


# KDX

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人



**ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人**  
**2023年1月期（第22期）決算説明資料**  
2023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. 2023年1月期（第22期）決算

第22期 ハイライト	p. 5
第9回公募増資及び新規取得物件の概要	p. 6
居住用施設 運用ハイライト	p. 7
2023年1月期（第22期）決算概要	p. 8
2023年7月期（第23期）及び2024年1月期（第24期）業績予想	p. 9
分配金マネジメント	p. 10

## 2. 運用の状況

居住用施設 稼働率	p. 12
居住用施設 賃料	p. 13-15
ヘルスケア施設/宿泊施設	p. 16
ポートフォリオ・メンテナンス	p. 17

## 3. 更なる成長への取組み

内部成長の強化	p. 20
外部成長の継続	p. 21

## 4. 財務の状況

財務の状況	p. 24-25
-------	----------

## 5. サステナビリティ

ESG施策の推進	p. 27
ESGへの具体的な施策例	p. 28

## ご参考資料

ポートフォリオの内訳	p. 30-31
居住用施設 東京経済圏 稼働率	p. 32
居住用施設 テナント	p. 33
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. 34
東京経済圏の人口動態	p. 35
ヘルスケア施設を取巻く環境	p. 36
シニアリビング施設の分類	p. 37
保有物件のオペレーターの概要	p. 38
オペレーター定員数ランキング	p. 39
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 40
投資主優待制度について	p. 41
ケネディクスグループの概要	p. 42
スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制	p. 43
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 44
投資主の状況等	p. 45
財務諸表	p. 46-47
鑑定評価額一覧	p. 48-54
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 55
個別物件パフォーマンス	p. 56-62



# 1. 2023年1月期（第22期）決算

# 第22期 ハイライト

## 外部成長・財務戦略

前期に続き公募増資を実施、資産規模は3,000億円を超過  
直近LTVは前期末と同じ50.5%を維持



## 内部成長

非繁忙期においても前期を超える稼働率を実現  
堅調な賃料増加率を維持

居住用施設  
期中平均稼働率 (前期比)

ポートフォリオ全体	96.7%	(+0.4pts)
東京経済圏	97.1%	(+0.5pts)
地方経済圏	96.2%	(+0.2pts)

居住用施設  
賃料増加率 (前期比)

新規賃料 (全体)	1.8%	(▲0.1pts)
うちファミリー	6.5%	(+1.4pts)
更新賃料 (全体)	0.2%	(±0pts)

## 資産入替

賃貸市場と売買市場のギャップを捉え名古屋エリアの物件を売却  
含み益を分配金と内部留保に充当



KDXレジデンス東桜II  
2022年12月売却

売却益	304 百万円
分配金充当	248 百万円
内部留保	56 百万円

## 第22期 分配金・NAV

1口当たり分配金

**4,257円** (前期比 +156円 / +3.8%)

1口当たりNAV

**224,073円** (前期比 +15,574円 / +7.5%)

# 第9回公募増資及び新規取得物件の概要

## 公募増資・新規取得物件の概要

オファリング概要		取得資産の概要	
オファリング形態	: 国内一般募集	取得価格の合計	: 12,932 百万円
発行決議日	: 2022年11月28日 (月)	鑑定価格の合計	: 14,328百万円
条件決定日	: 2022年12月1日 (木)	平均鑑定NOI利回り	: 4.7 %
発行価額	: 195,115円	平均築年数	: 5.2 年
発行口数	: 一般募集 23,500口 第三者割当 1,175口	居住用施設の平均稼働率	: 97.6%
オファリング総額	: 約48億円	ヘルスケア施設の平均稼働率	: 100.0%

## 賃貸需要の成長性を見据えた東京23区の居住用施設の取得

	スポンサールート	スポンサールート	取得価格 合計 4,137 百万円
			
	KDXレジデンス尾山台	KDXレジデンス浅草	
所在地	東京都世田谷区	東京都台東区	
取得価格	3,205百万円	932百万円	平均鑑定 NOI利回り 4.2%
鑑定価額	3,570百万円	1,120百万円	
鑑定NOI利回り	4.2%	4.3%	
築年数	1.0年	1.3年	
取得日	2023年1月13日	2023年1月13日	

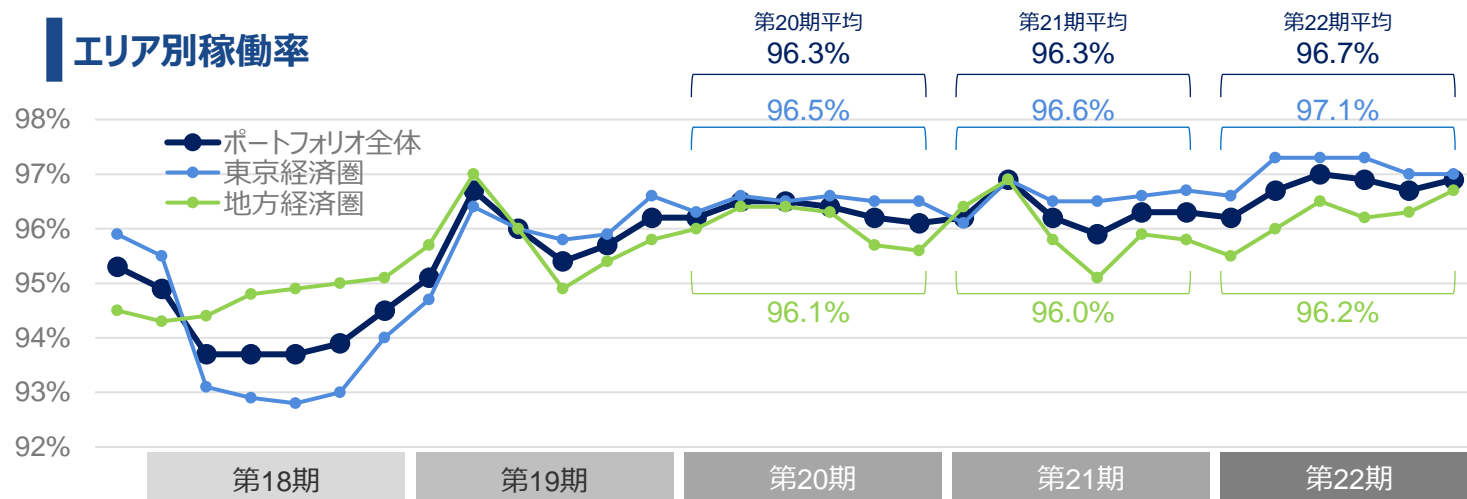
## 安定した稼働が見込まれる東京都と北海道のヘルスケア施設の取得

	運用会社独自ルート	運用会社独自ルート	スポンサールート	スポンサールート	スポンサールート	スポンサールート	運用会社独自ルート	取得価格 合計 8,795 百万円
								
	ツクイ・サンシャイン足立	SOMPOケアラヴィーレー之江	ニチイホーム八幡山	ライフシップ大麻	ライフシップ湯の川	ライフシップ深川	サニーライフ立川	
所在地	東京都足立区	東京都江戸川区	東京都世田谷区	北海道江別市	北海道函館市	北海道深川市	東京都立川市	平均鑑定 NOI利回り 5.0%
オペレーター	ツクイ	SOMPOケア	ニチイケアパレス	ライフデザイン	ライフデザイン	ライフデザイン	川島コーポレーション	
取得価格	830百万円	1,184百万円	2,065百万円	1,088百万円	1,020百万円	758百万円	1,850百万円	
鑑定価額	894百万円	1,260百万円	2,340百万円	1,200百万円	1,100百万円	884百万円	1,960百万円	
鑑定NOI利回り	4.5%	4.2%	4.3%	6.1%	6.1%	7.0%	4.3%	
築年数	17.2年	13.4年	5.0年	7.3年	8.0年	8.3年	0.0年	
取得日	2022年9月16日	2022年9月28日	2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日	2023年3月1日	

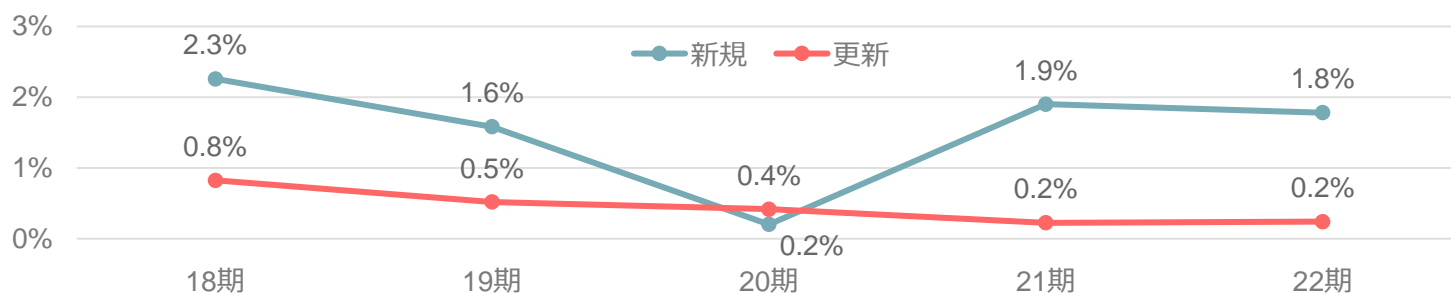
注：第9回公募増資を決議した2022年11月28日に公表した数値を記載しています。なお、居住用施設の平均稼働率は、2023年1月末日時点です。

# 居住用施設 運用ハイライト

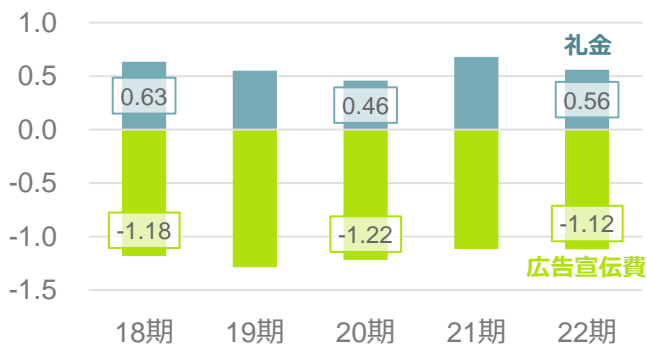
## エリア別稼働率



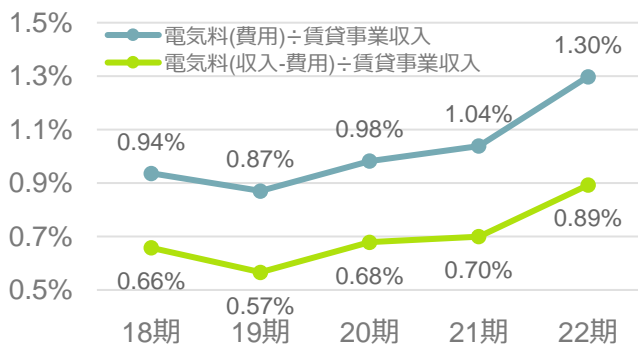
## 賃料増加率



## 礼金・広告宣伝費 (月数換算)



## 電気料金



## 2023年1月期実績

### 稼働状況

□ 東京圏、地方圏共に堅調に推移し、ポートフォリオの稼働率は非繁忙期においても前期比で上昇

### 稼働率 (第22期平均)

ポートフォリオ全体 **96.7%** (第21期比+0.4pts)  
 東京経済圏 **97.1%** (第21期比+0.5pts)  
 地方経済圏 **96.2%** (第21期比+0.2pts)

### 賃料動向

□ 前期に続き、SF、Fタイプの賃料増額が寄与し、前期比同水準の賃料増加率を実現

### 賃料増加率 (第22期)

新規賃料 **1.8%** (第21期比▲0.1pts)  
 更新賃料 **0.2%** (第21期比±0.0pts)

### リーシング

□ 賃貸需給が改善し、前年同期比で礼金が増加し広告宣伝費は減少

### リーシング関連収入・費用 (第22期平均・月数換算)

礼金取得額 **0.56**か月分 (第20期比+0.10か月)  
 広告宣伝費 **1.12**か月分 (第20期比▲0.10か月)

### 電気料金

□ 電気料費用は今期も上昇したものの、電気料収入とのネットでは、賃貸事業収入対比のインパクトは限定的



## 2023年1月期（第22期）決算概要

(百万円)	2022年 7月期 (21期)	2023年 1月期 (22期)	実績	前期比	
	実績	予想 (注2)			
賃貸事業収入	8,790	9,056	9,064	273	3.1%
その他賃貸事業収入	651	562	567	-83	-12.8%
不動産等売却益	-	298	304	304	100.0%
受取配当金	6	-	-	-6	
<b>営業収益</b>	<b>9,447</b>	<b>9,916</b>	<b>9,936</b>	<b>489</b>	<b>5.2%</b>
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,883	1,848	1,796	-87	-4.6%
減価償却費	1,665	1,726	1,721	55	3.3%
その他営業費用	1,047	1,130	1,124	76	7.3%
<b>営業費用</b>	<b>4,597</b>	<b>4,704</b>	<b>4,642</b>	<b>45</b>	<b>1.0%</b>
<b>営業利益</b>	<b>4,850</b>	<b>5,211</b>	<b>5,294</b>	<b>444</b>	<b>9.2%</b>
営業外収益	0	0	0	0	-17.2%
営業外費用	728	699	701	-27	-3.7%
<b>経常利益</b>	<b>4,122</b>	<b>4,512</b>	<b>4,593</b>	<b>471</b>	<b>11.4%</b>
<b>当期純利益</b>	<b>4,122</b>	<b>4,511</b>	<b>4,593</b>	<b>471</b>	<b>11.4%</b>
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-
利益剰余金取崩(積立)	146	(56)	(56)	202	-
<b>分配金総額</b>	<b>4,288</b>	<b>4,475</b>	<b>4,556</b>	<b>268</b>	<b>6.3%</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,101円</b>	<b>4,181円</b>	<b>4,257円</b>	<b>156円</b>	<b>3.8%</b>
<b>NOI</b>	<b>7,557</b>	<b>7,770</b>	<b>7,835</b>	<b>277</b>	<b>3.7%</b>

## 主な増減要因 (注1)

(R)第21期実績平均稼働率：96.3%  
(R)第22期実績平均稼働率：96.7%

	前期比	予想比
<賃貸事業収入>		
居住用施設	+61	8 0.1%
前期新規取得物件の寄与	+133	
今期新規取得物件の寄与	+85	5 1.0%
物件売却の影響	-8	6 2.2%
<その他賃貸事業収入>		
(R)礼金・更新料	-46	-
(R)解約違約金等	-9	-
(R)原状回復費負担等テナント入替関連収入	-24	20 0.2%
(R)水光熱費	+5	
(R)保険金収入等	-6	-51 -2.9%
<不動産等売却益>		
(R)売却益(東桜Ⅱ)	+304	-4 -0.3%
<受取配当金>		
ブリッジファンドからの匿名組合出資配当の剥落	-6	-5 -0.5%
<賃貸事業費用>		
(R)リーシング関連コスト	-49	82 1.6%
(R)修繕費・原状回復費	-64	0 -138.5%
(R)水光熱費	+25	
新規物件取得(及び売却)の影響	+10	1 0.2%
<減価償却費>		
新規取得物件の影響	+44	81 1.8%
<その他営業費用>		
資産運用報酬	+93	81 1.8%
消費税	-7	
専門家報酬	-4	-
鑑定評価書等DDLレポートの取得費	-6	-
<営業外費用>		
支払利息・融資関連手数料	-28	81 1.8%
投資口交付費等	+1	
<内部留保>		
課税のない範囲で売却益の一部を内部留保(第22期) 56百万円		76円 1.8%
		65 0.8%

## 主な増減要因 (注1)

(R)第22期予想平均稼働率：96.3%  
(R)第22期実績平均稼働率：96.7%

	前期比	予想比
<賃貸事業収入>		
居住用施設	+8	+8
<その他賃貸事業収入>		
(R)礼金・更新料	-13	-13
(R)原状回復費負担等テナント入替関連収入	-9	-9
(R)水光熱費	+11	+11
(R)補償金・保険金収入等	+9	+9
(R)解約違約金等	+3	+3
<賃貸事業費用>		
(R)リーシング関連コスト	-25	-25
(R)水光熱費	+10	+10
(R)修繕費・原状回復費	-3	-3
(R)法定点検費	-5	-5
(H)修繕費	-22	-22
新規物件取得(及び売却)の影響	-4	-4
<その他営業費用>		
資産運用報酬	+11	+11
消費税	-7	-7
専門家報酬	-2	-2
<営業外費用>		
投資口交付費等	+1	+1

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2：2022年11月28日付公表値を表します。

# 2023年7月期（第23期）及び2024年1月期（第24期）業績予想

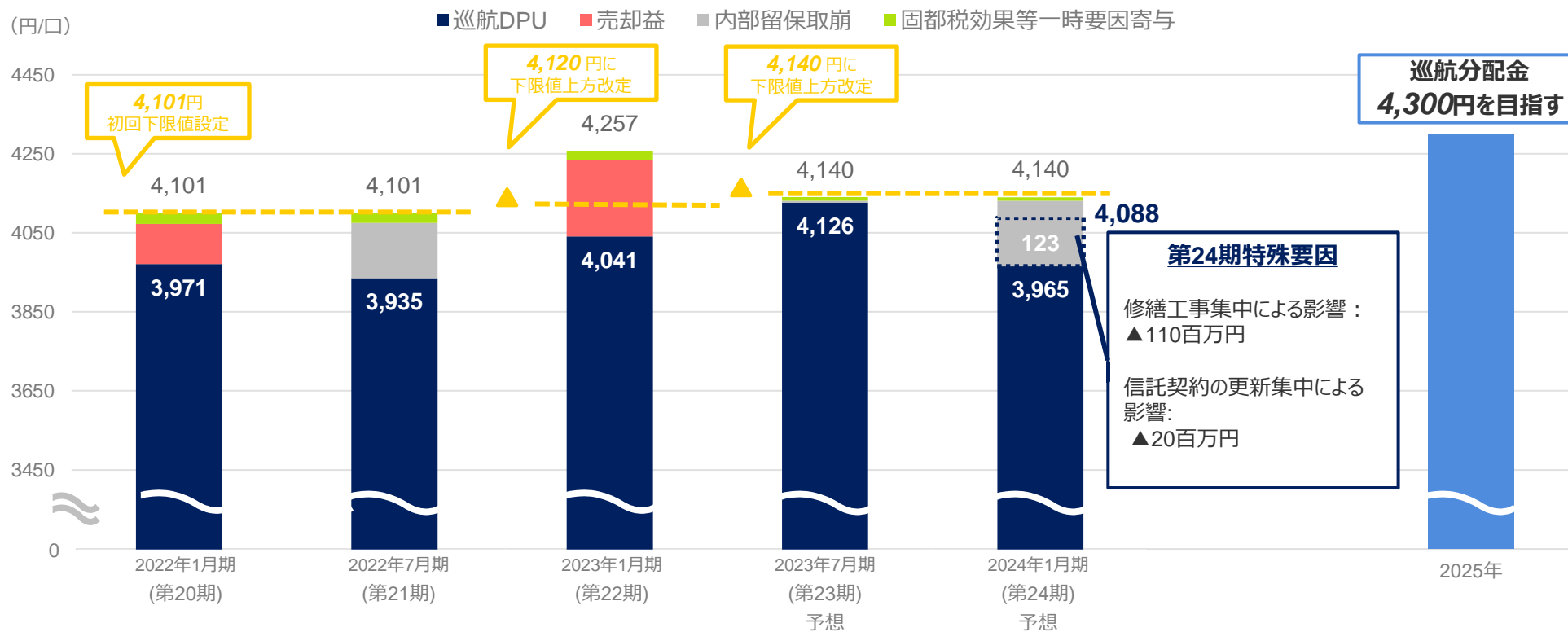
(百万円)	2023年 1月期 (22期)	2023年 7月期 (23期)	前期比		主な増減要因 (注1)		2024年 1月期 (24期)	前期比		主な増減要因 (注1)	
	実績	予想			予想	予想	(R)第22期実績平均稼働率：96.7% (R)第23期想定平均稼働率：96.5%			(R)第24期想定平均稼働率：96.5%	
賃貸事業収入	9,064	9,330	266	2.9%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +26 前期新規取得物件の影響 +203 今期新規取得物件の寄与 +59 物件売却の影響 -23	9,370	39	0.4%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +21 新規取得物件の寄与 +18		
その他賃貸事業収入	567	641	73	13.0%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +85 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +12 (R)水光熱費 -9 (R)補償金、保険金剥落等 -8	577	-63	-10.0%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 -56 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 -1 (R)水光熱費 -2 (R)補償金等 -1		
不動産等売却益	304	-	-304	-100.0%	<不動産等売却益> (R)売却益剥落（東桜Ⅱ） -304	-	-	-	<減価償却費> 新規取得物件の影響 +2		
<b>営業収益</b>	<b>9,936</b>	<b>9,972</b>	<b>35</b>	<b>0.4%</b>	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト +56 (R)修繕費・原状回復費 +1 (R)固都税（主に前年取得物件の固都税費用化開始） +14 (R)水光熱費 -8 (H)修繕費 +35 (H)固都税（主に前年取得物件の固都税費用化開始） +24 新規物件取得（及び売却）の影響 +22	<b>9,948</b>	<b>-24</b>	<b>-0.2%</b>	<その他営業費用> 資産運用報酬 -27 消費税 +18 鑑定評価書等DDレポートの取得費 +7		
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,796	1,939	142	7.9%	<減価償却費> 新規取得物件の影響 +44	2,078	139	7.2%	<営業外費用> 支払利息・融資関連費用 +4 投資口発行費・投資法人債発行費の償却 -1		
減価償却費	1,721	1,773	52	3.1%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩（第23期）5百万円	1,773	-0	0.0%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩（第24期）177百万円		
その他営業費用	1,124	1,137	13	1.2%		1,143	6	0.5%			
<b>営業費用</b>	<b>4,642</b>	<b>4,850</b>	<b>208</b>	<b>4.5%</b>		<b>4,995</b>	<b>144</b>	<b>3.0%</b>			
<b>営業利益</b>	<b>5,294</b>	<b>5,121</b>	<b>-173</b>	<b>-3.3%</b>		<b>4,952</b>	<b>-168</b>	<b>-3.3%</b>			
営業外収益	0	0	0	46.8%		0	-	-			
営業外費用	701	715	14	2.0%		718	3	0.5%			
<b>経常利益</b>	<b>4,593</b>	<b>4,406</b>	<b>-187</b>	<b>-4.1%</b>		<b>4,234</b>	<b>-172</b>	<b>-3.9%</b>			
<b>当期純利益</b>	<b>4,593</b>	<b>4,405</b>	<b>-187</b>	<b>-4.1%</b>		<b>4,233</b>	<b>-172</b>	<b>-3.9%</b>			
RTA取崩	20	20	-	-		23	3	15.0%			
利益剰余金取崩(積立)	(56)	5	-61	-		174	-169	-			
<b>分配金総額</b>	<b>4,556</b>	<b>4,431</b>	<b>-125</b>	<b>-2.7%</b>		<b>4,431</b>	-	-			
<b>1口当たり分配金 (注2)</b>	<b>4,257円</b>	<b>4,140円</b>	<b>-117円</b>	<b>-2.7%</b>		<b>4,140円</b>	-	-			
<b>NOI</b>	<b>7,835</b>	<b>8,033</b>	<b>197</b>	<b>2.5%</b>		<b>7,869</b>	<b>-163</b>	<b>-2.0%</b>			

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

注2：「1口当たり分配金」は投資口の総口数を1,070,433口として算定しています。

# 分配金マネジメント

## 1口当たり分配金の推移



### 売却益の還元

- ポートフォリオクオリティ向上を目的として適切なタイミングで物件を売却
- 売却益が得られた場合には、分配金の上乗せとして一部又は全部を投資主へ還元

#### 物件売却実績 (第13期～第22期)

**8 物件 売却益累計 18.8 億円**

### 内部留保の活用

- 一次的な収益減少や費用増加その他要因での一口当たり分配金の減少が見込まれる場合には、分配金水準の維持のために内部留保を取崩して分配金に充当

#### 内部留保の金額 (第22期末)

**2,001 百万円  
(1,869 円/口)**

### 分配金下限値の設定

- 売却益還元や内部留保取崩により設定下限値以上の分配金を実現

**分配金下限値  
4,140 円**

### 第24期特殊要因

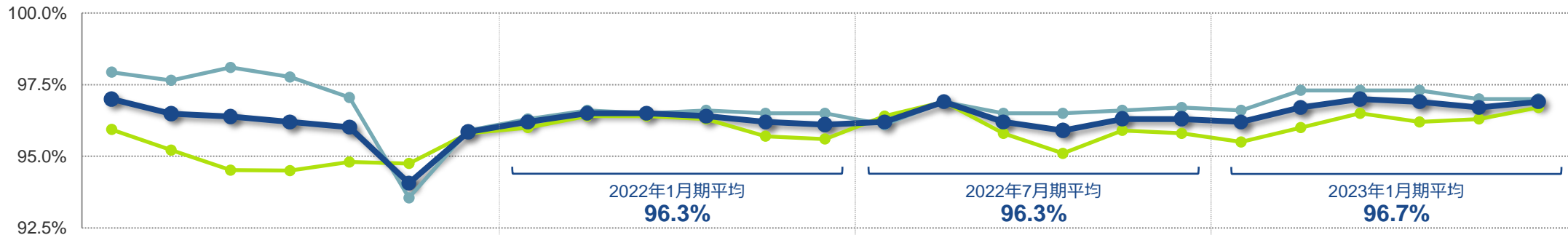
- 修繕工事：第24期の修繕工事集中のため、第25期～第28期平均との乖離110百万円を一時的特殊要因とする
- 信託報酬：2013年に取得した60物件中51物件の信託契約延長手続きが集中するため、第25期～第28期平均との乖離20百万円を一時的特殊要因とする

