
							取得(予定)価格合計 13,564百万円
	[T-101]ヒューリックレジデンス津田沼 ^(注1)	[T-102]KDXレジデンス横濱紅葉坂	[T-103]KDXレジデンス梅島	[T-104]KDXレジデンス溝の口	[T-105]KDXレジデンス八王子大塚	[R-47]セニテ甲子園プリエ	
所在地	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	東京都足立区	神奈川県川崎市	東京都八王子市	兵庫県西宮市	
取得(予定)価格	1,150百万円	5,000百万円	2,373百万円	2,781百万円	1,490百万円	770百万円	平均鑑定NOI利回り 4.5%
鑑定NOI利回り	5.5%	4.1%	4.4%	4.4%	4.7%	5.0%	
竣工日	2012年3月1日	2021年2月18日	2021年9月8日	2021年3月16日	2022年2月28日	2021年7月4日	
取得(予定)日	2021年11月30日(取得済)	2021年12月10日(取得済)	2022年4月1日	2022年4月15日	2022年6月1日	2022年4月1日	
稼働率 (2022.2末時点)	100.0%	94.7%	83.2%(98.4%) ^(注2)	100.0%	100.0% ^(注3)	98.2%(100.0%) ^(注2)	

	スポンサールート	スポンサールート	SMFLブリッジ活用	SMFLブリッジ活用	スポンサーブリッジ活用	
						取得(予定)価格合計 7,817百万円
	[H-27]グレイプス川崎新町	[H-28]グレイプスふじみ野	[H-29]イリーゼ神戸六甲	[H-30]エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	[H-31]エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	
所在地	神奈川県川崎市	埼玉県ふじみ野市	兵庫県神戸市	兵庫県宝塚市	兵庫県宝塚市	
オペレーター	SOMPOケア	SOMPOケア	HITOWAケアサービス	エクセレントケアシステム	エクセレントケアシステム	平均鑑定NOI利回り 4.8%
取得(予定)価格	1,470百万円	1,520百万円	1,200百万円	1,287百万円	2,340百万円	
鑑定NOI利回り	4.4%	4.5%	5.2%	5.2%	4.9%	
竣工日	2015年3月2日	2013年10月3日	2017年2月1日	2017年4月5日	2021年6月16日	
取得(予定)日	2021年12月10日(取得済)	2021年12月10日(取得済)	2022年3月1日(取得済)	2022年3月1日(取得済)	2022年4月1日	

注1：2022年4月1日付で、名称を「KDXレジデンス津田沼」に変更することを予定しています。以下同じです。

注2：KDXレジデンス梅島とセニテ甲子園プリエは、2022年2月28日までに賃貸借契約を締結済の区画を加味した場合の2022年3月31日時点の稼働率を、括弧内には、2022年2月28日までに本物件の賃借に係る申込書を提出済のテナントが賃借予定の区画を加味した場合の、2022年3月31日時点の稼働率を、それぞれ記載しています。

注3：KDXレジデンス八王子大塚は、本物件の棟全体について、学生用住宅の運営事業者である株式会社学生情報センターの子会社のシグマジャパン株式会社との間で、2022年3月1日を始期とする建物賃貸借契約が締結されており、当該建物賃貸借契約を前提とした、2022年3月1日時点の稼働率を記載しています。

ポートフォリオの状況と成長戦略

- 居住用施設を中心としつつヘルスケア施設の組み入れを継続し、アセットタイプの分散を維持
- 賃貸市場動向を捉えたエリア分散、住戸タイプ分散、用途・オペレーターの多様化によりリスク耐性を強化
- 中期目標3,700億円の達成に向けた積極的な外部成長の中でも分散の効いたポートフォリオ構築を継続

新規取得資産取得後のポートフォリオの内訳 (物件数・資産規模・投資比率)

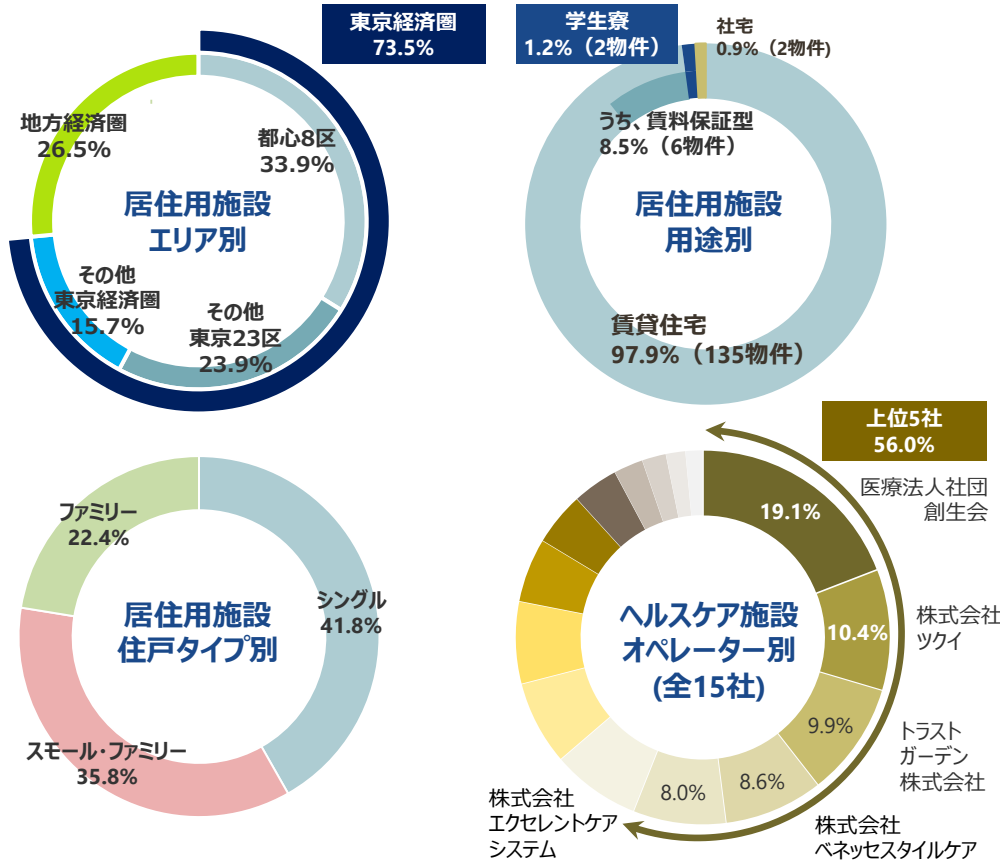
その他 (宿泊施設)
2物件 49億円 1.7%

居住用施設
139物件 2,184億円 75.4%

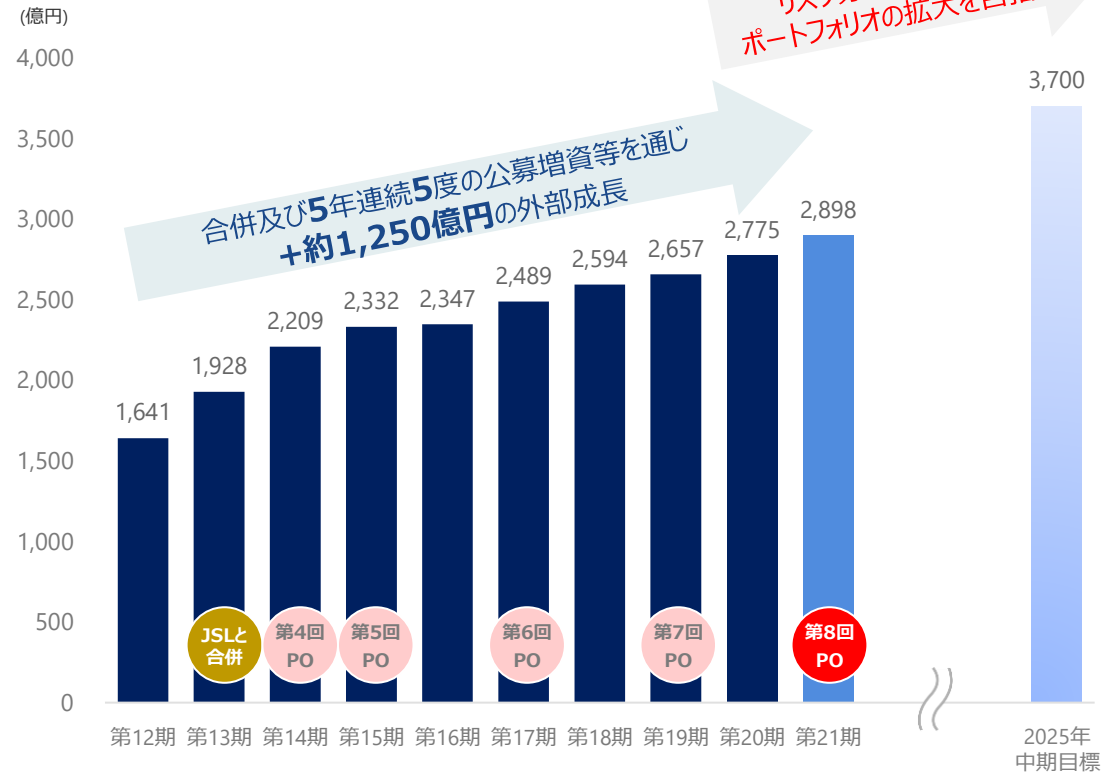
ヘルスケア施設
31物件 664億円 22.9%

ポートフォリオ全体
172物件
2,898億円

各アセットタイプにおける分散状況



資産規模目標



分配金の推移と内部留保の活用方針

- ポートフォリオクオリティの向上を目的とし、賃貸市場の変化や物件収益性を踏まえた柔軟な資産入替方針を継続
- 巡航DPU中期目標4,300円/口を目指しながらも、売却益と内部留保の有効活用により安定的な分配金水準を維持

物件売却の実績（2018年7月期～2022年1月期）及び分配金マネジメントの実績



第20期（2022年1月期）における物件売却概要

KDXレジデンス東武練馬	
売却日	2021/12/16
譲渡価格	580百万円
鑑定評価額	565百万円
売却NOI利回り	4.4%
売却益	180百万円

<売却の背景>

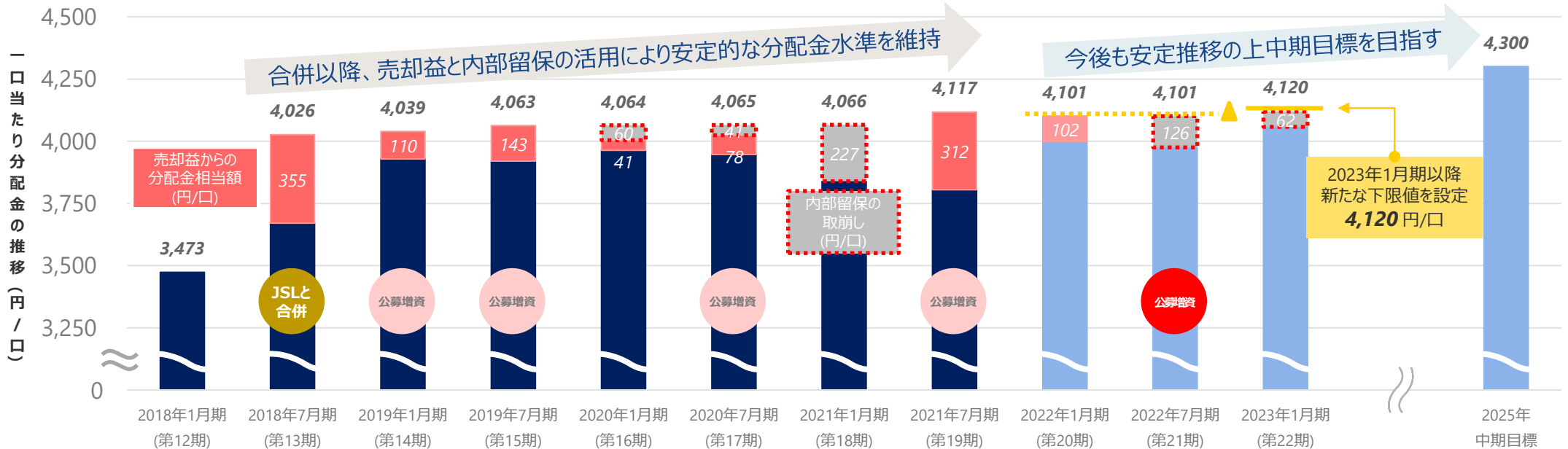
- ・売却時の築年数が約15年、今後の資本的支出及び修繕費の増加が予想されるタイミング
- ・周辺環境・賃貸マーケットの変化等も考慮すると、今後の収益性の向上余地が限定的

東京への人口流入による都心物件を中心とするタイトな賃貸需給

コロナ禍での人口流出による東京中心部における賃貸市場の調整

内部留保の金額（第20期末）

2,131百万円（2,038円/口）
 RTAによる内部留保 1,860百万円
 売却益等からの内部留保 271百万円



合併以降、売却益と内部留保の活用により安定的な分配金水準を維持

今後も安定推移の上中期目標を目指す

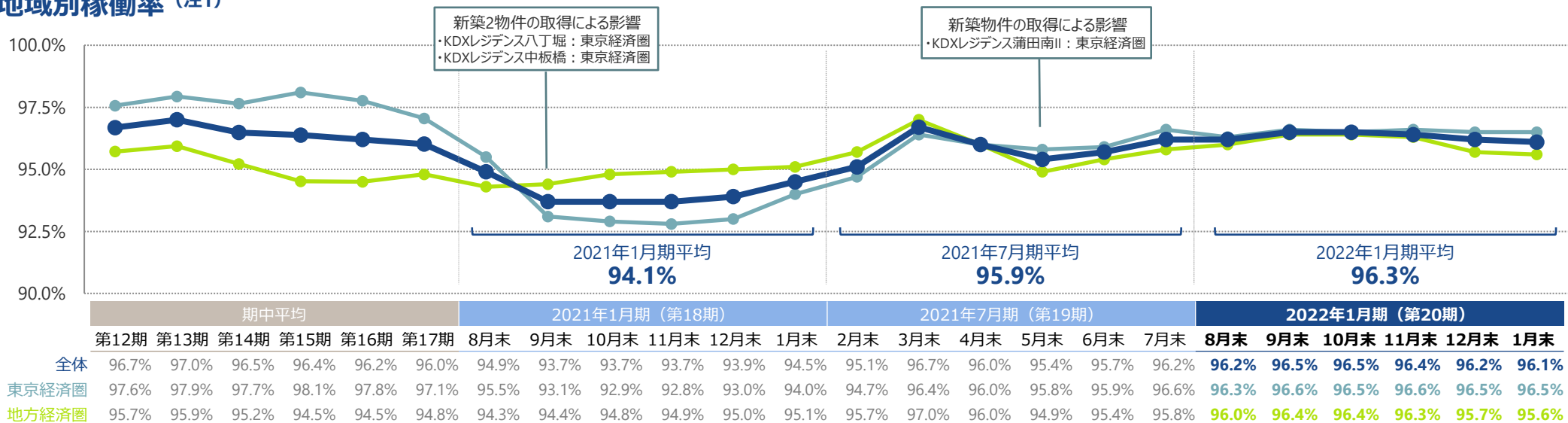
2023年1月期以降新たな下限値を設定
4,120円/口

A photograph of a modern interior hallway. The left wall is covered in a grid of red, textured, geometric blocks that create a complex, three-dimensional pattern. The floor is made of dark, polished stone tiles. In the background, there is a glass-walled room or entrance. The ceiling is dark with recessed lighting. A security camera is visible on the ceiling. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid in the center of the image.

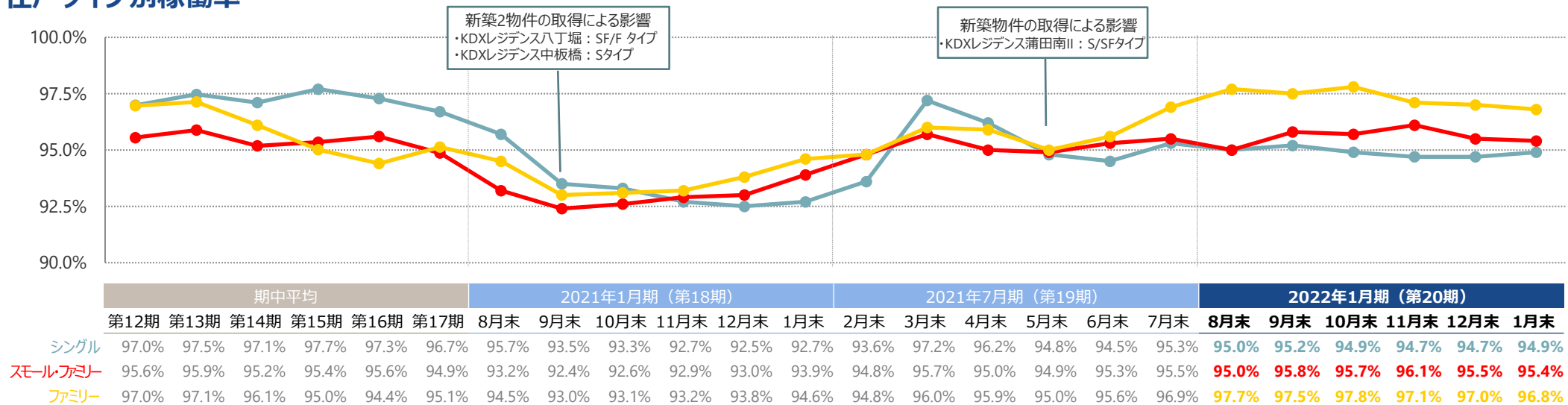
2.運用の状況

居住用施設の稼働率①

地域別稼働率 (注1)



住戸タイプ別稼働率 (注1)



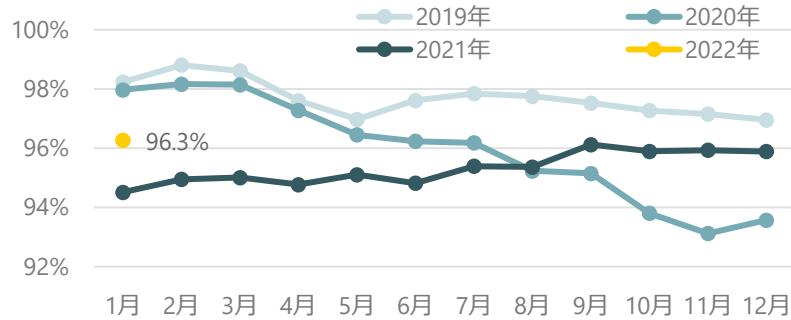
注1：「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

居住用施設の稼働率②

東京経済圏・エリア別

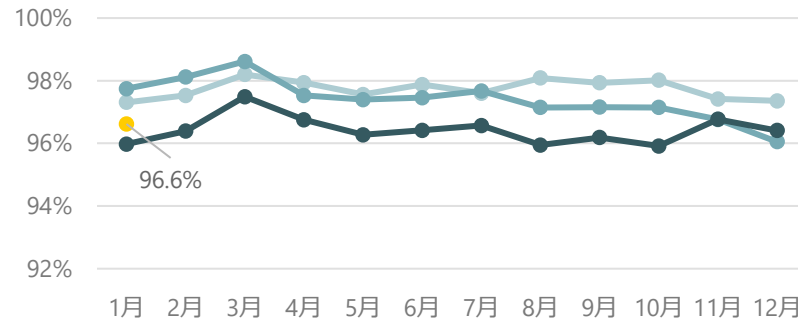
都心8区 (注1)

40 物件



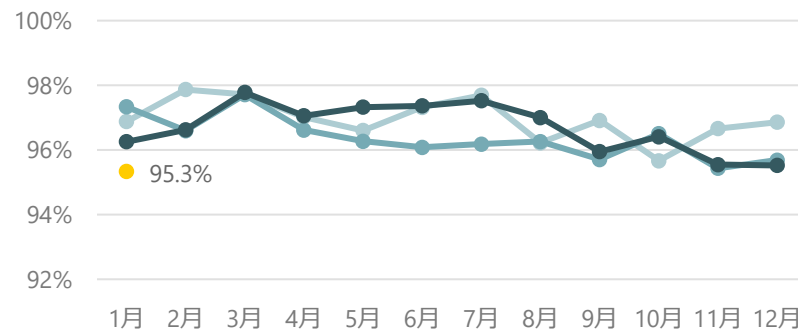
その他東京23区 (注1)

28 物件



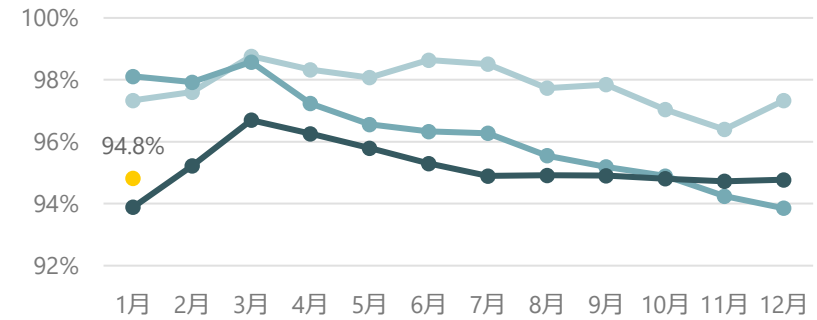
その他東京経済圏 (区外、神奈川県、千葉県、埼玉県) (注1)

