

# 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7月期（第23期）決算説明資料 2023年9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」、または「KDR」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7月期（第23期）決算

合併について	p. 4
2023年7月期（第23期）ハイライト	p. 5
居住用施設 運用ハイライト	p. 6
2023年7月期（第23期）決算概要	p. 7
2023年10月期（第24期・最終営業期間）業績予想	p. 8

## 2. 運用の状況

居住用施設 稼働率	p. 10
居住用施設 賃料	p. 11-13
ヘルスケア施設 / 宿泊施設	p. 14

## 3. 財務の状況

財務の状況	p. 17-18
-------	----------

## 4. サステナビリティ

ESG施策の推進	p. 20
ESGへの具体的な施策例	p. 21-22

## 5. 上場来の軌跡

上場来の軌跡	p. 24
--------	-------

## 6. 合併について

合併の概要	p. 26
合併のスキームとスケジュール	p. 27
合併後の姿	p. 28
合併の意義：環境変化への対応	p. 29
合併後の本投資法人の成長戦略	p. 30
環境変化に即した資産入替による収益力強化	p. 31

## ご参考資料

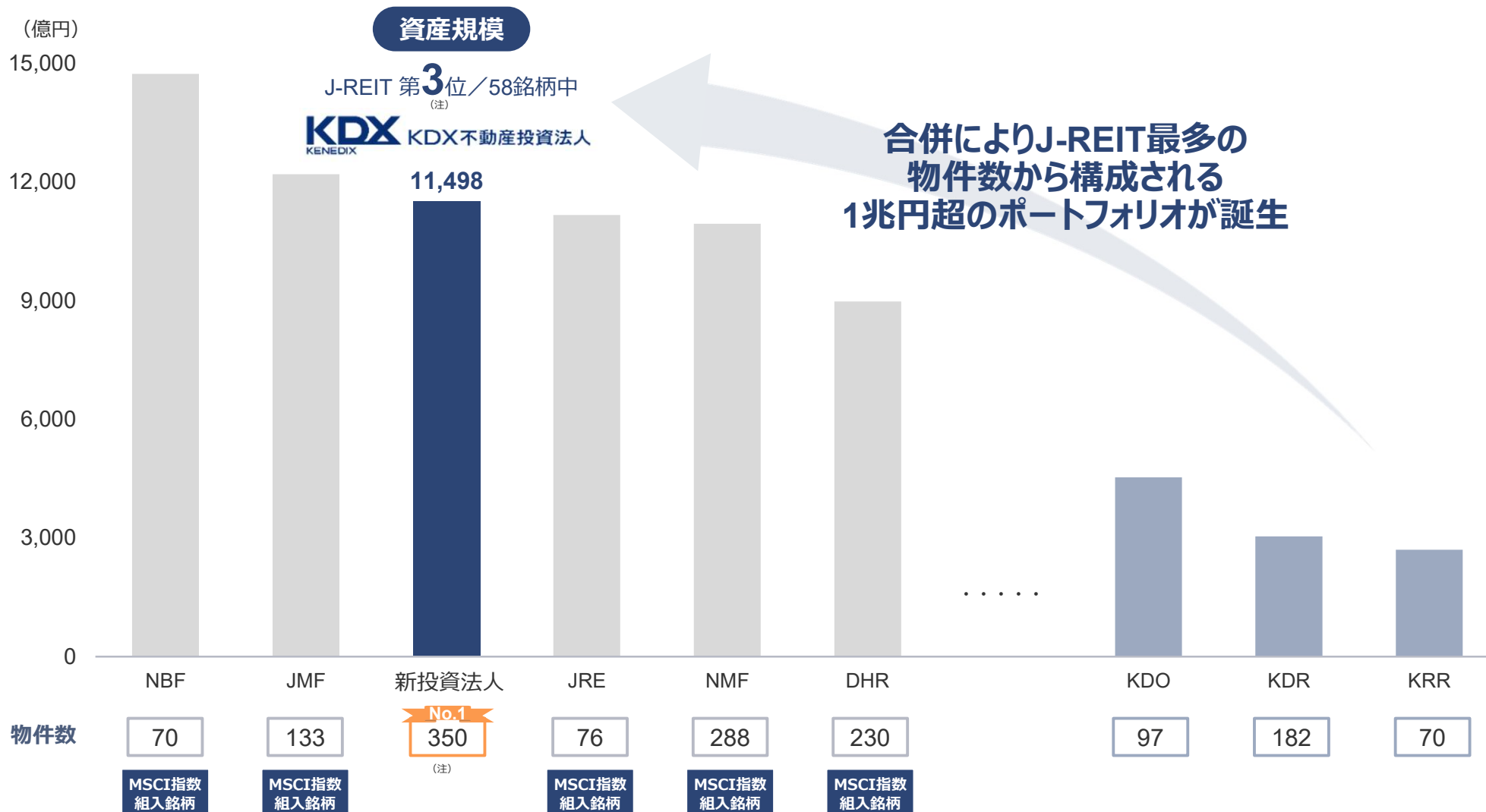
ポートフォリオの内訳	p. 34-35
居住用施設 東京経済圏 稼働率	p. 36
居住用施設 テナント	p. 37
主要都道府県における賃貸マンション着工戸数及び転入超過数	p. 38
東京経済圏の人口動態	p. 39
ヘルスケア施設を取巻く環境	p. 40
シニアリビング施設の分類	p. 41
保有物件のオペレーターの概要	p. 42
オペレーター定員数ランキング	p. 43
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 44
投資主優待制度について	p. 45
ケネディクスグループの概要	p. 46
スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制	p. 47
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 48
投資主の状況	p. 49
財務諸表	p. 50-51
鑑定評価額一覧	p. 52-58
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 59
個別物件パフォーマンス	p. 60-66



## 1. 2023年7月期（第23期）決算

# 合併について

- ケネディクス・オフィス投資法人及びケネディクス商業リート投資法人との合併が承認・可決され、2023年11月1日付で効力発生予定
- 合併により資産規模はJ-REIT第3位<sup>(注)</sup>となり、市場におけるプレゼンスは大幅に向上
- J-REIT最多となる物件数<sup>(注)</sup>、ポートフォリオ分散による安定化を実現



注：2023年4月末日時点でJ-REIT市場における他の投資法人が取得又は譲渡の完了を公表している物件を含む資産規模（取得（予定）価格ベース）を基に計算しています。このため、合併の効力発生日時点において、新投資法人のポートフォリオがJ-REIT市場第3位の資産規模となること、同市場最多の物件数となることを保証するものではありません。

## 2023年7月期（第23期）ハイライト

### 外部成長

- ✓ 2023年3月にヘルスケア施設2物件、合計33.2億円を取得
- ✓ 資産規模は合計182物件、3,042億円まで拡大

### 内部成長

- ✓ 新規賃料増加率は、シングルタイプが+1.1%と4期ぶりにプラス圏へと反転、ファミリータイプは+5.7%と引き続き好調
- ✓ 更新賃料増加率は、全住戸タイプにおいて回復基調を示し、前期比+0.2ポイントとなる+0.4%を実現

### 財務

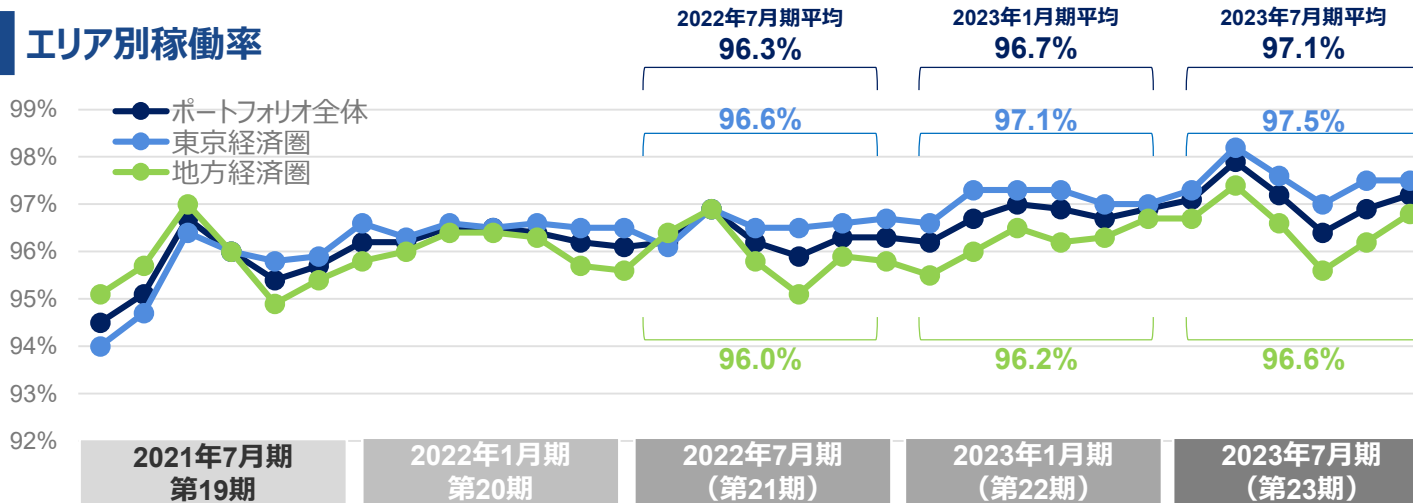
- ✓ 174.5億円の新規借入れとリファイナンスを通じ、返済期限を分散化、平均金利は同水準を維持
- ✓ 合併発表に伴い、JCRの格付が# AA-/ポジティブへ（クレジット・モニター指定）

### 分配金 / NAV

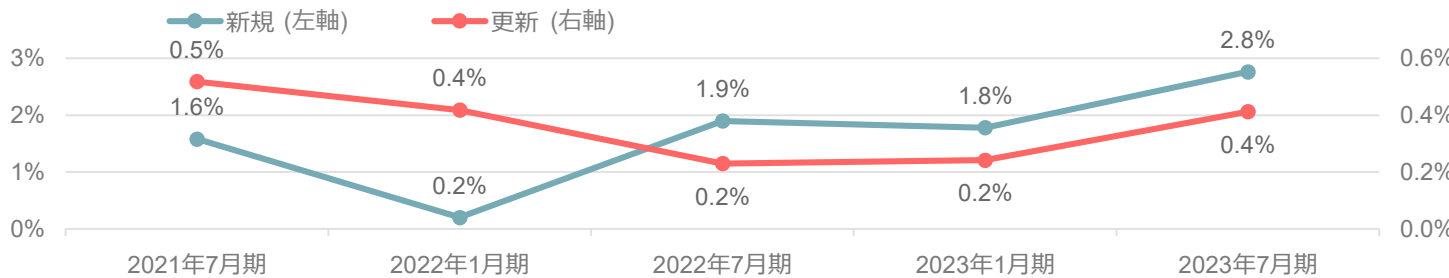
- ✓ 堅調な内部成長等が寄与し1口当たり分配金は4,224円と予想比2.0%超過
- ✓ 1口当たりNAVは225,640円と前期比0.7%上昇

# 居住用施設 運用ハイライト

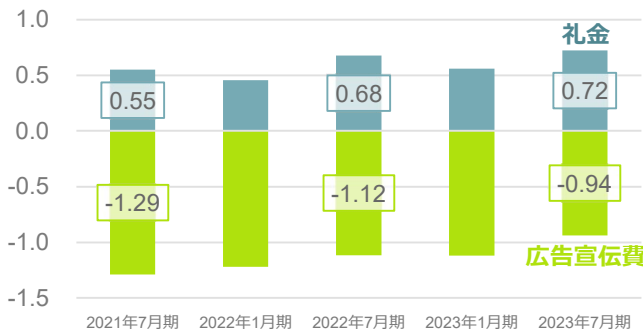
## エリア別稼働率



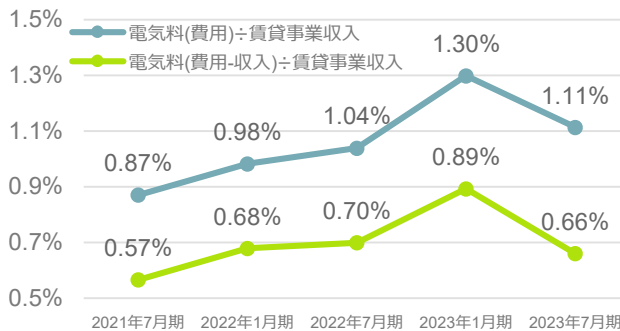
## 賃料増加率



## 礼金・広告宣伝費 (月数換算)



## 電気料金



## 2023年7月期（第23期）実績

### 稼働状況

□ 東京経済圏、地方経済圏共に前年同期に比べ高水準で推移、ポートフォリオの期中平均稼働率は過去最高の97.1%まで上昇

### 稼働率（2023年7月期平均）

ポートフォリオ全体 **97.1%**（前年同期比+0.8pts）  
東京経済圏 **97.5%**（前年同期比+0.9pts）  
地方経済圏 **96.6%**（前年同期比+0.6pts）

### 賃料動向

□ Sタイプ反転、SF・Fタイプの好調継続で新規賃料増加率は上昇、更新賃料増加率も全住戸タイプで回復基調

### 賃料増加率（2023年7月期）

新規賃料 **2.8%**（前年同期比+0.9pts）  
更新賃料 **0.4%**（前年同期比+0.2pts）

### リーシング

□ 旺盛な賃貸需要により、礼金取得の増加傾向が継続、広告宣伝費は低下傾向が継続し1か月を切る水準に

### リーシング関連収入・費用（2023年7月期平均・月数換算）

礼金取得額 **0.72**か月分（前年同期比+0.04か月）  
広告宣伝費 **0.94**か月分（前年同期比▲0.18か月）

### 電気料金

□ 政府補助金の支給や燃料調整費の落ち着きにより電気料（費用）が減少し、ポートフォリオへの影響は低下

# 2023年7月期（第23期）決算概要

(百万円)	2023年 1月期 (第22期)		2023年 7月期 (第23期)		前期比		主な増減要因 (注1)		予想比		主な増減要因 (注1)	
	実績	予想 (注2)	実績	実績			(R)第22期実績平均稼働率：96.7%	(R)第23期実績平均稼働率：97.1%			(R)第23期予想平均稼働率：96.5%	(R)第23期実績平均稼働率：97.1%
貸貸事業収入	9,064	9,330	9,378	314	3.5%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +71	47	0.5%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +44			
その他賃貸事業収入	567	641	704	136	24.1%	前期新規取得物件の寄与 +206	63	9.8%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +11			
不動産等売却益	304	-	-	-304	-	前期物件売却の影響 -23	0	-	(R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +8			
<b>営業収益</b>	<b>9,936</b>	<b>9,972</b>	<b>10,083</b>	<b>146</b>	<b>1.5%</b>	今期新規取得物件の寄与 +59	<b>110</b>	<b>1.1%</b>	(R)水光熱費 +20			
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,796	1,939	1,943	146	8.2%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +96	3	0.2%	(R)保険金収入等 +7			
減価償却費	1,721	1,773	1,774	52	3.1%	(R)駐車場収入 +3	0	0.0%	(R)解約違約金等 +2			
その他営業費用	1,124	1,137	1,143	18	1.7%	(R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +20	5	0.5%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト -9			
<b>営業費用</b>	<b>4,642</b>	<b>4,850</b>	<b>4,860</b>	<b>218</b>	<b>4.7%</b>	(R)水光熱費 +11	<b>9</b>	<b>0.2%</b>	(R)水光熱費 -4			
<b>営業利益</b>	<b>5,294</b>	<b>5,121</b>	<b>5,222</b>	<b>-72</b>	<b>-1.4%</b>	(R)保険金収入等 +2	<b>101</b>	<b>2.0%</b>	(R)修繕費・原状回復費 +32			
営業外収益	0	0	0	0	29.6%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト +51	0	-11.7%	(H)修繕費 -15			
営業外費用	701	715	720	19	2.8%	(R)修繕費・原状回復費 +37	5	0.8%	<その他営業費用> 資産運用報酬 +14			
<b>経常利益</b>	<b>4,593</b>	<b>4,406</b>	<b>4,501</b>	<b>-91</b>	<b>-2.0%</b>	(H)修繕費・原状回復費 +20	<b>95</b>	<b>2.2%</b>	消費税 -2			
<b>当期純利益</b>	<b>4,593</b>	<b>4,405</b>	<b>4,501</b>	<b>-91</b>	<b>-2.0%</b>	(H)租税公課 +18	<b>95</b>	<b>2.2%</b>	鑑定評価書等DDLレポートの取得費等 -7			
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-	(R)租税公課 +9	-5	-	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 +5			
利益剰余金取崩(積立)	(56)	5	-	56	-	(R)水光熱費 -11	<b>89</b>	<b>2.0%</b>	<内部留保> 内部留保取崩を未実施 -5			
<b>分配金総額</b>	<b>4,556</b>	<b>4,431</b>	<b>4,521</b>	<b>-35</b>	<b>-0.8%</b>	新規物件取得（及び売却）の影響 +17	<b>89</b>	<b>2.0%</b>				
<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,257円</b>	<b>4,140円</b>	<b>4,224円</b>	<b>-33円</b>	<b>-0.8%</b>	<減価償却費> 新規取得物件の影響 +37	<b>84円</b>	<b>2.0%</b>				
<b>NOI</b>	<b>7,835</b>	<b>8,033</b>	<b>8,139</b>	<b>304</b>	<b>3.9%</b>	<その他営業費用> 資産運用報酬 -12	<b>106</b>	<b>1.3%</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2：2023年3月15日付公表値を表します。