## 2. 運用の状況



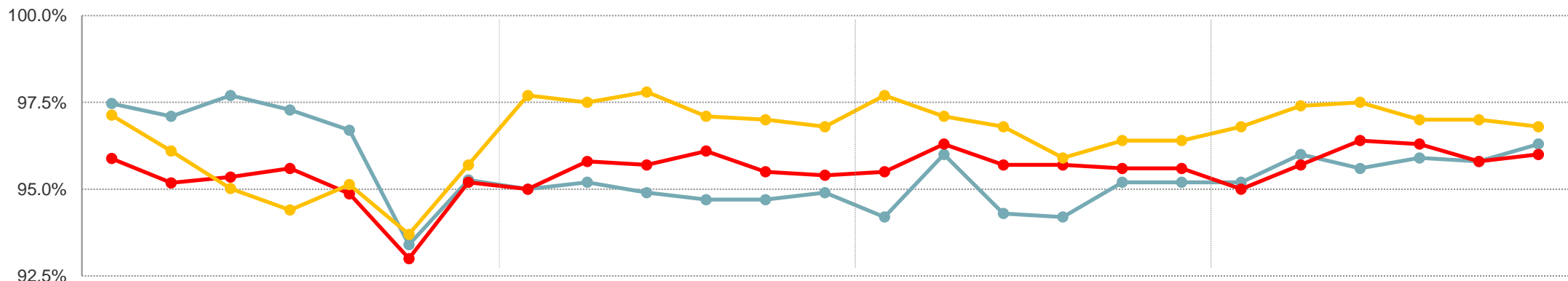
# 居住用施設 稼働率

## 地域別稼働率 (注)



	期中平均							2022年1月期 (第20期)					2022年7月期 (第21期)					2023年1月期 (第22期)							
	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末
全体	97.0%	96.5%	96.4%	96.2%	96.0%	94.1%	95.9%	96.2%	96.5%	96.5%	96.4%	96.2%	96.1%	96.2%	96.9%	96.2%	95.9%	96.3%	96.3%	96.2%	96.7%	97.0%	96.9%	96.7%	96.9%
東京経済圏	97.9%	97.7%	98.1%	97.8%	97.1%	93.6%	95.9%	96.3%	96.6%	96.5%	96.6%	96.5%	96.5%	96.1%	96.9%	96.5%	96.5%	96.6%	96.7%	96.6%	97.3%	97.3%	97.3%	97.0%	97.0%
地方経済圏	95.9%	95.2%	94.5%	94.5%	94.8%	94.8%	95.8%	96.0%	96.4%	96.4%	96.3%	95.7%	95.6%	96.4%	96.9%	95.8%	95.1%	95.9%	95.8%	95.5%	96.0%	96.5%	96.2%	96.3%	96.7%

## 住戸タイプ別稼働率 (注)



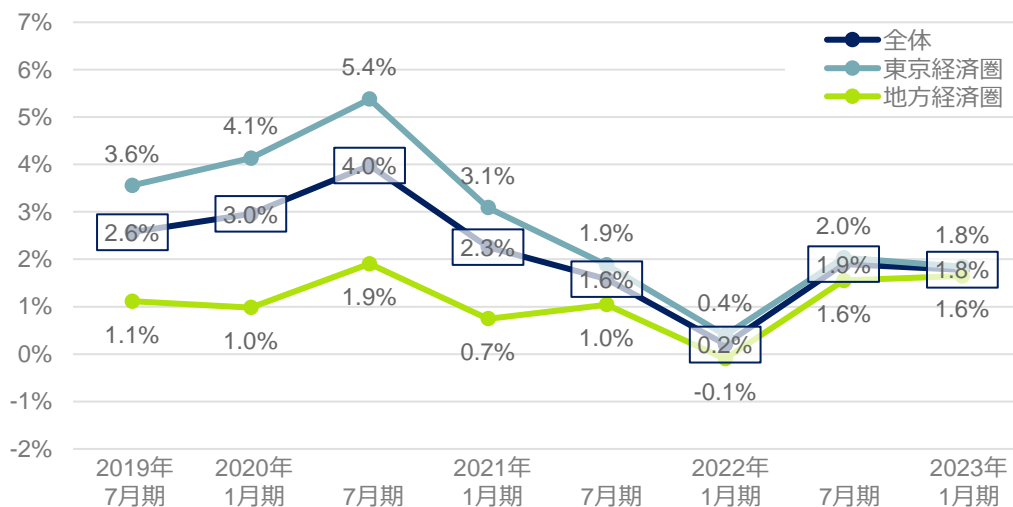
	期中平均							2022年1月期 (第20期)					2022年7月期 (第21期)					2023年1月期 (第22期)							
	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末	1月末
シングル	97.5%	97.1%	97.7%	97.3%	96.7%	93.4%	95.3%	95.0%	95.2%	94.9%	94.7%	94.7%	94.9%	94.2%	96.0%	94.3%	94.2%	95.2%	95.2%	95.2%	96.0%	95.6%	95.9%	95.8%	96.3%
スモール・ファミリー	95.9%	95.2%	95.4%	95.6%	94.9%	93.0%	95.2%	95.0%	95.8%	95.7%	96.1%	95.5%	95.4%	95.5%	96.3%	95.7%	95.7%	95.6%	95.6%	95.0%	95.7%	96.4%	96.3%	95.8%	96.0%
ファミリー	97.1%	96.1%	95.0%	94.4%	95.1%	93.7%	95.7%	97.7%	97.5%	97.8%	97.1%	97.0%	96.8%	97.7%	97.1%	96.8%	95.9%	96.4%	96.4%	96.8%	97.4%	97.5%	97.0%	97.0%	96.8%

注: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含む全ての物件を対象としています。「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)のみを対象として算出しています。

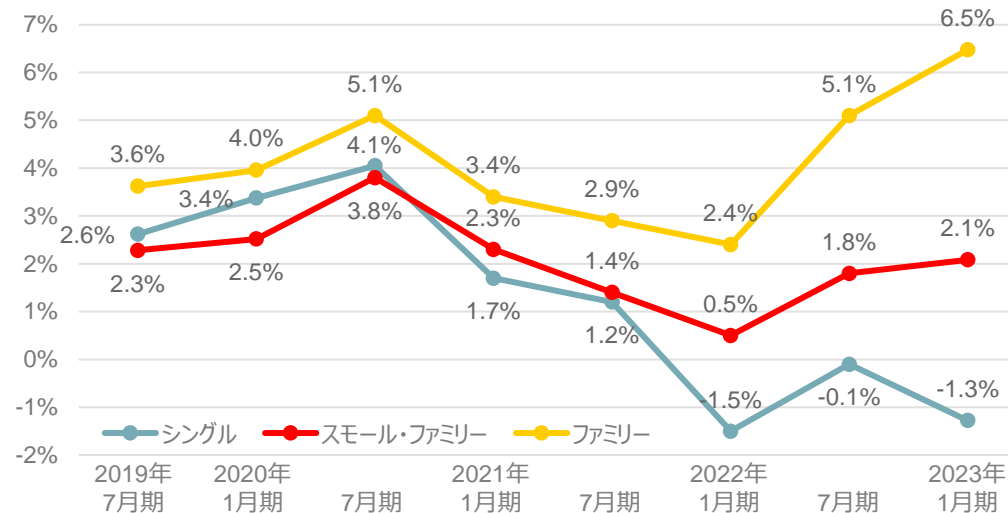
# 居住用施設 賃料①

## 新規賃料の増減率 (注1)

### 地域別の月額賃料の増減率

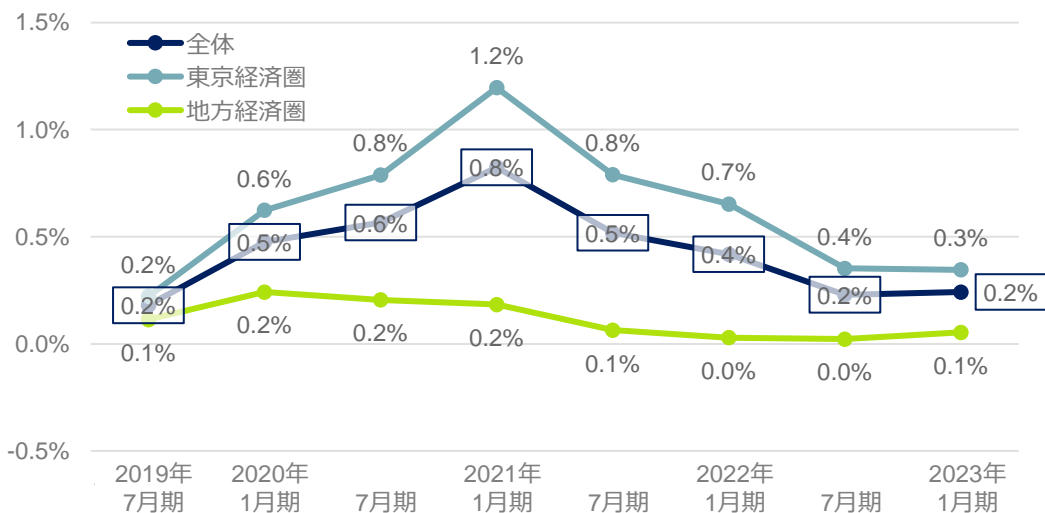


### タイプ別の月額賃料の増減率

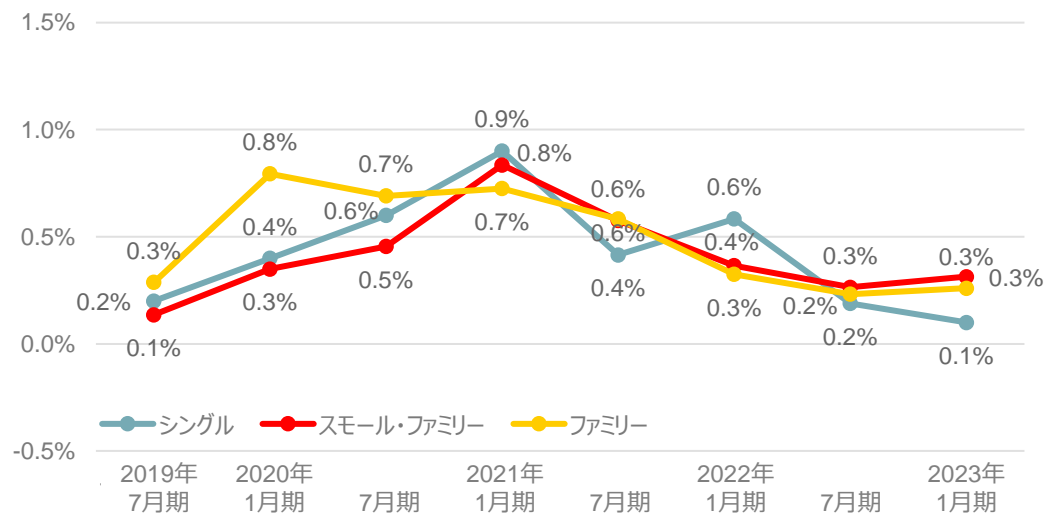


## 更新賃料の増減率 (注2)

### 地域別の月額賃料の増減率



### タイプ別の月額賃料の増減率



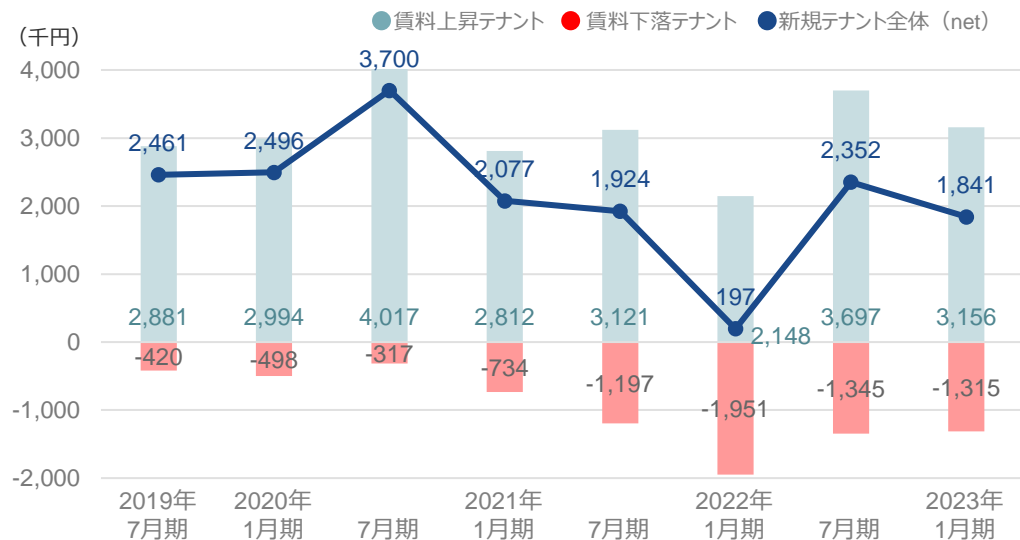
注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

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 賃料②

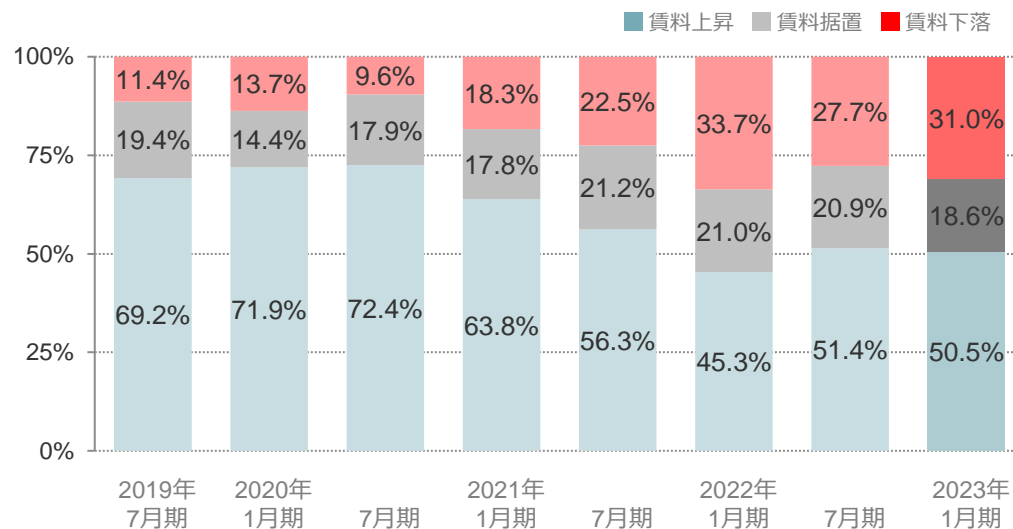
## 月額賃料の増減額

### 新規賃料

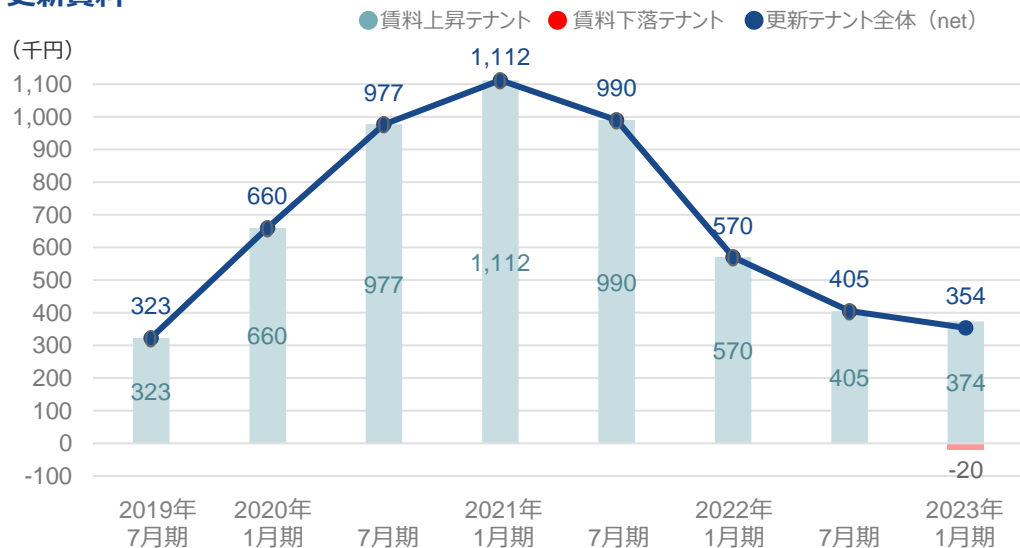


## 月額賃料の増減件数割合

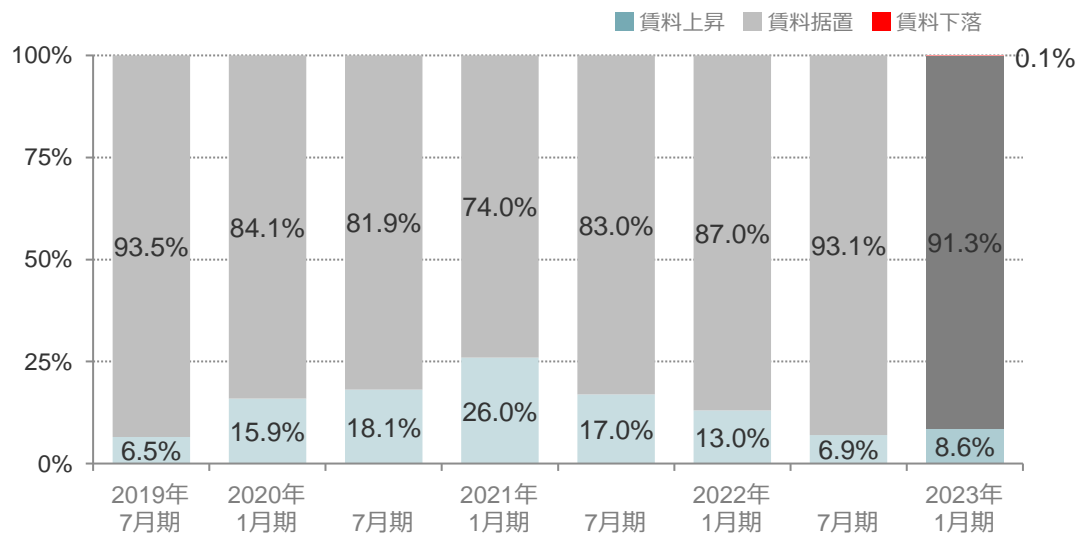
### 新規賃料



### 更新賃料



### 更新賃料

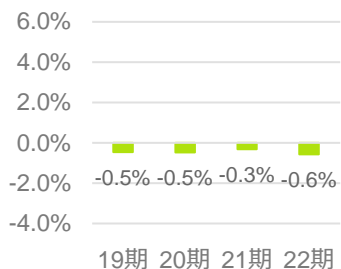


# 居住用施設 賃料③

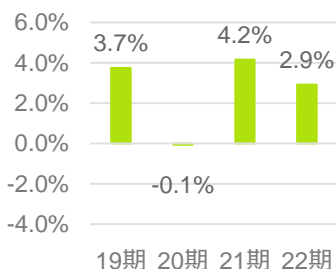
## 新規賃料の増減率マップ° (2023年1月期)

関西圏 (19物件)

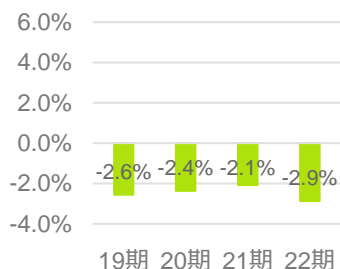
大阪 (8物件)



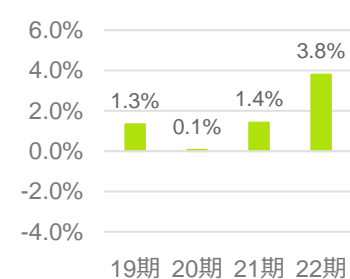
その他関西圏 (11物件)



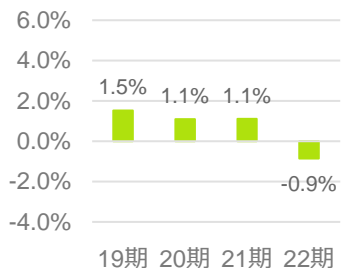
名古屋 (4物件)



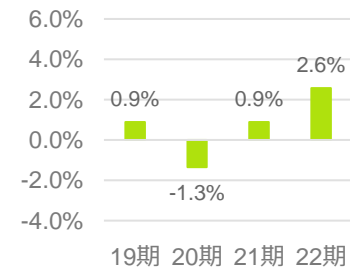
札幌 (4物件)



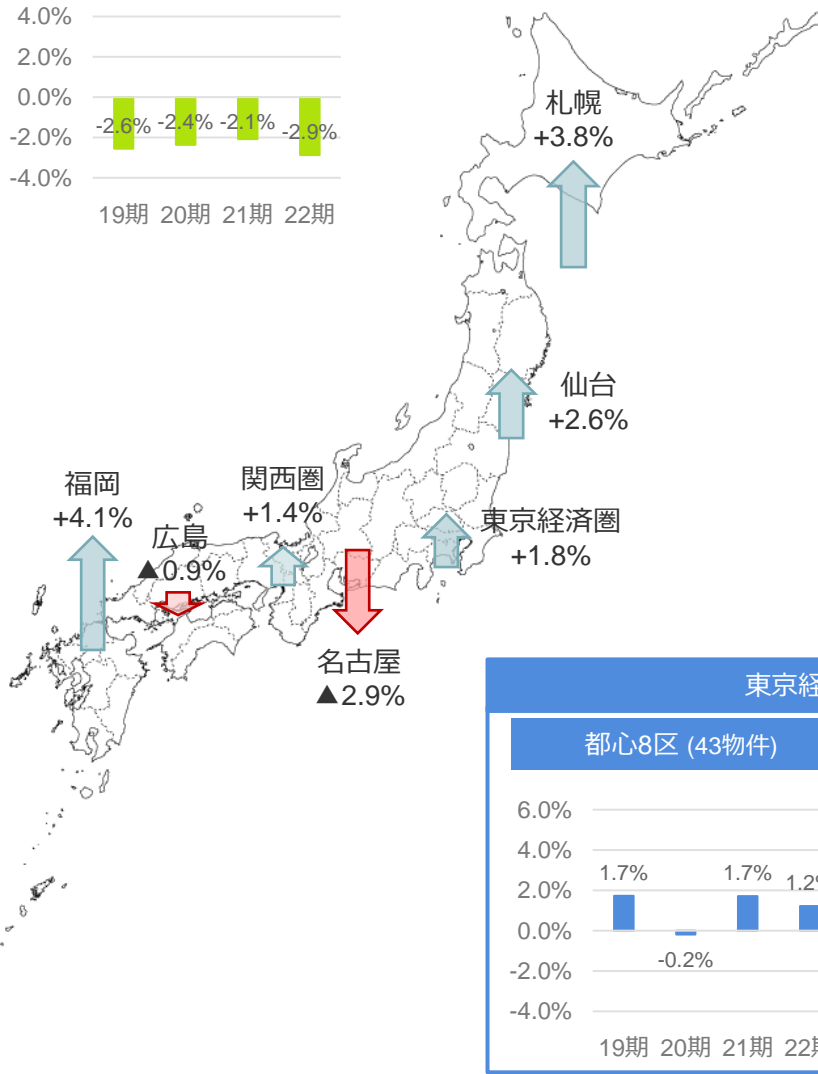
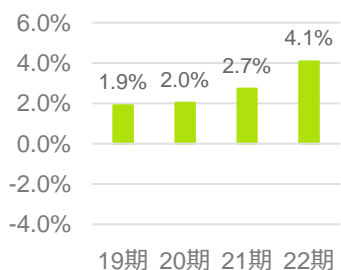
広島 (1物件)



仙台 (3物件)

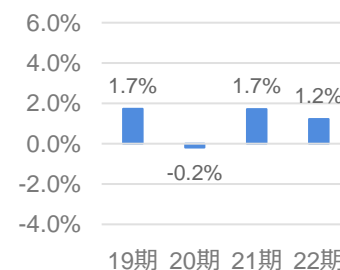


福岡 (6物件)

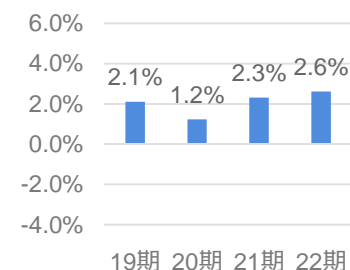


東京経済圏 (93物件)

都心8区 (43物件)



その他東京経済圏 (50物件)