15 物件

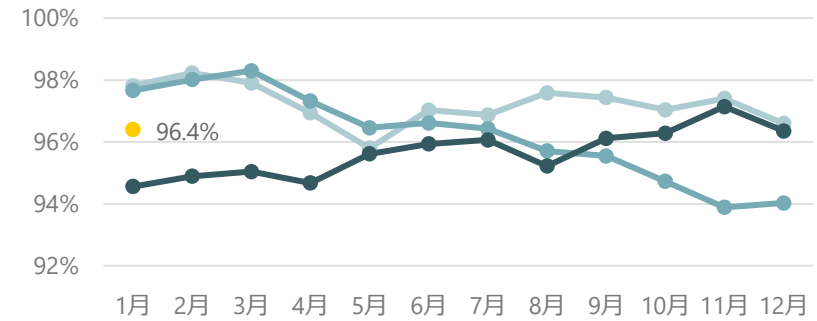


東京経済圏・タイプ別

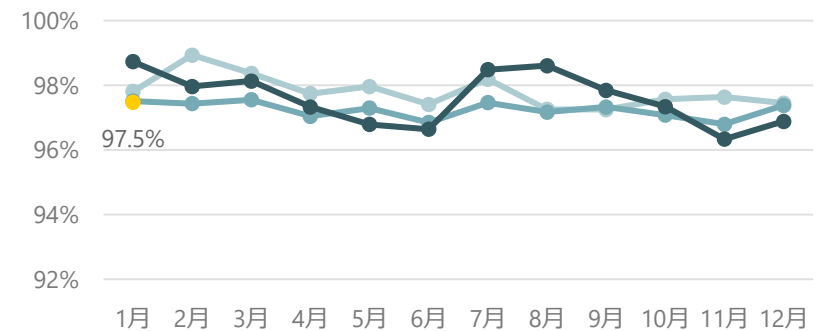
シングルタイプ (注1)



スモール・ファミリータイプ (注1)



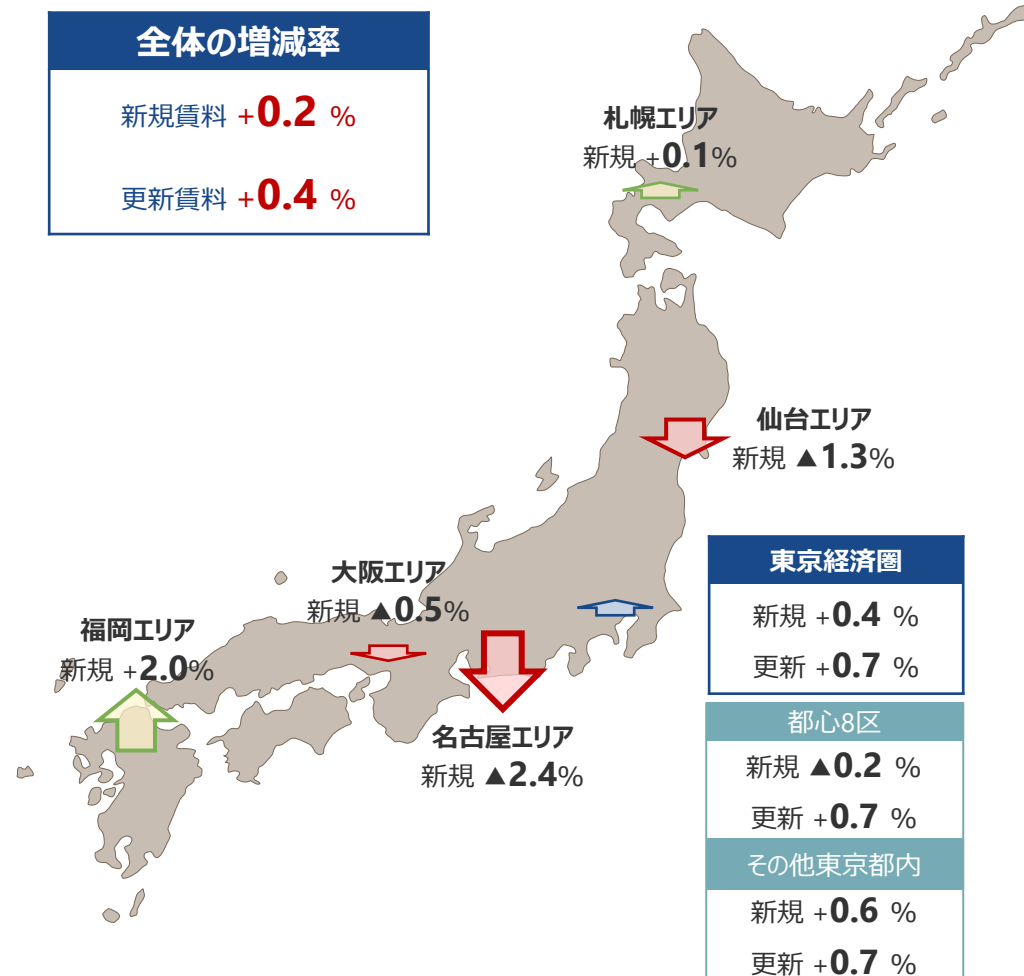
ファミリータイプ (注1)



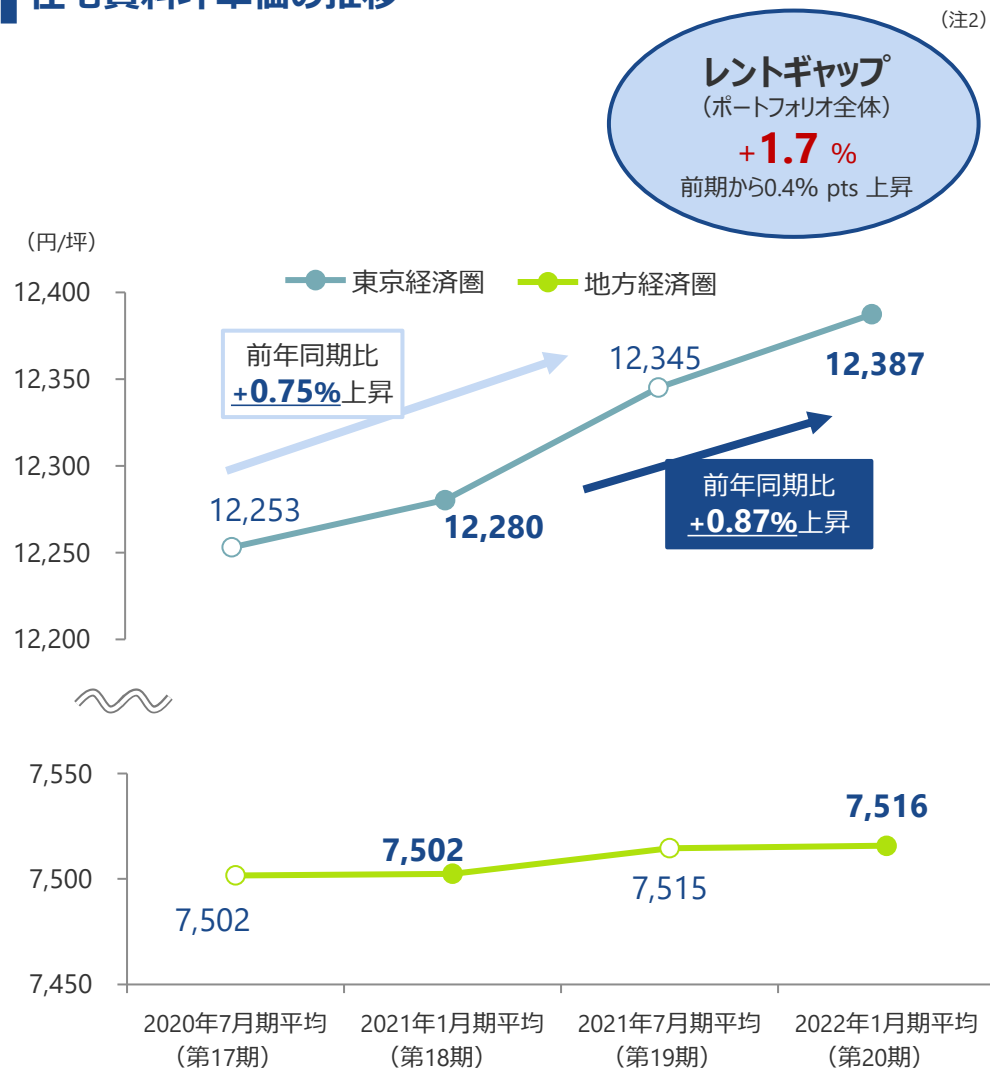
注1：2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件、バスルーフ契約の住戸（一棟貸しを除く）以外の物件、店舗区画を除いて集計

居住用施設の賃料①

賃料の増減率マップ[°] (2022年1月期)



住宅賃料坪単価の推移 (注1)



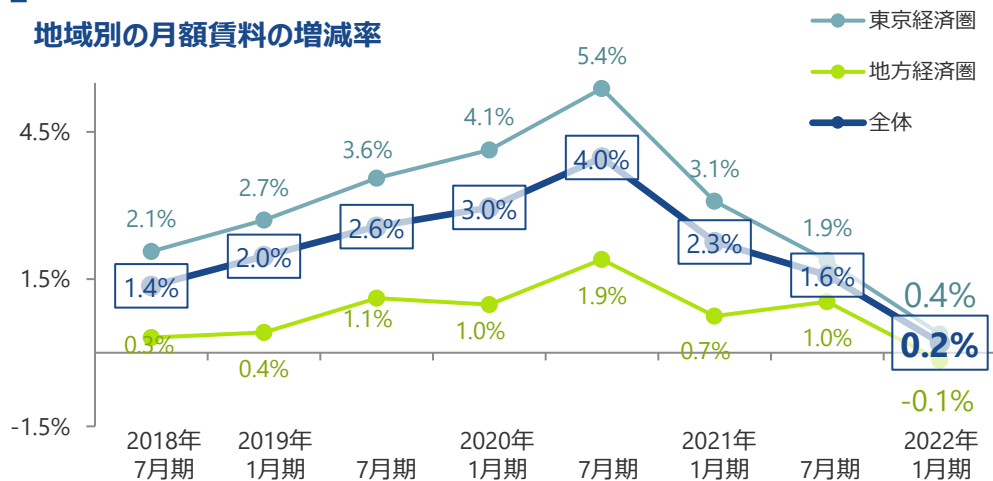
注1: 「住宅賃料坪単価」は、2020年2月から2022年1月末まで通期運用している112物件のうち、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

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。

居住用施設の賃料②

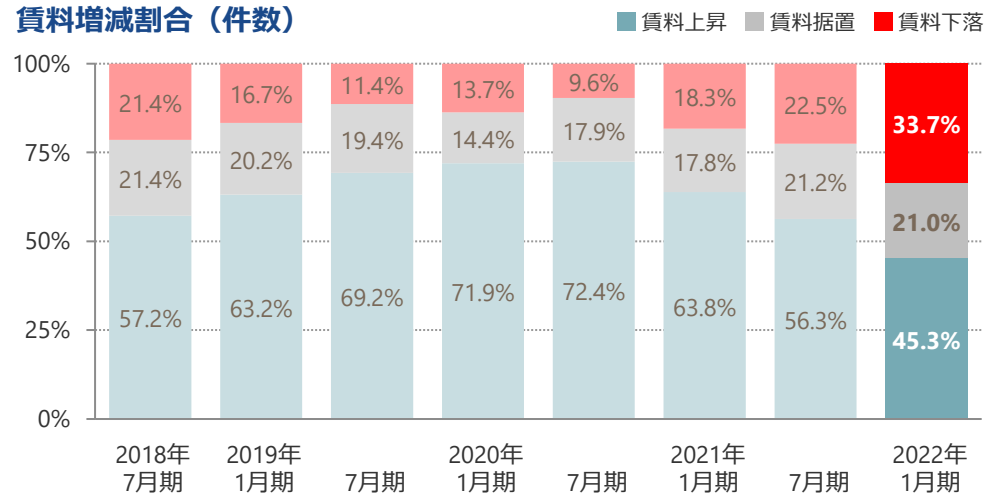
新規賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率



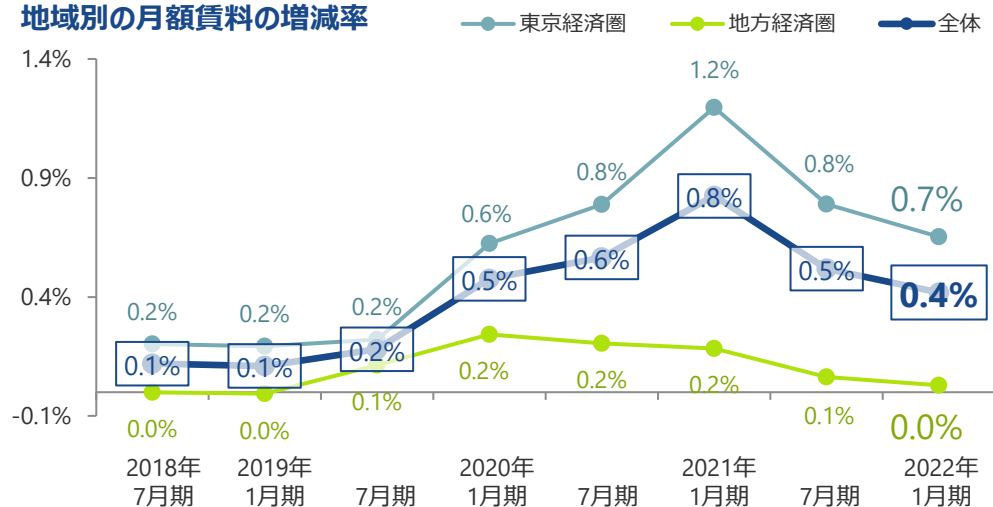
新規賃料の増減件数割合

賃料増減割合 (件数)



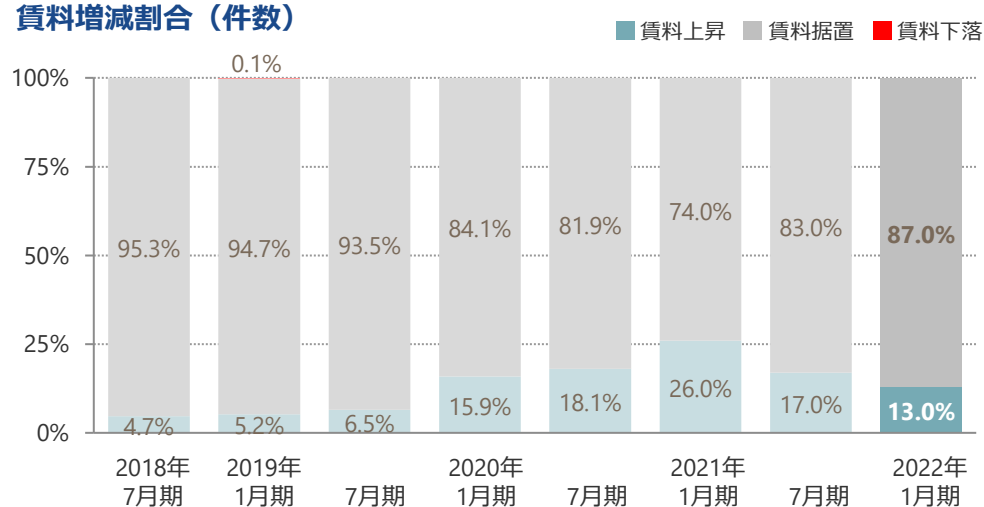
更新賃料の増減率 (注2)

地域別の月額賃料の増減率



更新賃料の増減件数割合

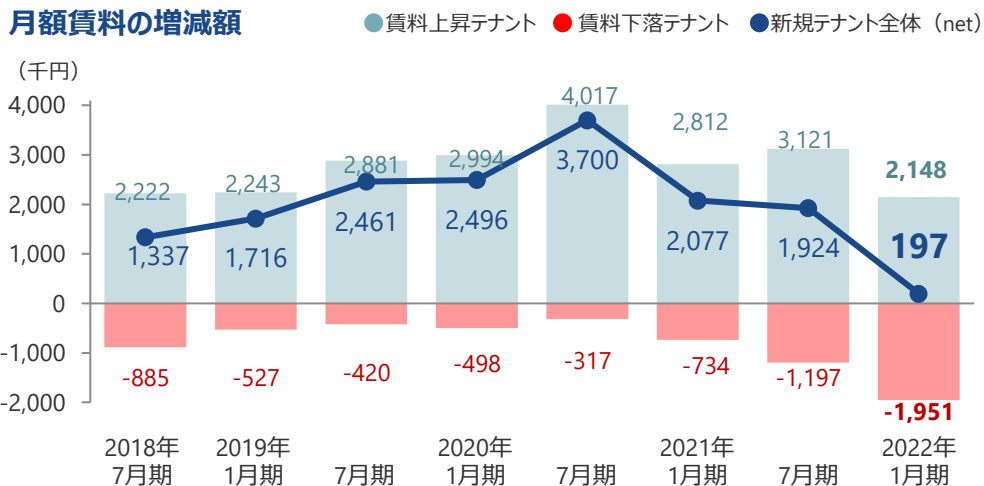
賃料増減割合 (件数)



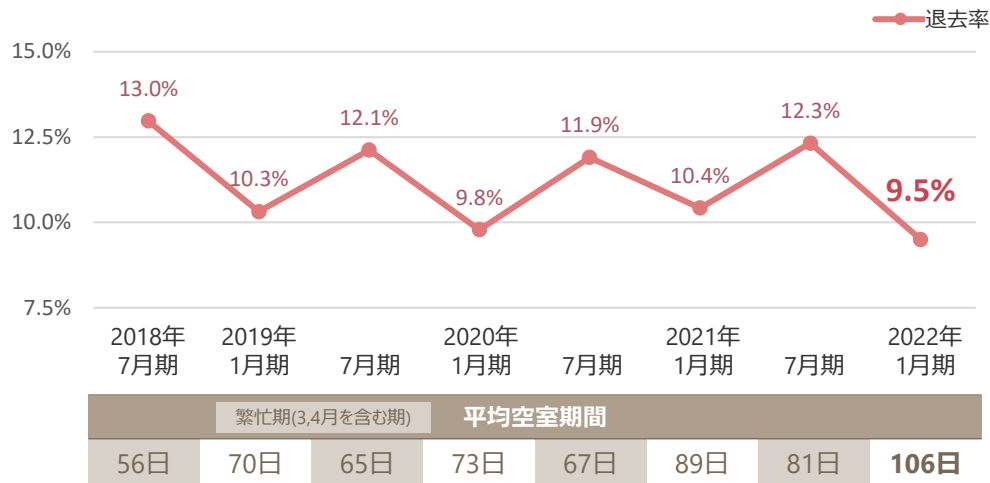
注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。
 注2: 「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

居住用施設の賃料③

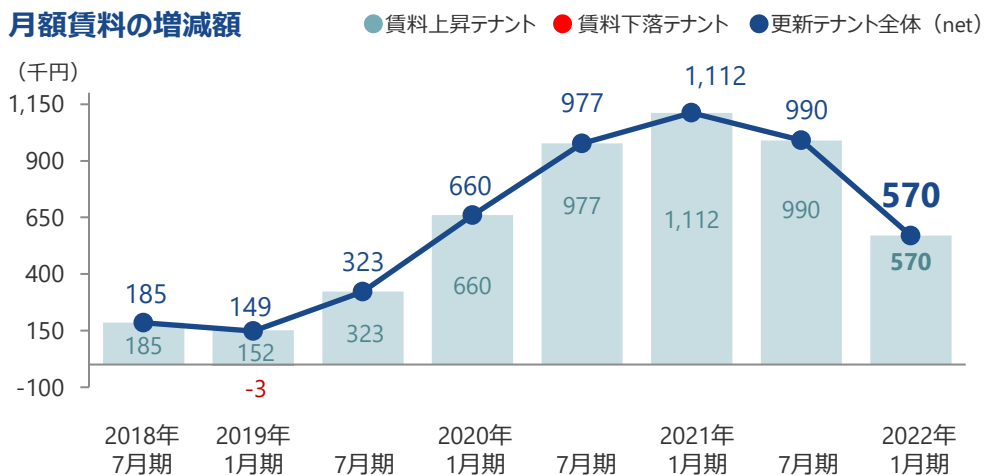
新規賃料の増減額



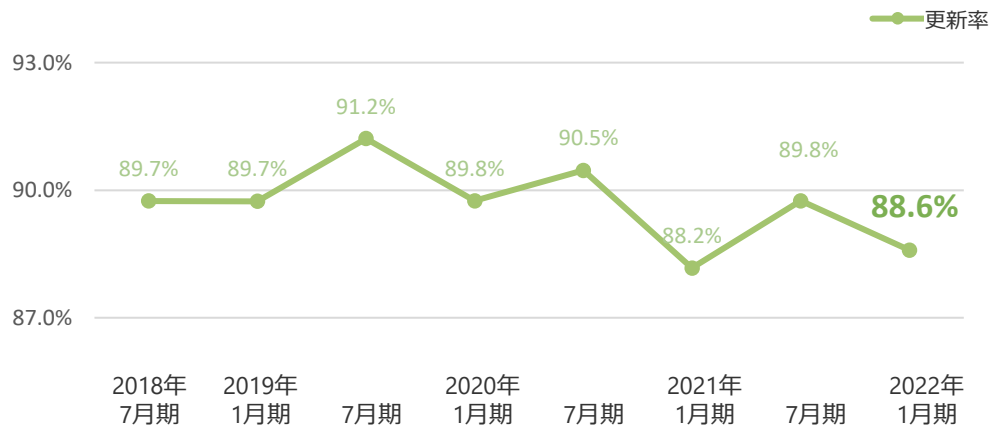
平均空室期間・退去率 (注1)