## 2023年10月期（第24期・最終営業期間）業績予想

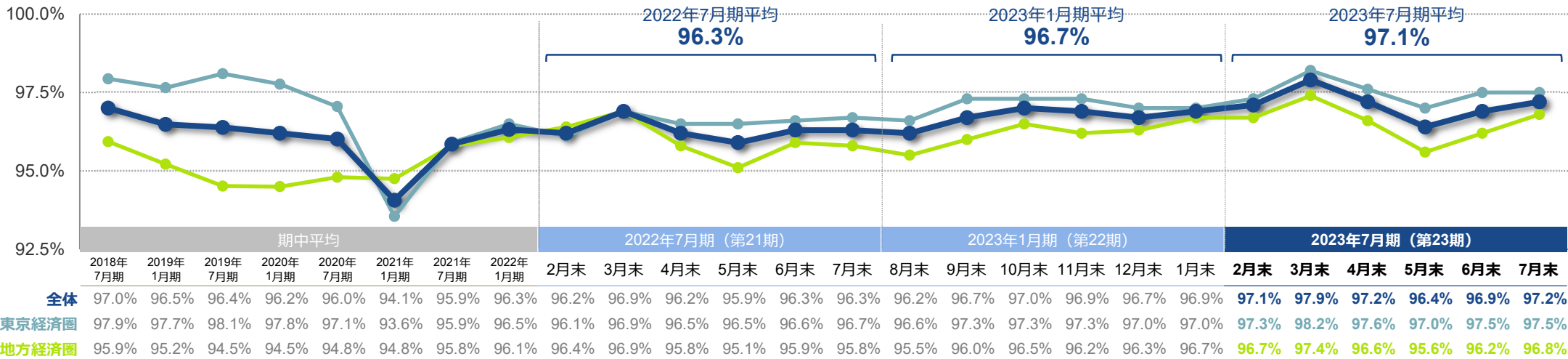
	2023年 7月期 (第23期)	2023年 10月期 (第24期)	予想の主な前提条件	合併について
	6か月実績 (参考)	3か月予想 6月13日発表		
(百万円)				
賃貸事業収入	9,378	4,685	<計算期間> 2023年10月期（最終営業期間）： 2023年8月1日～10月31日	<b>合併交付金について</b>  KDRは、2023年6月13日にKDR及びケネディクス商業リート投資法人を吸収合併消滅法人とし、ケネディクス・オフィス投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）について、合併契約（効力発生予定日：2023年11月1日）を締結しています。
その他賃貸事業収入	704	289	<運用資産> 運営物件数 182物件	
<b>営業収益</b>	<b>10,083</b>	<b>4,975</b>	<営業収益> ポートフォリオ期中平均稼働率 97.7%	2023年10月期（2023年8月1日～2023年10月31日（最終営業期間））に係る金銭の分配については、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金が、合併の効力発生日後、合理的な期間内に新投資法人より支払われる予定です。
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,943	961	<営業費用> 公租公課（固定資産税及び都市計画税等） 304百万円 合併関連費用 65百万円	
減価償却費	1,774	886		<b>規約一部変更について</b>  旧規約における資産運用会社に対する資産運用報酬のうち運用報酬Ⅱの計算方法が営業期間が6か月であることを前提とした内容となっていることから、営業期間が6か月と異なる期間となった際に、その影響を中立化するため、新たに調整に関する規定を追加するため、2023年8月21日付で規約の一部変更を行っています。なお、本合併成立により2023年10月期の営業期間が92日となった場合、この調整による2023年10月期に係る運用報酬Ⅱは、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）となります。
その他営業費用	1,143	680	<営業外費用> 新投資口償却額 9百万円 支払利息等 351百万円	
<b>営業費用</b>	<b>4,860</b>	<b>2,528</b>	<有利子負債> 有利子負債残高 165,920百万円 うち借入金 158,220百万円 うち投資法人債 7,700百万円	$\frac{\text{分配可能金額} \times \text{運用報酬Ⅱ 控除前 1口当たり利益}}{92 \times 184} \times 0.00145\%$
<b>営業利益</b>	<b>5,222</b>	<b>2,446</b>	<発行済投資口の総口数> 発行済投資口の総口数 1,070,433口	
営業外収益	0	-		
営業外費用	720	362		
<b>経常利益</b>	<b>4,501</b>	<b>2,083</b>		
<b>当期純利益</b>	<b>4,501</b>	<b>2,083</b>		
RTA取崩	20	10		
利益剰余金取崩(積立)	-	123		
<b>分配金総額</b>	<b>4,521</b>	<b>2,215</b>		
<b>1口当たり分配金 / 合併交付金</b>	<b>4,224円</b>	<b>2,070円</b>		
<b>NOI</b>	<b>8,139</b>	<b>4,013</b>		



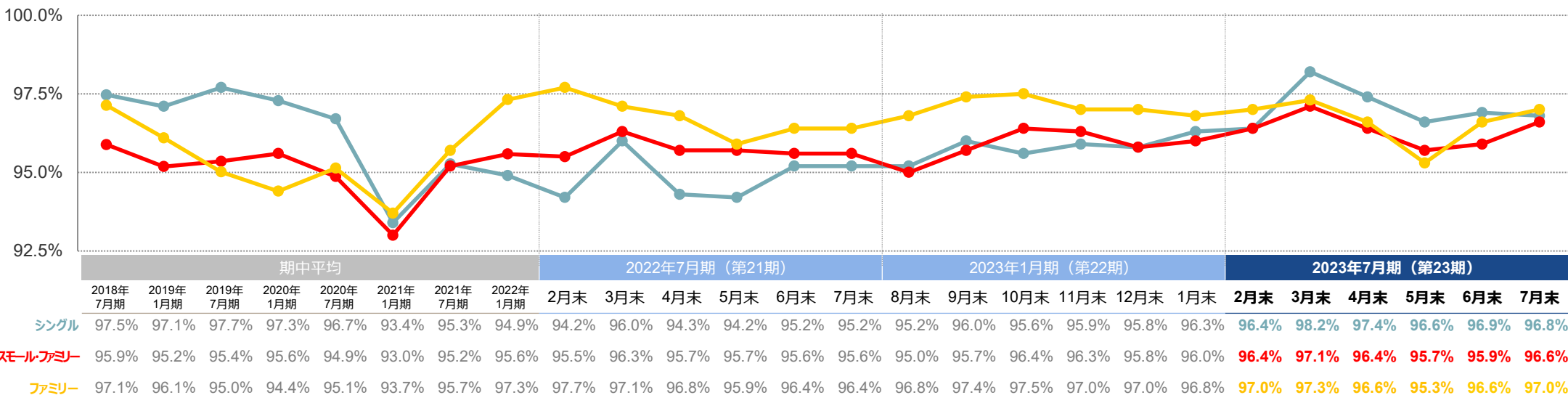
## 2. 運用の状況

# 居住用施設 稼働率

## 地域別稼働率



## 住戸タイプ別稼働率

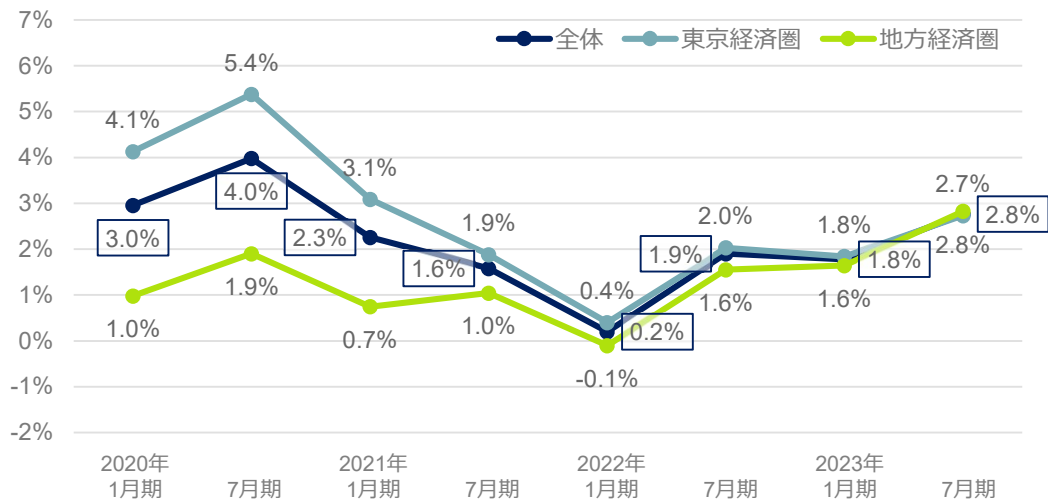


注：「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含む全ての物件を対象としています。「住戸タイプ別稼働率」は、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

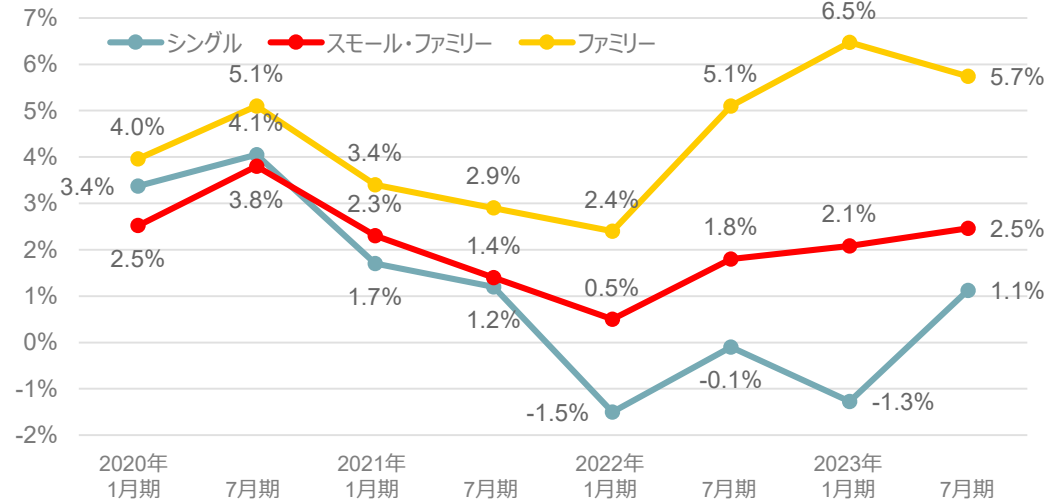
# 居住用施設 賃料 1/3

## 新規賃料の増減率 (注1)

### 地域別の月額賃料の増減率

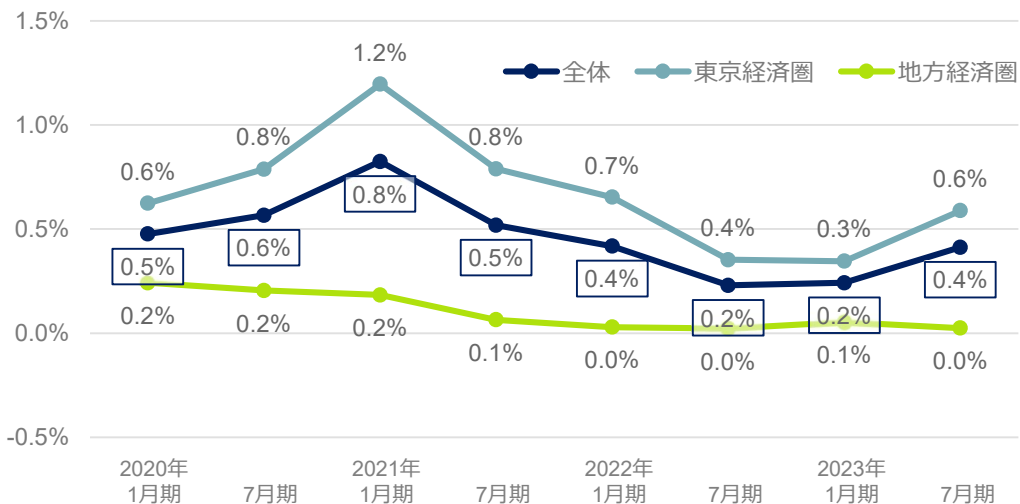


### タイプ別の月額賃料の増減率

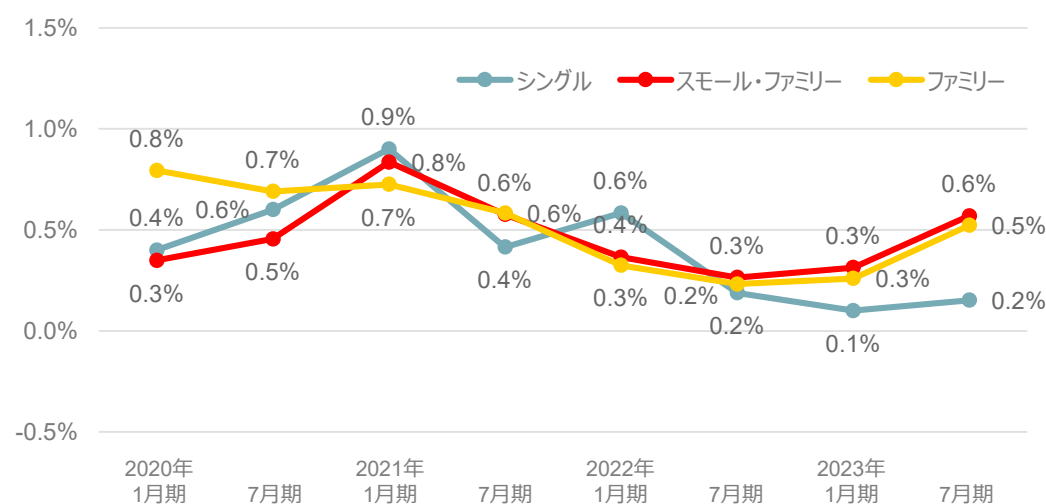


## 更新賃料の増減率 (注2)

### 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



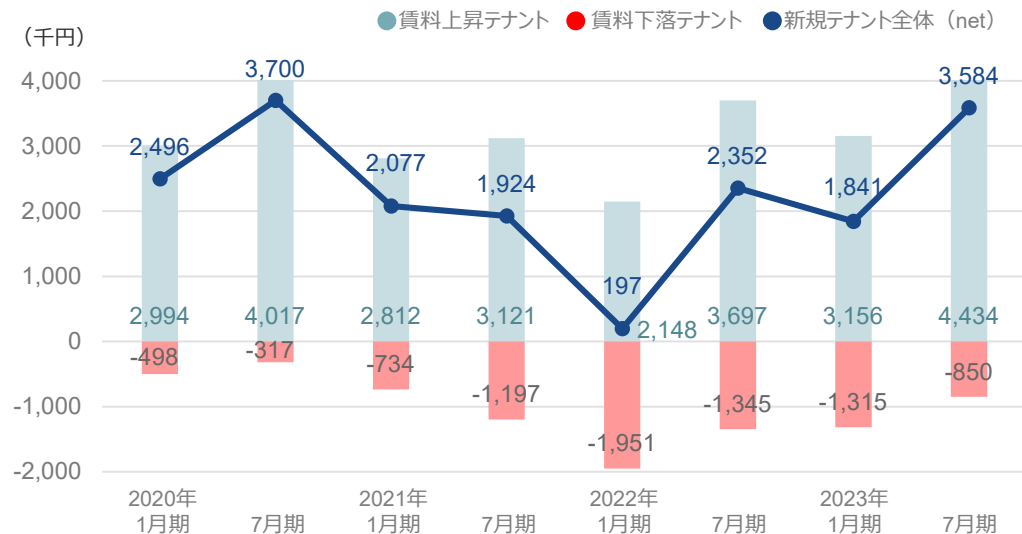
注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