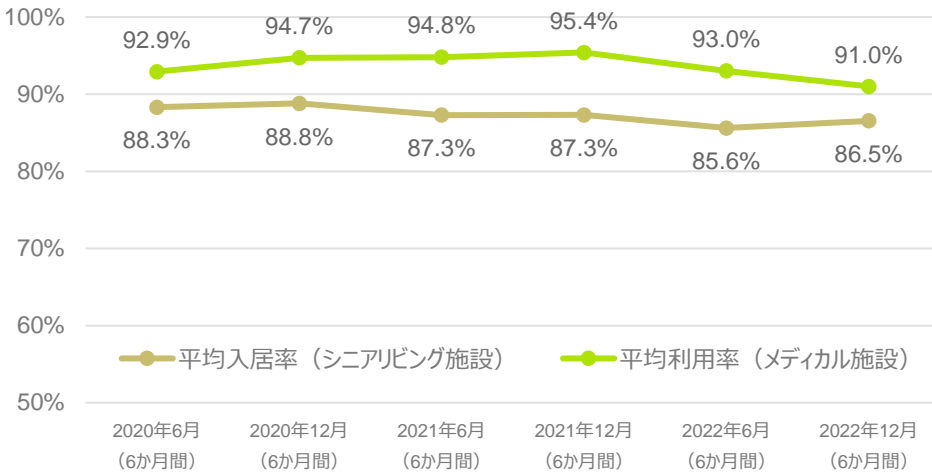


注：括弧内は、第22期に保有するパススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

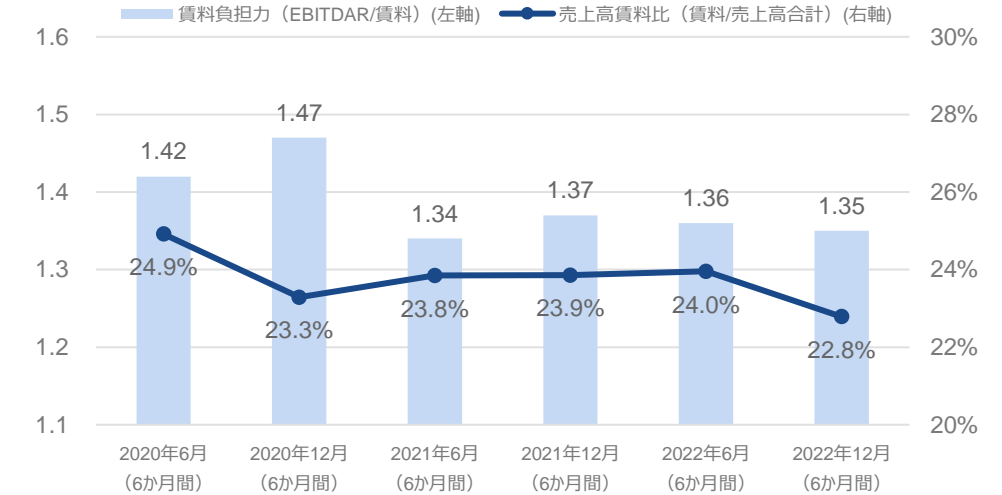


# ヘルスケア施設/宿泊施設

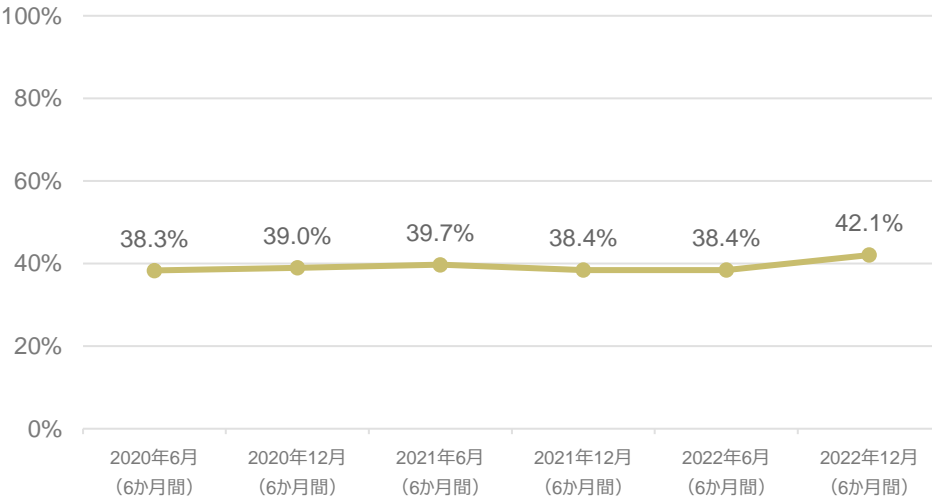
## 入居の状況 (注1,2,3)



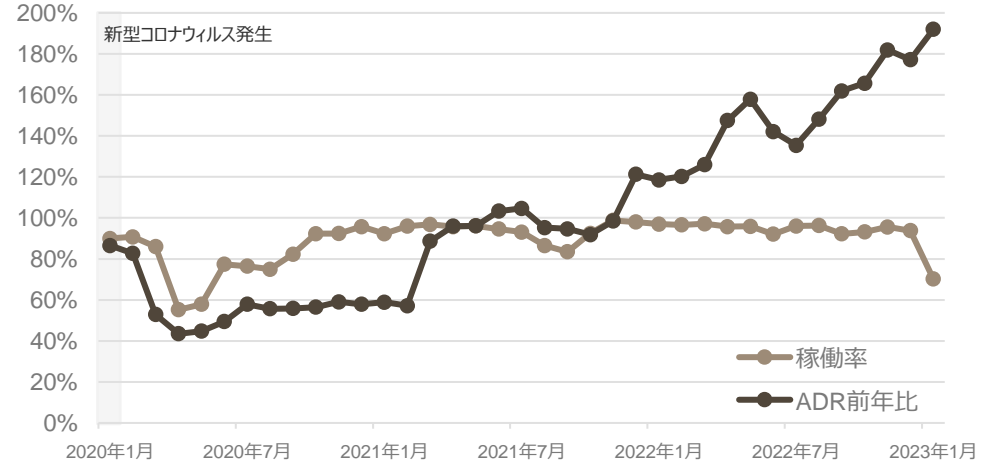
## 賃料負担力と売上高賃料比 (注1,2,5)



## 介護報酬割合 (注1,2,4)



## 稼働率とADR (注6)



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ます。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第22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。「介護報酬割合 (シニアリビング施設)」には「アネクス寺田町」、「オーージュ須磨」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22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」は、各6か月間の累計数値より算出しています。「イリーゼ神戸六甲」は2022年2月、「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」は2022年1月~2月、「ツクイ・サンシャイン足立」は2022年7月~8月、「ニチホーム八幡山」は2022年10月~11月、「ライフシップ大麻」、「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」は2022年7月~11月まで、取得日より前までデータを選択計上しております。加えて「グレイプス川崎新町」及び「SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野」は、2022年12月期は3か月分のみ計上しています。「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ています。「グレイプス川崎新町」と「SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野」は2021年7月~11月まで、「イリーゼ神戸六甲」は2022年2月、「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」は2022年1月~2月まで、「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」は2022年1月~3月まで、「ツクイ・サンシャイン足立」は2022年7月~8月まで、「ニチホーム八幡山」は2022年10月~11月まで、「ライフシップ大麻」と「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」は2022年7月~11月まで、取得日より前までデータを選択計上しております。加えて「グレイプス川崎新町」及び「SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野」は、2022年12月期は3か月分のみ計上しています。「SOMPOケア そんぼの家Sふじみ野」の名称についてはP40の注10をご参照下さい。

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÷定員数(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。

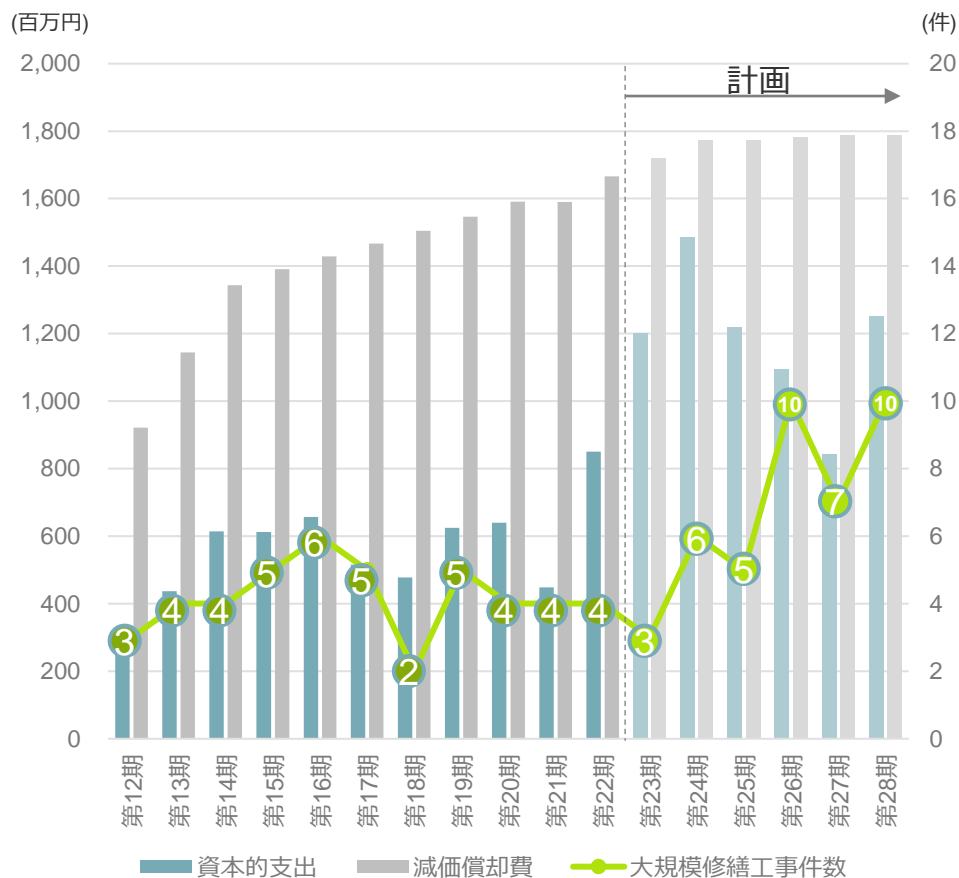
注5: 「賃料負担力」は、EBITDAR (= 営業利益+減価償却費+賃料) を賃料で除した倍率を記載しています。

注6: 保有する宿泊施設2物件の平均値を表示しています。

# ポートフォリオ・メンテナンス 計画的な修繕の実施

□ ポートフォリオの収益性を維持・向上させるため、築15年を目途に計画的な大規模修繕工事を実施

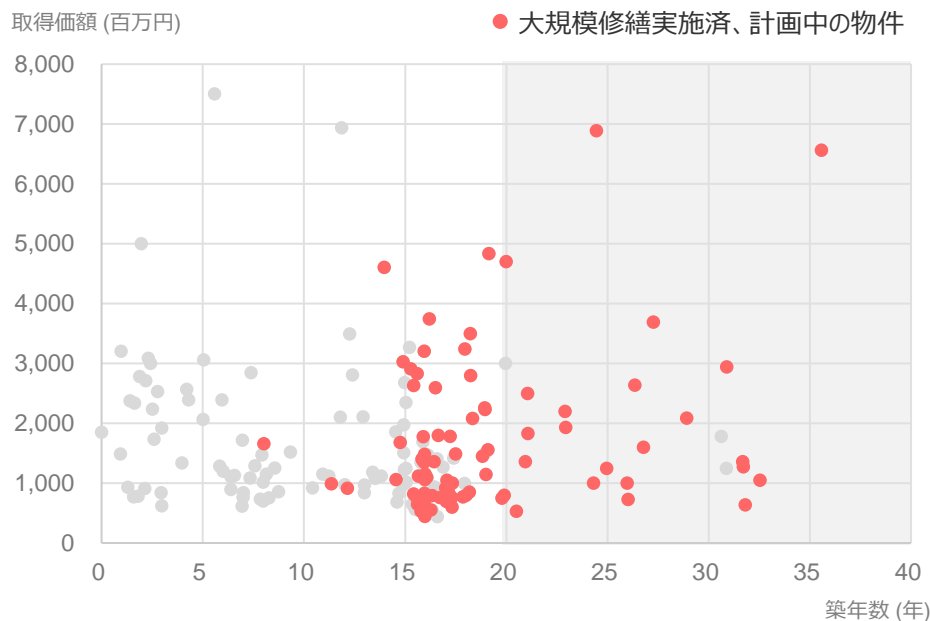
## Capex工事の実績及び今後の予定



### 工事計画の方針

- 個々の物件の状態を見極めながら、概ね築15年を目途に大規模修繕工事を実施
- 毎期の減価償却費の範囲内において、Capex工事を計画

## 築年数の分布



### 築後20年超過物件の大規模修繕実施状況

物件番号	物件名称	築年数	実施状況	物件番号	物件名称	築年数	実施状況
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	20.5	実施済	R-43	KDXレジデンス西新	26.8	実施済
T-81	KDXレジデンス上北沢	20.9	実施済	H-3	ジョイステージ八王子	27.3	実施済
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	21.1	実施済	T-9	コスモハイム元住吉	28.9	計画中
H-19	カネディアンヒル	21.1	計画中	H-2	ニチイホーム中野南台	30.6	未実施
T-59	KDXレジデンス千駄木	22.9	実施済	T-35	ラフィネ南馬込	30.9	未実施
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	22.9	実施済	H-5	ニチイホームたまプラーザ	30.9	実施済
T-46	KDXレジデンス宮前平	24.3	実施済	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	31.7	実施済
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	24.4	実施済	R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	31.7	計画中
T-30	KDXレジデンス二子玉川	25.0	実施済	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	31.8	計画中
T-37	KDXレジデンス田園調布	26.0	実施済	T-64	KDXレジデンス鶴見	32.5	実施済
T-22	KDXレジデンス代官山Ⅱ	26.0	実施済	H-10	アクティバ琵琶	35.6	計画中
T-80	KDXレジデンス日吉	26.4	実施済				





### 3. 更なる成長への取組み

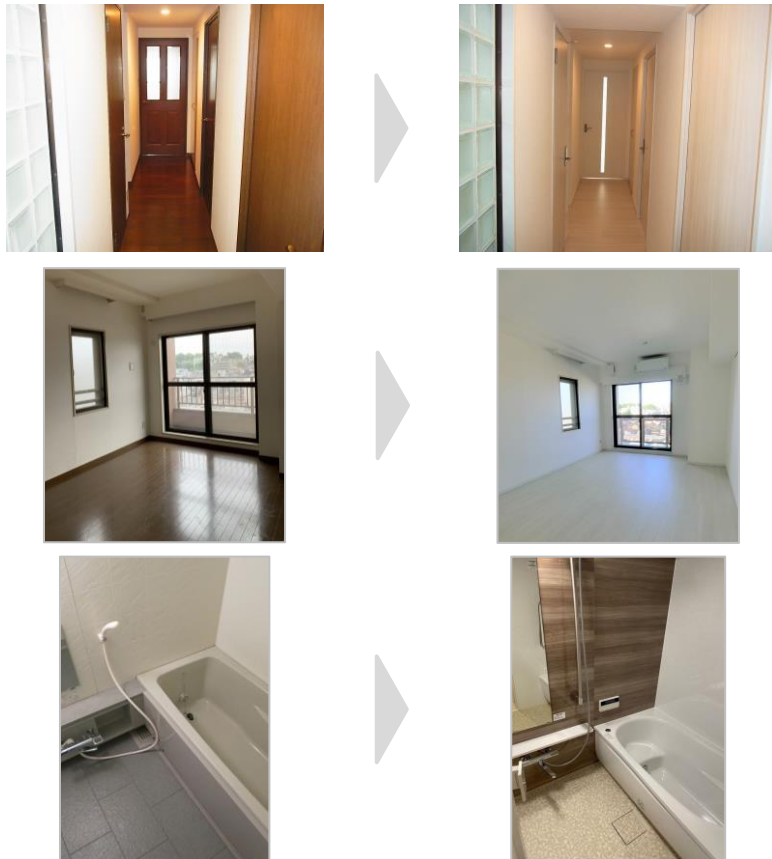
# 内部成長の強化

- 賃貸需要の旺盛なエリアに存するファミリータイプの住戸専有部バリューアップにより大幅な賃料増額を実現
- 軟調が続いていた都内シングルタイプでも機動的なリーシングにより稼働率、賃料増加率共に改善傾向

## ファミリー 専有部バリューアップ工事の実施

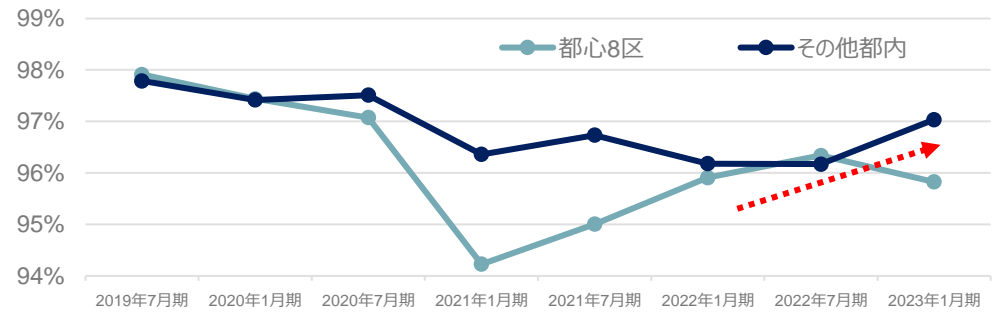
KDXレジデンス千駄木（2000年竣工） リノベーション住戸		
平均賃料坪単価 (注1)	(リノベーション前) 9,978円	(リノベーション後) 13,774円 (38.1%↑)
ターンオーバー	5/26 戸 = 19.2%	

注1: リノベーション実施済みの住戸（計5戸）に関する平均賃料単価

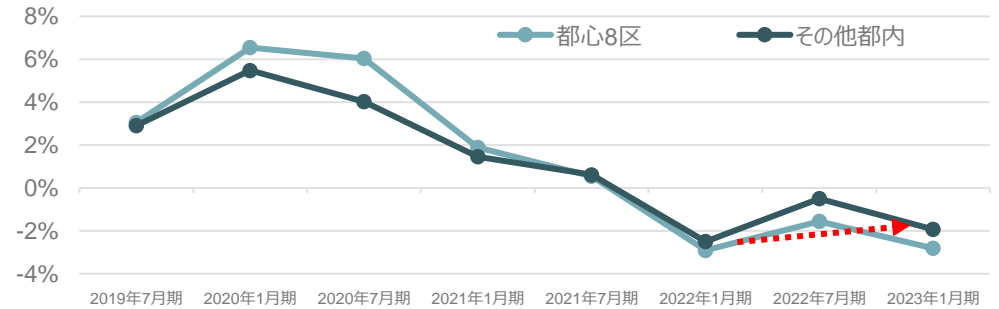


## 東京都内シングル 市況に応じた機動的なリーシングの実施

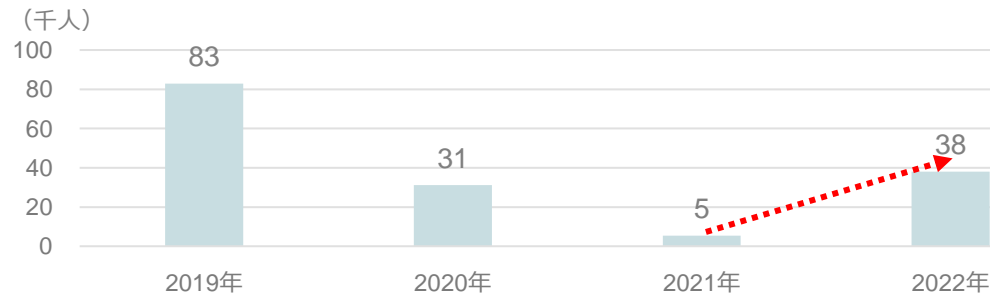
稼働率 (注2)



新規賃料増加率



東京都への転入超過数



注2: 以下の物件を除いて集計:  
 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、  
 ② 2022年2月からバスルー契約に切り替えたKDXレジデンス秋葉原 II、  
 ③ バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）以外の物件、④ 事務所・店舗

## 外部成長の継続

- 公募増資による新規取得物件以降に新たに1物件のヘルスケア施設を取得予定
- 優先交渉権を持つパイプラインを含め、積極的なソーシングを継続、**資産規模3,700億円の達成**を目指す

### 継続的な物件取得による資産規模の拡大

#### 第23期取得（予定）物件とパイプライン

**リハビリホームボンセジュール南千束（取得予定）**



所在地	東京都大田区
取得予定価格	1,470 百万円
鑑定評価額	1,600 百万円
鑑定NOI利回り	4.0%
取得予定日	2023年3月29日

- ✓ 都心へのアクセスに優れ、近隣では「洗足池公園」など自然を身近に親しむこともできる立地
- ✓ 業界トップクラスの事業規模を有する株式会社ベネッセスタイルケアが運営

**中丸町プロジェクト**



**スポンサールート**

所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	約40戸
タイプ	シングルタイプ

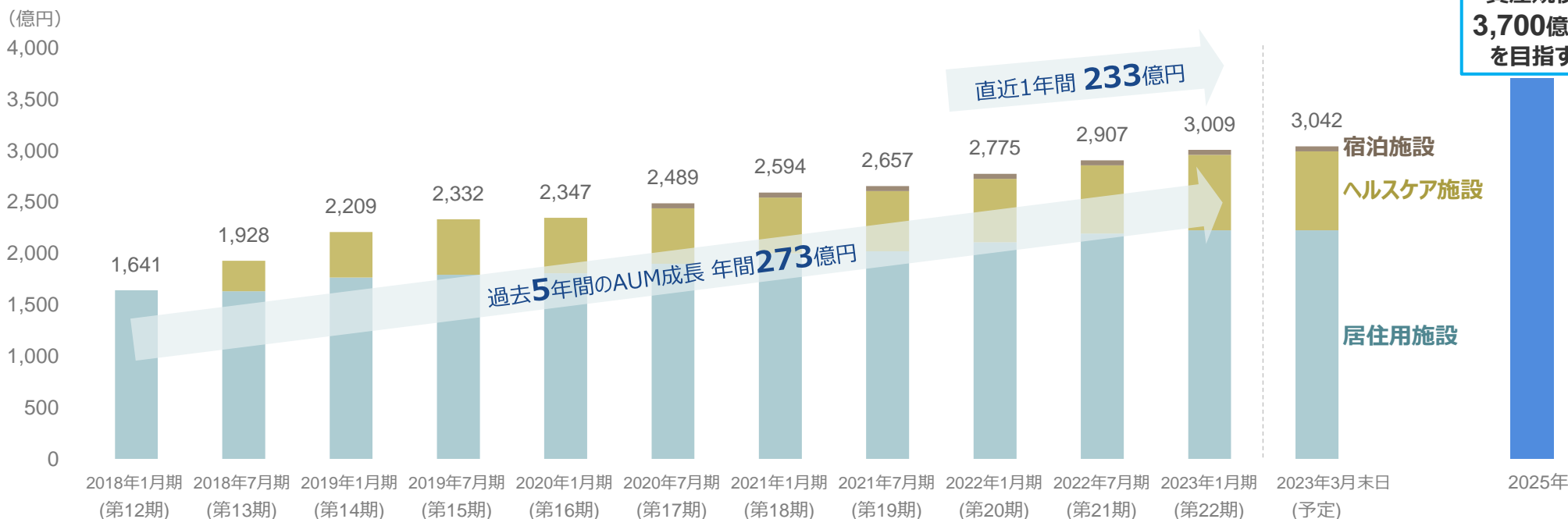
**東雪谷 レジデンス**



**運用会社独自ルート**

所在地	東京都大田区
賃貸可能戸数	約60戸
タイプ	ファミリータイプ

#### AUMの推移





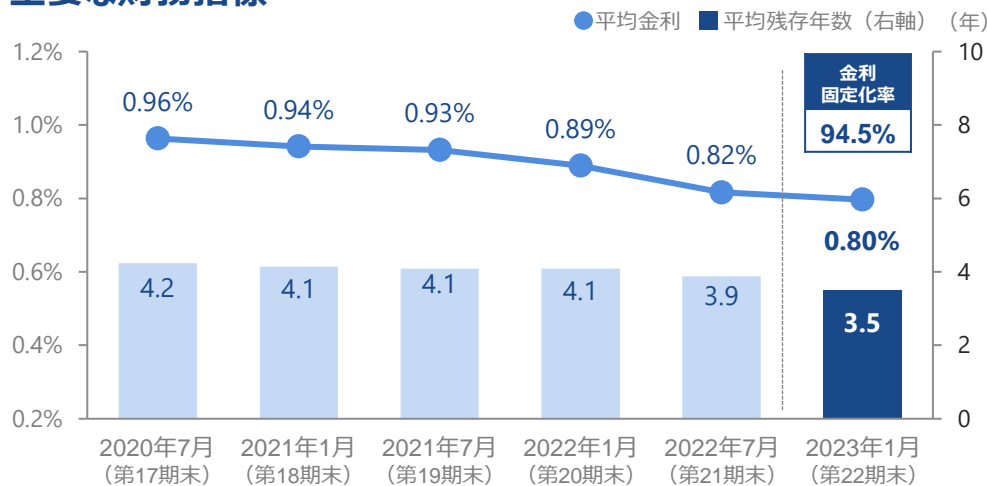
## 4. 財務の状況



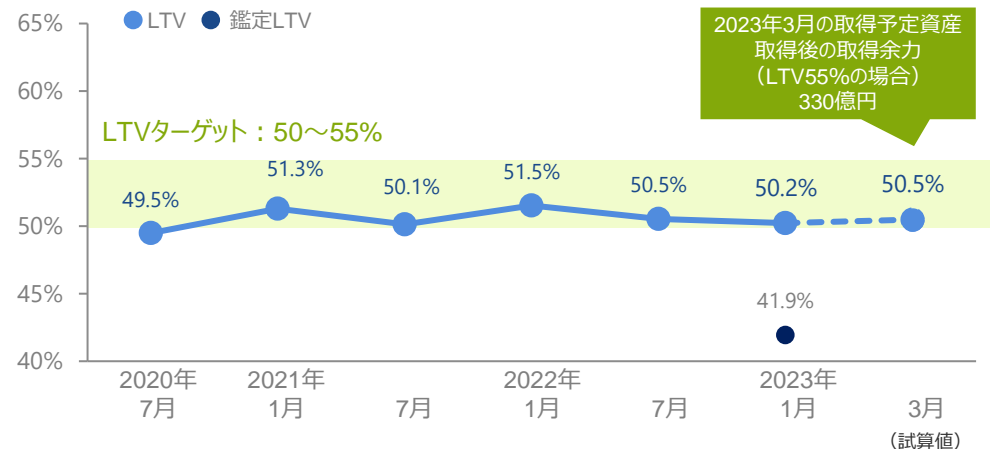


# 財務の状況 1/2

## 主要な財務指標 (注1)



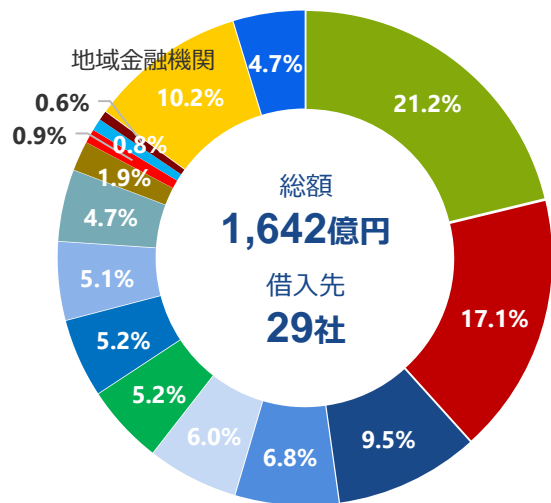
## LTV (注2)