更新賃料の増減額



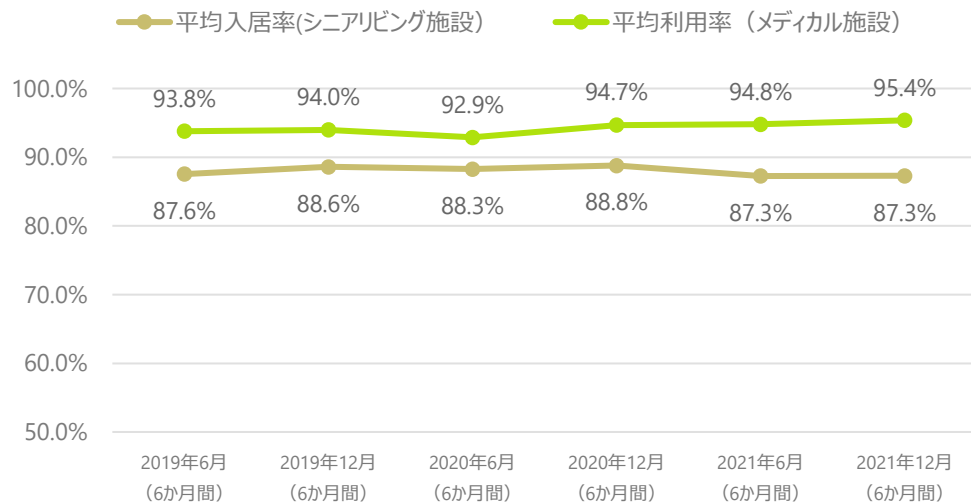
更新率 (注2)



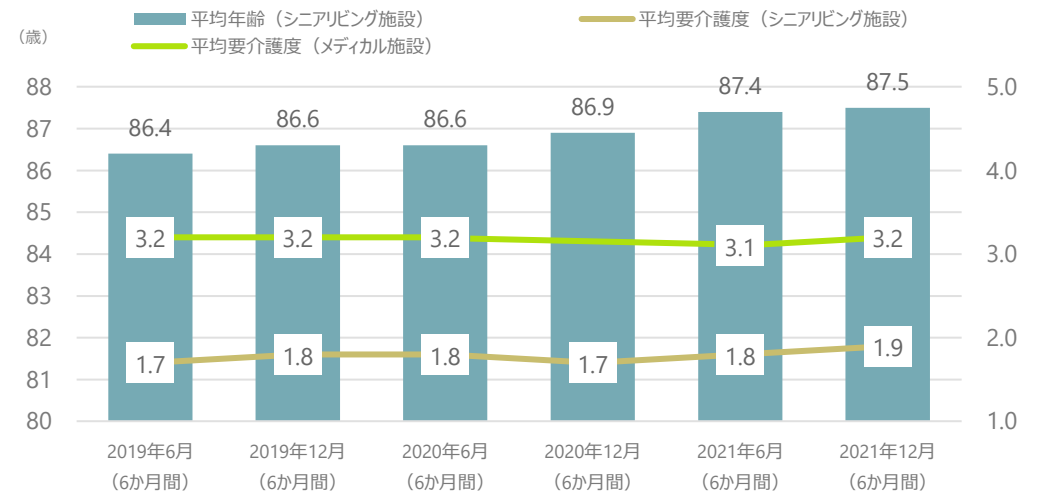
注1: 期末保有物件のうちバスルーフ契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。
 注2: 期末保有物件のうちバスルーフ契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

ヘルスケア施設

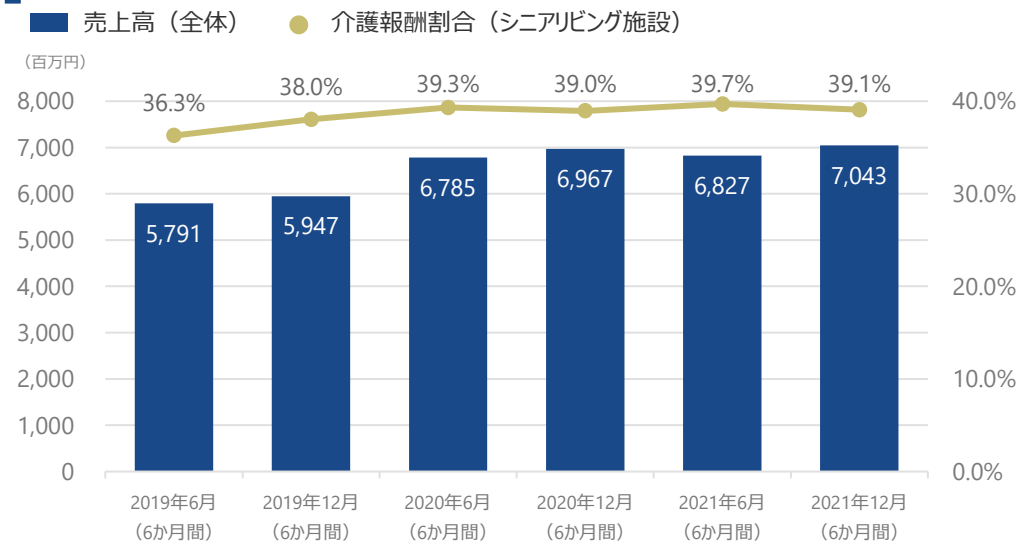
入居の状況 (注1,2,3)



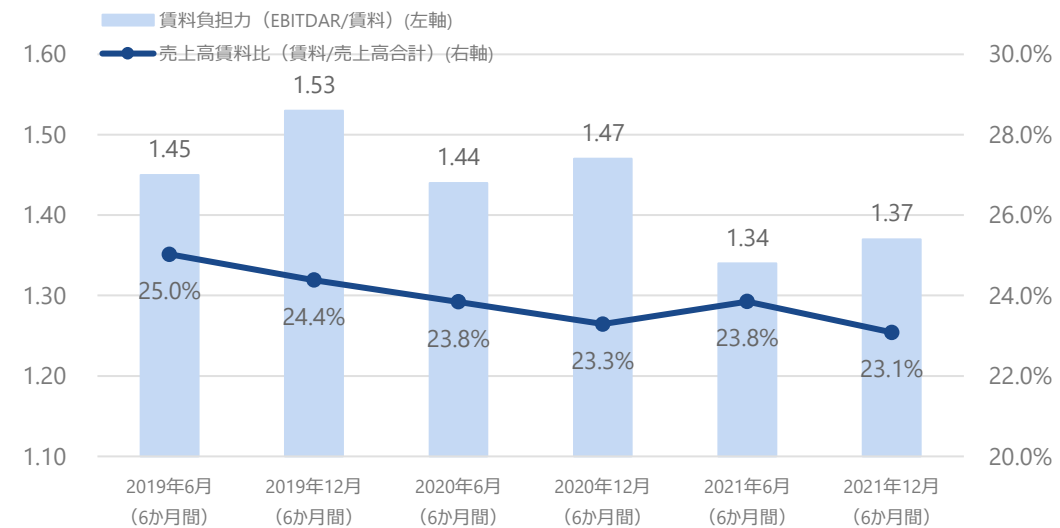
平均年齢と要介護度 (注1,2,6)



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おり、かつ、本投資法人の物件取得時期に関わらず、開示の了承が得られた時期からの数値を計算に反映しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第20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「非開示物件」を除いた物件を対象としています。なお、「平均年齢」及び「平均要介護度」には非開示物件のデータも含まれる一方、「グレイブス川崎新町」及び「グレイブスふじみ野」のデータは含まれず、また、「介護報酬割合(シニアリビング施設)」には「アネシス寺田町」、「オラーシェ須磨」のデータが含まれません。「メディカル施設」は、本投資法人が第20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。

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、シニアリビング施設における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。

注6: 2020年12月までの6か月間におけるメディカル施設の平均要介護度については、オペレーターよりデータの提供がありません。

A photograph of a modern interior hallway. The left wall is covered in a grid of red, textured, geometric blocks. The floor is dark grey stone tiles. A glass-walled room is visible on the right. The ceiling is dark with recessed lighting. A security camera is mounted on the ceiling. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid in the center.

3.決算概要

2022年1月期（第20期）決算実績

(百万円)	2021年 7月期		2022年 1月期		前期比		主な増減要因 (注1)		主な増減要因 (注1)	
	実績	予想 (注2)	実績				予想比			
賃貸事業収入	8,145	8,441	8,434	288	3.5%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +22 (R)18-20期物件入替 +209 (H)19-20期物件取得 +64	-7	-0.1%	<賃貸事業収入> (R)居住用施設 -7	
その他賃貸事業収入	612	523	528	-83	-13.7%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 -74 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 -8	5	1.0%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 -1 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +4	
不動産等売却益	437	180	180	-257	-58.8%	<不動産等売却益> (R)19期KDXレジデンス千駄ヶ谷売却 -257 20期KDXレジデンス東武練馬売却	-0	-0.0%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト -9 (R)修繕費・原状回復費 +21 (R)建物管理費 +4	
営業収益	9,195	9,145	9,143	-52	-0.6%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト -92 (R)修繕費・原状回復費 -51 (R)建物管理費 +15 (R)水光熱費 +11	-2	-0.0%	<その他営業費用> IR費用、専門家報酬等 -3	
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,787	1,648	1,667	-119	-6.7%	<減価償却費> 19-20期物件入替 +37	18	1.1%		
減価償却費	1,546	1,591	1,589	43	2.8%	<その他営業費用> 資産運用報酬 +15 消費税 -10	-1	-0.1%		
その他営業費用	1,039	1,048	1,044	4	0.5%	<営業外収益> 19期 過年度分消費税還付 -43	-3	-0.3%		
営業費用	4,373	4,288	4,302	-71	-1.6%	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 +10 投資口交付費等 -8	13	0.3%		
営業利益	4,822	4,856	4,840	18	0.4%	<内部留保> 課税のない範囲で売却益の一部を内部留保 (第20期) 55百万円	-15	-0.3%		
営業外収益	43	0	0	-43	-99.6%		-0	-52.8%		
営業外費用	718	723	721	2	0.3%		-13	-0.3%		
経常利益	4,147	4,133	4,119	-27	-0.7%		-13	-0.3%		
当期純利益	4,146	4,132	4,119	-27	-0.7%		-13	-0.3%		
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-		-	-		
利益剰余金取崩(積立)	(66)	(68)	(55)	11			13			
分配金総額	4,100	4,084	4,084	-15	-0.4%					
1口当たり分配金	4,117円	4,101円	4,101円	-16円	-0.4%					
NOI	6,971	7,316	7,295	324	4.7%		-20	-0.3%		

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

注2：2022年2月14日付公表値を表します。

2022年7月期（第21期）及び2023年1月期（第22期）業績予想

(百万円)	2022年 1月期	2022年 7月期	前期比		主な増減要因 (注1) (R)第20期実績平均稼働率：96.3% (R)第21期想定平均稼働率：96.3%	2023年 1月期	前期比		主な増減要因 (注1) (R)第22期想定平均稼働率：96.4%
	実績	予想				予想			
賃貸事業収入	8,434	8,806	372	4.4%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +49 (R)物件入替（新規取得及び売却） +178 (H)新規取得物件 +159	8,936	129	1.5%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +20 (R)新規取得物件 +73 (H)新規取得物件 +33
その他賃貸事業収入	528	595	66	12.5%		550	-44	-7.5%	
不動産等売却益	180	-	-180	-100.0%	<その他賃貸事業収入> (R)既存物件 礼金・更新料 +53 (R)既存物件 保険・補償料等 -11 物件入替（新規取得及び売却） +21	-	-	-	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 -20 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 -18
受取配当金	-	6	6		<受取配当金> ブリッジファンドからの匿名組合出資配当 +6	-	-6	-100.0%	<受取配当金> ブリッジファンドからの匿名組合出資配当 -6
営業収益	9,143	9,407	264	2.9%		9,486	79	0.8%	
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,667	1,804	136	8.2%	<賃貸事業費用> (R)既存物件 リーシング関連コスト +50 既存物件 固都税費用化開始 +20 物件入替（新規取得及び売却） +66	1,754	-50	-2.8%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト -20 (R)修繕費・原状回復費 -29
減価償却費	1,589	1,667	77	4.9%	<減価償却費> 物件入替（新規取得及び売却） +65	1,693	26	1.6%	<減価償却費> 新規取得物件 +21
その他営業費用	1,044	1,051	6	0.6%	<その他営業費用> 資産運用報酬 -7 消費税 +15	1,075	23	2.3%	<その他営業費用> 資産運用報酬 +36 ERレポート再取得費用等 -9
営業費用	4,302	4,523	221	5.1%		4,523	-0	-0.0%	
営業利益	4,840	4,884	43	0.9%		4,963	79	1.6%	
営業外収益	0	0	0	111.8%	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 +25	0	-	-	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 -6
営業外費用	721	747	26	3.7%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩 (第21期) 131百万円	739	-7	-1.1%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩 (第22期) 64百万円
経常利益	4,119	4,137	17	0.4%		4,224	87	2.1%	
当期純利益	4,119	4,136	17	0.4%		4,223	87	2.1%	
RTA取崩	20	20	-	-		20	-	-	
利益剰余金取崩(積立)	(55)	131	187			64	-67		
分配金総額	4,084	4,288	204	5.0%		4,308	19	0.5%	
1口当たり分配金 (注2)	4,101円	4,101円	-	-		4,120円	19円	0.5%	
NOI	7,295	7,597	302	4.1%		7,732	135	1.8%	

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。なお、「新規取得物件」とは2021年11月以降に取得した又は取得を予定している物件を指します。

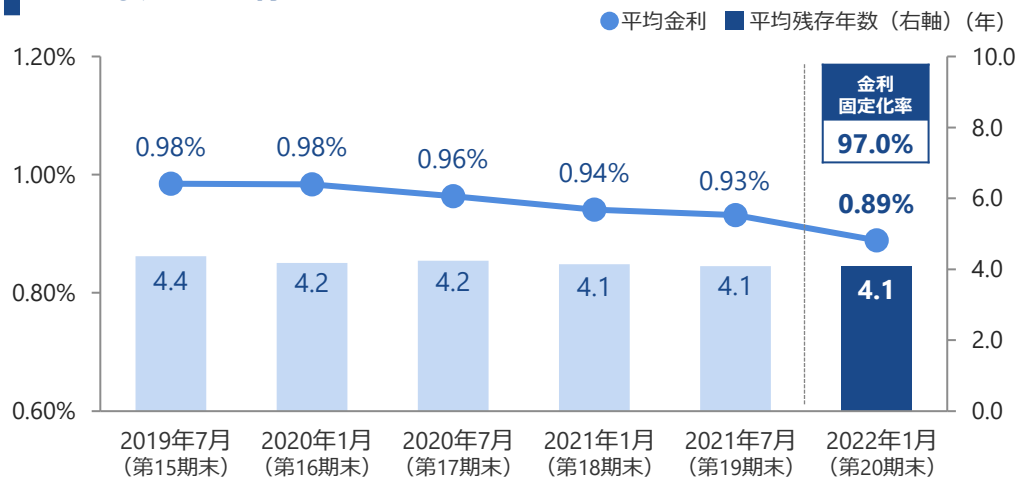
注2：「1口当たり分配金」は2022年1月期（第20期）は投資口の総口数を995,883口として算定し、2022年7月期（第21期）及び2023年1月期（第22期）は投資口の総口数を1,045,758口として算定しています。

A photograph of a modern interior space. On the left, a wall is covered in a grid of red, textured acoustic panels. To the right, there is a glass-walled room or entrance. The floor is dark and polished. The ceiling is dark with recessed lighting. A security camera is visible on the ceiling. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid in the center.

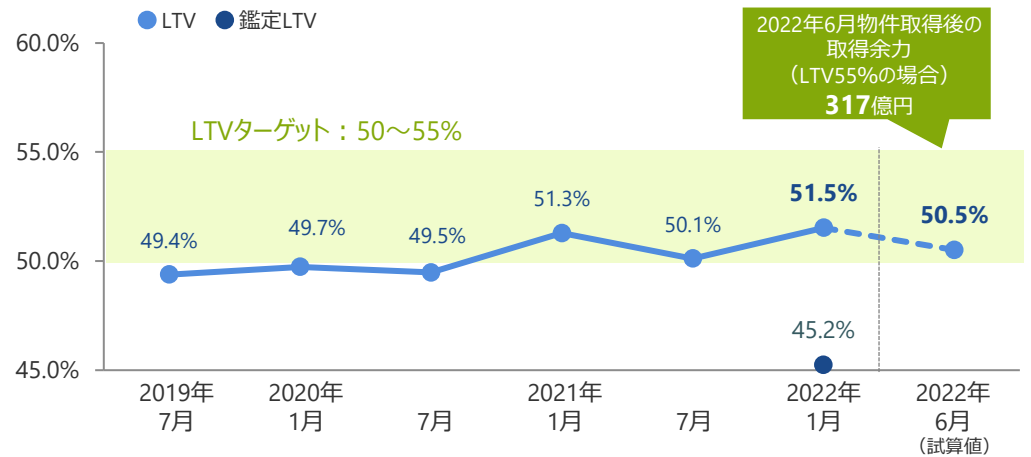
4.財務の状況

財務の状況 1/2

主要な財務指標 (注1)



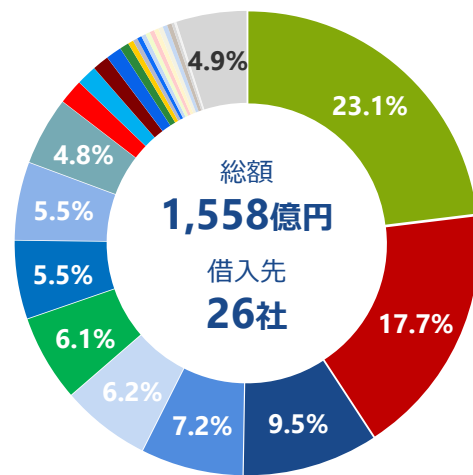
LTV (注2)



信用格付の状況

AA-
(見通し: 安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)

有利子負債の状況 (2022年1月31日時点)



借入先	残高 (百万円)	割合 (%)	借入先	残高 (百万円)	割合 (%)
三井住友銀行	35,940	23.1%	千葉銀行	600	0.4%
三菱UFJ銀行	27,600	17.7%	第四北越銀行	500	0.3%
みずほ銀行	14,780	9.5%	中国銀行	500	0.3%
あおぞら銀行	11,150	7.2%	七十七銀行	500	0.3%
みずほ信託銀行	9,700	6.2%	武蔵野銀行	500	0.3%
りそな銀行	9,450	6.1%	百五銀行	500	0.3%
新生銀行	8,550	5.5%	八十二銀行	500	0.3%
日本政策投資銀行	8,500	5.5%	西日本シティ銀行	500	0.3%
三井住友信託銀行	7,450	4.8%	山梨中央銀行	500	0.3%
日本生命保険	2,700	1.7%	関西みらい銀行	500	0.3%
福岡銀行	2,200	1.4%	京都銀行	300	0.2%
山口銀行	1,800	1.2%	静岡銀行	200	0.1%
横浜銀行	1,700	1.1%	投資法人債	200	0.1%
損害保険ジャパン	1,000	0.6%			
			合計	155,820	

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、2022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

コミットメントラインの概要

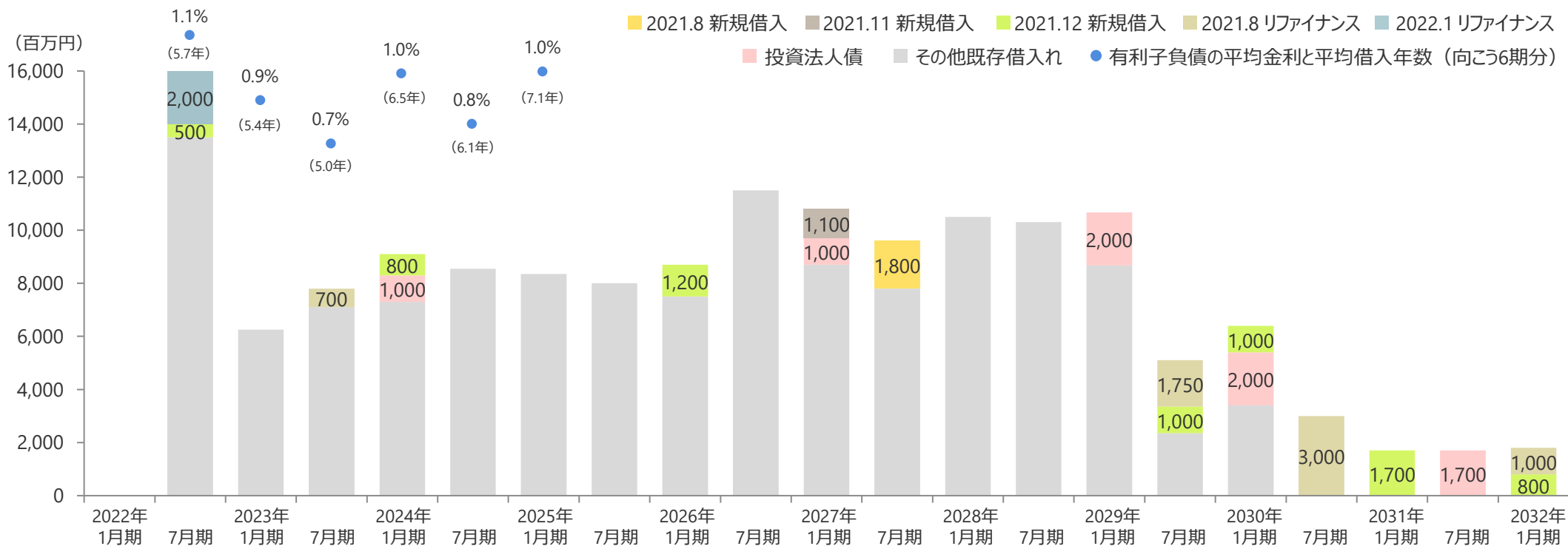
機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するためコミットメントラインを設定

契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2021年8月1日 から
三菱UFJ銀行	15億円	
みずほ銀行	15億円	2022年7月31日

新規借入及びリファイナンス実績 (2022年1月期)

区分	借入額合計	平均借入年数 (注1)	平均金利 (注2)
2021年8月新規借入	18.0億円		
2021年11月新規借入	11.0億円	6.1年	0.55%
2021年12月新規借入	70.0億円		
2021年8月リファイナンス	64.5億円 (借換前)	6.4年	1.06%
2022年1月リファイナンス	20.0億円 (借換後)	6.0年	0.63%