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 2/3

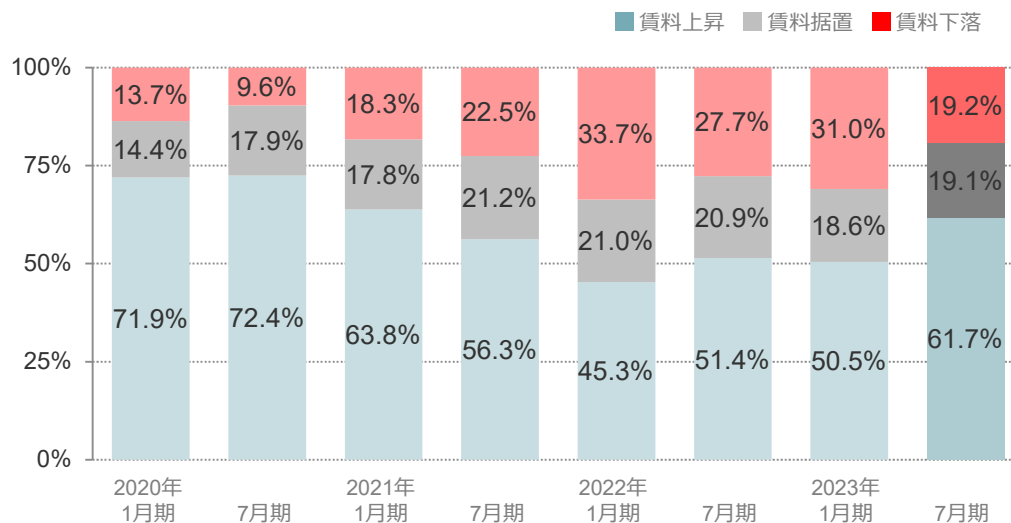
## 月額賃料の増減額

### 新規賃料

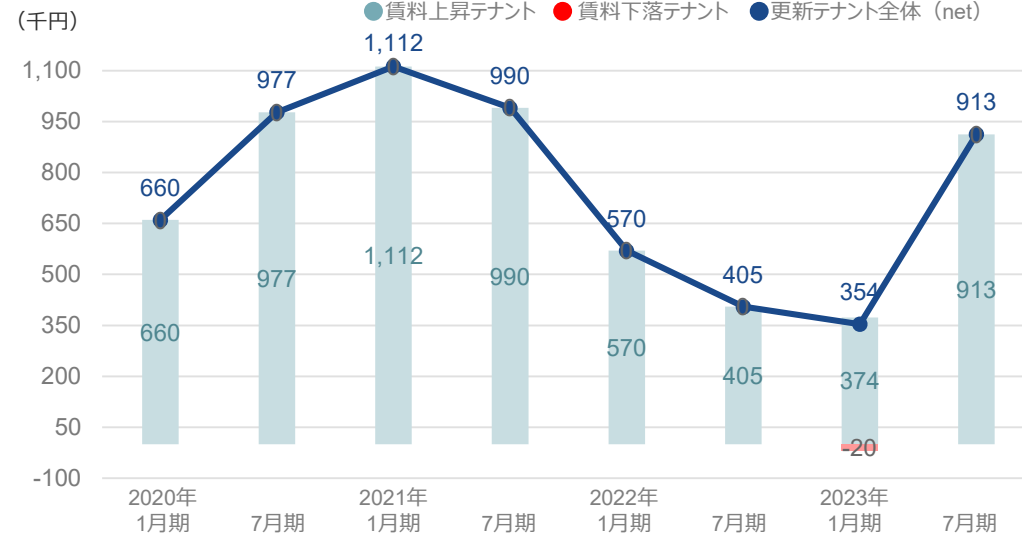


## 月額賃料の増減件数割合

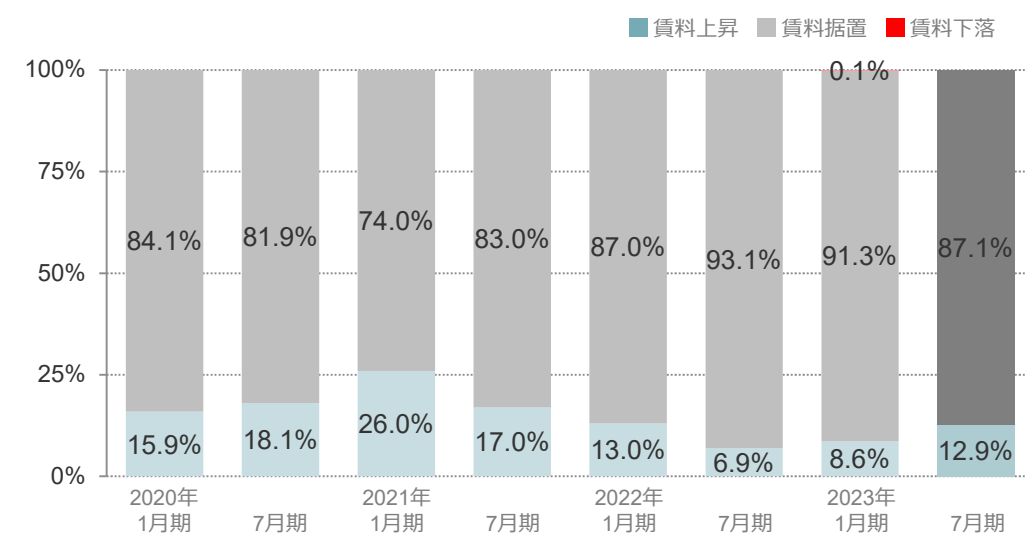
### 新規賃料



### 更新賃料



### 更新賃料

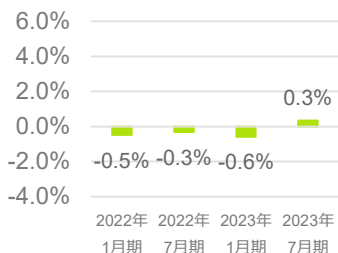


# 居住用施設 賃料 3/3

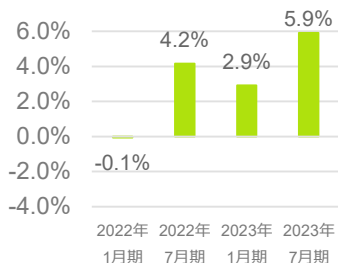
## 新規賃料の増減率マップ（2023年7月期）

### 関西圏（19物件）

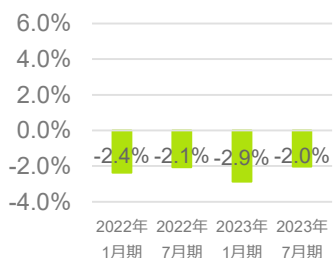
#### 大阪（8物件）



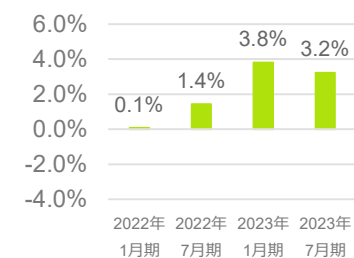
#### その他関西圏（11物件）



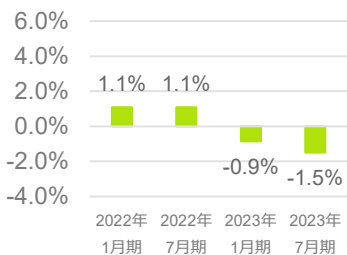
### 名古屋（4物件）



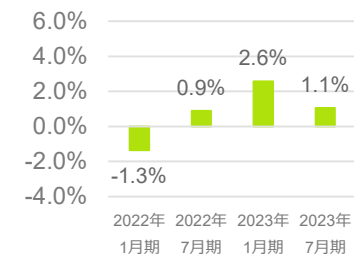
### 札幌（4物件）



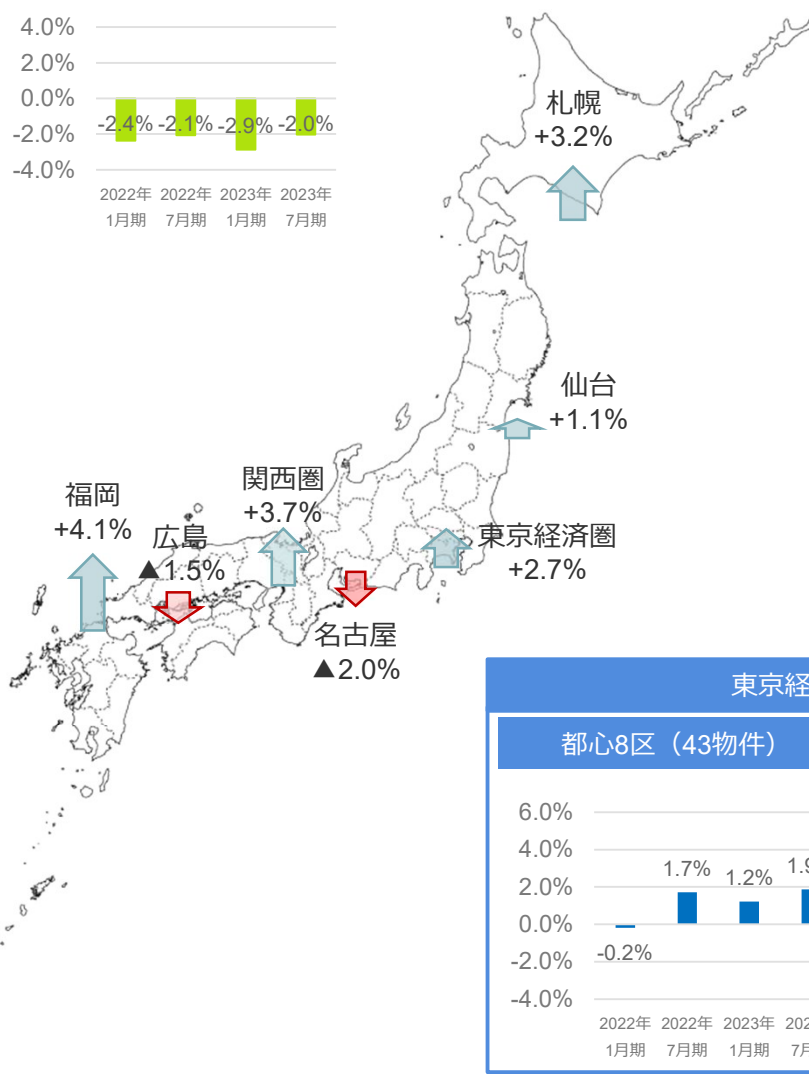
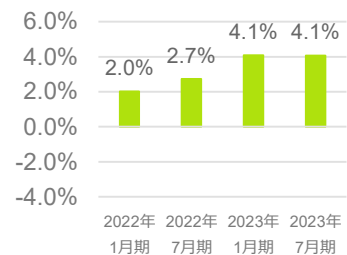
### 広島（1物件）



### 仙台（3物件）

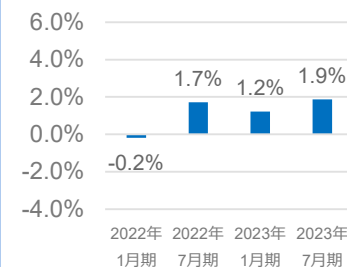


### 福岡（6物件）

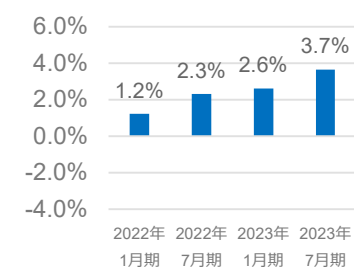


### 東京経済圏（93物件）

#### 都心8区（43物件）



#### その他東京経済圏（50物件）

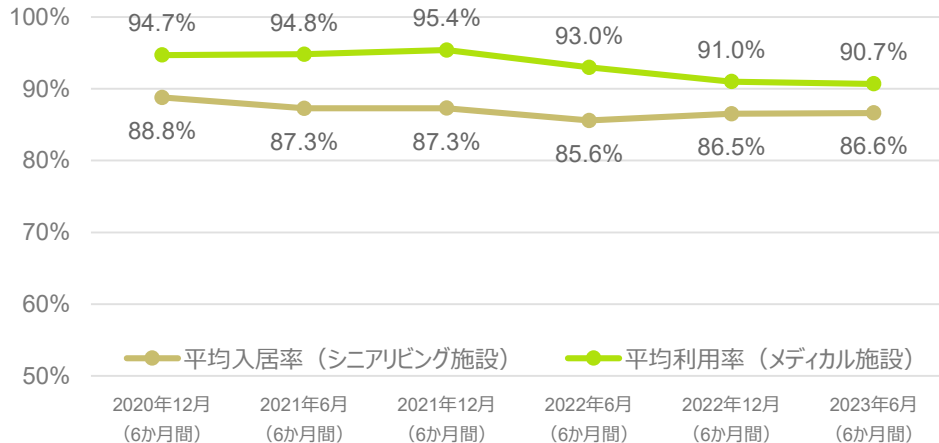


注：2023年7月期に保有するバスルーフ契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

# ヘルスケア施設/宿泊施設

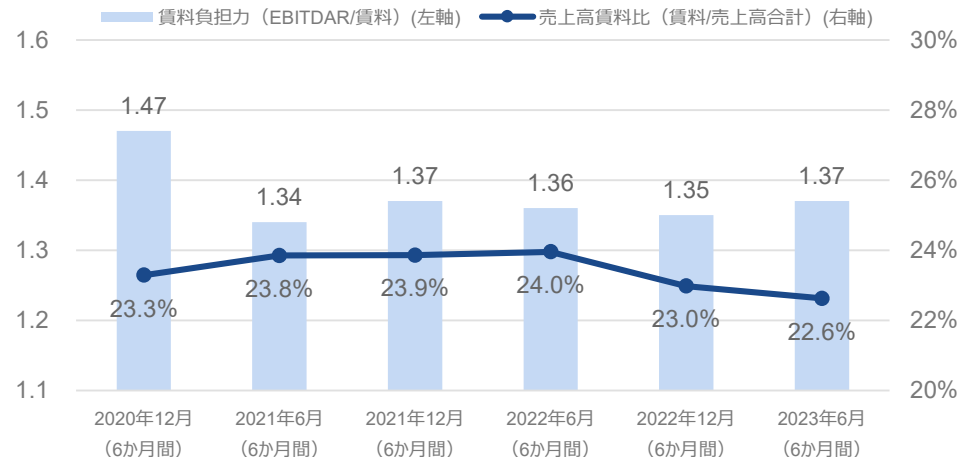
## 入居の状況 (注1,2,3)

ヘルスケア施設



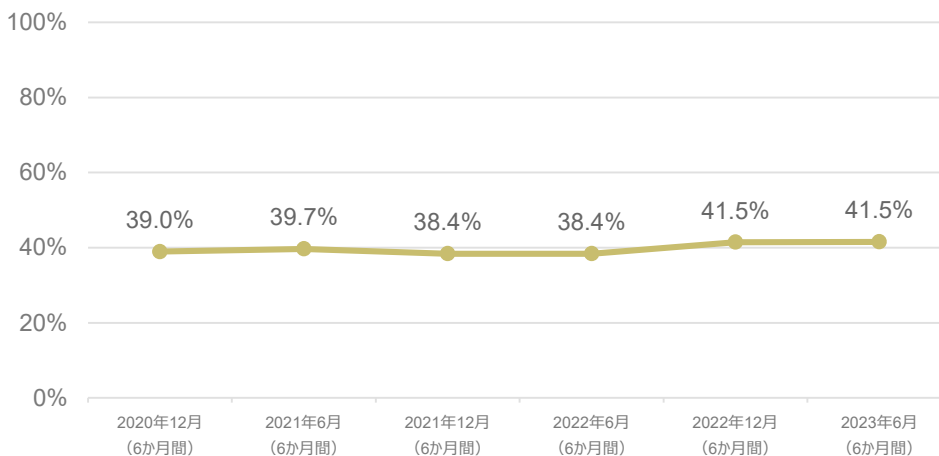
## 賃料負担力と売上高賃料比 (注1,2,5)

ヘルスケア施設



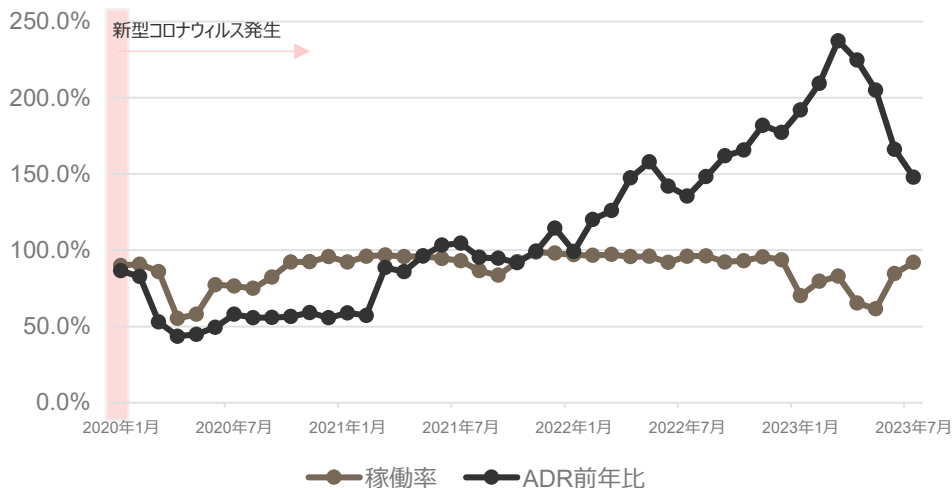
## 介護報酬割合 (注1,2,4)

ヘルスケア施設



## 稼働率とADR (注6)

宿泊施設



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2023年7月期（第23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「アネン寺田町」、「オージュ須磨」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23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」、「介護報酬割合」、「売上高賃料比」、「賃料負担力」は、各6ヶ月間の累計数値より算出しています。なお、データの取得状況によって、取得日より前までデータを遡り計上しております。「SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町」及び「SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野」は、2023年6月期は3か月分のみ計上しています。なお、SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町の名称については、2023年4月1日付で「グレイプス川崎新町」から名称を変更しています。以下、同じです。  
 注3: 「平均入居率」は、月末時点における入居率を、入居者の合計÷定員数の合計にて算出し、各期間の月末における入居率の単純平均を記載しています。「平均利用率」は、各期間の延利用者÷定員(床)数にて算出しています。  
 注4: 「介護報酬割合」は、シニアリビング施設における売上高に対する介護報酬の割合を記載しています。  
 注5: 「賃料負担力」は、EBITDAR（＝営業利益+減価償却費+賃料）を賃料で除した倍率を記載しています。  
 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。



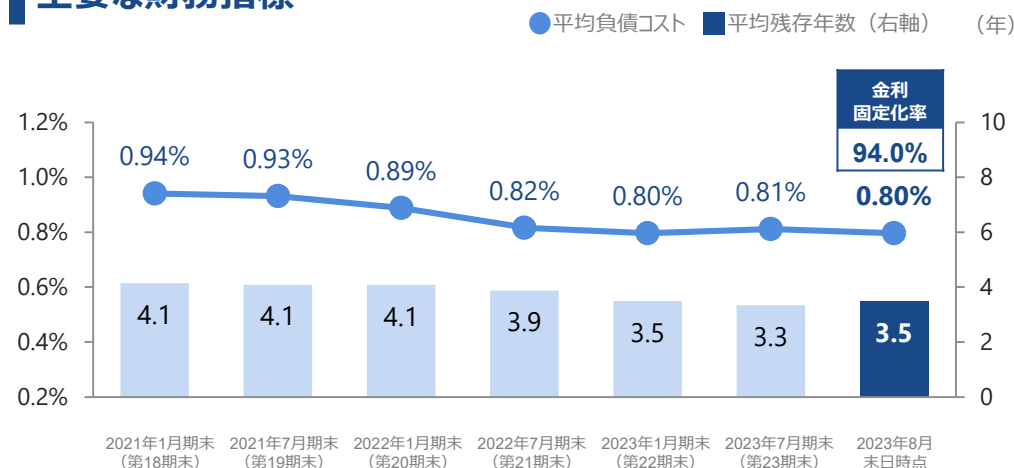




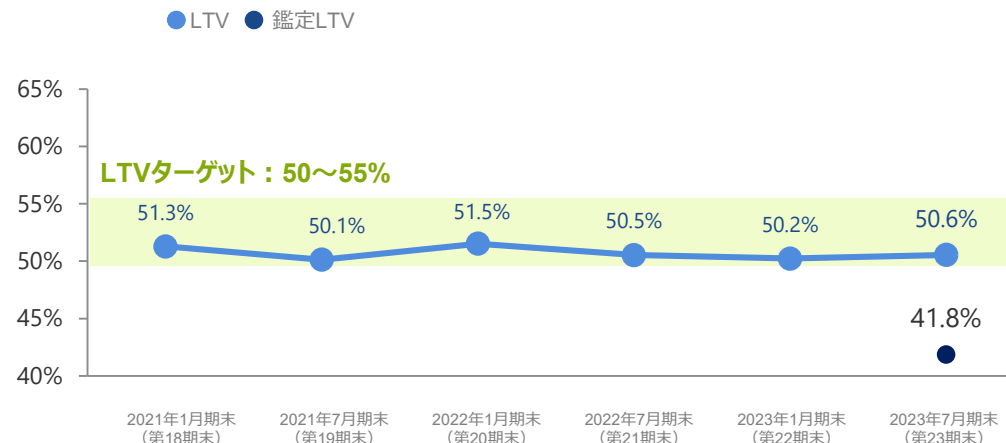
### 3. 財務の状況

# 財務の状況 1/2

## 主要な財務指標 (注1)



## LTV (注2)



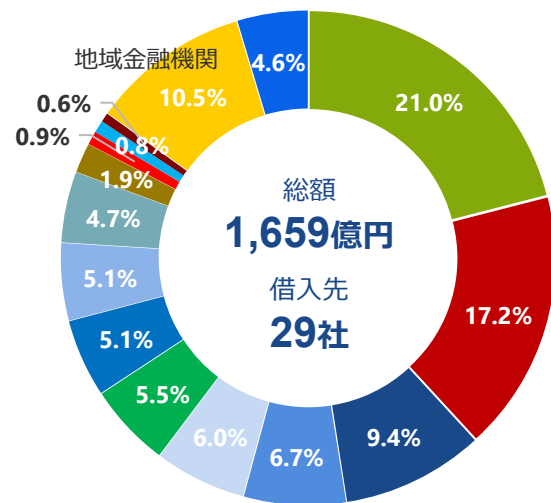
## 信用格付の状況

#AA-

(見通し: ポジティブ)  
株式会社日本格付研究所  
(JCR)

※クレジットモニター指定中

## 有利子負債の状況 (2023年7月末日時点)



借入先	残高 (百万円)	割合 (%)
三井住友銀行	34,840	21.0%
三菱UFJ銀行	28,500	17.2%
みずほ銀行	15,530	9.4%
あおぞら銀行	11,150	6.7%
みずほ信託銀行	10,000	6.0%
SBI新生銀行	9,150	5.5%
日本政策投資銀行	8,500	5.1%
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%
福岡銀行	2,700	1.6%
山口銀行	2,300	1.4%
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	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	4.6%
合計	165,920	100.0%

注1: 「平均負債コスト」は、有利子負債毎にアップフロントフィー(年率)及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点をもとに算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「平均残存年数」は、各期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、2023年8月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。  
注2: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。

# 財務の状況 2/2

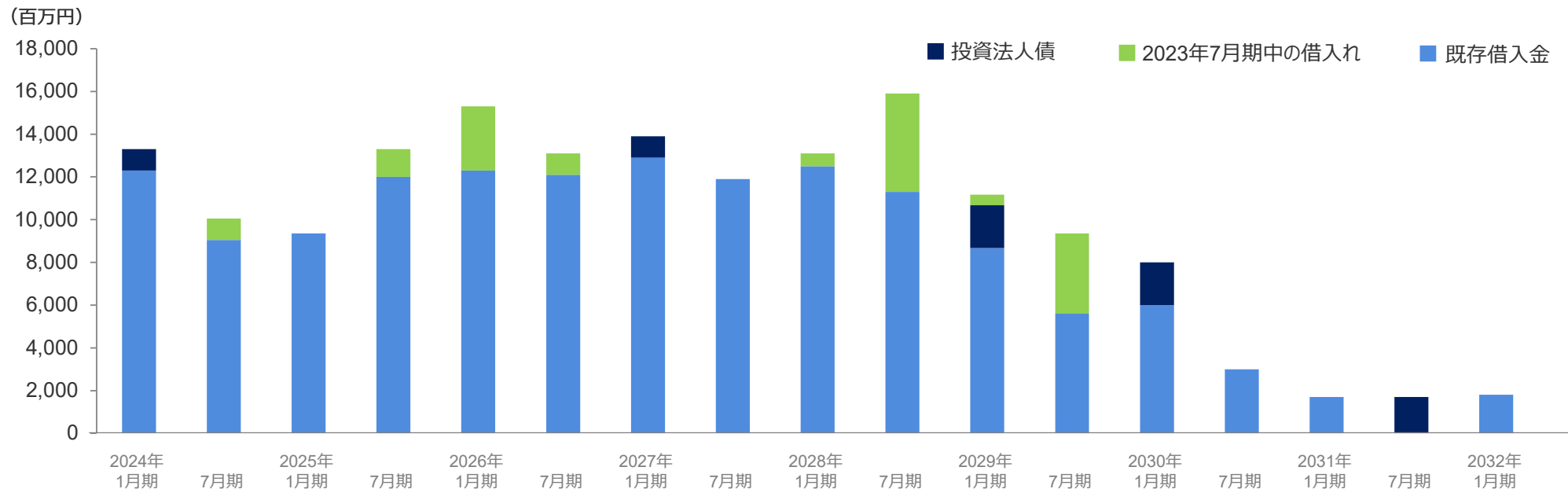
## コミットメントライン

契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2023年8月1日～2024年7月31日
三菱UFJ銀行	15億円	2019年8月1日～2024年7月31日
みずほ銀行	15億円	