## 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 (2023年2月28日時点)



借入先	残高 (百万円)	割合 (%)
三井住友銀行	34,840	21.2%
三菱UFJ銀行	28,100	17.1%
みずほ銀行	15,530	9.5%
あおぞら銀行	11,150	6.8%
みずほ信託銀行	9,800	6.0%
SBI新生銀行	8,550	5.2%
日本政策投資銀行	8,500	5.2%
りそな銀行	8,450	5.1%
三井住友信託銀行	7,750	4.7%
日本生命保険	3,200	1.9%
山口銀行	2,300	1.4%
福岡銀行	2,200	1.3%
横浜銀行	1,700	1.0%
信金中央金庫	1,500	0.9%
第四北越銀行	1,500	0.9%
七十七銀行	1,300	0.8%

借入先	残高 (百万円)	割合 (%)
農林中央金庫 <b>New</b>	1,300	0.8%
損害保険ジャパン	1,000	0.6%
千葉銀行	1,000	0.6%
中国銀行	900	0.5%
八十二銀行	900	0.5%
西日本シティ銀行	900	0.5%
山梨中央銀行	900	0.5%
関西みらい銀行	900	0.5%
京都銀行	650	0.4%
武蔵野銀行	500	0.3%
百五銀行	500	0.3%
京葉銀行	500	0.3%
静岡銀行	200	0.1%
投資法人債	7,700	4.7%
合計	164,220	100.0%

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、2023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

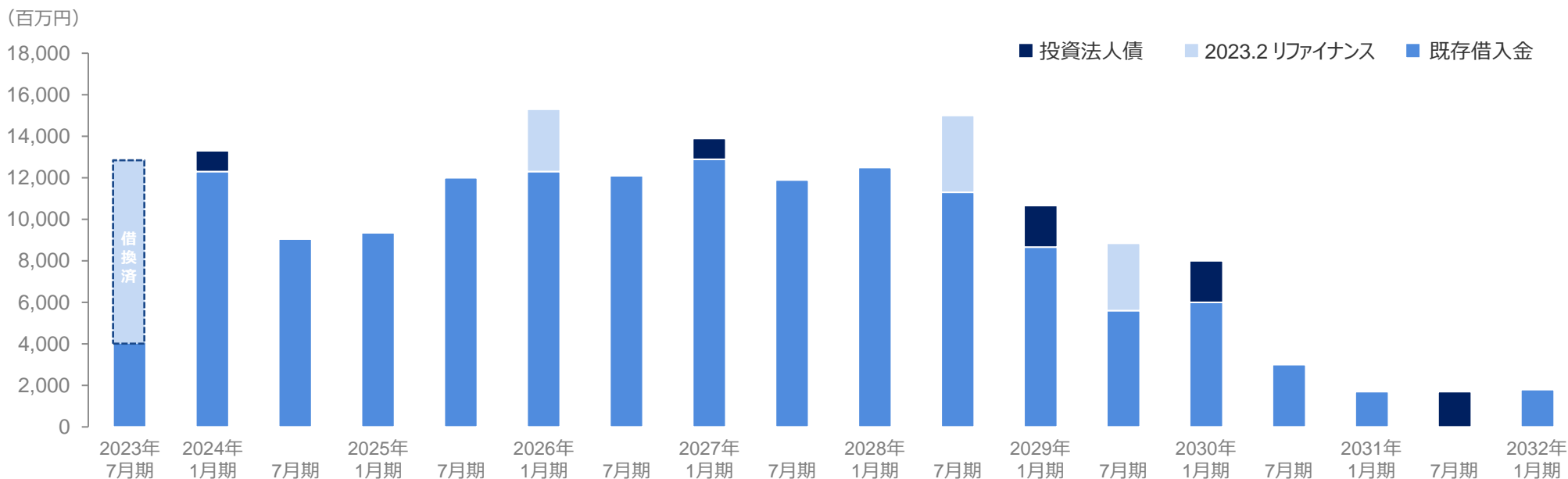
## コミットメントライン

契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2022年8月1日~
三菱UFJ銀行	15億円	2023年7月31日
みずほ銀行	15億円	

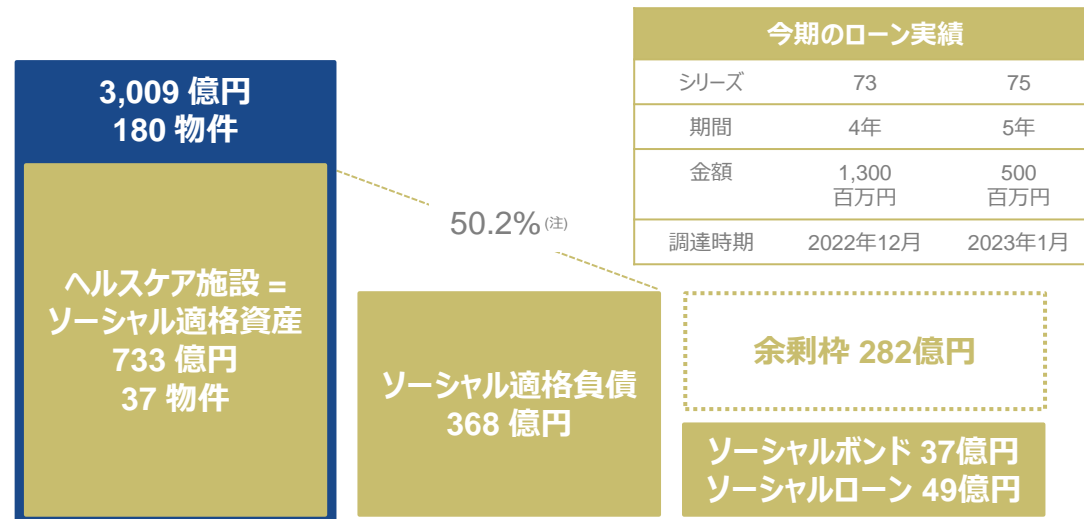
## 極度借入枠（アンコミットメントベース）

契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	50億円	2022年3月31日~
みずほ銀行	40億円	2023年3月31日

## 有利子負債の返済期限（2023年2月28日時点）



## ソーシャルファイナンスへの取組み（2023年1月31日時点）



注：決算期ごとのLTV比率を基にソーシャル適格負債額は算出しています。2023年1月末日時点のLTV比率は、50.2%です。



## 5. サステナビリティ

# ESG施策の推進

## ESGに関する主な取組み

### E 環境 (Environment)



GRESBリアルエステイト評価への参加  
(2022年度評価)



5年連続で「Green Star」評価を取得  
2022年GRESBレーティングで  
「3 star」を取得

GHG排出量の削減目標設定

2030年

2015年比 40%削減

2050年

ネットゼロ

※居住用施設の共用部（一部の店舗区画も含みます。）  
におけるエネルギー使用に伴い排出される二酸化炭素

### S 社会 (Social)



社会性の高い  
アセットへの投資

少子高齢化  
地域社会、地方創生  
への貢献

持投資口制度の  
導入

### G ガバナンス (Governance)



投資主利益と  
連動した報酬体系

ケネディクスによる  
セムポート出資

ケネディクス・  
グループによる  
強いコミットメント

本資産運用会社が運用を行う各REITを横断する

- サステナビリティ推進室及び
- サステナビリティ推進委員会

#### サステナビリティ推進室

- 本資産運用会社内のESG・サステナビリティ関連業務を担当
- 本資産運用会社初のサステナビリティレポートを作成し、本資産運用会社全体で各REITの取組みを横断的に公表

#### サステナビリティ推進委員会

- 代表取締役社長を委員長とし、本資産運用会社内にESG・サステナビリティ関連事項への取組みの推進を図る

## ESGへの具体的な施策例

## 環境への取組み

## 環境認証物件数・認証床面積（2023年1月末日時点）

環境認証物件合計	認証床面積合計
15物件	126,285.74 m <sup>2</sup>

※複数の認証を受ける物件は1物件としてカウント

## DBJ Green Building 認証

★★★★ 12物件

KDXレジデンス代官山  
KDXレジデンス四谷  
KDXレジデンス半蔵門  
KDXレジデンス豊洲  
KDXレジデンス東桜 I  
芦屋ロイヤルホームズ  
KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー

★★★

KDXレジデンス恵比寿  
KDX堺筋本町レジデンス  
KDXレジデンス本町橋  
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）：23.5%

## CASBEE不動産評価認証

4物件

KDXレジデンス豊洲 Sランク  
KDXレジデンス横浜紅葉坂 Sランク  
KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー Sランク  
KDXレジデンス日本橋水天宮 Aランク

## BELS評価

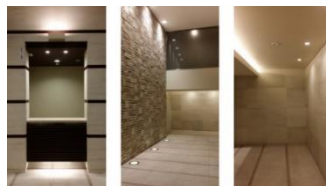
1物件

★★★  
プレザングラン大田多摩川

## LED導入実績

共用部等における照明器具を適宜LEDへ変更することにより、電球交換コスト及び電気使用量の削減を推進しています。

第22期~23期導入実績/ 予定 8物件



## 地域社会への貢献

## SDGs推進自動販売機の設置

売上のうち3円を公益財団法人 緑の地球防衛基金に寄付する自動販売機を新たに設置しました。



ESG

## 電気自動車充電プラグの設置



電気自動車やプラグインハイブリッド車の普及に対応するため、居住者様向けに、Terra Motors株式会社の「Terra Charge」（電気自動車の充電のためのコンセント）を駐車場に設置しています。

## 非常用バッテリーを備えたESG物件の取得

災害等の有事に備えて、専有部に非常用バッテリーを備えた物件を取得しています。



ESG

## 従業員への取組み

## 「健康経営優良法人2023」に認定

- ケネディクスグループは、「魅力ある職場の実現」に向けて、①人材の確保・開発・維持、②従業員の健康と快適性、③ダイバーシティと機会均等に取り組んでいます



## 持投資口制度の導入

- 本資産運用会社の株主であるケネディクスは、2022年8月に本資産運用会社及びケネディクスを含む本資産運用会社の特定関係法人の従業員を対象とした持投資口制度の導入を決定
- 従業員等の財産形成の一助とすることによる福利厚生増進、及び本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を目的として導入

## 投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系

ESG

## 運用報酬Ⅰ

前期末の総資産額  
×  
**0.27%**（年率）

## 運用報酬Ⅱ

分配可能金額  
×  
**EPU**  
×  
**0.00145%**

## 運用報酬Ⅲ

**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

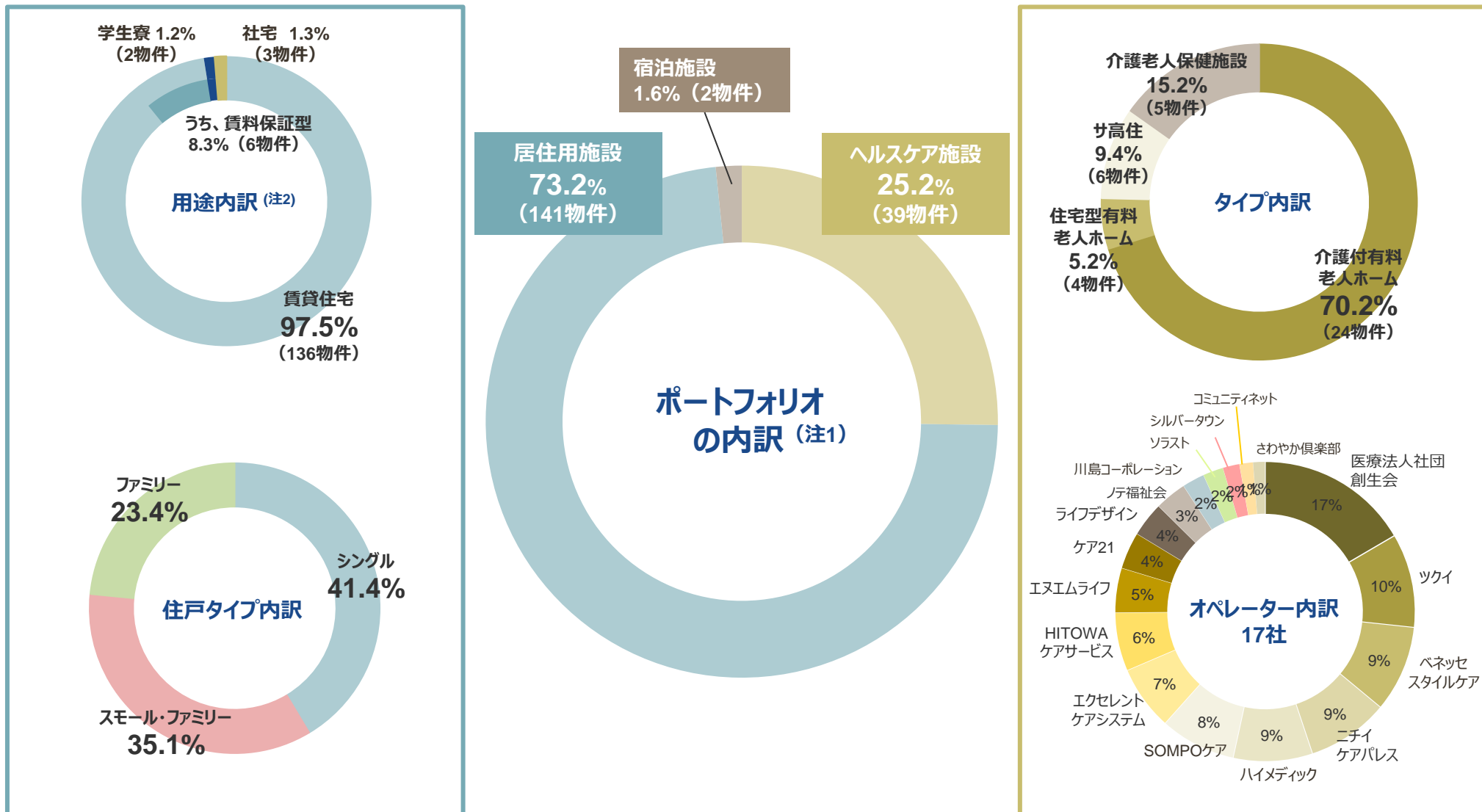
ESG



ご参考資料

# ポートフォリオの内訳①

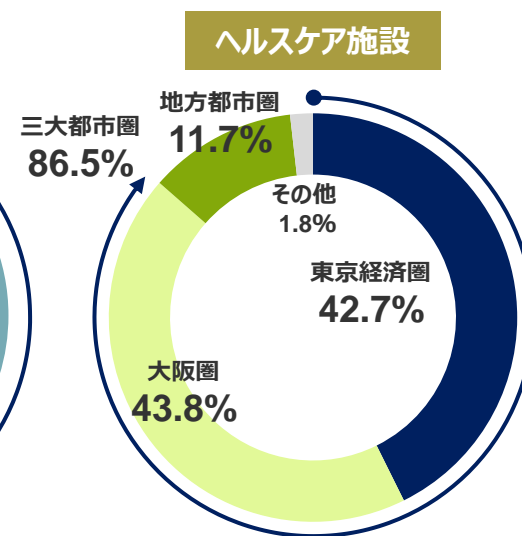
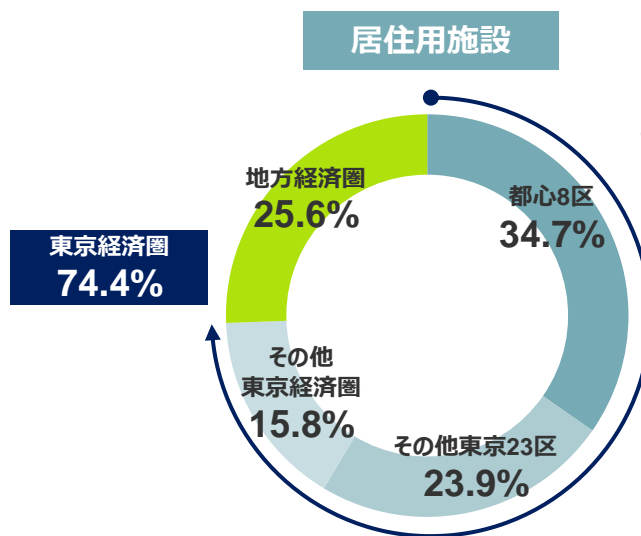
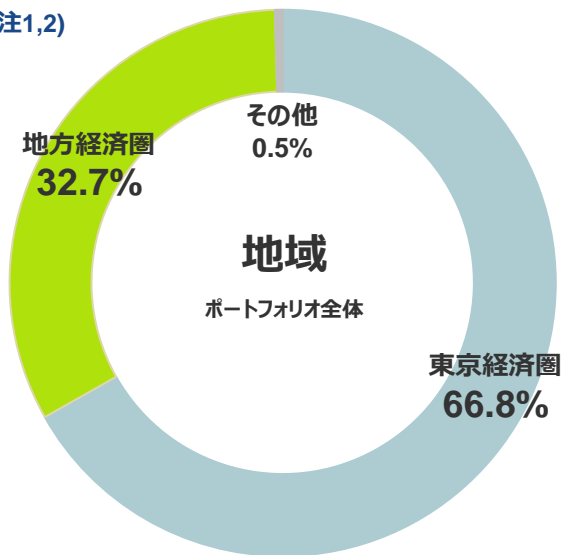
□ 資産規模合計：3,042億円（182物件）、居住用施設：2,225億円（141物件）、ヘルスケア施設767億円（39物件）、宿泊施設49億円（2物件）  
分散投資による強固なポートフォリオを構築



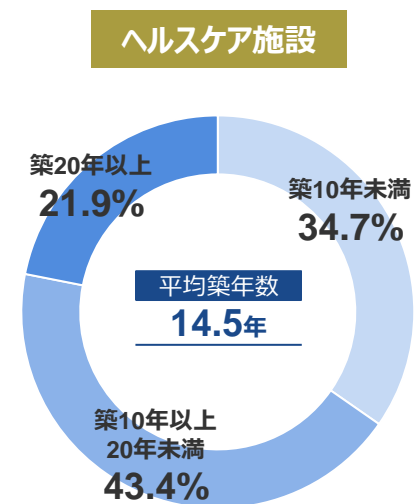
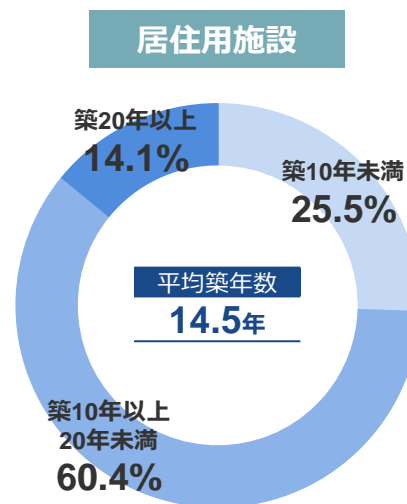
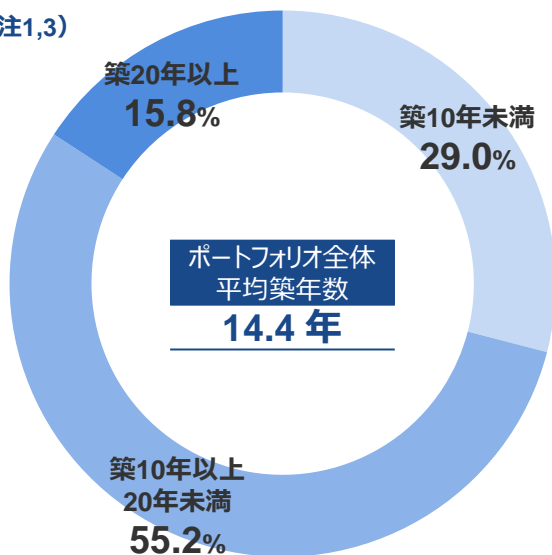
注1: 2023年3月15日現在において既に予定している、2023年3月29日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。  
注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

## ポートフォリオの内訳②

### 地域別の内訳 (注1,2)



### 築年数の内訳 (注1,3)



注1: 2023年3月15日現在において既に予定している、2023年3月29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: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「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。

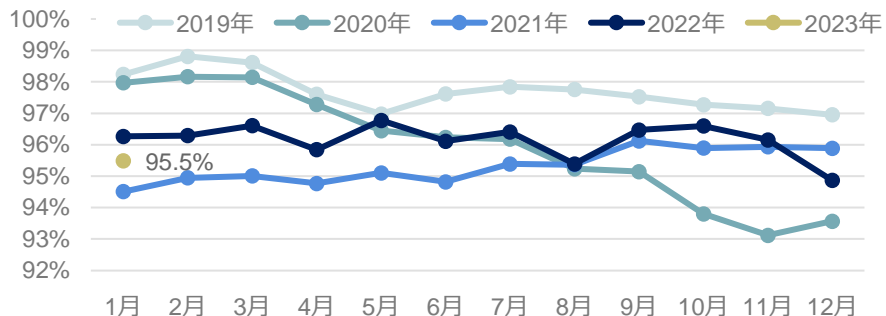
注3: 「築年数」は、竣工日から2023年1月31日までの期間により算出しています。



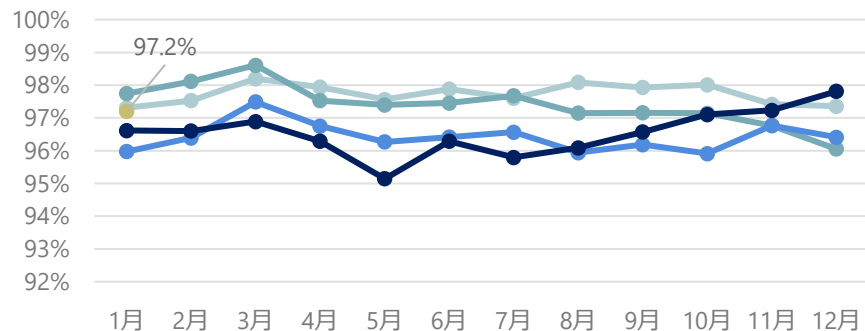
# 居住用施設 東京経済圏 稼働率

## エリア別 (注)

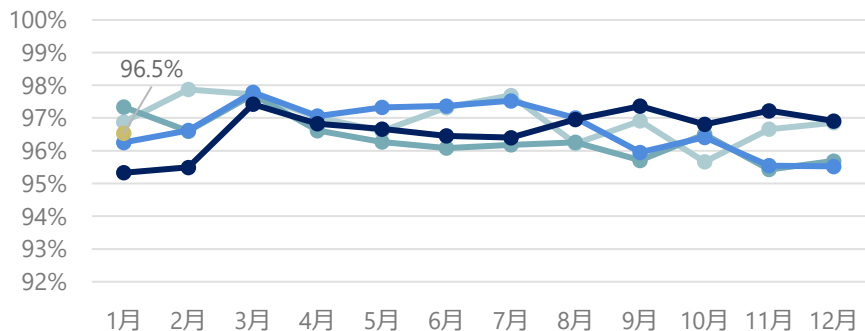
### 都心8区



### その他東京23区

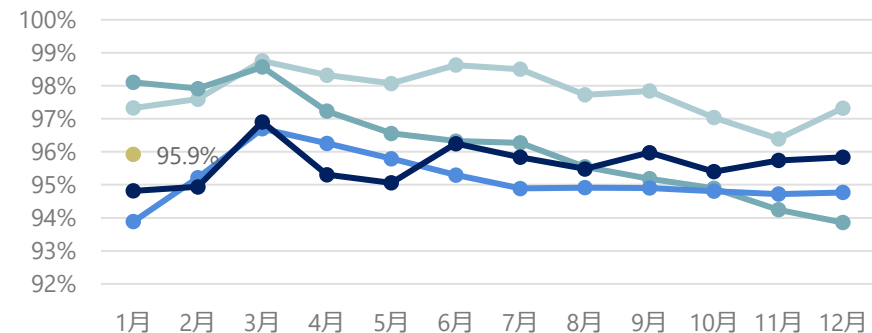


### その他東京経済圏 (区外、神奈川県、千葉県、埼玉県)

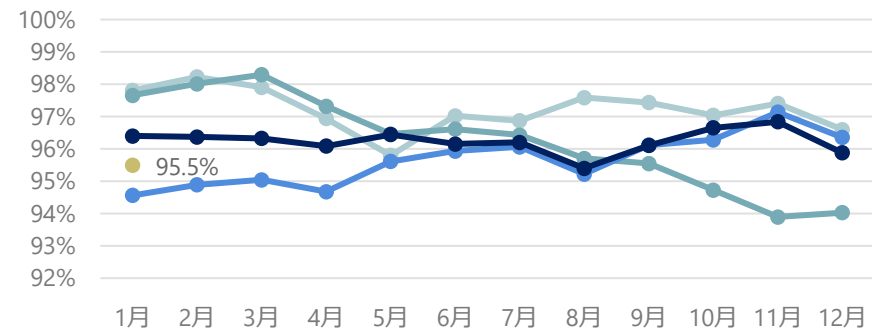


## タイプ別 (注)

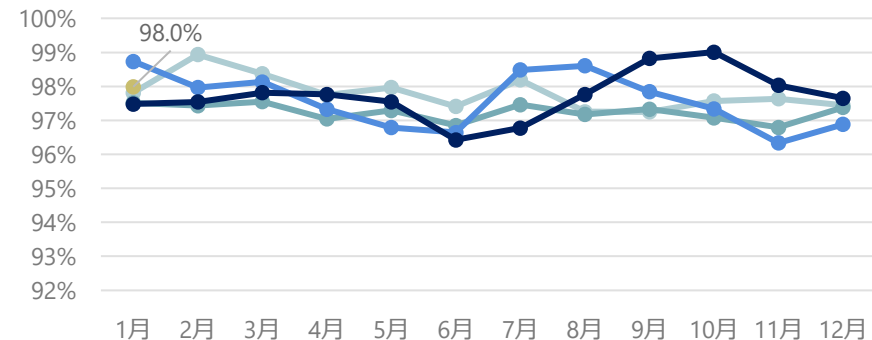
### シングルタイプ



### スモール・ファミリータイプ



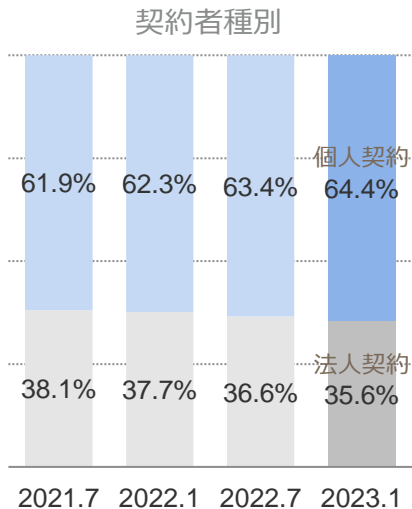
### ファミリータイプ



注：以下の物件を除いて集計：①2020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、②2022年2月からバスルー契約に切り替えたKDXレジデンス秋葉原Ⅱ、③バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）以外の物件、④事務所・店舗