有利子負債の返済期限

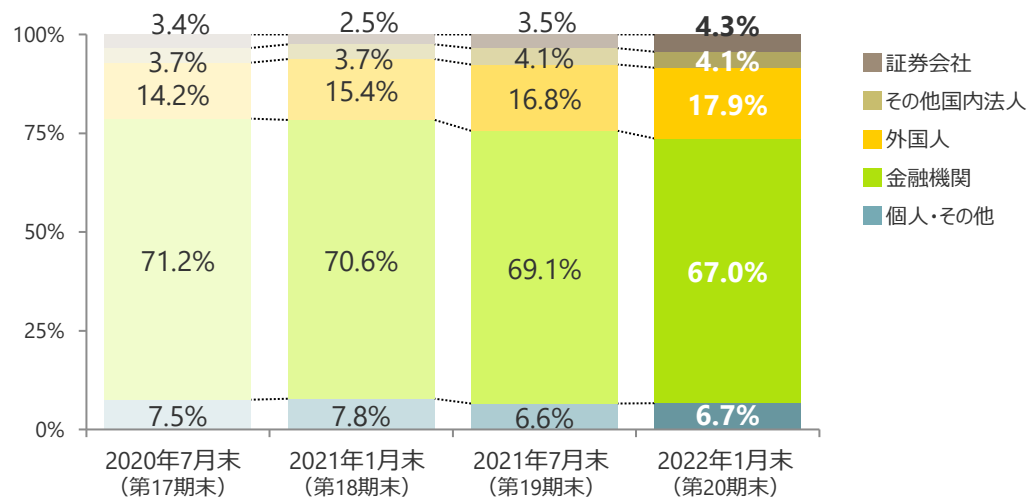


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

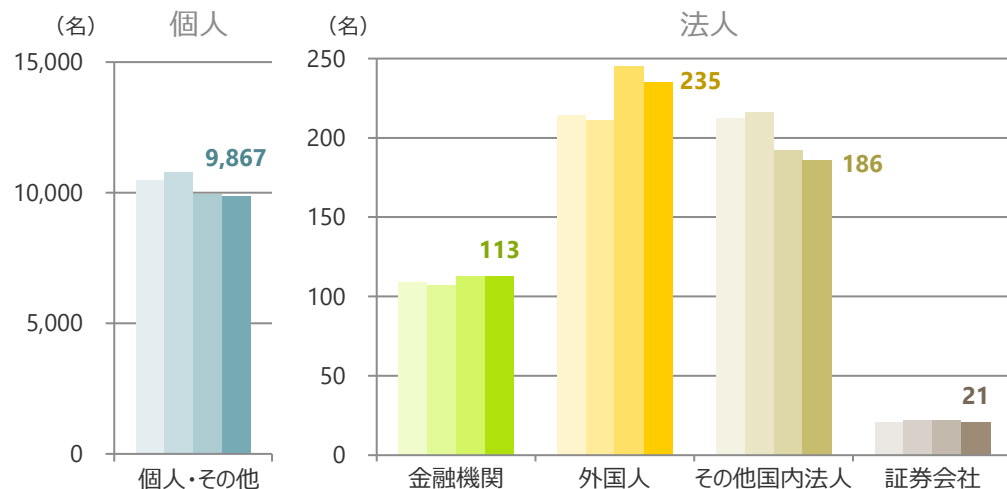
注2: 「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

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 (2022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 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	242,396	24.33%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	213,885	21.47%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	51,714	5.19%
4 ケネディクス株式会社	29,515	2.96%
5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	22,540	2.26%
6 三菱UFJ信託銀行株式会社	18,813	1.88%
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	16,631	1.66%
8 日本証券金融株式会社	12,261	1.23%
9 SMBC日興証券株式会社	12,077	1.21%
10 株式会社群馬銀行	10,904	1.09%
上位10名の合計	630,736	63.33%

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)

A photograph of a modern interior hallway. The left wall is covered in a dense, textured pattern of red, rectangular acoustic panels. The floor is made of dark, polished stone tiles. In the background, there is a glass-walled room or entrance. The ceiling is dark with recessed lighting. A security camera is visible on the ceiling. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid across the center of the image.

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 –

環境認証の取得

DBJ Green Building認証の取得

居住用施設 12物件についてDBJ Green Building認証を取得

KDXレジデンス豊洲		KDXレジデンス四谷		芦屋ロイヤルホームズ	
KDX代官山レジデンス	KDXレジデンス東桜 I	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	KDX堺筋本町レジデンス	KDXレジデンス本町橋	
DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	
KDXレジデンス恵比寿	KDXレジデンス半蔵門	セレニテ神戸元町	KDXレジデンス夙川ヒルズ	居住用施設 ポートフォリオに 占める認証取得 物件の割合 (延床面積ベース) 24.3% (2022年1月末時点)	
再取得 2022年1月		再取得 2021年12月			
DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2018	DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2021		

CASBEE評価の取得

KDXレジデンス豊洲

BELS評価の取得

プレザンラン 大田多摩川

GRESBリアルエステイト評価の取得



GRESBリアルエステイト評価について、4年連続で「Green Star」評価を取得
2021年GRESBレーティングで「2 star」を取得



「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。

TCFD提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの加入

2021年10月、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入



その他の取り組み

生物多様性の保全への貢献

本投資法人は不動産への投資、運用を通じて生物多様性の保全にも貢献することを目指します。

JHEP認証 (注) の取得

ヒューリックレジデンス津田沼において、JHEP認証「AA」を取得しました。



(注)ハビタット評価認証制度 (JHEP) は、公益財団法人日本生態系協会による生物多様性の保全への貢献度を客観的・定量的に評価、認証する制度です。

サステナビリティ② – 社会 (Social) 及びガバナンス (Governance)への取組み –

ソーシャルファイナンスへの取組み

ESG

- 2019年12月、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
- 2021年8月及び2021年12月にソーシャルローンにより資金調達
- ESG投資に積極的な金融機関等に対し投融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）の実績		
	第6回債	第7回債
(1) 年限	10年	10年
(2) 発行総額	20億円	17億円
(3) 利率	0.750%	0.720%
(4) 起債の時期	2019年12月	2021年5月
(5) 資金使途	ソーシャル適格資産取得のための借入金の返済資金	ソーシャル適格資産の取得資金

社会性の高いアセットへの投資運用

ヘルスケア施設への投資

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**長期的な運用主体としての投資法人**に対する社会的ニーズは高まりつつあります。今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、社会のニーズに応えることを目指します。

本投資法人が保有するヘルスケア施設の資産規模
(2022年4月 予定)

31物件
66,437百万円

保育施設への投資

少子化社会への対応の一環として、**保育施設へのニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設又は保育施設が附帯する施設への投資を通じて課題解決への貢献を目指します。



グレイス川崎新町
(1Fに保育所を併設)

学生寮への投資

次なる社会を担う学生に対して安心・安全な住環境と健康面でのサポートを提供する学生寮は、人材育成を通じて社会の発展に貢献するアセットです。



KDXレジデンス八王子大塚
(学生寮)

本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

ESG

- 2021年11月、サステナビリティ、ESG等に関する課題に対し、本資産運用会社単位での横断的な取組みにより、より効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、**サステナビリティ推進室を新設**
- 同時に、サステナビリティ、ESG関連事項に関する諮問等のための機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする**サステナビリティ推進委員会を発足**、マネジメントを含めてサステナビリティ、ESG等に関する課題に積極的に取り組む体制を構築

スポンサーによるKDRへのコミットメント

スポンサーによるKDRへのセムボート出資

- 公募増資を通じてケネディクス株式会社の本投資法人の投資口保有比率は約**3.50%**に増加



投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系

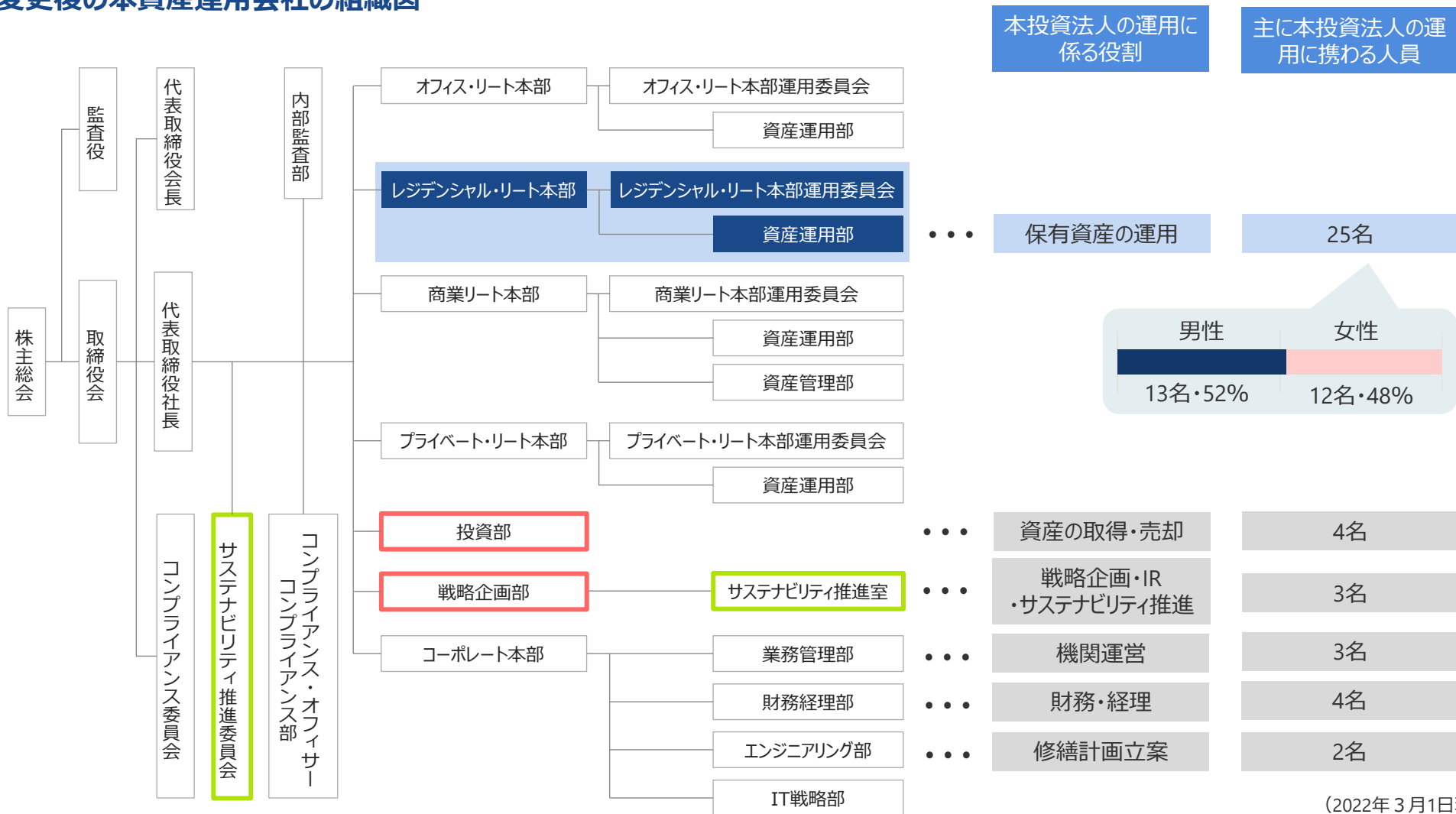
運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅲ
前期末の総資産額 × 0.27% (年率)	分配可能金額 × EPU × 0.00145%	対東証REIT指数パフォーマンス × 時価総額 × 0.15%
	1口当たり利益と連動	投資口価格のパフォーマンスと連動

J-REIT運用の多様化に対応するための資産運用会社の組織変更

資産運用会社の組織変更

- 本資産運用会社において、2021年11月1日付で組織変更を実施
- 本資産運用会社の各リート本部に設置されていた資産投資部又は投資運用部における投資部門及び企画部を、各リート本部共通の投資部及び戦略企画部にそれぞれ統合
- 各本部共通のサステナビリティ推進委員会を新たに設置するとともに、戦略企画部内にサステナビリティ推進室を新設し、サステナビリティへの取組みを拡充
- 業務体制の効率化を実現し、J-REIT運用の多様化に対応することで更なる成長を目指す

組織変更後の本資産運用会社の組織図



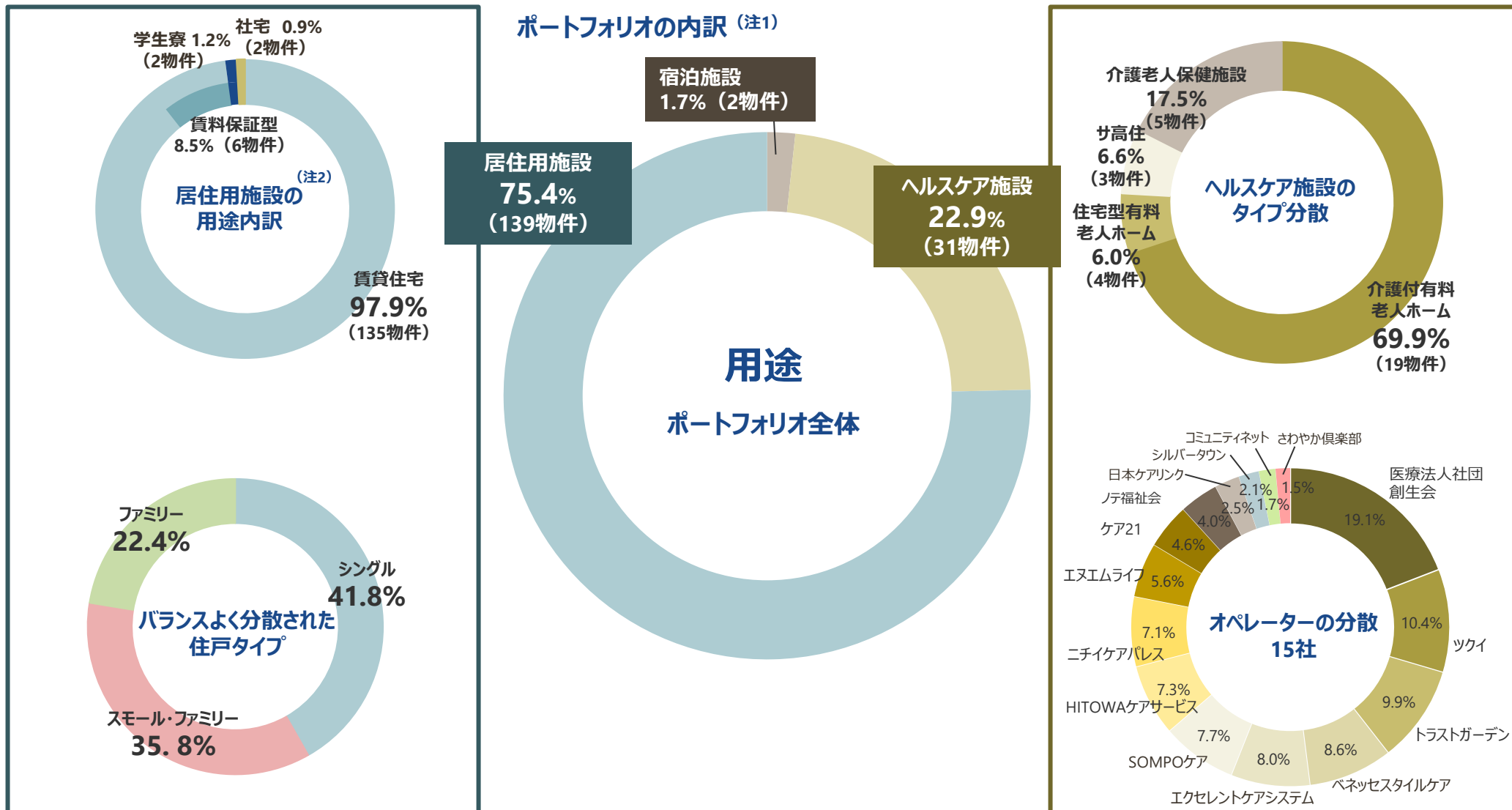
(2022年3月1日現在)

A photograph of a modern interior hallway. The left wall is covered in a grid of red, textured, geometric blocks that create a complex, three-dimensional pattern. The floor is made of dark, polished stone tiles. In the background, there is a glass-walled room or entrance. The ceiling is dark with recessed lighting. A security camera is visible on the ceiling. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid across the center of the image.

ご参考資料

ポートフォリオの内訳①

□ 資産規模合計：2,898億円（172物件）、居住用施設：2,184億円（139物件）、ヘルスケア施設664億円（31物件）、宿泊施設49億円（2物件）
分散投資による強固なポートフォリオを構築

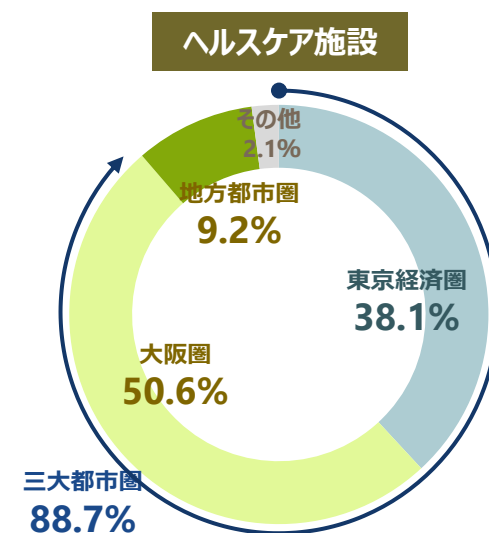
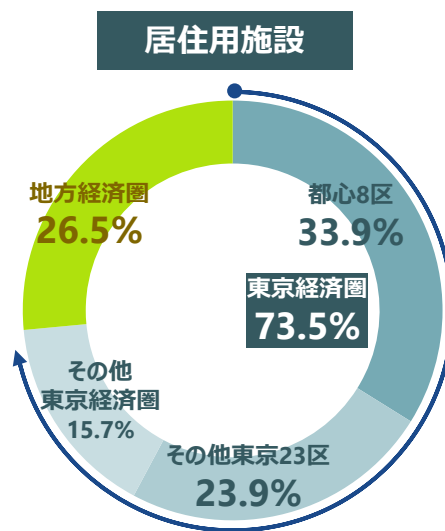
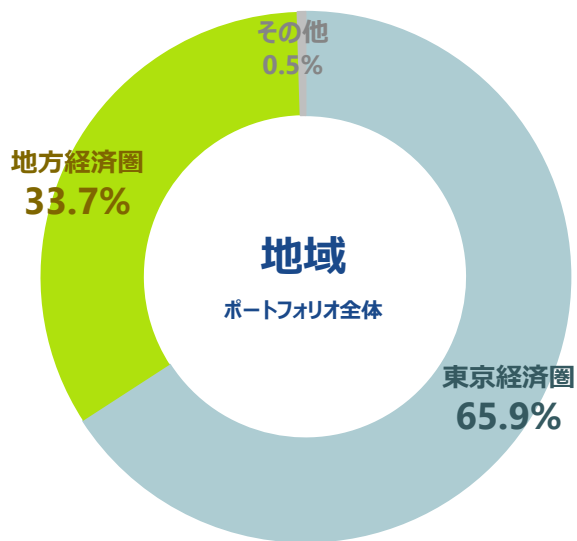


注1: 本書の日付現在において既に予定している、2022年6月1日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。以下同じです。

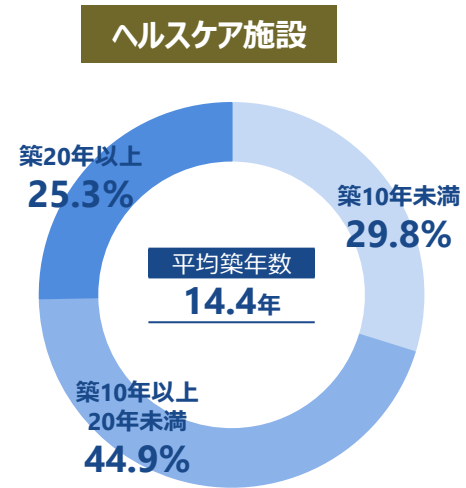
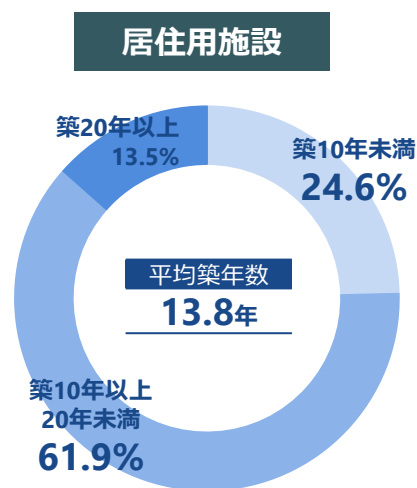
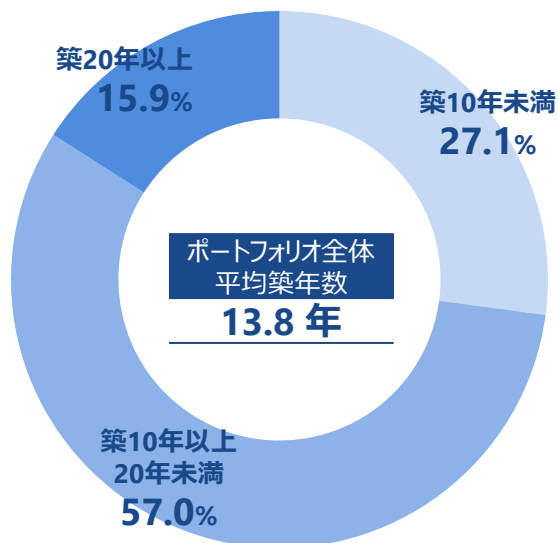
注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

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)