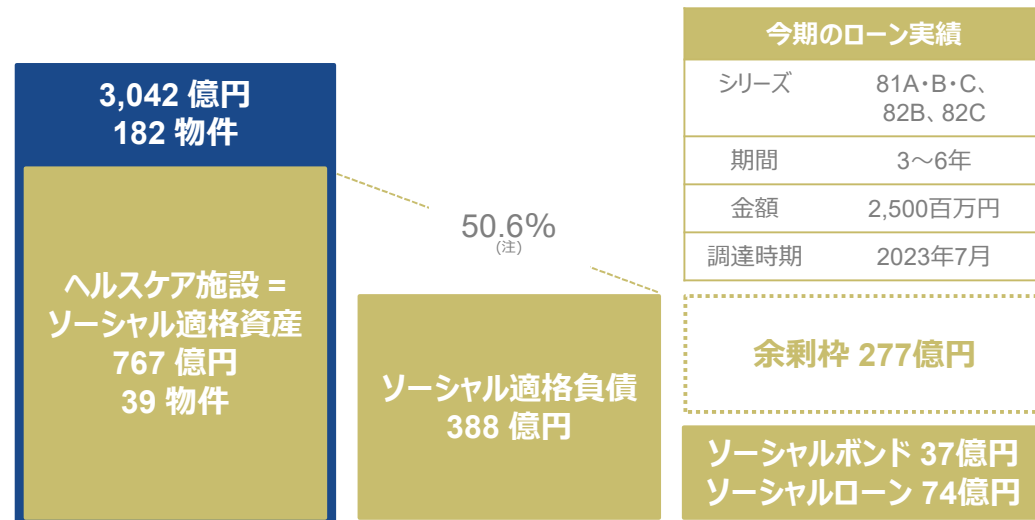
## 極度借入枠（アンコミットメントベース）

契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	50億円	2023年3月31日～2024年3月31日
みずほ銀行	40億円	

## 有利子負債の返済期限（2023年7月末日時点）



## ソーシャルファイナンスへの取組み（2023年7月末日時点）







注：決算期ごとのLTVを基にソーシャル適格負債額は算出しています。2023年7月末日時点のLTVは、50.6%です。



## 4. サステナビリティ

# ESG施策の推進

## ESGに関する主な取組み

<p><b>E</b> 環境 (Environment)</p> 	<p><b>GRESBリアルエステイト評価への参加 (2022年度評価)</b></p>  <p>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</p>	<p><b>GHG排出量の削減目標設定※</b></p> <table border="1"> <tr> <td>2030年</td> <td>2050年</td> </tr> <tr> <td>2015年比 <b>40%削減</b></td> <td><b>ネットゼロ</b></td> </tr> </table> <p>※居住用施設の共用部（一部の店舗区画も含まれます。）におけるエネルギー使用に伴い排出される二酸化炭素</p>	2030年	2050年	2015年比 <b>40%削減</b>	<b>ネットゼロ</b>
2030年	2050年					
2015年比 <b>40%削減</b>	<b>ネットゼロ</b>					
<p><b>S</b> 社会 (Social)</p> 	<p>社会性の高い アセットへの投資</p> <p>少子高齢化 地域社会、地方創生 への貢献</p> <p>持投資口・ フリーアドレス制度 の導入</p>					
<p><b>G</b> ガバナンス (Governance)</p> 	<p>投資主利益と 連動した報酬体系</p> <p>ケネディクスによる セムボート出資</p> <p>ケネディクス グループによる 強いコミットメント</p>					

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 1/2

## 環境への取組み

## 環境認証物件数・認証床面積（2023年7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レジデンス四谷 KDXレジデンス半蔵門 KDXレジデンス豊洲 芦屋ロイヤルホームズ		KDX代官山レジデンス KDXレジデンス恵比寿 KDX堺筋本町レジデンス KDXレジデンス東桜 I KDXレジデンス本町橋 KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー 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

6物件
KDXレジデンス豊洲 Sランク KDXレジデンス横濱紅葉坂 Sランク KDXレジデンス大濠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宫 Aランク KDXレジデンス本町橋 Aランク KDXレジデンス夙川ヒルズ Aランク

## BELS評価

1物件
★★★ プレザングラン大田多摩川

## 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



## 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



2023年7月期~2023年10月期導入実績/ 予定12物件

## ESG

## 2030年GHG削減目標に向けての進捗状況（注1）（注2）

	GHG排出量削減目標の進捗	
	2015年度 (基準年)	2022年度
排出総量 (t)	4,737	5,365
原単位 (t/m <sup>2</sup> )	0.0057	0.0049
削減率	-	-13.3%

## 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



## テナント満足度調査

- 一部の居住用施設及びヘルスケア施設の入居者を対象に、第三者機関による管理・運営に関する満足度や要望調査のアンケートを実施。また、調査結果に基づき、入居者の皆様の満足度を高める様々な取組みに努めている

## 大学生へのJ-REIT勉強会

- 大学生向けにJ-REIT勉強会を実施し、J-REITについての基本的な知識や不動産ファンドの仕組み等を学ぶ機会を提供



注1: 居住用施設の共用部（一部の店舗区画を含む）に係るデータです。

注2: 各年のGHG排出量については、環境省から公表される電気事業者別排出係数の代替値を活用して、本資産運用会社にて計算しています。

## ESGへの具体的な施策例 2/2

## 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る



## ニューワークスタイルプロジェクトの推進

- ケネディクスグループでは、現状を超えた新たな働き方を実践し、社員のパフォーマンスを最大化させるというビジョンを掲げている
- フリーアドレス導入に加え、ソロワークスペースやオープンミーティングスペース等、業務の内容・状況に応じて、社員が「最もパフォーマンスが発揮できる場所」を提供



モニターと仕切り付きの集中エリアを設置



コミュニケーションがとれる窓際スタンディングデスク

## エンゲージメントサーベイの実施

- ケネディクスグループを働きがいがあり、従業員に選ばれる会社にするための施策として、毎年2回、定期的なエンゲージメントサーベイを実施。サーベイ結果をもとに組織の課題点を分析し改善施策を策定

## 持投資口制度の導入

- 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

ESG

## ワーケーションの活用

- ケネディクスグループでは、自然豊かで落ち着いた環境の中でのリモートワーク、チームビルディング等の拠点として「PerkUP 軽井沢」を運用
- チームスキルの向上を目指し、KDRを運用するメンバーで定期的に同施設を利用したオフサイトミーティングを開催



メンバーでコミュニケーションを高めるアクティビティを実施



軽井沢で定例ミーティングの開催

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

## コンプライアンス研修の実施

- コンプライアンスの推進のため、新入社員を対象とした入社時研修、全役職員（派遣社員を含みます。）を対象としたコンプライアンス研修を実施
- 2022年度は、各投資法人間の利益相反防止、投資法人の運用に関する情報管理、資産運用会社としての受託者責任、インサイダー取引防止の研修を実施

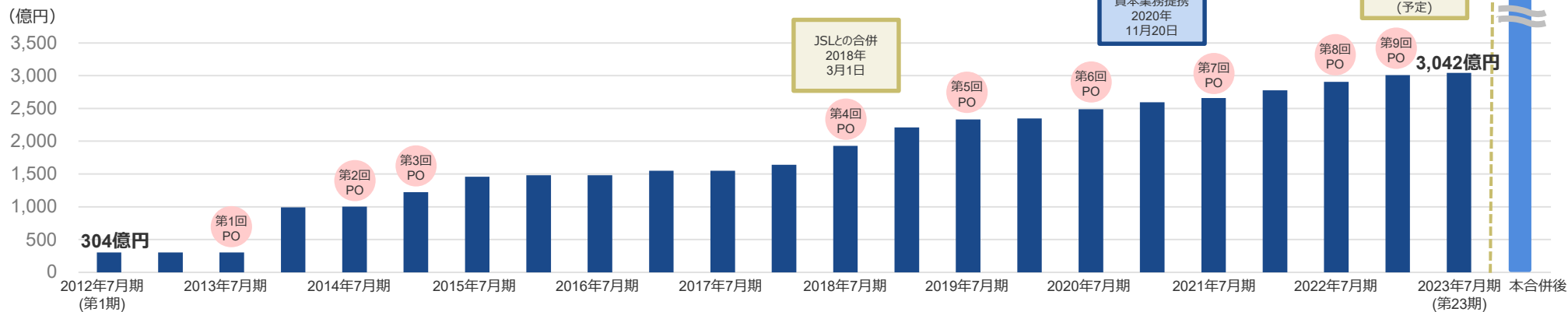
## 5. 上場来の軌跡



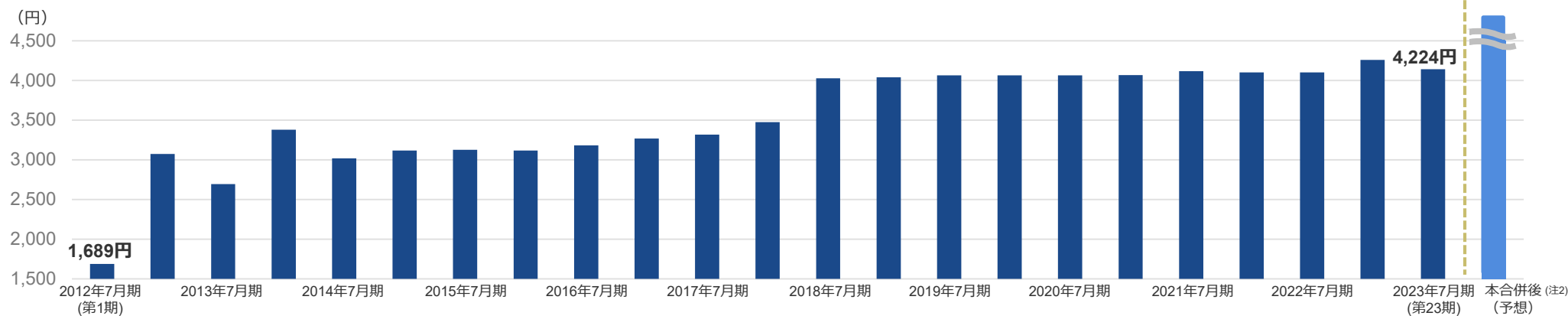
# 上場来の軌跡

- 2012年に上場後、9回の公募増資等を通じ、資産規模は3,000億円超まで拡大
- 1口当たり分配金及び1口当たりNAVの着実な成長により、投資主価値の向上を実現

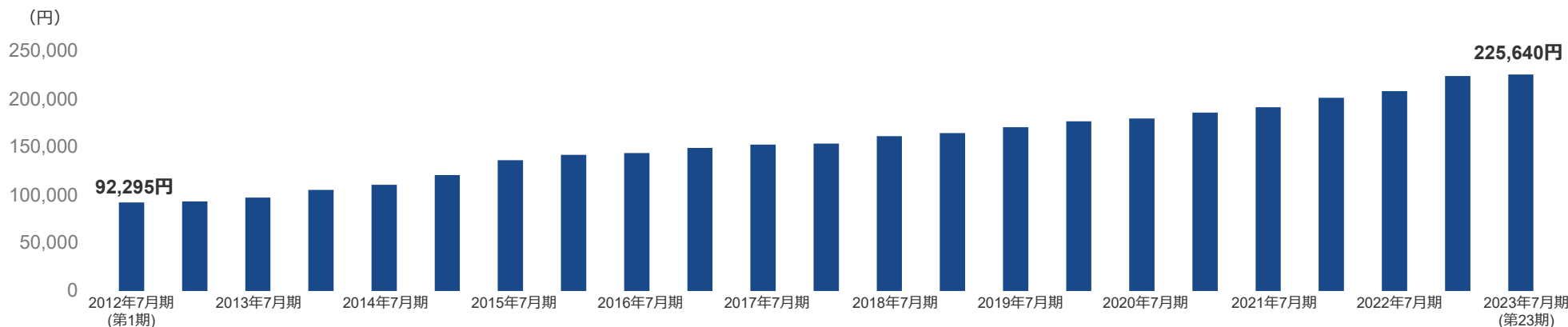
資産規模の推移



1口当たり分配金の推移



1口当たりNAVの推移



注1: 2018年2月28日を基準日(2018年3月1日を効力発生日)として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。上記、2018年1月期(第12期)以前の「1口当たり分配金」の実績値は、分割を考慮した数値を記載しています。  
 注2: 2023年6月13日付公表日ベースの数値を記載しています。なお、合併後1口当たり分配金の予想値と実績の比較の観点から、合併後の予想分配金は3,800円に合併比率1.34を掛けた数値を記載しています。

A photograph of a modern building's entrance at dusk. The building features a dark facade with blue-tinted glass panels and concrete pillars. The entrance is illuminated by warm interior lights and exterior wall sconces. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '6. 合併について'.

## 6. 合併について

# 合併の概要



注: 2023年6月13日に公表した数値を記載しています。

## 合併のスキームとスケジュール

合併の方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 吸収合併方式           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 存続投資法人：ケネディクス・オフィス投資法人（KDO）</li> <li>・ 消滅投資法人：ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（KDR）、ケネディクス商業リート投資法人（KRR）</li> <li>・ 企業結合会計基準に基づく取得企業：KDO</li> </ul> </li> </ul>
合併比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KDO：KDR = 1：1.34、KDO：KRR = 1：1.68（分割考慮前 KDO：KDR = 1：0.67、KDO：KRR = 1：0.84）</li> <li>・ KDRの投資口1口に対してKDOの投資口1.34口を割当て</li> <li>・ KRRの投資口1口に対してKDOの投資口1.68口を割当て</li> <li>※KDR及びKRRの投資主にKDOの投資口を1口以上割り当てることを目的として、KDOは1:2の投資口分割を予定</li> </ul>



## 合併後の姿

主要項目	KDO (存続投資法人)	KDR (消滅投資法人)	KRR (消滅投資法人)	取得予定資産	譲渡予定資産	新投資法人 (合併及び資産入替後)
資産規模	4,533億円	3,042億円	2,703億円	196億円	99億円 (譲渡予定価格)	11,498億円
物件数	97物件	182物件	70物件	4物件	2物件	350物件
含み益	1,184億円	-	-	20億円	15億円 (想定売却益)	1,192億円
時価総額	2,681億円	2,288億円	1,511億円			拡大を目指す
総資産LTV	45.3%	50.2%	45.0%			43.5%
取得余力 (LTV上限50%の場合)	443億円	-	289億円			1,557億円
格付 (JCR)	AA (安定的)	AA- (安定的)	AA- (安定的)			維持向上を目指す
決算期	4月/10月	1月/7月	3月/9月			4月/10月

## 合併の意義：環境変化への対応

### 取りまく 環境の変化

人口動態、コロナ禍で加速した  
連続・非連続な社会構造変化

金利上昇、インフレーション等、  
金融経済環境の変化

サステナビリティ意識の高まり

### 1 投資対象セクターの拡大による持続的成長

- 投資対象セクターの拡大による取得機会の増加
- 投資対象セクターを跨ぐ資産入替等、柔軟なポートフォリオ戦略を活かした収益力強化

### 2 市場プレゼンスと安定性の向上

- 1兆円超とJ-REIT全体で3番目の資産規模となり、市場におけるプレゼンスと流動性が大きく向上
- 350物件とJ-REIT最多の物件数となることで、分散効果が高まりポートフォリオの安定性は更に向上

### 3 サステナビリティへの更なるコミットメント

- 3 REITのノウハウを統合し昇華させ、サステナビリティへの取組みにおけるリーディングカンパニーを目指す
- ガバナンスの強化、ダイバーシティの推進

## 合併後の本投資法人の成長戦略

1

### 投資対象セクターを拡大することによる新たな成長機会の獲得

- 3 REITがフォーカスしている投資対象セクターへの投資方針は不変
- 投資対象セクターの拡大により、成長余地の大きい新たな投資機会も積極的に捉える

2

### 環境変化に即した資産入替による収益力強化

- 収益力の強化に資する資産入替を継続し、環境変化の中においても安定と成長を両立
- タイムリーな資産入替を通じて投資主価値の最大化を目指す

3

### アクティブ運用によるアップサイド収益の獲得

- アクティブ運用による内部成長収益の極大化と外部成長機会の最大化
- リスク許容度の高まりに伴い、今後も安定性を確保しつつアップサイド収益の獲得を目指す

4

### 財務柔軟性の確保とリスク耐性の更なる向上

- 本合併に伴い取得余力を拡充するとともに、環境変化に合わせて適切にLTVをコントロール
- 財務基盤の強化によるリスク耐性の更なる向上を目指す

## 環境変化に即した資産入替による収益力強化

- 環境変化の中においても安定と成長の両立を企図して、収益力の強化に資する資産入替を継続する方針
- 環境変化に即したタイムリーな資産入替による投資主価値の最大化を目指す
- 資産入替により獲得した売却益は分配金と内部留保に活用

### 取得方針：成長性の獲得

需要の成長が期待出来るアセット



### 譲渡方針：リスクオフ

競争力や収益性の低下が見込まれるアセット

### 資産入替

#### 取得予定資産（取得予定価格合計：19,664百万円）



リバーシティ21  
イーストタワーズⅡ  
(準共有持分25%)



レム六本木ビル  
(準共有持分20%)



昭島配送センター  
(底地)



ヨークマート  
東道野辺店

取得予定価格	9,232百万円	3,960百万円	1,872百万円	4,600百万円
投資対象セクター	居住用施設	宿泊施設	物流施設	商業施設
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都昭島市	千葉県鎌ヶ谷市
鑑定評価額	10,775百万円	4,060百万円	2,300百万円	4,620百万円
取得予定日	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年9月25日

#### 譲渡予定資産（譲渡予定価格合計：9,930百万円）



原宿FFビル



KDX名古屋  
栄ビル

譲渡予定価格	3,880百万円	6,050百万円
投資対象セクター	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都渋谷区	愛知県名古屋市
鑑定評価額	3,880百万円	5,740百万円
想定売却益	1,388百万円	117百万円
譲渡予定日	2023年11月1日	2023年11月1日