# 居住用施設 テナント

## 契約者の種別 (注1)

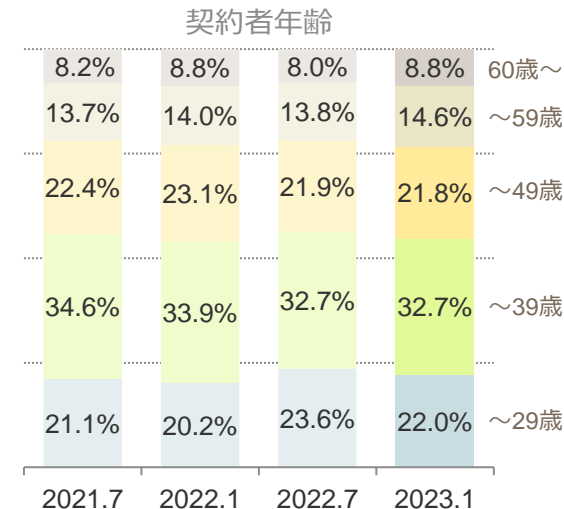
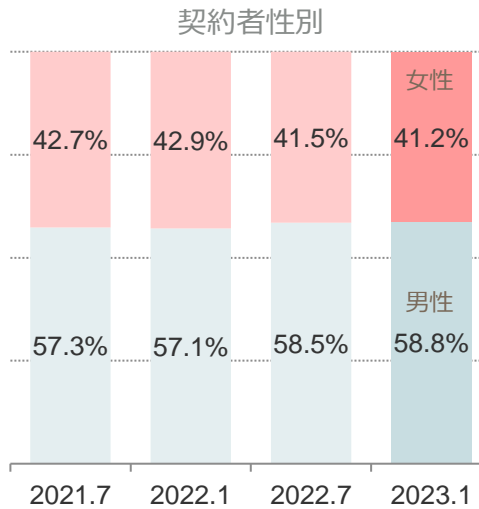


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

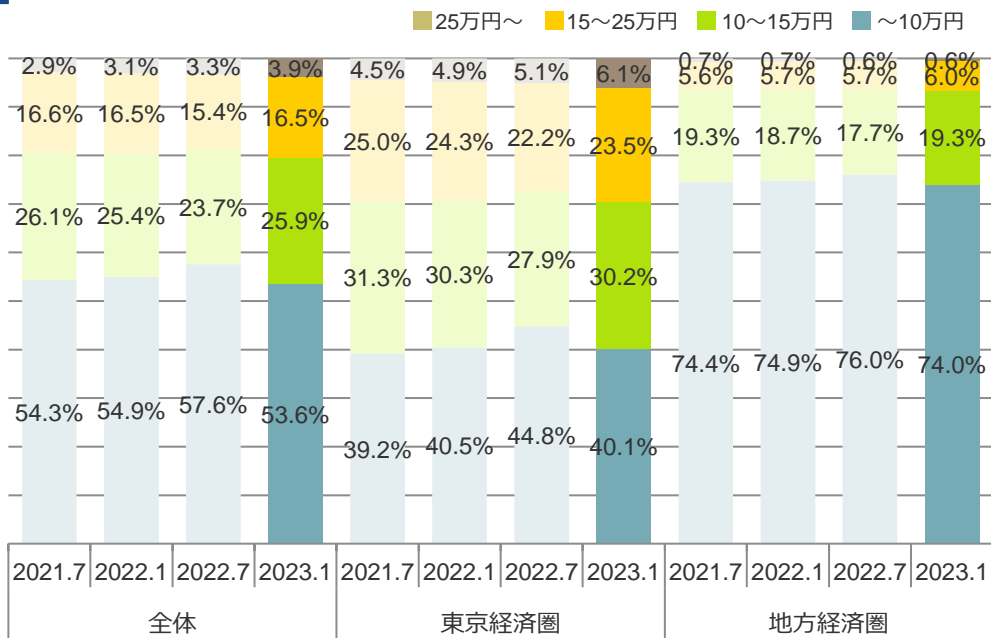
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	31戸	91.2%
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス東浅草	22戸	61.1%
KDXレジデンス中板橋	42戸	53.8%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス溝の口	42戸	42.9%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス湘南台	36戸	34.6%

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)



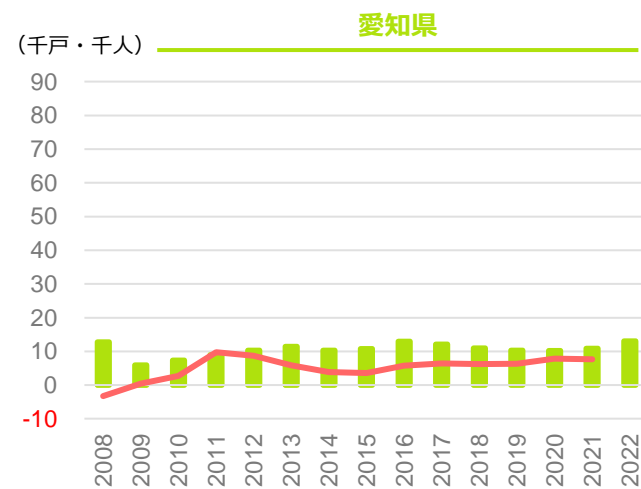
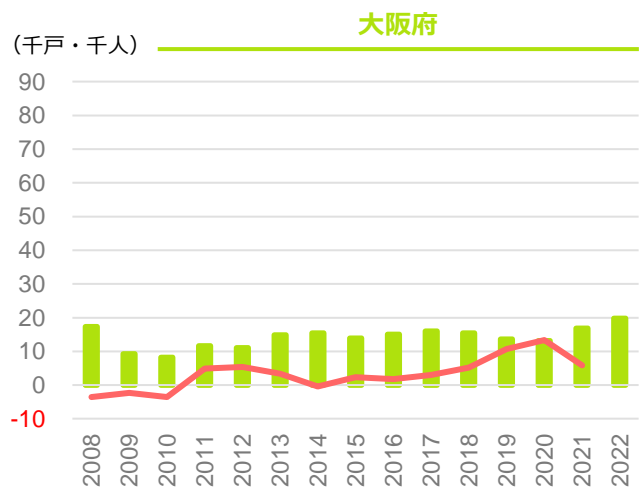
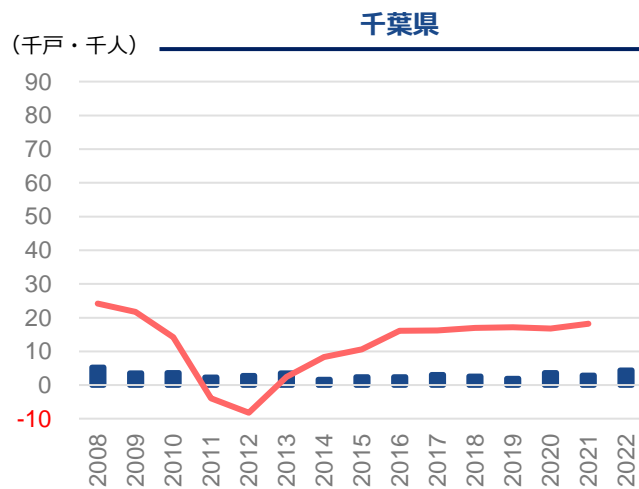
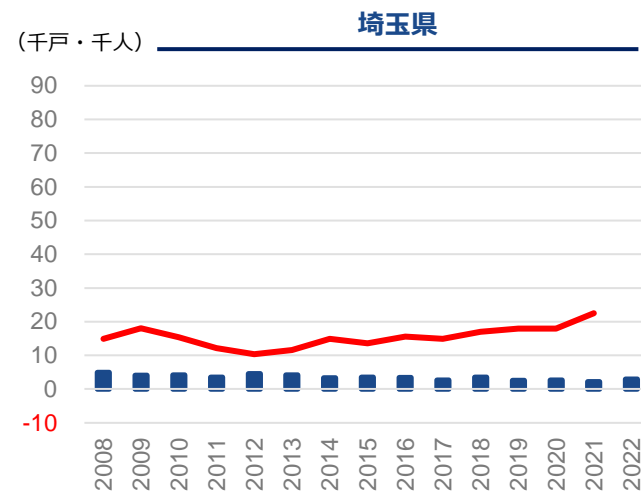
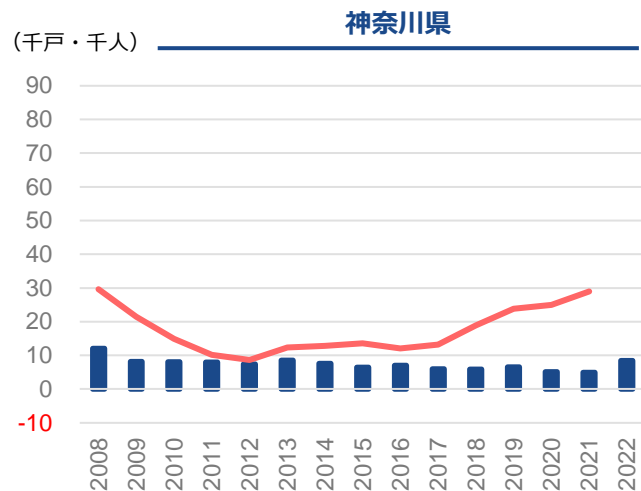
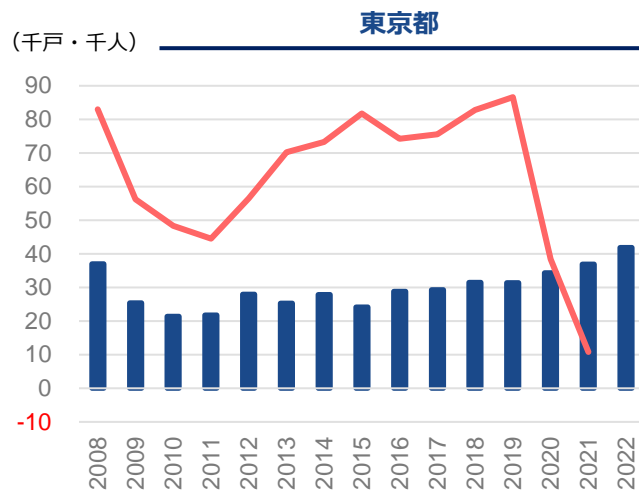
## 契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注3) (2023年1月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	94,231円 (+71円)	72,517円 (▲33円)	87,609円 (+66円)
スモール・ファミリー	165,010円 (+932円)	85,795円 (+159円)	127,221円 (+1,127円)
ファミリー	227,002円 (+2,049円)	158,976円 (+308円)	194,606円 (+2,279円)
全体	136,110円 (+1,047円)	94,490円 (+147円)	119,509円 (+948円)

注3: ( ) 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

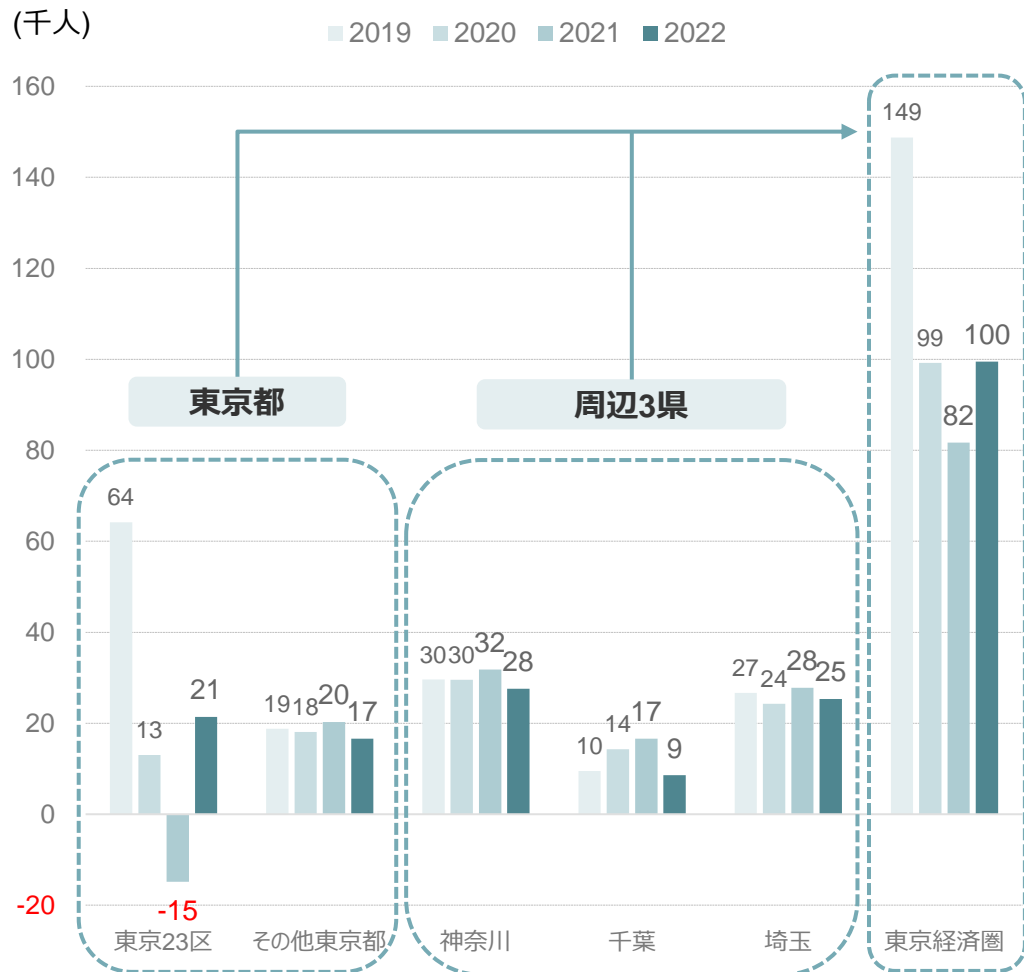


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

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。

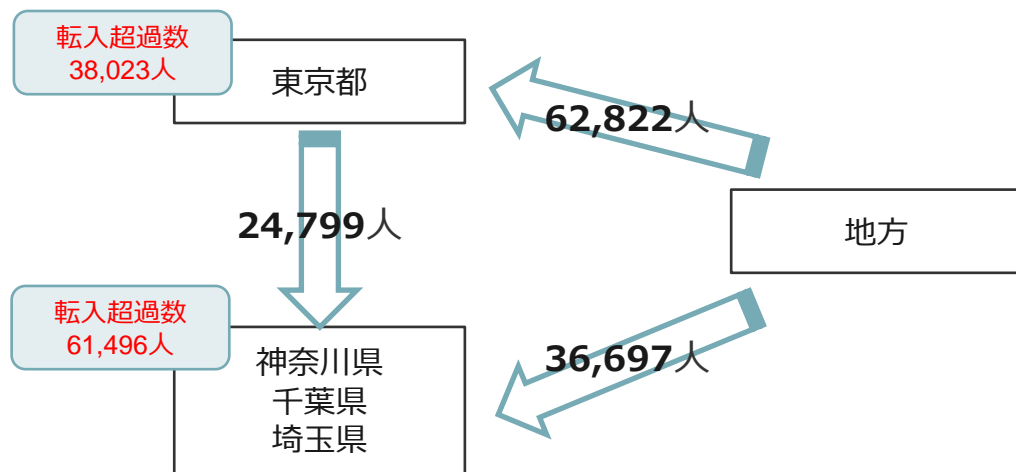
# 東京経済圏の人口動態

## 東京経済圏の転入超過数(注)

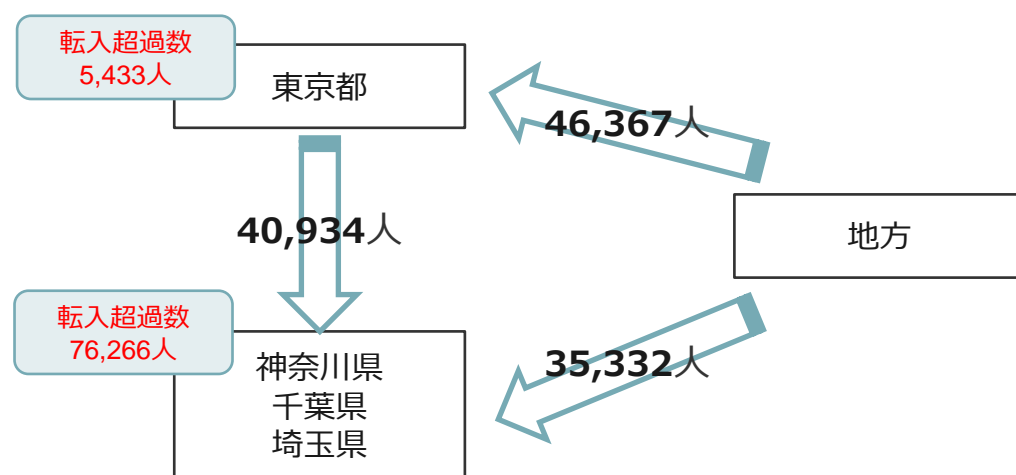


## 東京経済圏と地方の人口移動動向

### 2022年累計



### 2021年累計

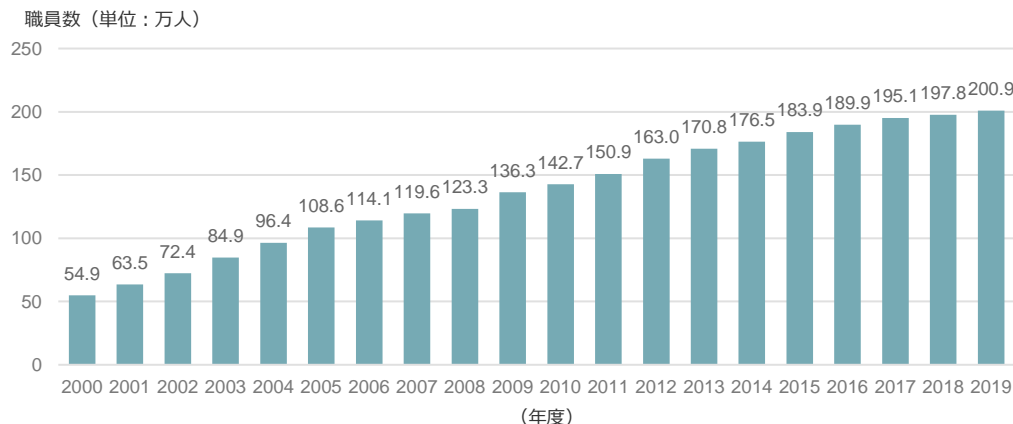


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」を基に本資産運用会社にて作成  
注：各年、1月から12月までの累積

# ヘルスケア施設を取巻く環境

- 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組みが推進

## 介護職員数の推移



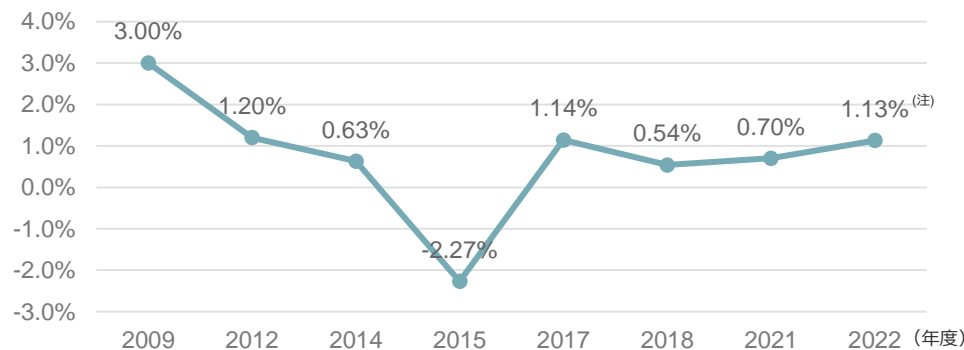
## 介護人材確保対策

	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括的に支援	◎ 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

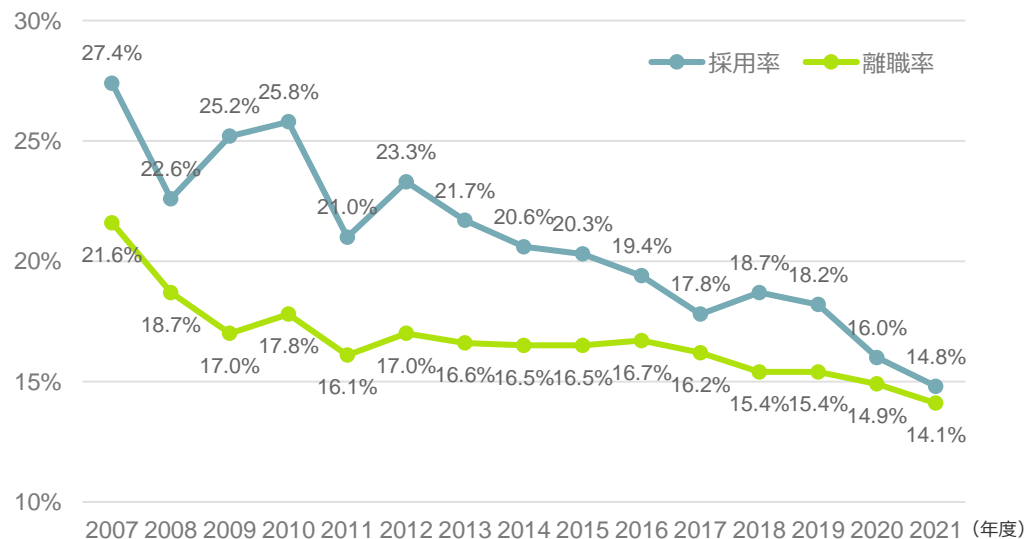
- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移(2022年度改定率：+1.13%)
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