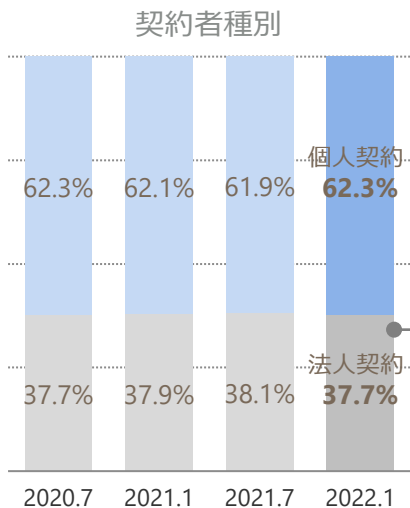


注1: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。「大阪圏」は、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県の都市をいいます。「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。「地方都市圏」は、三大都市圏を除く地方都市をいいます。

注2: 「築年数」は、竣工日から2022年1月31日までの期間により算出しています。なお、2022年1月末日時点で未竣工の取得予定資産の築年数は0年としています。

居住用施設のテナント

契約者の種別 (注1)

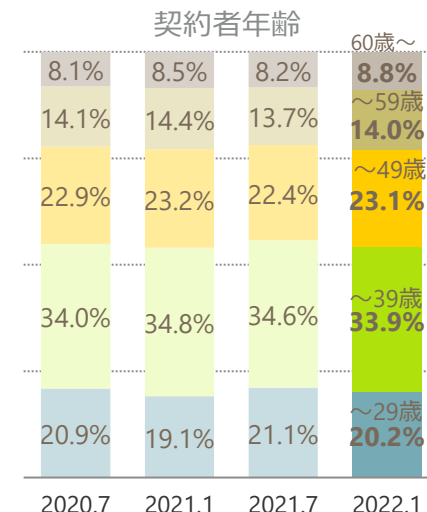
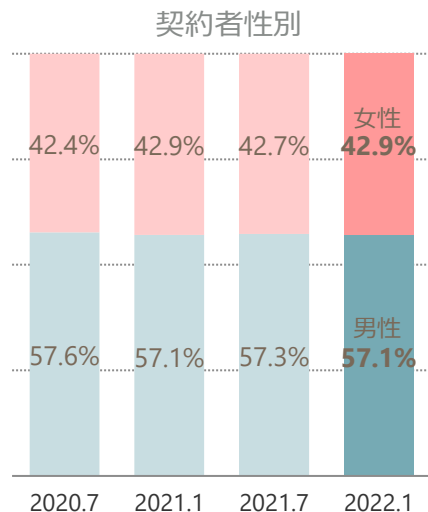


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

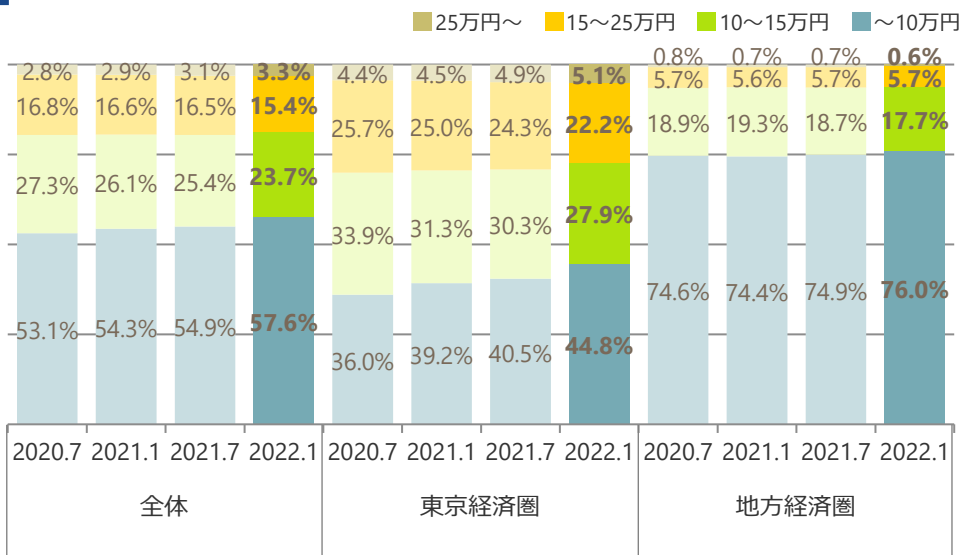
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	31戸	91.2%
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス中板橋	46戸	59.0%
KDXレジデンス東浅草	21戸	58.3%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス守口	9戸	32.1%
KDXレジデンス湘南台	33戸	31.7%

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30%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)



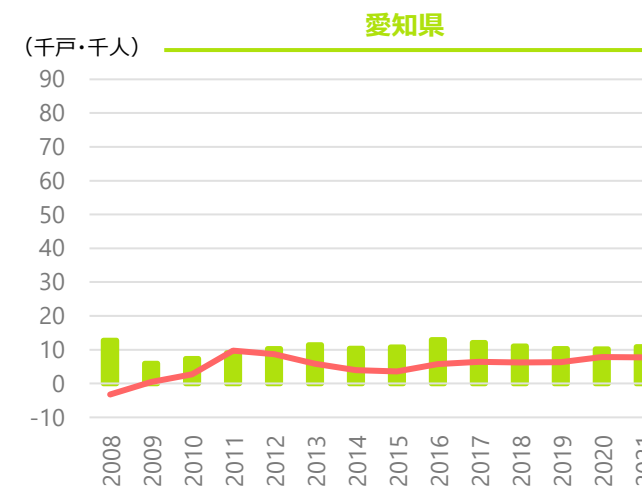
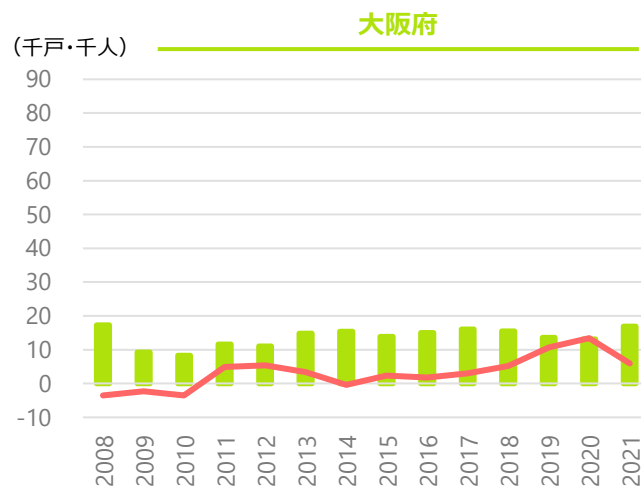
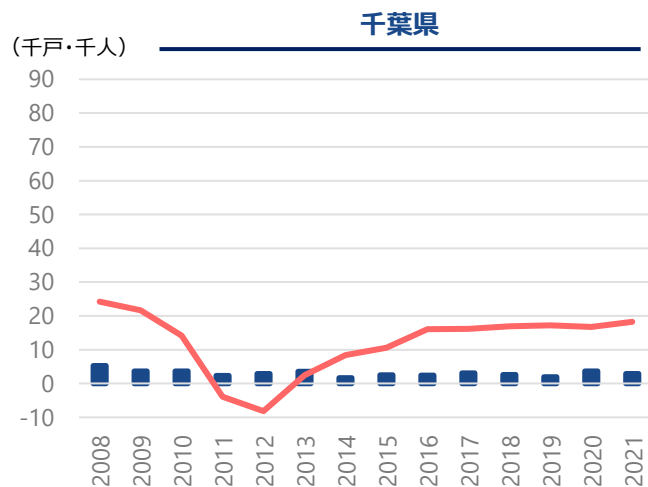
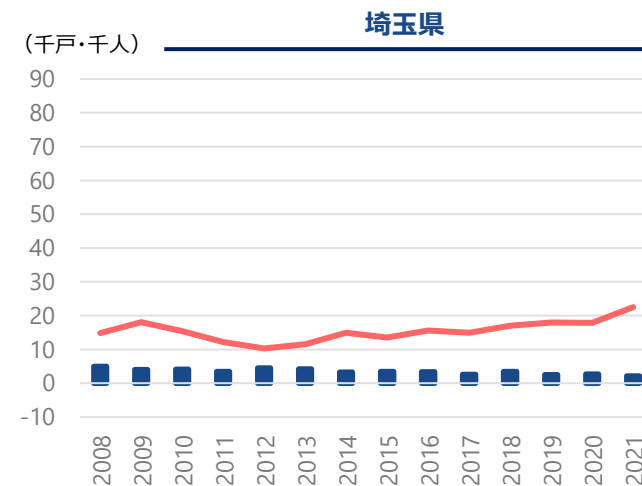
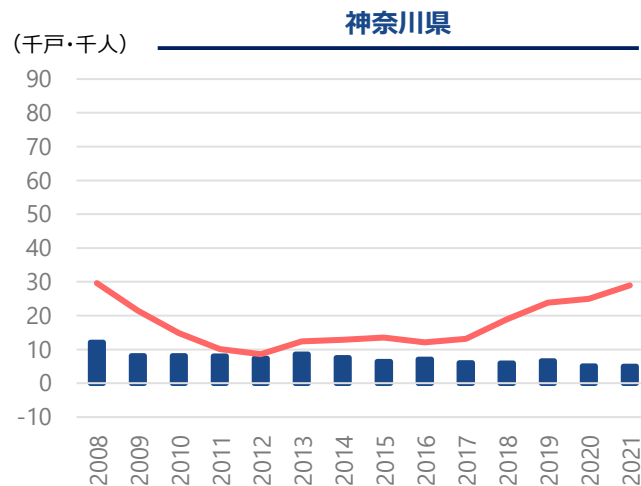
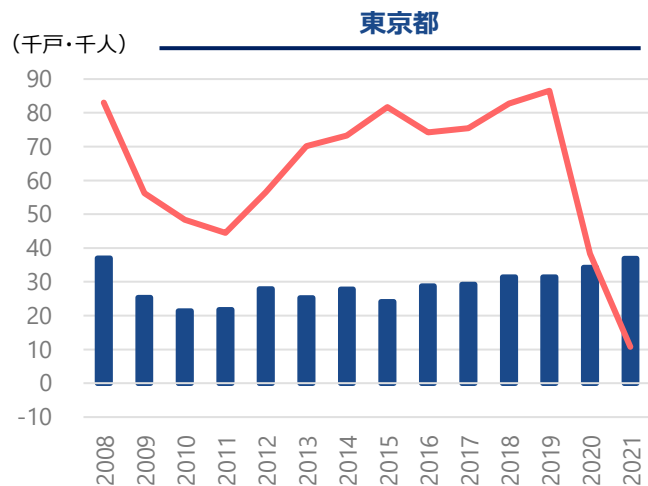
契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注1) (2022年1月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	94,652円 (+213円)	72,221円 (+94円)	87,599円 (+158円)
スモール・ファミリー	164,651円 (▲1,486円)	85,349円 (▲94円)	125,876円 (+938円)
ファミリー	223,704円 (+6,125円)	158,619円 (+1,215円)	191,512円 (+4,714円)
全体	136,249円 (+2,289円)	94,317円 (+271円)	118,948円 (+1,795円)

注1: () には前期比の増減額を記載しています。

主要都道府県における賃貸マンション着工戸数及び転入超過数

■ 賃貸マンション着工戸数 — 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」

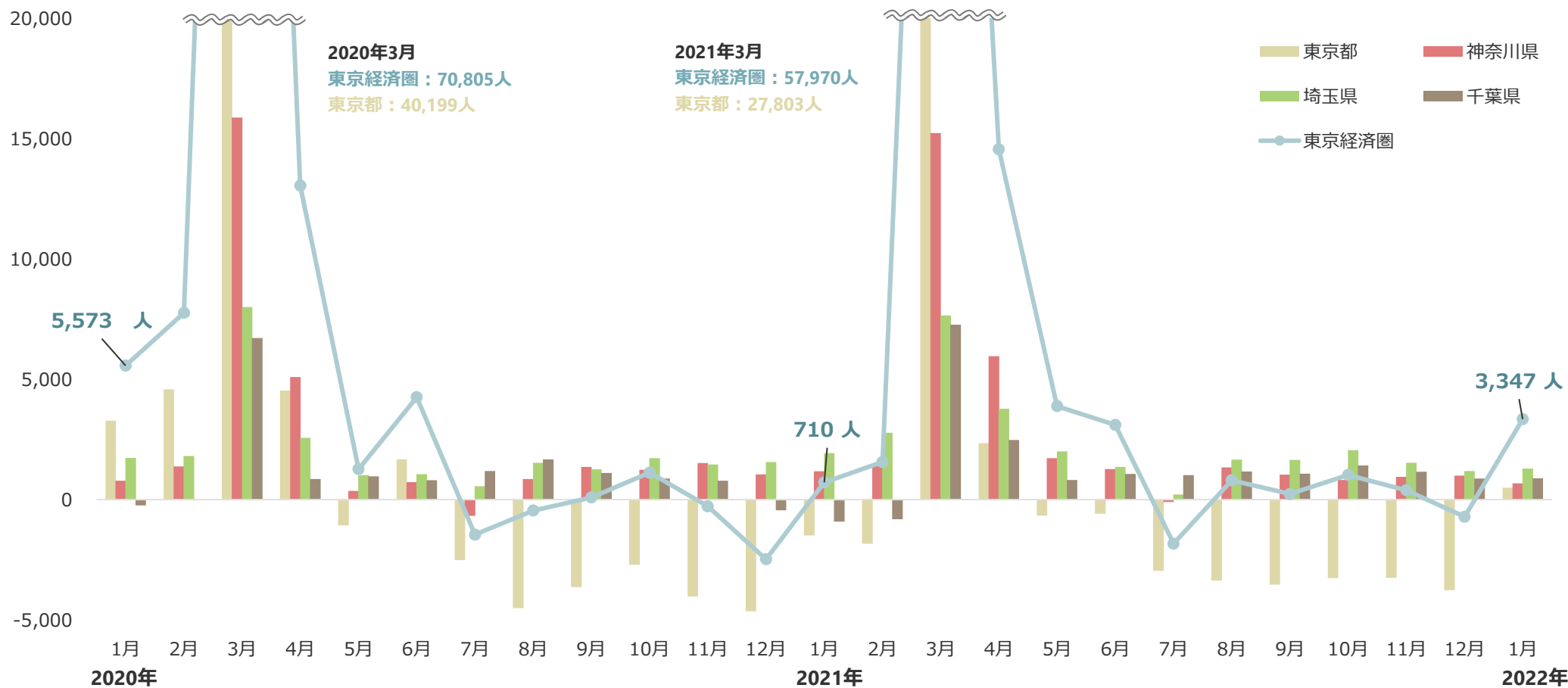
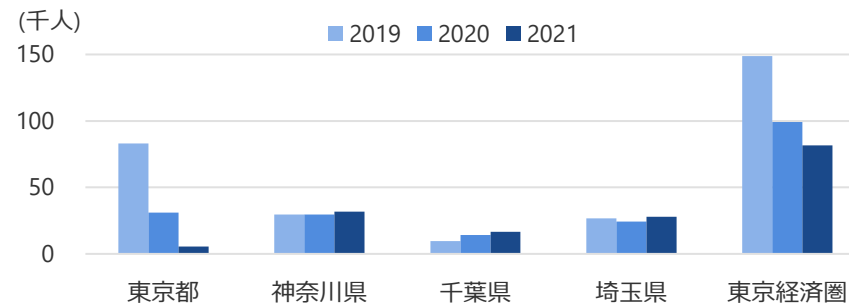
注 : 賃貸マンション着工戸数は、貸家共同住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のそれぞれの着工戸数を集計した値です。転入超過数は、各都道府県における日本人の転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

東京経済圏の人口動態

東京経済圏の転入超過数

(単位:人)

	東京都	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京経済圏
2019年	82,982	29,609	9,538	26,654	148,783
2020年	31,125	29,574	14,273	24,271	99,243
2021年	5,433	31,844	16,615	27,807	81,699



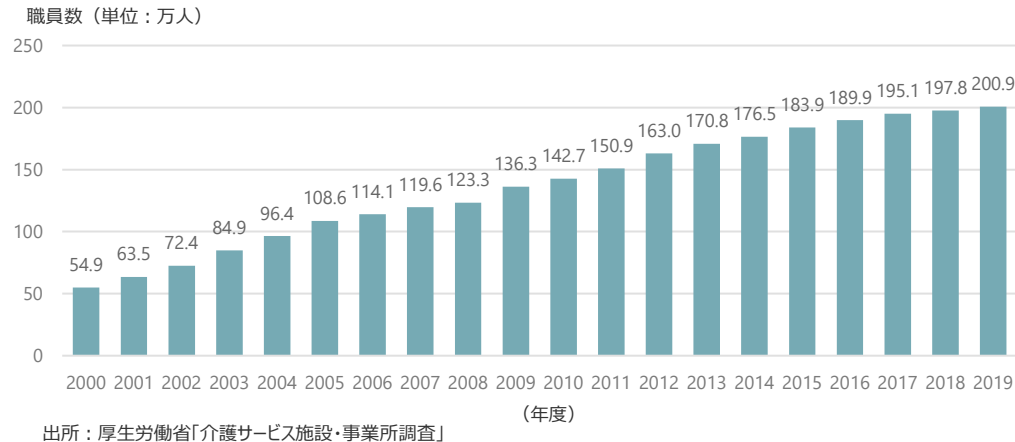
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」を基に本資産運用会社にて作成

ヘルスケア施設を取り巻く環境

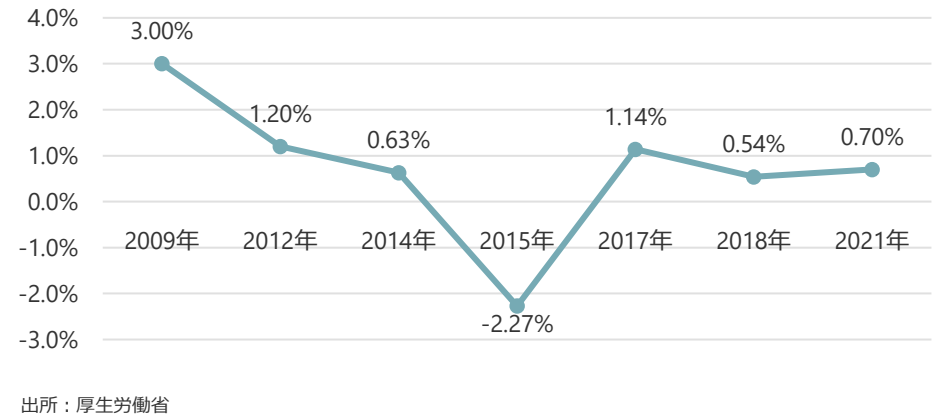
- 介護職員数は、2000年度の制度創設以降145万人増加(約3.7倍増)
- 多様な人材の確保や介護ロボット導入などの取り組みが推進

- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移 (2021年度改定率: +0.70%)
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

介護職員数の推移



介護報酬改定率の推移

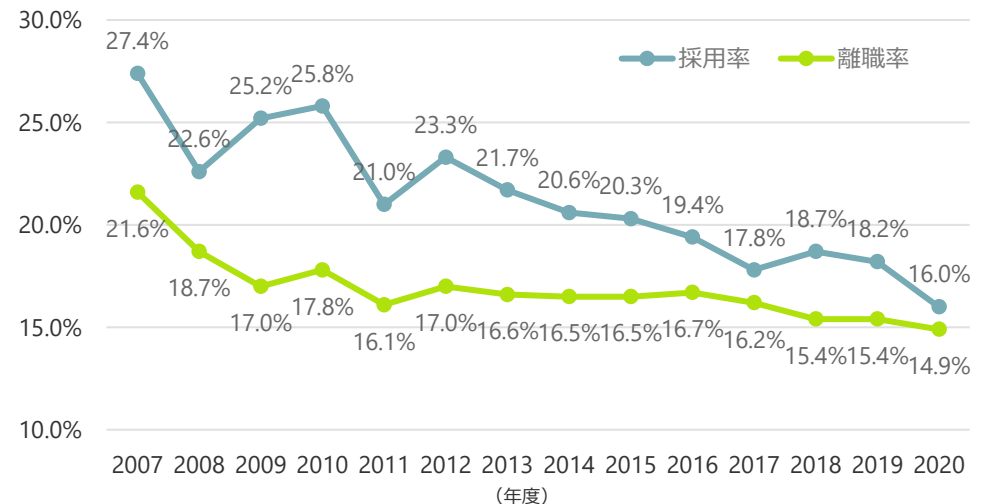


介護人材確保対策

	これまでの主な対策	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~))	◎ リーダー級の介護職員について他産業と遜色ない賃金水準を目指し、経験・技能のある介護職員に重点化した更なる処遇改善を2019年10月より実施
多様な人材の確保・育成	○ 介護福祉士修学資金貸付、再就職準備金貸付による支援 ○ 中高年齢者等の介護未経験者に対する入門的研修の実施から、研修受講後の体験支援、マッチングまでを一体的に支援	◎ 介護分野への元気高齢者等参入促進セミナーの実施 ◎ ボランティアポイントを活用した介護分野での就労活動の推進
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	◎ リーダー的介護職員の育成とチームケアによる実践力の向上 ◎ 介護ロボット・ICT活用推進の加速化 ◎ 生産性向上ガイドラインの普及 ◎ 悩み相談窓口の設置、若手職員の交流推進
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	◎ 若者層、子育てを終えた層、アクティブシニア層に対する介護職の魅力等の情報発信
外国人材の受け入れ環境整備	○ 介護福祉士を目指す留学生等の支援(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)	◎ 「特定技能」等外国人介護人材の受入環境整備(現地説明会等による日本の介護のPR、介護技能向上のための集合研修、介護の日本語学習支援、介護業務等の相談支援・巡回訪問の実施等)