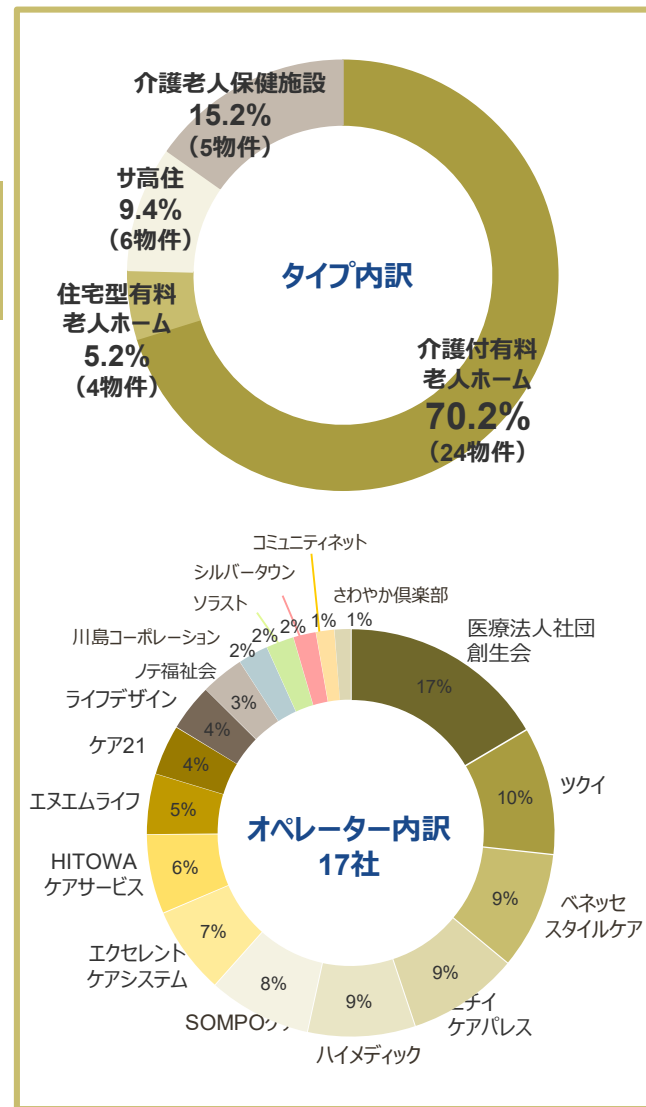
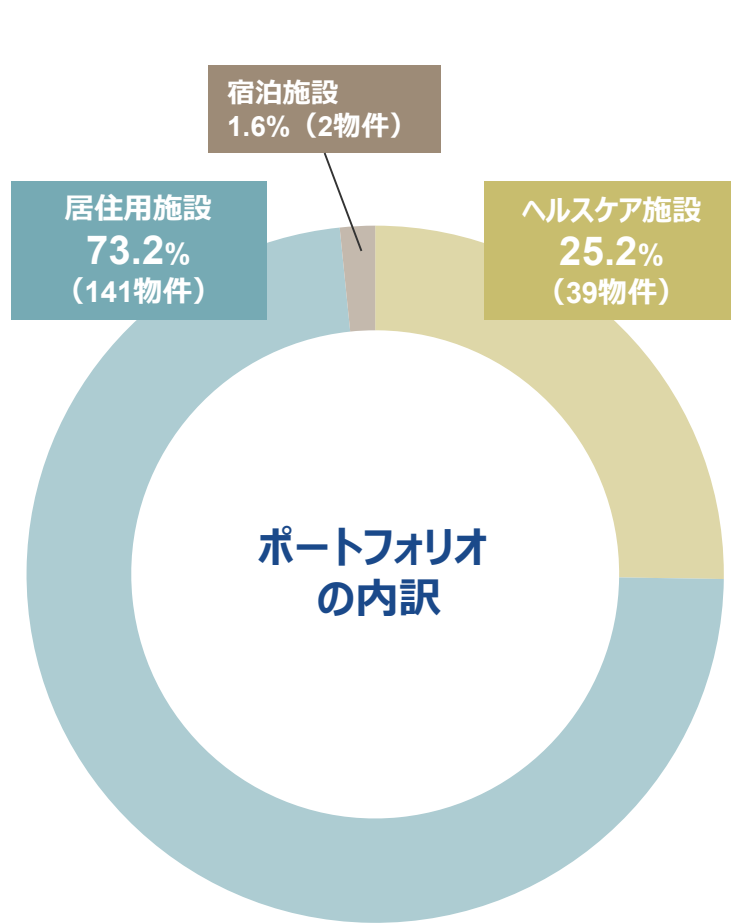
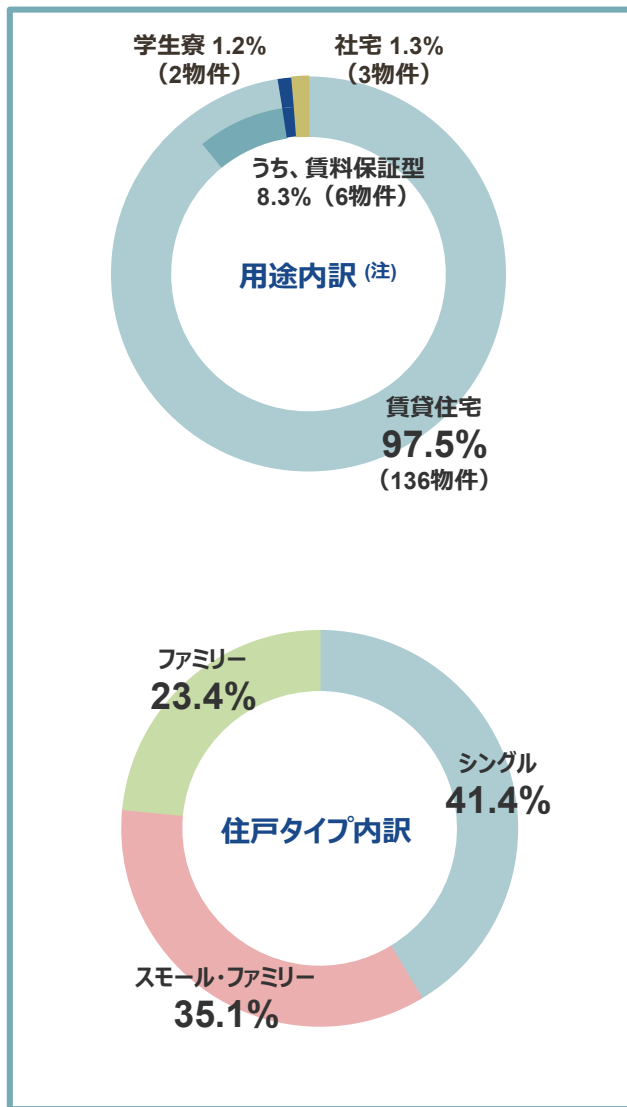


# ご参考資料



# ポートフォリオの内訳 (2023年7月末日時点) 1/2

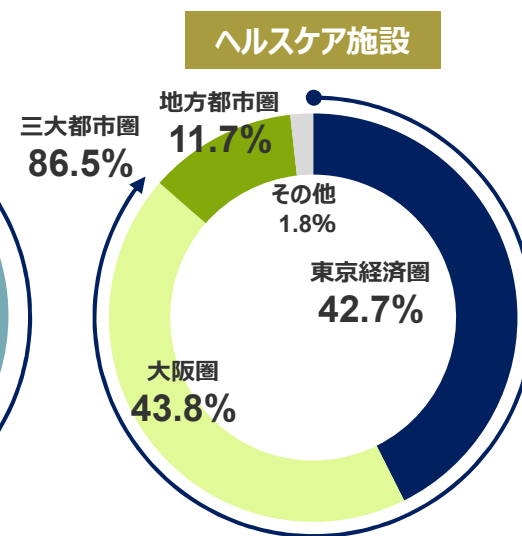
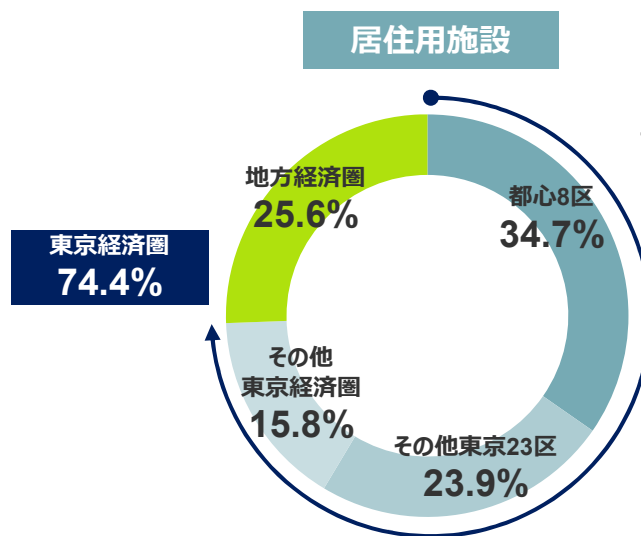
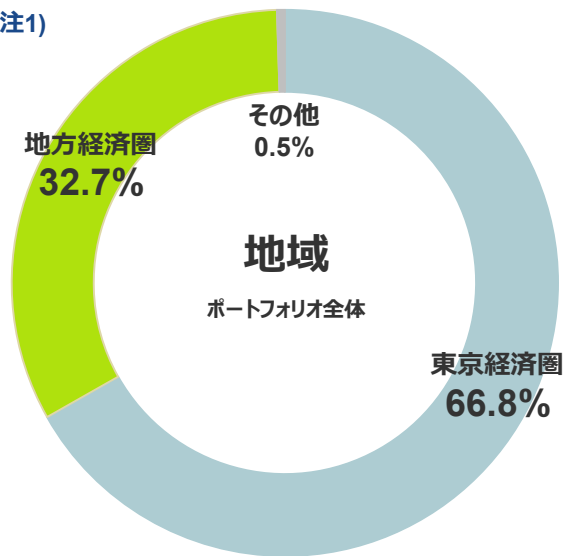
□ 資産規模合計：3,042億円（182物件）、居住用施設：2,225億円（141物件）、ヘルスケア施設767億円（39物件）、宿泊施設49億円（2物件）  
分散投資による強固なポートフォリオを構築



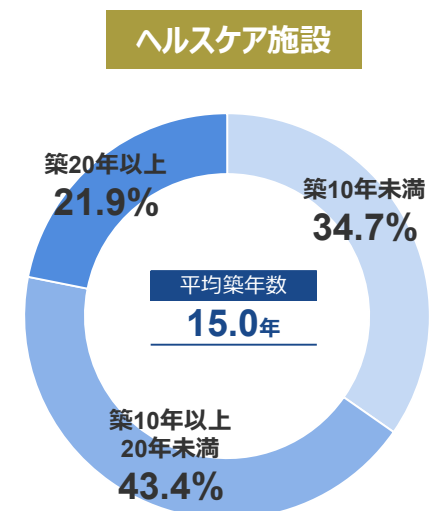
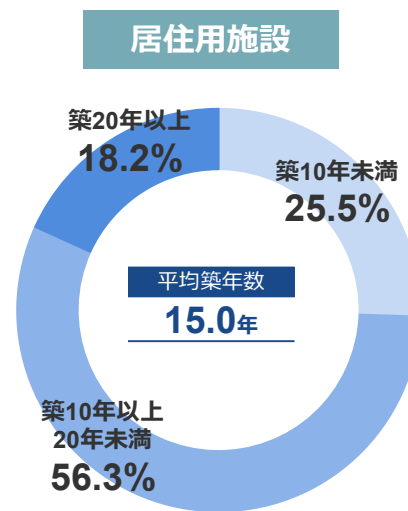
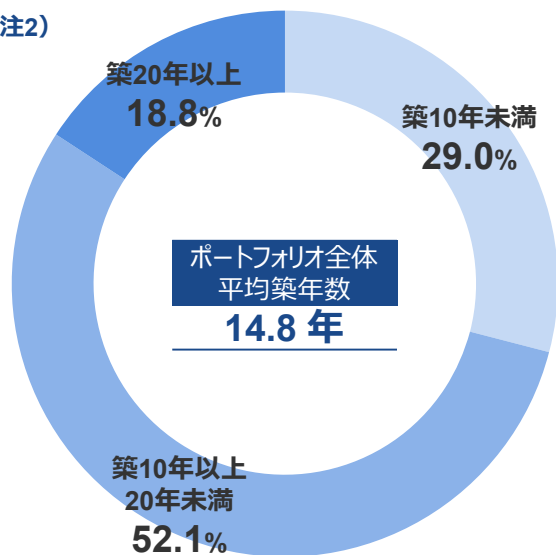
注: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

# ポートフォリオの内訳 (2023年7月末日時点) 2/2

## 地域別の内訳 (注1)



## 築年数の内訳 (注2)



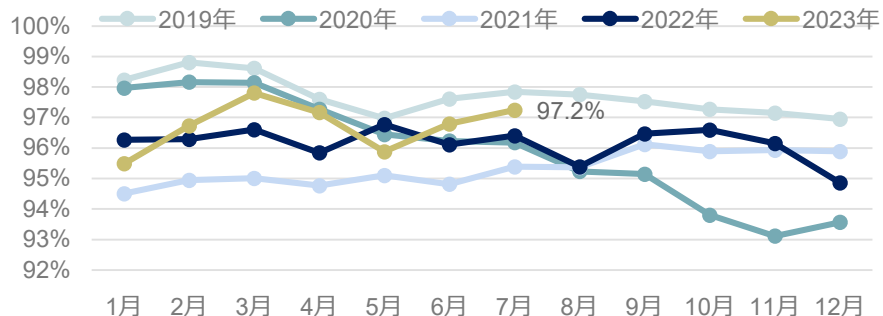
注1: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。「大阪圏」は、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県の都市をいいます。「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。「地方都市圏」は、三大都市圏を除く地方都市をいいます。

注2: 「築年数」は、竣工日から2023年7月末日までの期間により算出しています。

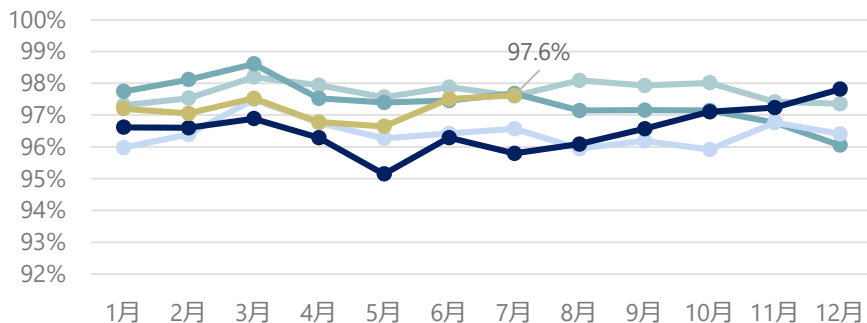
# 居住用施設 東京経済圏 稼働率

## エリア別 (注)

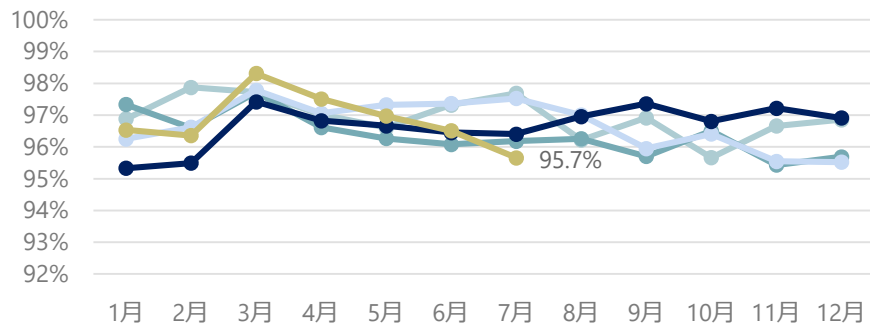
### 都心8区



### その他東京23区

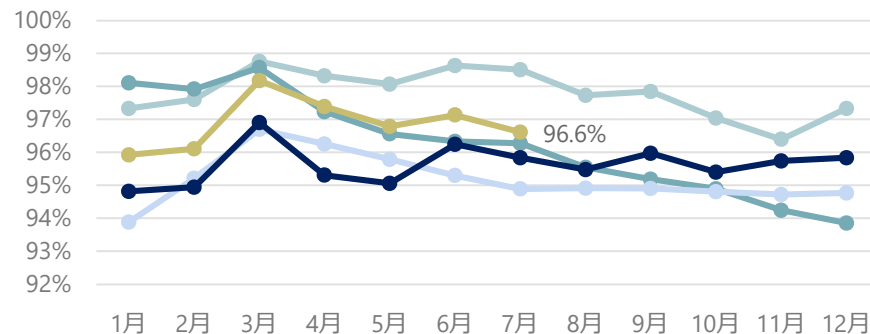


### その他東京経済圏 (区外、神奈川県、千葉県、埼玉県)

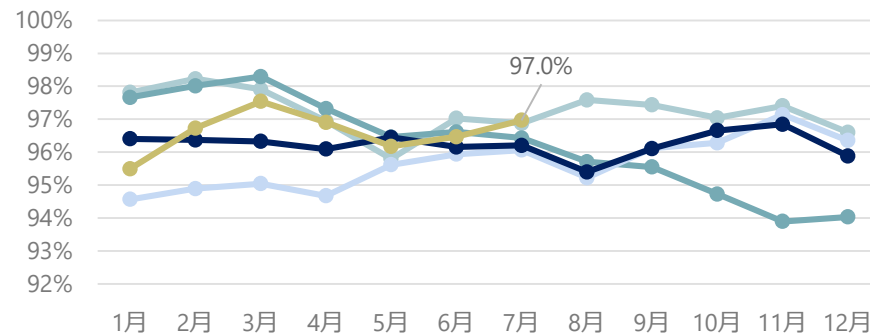


## タイプ別 (注)

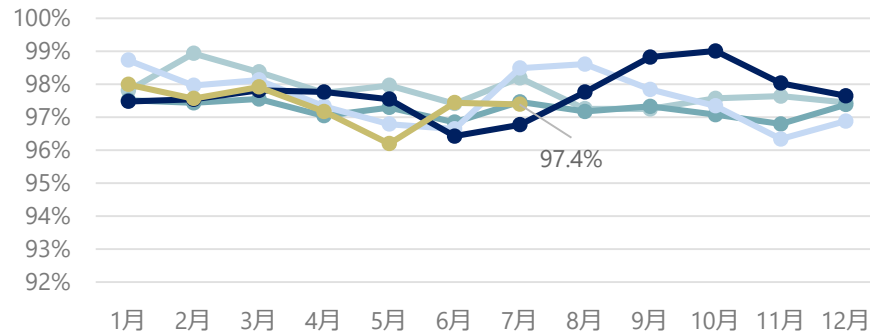
### シングルタイプ



### スモール・ファミリータイプ



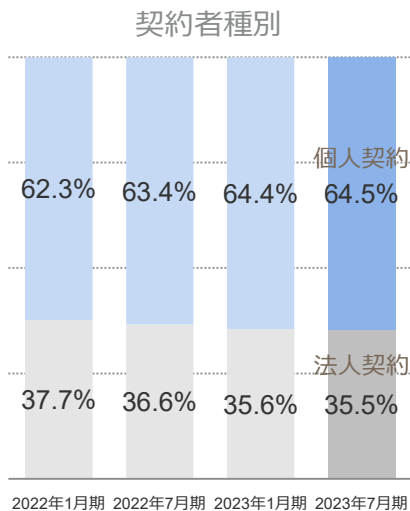
### ファミリータイプ



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)