## 介護報酬改定率の推移



出所：厚生労働省  
注：臨時改定

## 介護職員の採用率・離職率の状況



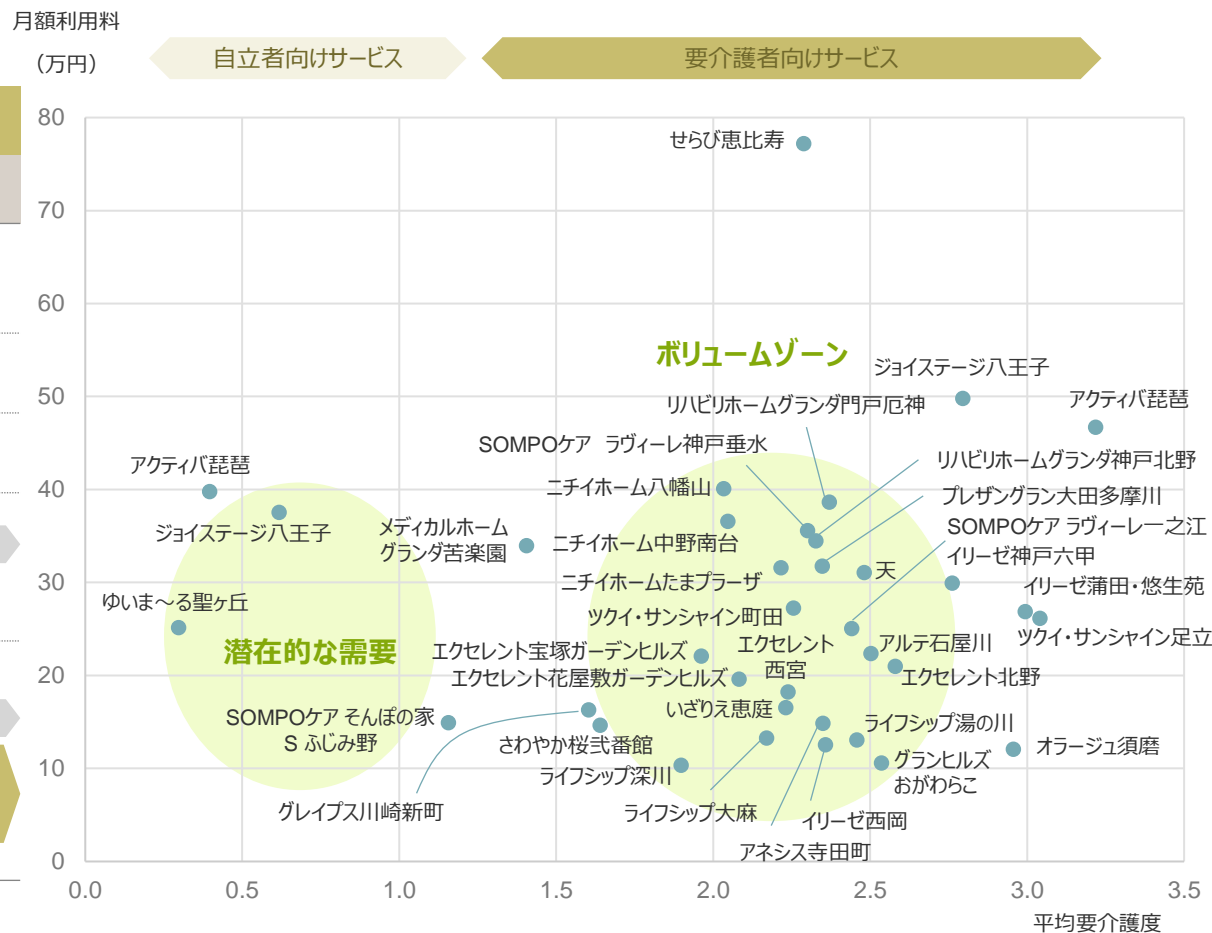
出所：(公財)介護労働安定センター「令和3年度介護労働実態調査」

# 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 <sup>2</sup>	50～100m <sup>2</sup>	15～25m <sup>2</sup>	18～25m <sup>2</sup>
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: 2023年1月末日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。

# 保有物件のオペレーターの概要

オペレーター名 (親会社等)	設立年月	施設 運営数 (注)	定員数 (注)	上場／非上場	本投資法人保有施設（物件名称）
SOMPOケア株式会社 (SOMPOホールディングス株式会社)	1997年5月	468	29,443	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水、 グレイプス川崎新町、 SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野、 SOMPOケア ラヴィーレー之江
株式会社ベネッセスタイルケア (株式会社ベネッセホールディングス)	1995年9月	346	19,798	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	リハビリホームグランド門戸厄神、 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、 リハビリホームボンセジュール南千束
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	125	7,744	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 イリーゼ恵庭（いざりえ恵庭ビル）、 イリーゼ神戸六甲
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイホールディングス)	1964年6月	466	15,127	非上場会社	ニチイホーム中野南台、 ニチイホームたまプラーザ ニチイホーム八幡山
株式会社さわやか倶楽部 (株式会社ウチヤマホールディングス)	2004年12月	95	5,556	東証スタンダード上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	さわやか桜式番館
株式会社ツクイ	1969年6月	84	3,538	非上場会社	ツクイ・サンシャイン町田、ツクイ・サンシャイン足立
株式会社ケア21	1993年11月	121	4,195	東証スタンダード上場会社	プレザングラン大田多摩川
株式会社ハイメディック (リゾートトラスト株式会社)	1992年9月	17	2,138	東証プライム上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	アクティバ琵琶
社会福祉法人ノテ福祉会 (つしま医療福祉グループ)	1983年6月	27	1,780	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	63	2,817	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野、 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ、 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
株式会社コミュニティネット	1998年6月	14	772	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	243	12,541	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
株式会社ソラスト	1968年10月	157	4,589	東証プライム上場会社	せらび恵比寿
株式会社エヌエムライフ (株式会社イリスケア)	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	197	非上場会社	グランヒルズおがわらこ
株式会社川島コーポレーション	1990年9月	147	13,872	非上場会社	サニーライフ立川
株式会社ライフデザイン	2016年6月	7	660	非上場会社	ライフシップ大麻、ライフシップ湯の川、ライフシップ深川

注： 2023年3月15日現在において既に予定している、2023年3月29日時点までの取得予定資産を含みます。「施設運営数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2022年8月3・10日(第681号)に基づく数値を記載しており、オペレーター単体ではなく、オペレーターの属する企業グループが運営する施設数、定員数（株式会社ニチイケアパレスのみ、定員数ではなく室数）となっています。なお、一部のオペレーターについては、ヒアリング等（2022年12月末日時点）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。

# 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 <sup>(注1)</sup>	合計 <sup>(注2)</sup>	
				施設数	定員数
1	SOMPOケア	ラヴィーレグラン、ラヴィーレ、そんぼの家、ラヴィーレレジデンス、そんぼの家S、グレイプス	4	468	29,443
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	4	346	19,798
3	学研グループ	ココファン、愛の家、ファミニュー、アンサンプル		471	16,982
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	3	466	15,127
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑	1	147	13,872
6	創生会グループ	グッドケア、ソノラス・コート、カルムコート、エルダーホームケア、ライフコート	6	243	12,541
7	ベストライフ	ベストライフ		184	11,915
8	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		206	11,520
9	葵会グループ	葵の園、あおいの里		97	8,724
10	木下の介護	ライフコミュニ、リアンレーヴ、応援家族		135	8,335
11	ALSOKグループ	みんなの家、ホームステーションらいふ、ベルバージュ、ローズライフ		202	8,255
12	HITOWAケアサービス	イリーゼ	4	125	7,744
13	フジ住宅グループ	フジパレスシニア		220	7,606
14	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	7,108
15	済生会グループ	(特定のブランドなし)		104	7,102
16	徳洲会グループ	徳洲苑		79	5,886
17	さわやか倶楽部	さわやか	1	95	5,556
18	ヴァティー	あんしんホーム、ふるさとホーム		150	5,553
19	社会福祉法人聖隷福祉事業団	エデンの園、愛光園		34	5,065
20	チャーム・ケア・コーポレーション	チャーム、チャームスイート、チャームプレミア		72	4,957
23	ソラストグループ	ソラスト、グレースメイト、せらび	1	157	4,589
26	ケア21	プレザングラン、プレザンメゾン、たのしい家	1	121	4,195
30	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	2	84	3,538
38	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	4	63	2,817
56	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	17	2,138
70	つしま医療福祉グループ	ノテ	1	27	1,780
204	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	14	772
260	ライフデザイン	ライフシッポ	3	7	660

出所：週刊高齢者住宅新聞2022年8月3・10日(第681号)

注1：2023年3月15日現在において既に予定している、2023年3月29日時点までの取得予定資産を含みます。

注2：「施設数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2022年8月3・10日(第681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 (注1,2)	施設タイプ	契約残存期間 (注3) (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	19.4	5年毎	2027/7/1
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	4.1	3年毎	2025/4/1
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	13.0	原則不可 (注4)	-
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	41.8	原則不可 (注5)	-
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	9.5	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	15.0	原則不可 (注5)	-
H-7	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	21.3	原則不可 (注4)	-
H-8	いざりえ恵庭ビル (注6)	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	22.1	原則不可 (注4)	-
H-9	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	介護付	10.1	原則不可 (注4)	-
H-10	アクティバ琵琶	株式会社ハイメディック	介護付	4.5	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	7.3	原則不可 (注7)	-
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	14.5	原則不可 (注7)	-
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	11.6	原則不可 (注8)	-
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	6.7	3年毎 (注9)	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	12.5	原則不可 (注8)	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	老健	13.1	5年毎	2026/12/31
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	13.1	5年毎	2026/12/31
H-18	オー・ジュ須磨	医療法人社団 創生会	老健	13.1	5年毎	2026/12/31
H-19	カネディアンル	医療法人社団 創生会	老健	13.1	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	13.1	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	15.0	原則不可 (注7)	-
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (西館)	株式会社ツクイ	介護付	19.1	5年毎	2027/4/1
	(東館)			21.3	5年毎	2025/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社ソラスト	介護付	4.5	3年毎	2025/5/1
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	介護付	25.5	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	27.8	原則不可 (注7)	-
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	23.1	原則不可 (注7)	-
H-27	グレイブス川崎新町	SOMPOケア株式会社	サ高住	14.9	5年毎	2025/9/1
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野 (注10)	SOMPOケア株式会社	サ高住	14.9	5年毎	2025/9/1
H-29	イリーゼ神戸六甲	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	24.0	10年毎	2027/2/1
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	14.2	原則不可 (注8)	-
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	18.4	原則不可 (注8)	-
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	株式会社ツクイ	介護付	8.0	5年毎	2026/2/1
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	SOMPOケア株式会社	介護付	16.6	原則不可 (注7)	-
H-34	ニチイホーム八幡山	株式会社ニチイケアパレス	介護付	25.1	5年毎	2023/5/1
H-35	ライフシップ大麻	株式会社ライフデザイン	サ高住	16.8	原則不可	-
H-36	ライフシップ湯の川	株式会社ライフデザイン	サ高住	16.8	原則不可	-
H-37	ライフシップ深川	株式会社ライフデザイン	サ高住	16.6	原則不可	-
平均				平均残存年数	15.0	

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」「ライフシップ大麻」「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」は定期建物賃貸借契約です。  
 注3: 「契約残存年数」は、2023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、賃借人が物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。  
 注10: H-28は2023年2月1日付で「グレイブスふじみ野」から名称を変更しています。以下、同じです。

## 賃料改定時期

2023年	2024年	2025年	2026年	2027年			
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)	7月期 (第29期)	1月期 (第30期)
・H-34	・H-10 ・H-14			・H-2 ・H-23 ・H-22(東館)	・H-27 ・H-28	・H-32	・H-16 ・H-17 ・H-18 ・H-19 ・H-20

## 投資主優待制度について

- ヘルスケア施設のオペレーターとの協力により、投資主優待を実施しています
- 2023年1月期（第22期）における投資主優待制度の概要は下記のとおりです

オペレーター		優待内容
株式会社長谷工シニアウェルデザイン	 長谷工 シニアウェルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
株式会社シニアライフカンパニー		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ≪前払い金プランの場合≫入居一時金割引（30万円割引）</li> <li>・ 体験入居無料（1泊2日2食夕朝付）</li> <li>・ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
SOMPOケア株式会社	 SOMPOケア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 〈前払いプラン契約の場合〉…前払金の3%を割引</li> <li>・ 〈月払いプラン契約の場合〉…毎月の家賃相当額から3%を割引（但し一部施設では、1か月分家賃無料となります）</li> </ul>
株式会社ニチイケアパレス	 ニチイ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 初回入居時費用の割引</li> <li>・ 基準日現在で株式会社ニチイケアパレスが運営する有料老人ホーム:10万円（税込）、サービス付き高齢者向け住宅:5万円（税込）</li> </ul>
株式会社さわやか倶楽部	 株式会社 さわやか倶楽部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 初月利用料の10%割引</li> <li>・ 体験入居無料（1泊2日2食夕朝付）</li> <li>・ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
株式会社ケア21	 株式会社 ケア21	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
株式会社エクセレントケアシステム	 株式会社 エクセレントケアシステム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul>
株式会社エヌエムライフ	 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居一時金割引（20万円割引）</li> <li>・ 体験入居無料3回まで（1泊2日2食夕朝付）</li> <li>・ 日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで）</li> </ul>

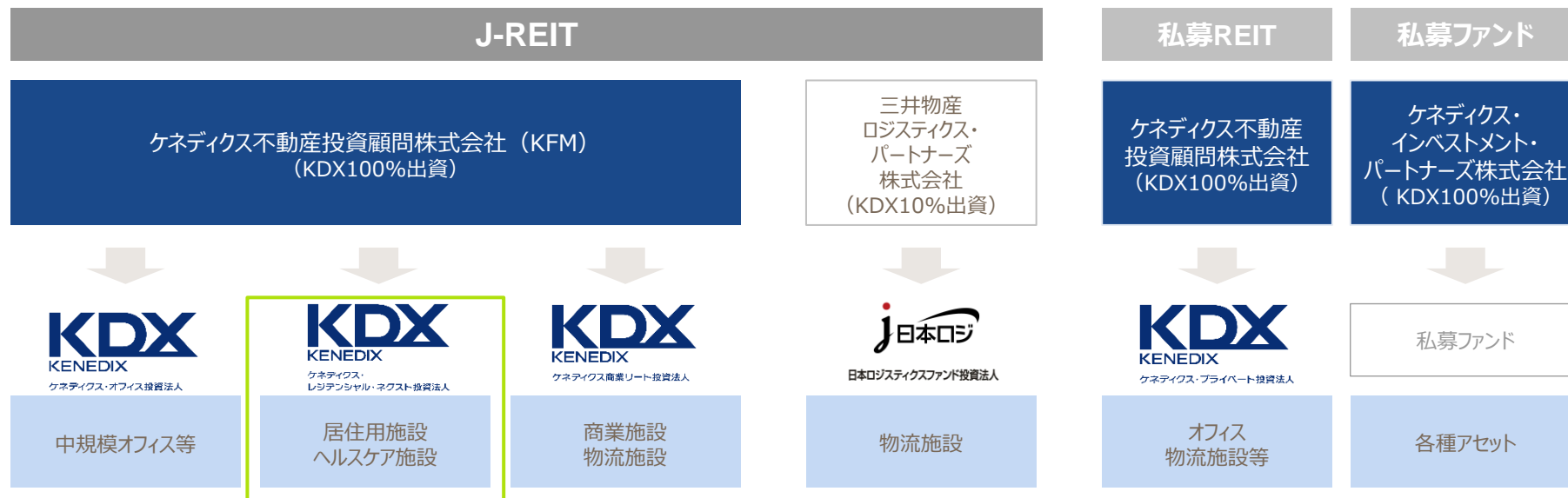
注1: 基準日（2023年1月31日）時点において、株式会社長谷工シニアウェルデザイン、株式会社シニアライフカンパニー、SOMPOケア株式会社（直営のホームに限り）、株式会社ニチイケアパレス、株式会社さわやか倶楽部、株式会社ケア21、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。

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ケア株式会社はサービス付き高齢者向け住宅をそれぞれ含みます。

注2: 本投資主優待制度の実施・内容については、今後変更される場合があります。

# ケネディクスグループの概要

## ケネディクスグループが運用に関わる主なファンド

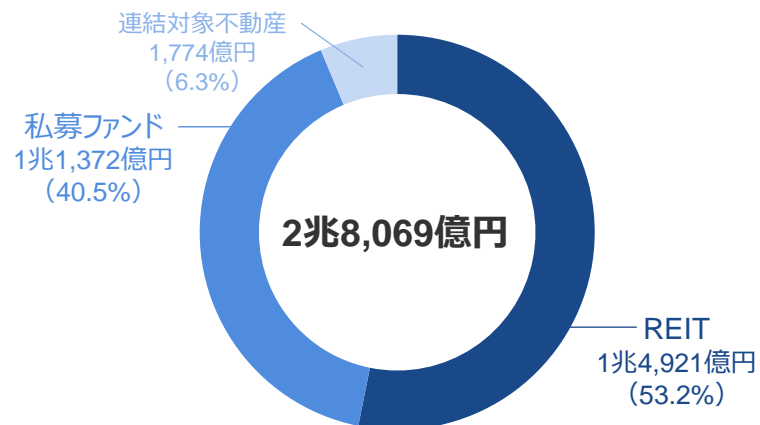


## 資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

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

注: 「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 (2022年12月末日時点)



# 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		
スポンサー   三井住友ファイナンス&リース  SMFLみらいパートナーズ							
							
							
							
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（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。

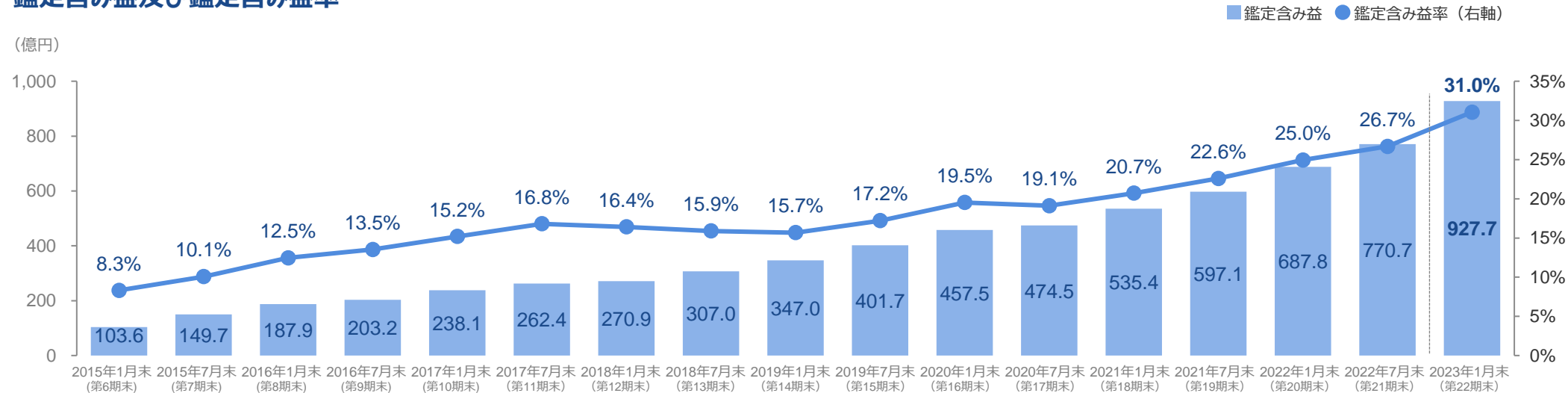
注2: 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

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。

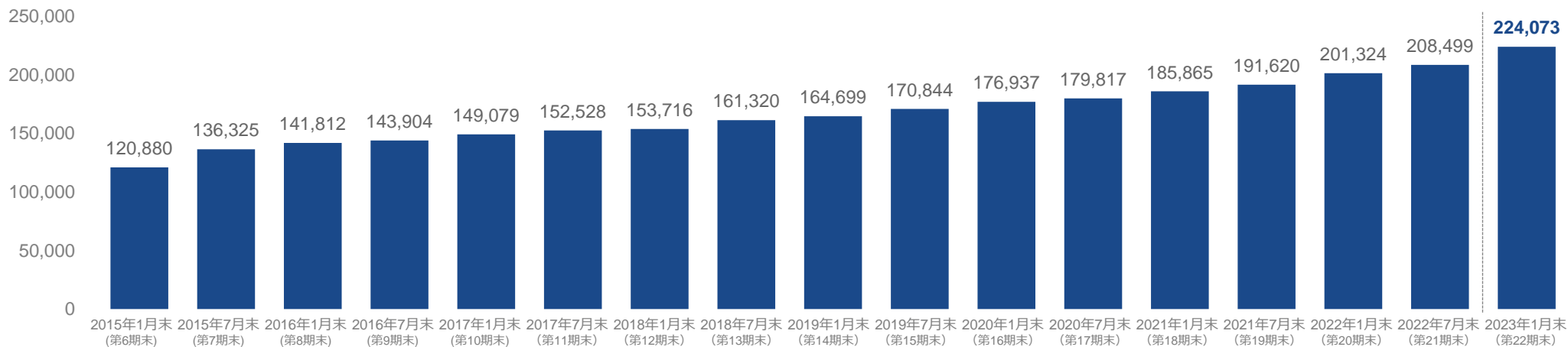
注4: 上記は、スポンサー、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したもので、各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

# 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。

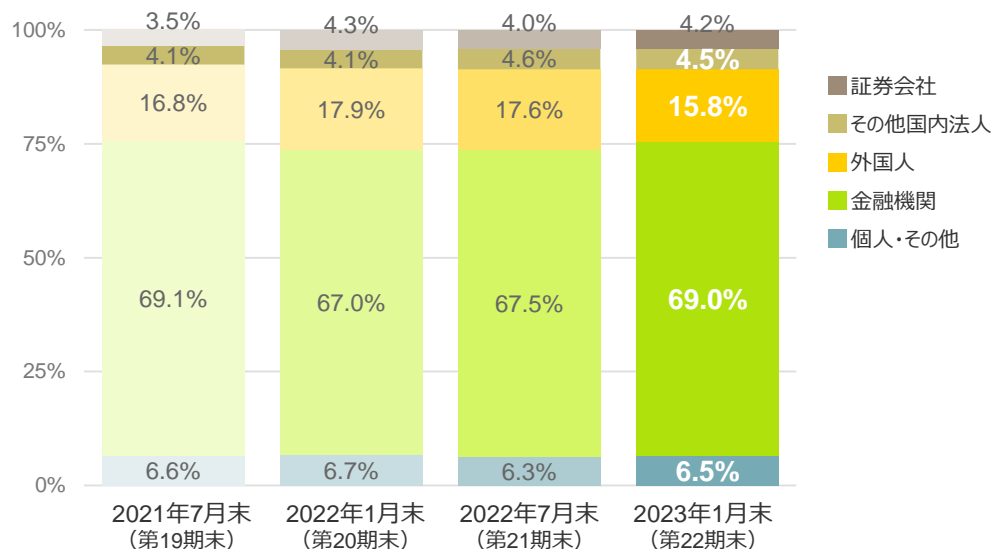
第11期までの算出方法: 「1口当たりNAV」= (期末純資産額-当期末処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産) / 発行済投資口数

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

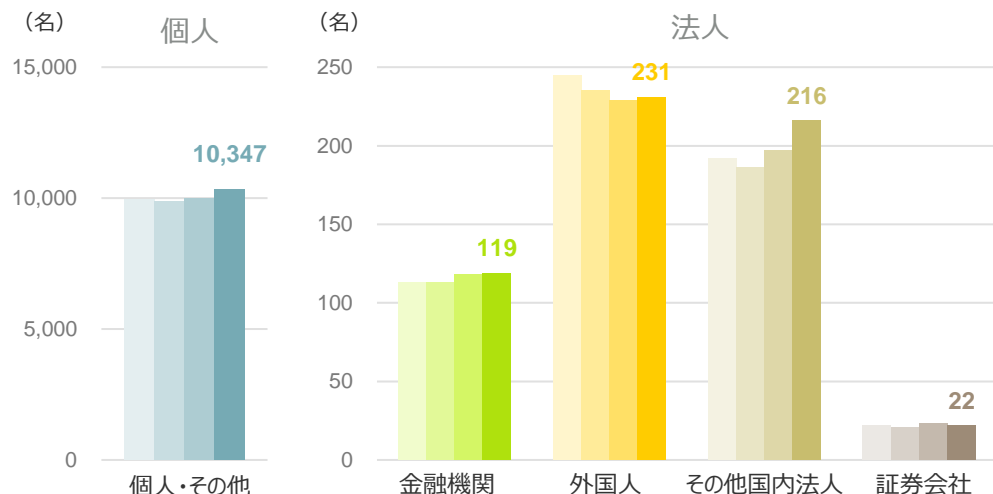
また、2018年3月1日付で投資口を2分割していることから、2018年1月末 (第12期末) 以前の1口当たりNAVはそれぞれ2で按分し投資口分割の影響を反映しています。

# 投資主の状況等

## 所有者別の投資口数比率 (注1)



## 所有者別の投資主数 (直近四期) (注1)



注1：2023年1月末日時点

## 主要な投資主 (注1)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注2)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	318,148	29.72%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	241,141	22.52%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	57,296	5.35%
4 ケネディクス株式会社	36,640	3.42%
5 SMBC日興証券株式会社	19,740	1.84%
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	18,053	1.68%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	14,706	1.37%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	11,199	1.04%
9 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,093	1.03%
10 三菱UFJ信託銀行株式会社	9,101	0.85%
<b>上位10名の合計</b>	<b>737,117</b>	<b>68.86%</b>

注2：「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)

# 財務諸表①

## 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（第21期） (2022年7月31日)	当期（第22期） (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,043,415	13,949,810
信託現金及び信託預金	11,460,934	11,589,952
営業未収入金	57,058	65,826
前払費用	16,867	10,953
未収消費税等	9,475	-
その他	8,062	5,414
<b>流動資産合計</b>	<b>¥25,595,814</b>	<b>¥25,621,956</b>
固定資産		
有形固定資産		
建物	-	441,093
構築物	-	10,013
工具、器具及び備品	-	9,912
土地	173,018	1,804,624
信託建物	103,318,397	105,637,178
信託構築物	1,073,882	1,139,576
信託機械及び装置	1,053,181	1,047,363
信託工具、器具及び備品	1,028,358	1,156,188
信託土地	180,334,732	185,748,052
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥286,981,571</b>	<b>¥296,994,003</b>
無形固定資産		
信託借地権	1,851,176	1,849,451
その他	905	129
<b>無形固定資産合計</b>	<b>¥1,852,082</b>	<b>¥1,849,581</b>
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,348	89,348
長期前払費用	940,044	841,793
その他	324,482	1,507,646
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥1,353,875</b>	<b>¥2,438,787</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥290,187,529</b>	<b>¥301,282,373</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	44,100	40,131
投資口交付費	59,235	69,733
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥103,335</b>	<b>¥109,864</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥315,886,678</b>	<b>¥327,014,194</b>