出所: 厚生労働省

介護職員の採用率・離職率の状況

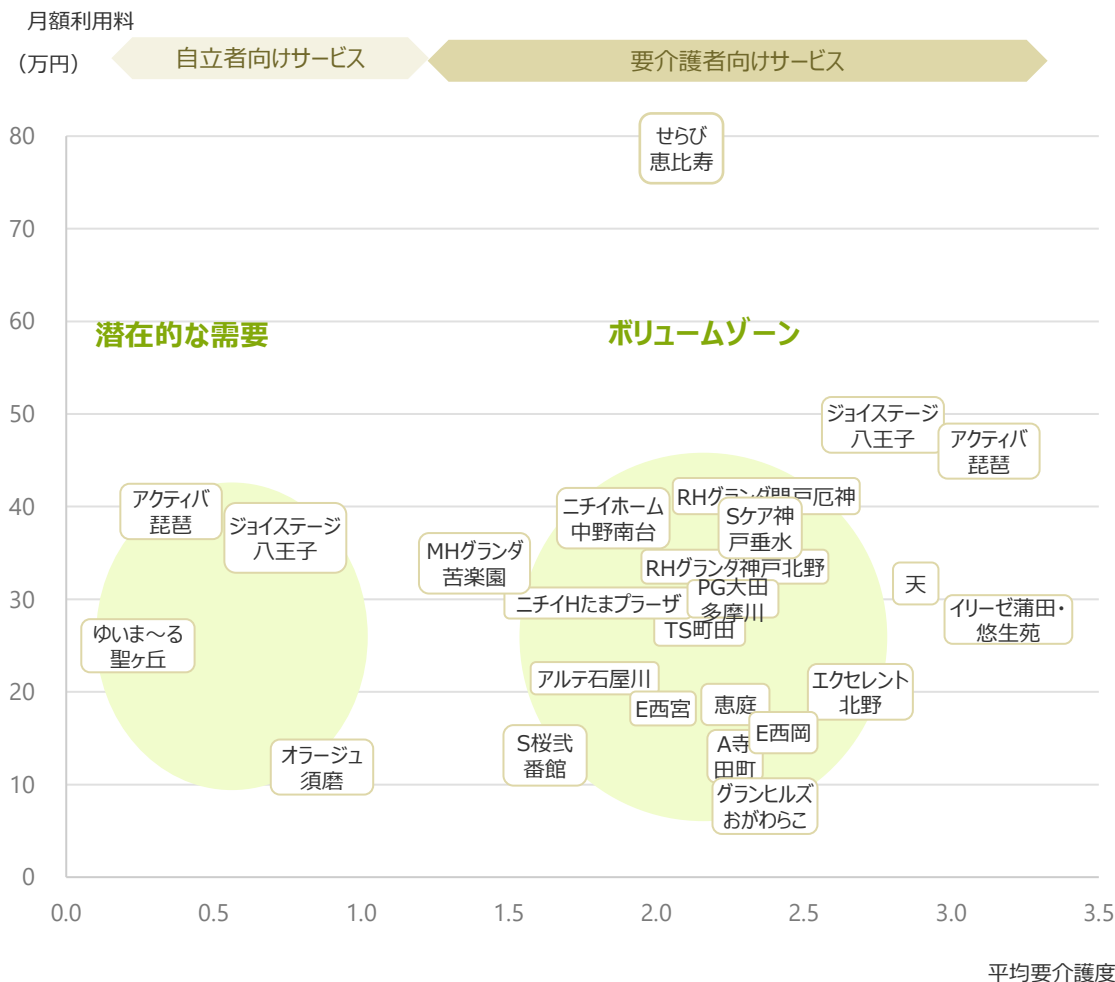


シニアリビング施設の分類

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: 2022年1月末時点での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。また、「グレイブス川崎新町」及び「グレイブスふじみ野」はオペレーターからのデータの提供がありませんので、記載していません。

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)	定員数 (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	452	27,907	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、グレイプス川崎新町、グレイプスふじみ野
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	341	19,477	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	リハビリホームグランド門戸厄神、 メディカルホームグランド苦楽園、 リハビリホームグランド神戸北野
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	121	7,396	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 イリーゼ恵庭(いざりえ恵庭ビル)
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	433	14,244	非上場会社	ニチイホーム中野南台、 ニチイホームたまプラーザ
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	91	5,329	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
株式会社ツクイホールディングス	1969年6月	81	3,549	非上場会社	ツクイ・サンシャイン町田
株式会社ケア21	1993年11月	120	4,086	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	2,598	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	24	1,320	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	52	2,446	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	23	828	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団創生会	1999年11月	157	10,379	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 ^(注2) (株式会社ソラスト)	2000年11月	132	4,124	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「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2021年8月4・11日(第637号)に基づく数値を記載しており、オペレーター単体ではなく、オペレーターの属する企業グループが運営する施設数、定員数となっています。なお、一部のオペレーターについては、ヒアリング等(2021年6月末時点)により取得した当該オペレーター単体の数値を記載しています。

注2: 2022年4月1日付で親会社である株式会社ソラストが株式会社日本ケアリンクを吸収合併し、「せらび恵比寿」のオペレーター(兼賃借人)の地位を承継する予定です。以下、同じです。

オペレーター定員数ランキング

福祉施設・高齢者住宅定員数ランキング

順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数 ^(注1)	合計 ^(注2)	
				施設数	定員数
1	SOMPOグループ	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	3	452	27,907
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、こごち、リレ	3	341	19,477
3	学研グループ	ココファン、愛の家、ファミニュー、アンサンブル		444	15,058
4	ニチイグループ	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	433	14,244
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		138	12,935
6	ベストライフ	ベストライフ		182	11,809
7	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		199	10,669
8	創生会グループ	グッドタイムホーム、グッドタイムクラブ、グッドケア、ソノラス・コート、カルムコート	6	157	10,379
9	医療法人社団葵会	葵の園、あおいの里		95	8,424
10	木下の介護	ライフコミュニケーション、リアンレーヴ、応援家族		127	7,761
11	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	121	7,396
12	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	7,108
13	社会福祉法人恩賜財団済世会	(特定のブランドなし)		104	7,065
14	ALSOKグループ	みんなの家、すこやか家、アミカの郷		184	6,687
15	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		201	6,429
16	徳洲会グループ	徳洲苑		77	5,868
17	ヴァティー	あんしんホーム、ふるさとホーム		147	5,462
18	ウチヤマホールディングス	さわやか	1	91	5,329
19	ユニマツ リタイヤメント・コミュニティ	そよ風		170	4,828
20	社会福祉法人聖隷福祉事業団	エデンの園、愛光園		34	4,772
24	ソラストグループ	ソラスト、なごやか、グレースメイト、あやめ、せらび	1	132	4,124
25	ケア21	プレザングラン、プレザンメゾン、たのしい家	1	120	4,086
30	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	1	81	3,549
40	リゾートトラストグループ	トラストガーデン、フェリオ	1	23	2,598
46	エクセレントケアシステム	エクセレント、グランドホーム、スイート	2	52	2,446
102	社会福祉法人ノテ福祉会	ノテ	1	24	1,320
178	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	23	828

出所：週刊高齢者住宅新聞2021年8月4・11日(第637号)

注1：2022年1月末日時点

注2：「施設数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2021年8月4・11日(第637号)に基づく数値で、上記企業グループが運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホームなどの高齢者施設を合計したものです。

賃貸借契約の状況 (ヘルスケア施設)

物件番号	物件名称	オペレーター <small>(注1,2)</small>	施設タイプ	契約残存期間 <small>(注3)</small> (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	20.4	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	5.1	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	14.0	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	42.8	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	10.5	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	16.0	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	22.3	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	23.1	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	11.1	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	5.5	3年毎	2024/1/29
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケア株式会社	介護付	8.3	原則不可 <small>(注7)</small>	-
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	15.5	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	12.6	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	7.7	3年毎 <small>(注9)</small>	2023/11/12
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	13.5	原則不可 <small>(注8)</small>	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	老健	14.1	5年毎	2026/12/31
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	14.1	5年毎	2026/12/31
H-18	オラージュ須磨	医療法人社団 創生会	老健	14.1	5年毎	2026/12/31
H-19	カネディアンヒル	医療法人社団 創生会	老健	14.1	5年毎	2026/12/31
H-20	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	老健	14.1	5年毎	2026/12/31
H-21	プレザングラン 大田多摩川	株式会社ケア21	介護付	16.0	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)	株式会社ツクイホールディングス	介護付	20.1	5年毎	2022/4/1
				22.3	5年毎	2025/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社日本ケアリンク	介護付	5.5	3年毎	2022/5/1
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	介護付	26.5	5年毎	2027/7/1
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	28.8	原則不可 <small>(注7)</small>	-
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	24.1	原則不可 <small>(注7)</small>	-
H-27	グレイプス川崎新町	SOMPOケア株式会社	サ高住	15.9	5年毎	2025/9/1
H-28	グレイプスふじみ野	SOMPOケア株式会社	サ高住	15.9	5年毎	2025/9/1
平均				平均残存年数	15.3	

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」「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、2022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。
 注4: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
 注5: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。
 注6: いざりえ恵庭ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。
 注7: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は協議の上改定が可能です。
 注8: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。
 注9: 建物の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。

賃料改定時期

2023年		2024年		2025年		2026年	
7月期 (第21期)	1月期 (第22期)	7月期 (第23期)	1月期 (第24期)	7月期 (第25期)	1月期 (第26期)	7月期 (第27期)	1月期 (第28期)
●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							
				●グランヒルズおがわらこ			
				●アクティバ琵琶			
						●町田(東館)	
						●グレイプス川崎新町	
						●グレイプスふじみ野	

投資主優待制度について

優待制度の内容 全国 約 812 施設が対象

 **長谷工 シニアウェルデザイン**
HASEKO

- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

35施設
埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫

 **イリーゼ**
HITOWA GROUP


- ・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）

117施設
北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、滋賀、兵庫、沖縄

株式会社シニアライフカンパニー

- ・「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

5施設
東京、福岡

 **Innovation for Wellbeing SOMPOケア**


I. SOMPOケアラヴィーレの介護付きホーム

- ・「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）

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


- ・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）

433施設
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

 **ニチイ**


- ・初回入居時費用の割引
ニチイホーム：10万円（税込）
アイリスガーデン：5万円（税込）

81施設
埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡

 **株式会社 ケア21**


- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

47施設
宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島、福岡

 **株式会社 さわやか倶楽部**
SAWA YAKA CLUB


- ・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

74施設
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

 **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

- ・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）

1施設
東京

 **株式会社 エクセレントケアシステム**
EXCELLENT EXCELLENT CARE SYSTEM Co., Ltd.

- ・日帰り（昼食付）施設見学無料

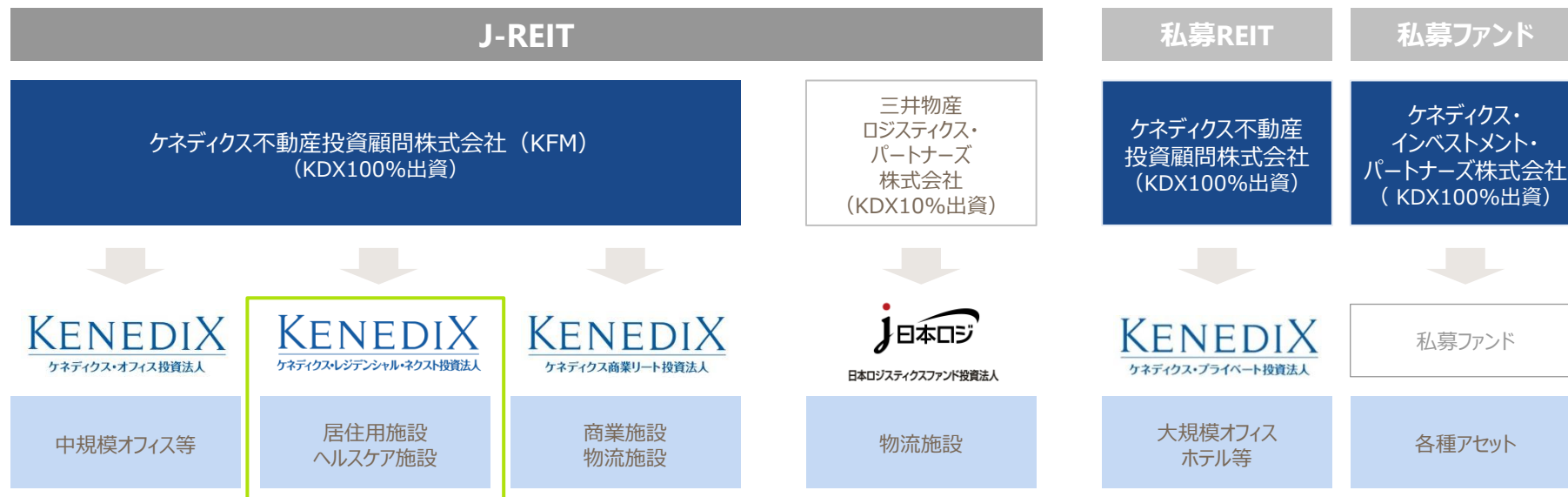
19施設
東京、神奈川、京都、兵庫、徳島

注：基準日（2022年1月31日）時点において、株式会社長谷工シニアウェルデザイン（株式会社センチュリーライフ及び株式会社生活科学運営が2021年10月1日付で親会社の株式会社長谷工シニアホールディングスと合併後に社名変更）、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、株式会社長谷工シニアウェルデザインはサービス付き高齢者向け住宅（以下、「サ高住」といいます。）、株式会社シニアライフカンパニーはシニア向けマンション、SOMPOケア株式会社はサ高住・グループホームをそれぞれ含みます。

ケネディクスグループの概要

ケネディクスグループが運用に関わる主なファンド

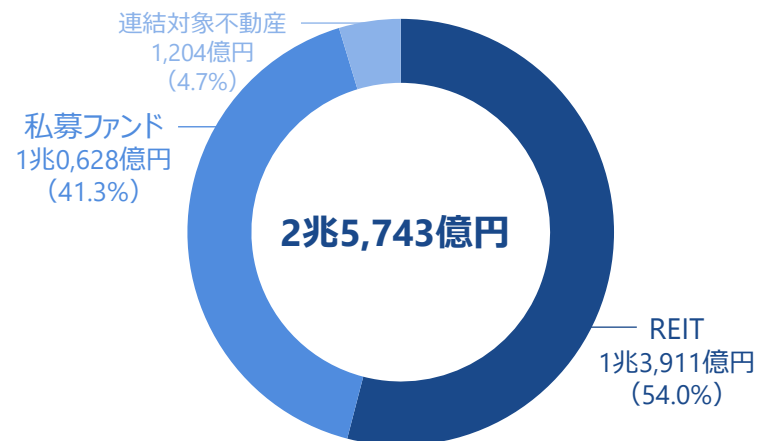


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m 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	-







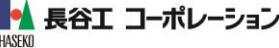


















注1: 「KPI」は、ケネディクス・プライベート投資法人を表しています。

ケネディクスグループの受託資産残高 (2021年12月末時点)



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  その他

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	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%; border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">スポンサー</p> <div style="text-align: center;">  <p>クネディクス株式会社</p> </div> </div> <div style="width: 20%; border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">サポート会社</p> <div style="text-align: center;">  三井住友ファイナンス&リース  SMFLみらいパートナーズ </div> </div> <div style="width: 20%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">サポート会社</p> <div style="text-align: center;">  住協グループ  新生銀行  三菱UFJ信託銀行  長谷工 コーポレーション </div> </div> </div>						
						
						
						
						
						
						

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（関与するSPCを含む）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三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社については、自社又はそのグループ会社等（関与するSPCを含む）が保有する不動産等の売却情報のみ、また、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。

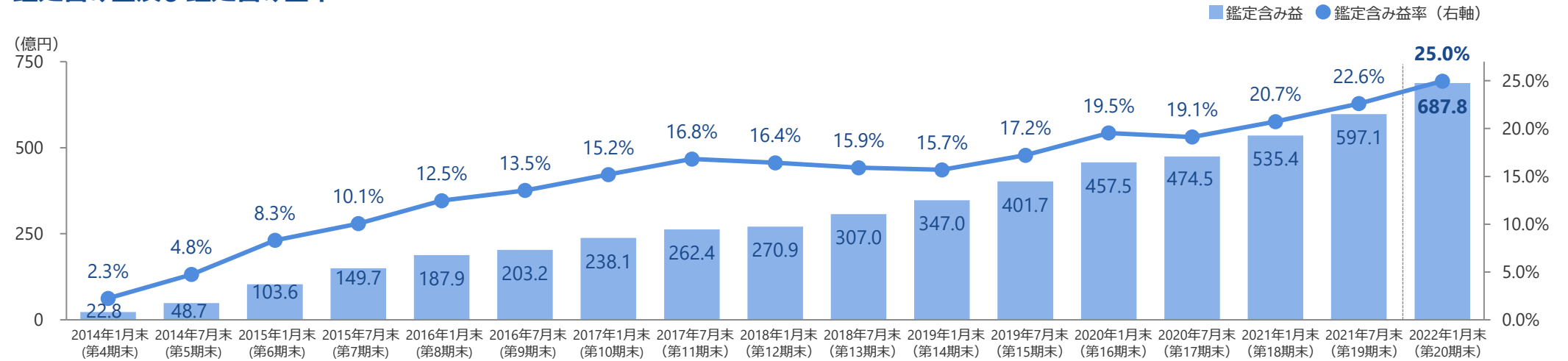
注2: 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

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。

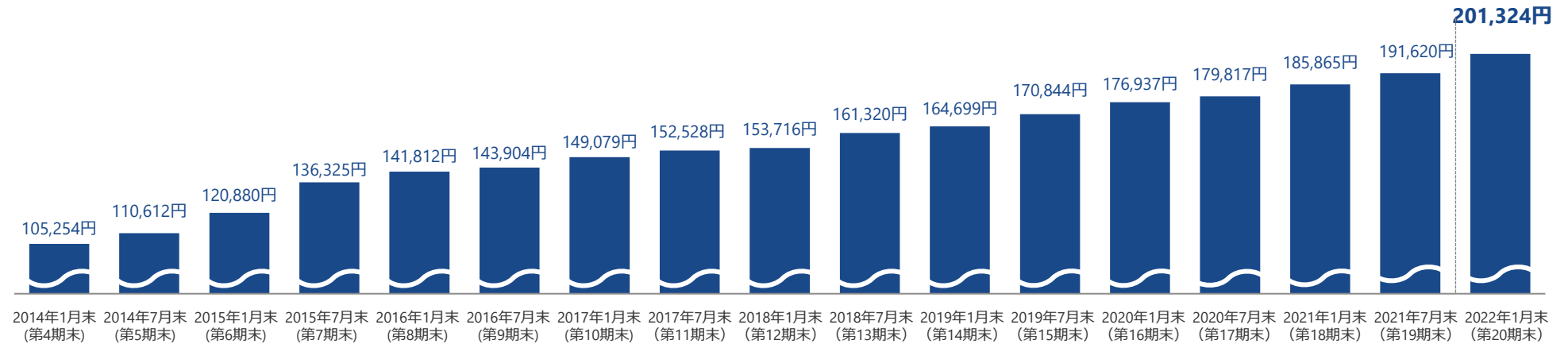
注4: 上記は、スポンサー、クネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものですが、各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

鑑定含み益及び1口当たりNAV

鑑定含み益及び鑑定含み益率 (注1)



1口当たりNAV (注2)



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

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

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

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

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

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（第19期） （2021年7月31日）	当期（第20期） （2022年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,724,647	13,828,613
信託現金及び信託預金	10,811,226	11,153,990
営業未収入金	168,096	236,109
前払費用	15,823	10,310
その他	25,296	5,272
流動資産合計	¥27,745,090	¥25,234,296
固定資産		
有形固定資産		
土地	172,666	173,018
信託建物	95,271,394	98,586,055
信託構築物	930,419	981,703
信託機械及び装置	1,048,567	1,058,565
信託工具、器具及び備品	794,202	877,913
信託土地	164,872,506	172,904,875
有形固定資産合計	¥263,089,757	¥274,582,133
無形固定資産		
信託借地権	1,115,030	1,113,305
その他	2,458	1,681
無形固定資産合計	¥1,117,488	¥1,114,987
投資その他の資産		
投資有価証券	—	109,688
差入敷金及び保証金	89,381	89,381
長期前払費用	998,658	1,016,936
その他	12,758	166,099
投資その他の資産合計	¥1,100,798	¥1,382,104
固定資産合計	¥265,308,044	¥277,079,225
繰延資産		
投資法人債発行費	52,037	48,069
投資口交付費	71,778	48,750
繰延資産合計	¥123,816	¥96,819
資産合計	¥293,176,951	¥302,410,342

	(単位：千円)	
	前期（第19期） （2021年7月31日）	当期（第20期） （2022年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	671,687	655,849
短期借入金	—	2,500,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	21,950,000	19,750,000
未払金	424,095	409,744
未払費用	49,510	54,800
未払法人税等	605	605
未払消費税等	66,020	31,944
前受金	1,203,553	1,263,949
預り金	76,116	71,603
その他	12,261	6,636
流動負債合計	¥25,453,849	¥24,745,132
固定負債		
投資法人債	7,700,000	7,700,000
長期借入金	116,270,000	125,870,000
信託預り敷金及び保証金	3,396,104	3,464,769
信託入居一時金預り金	4,570,534	4,671,456
資産除去債務	68,078	68,264
その他	499,957	100,012
固定負債合計	¥132,504,674	¥141,874,503
負債合計	¥157,958,524	¥166,619,636
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,322,630	116,322,630
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）	1,900,000	1,880,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,296,284	4,335,589
剰余金合計	¥19,383,384	¥19,402,689
投資主資本合計	¥135,706,015	¥135,725,319
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△487,588	65,386
評価・換算差額等合計	¥△487,588	¥65,386
純資産合計	¥135,218,427	¥135,790,706
負債純資産合計	¥293,176,951	¥302,410,342