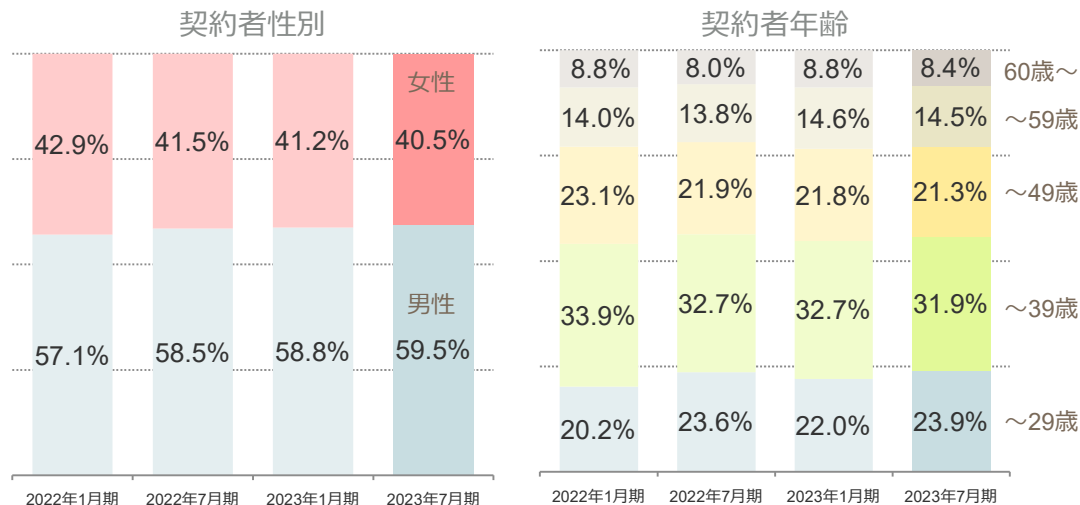


### 賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

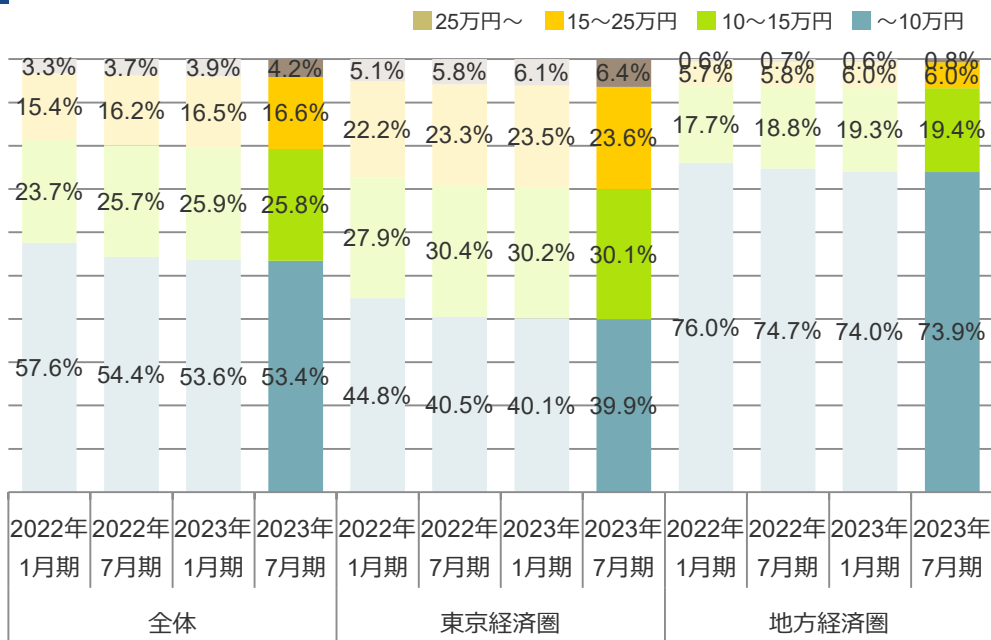
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	31戸	91.2%
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス東浅草	22戸	61.1%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス中板橋	39戸	50.0%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス溝の口	42戸	42.9%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス湘南台	39戸	37.5%

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)



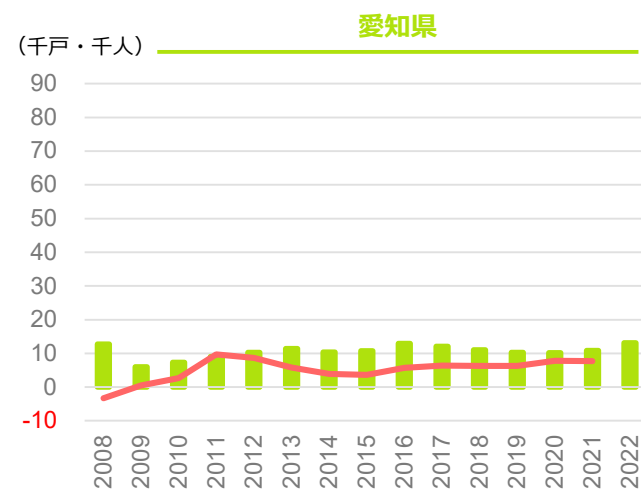
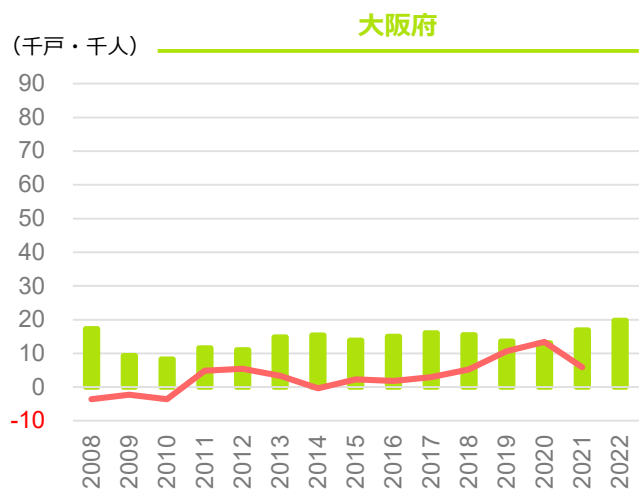
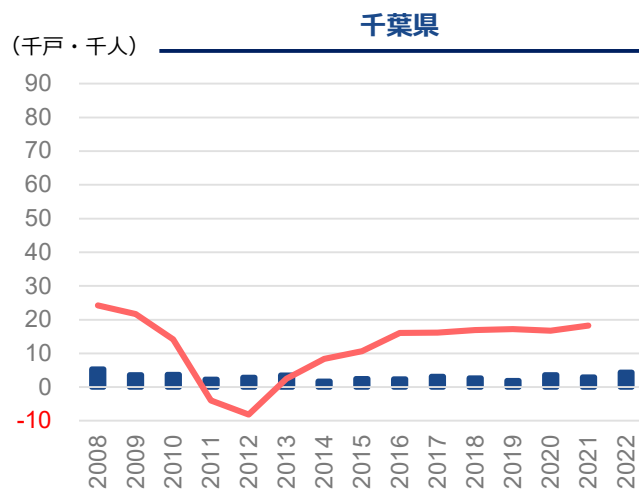
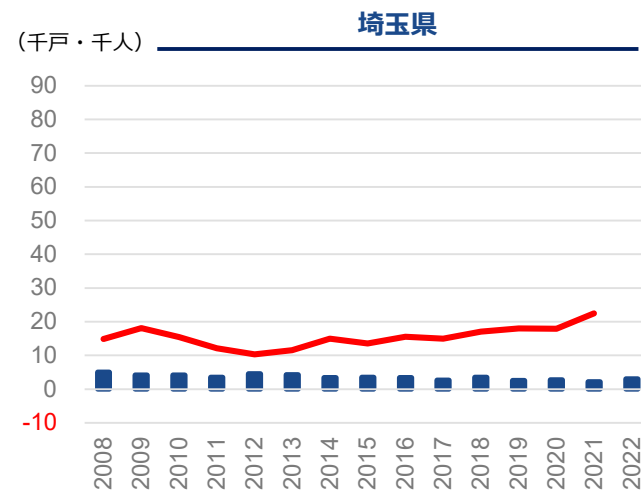
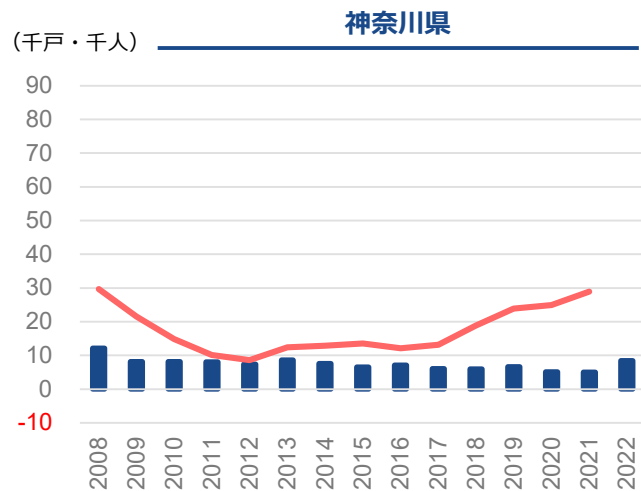
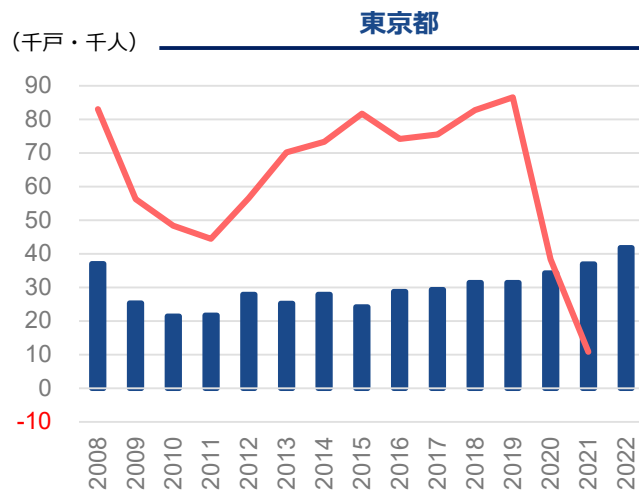
## 契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注3) (2023年7月末日時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	94,366円 (+135円)	72,563円 (+45円)	87,751円 (+142円)
スモール・ファミリー	166,393円 (+1,383円)	86,015円 (+220円)	128,322円 (+1,101円)
ファミリー	229,562円 (+2,560円)	161,292円 (+2,315円)	196,916円 (+2,309円)
全体	136,863円 (+754円)	95,074円 (+584円)	120,274円 (+765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

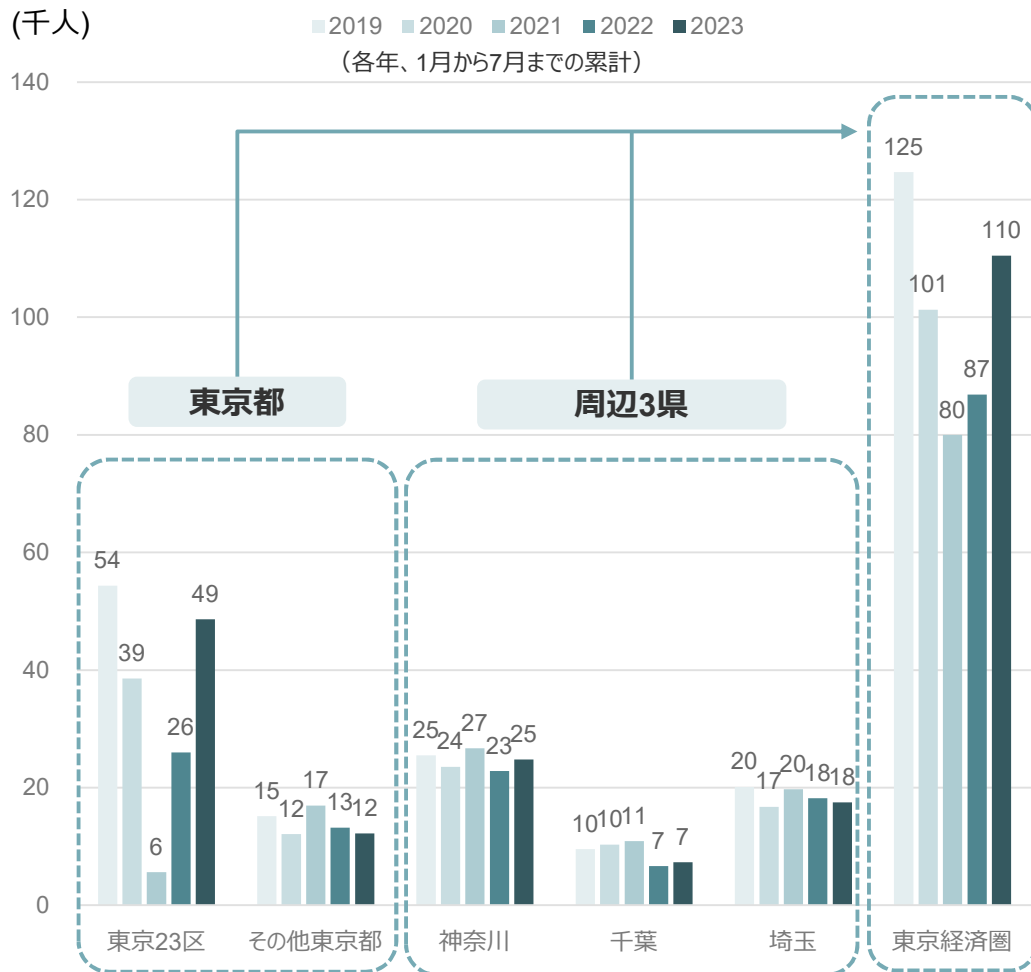


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

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。

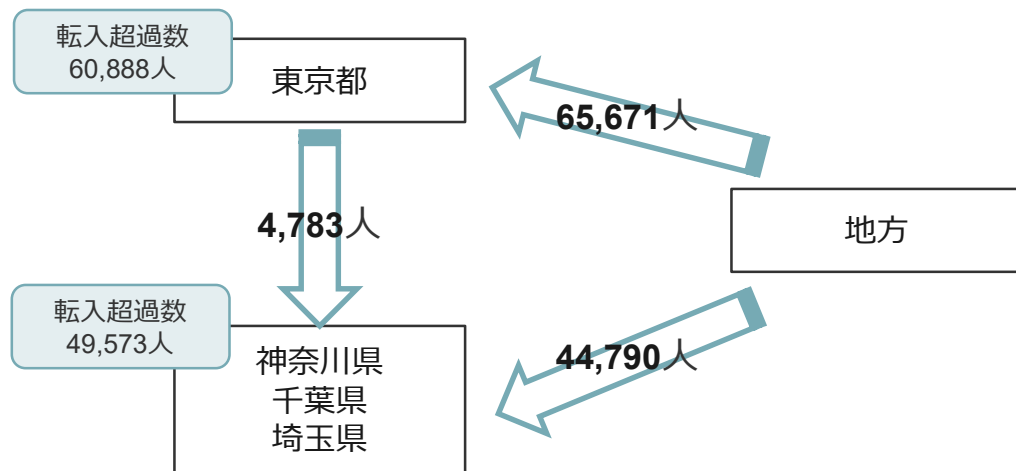
# 東京経済圏の人口動態

## 東京経済圏の転入超過数(注)

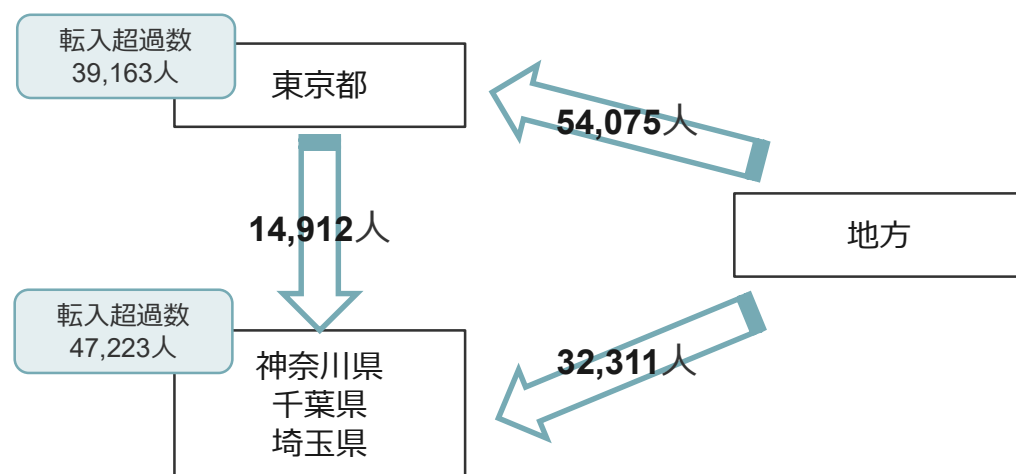


## 東京経済圏と地方の人口移動動向

### 2023年1月から7月までの累計



### 2022年1月から7月までの累計



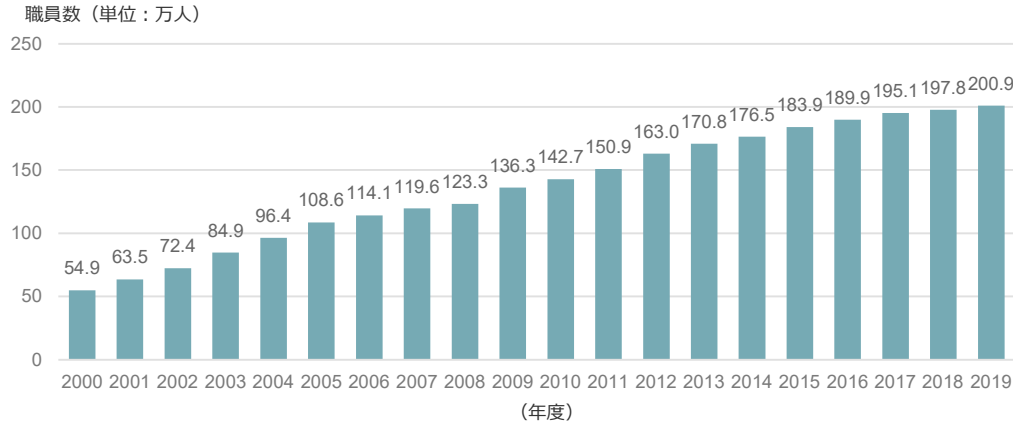
出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」を基に本資産運用会社にて作成  
 注：各年、1月から12月までの累積



# 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



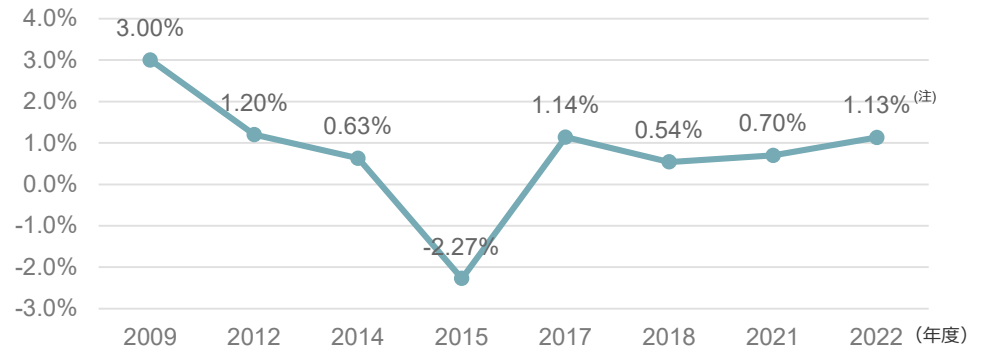
## 介護人材確保対策

	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体的に支援	◎ 介護分野への元気高齢者等参入促進セミナーの実施 ◎ ボランティアポイントを活用した介護分野での就労的活動の推進
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