	(単位：千円)	
	前期（第21期） (2022年7月31日)	当期（第22期） (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	786,274	674,463
短期借入金	4,400,000	8,250,000
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	14,050,000	18,100,000
未払金	386,351	445,820
未払費用	59,408	59,238
未払法人税等	605	605
未払消費税等	16,126	78,103
前受金	1,387,348	1,448,324
預り金	84,024	93,981
その他	100	1,008
<b>流動負債合計</b>	<b>¥21,170,239</b>	<b>¥30,151,545</b>
固定負債		
投資法人債	7,700,000	6,700,000
長期借入金	133,470,000	130,170,000
預り敷金及び保証金	-	140,000
信託預り敷金及び保証金	3,731,982	3,826,300
信託入居一時金預り金	4,414,784	4,325,202
資産除去債務	68,451	68,638
その他	73,051	-
<b>固定負債合計</b>	<b>¥149,458,269</b>	<b>¥145,230,141</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥170,628,508</b>	<b>¥175,381,687</b>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,564,617	130,379,080
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）	1,860,000	1,840,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,393,566	4,718,142
<b>剰余金合計</b>	<b>¥19,440,666</b>	<b>¥19,745,242</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥145,005,284</b>	<b>¥150,124,322</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	252,885	1,508,184
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>¥252,885</b>	<b>1,508,184</b>
<b>純資産合計</b>	<b>¥145,258,169</b>	<b>¥151,632,506</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥315,886,678</b>	<b>¥327,014,194</b>

## 財務諸表②

## 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第21期）	当期（第22期）
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	8,790,331	9,064,123
その他賃貸事業収入	651,165	567,986
不動産等売却益	-	304,729
受取配当金	6,207	-
<b>営業収益合計</b>	<b>¥9,447,705</b>	<b>¥9,936,839</b>
営業費用		
賃貸事業費用	3,549,451	3,517,747
資産運用報酬	675,353	769,195
資産保管手数料	15,846	16,385
一般事務委託手数料	52,332	54,012
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	299,578	280,282
<b>営業費用合計</b>	<b>¥4,597,062</b>	<b>¥4,642,123</b>
<b>営業利益</b>	<b>¥4,850,642</b>	<b>¥5,294,715</b>
営業外収益		
受取利息	46	46
未払分配金除斥益	151	100
還付加算金	-	16
<b>営業外収益合計</b>	<b>¥197</b>	<b>¥163</b>
営業外費用		
支払利息	523,531	512,288
投資法人債利息	26,386	26,853
融資手数料	153,526	135,305
投資法人債発行費償却	3,968	3,968
投資口交付費償却	20,728	22,627
<b>営業外費用合計</b>	<b>¥728,141</b>	<b>¥701,045</b>
<b>経常利益</b>	<b>¥4,122,698</b>	<b>¥4,593,834</b>

	(単位：千円)	
	前期（第21期）	当期（第22期）
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
<b>税引前当期純利益</b>	<b>¥4,122,698</b>	<b>¥4,593,834</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>¥605</b>	<b>¥605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>¥4,122,093</b>	<b>¥4,593,229</b>
前期繰越利益	271,473	124,913
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>¥4,393,566</b>	<b>¥4,718,142</b>

## 金銭の分配に係る計算書

	前期（第21期）	当期（第22期）
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
I. 当期未処分利益	4,393,566,974円	4,718,142,642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	4,288,653,558円	4,556,833,281円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,101円)	(4,257円)
IV. 次期繰越利益	124,913,416円	181,309,361円

## キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第21期）	当期（第22期）
	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,084,281	7,574,072
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,488,536	△12,631,488
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,926,001	5,092,828
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>	<b>¥521,746</b>	<b>¥35,412</b>
現金及び現金同等物の期首残高	24,982,604	25,504,350
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥25,504,350</b>	<b>¥25,539,762</b>



# 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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2023年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	7,450	7,960	510	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	4,700	3,260	4,688	3,271
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,690	2,870	180	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	1,775	1,095	1,652	1,217
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,220	1,290	70	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	822	468	759	530
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	2,120	2,270	150	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	1,488	782	1,532	737
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	1,100	1,150	50	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	650	500	591	558
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	4,140	4,340	200	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	2,830	1,510	2,553	1,786
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,520	2,640	120	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.1%	3.9%	2,087	553	2,154	485
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	767	797	30	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.3%	4.1%	637	160	646	150
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,890	1,940	50	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,480	460	1,291	648
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,790	1,880	90	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.1%	3.9%	1,150	730	1,159	720
T-13	KDXレジデンス白金I	F	4,220	4,490	270	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	3,000	1,490	3,062	1,427
T-15	KDXレジデンス白金II	F	4,150	4,380	230	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	2,800	1,580	2,841	1,538
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,710	2,860	150	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	2,230	630	2,264	595
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	3,180	3,380	200	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	2,080	1,300	2,122	1,257
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,680	2,840	160	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	1,781	1,059	1,789	1,050
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,390	2,520	130	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	1,560	960	1,562	957
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,300	1,370	70	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	770	600	781	588
T-21	KDXレジデンス西原	F	2,170	2,280	110	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	1,450	830	1,479	800
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,280	1,390	110	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	730	660	792	597
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,530	4,640	110	3.8%	3.7%	3.8%	3.7%	4.0%	3.9%	3,240	1,400	3,106	1,533
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,520	1,550	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,147	403	1,119	430
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,820	5,120	300	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	3,270	1,850	3,170	1,949
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,480	3,700	220	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	2,260	1,440	2,291	1,408
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,630	1,700	70	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	1,000	700	1,004	695
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,100	1,160	60	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	720	440	694	465
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,730	1,820	90	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	1,250	570	1,264	555
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,330	1,410	80	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	920	490	883	526
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,120	1,180	60	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	760	420	781	398
T-33	KDXレジデンス用賀	F	1,020	1,080	60	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	700	380	712	367

東京経済圏

## 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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2023年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末				
T-34	KDXレジデンス下馬	F	883	930	47	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	600	330	625	304
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,560	1,640	80	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.5%	4.3%	1,250	390	1,228	411
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,510	1,590	80	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	1,050	540	1,032	557
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,380	1,420	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,000	420	1,051	368
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	1,070	1,130	60	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	776	354	700	429
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,130	1,200	70	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	773	427	776	423
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,240	1,310	70	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	850	460	857	452
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,150	1,220	70	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	800	420	797	422
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	899	956	57	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	620	336	572	383
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	751	778	27	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	550	228	536	241
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,120	1,170	50	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.1%	3.9%	800	370	750	419
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,290	1,360	70	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.0%	3.8%	999	361	985	374
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,400	2,570	170	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	1,800	770	1,693	876
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	2,010	2,140	130	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	1,350	790	1,321	818
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,520	1,610	90	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	996	614	1,023	586
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	777	819	42	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	530	289	553	265
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,840	1,950	110	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	1,268	682	1,312	637
T-52	KDXレジデンス戸越	F	5,430	5,750	320	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	3,745	2,005	3,653	2,096
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,620	3,720	100	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	2,593	1,127	2,577	1,142
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,780	2,910	130	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	1,857	1,053	1,760	1,149
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,760	3,970	210	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	2,679	1,291	2,542	1,427
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	6,560	7,060	500	3.5%	3.2%	3.2%	3.0%	3.6%	3.3%	4,832	2,228	4,903	2,156
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	F	1,260	1,320	60	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	850	470	893	426
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,510	2,710	200	3.2%	3.0%	3.0%	2.8%	3.3%	3.1%	1,360	1,350	1,360	1,349
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,820	3,020	200	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	2,200	820	2,318	701
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,800	1,910	110	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	1,400	510	1,439	470
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,810	1,940	130	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	1,250	690	1,216	723
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,590	1,670	80	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	1,062	608	1,028	641

# 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	2023年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末				
T-63	KDXレジデンス立川	F	4,090	4,310	220	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	3,026	1,283	2,934	1,375
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,720	1,810	90	4.3%	4.1%	4.1%	3.9%	4.4%	4.2%	1,050	760	1,138	671
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,470	1,500	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,100	400	1,073	426
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	2,210	2,380	170	3.1%	2.9%	2.9%	2.7%	3.2%	3.0%	1,150	1,230	1,163	1,216
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,280	1,340	60	3.3%	3.1%	3.1%	2.9%	3.4%	3.2%	700	640	697	642
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	5,150	5,500	350	3.1%	2.9%	2.9%	2.7%	3.2%	3.0%	2,845	2,655	2,862	2,637
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,400	1,460	60	3.5%	3.3%	3.3%	3.1%	3.6%	3.4%	1,130	330	1,136	323
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,910	2,020	110	3.2%	3.0%	3.0%	2.8%	3.3%	3.1%	1,224	796	1,225	794
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,270	1,330	60	3.2%	3.0%	3.0%	2.8%	3.3%	3.1%	792	537	793	536
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	907	969	62	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	561	408	546	422
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,050	1,090	40	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	695	395	690	399
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	911	939	28	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	648	291	641	297
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,190	1,230	40	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	764	466	751	478
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,290	1,340	50	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	894	446	878	461
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,350	1,430	80	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	842	588	824	605
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,920	8,070	150	3.6%	3.5%	3.8%	3.7%	3.8%	3.7%	7,500	570	7,538	531
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,460	2,610	150	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	1,930	680	1,960	649
T-80	KDXレジデンス日吉	F	3,070	3,160	90	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.0%	3.8%	2,635	524	2,662	497
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,580	1,660	80	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	1,360	300	1,392	267
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,390	1,460	70	3.4%	3.2%	3.2%	3.0%	3.5%	3.3%	1,111	349	1,122	337
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	811	859	48	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	687	171	699	159
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,120	1,180	60	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	975	204	1,001	178
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,870	2,920	50	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	2,500	420	2,617	302
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	F	1,060	1,110	50	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	939	170	970	139
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	830	831	1	3.6%	3.5%	3.7%	3.6%	3.8%	3.7%	750	81	774	56
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,320	2,460	140	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	1,918	541	1,949	510
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	650	-	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	4.1%	4.0%	621	29	648	1
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	3,130	3,280	150	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	2,530	750	2,662	617
T-91	KDXレジデンス中延	T	914	915	1	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	830	85	846	68

東京経済圏

# 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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]	
			前回取得 a	2023年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末					
T-92	KDXレジデンス市川	D	916	940	24	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	840	100	872	67	
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,650	3,680	30	3.5%	3.4%	3.6%	3.5%	3.7%	3.6%	3,000	680	3,192	487	
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	1,940	2,030	90	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	1,736	293	1,842	187	
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,650	1,690	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,500	190	1,545	144	
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	2,570	2,580	10	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	2,237	342	2,331	248	
T-97	KDXレジデンス天王町	D	915	922	7	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	843	78	898	23	
T-98	KDXレジデンス川崎	D	1,030	1,040	10	3.9%	3.8%	3.5%	3.4%	4.1%	4.0%	910	130	943	96	
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	F	887	939	52	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	780	159	807	131	
T-100	KDXレジデンス上石神井II	T	3,380	3,480	100	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	3,087	392	3,200	279	
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	D	1,320	1,360	40	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,150	210	1,207	152	
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	F	5,410	5,720	310	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	5,000	720	5,171	548	
T-103	KDXレジデンス梅島	F	2,780	2,940	160	3.7%	3.5%	3.5%	3.3%	3.8%	3.6%	2,373	567	2,474	465	
T-104	KDXレジデンス溝の口	D	3,010	3,070	60	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,781	289	2,938	131	
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	D	1,590	1,640	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,490	150	1,608	31	
T-106	KDXレジデンス津田沼II	D	966	993	27	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	920	73	954	38	
T-107	KDXレジデンス尾山台	F	-	3,690	-	-	3.5%	-	3.3%	-	3.6%	3,205	485	3,306	383	
T-108	KDXレジデンス浅草	F	-	1,160	-	-	3.3%	-	3.1%	-	3.4%	932	228	968	191	
東京経済圏小計/平均			-	217,854	233,467	15,613	3.6%	3.4%	3.4%	3.2%	3.7%	3.5%	165,622	67,844	166,731	66,735
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,390	1,420	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,015	405	868	551	
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,590	1,660	70	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.1%	3.9%	1,120	540	996	663	
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,610	1,670	60	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	1,080	590	939	730	
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,980	4,130	150	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	2,910	1,220	2,570	1,559	
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,110	2,230	120	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.0%	3.8%	1,510	720	1,254	975	
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,270	2,400	130	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	1,680	720	1,477	922	
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,110	1,140	30	4.3%	4.1%	4.1%	3.9%	4.4%	4.2%	765	375	739	400	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,140	1,190	50	4.5%	4.3%	4.3%	4.1%	4.6%	4.4%	830	360	831	358	
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	632	661	29	4.6%	4.4%	4.4%	4.2%	4.7%	4.5%	445	216	450	210	
R-13	KDXレジデンス一番町	D	739	751	12	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	530	221	471	279	
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,640	2,680	40	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.1%	3.9%	2,350	330	2,152	527	
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,090	1,120	30	4.3%	4.1%	4.1%	3.9%	4.4%	4.2%	840	280	766	353	

# 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	2023年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年1月期末	前回取得	2023年1月期末	前回取得	2023年1月期末				
R-19	KDXレジデンス西大路	D	958	974	16	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	813	161	753	220
R-20	KDXレジデンス西院	D	533	545	12	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	440	105	405	139
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,860	1,930	70	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	1,410	520	1,324	605
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,750	1,790	40	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.3%	4.1%	1,350	440	1,212	577
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,557	1,628	71	4.4%	4.2%	4.2%	4.0%	4.5%	4.3%	1,275	353	1,293	334
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	1,030	1,070	40	4.3%	4.1%	4.1%	3.9%	4.4%	4.2%	740	330	633	436
R-26	KDXレジデンス守口	F	746	782	36	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.3%	4.1%	551	231	486	295
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,350	1,410	60	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	1,080	330	1,037	372
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	2,090	2,370	280	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	1,360	1,010	1,619	750
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	794	824	30	4.9%	4.7%	4.7%	4.5%	5.0%	4.8%	588	236	518	305
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	1,030	1,090	60	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	680	410	624	465
R-32	KDXレジデンス西公園	F	1,010	1,080	70	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	763	317	699	380
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	1,040	1,090	50	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.0%	3.8%	760	330	725	364
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,630	4,640	10	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	3,500	1,140	3,381	1,258
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,270	1,350	80	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	973	377	937	412
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,990	4,180	190	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	3,201	979	3,037	1,142
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,560	2,610	50	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	1,974	635	1,897	712
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,220	5,240	20	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	4,606	633	4,280	959
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,870	1,970	100	4.3%	4.1%	4.1%	3.9%	4.4%	4.2%	915	1,055	921	1,048
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,720	1,740	20	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,290	449	1,208	531
R-42	セレニテ西宮本町	T	764	782	18	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	617	164	611	170
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,820	1,820	-	4.3%	4.2%	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	1,600	220	1,715	104
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,740	2,780	40	4.2%	4.1%	4.3%	4.2%	4.4%	4.3%	2,390	390	2,390	389
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,440	7,500	60	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	6,884	615	7,229	270
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,510	1,590	80	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.3%	4.1%	1,340	250	1,379	210
R-47	セレニテ甲子園ブリエ	T	840	845	5	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	770	75	819	25
地方経済圏小計／平均		-	72,423	74,682	2,259	4.2%	4.0%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	56,947	17,734	54,663	20,018
居住用施設設計／平均		-	290,277	308,149	17,872	3.7%	3.6%	3.6%	3.4%	3.9%	3.7%	222,570	85,578	221,395	86,753

地方経済圏

# 鑑定評価額一覧 6/7

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	2023年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年1月期末	前回取得	2023年1月期末	前回取得	2023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]
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,070	1,100	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,120	-20	1,060	39
H-2	ニチイホーム中野南台	D	2,020	2,070	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,780	290	1,751	318
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,960	4,050	90	5.1%	5.0%	5.0%	4.9%	5.3%	5.2%	3,690	360	3,745	304
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,170	1,200	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.8%	4.7%	1,120	80	1,032	167
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	3,050	3,110	60	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	2,940	170	2,688	421
H-6	天	T	2,660	2,670	10	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	40	2,479	190
H-7	イリーゼ西岡	F	860	877	17	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.2%	5.1%	858	19	774	102
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,770	1,810	40	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.6%	5.5%	1,660	150	1,483	326
H-9	さわやか桜式番館	D	991	1,010	19	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	989	21	874	135
H-10	アクティバ琵琶	T	6,490	6,510	20	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	-50	6,237	272
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	T	2,150	2,200	50	4.8%	4.7%	4.8%	4.7%	5.0%	4.9%	2,110	90	2,007	192
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	F	1,340	1,310	-30	4.4%	4.3%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,253	57	1,160	149
H-13	エクセレント西宮	T	935	956	21	4.9%	4.8%	4.9%	4.8%	5.1%	5.0%	971	-15	886	69
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,340	1,360	20	7.2%	7.1%	7.1%	7.0%	7.4%	7.3%	1,380	-20	1,268	91
H-15	エクセレント北野	T	800	818	18	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.8%	4.7%	737	81	734	83
H-16	アネシス寺田町	D	3,640	3,690	50	5.0%	4.9%	4.7%	4.7%	5.2%	5.1%	3,490	200	3,340	349
H-17	ロココリハ	D	2,170	2,200	30	5.1%	5.0%	4.8%	4.8%	5.3%	5.2%	2,100	100	1,980	219
H-18	オラージュ須磨	T	2,810	2,820	10	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	10	2,664	155
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	1,880	10	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	50	1,811	68
H-20	アネシス兵庫	T	1,430	1,440	10	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	20	1,360	79
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,400	3,490	90	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	3,057	432	3,171	318
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,490	7,670	180	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	6,934	735	6,929	740
H-23	せらび恵比寿	M	1,700	1,740	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,690	50	1,707	32
H-24	アルテ石屋川	T	1,360	1,360	-	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	299	1,063	296
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	T	2,820	2,890	70	4.5%	4.4%	4.5%	4.4%	4.7%	4.6%	2,709	180	2,801	88
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	F	1,940	1,990	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	1,720	270	1,778	211
H-27	グレイプス川崎新町	D	1,520	1,560	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,470	90	1,524	35
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	D	1,550	1,590	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,520	70	1,582	7
H-29	イリーゼ神戸六甲	T	1,350	1,380	30	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.8%	4.7%	1,200	180	1,254	125
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	T	1,400	1,440	40	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.8%	4.7%	1,287	153	1,363	76
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	T	2,490	2,540	50	4.5%	4.4%	4.5%	4.4%	4.7%	4.6%	2,340	200	2,464	75
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	D	-	918	-	-	3.7%	-	3.5%	-	3.9%	830	88	865	52
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	F	-	1,260	-	-	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	1,184	76	1,226	33
H-34	ニチイホーム八幡山	F	-	2,400	-	-	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	2,065	335	2,217	182
H-35	ライフシップ大麻	D	-	1,200	-	-	5.3%	-	5.1%	-	5.5%	1,088	112	1,172	27
H-36	ライフシップ湯の川	D	-	1,110	-	-	5.4%	-	5.2%	-	5.6%	1,020	90	1,095	14
H-37	ライフシップ深川	D	-	885	-	-	5.7%	-	5.5%	-	5.9%	758	127	839	45
ヘルスケア施設合計／平均		-	69,546	78,504	8,958	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	5.0%	4.9%	73,382	5,121	72,403	6,100

ヘルスケア施設

# 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	2023年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023年 1月期末	前回取得	2023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	2,370	2,370	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,390	-20	2,430	-60
	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	2,613	-13
	宿泊施設合計／平均	-	4,970	4,970	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4,960	10	5,044	-74
<b>総合計</b>		-	<b>364,793</b>	<b>391,623</b>	<b>26,830</b>	-	-	-	-	-	-	<b>300,912</b>	<b>90,710</b>	<b>298,843</b>	<b>92,779</b>

注: 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：2022年7月31日、2023年1月期末：2023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)	第21期 (2022年7月期)	第22期 (2023年1月期)
期末保有物件数	151 物件	157 物件	161 物件	165 物件	173 物件	180 物件
当期取得物件数	8 物件	6 物件 <sup>(注3)</sup>	5 物件	5 物件	8 物件	8 物件
当期譲渡物件数	1 物件	0 物件	1 物件	1 物件	0 物件	1 物件
取得価格合計	248,905 百万円	259,449 百万円	265,762 百万円	277,569 百万円	290,730 百万円	300,912 百万円
期末帳簿価額合計	248,229 百万円	258,384 百万円	264,204 百万円	275,695 百万円	288,832 百万円	298,843 百万円
期末鑑定評価額合計	295,688 百万円	311,926 百万円	323,918 百万円	344,484 百万円	365,903 百万円	391,623 百万円
賃貸可能戸数 <sup>(注1)</sup>	8,709 戸	9,285 戸	9,389 戸	9,640 戸	10,039 戸	10,046 戸
賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	344,419.86 m <sup>2</sup>	357,570.50 m <sup>2</sup>	360,067.69 m <sup>2</sup>	370,396.10 m <sup>2</sup>	383,810.01 m <sup>2</sup>	385,055.55 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	8,289 百万円	8,382 百万円	8,758 百万円	8,962 百万円	9,441 百万円	9,632 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,538 百万円	1,556 百万円	1,787 百万円	1,667 百万円	1,883 百万円	1,796 百万円
NOI (Net Operating Income) <sup>(注2)</sup>	6,551 百万円	6,825 百万円	6,971 百万円	7,295 百万円	7,557 百万円	7,835 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.4 % <sup>(注4)</sup>	5.3 % <sup>(注4)</sup>	5.3 % <sup>(注4)</sup>	5.3 % <sup>(注4)</sup>	5.3 % <sup>(注4)</sup>
資本的支出	515 百万円	478 百万円	625 百万円	639 百万円	812 百万円	850 百万円
減価償却費	1,467 百万円	1,504 百万円	1,546 百万円	1,589 百万円	1,665 百万円	1,721 百万円
減価償却比率 (年換算)	1.2 %	1.2 % <sup>(注4)</sup>	1.2 % <sup>(注4)</sup>	1.2 % <sup>(注4)</sup>	1.2 % <sup>(注4)</sup>	1.2 % <sup>(注4)</sup>
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.3 %	4.2 % <sup>(注4)</sup>	4.2 % <sup>(注4)</sup>	4.2 % <sup>(注4)</sup>	4.2 % <sup>(注4)</sup>	4.1 % <sup>(注4)</sup>

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22期） 1/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,688,276	7,960,000	SF	86	5,338.99	5,044.28	94.5%	184	164,099	35,492	128,607	17,830	110,776	5.4%	4.7%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,652,996	2,870,000	SF	54	2,353.23	2,224.09	94.5%	184	60,573	11,535	49,037	11,399	37,637	5.5%	4.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	759,078	1,290,000	SF	36	1,131.24	1,099.96	97.2%	184	28,198	5,729	22,469	5,447	17,021	5.4%	4.1%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,532,069	2,270,000	S	77	2,054.10	2,028.40	98.7%	184	52,073	22,548	29,524	7,899	21,625	3.9%	2.9%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	591,382	1,150,000	S	41	1,054.83	983.61	93.2%	184	26,658	6,018	20,640	5,294	15,346	6.3%	4.7%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,553,191	4,340,000	F	85	6,117.48	6,117.48	100.0%	184	109,155	18,313	90,842	22,374	68,467	6.4%	4.8%
T-9	コスモハイム元住吉	2,087,000	2,154,679	2,640,000	S	180	4,538.04	4,143.61	91.3%	184	69,717	23,771	45,945	6,056	39,889	4.4%	3.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	646,056	797,000	F	35	2,123.46	2,062.96	97.2%	184	28,075	8,054	20,020	3,227	16,793	6.2%	5.2%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,291,077	1,940,000	S	106	3,546.91	3,521.71	99.3%	184	62,440	14,720	47,720	18,784	28,935	6.4%	3.9%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,159,097	1,880,000	SF	61	2,491.66	2,297.68	92.2%	184	49,928	9,755	40,172	8,567	31,605	6.9%	5.5%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,062,374	4,490,000	SF	50	3,617.32	3,509.49	97.0%	184	119,249	42,577	76,671	9,560	67,111	5.1%	4.4%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,841,743	4,380,000	S	85	2,889.66	2,853.78	98.8%	184	94,876	18,191	76,684	8,207	68,477	5.4%	4.9%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,264,151	2,860,000	SF	20	1,680.79	1,602.59	95.3%	184	60,577	12,387	48,190	3,983	44,206	4.3%	3.9%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,122,145	3,380,000	SF	62	2,785.42	2,595.64	93.2%	184	75,925	13,329	62,595	8,439	54,155	6.0%	5.2%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,789,321	2,840,000	SF	64	2,507.52	2,467.38	98.4%	184	65,295	12,195	53,099	6,687	46,412	5.9%	5.2%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,562,535	2,520,000	S	76	1,849.00	1,827.99	98.9%	184	55,798	12,282	43,516	4,376	39,139	5.5%	5.0%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	781,685	1,370,000	SF	27	1,034.27	967.73	93.6%	184	30,041	7,360	22,681	3,369	19,312	5.8%	5.0%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,479,827	2,280,000	SF	39	2,310.08	2,255.78	97.6%	184	52,711	9,516	43,194	7,071	36,122	5.9%	4.9%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	792,896	1,390,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	184	31,660	5,736	25,924	1,831	24,093	7.0%	6.5%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宫	3,240,000	3,106,862	4,640,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	107,566	12,373	95,192	18,799	76,393	5.8%	4.7%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,119,824	1,550,000	S	60	1,537.38	1,448.19	94.2%	184	40,163	10,757	29,406	7,188	22,217	5.1%	3.8%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,170,650	5,120,000	S	179	4,358.43	4,316.04	99.0%	184	113,574	19,196	94,377	12,065	82,312	5.7%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,291,734	3,700,000	F	42	3,101.16	2,983.76	96.2%	184	80,268	17,009	63,258	8,821	54,436	5.6%	4.8%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,004,384	1,700,000	S	54	1,345.92	1,321.61	98.2%	184	37,379	7,662	29,716	4,447	25,269	5.9%	5.0%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	694,023	1,160,000	S	34	890.93	816.35	91.6%	184	24,730	4,246	20,484	3,516	16,968	5.6%	4.7%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,264,800	1,820,000	F	38	2,339.62	2,278.65	97.4%	184	44,667	7,550	37,117	5,197	31,919	5.9%	5.1%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	883,431	1,410,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	184	29,052	5,755	23,297	4,945	18,351	5.0%	4.0%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	781,184	1,180,000	S	39	1,103.82	997.92	90.4%	184	26,137	7,011	19,126	3,809	15,317	5.0%	4.0%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	712,665	1,080,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	184	24,214	5,721	18,492	3,046	15,446	5.2%	4.4%