財務諸表

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第19期）	当期（第20期）
	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	8,145,546	8,434,013
その他賃貸事業収入	612,776	528,925
不動産等売却益	437,537	180,124
営業収益合計	¥9,195,861	¥9,143,063
営業費用		
賃貸事業費用	3,333,440	3,257,431
資産運用報酬	668,991	684,755
資産保管手数料	15,034	15,460
一般事務委託手数料	50,368	51,082
役員報酬	8,100	5,400
その他営業費用	297,440	288,082
営業費用合計	¥4,373,375	¥4,302,212
営業利益	¥4,822,485	¥4,840,850
営業外収益		
受取利息	43	42
未払分配金除斥益	397	141
還付消費税等	43,287	-
還付加算金	76	-
営業外収益合計	¥43,805	¥184
営業外費用		
支払利息	529,613	533,039
投資法人債利息	23,359	26,994
融資手数料	130,855	134,043
投資法人債発行費償却	4,505	3,968
投資口交付費償却	30,528	23,027
営業外費用合計	¥718,862	¥721,074
経常利益	¥4,147,428	¥4,119,960

	(単位：千円)	
	前期（第19期）	当期（第20期）
	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日
税引前当期純利益	¥4,147,428	¥4,119,960
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	¥4,146,823	¥4,119,355
前期繰越利益	149,461	216,234
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	¥4,296,284	¥4,335,589

金銭の分配に係る計算書

	前期（第19期）	当期（第20期）
	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日
I. 当期未処分利益	4,296,284,882 円	4,335,589,580 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	4,100,050,311 円	4,084,116,183 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,117 円)	(4,101 円)
IV. 次期繰越利益	216,234,571 円	271,473,397 円

キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第19期）	当期（第20期）
	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,295,079	6,135,552
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,721,844	△13,488,628
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,545,445	4,799,806
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	¥4,118,679	¥△2,553,270
現金及び現金同等物の期首残高	23,417,194	27,535,874
現金及び現金同等物の期末残高	¥27,535,874	¥24,982,604

鑑定評価額一覧 1/7

(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	2022年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	6,890	7,210	320	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	4,700	2,510	4,717	2,492
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,490	2,600	110	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	1,775	825	1,663	936
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,120	1,160	40	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	822	338	763	396
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,980	2,030	50	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	1,488	542	1,430	599
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	1,070	1,100	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	650	450	595	504
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,800	3,940	140	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	2,830	1,110	2,578	1,361
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,410	2,460	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	2,087	373	2,155	304
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	778	796	18	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.4%	637	159	642	153
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,830	1,870	40	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,480	390	1,242	627
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,580	1,630	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	1,150	480	1,164	465
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,920	4,080	160	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	3,000	1,080	3,069	1,010
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,900	4,050	150	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	2,800	1,250	2,849	1,200
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,650	2,710	60	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	2,230	480	2,256	453
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,950	3,060	110	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	2,080	980	2,123	936
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,580	2,610	30	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	1,781	829	1,790	819
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,260	2,320	60	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	1,560	760	1,570	749
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,160	1,250	90	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	770	480	785	464
T-21	KDXレジデンス西原	F	2,040	2,110	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	1,450	660	1,482	627
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,090	1,120	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	730	390	791	328
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,310	4,420	110	3.9%	3.8%	3.9%	3.8%	4.1%	4.0%	3,240	1,180	3,140	1,279
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,490	1,520	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,147	373	1,131	388
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,490	4,680	190	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	3,270	1,410	3,191	1,488
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,190	3,350	160	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	2,260	1,090	2,300	1,049
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,510	1,570	60	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	1,000	570	1,012	557
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,030	1,060	30	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	720	340	697	362
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,600	1,680	80	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	1,250	430	1,266	413
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,240	1,290	50	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	920	370	893	396

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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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 2/7

(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	2022年 1月期末 B	差異 c [b-a]	前回取得	2022年 1月期末	前回取得	2022年 1月期末	前回取得	2022年 1月期末				
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,050	1,080	30	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	760	320	781	298
T-33	KDXレジデンス用賀	F	970	999	29	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	700	299	717	281
T-34	KDXレジデンス下馬	F	841	860	19	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	600	260	626	233
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,480	1,530	50	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.6%	1,250	280	1,233	296
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,430	1,460	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	1,050	410	1,043	416
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,330	1,380	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,000	380	1,060	319
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	1,030	1,060	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	776	284	712	347
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,070	1,100	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	773	327	779	320
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,160	1,200	40	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	850	350	856	343
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,080	1,120	40	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	800	320	799	320
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	848	877	29	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	620	257	579	297
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	702	729	27	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	550	179	538	190
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,060	1,100	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	800	300	750	349
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,210	1,250	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.1%	999	251	991	258
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,260	2,350	90	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	1,800	550	1,721	628
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,840	1,930	90	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	1,350	580	1,328	601
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,430	1,480	50	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	996	484	1,029	450
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	734	757	23	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	530	227	556	200
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,720	1,790	70	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	1,268	522	1,318	471
T-52	KDXレジデンス戸越	F	5,100	5,290	190	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	3,745	1,545	3,680	1,609
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,460	3,560	100	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	2,593	967	2,522	1,037
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,640	2,720	80	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	1,857	863	1,780	939
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,530	3,660	130	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	2,679	981	2,560	1,099
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	6,170	6,340	170	3.7%	3.6%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	4,832	1,508	4,926	1,413
T-57	KDXレジデンス秋葉原II (注2)	F	1,090	1,200	110	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.9%	3.6%	850	350	853	346
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,260	2,390	130	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.6%	3.4%	1,360	1,030	1,364	1,025
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,600	2,700	100	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	2,200	500	2,315	384

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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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。

注2: T-57は2022年2月5日付で「P-サイト秋葉原」から名称を変更しています。以下、同じです。

鑑定評価額一覧 3/7

(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	2022年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末				
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,690	1,760	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	1,400	360	1,446	313
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,680	1,750	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	1,250	500	1,227	522
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,480	1,530	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	1,062	468	1,035	494
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,850	3,980	130	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	3,026	953	2,977	1,002
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,590	1,640	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.5%	1,050	590	1,145	494
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,460	1,470	10	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	1,100	370	1,083	386
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	2,030	2,130	100	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	3.5%	3.3%	1,150	980	1,171	958
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,220	1,260	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.5%	700	560	704	555
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,770	4,980	210	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	3.5%	3.3%	2,845	2,135	2,885	2,094
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,390	1,390	-	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.7%	1,130	260	1,145	244
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,870	1,870	-	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.6%	3.4%	1,224	646	1,229	640
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,230	1,230	-	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.6%	3.4%	792	437	797	432
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	920	888	-32	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	561	327	552	335
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,020	1,020	-	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	695	325	690	329
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	880	888	8	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	648	240	642	245
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,140	1,190	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	764	426	758	431
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,260	1,270	10	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	894	376	886	383
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,290	1,310	20	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	842	468	833	476
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,910	7,910	-	3.8%	3.7%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	7,500	410	7,594	315
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,310	2,400	90	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	1,930	470	1,967	432
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,800	2,880	80	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	2,635	244	2,674	205
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,480	1,540	60	4.1%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.0%	1,360	180	1,394	145
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,330	1,350	20	3.7%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.6%	1,111	239	1,127	222
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	774	790	16	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	687	102	699	90
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,070	1,100	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.3%	975	124	1,010	89
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,790	2,840	50	3.9%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	2,500	340	2,623	216
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	F	1,020	1,040	20	4.0%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	939	100	975	64
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	828	829	1	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	750	79	772	56

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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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 4/7

(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	2022年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末				
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,210	2,260	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	1,918	341	1,962	297
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	650	-	4.1%	4.0%	4.2%	4.1%	4.3%	4.2%	621	29	653	-3
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	2,940	3,040	100	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	2,530	510	2,679	360
T-91	KDXレジデンス中延	T	905	910	5	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	4.1%	4.0%	830	80	848	61
T-92	KDXレジデンス市川	D	909	916	7	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	840	76	877	38
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,560	3,590	30	3.7%	3.6%	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	3,000	590	3,211	378
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	1,870	1,930	60	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	1,736	193	1,854	75
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,630	1,640	10	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,500	140	1,559	80
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	2,500	2,570	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	2,237	332	2,347	222
T-97	KDXレジデンス天王町	D	913	936	23	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	843	92	905	30
T-98	KDXレジデンス川崎	D	1,010	1,020	10	4.0%	3.9%	3.6%	3.5%	4.2%	4.1%	910	110	950	69
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	F	856	883	27	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	780	103	812	70
T-100	KDXレジデンス上石神井II	T	-	3,340	-	-	3.9%	-	4.0%	-	4.1%	3,087	252	3,227	112
T-101	ビューリックレジデンス津田沼	D	-	1,320	-	-	4.4%	-	4.1%	-	4.5%	1,150	170	1,214	105
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	F	-	5,350	-	-	3.8%	-	3.6%	-	3.9%	5,000	350	5,207	142
東京経済圏小計/平均			188,488	204,178	15,690	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.8%	153,921	50,256	155,097	49,080
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,360	1,390	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,015	375	889	500
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,490	1,530	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	1,120	410	1,012	517
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,470	1,520	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.3%	1,080	440	954	565
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,740	3,940	200	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.3%	4.0%	2,910	1,030	2,614	1,325
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,030	2,140	110	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.4%	4.1%	1,510	630	1,282	857
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,110	2,220	110	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.6%	4.3%	1,680	540	1,495	724
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,050	1,080	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.5%	765	315	742	337
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,090	1,120	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.7%	830	290	832	287
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	604	621	17	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.8%	445	176	446	174
R-13	KDXレジデンス一番町	D	723	739	16	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	530	209	480	258
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,610	2,630	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	2,350	280	2,175	454

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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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 5/7

(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	2022年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末				
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,070	1,100	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	900	200	834	265
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,050	1,090	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.5%	840	250	772	317
R-19	KDXレジデンス西大路	D	941	960	19	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	813	147	752	207
R-20	KDXレジデンス西院	D	521	533	12	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	440	93	403	129
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,750	1,820	70	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.6%	4.3%	1,410	410	1,319	500
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,660	1,750	90	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.6%	4.3%	1,350	400	1,230	519
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,459	1,527	68	4.7%	4.5%	4.5%	4.3%	4.9%	4.6%	1,275	252	1,266	260
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	940	992	52	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.5%	740	252	647	344
R-26	KDXレジデンス守口	F	691	718	27	4.5%	4.3%	4.3%	4.1%	4.7%	4.4%	551	167	492	225
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,260	1,320	60	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.3%	4.0%	1,080	240	1,039	280
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	2,000	2,010	10	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.3%	4.0%	1,360	650	1,498	511
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	759	779	20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.1%	588	191	527	251
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	944	1,000	56	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.6%	4.3%	680	320	623	376
R-32	KDXレジデンス西公園	F	927	980	53	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.6%	4.3%	763	217	702	277
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	962	1,010	48	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.4%	4.1%	760	250	724	285
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,620	4,630	10	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	3,500	1,130	3,332	1,297
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,170	1,240	70	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.3%	4.0%	973	267	946	293
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,720	3,910	190	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.3%	4.0%	3,201	709	3,073	836
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,480	2,550	70	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,974	575	1,919	630
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,190	5,220	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	4,606	613	4,352	867
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,770	1,820	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.5%	915	905	869	950
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,710	1,720	10	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,290	429	1,227	492
R-42	セレニテ西宮本町	T	754	750	-4	4.6%	4.5%	4.7%	4.6%	4.8%	4.7%	617	132	619	130
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,780	1,810	30	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	1,600	210	1,723	86
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,630	2,680	50	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	2,390	290	2,419	260
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,380	7,430	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	6,884	545	7,245	184
R-46	KDXレジデンス山台駅東	F	1,450	1,490	40	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.4%	1,340	150	1,395	94
地方経済圏小計／平均			69,865	71,769	1,904	4.4%	4.2%	4.2%	4.1%	4.6%	4.4%	57,077	14,691	54,887	16,881
居住用施設合計／平均			258,353	275,947	17,594	3.9%	3.8%	3.8%	3.6%	4.1%	3.9%	210,999	64,947	209,985	65,961

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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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 6/7

(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	2022年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末	前回取得	2022年1月期末				
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,050	-70	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,120	-70	1,072	-22
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,770	1,970	200	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,780	190	1,757	212
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,790	3,890	100	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.4%	5.4%	3,690	200	3,746	143
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,120	1,140	20	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	5.2%	5.0%	1,120	20	1,050	89
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,980	3,050	70	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	2,940	110	2,749	300
H-6	天	T	2,660	2,660	-	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	30	2,524	135
H-7	イリーゼ西岡	F	860	838	-22	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	858	-20	789	48
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,730	1,760	30	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	1,660	100	1,517	242
H-9	さわやか桜式番館	D	992	990	-2	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	989	1	898	91
H-10	アクティブ琵琶	T	6,570	6,480	-90	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	-80	6,348	131
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	-	2,029	80
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	F	1,250	1,300	50	4.7%	4.5%	4.4%	4.2%	4.9%	4.7%	1,253	47	1,178	121
H-13	エクセレント西宮	T	976	917	-59	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	-54	902	14
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	1,340	-40	7.2%	7.2%	7.1%	7.1%	7.4%	7.4%	1,380	-40	1,245	94
H-15	エクセレント北野	T	782	782	-	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	45	742	39
H-16	アネシス寺田町	D	3,640	3,640	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.7%	5.2%	5.2%	3,490	150	3,403	236
H-17	ロココリハ	D	2,170	2,170	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.8%	5.3%	5.3%	2,100	70	2,014	155
H-18	オラージュ須磨	T	2,810	2,810	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	-	2,712	97
H-19	カネディアンヒル	T	1,880	1,870	-10	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	40	1,807	62
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	1,430	-10	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	10	1,377	52
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,200	3,280	80	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	3,057	222	3,191	88
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,090	7,260	170	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	6,934	325	7,002	257
H-23	せらび恵比寿	J	1,700	1,700	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,690	10	1,712	-12
H-24	アルテ石屋川	T	1,380	1,360	-20	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	299	1,102	257
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	T	2,820	2,820	-	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.8%	4.8%	2,709	110	2,828	-8
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	F	1,800	1,880	80	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.8%	4.6%	1,720	160	1,793	86
H-27	グレイブス川崎新町	D	-	1,520	-	-	4.0%	-	3.8%	-	4.2%	1,470	50	1,539	-19
H-28	グレイブスふじみ野	D	-	1,550	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	1,520	30	1,599	-49
ヘルスケア施設合計／平均			60,020	63,567	3,547	5.0%	4.9%	4.9%	4.7%	5.2%	5.1%	61,610	1,956	60,638	2,928

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「D」）、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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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 7/7

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		(単位：百万円)			
			前回取得 a	2022年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年 1月期末	前回取得	2022年 1月期末	前回取得	2022年 1月期末	取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
宿泊施設	A-1 ホテルリブマックス東京大塚駅前	T	2,380	2,370	-10	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,390	-20	2,442	-72
	A-2 ホテルリブマックス横浜駅西口	T	2,600	2,600	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,570	30	2,628	-28
	宿泊施設合計／平均		4,980	4,970	-10	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4,960	10	5,071	-101
総合計			323,353	344,484	21,131							277,569	66,914	275,695	68,788

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：2021年7月31日、2022年1月期末：2022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15期 (2019年7月期)	第16期 (2020年1月期)	第17期 (2020年7月期)	第18期 (2021年1月期)	第19期 (2021年7月期)	第20期 (2022年1月期)
期末保有物件数	143 物件	144 物件	151 物件	157 物件	161 物件	165 物件
当期取得物件数	6 物件	2 物件	8 物件	6 物件 ^(注3)	5 物件	5 物件
当期譲渡物件数	1 物件	1 物件	1 物件	0 物件	1 物件	1 物件
取得価格合計	233,251 百万円	234,766 百万円	248,905 百万円	259,449 百万円	265,762 百万円	277,569 百万円
期末帳簿価額合計	233,496 百万円	234,307 百万円	248,229 百万円	258,384 百万円	264,204 百万円	275,695 百万円
期末鑑定評価額合計	273,676 百万円	280,059 百万円	295,688 百万円	311,926 百万円	323,918 百万円	344,484 百万円
賃貸可能戸数 ^(注1)	8,346 戸	8,399 戸	8,709 戸	9,285 戸	9,389 戸	9,640 戸
賃貸可能面積 ^(注1)	335,406.34 m ²	335,344.55 m ²	344,419.86 m ²	357,570.50 m ²	360,067.69 m ²	370,396.10 m ²
不動産賃貸事業収益合計	7,933 百万円	8,027 百万円	8,289 百万円	8,382 百万円	8,758 百万円	8,962 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,524 百万円	1,482 百万円	1,538 百万円	1,556 百万円	1,787 百万円	1,667 百万円
NOI (Net Operating Income) ^(注2)	6,408 百万円	6,545 百万円	6,551 百万円	6,825 百万円	6,971 百万円	7,295 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.4 % ^(注4)	5.3 % ^(注4)	5.3 % ^(注4)
資本的支出	612 百万円	656 百万円	515 百万円	478 百万円	625 百万円	639 百万円
減価償却費	1,391 百万円	1,428 百万円	1,467 百万円	1,504 百万円	1,546 百万円	1,589 百万円
減価償却比率 (年換算)	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 % ^(注4)	1.2 % ^(注4)	1.2 % ^(注4)
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.3 %	4.3 %	4.3 %	4.2 % ^(注4)	4.2 % ^(注4)	4.2 % ^(注4)

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

注2: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用合計 (減価償却費を除く)」により算出しています。

注3: 物件の一部追加取得は含みません。

注4: 期中で取得又は売却した物件を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス (第20期)

1/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m 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	4,717,363	7,210,000	SF	86	5,338.99	5,089.36	95.3%	184	159,593	31,811	127,782	17,720	110,062	5.4%	4.6%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,663,927	2,600,000	SF	54	2,353.23	2,353.23	100.0%	184	60,431	10,573	49,858	11,134	38,723	5.6%	4.3%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	763,760	1,160,000	SF	36	1,131.24	1,036.97	91.7%	184	27,327	6,453	20,874	5,301	15,572	5.0%	3.8%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,430,669	2,030,000	S	77	2,054.10	2,008.81	97.8%	184	49,443	10,833	38,609	6,801	31,808	5.1%	4.2%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	595,067	1,100,000	S	41	1,054.83	1,007.35	95.5%	184	25,635	5,977	19,658	5,101	14,557	6.0%	4.4%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,578,058	3,940,000	F	85	6,117.48	6,047.46	98.9%	184	108,252	19,993	88,258	22,096	66,162	6.2%	4.6%
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	2,087,000	2,155,576	2,460,000	S	180	4,538.04	4,184.23	92.2%	184	70,164	18,356	51,808	5,939	45,868	4.9%	4.4%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	642,641	796,000	F	35	2,123.46	2,062.98	97.2%	184	26,145	5,194	20,951	3,052	17,898	6.5%	5.6%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,242,585	1,870,000	S	106	3,546.91	3,438.51	96.9%	184	63,170	13,405	49,764	17,554	32,210	6.7%	4.3%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,164,408	1,630,000	SF	61	2,491.66	2,376.28	95.4%	184	49,538	10,576	38,962	8,291	30,671	6.7%	5.3%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,069,084	4,080,000	SF	50	3,617.32	3,617.32	100.0%	184	114,520	32,195	82,324	9,379	72,944	5.4%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,849,618	4,050,000	S	85	2,889.66	2,807.99	97.2%	184	88,564	22,822	65,741	8,001	57,740	4.7%	4.1%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,256,279	2,710,000	SF	20	1,680.79	1,057.30	62.9%	184	43,649	9,789	33,859	3,734	30,124	3.0%	2.7%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,123,526	3,060,000	SF	62	2,785.42	2,677.97	96.1%	184	72,446	13,729	58,716	8,160	50,556	5.6%	4.8%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,790,637	2,610,000	SF	64	2,507.52	2,321.22	92.6%	184	64,611	12,211	52,399	6,445	45,954	5.8%	5.1%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,570,567	2,320,000	S	76	1,849.00	1,827.99	98.9%	184	55,799	15,014	40,784	4,304	36,480	5.2%	4.6%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	785,565	1,250,000	SF	27	1,034.27	914.83	88.5%	184	27,587	6,361	21,225	3,253	17,972	5.5%	4.6%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,482,745	2,110,000	SF	39	2,310.08	2,310.08	100.0%	184	53,248	10,984	42,263	6,883	35,380	5.8%	4.8%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	791,908	1,120,000	F	17	985.10	832.50	84.5%	184	26,570	7,533	19,037	1,696	17,340	5.2%	4.7%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,140,657	4,420,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	105,481	12,496	92,984	18,674	74,310	5.7%	4.5%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,131,513	1,520,000	S	60	1,537.38	1,496.36	97.3%	184	40,130	7,272	32,857	7,106	25,750	5.7%	4.5%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,191,360	4,680,000	S	179	4,358.43	4,245.11	97.4%	184	111,566	19,028	92,537	12,015	80,521	5.6%	4.9%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,300,362	3,350,000	F	42	3,101.16	3,101.16	100.0%	184	82,426	16,623	65,803	8,479	57,323	5.8%	5.0%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,012,784	1,570,000	S	54	1,345.92	1,323.88	98.4%	184	36,171	6,866	29,304	4,433	24,871	5.8%	4.9%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	697,966	1,060,000	S	34	890.93	815.44	91.5%	184	24,040	4,482	19,558	3,443	16,114	5.4%	4.4%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,266,388	1,680,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	184	44,500	8,516	35,984	5,040	30,943	5.7%	4.9%
T-31	KDXレジデンス駒込公園	920,000	893,017	1,290,000	SF	32	1,020.18	975.44	95.6%	184	28,476	6,113	22,362	4,924	17,438	4.8%	3.8%