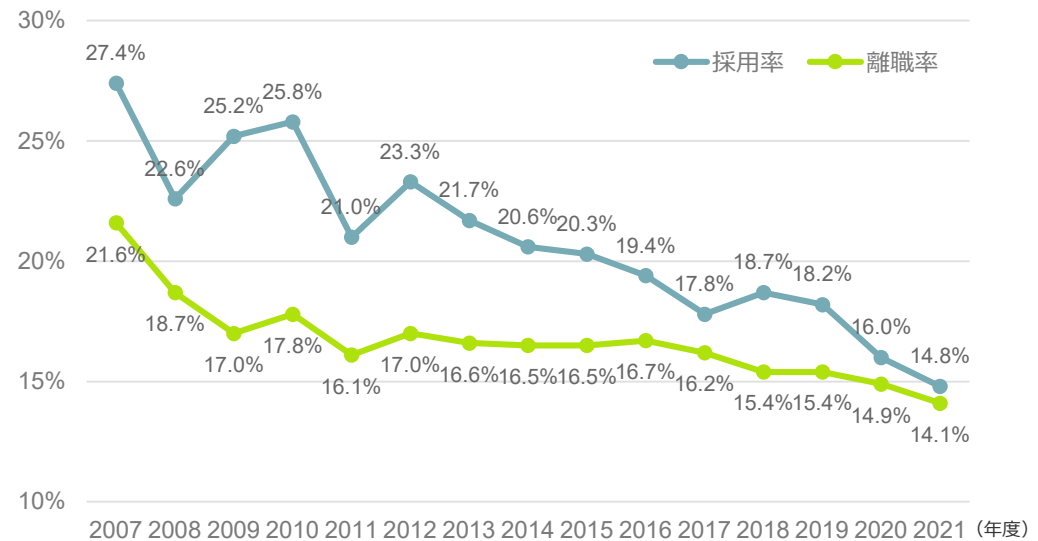
- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移（2022年度改定率：+1.13%）
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

## 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



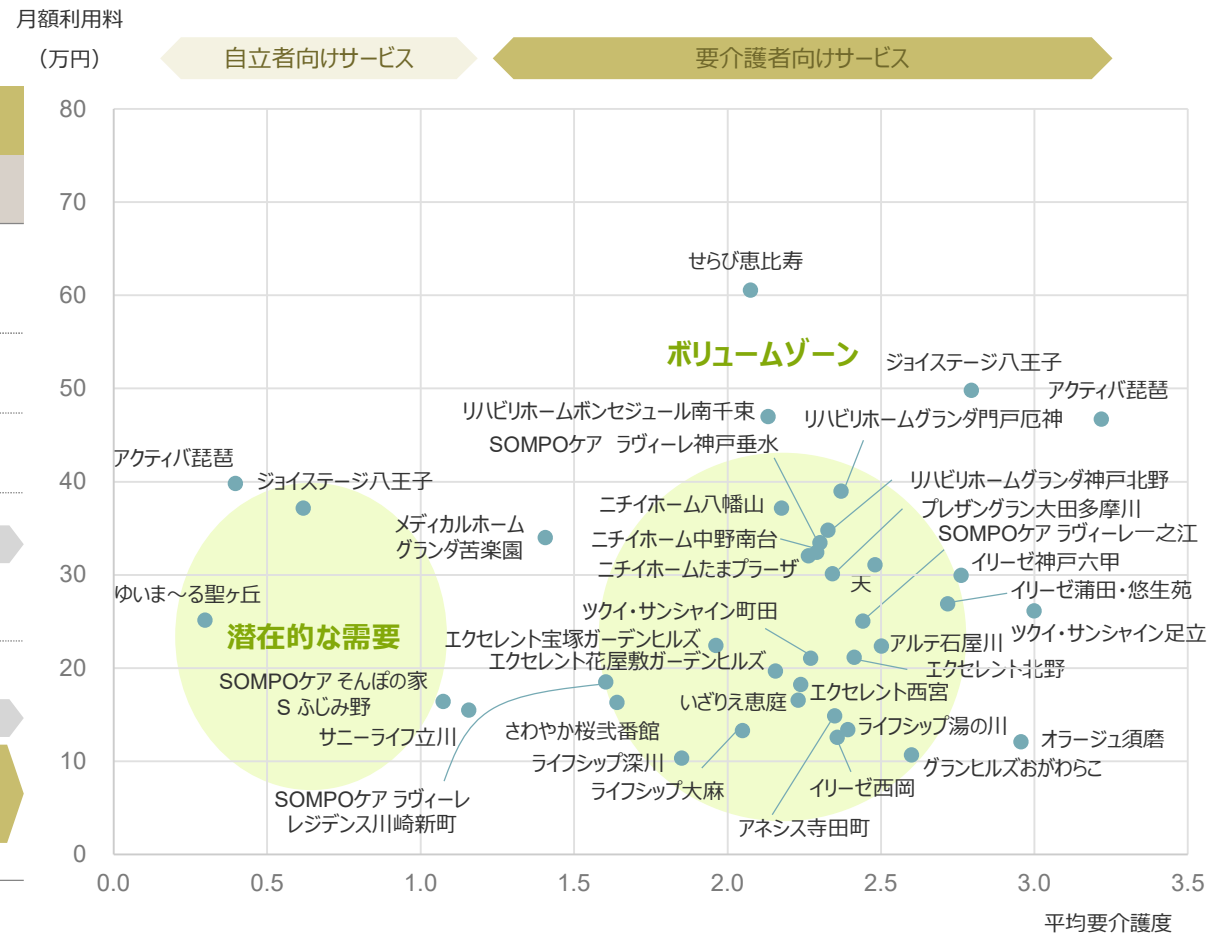
出所：(公財)介護労働安定センター「令和3年度介護労働実態調査」

# 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>
居室内设備	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7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。「月額利用料」「平均要介護度」は、重要事項説明書に表示のあるものは当該数値、表示のないものは直近のレポートに基づき記載しています。

## 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	469	29,454	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水、 SOMPOケア ラヴィールレジデンス川崎新町、 SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野、 SOMPOケア ラヴィール之江
株式会社ベネッセスタイルケア (株式会社ベネッセホールディングス)	1995年9月	352	20,318	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	リハビリホームグランダ門戸厄神、 メディカルホームグランダ苦楽園、 リハビリホームグランダ神戸北野、 リハビリホームボンセジュール南千束
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	133	8,279	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 イリーゼ恵庭 (いざりえ恵庭ビル)、 イリーゼ神戸六甲
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイホールディングス)	1964年6月	484	16,015	非上場会社	ニチイホーム中野南台、 ニチイホームたまプラーザ ニチイホーム八幡山
株式会社さわやか倶楽部 (株式会社ウチヤマホールディングス)	2004年12月	98	5,781	東証スタンダード上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	さわやか桜式番館
株式会社ツクイ	1969年6月	97	4,316	非上場会社	ツクイ・サンシャイン町田、ツクイ・サンシャイン足立
株式会社ケア21	1993年11月	137	4,942	東証スタンダード上場会社	プレザングラン大田多摩川
株式会社ハイメディック (リゾートトラスト株式会社)	1992年9月	23	2,597	東証プライム上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	アクティバ琵琶
社会福祉法人ノテ福祉会 (つしま医療福祉グループ)	1983年6月	33	1,902	非上場法人	天
株式会社エクセレントケアシステム	2004年8月	68	3,033	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野、 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ、 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
株式会社コミュニティネット	1998年6月	13	755	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団創生会	1999年11月	252	13,045	非上場法人	アネシス寺田町、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	171	5,153	東証プライム上場会社	せらび恵比寿
株式会社エヌエムライフ (株式会社イリスケア)	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	156	14,962	非上場会社	サニーライフ立川
株式会社ライフデザイン	2016年6月	10	1,055	非上場会社	ライフシップ大麻、ライフシップ湯の川、ライフシップ深川

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

# 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、ラヴィーレレジデンス、ラヴィーレ、そんぼの家、そんぼの家S	4	469	29,454
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	352	20,318
3	学研グループ	ココファン、愛の家、アンサンプル、ファミニュー		506	18,390
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、ニチイメゾン	3	484	16,015
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑	1	156	14,962
6	創生会グループ	グッドタイムホーム、グッドタイムクラブ、グッドケア、ソノラス・コート	6	252	13,045
7	ベストライフ	ベストライフ		190	12,323
8	湖山医療福祉グループ	ラスール、カメリア		204	11,908
9	木下の介護	ライフコミュニケーション、リアンレーヴ、応援家族		141	8,885
10	葵会グループ	葵の園、あおいの里		95	8,573
11	HITOWAケアサービス	イリーゼ	4	133	8,279
12	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		205	8,143
13	フジ住宅	フジパレスシニア		237	7,719
14	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		18	7,128
15	済生会グループ	(特定のブランドなし)		105	7,062
16	徳洲会グループ	徳洲苑		81	6,063
17	さわやか倶楽部	さわやか	1	98	5,781
18	ヴァティー	あんしんホーム、ふるさとホーム		153	5,685
19	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、チャームプレミアグラン		80	5,462
20	ソラスト	ソラスト、グレースメイト、せらび、まんてん堂、あやめ、あかり	1	171	5,153
24	ケア21	PLAISANT GRAND (プレザングラン)	1	137	4,942
27	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	2	97	4,316
37	エクセレントケアシステム	エクセレント、スイート、グランドホーム	4	68	3,033
48	リゾートトラストグループ	トラストガーデン、フェリオ	1	23	2,597
72	つしま医療福祉グループ	ノテ	1	33	1,902
150	ライフデザイン	ライフシップ	3	10	1,055
241	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	13	755

出所：週刊高齢者住宅新聞2023年8月23・30日(第726号)

注1：2023年7月末日時点

注2：「施設数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2023年8月23・30日(第726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	18.9	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	3.6	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	12.5	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	41.3	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	9.0	3年毎	2027/9/1	
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	14.5	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	20.8	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	21.6	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	9.6	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	4.0	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	6.8	原則不可 (注7)	-	
H-12	リハビリホームグランド門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	14.0	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	11.1	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	6.2	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	12.0	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	12.6	5年毎	2026/12/31	
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	12.6	5年毎	2026/12/31	
H-18	オラージュ須磨	医療法人社団 創生会	老健	12.6	5年毎	2026/12/31	
H-19	カネディアンヒル	医療法人社団 創生会	老健	12.6	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	12.6	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	14.5	原則不可 (注7)	-	
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	(西館)	介護付	18.6	5年毎	2027/4/1	
		(東館)					
H-23	せらび恵比寿	株式会社ソラスト	介護付	20.8	5年毎	2025/6/1	
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	介護付	4.0	3年毎	2025/5/1	
H-25	メディカルホームグランド苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	25.0	5年毎	2026/12/31	
H-26	リハビリホームグランド神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	27.3	原則不可 (注7)	-	
H-27	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町(注9)	SOMPOケア株式会社	サ高住	22.6	原則不可 (注7)	-	
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	SOMPOケア株式会社	サ高住	14.4	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	14.4	5年毎	2025/9/1	
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	23.5	10年毎	2027/2/1	
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	13.7	3年毎	2026/4/28	
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	株式会社ツクイ	介護付	17.9	3年毎	2024/6/30	
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	SOMPOケア株式会社	介護付	7.5	5年毎	2026/2/1	
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	16.1	原則不可 (注7)	-	
H-35	ライフシップ大森	株式会社ライフデザイン	サ高住	24.6	5年毎	2028/5/1	
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	16.3	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	16.3	原則不可	-	
H-38	サニーライフ立川	株式会社川島コーポレーション	介護付	16.1	原則不可	-	
H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	24.5	原則不可 (注7)	-	
平均				平均残存年数	18.5	5年毎	2027/2/1
				平均残存年数	14.7		

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、以下5物件を除き普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」、「アルテ石屋川」、「ライフシップ大森」、「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件は定期建物賃貸借契約です。  
 注3: 「契約残存年数」は、2023年7月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています  
 注4: 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不相当と認められるに至ったときは、協議の上、合意することにより賃料を改訂することができます。  
 注8: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、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。

## 賃料改定時期 (合併を考慮しない場合の決算期を記載)

2024年		2025年		2026年		2027年	
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)	7月期 (第31期)
・H-10				・H-2	・H-27	・H-32	・H-16・H-19
・H-14				・H-23	・H-28		・H-17・H-20
				・H-22(東館)			・H-22(西館)
							・H-18・H-24
							・H-29
							・H-39

# 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7月期（第23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	<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>

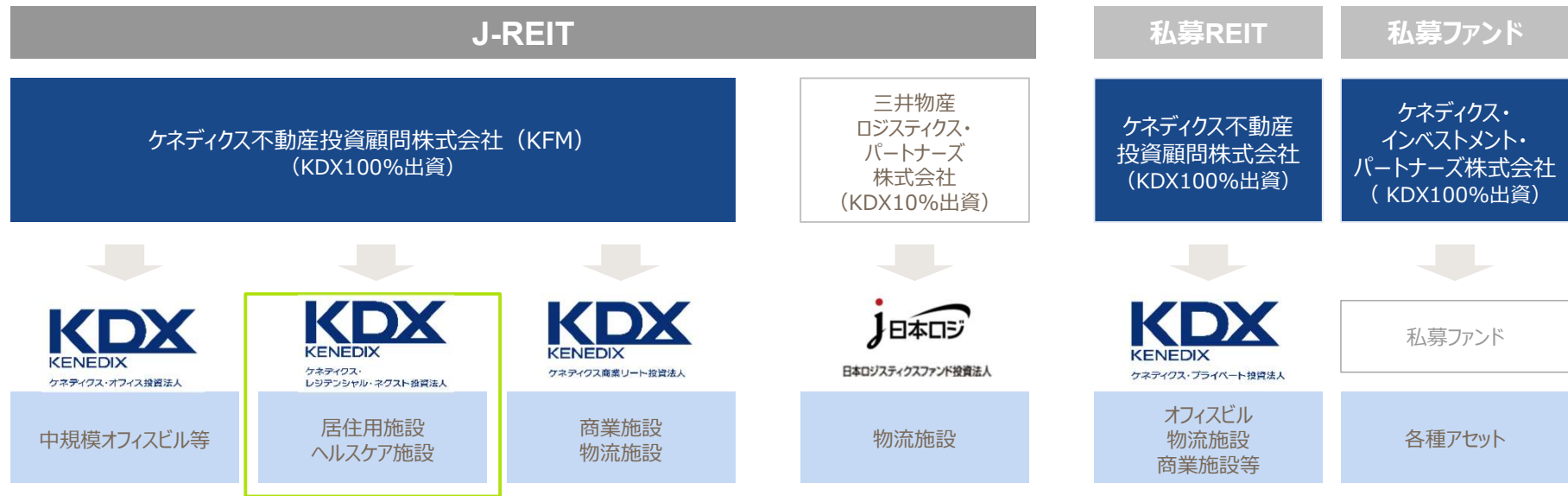
注1: 基準日（2023年7月末日）時点において、株式会社長谷工シニアウェルデザイン、株式会社シニアライフカンパニー、SOMPOケア株式会社（直営のホームに限り）、株式会社ニチイケアパレス、株式会社さわやか倶楽部、株式会社ケア21、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。

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

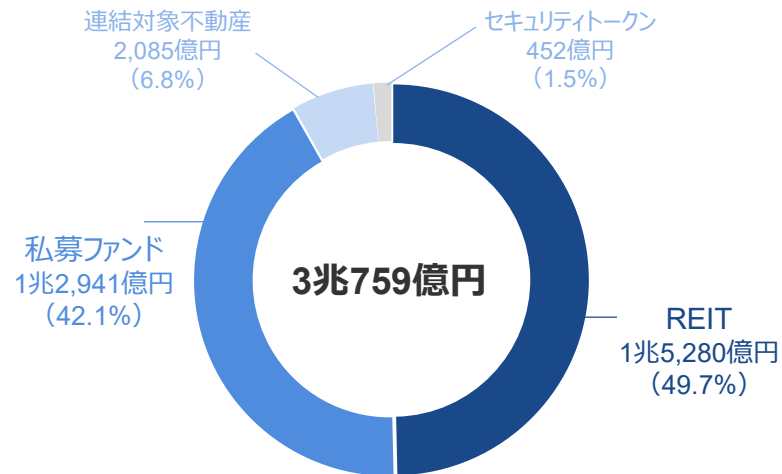


## 資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

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 (2023年6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								
								
	 三菱UFJ信託銀行							
	 長谷工 コーポレーション							

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。

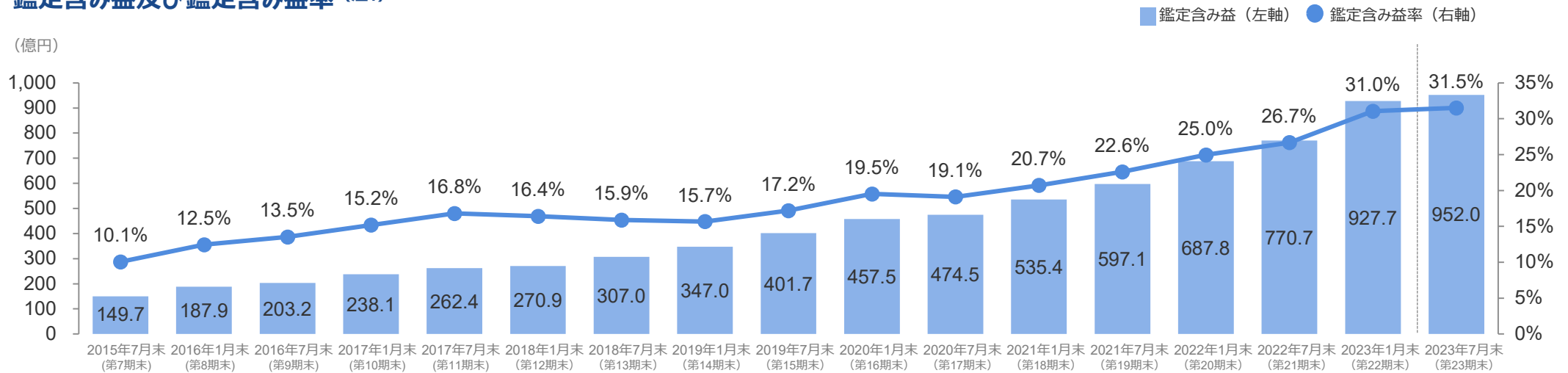
注3: 「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等において、依頼があった場合に施設を運営する既存オペレーターに対するバックアップオペレーターとなることを検討するサポートをいいます。