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

# 個別物件パフォーマンス（第22期） 2/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	625,168	930,000	S	29	829.05	778.68	93.9%	184	20,530	6,753	13,777	2,796	10,980	4.6%	3.6%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,228,308	1,640,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	41,292	3,681	37,610	2,614	34,995	6.0%	5.6%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,032,604	1,590,000	S	72	1,526.98	1,482.82	97.1%	184	38,702	8,130	30,571	6,024	24,546	5.8%	4.6%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,051,996	1,420,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	184	39,435	5,216	34,219	4,301	29,917	6.8%	5.9%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	700,524	1,130,000	S	52	1,170.40	1,085.40	92.7%	184	26,989	7,160	19,828	5,980	13,848	5.1%	3.5%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	776,665	1,200,000	S	49	1,171.41	1,127.21	96.2%	184	27,493	4,798	22,695	4,563	18,131	5.8%	4.7%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	857,411	1,310,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	184	30,420	5,505	24,915	4,377	20,537	5.8%	4.8%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	797,815	1,220,000	SF	44	1,314.91	1,282.16	97.5%	184	29,977	6,121	23,855	5,078	18,777	5.9%	4.7%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	572,618	956,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	184	22,547	7,204	15,342	4,308	11,033	4.9%	3.5%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	536,253	778,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	184	20,777	4,491	16,285	3,525	12,759	5.9%	4.6%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	750,357	1,170,000	S	72	1,602.16	1,513.98	94.5%	184	34,919	9,431	25,487	6,368	19,119	6.3%	4.7%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	985,240	1,360,000	F	40	2,448.27	2,393.94	97.8%	184	37,949	8,116	29,833	5,322	24,511	5.9%	4.9%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,693,064	2,570,000	F	52	3,832.53	3,752.12	97.9%	184	70,320	11,996	58,324	16,074	42,249	6.4%	4.7%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,321,035	2,140,000	F	33	2,024.81	1,896.33	93.7%	184	46,616	6,956	39,659	7,728	31,930	5.8%	4.7%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,023,161	1,610,000	F	28	1,756.27	1,651.37	94.0%	184	36,544	6,509	30,034	4,899	25,135	6.0%	5.0%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	553,711	819,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	184	20,236	3,643	16,592	2,419	14,173	6.2%	5.3%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,312,164	1,950,000	SF	48	1,637.00	1,532.19	93.6%	184	40,610	7,450	33,160	4,758	28,401	5.2%	4.4%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,653,599	5,750,000	SF	144	4,591.76	4,378.11	95.3%	184	120,288	23,946	96,341	18,670	77,671	5.1%	4.1%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,577,708	3,720,000	S	127	3,314.75	3,129.15	94.4%	184	83,425	19,640	63,785	13,997	49,788	4.9%	3.8%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,760,056	2,910,000	S	117	2,372.67	2,210.42	93.2%	184	63,466	15,122	48,344	11,248	37,096	5.2%	4.0%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,542,935	3,970,000	SF	145	4,009.07	3,901.77	97.3%	184	92,435	20,803	71,631	16,942	54,689	5.3%	4.0%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,903,439	7,060,000	F	85	4,854.23	4,657.11	95.9%	184	135,205	22,437	112,767	16,034	96,733	4.6%	4.0%
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	850,000	893,930	1,320,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	26,123	12,522	13,601	3,127	10,473	3.2%	2.4%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,360,740	2,710,000	S	70	1,809.84	1,738.62	96.1%	184	52,333	10,765	41,567	3,807	37,759	6.1%	5.5%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,318,005	3,020,000	F	40	3,159.89	2,973.66	94.1%	184	69,286	14,618	54,668	9,110	45,557	4.9%	4.1%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,439,858	1,910,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	184	43,156	10,395	32,760	5,212	27,547	4.6%	3.9%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,216,552	1,940,000	SF	32	1,929.61	1,929.61	100.0%	184	43,765	6,943	36,822	6,951	29,870	5.8%	4.7%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,028,707	1,670,000	S	57	1,899.29	1,873.31	98.6%	184	39,690	9,780	29,910	6,392	23,518	5.6%	4.4%

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

# 個別物件パフォーマンス（第22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 <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,934,266	4,310,000	S	174	4,314.87	4,121.59	95.5%	184	100,783	17,145	83,638	22,197	61,440	5.5%	4.0%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,138,088	1,810,000	SF	59	3,499.84	3,446.92	98.5%	184	56,671	10,438	46,232	6,718	39,514	8.7%	7.5%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,073,586	1,500,000	S	65	1,614.28	1,540.93	95.5%	184	38,600	7,828	30,772	5,849	24,922	5.5%	4.5%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,163,284	2,380,000	SF	28	1,180.71	1,098.47	93.0%	184	41,598	8,784	32,814	4,231	28,583	5.7%	4.9%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	697,354	1,340,000	SF	30	1,031.09	952.59	92.4%	184	29,196	6,716	22,479	3,694	18,785	6.4%	5.3%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,862,470	5,500,000	SF	65	2,659.66	2,371.22	89.2%	184	93,280	14,588	78,691	11,290	67,401	5.5%	4.7%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,136,187	1,460,000	S	47	1,297.27	1,246.73	96.1%	184	31,012	5,899	25,113	4,893	20,219	4.4%	3.5%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,225,762	2,020,000	SF	33	1,357.88	1,206.66	88.9%	184	37,146	10,419	26,726	4,720	22,006	4.3%	3.6%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	793,112	1,330,000	S	30	878.50	828.29	94.3%	184	28,419	6,138	22,280	3,028	19,251	5.6%	4.8%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	546,537	969,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	21,812	6,777	15,035	3,028	12,006	5.3%	4.2%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	690,130	1,090,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	184	24,844	6,172	18,672	3,362	15,309	5.3%	4.4%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	641,229	939,000	S	47	1,032.18	1,032.18	100.0%	184	23,798	5,615	18,182	4,315	13,867	5.6%	4.2%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	751,496	1,230,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	184	25,600	2,295	23,304	3,433	19,870	6.1%	5.2%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	878,078	1,340,000	S	43	1,227.16	1,201.96	97.9%	184	27,682	8,095	19,587	4,124	15,462	4.3%	3.4%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	824,281	1,430,000	S	36	1,190.53	1,045.60	87.8%	184	28,667	5,980	22,686	4,392	18,293	5.3%	4.3%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,538,118	8,070,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	184	181,473	17,051	164,421	28,320	136,101	4.3%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,960,105	2,610,000	SF	44	1,996.08	1,996.08	100.0%	184	52,973	7,645	45,327	4,252	41,074	4.7%	4.2%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,662,664	3,160,000	F	92	6,131.93	6,015.05	98.1%	184	82,865	12,430	70,435	10,424	60,010	5.3%	4.5%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,392,262	1,660,000	SF	39	1,971.07	1,768.96	89.7%	184	37,664	9,844	27,819	2,725	25,094	4.1%	3.7%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,122,169	1,460,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	184	26,190	4,382	21,807	2,721	19,086	3.9%	3.4%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	699,745	859,000	S	36	1,013.40	988.57	97.5%	184	20,534	4,437	16,097	2,577	13,520	4.6%	3.9%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,001,538	1,180,000	S	57	1,277.78	1,277.78	100.0%	184	28,236	4,918	23,317	4,796	18,520	4.7%	3.8%
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,617,245	2,920,000	S	87	2,659.50	2,550.80	95.9%	184	60,685	17,477	43,208	6,590	36,617	3.4%	2.9%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷 II	939,400	970,648	1,110,000	SF	32	957.67	897.29	93.7%	184	23,006	4,501	18,505	2,491	16,013	3.9%	3.4%
T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	774,241	831,000	SF	23	820.01	820.01	100.0%	184	17,870	4,821	13,049	2,108	10,941	3.5%	2.9%
T-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,949,217	2,460,000	S	80	2,203.87	2,203.87	100.0%	184	50,345	7,306	43,039	6,509	36,530	4.5%	3.8%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	648,635	650,000	SF	21	665.39	636.53	95.7%	184	15,427	3,644	11,783	2,243	9,539	3.8%	3.0%
T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,662,567	3,280,000	SF	51	2,631.45	2,631.45	100.0%	184	71,552	9,021	62,531	8,436	54,094	4.9%	4.2%
T-91	KDXレジデンス中延	830,000	846,236	915,000	S	32	845.78	825.61	97.6%	184	23,159	4,190	18,968	2,203	16,764	4.5%	4.0%

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22期） 4/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-92	KDXレジデンス市川	840,000	872,399	940,000	S	47	1,015.39	972.17	95.7%	184	22,436	5,754	16,682	2,675	14,007	3.9%	3.3%
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	3,192,239	3,680,000	F	46	2,821.15	2,679.62	95.0%	184	84,316	10,900	73,415	9,875	63,539	4.9%	4.2%
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	1,842,402	2,030,000	S	78	1,972.49	1,947.31	98.7%	184	43,544	10,187	33,356	6,237	27,119	3.8%	3.1%
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	1,545,161	1,690,000	S	104	2,723.20	2,723.20	100.0%	184	48,268	9,121	39,146	7,397	31,749	5.2%	4.2%
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	2,331,187	2,580,000	S	89	2,274.70	2,274.70	100.0%	184	55,324	9,198	46,125	8,063	38,061	4.1%	3.4%
T-97	KDXレジデンス天王町	843,836	898,859	922,000	S	29	1,185.08	1,159.08	97.8%	184	22,691	4,738	17,952	3,330	14,621	4.2%	3.4%
T-98	KDXレジデンス川崎	910,000	943,053	1,040,000	S	57	1,179.11	1,179.11	100.0%	184	25,478	5,466	20,011	3,660	16,351	4.4%	3.6%
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	807,296	939,000	S	34	881.96	856.77	97.1%	184	20,383	4,299	16,083	2,603	13,480	4.1%	3.4%
T-100	KDXレジデンス上石神井II	3,087,014	3,200,407	3,480,000	SF	114	3,988.06	3,917.60	98.2%	184	85,529	13,826	71,702	13,626	58,076	4.6%	3.7%
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	1,150,000	1,207,064	1,360,000	S	99	2,477.01	2,477.01	100.0%	184	19,432	4,313	15,119	4,766	10,352	2.6%	1.8%
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000,000	5,171,888	5,720,000	F	75	4,795.16	4,665.15	97.3%	184	123,805	16,590	107,215	18,031	89,184	4.3%	3.5%
T-103	KDXレジデンス梅島	2,373,000	2,474,084	2,940,000	SF	90	3,265.57	3,133.52	96.0%	184	64,789	5,304	59,485	9,949	49,536	5.0%	4.1%
T-104	KDXレジデンス溝の口	2,781,000	2,938,686	3,070,000	S	98	4,103.23	4,004.53	97.6%	184	72,382	6,912	65,469	11,099	54,370	4.7%	3.9%
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	1,490,000	1,608,921	1,640,000	S	110	2,914.23	2,914.23	100.0%	184	39,000	720	38,279	7,340	30,939	5.1%	4.1%
T-106	KDXレジデンス津田沼II	920,000	954,314	993,000	SF	51	1,647.07	1,647.07	100.0%	184	25,053	1,784	23,268	3,181	20,087	5.0%	4.3%
T-107	KDXレジデンス尾山台	3,205,000	3,306,371	3,690,000	F	46	2,993.65	2,927.52	97.8%	19	6,804	495	6,308	1,279	5,028	3.8%	3.0%
T-108	KDXレジデンス浅草	932,000	968,465	1,160,000	S	27	907.20	881.10	97.1%	19	2,354	263	2,091	442	1,648	4.3%	3.4%
東京経済圏小計/平均		165,622,658	166,731,855	233,467,000	-	6,315	228,713.33	221,874.48	97.0%	-	5,182,050	1,011,396	4,170,654	724,132	3,446,522	5.1% <sup>(注2)</sup>	4.2% <sup>(注2)</sup>
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	868,803	1,420,000	S	92	3,330.15	3,330.15	100.0%	184	52,918	11,694	41,224	10,534	30,690	8.1%	6.0%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	996,614	1,660,000	F	40	2,798.20	2,731.74	97.6%	184	43,343	7,794	35,548	9,423	26,124	6.3%	4.6%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	939,172	1,670,000	SF	92	2,936.40	2,806.44	95.6%	184	45,924	12,071	33,853	10,375	23,477	6.2%	4.3%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,570,325	4,130,000	SF	160	6,385.70	6,131.08	96.0%	184	110,952	21,546	89,405	24,540	64,865	6.1%	4.4%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,254,144	2,230,000	F	80	4,631.16	4,631.16	100.0%	184	60,545	10,829	49,715	16,975	32,740	6.5%	4.3%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,477,581	2,400,000	SF	148	6,255.16	6,186.19	98.9%	184	76,050	16,609	59,440	14,466	44,974	7.0%	5.3%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	739,629	1,140,000	SF	78	2,762.76	2,762.76	100.0%	184	34,065	9,616	24,448	8,841	15,606	6.3%	4.0%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	831,486	1,190,000	SF	84	3,413.06	3,276.53	96.0%	184	39,065	10,350	28,714	8,666	20,047	6.9%	4.8%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	450,940	661,000	SF	65	2,253.81	1,945.64	86.3%	184	23,529	7,395	16,134	5,132	11,001	7.2%	4.9%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	471,417	751,000	SF	45	1,818.09	1,818.09	100.0%	184	27,832	6,062	21,770	5,167	16,603	8.1%	6.2%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,152,081	2,680,000	SF	187	6,221.83	5,756.09	92.5%	184	86,963	27,452	59,511	18,449	41,061	5.0%	3.5%
R-17	KDXレジデンス東桜II	-	-	-	-	-	-	-	-	142	25,879	8,884	16,995	6,143	10,852	-	-
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	766,016	1,120,000	SF	95	2,724.19	2,616.53	96.0%	184	37,627	13,450	24,177	7,713	16,463	5.7%	3.9%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	753,260	974,000	S	76	2,353.55	2,305.95	98.0%	184	34,619	8,082	26,537	6,668	19,868	6.5%	4.8%

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。

注2: 期中で取得したT-107、T-108及び期中で売却したR-17を除いて算出しています。

# 個別物件パフォーマンス（第22期） 5/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	405,121	545,000	S	49	1,094.81	1,051.78	96.1%	184	18,828	5,170	13,658	4,028	9,629	6.2%	4.3%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,324,653	1,930,000	S	118	3,387.30	3,258.95	96.2%	184	53,248	15,059	38,188	10,642	27,546	5.4%	3.9%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,212,962	1,790,000	S	131	3,813.31	3,788.11	99.3%	184	55,029	12,581	42,447	12,145	30,302	6.2%	4.5%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,293,403	1,628,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	184	56,586	14,334	42,251	5,916	36,335	6.6%	5.7%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	633,554	1,070,000	SF	70	2,024.50	1,881.80	93.0%	184	28,099	8,404	19,694	8,470	11,224	5.3%	3.0%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	486,302	782,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	24,554	5,454	19,100	5,596	13,503	6.9%	4.9%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,037,872	1,410,000	S	86	2,292.72	2,242.18	97.8%	184	37,892	11,197	26,694	8,255	18,438	4.9%	3.4%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,619,106	2,370,000	F	22	4,044.46	3,119.82	77.1%	184	56,630	16,660	39,970	8,087	31,882	5.8%	4.7%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	518,058	824,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	184	27,847	6,035	21,812	5,423	16,388	7.4%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	624,391	1,090,000	SF	63	2,602.53	2,519.91	96.8%	184	31,264	6,523	24,741	6,639	18,101	7.2%	5.3%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	699,692	1,080,000	F	36	2,522.16	2,522.16	100.0%	184	32,651	7,874	24,777	6,651	18,126	6.4%	4.7%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	725,693	1,090,000	F	24	2,098.68	2,098.68	100.0%	184	29,561	6,288	23,273	5,158	18,115	6.1%	4.7%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,381,605	4,640,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	24,576	96,981	34,088	62,892	5.5%	3.6%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	937,833	1,350,000	SF	55	1,923.22	1,833.61	95.3%	184	32,693	8,687	24,005	5,026	18,979	4.9%	3.9%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,037,692	4,180,000	SF	134	6,511.88	6,304.98	96.8%	184	105,556	24,557	80,999	22,885	58,114	5.0%	3.6%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,897,157	2,610,000	S	170	5,735.96	5,592.74	97.5%	184	104,234	27,339	76,894	19,017	57,877	7.7%	5.8%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,280,644	5,240,000	SF	212	11,855.63	11,373.13	95.9%	184	187,507	46,785	140,721	43,103	97,618	6.1%	4.2%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	921,411	1,970,000	SF	114	5,269.39	5,121.66	97.2%	184	56,221	26,330	29,891	11,930	17,960	6.5%	3.9%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,208,442	1,740,000	S	85	2,277.14	2,203.17	96.8%	184	43,486	10,241	33,244	10,179	23,065	5.1%	3.5%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	611,062	782,000	S	51	1,351.68	1,326.33	98.1%	184	22,259	7,239	15,019	4,775	10,244	4.8%	3.3%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,715,845	1,820,000	SF	128	4,472.72	4,331.38	96.8%	184	56,702	13,042	43,660	7,009	36,651	5.4%	4.5%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,390,323	2,780,000	S	138	3,787.85	3,712.06	98.0%	184	75,772	14,602	61,170	14,607	46,563	5.1%	3.9%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,229,674	7,500,000	F	239	17,575.39	16,772.78	95.4%	184	217,420	49,473	167,947	31,076	136,870	4.8%	3.9%
R-46	KDXレジデンス山台駅東	1,340,000	1,379,392	1,590,000	S	88	2,254.34	2,203.12	97.7%	184	40,871	7,954	32,917	7,839	25,077	4.9%	3.7%
R-47	セレニテ甲子園ブリッジ	770,000	819,923	845,000	SF	49	1,438.36	1,438.36	100.0%	184	25,999	3,820	22,179	5,415	16,763	5.7%	4.3%
地方経済圏小計／平均		56,947,551	54,663,295	74,682,000	-	3,731	156,342.22	151,119.19	96.7%	-	2,241,799	552,078	1,689,721	457,067	1,232,653	5.8% <sup>(注2)</sup>	4.3% <sup>(注2)</sup>
居住用施設設計／平均		222,570,209	221,395,151	308,149,000	-	10,046	385,055.55	372,993.67	96.9%	-	7,423,849	1,563,474	5,860,375	1,181,199	4,679,175	5.3% <sup>(注2)</sup>	4.2% <sup>(注2)</sup>

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-107、T-108及び期中で売却したR-17を除いて算出しています。

# 個別物件パフォーマンス (第22期) 6/7

(単位:千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	施設タイプ (注1)	賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率	入居率 (注2)	運用 日数	NOI	減価 償却費	賃貸事業 利益	NOI 利回り (年換算)	償却後 NOI 利回り (年換算)
										利用率 (注3)	(日)	a	b	c [a-b]	(年換算)	(年換算)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,060,429	1,100,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	85.5%	184	26,225	11,333	14,892	4.6%	2.6%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,751,438	2,070,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	56.6%	184	44,637	3,533	41,103	5.0%	4.6%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,745,862	4,050,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	76.4%	184	109,737	31,081	78,656	5.9%	4.2%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,032,632	1,200,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	67.9%	184	30,134	9,104	21,030	5.3%	3.7%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,688,858	3,110,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	77.2%	184	81,935	30,951	50,983	5.5%	3.4%
H-6	天	2,630,000	2,479,107	2,670,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	65.2%	184	84,614	29,321	55,293	6.4%	4.2%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	774,127	877,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	100.0%	184	23,103	9,204	13,899	5.3%	3.2%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,483,702	1,810,000	介護付	5,343.39	73	73	100.0%	100.0%	184	48,024	18,287	29,737	5.7%	3.6%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	874,899	1,010,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	184	28,180	12,454	15,725	5.7%	3.2%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,237,509	6,510,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	82.9%	184	225,656	65,263	160,392	6.8%	4.9%
H-11	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	2,110,000	2,007,021	2,200,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	89.0%	184	53,012	12,047	40,965	5.0%	3.9%
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,253,000	1,160,573	1,310,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	184	30,477	10,007	20,470	4.8%	3.2%
H-13	エクセレント西宮	971,000	886,269	956,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	95.7%	184	25,220	9,746	15,474	5.2%	3.2%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,268,919	1,360,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	100.0%	184	49,760	18,510	31,250	7.2%	4.5%
H-15	エクセレント北野	737,000	734,167	818,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	100.0%	184	18,457	4,209	14,247	5.0%	3.8%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,340,359	3,690,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	95.8% 98.0%	184	92,495	32,041	60,453	5.3%	3.4%
H-17	ココリ八	2,100,000	1,980,829	2,200,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	88.7%	184	55,529	16,603	38,925	5.2%	3.7%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,664,880	2,820,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	83.8% 77.5%	184	76,691	23,919	52,771	5.4%	3.7%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,811,975	1,880,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	91.2%	184	47,256	7,153	40,103	5.1%	4.3%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,360,680	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	93.2%	184	37,899	10,647	27,251	5.3%	3.8%
H-21	ブレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,171,495	3,490,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	86.3%	184	65,949	9,932	56,017	4.3%	3.6%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	6,929,903	7,670,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	94.8%	184	159,235	38,383	120,851	4.6%	3.5%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,707,625	1,740,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	94.1%	184	35,774	3,001	32,773	4.2%	3.8%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,063,979	1,360,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 -	64 -	100.0%	85.9% 非開示	184	39,937	20,049	19,888	7.5%	3.7%
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	2,709,440	2,801,833	2,890,000	介護付	3,900.59	68	73	100.0%	非開示	184	65,166	13,420	51,746	4.8%	3.8%
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	1,720,000	1,778,839	1,990,000	介護付	2,725.53	59	60	100.0%	非開示	184	42,741	8,867	33,874	4.9%	3.9%
H-27	グレイブス川崎新町	1,470,000	1,524,478	1,560,000	サ高住	3,455.79	69	83	100.0%	81.9%	184	32,218	7,563	24,655	4.3%	3.3%
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ぶじみ野	1,520,000	1,582,159	1,590,000	サ高住	3,693.83	86	118	100.0%	75.4%	184	34,492	9,433	25,058	4.5%	3.3%
H-29	イリーゼ神戸六甲	1,200,000	1,254,743	1,380,000	介護付	2,278.43	53	53	100.0%	84.9%	184	32,825	6,846	25,979	5.4%	4.3%
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,287,000	1,363,227	1,440,000	介護付	3,469.84	87	87	100.0%	98.9%	184	37,122	10,009	27,113	5.7%	4.2%
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,340,000	2,464,232	2,540,000	介護付	5,414.02	130	130	100.0%	96.9%	184	63,035	13,747	49,287	5.3%	4.2%
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	830,000	865,742	918,000	介護付	2,204.45	54	54	100.0%	90.7%	138	15,229	3,024	12,205	4.9%	3.9%
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	1,184,000	1,226,883	1,260,000	介護付	2,306.95	60	60	100.0%	93.3%	126	18,185	3,661	14,524	4.4%	3.6%
H-34	ニチイホーム八幡山	2,065,000	2,217,343	2,400,000	介護付	2,739.47	62	66	100.0%	92.4%	50	12,574	2,865	9,708	4.4%	3.4%
H-35	ライフシップ大塚	1,088,000	1,172,856	1,200,000	サ高住	3,406.41	99	99	100.0%	98.0%	50	9,565	3,525	6,039	6.4%	4.1%
H-36	ライフシップ湯の川	1,020,000	1,095,094	1,110,000	サ高住	3,413.76	98	98	100.0%	96.9%	50	9,028	3,086	5,942	6.5%	4.3%
H-37	ライフシップ深川	758,000	839,006	885,000	サ高住	3,397.74	100	100	100.0%	97.0%	50	7,767	3,674	4,092	7.5%	3.9%
ヘルスケア施設合計/平均		73,382,670	72,403,688	78,504,000	-	198,050.87	3,648	4,143	100.00%	87.3%(注4)	1,869,901	526,515	1,343,386	5.4%(注5)	3.9%(注5)	

注1: 施設タイプは、「介護付」は介護付有料老人ホーム、「住宅型」は住宅型有料老人ホーム、「サ高住」はサービス付き高齢者向け住宅、「GH」はグループホーム、「老健」は介護老人保健施設をさします。  
 注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を定員数で除して算出しています。ただし、H-12、H-24(GH)、H-25、H-26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についての平均入居率です。  
 注5: 期中で取得したH-32～H-37を除いて算出しています。

# 個別物件パフォーマンス（第22期） 7/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	NOI a	減価償却費 b	賃貸事業利益 c [a-b]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)	
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	2,430,675	2,370,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	184	50,156	6,020	44,136	4.2%	3.7%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,613,941	2,600,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	184	55,111	7,447	47,663	4.3%	3.7%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,044,616	4,970,000	3,657.39	3,657.39	100.0%	-	105,267	13,468	91,799	4.2%	3.7%
総合計／平均		300,912,879	298,843,455	391,623,000	586,763.81	574,701.93	97.9%	-	7,835,545	1,721,183	6,114,362	5.3% <sup>(注)</sup>	4.1% <sup>(注)</sup>	

注： 期中で取得したT-107、T-108、H-32~H-37及び期中で売却したR-17を除いて算出しています。