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20期) 2/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	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-32	KDXレジデンス三宿	760,000	781,404	1,080,000	S	39	1,103.82	1,026.12	93.0%	184	24,259	11,119	13,140	3,618	9,521	3.4%	2.5%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	717,879	999,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	184	24,786	7,921	16,864	2,783	14,081	4.8%	4.0%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	626,773	860,000	S	29	829.05	778.37	93.9%	184	20,615	5,111	15,504	2,673	12,830	5.1%	4.2%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,233,536	1,530,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	41,292	3,904	37,387	2,605	34,782	5.9%	5.5%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,043,052	1,460,000	S	72	1,526.98	1,465.54	96.0%	184	38,606	8,573	30,032	5,926	24,106	5.7%	4.6%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,060,248	1,380,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	184	38,740	8,486	30,254	4,260	25,993	6.0%	5.2%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	712,019	1,060,000	S	52	1,170.40	1,085.54	92.7%	184	27,716	7,644	20,071	5,967	14,104	5.1%	3.6%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	779,442	1,100,000	S	49	1,171.41	1,147.95	98.0%	184	26,995	6,365	20,630	4,507	16,122	5.3%	4.1%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	856,356	1,200,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	184	30,045	5,174	24,871	4,180	20,690	5.8%	4.8%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	799,191	1,120,000	SF	44	1,314.91	1,282.16	97.5%	184	29,638	5,312	24,325	4,950	19,375	6.0%	4.8%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	579,382	877,000	S	46	1,127.58	1,061.75	94.2%	184	23,382	6,283	17,099	4,264	12,834	5.5%	4.1%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	538,220	729,000	S	39	989.82	968.70	97.9%	184	20,405	5,708	14,697	3,490	11,207	5.3%	4.0%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	-	-	-	-	-	-	-	-	137	13,826	3,107	10,718	3,177	7,541	-	-
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	750,128	1,100,000	S	72	1,602.16	1,468.64	91.7%	184	34,441	7,825	26,615	6,145	20,470	6.6%	5.1%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	991,514	1,250,000	F	40	2,448.27	2,341.45	95.6%	184	36,894	6,583	30,310	5,265	25,044	6.0%	5.0%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,721,183	2,350,000	F	52	3,832.53	3,683.89	96.1%	184	64,380	17,438	46,941	15,414	31,527	5.2%	3.5%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,328,841	1,930,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	184	47,103	14,416	32,687	7,296	25,390	4.8%	3.7%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,029,841	1,480,000	F	28	1,756.27	1,651.37	94.0%	184	34,447	5,144	29,303	4,839	24,464	5.8%	4.9%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	556,549	757,000	S	27	877.14	849.10	96.8%	184	18,491	4,715	13,775	2,291	11,484	5.2%	4.3%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,318,124	1,790,000	SF	48	1,637.00	1,590.92	97.2%	184	40,810	6,306	34,504	4,671	29,832	5.4%	4.7%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,680,191	5,290,000	SF	144	4,591.76	4,486.29	97.7%	184	122,392	24,201	98,191	18,280	79,910	5.2%	4.2%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,522,630	3,560,000	S	127	3,314.75	3,179.99	95.9%	184	83,503	19,907	63,596	13,133	50,462	4.9%	3.9%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,780,334	2,720,000	S	117	2,372.67	2,190.03	92.3%	184	64,210	11,630	52,579	11,204	41,375	5.6%	4.4%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,560,251	3,660,000	SF	145	4,009.07	3,810.69	95.1%	184	91,116	16,675	74,440	16,752	57,687	5.5%	4.3%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,926,372	6,340,000	F	85	4,854.23	4,669.42	96.2%	184	128,855	22,392	106,463	15,632	90,830	4.4%	3.7%
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	850,000	853,833	1,200,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	24,840	25,011	-171	2,684	-2,855	0.0%	-0.7%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,364,729	2,390,000	S	70	1,809.84	1,707.71	94.4%	184	51,136	10,291	40,844	3,755	37,089	6.0%	5.4%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,315,919	2,700,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	184	68,126	9,367	58,759	8,928	49,830	5.3%	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。

個別物件パフォーマンス (第20期) 3/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m 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-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,446,548	1,760,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	184	44,699	7,454	37,245	5,169	32,075	5.3%	4.5%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,227,034	1,750,000	SF	32	1,929.61	1,882.40	97.6%	184	41,806	8,160	33,646	6,860	26,786	5.3%	4.3%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,035,395	1,530,000	S	57	1,899.29	1,844.03	97.1%	184	38,244	9,996	28,247	6,279	21,967	5.3%	4.1%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,977,339	3,980,000	S	174	4,314.87	4,020.72	93.2%	184	98,791	15,519	83,272	22,166	61,105	5.5%	4.0%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,145,348	1,640,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	184	55,184	7,888	47,296	6,657	40,638	8.9%	7.7%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,083,040	1,470,000	S	65	1,614.28	1,508.22	93.4%	184	37,139	8,214	28,924	5,778	23,146	5.2%	4.2%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,171,165	2,130,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	184	41,137	6,152	34,985	4,209	30,775	6.0%	5.3%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	704,031	1,260,000	SF	30	1,031.09	979.37	95.0%	184	28,922	4,996	23,926	3,692	20,234	6.8%	5.7%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,885,051	4,980,000	SF	65	2,659.66	2,573.67	96.8%	184	96,486	16,142	80,344	11,287	69,057	5.6%	4.8%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,145,975	1,390,000	S	47	1,297.27	1,181.26	91.1%	184	29,617	7,713	21,903	4,887	17,015	3.8%	3.0%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,229,021	1,870,000	SF	33	1,357.88	1,274.84	93.9%	184	37,743	10,178	27,565	4,529	23,035	4.5%	3.7%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	797,099	1,230,000	S	30	878.50	853.45	97.1%	184	27,219	7,662	19,557	3,000	16,556	4.9%	4.1%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	552,090	888,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	21,670	5,847	15,823	2,993	12,830	5.6%	4.5%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	690,074	1,020,000	S	38	939.89	899.09	95.7%	184	25,213	5,564	19,648	3,210	16,438	5.6%	4.7%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	642,702	888,000	S	47	1,032.18	989.09	95.8%	184	22,777	5,748	17,028	4,181	12,846	5.2%	3.9%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	758,363	1,190,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	184	25,080	1,769	23,310	3,433	19,876	6.1%	5.2%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	886,327	1,270,000	S	43	1,227.16	1,184.81	96.5%	184	28,756	5,514	23,241	4,118	19,122	5.2%	4.2%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	833,066	1,310,000	S	36	1,190.53	1,190.53	100.0%	184	28,331	6,742	21,589	4,392	17,196	5.1%	4.1%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,594,017	7,910,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	184	182,126	16,244	165,882	28,304	137,577	4.4%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,967,631	2,400,000	SF	44	1,996.08	1,872.28	93.8%	184	51,336	7,332	44,003	4,127	39,876	4.5%	4.1%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,674,775	2,880,000	F	92	6,131.93	5,911.73	96.4%	184	79,035	15,999	63,036	10,226	52,810	4.7%	4.0%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,394,808	1,540,000	SF	39	1,971.07	1,971.07	100.0%	184	38,643	6,002	32,641	2,773	29,868	4.8%	4.4%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,127,612	1,350,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	184	26,180	3,622	22,557	2,721	19,836	4.0%	3.5%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	699,149	790,000	S	36	1,013.40	911.94	90.0%	184	18,765	4,457	14,307	2,477	11,830	4.1%	3.4%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,010,401	1,100,000	S	57	1,277.78	1,170.30	91.6%	184	27,233	5,105	22,128	4,751	17,376	4.5%	3.5%
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,623,534	2,840,000	S	87	2,659.50	2,480.05	93.3%	184	60,784	12,893	47,891	6,482	41,408	3.8%	3.3%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷 II	939,400	975,173	1,040,000	SF	32	957.67	874.79	91.3%	184	23,143	4,208	18,934	2,449	16,485	4.0%	3.5%
T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	772,819	829,000	SF	23	820.01	789.51	96.3%	184	17,484	4,072	13,412	1,988	11,423	3.5%	3.0%

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

個別物件パフォーマンス (第20期)

4/7

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-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,962,236	2,260,000	S	80	2,203.87	2,163.74	98.2%	184	50,063	8,078	41,984	6,509	35,475	4.3%	3.7%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	653,123	650,000	SF	21	665.39	552.33	83.0%	184	14,856	2,770	12,086	2,243	9,842	3.9%	3.1%
T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,679,440	3,040,000	SF	51	2,631.45	2,597.19	98.7%	184	68,032	7,435	60,596	8,436	52,160	4.8%	4.1%
T-91	KDXレジデンス中延	830,000	848,316	910,000	S	32	845.78	800.53	94.6%	184	23,018	5,009	18,009	2,191	15,817	4.3%	3.8%
T-92	KDXレジデンス市川	840,000	877,355	916,000	S	47	1,015.39	993.64	97.9%	184	23,170	4,401	18,769	2,670	16,098	4.4%	3.8%
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	3,211,990	3,590,000	F	46	2,821.15	2,597.71	92.1%	184	76,259	9,117	67,141	9,875	57,265	4.4%	3.8%
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	1,854,877	1,930,000	S	78	1,972.49	1,896.04	96.1%	184	44,210	9,259	34,950	6,237	28,713	4.0%	3.3%
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	1,559,269	1,640,000	S	104	2,723.20	2,698.28	99.1%	184	47,396	10,543	36,853	7,391	29,462	4.9%	3.9%
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	2,347,315	2,570,000	S	89	2,274.70	2,274.70	100.0%	184	55,180	4,780	50,399	8,063	42,335	4.5%	3.8%
T-97	KDXレジデンス天王町	843,836	905,521	936,000	S	29	1,185.08	1,133.08	95.6%	184	21,910	2,548	19,361	3,330	16,030	4.6%	3.8%
T-98	KDXレジデンス川崎	910,000	950,374	1,020,000	S	57	1,179.11	1,179.11	100.0%	184	24,462	2,936	21,525	3,645	17,880	4.7%	3.9%
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	812,504	883,000	S	34	881.96	881.96	100.0%	184	20,562	2,317	18,244	2,603	15,640	4.6%	4.0%
T-100	KDXレジデンス上石神井II	3,087,014	3,227,661	3,340,000	SF	114	3,988.06	3,988.06	100.0%	183	82,992	7,027	75,965	13,626	62,338	4.9%	4.0%
T-101	ビューリックレジデンス津田沼	1,150,000	1,214,398	1,320,000	S	99	2,477.01	2,477.01	100.0%	63	15,055	740	14,314	2,363	11,951	7.2%	6.0%
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000,000	5,207,951	5,350,000	F	75	4,795.16	4,596.39	95.9%	53	34,086	3,022	31,063	6,008	25,054	4.3%	3.5%
東京経済圏小計/平均		153,921,658	155,097,936	204,178,000		5,893	212,882.38	205,522.95	96.5%		4,785,373	933,037	3,852,335	666,027	3,186,308	5.1% ^(注2)	4.2% ^(注2)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	889,191	1,390,000	S	92	3,330.15	3,257.93	97.8%	184	52,066	11,000	41,066	10,496	30,570	8.0%	6.0%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,012,555	1,530,000	F	40	2,798.20	2,444.93	87.4%	184	41,543	11,745	29,798	9,348	20,449	5.3%	3.6%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	954,922	1,520,000	SF	92	2,936.40	2,758.42	93.9%	184	47,138	13,259	33,878	10,246	23,632	6.2%	4.3%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,614,355	3,940,000	SF	160	6,385.70	5,952.26	93.2%	184	109,108	23,738	85,370	24,368	61,001	5.8%	4.2%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,282,609	2,140,000	F	80	4,631.16	4,498.49	97.1%	184	57,720	13,465	44,254	16,851	27,402	5.8%	3.6%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,495,356	2,220,000	SF	148	6,255.16	6,038.34	96.5%	184	74,321	15,097	59,223	14,335	44,888	7.0%	5.3%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	742,690	1,080,000	SF	78	2,762.76	2,551.38	92.3%	184	34,100	7,630	26,469	8,592	17,877	6.9%	4.6%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	832,372	1,120,000	SF	84	3,413.06	3,413.06	100.0%	184	39,746	10,315	29,431	8,369	21,062	7.0%	5.0%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	446,407	621,000	SF	65	2,253.81	2,185.39	97.0%	184	24,145	6,713	17,432	4,883	12,548	7.8%	5.6%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	480,499	739,000	SF	45	1,818.09	1,782.41	98.0%	184	27,150	5,861	21,288	5,146	16,142	8.0%	6.0%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,175,556	2,630,000	SF	187	6,221.83	5,756.33	92.5%	184	89,586	28,495	61,091	18,229	42,861	5.2%	3.6%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	834,260	1,100,000	SF	66	2,655.31	2,456.91	92.5%	184	35,487	9,593	25,894	7,149	18,744	5.7%	4.1%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	772,135	1,090,000	SF	95	2,724.19	2,601.94	95.5%	184	38,253	14,300	23,952	7,585	16,367	5.7%	3.9%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	752,950	960,000	S	76	2,353.55	2,212.36	94.0%	184	33,298	8,502	24,796	6,424	18,372	6.1%	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。

注2: 期中で取得したT-100~T-102及び期中で売却したT-44を除いて算出しています。

(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-20	KDXレジデンス西院	440,000	403,556	533,000	S	49	1,094.81	1,094.81	100.0%	184	17,777	5,349	12,428	3,895	8,533	5.6%	3.8%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,319,100	1,820,000	S	118	3,387.30	3,233.23	95.5%	184	55,705	12,717	42,988	10,221	32,766	6.0%	4.6%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,230,998	1,750,000	S	131	3,813.31	3,709.00	97.3%	184	55,702	11,269	44,433	12,036	32,396	6.5%	4.8%
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅱ	1,275,000	1,266,162	1,527,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	184	54,660	10,962	43,698	6,411	37,287	6.8%	5.8%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	647,876	992,000	SF	70	2,024.50	1,971.72	97.4%	184	30,512	5,431	25,081	8,385	16,695	6.7%	4.5%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	492,816	718,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	24,474	4,838	19,635	5,495	14,140	7.1%	5.1%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,039,957	1,320,000	S	86	2,292.72	2,089.33	91.1%	184	38,011	10,820	27,191	8,174	19,017	5.0%	3.5%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,498,271	2,010,000	F	21	3,999.01	3,531.07	88.3%	184	63,874	21,912	41,961	5,189	36,771	6.1%	5.4%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	527,478	779,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	184	28,628	5,870	22,758	5,396	17,361	7.7%	5.9%
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	680,000	623,007	1,000,000	SF	63	2,602.53	2,478.60	95.2%	184	31,178	6,702	24,476	6,372	18,103	7.1%	5.3%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	702,952	980,000	F	36	2,522.16	2,382.98	94.5%	184	32,075	7,170	24,904	6,502	18,402	6.5%	4.8%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	724,759	1,010,000	F	24	2,098.68	2,098.68	100.0%	184	29,122	9,174	19,948	4,979	14,969	5.2%	3.9%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,332,500	4,630,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	13,907	107,650	33,360	74,290	6.1%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	946,055	1,240,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	184	33,309	6,282	27,026	4,974	22,051	5.5%	4.5%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,073,781	3,910,000	SF	134	6,511.88	6,422.30	98.6%	184	110,388	22,837	87,550	22,648	64,901	5.4%	4.0%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,919,369	2,550,000	S	170	5,735.96	5,424.76	94.6%	184	99,989	27,543	72,446	18,797	53,649	7.3%	5.4%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,352,946	5,220,000	SF	212	11,855.63	10,686.19	90.1%	184	177,273	44,466	132,806	42,867	89,939	5.7%	3.9%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	869,543	1,820,000	SF	114	5,269.39	5,177.79	98.3%	184	57,113	11,448	45,664	11,358	34,306	9.9%	7.4%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,227,481	1,720,000	S	85	2,277.14	2,046.79	89.9%	184	41,362	9,841	31,521	10,156	21,364	4.8%	3.3%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	619,818	750,000	S	51	1,351.68	1,351.68	100.0%	184	22,675	6,742	15,932	4,761	11,171	5.1%	3.6%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,723,553	1,810,000	SF	128	4,472.72	4,145.30	92.7%	184	54,651	16,358	38,293	7,778	30,514	4.7%	3.8%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,419,107	2,680,000	S	138	3,787.85	3,695.63	97.6%	184	78,651	13,012	65,638	14,601	51,037	5.4%	4.2%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,245,292	7,430,000	F	239	17,575.39	17,110.15	97.4%	184	225,590	42,610	182,979	30,995	151,984	5.3%	4.4%
R-46	KDXレジデンス山台駅東	1,340,000	1,395,071	1,490,000	S	88	2,254.34	2,023.79	89.8%	184	39,200	8,966	30,234	7,839	22,394	4.5%	3.3%
地方経済圏小計／平均		57,077,551	54,887,323	71,769,000		3,747	157,513.72	150,601.43	95.6%		2,227,157	515,957	1,711,200	445,230	1,265,969	5.9%	4.4%
居住用施設合計／平均		210,999,209	209,985,259	275,947,000		9,640	370,396.10	356,124.38	96.1%		7,012,531	1,448,995	5,563,535	1,111,258	4,452,277	5.3% ^(注2)	4.3% ^(注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。

注2: 期中で取得したT-100~T-102及び期中で売却したT-44を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス (第20期) 6/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	施設タイプ (注1)	賃貸 可能面積 (㎡)	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率	入居率 (注2) 利用率 (注3) 2021.12	運用 日数 (日)	NOI a	減価 償却費 b	賃貸事業 利益 c [a-b]	NOI 利回り (年換算)	償却後 NOI 利回り (年換算)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,072,542	1,050,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	84.2%	184	27,888	12,171	15,717	4.9%	2.8%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,757,197	1,970,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	71.1%	184	43,725	4,026	39,699	4.9%	4.4%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,746,242	3,890,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	83.1%	184	109,196	31,676	77,520	5.9%	4.2%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,050,424	1,140,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	66.2%	184	29,970	9,097	20,873	5.3%	3.7%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,749,652	3,050,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	84.9%	184	82,168	31,069	51,099	5.5%	3.4%
H-6	天	2,630,000	2,524,597	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	70.8%	184	84,046	29,211	54,835	6.3%	4.1%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	789,676	838,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	98.0%	184	23,339	9,194	14,145	5.4%	3.3%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,517,216	1,760,000	介護付	5,343.39	73	73	96.6%	99.8%	184	47,607	18,263	29,344	5.7%	3.5%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	898,750	990,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	99.5%	184	29,396	12,401	16,995	5.9%	3.4%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,348,114	6,480,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	85.1%	184	208,750	64,232	144,517	6.3%	4.4%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,029,129	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	78.3%	184	52,346	11,991	40,355	4.9%	3.8%
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,253,000	1,178,811	1,300,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	184	30,318	9,996	20,322	4.8%	3.2%
H-13	エクセレント西宮	971,000	902,459	917,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	99.5%	184	24,405	9,653	14,752	5.0%	3.0%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,245,061	1,340,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	97.8%	184	52,361	18,180	34,181	7.5%	4.9%
H-15	エクセレント北野	737,000	742,587	782,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	86.2%	184	18,255	4,209	14,045	4.9%	3.8%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,403,444	3,640,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	94.0% 97.7%	184	94,924	32,032	62,891	5.4%	3.6%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,014,037	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	97.8%	184	57,109	16,603	40,506	5.4%	3.8%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,712,720	2,810,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	92.2% 83.8%	184	78,610	23,917	54,693	5.5%	3.9%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,807,921	1,870,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	98.7%	184	48,634	7,431	41,203	5.3%	4.5%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,377,807	1,430,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	94.2%	184	39,073	10,540	28,533	5.5%	4.0%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,191,359	3,280,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	85.8%	184	66,031	9,932	56,099	4.3%	3.6%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	7,002,143	7,260,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	96.8%	184	160,168	38,347	121,820	4.6%	3.5%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,712,238	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	82.4%	184	35,722	2,986	32,735	4.2%	3.8%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,102,374	1,360,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 18	64 18	100.0%	88.0% 98.1%	184	41,153	20,019	21,133	7.7%	4.0%
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	2,709,440	2,828,673	2,820,000	介護付	3,900.59	68	73	100.0%	非開示	184	69,659	13,420	56,239	5.1%	4.1%
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	1,720,000	1,793,993	1,880,000	介護付	2,725.53	59	60	100.0%	非開示	184	45,801	8,845	36,955	5.3%	4.3%
H-27	グレイブス川崎新町	1,470,000	1,539,604	1,520,000	サ高住	3,455.79	69	83	100.0%	79.5%	53	10,142	2,521	7,621	4.8%	3.6%
H-28	グレイブスふじみ野	1,520,000	1,599,845	1,550,000	サ高住	3,693.83	86	118	100.0%	74.6%	53	10,644	3,128	7,515	4.8%	3.4%
ヘルスケア施設合計／平均		61,610,670	60,638,626	63,567,000		169,419.80	2,923	3,414	99.9%	87.3% 95.4% (注4)		1,621,457	465,101	1,156,355	5.4% (注5)	3.9% (注5)

ヘルスケア施設

注1: 施設タイプは、「介護付」は介護付有料老人ホーム、「住宅型」は住宅型有料老人ホーム、「サ高住」はサービス付き高齢者向け住宅、「GH」はグループホーム、「老健」は介護老人保健施設をさします。
 注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を定員数で除して算出しています。ただし、H-12、H-25、H-26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: 「老健」の「利用率」は オペレーターからの提出資料に基づき、当月の利用者の合計を定員数に当月日数を乗じた延定員数で除して算出しています。
 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87.3%、老健の利用率平均は95.4%です。
 注5: 期中で取得したH-27、H-28を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス（第20期） 7/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	NOI a	減価償却費 b	賃貸事業利益 c [a-b]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)	
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	2,442,716	2,370,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	184	52,102	6,020	46,081	4.3%	3.8%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,628,836	2,600,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	184	58,239	7,447	50,791	4.5%	3.9%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,071,552	4,970,000	3,657.39	3,657.39	100.0%		110,341	13,468	96,873	4.4%	3.9%
総合計／平均		277,569,879	275,695,438	344,484,000	543,473.29	529,020.75	97.3%		7,295,334	1,589,828	5,705,506	5.3% ^(注)	4.2% ^(注)	

注：期中で取得したT-100~T-102、H-27、H-28及び期中で売却したT-44を除いて算出しています。