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。

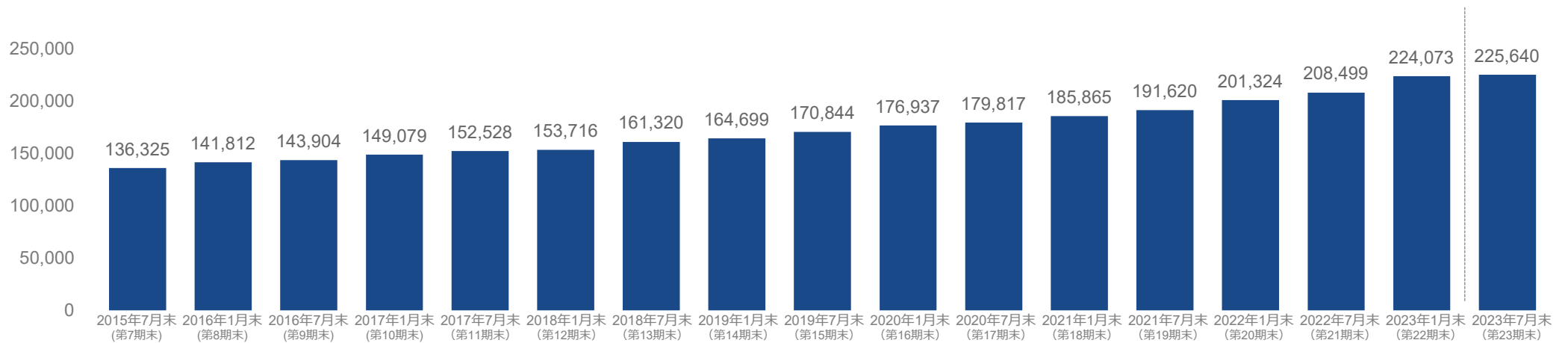


# 鑑定含み益及び1口当たりNAV

## 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。

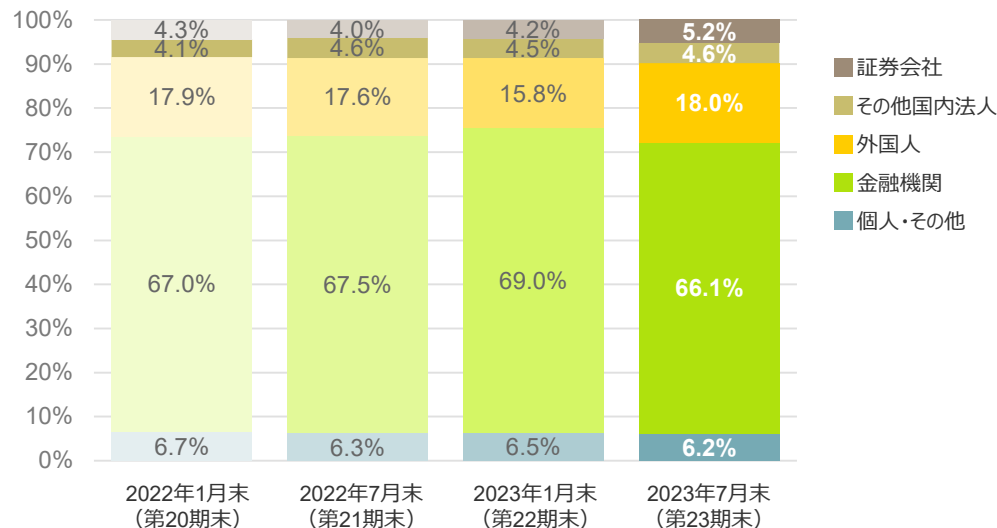
第11期までの算出方法: 「1口当たりNAV」= (期末純資産額-当期末処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産) / 発行済投資口数

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

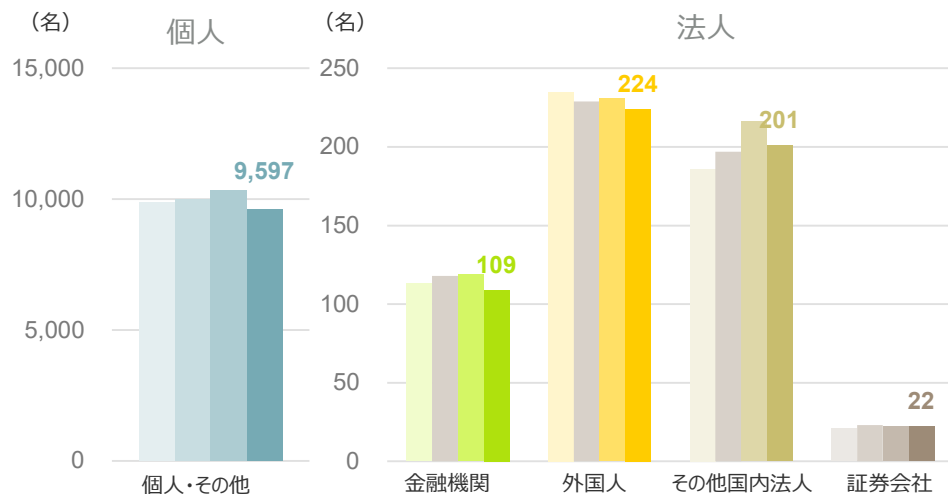
また、2018年3月1日付で投資口を2分割していることから、2018年1月末(第12期末)以前の1口当たりNAVはそれぞれ2で按分し投資口分割の影響を反映しています。

# 投資主の状況 (2023年7月末日時点)

## 所有者別の投資口数比率



## 所有者別の投資主数 (直近四期)



## 主要な投資主

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	316,956	29.61%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	227,137	21.21%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	55,681	5.20%
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	26,842	2.50%
6 ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 5 0 5 2 3 4	18,785	1.75%
7 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,890	1.57%
8 ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 1 0 3	10,438	0.97%
9 日本証券金融株式会社	9,718	0.90%
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>728,188</b>	<b>68.02%</b>

(注) 「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、小数第三位を切り捨てて算出しています。

## 財務諸表 1/2

## 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（第22期） (2023年1月31日)	当期（第23期） (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,949,810	13,203,144
信託現金及び信託預金	11,589,952	11,057,971
営業未収入金	65,826	52,440
前払費用	10,953	67,710
未収消費税等	-	28,477
その他	5,414	4,166
<b>流動資産合計</b>	<b>¥25,621,956</b>	<b>¥24,413,910</b>
固定資産		
有形固定資産		
建物	441,093	1,300,710
構築物	10,013	30,613
工具、器具及び備品	9,912	43,746
土地	1,804,624	4,397,829
信託建物	105,637,178	105,334,215
信託構築物	1,139,576	1,104,601
信託機械及び装置	1,047,363	1,070,460
信託工具、器具及び備品	1,156,188	1,164,659
信託土地	185,748,052	185,749,321
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥296,994,003</b>	<b>¥300,196,157</b>
無形固定資産		
信託借地権	1,849,451	1,847,727
その他	129	-
<b>無形固定資産合計</b>	<b>¥1,849,581</b>	<b>¥1,847,727</b>
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,348	89,228
長期前払費用	841,793	780,469
その他	1,507,646	805,103
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥2,438,787</b>	<b>¥1,674,801</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥301,282,373</b>	<b>¥303,718,686</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	40,131	36,162
投資口交付費	69,733	50,691
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥109,864</b>	<b>¥86,853</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥327,014,194</b>	<b>¥328,219,450</b>

	(単位：千円)	
	前期（第22期） (2023年1月31日)	当期（第23期） (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	674,463	941,154
短期借入金	8,250,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	20,350,000
未払金	445,820	443,709
未払費用	59,238	70,593
未払法人税等	605	605
未払消費税等	78,103	21,002
前受金	1,448,324	1,474,720
預り金	93,981	82,913
その他	1,008	735
<b>流動負債合計</b>	<b>¥30,151,545</b>	<b>¥26,385,436</b>
固定負債		
投資法人債	6,700,000	6,700,000
長期借入金	130,170,000	135,870,000
預り敷金及び保証金	140,000	277,440
信託預り敷金及び保証金	3,826,300	3,815,292
信託入居一時金預り金	4,325,202	4,227,622
資産除去債務	68,638	68,826
その他	-	26,046
<b>固定負債合計</b>	<b>¥145,230,141</b>	<b>¥150,985,227</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥175,381,687</b>	<b>¥177,370,664</b>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	130,379,080	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）	1,840,000	1,820,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,718,142	4,682,702
<b>剰余金合計</b>	<b>¥19,745,242</b>	<b>¥19,689,802</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥150,124,322</b>	<b>¥150,068,882</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,508,184	779,904
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>1,508,184</b>	<b>779,904</b>
<b>純資産合計</b>	<b>¥151,632,506</b>	<b>¥150,848,786</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥327,014,194</b>	<b>¥328,219,450</b>

## 財務諸表 2/2

## 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第22期） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期（第23期） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	9,064,123	9,378,143
その他賃貸事業収入	567,986	704,871
不動産等売却益	304,729	-
<b>営業収益合計</b>	<b>¥9,936,839</b>	<b>¥10,083,015</b>
営業費用		
賃貸事業費用	3,517,747	3,717,195
資産運用報酬	769,195	756,233
資産保管手数料	16,385	16,513
一般事務委託手数料	54,012	57,043
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	280,282	308,840
<b>営業費用合計</b>	<b>¥4,642,123</b>	<b>¥4,860,326</b>
<b>営業利益</b>	<b>¥5,294,715</b>	<b>¥5,222,688</b>
営業外収益		
受取利息	46	46
未払分配金除斥益	100	165
還付加算金	16	-
<b>営業外収益合計</b>	<b>¥163</b>	<b>¥212</b>
営業外費用		
支払利息	512,288	523,846
投資法人債利息	26,853	26,386
融資手数料	135,305	147,660
投資法人債発行費償却	3,968	3,968
投資口交付費償却	22,627	19,041
<b>営業外費用合計</b>	<b>¥701,045</b>	<b>¥720,903</b>
<b>経常利益</b>	<b>¥4,593,834</b>	<b>¥4,501,997</b>

	(単位：千円)	
	前期（第22期） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期（第23期） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
<b>税引前当期純利益</b>	<b>¥4,593,834</b>	<b>¥4,501,997</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>¥4,593,229</b>	<b>¥4,501,392</b>
前期繰越利益	124,913	181,309
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>¥4,718,142</b>	<b>¥4,682,702</b>

## 金銭の分配に係る計算書

	(単位：円)	
	前期（第22期） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期（第23期） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
I. 当期末処分利益	4,718,142,642	4,682,702,038
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	20,000,000
III. 分配金の額	4,556,833,281	4,521,508,992
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,257)	(4,224)
IV. 次期繰越利益	181,309,361	181,193,046

## キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第22期） 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期（第23期） 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,574,072	6,133,116
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,631,488	△4,555,941
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,092,828	△2,855,821
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	<b>¥35,412</b>	<b>¥△1,278,646</b>
現金及び現金同等物の期首残高	25,504,350	25,539,762
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥25,539,762</b>	<b>¥24,261,115</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7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	7,960	7,950	-10	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	4,700	3,250	4,698	3,251
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,870	2,870	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	1,775	1,095	1,643	1,226
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,290	1,290	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	822	468	753	536
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	2,270	2,280	10	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	1,488	792	1,527	752
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	1,150	1,160	10	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	650	510	587	572
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	4,340	4,370	30	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	2,830	1,540	2,672	1,697
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,640	2,580	-60	3.8%	3.9%	3.6%	3.7%	3.9%	4.0%	2,087	493	2,247	332
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	797	797	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.1%	4.1%	637	160	647	149
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,940	1,980	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,480	500	1,279	700
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,880	1,880	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	1,150	730	1,157	722
T-13	KDXレジデンス白金I	F	4,490	4,490	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	3,000	1,490	3,059	1,430
T-15	KDXレジデンス白金II	F	4,380	4,380	-	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	2,800	1,580	2,837	1,542
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,860	2,840	-20	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	2,230	610	2,262	577
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	3,380	3,400	20	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	2,080	1,320	2,115	1,284
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,840	2,840	-	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	1,781	1,059	1,783	1,056
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,520	2,540	20	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	1,560	980	1,570	969
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,370	1,370	-	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	770	600	785	584
T-21	KDXレジデンス西原	F	2,280	2,290	10	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	1,450	840	1,476	813
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,390	1,390	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	730	660	792	597
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,640	4,750	110	3.7%	3.6%	3.7%	3.6%	3.9%	3.8%	3,240	1,510	3,091	1,658
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,550	1,600	50	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,147	453	1,113	486
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	5,120	5,130	10	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	3,270	1,860	3,164	1,965
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,700	3,710	10	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	2,260	1,450	2,291	1,418
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,700	1,710	10	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	1,000	710	1,006	703
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,160	1,160	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	720	440	694	465
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,820	1,820	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	1,250	570	1,262	557
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,410	1,410	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	920	490	879	530
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,180	1,180	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	760	420	780	399
T-33	KDXレジデンス用賀	F	1,080	1,080	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	700	380	714	365

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7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末				
T-34	KDXレジデンス下馬	F	930	930	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	600	330	626	303
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,640	1,630	-10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	1,250	380	1,226	403
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,590	1,590	-	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	1,050	540	1,038	551
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,420	1,450	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,000	450	1,061	388
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	1,130	1,130	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	776	354	704	425
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,200	1,200	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	773	427	772	427
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,310	1,320	10	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	850	470	852	467
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,220	1,220	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	800	420	793	426
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	956	958	2	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	620	338	575	382
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	778	781	3	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	550	231	538	242
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,170	1,180	10	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	800	380	746	433
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,360	1,360	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	999	361	984	375
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,570	2,630	60	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	1,800	830	1,680	949
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	2,140	2,150	10	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	1,350	800	1,317	832
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,610	1,610	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	996	614	1,019	590
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	819	819	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	530	289	552	266
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,950	1,950	-	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	1,268	682	1,312	637
T-52	KDXレジデンス戸越	F	5,750	5,750	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	3,745	2,005	3,665	2,084
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,720	3,700	-20	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	2,593	1,107	2,586	1,113
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,910	2,910	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	1,857	1,053	1,751	1,158
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,970	3,970	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	2,679	1,291	2,529	1,440
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	7,060	7,090	30	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	4,832	2,258	4,889	2,200
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	F	1,320	1,320	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	850	470	898	421
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,710	2,710	-	3.0%	3.0%	2.8%	2.8%	3.1%	3.1%	1,360	1,350	1,373	1,336
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	3,020	3,070	50	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	2,200	870	2,324	745
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,910	1,920	10	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	1,400	520	1,438	481
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,940	1,950	10	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	1,250	700	1,210	739
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,670	1,670	-	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	1,062	608	1,022	647

東京経済圏

# 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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2023年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末				
T-63	KDXレジデンス立川	F	4,310	4,350	40	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	3,026	1,323	2,931	1,418
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,810	1,850	40	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.2%	4.2%	1,050	800	1,137	712
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,500	1,520	20	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	1,100	420	1,070	449
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	2,380	2,430	50	2.9%	2.9%	2.7%	2.7%	3.0%	3.0%	1,150	1,280	1,160	1,269
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,340	1,340	-	3.1%	3.1%	2.9%	2.9%	3.2%	3.2%	700	640	693	646
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	5,500	5,510	10	2.9%	2.9%	2.7%	2.7%	3.0%	3.0%	2,845	2,665	2,852	2,657
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,460	1,430	-30	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	1,130	300	1,131	298
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	2,020	2,020	-	3.0%	3.0%	2.8%	2.8%	3.1%	3.1%	1,224	796	1,222	797
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,330	1,330	-	3.0%	3.0%	2.8%	2.8%	3.1%	3.1%	792	537	797	532
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	969	967	-2	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	561	406	551	415
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,090	1,090	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	695	395	694	395
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	939	938	-1	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	648	290	640	297
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,230	1,220	-10	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	764	456	748	471
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,340	1,340	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	894	446	873	466
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,430	1,440	10	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	842	598	820	619
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	8,070	8,070	-	3.5%	3.5%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	7,500	570	7,509	560
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,610	2,570	-40	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	1,930	640	1,957	612
T-80	KDXレジデンス日吉	F	3,160	3,040	-120	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	2,635	404	2,654	385
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,660	1,670	10	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	1,360	310	1,397	272
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,460	1,460	-	3.2%	3.2%	3.0%	3.0%	3.3%	3.3%	1,111	349	1,119	340
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	859	857	-2	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	687	169	704	152
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,180	1,190	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.0%	4.0%	975	214	996	193
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,920	2,920	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	2,500	420	2,622	297
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	F	1,110	1,110	-	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	939	170	968	141
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	831	831	-	3.5%	3.4%	3.6%	3.5%	3.7%	3.6%	750	81	772	58
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,460	2,460	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	1,918	541	1,942	517
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	650	-	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	621	29	646	3
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	3,280	3,280	-	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	2,530	750	2,654	625
T-91	KDXレジデンス中延	T	915	939	24	3.7%	3.6%	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	830	109	855	83

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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2023年7月期末 B	差異 c [b-a]	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末				
T-92	KDXレジデンス市川	D	940	946	6	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	840	106	876	69
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,680	3,720	40	3.4%	3.3%	3.5%	3.4%	3.6%	3.5%	3,000	720	3,182	537
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	2,030	2,030	-	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	1,736	293	1,836	193
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,690	1,730	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,500	230	1,550	179
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	2,580	2,580	-	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	2,237	342	2,323	256
T-97	KDXレジデンス天王町	D	922	966	44	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	843	122	895	70
T-98	KDXレジデンス川崎	D	1,040	1,080	40	3.8%	3.7%	3.4%	3.3%	4.0%	3.9%	910	170	939	140
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	F	939	950	11	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	780	170	804	145
T-100	KDXレジデンス上石神井II	T	3,480	3,570	90	3.7%	3.6%	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	3,087	482	3,186	383
T-101	KDXレジデンス津田沼	D	1,360	1,390	30	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,150	240	1,202	187
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	F	5,720	5,810	90	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	5,000	810	5,154	655
T-103	KDXレジデンス梅島	F	2,940	2,950	10	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	2,373	577	2,464	485
T-104	KDXレジデンス溝の口	D	3,070	3,140	70	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,781	359	2,927	212
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	D	1,640	1,690	50	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,490	200	1,601	88
T-106	KDXレジデンス津田沼II	D	993	1,020	27	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	920	100	951	68
T-107	KDXレジデンス尾山台	F	3,690	3,680	-10	3.5%	3.5%	3.3%	3.3%	3.6%	3.6%	3,205	475	3,306	373
T-108	KDXレジデンス浅草	F	1,160	1,160	-	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%	3.4%	932	228	966	193
東京経済圏小計/平均			233,467	234,449	982	3.4%	3.4%	3.2%	3.2%	3.5%	3.5%	165,622	68,826	166,695	67,753
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,420	1,450	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,015	435	860	589
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,660	1,650	-10	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	1,120	530	988	661
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,670	1,680	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.0%	4.0%	1,080	600	929	750
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	4,130	4,130	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	2,910	1,220	2,545	1,584
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,230	2,230	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	1,510	720	1,247	982
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,400	2,430	30	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.0%	4.0%	1,680	750	1,468	961
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,140	1,150	10	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.2%	4.2%	765	385	732	417
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,190	1,180	-10	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.4%	4.4%	830	350	822	357
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	661	651	-10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.5%	4.5%	445	206	454	196
R-13	KDXレジデンス一番町	D	751	765	14	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	530	235	470	294
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,680	2,680	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	2,350	330	2,206	473
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,120	1,120	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.2%	4.2%	840	280	792	327



# 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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2023年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末				
R-19	KDXレジデンス西大路	D	974	992	18	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	813	179	754	237
R-20	KDXレジデンス西院	D	545	556	11	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	440	116	402	153
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,930	1,940	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.0%	4.0%	1,410	530	1,314	625
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,790	1,780	-10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.1%	4.1%	1,350	430	1,221	558
R-24	KDXレジデンス茨木・II	F	1,628	1,657	29	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	1,275	382	1,297	359
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	1,070	1,070	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.2%	4.2%	740	330	639	430
R-26	KDXレジデンス守口	F	782	783	1	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.1%	4.1%	551	232	481	301
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,410	1,410	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	1,080	330	1,029	380
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	2,370	2,370	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	1,360	1,010	1,656	713
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	824	827	3	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.8%	4.8%	588	239	527	299
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	1,090	1,090	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.0%	4.0%	680	410	622	467
R-32	KDXレジデンス西公園	F	1,080	1,090	10	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.0%	4.0%	763	327	696	393
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	1,090	1,090	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	760	330	722	367
R-35	レオバレスFlat新栄	M	4,640	4,730	90	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	3,500	1,230	3,382	1,347
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,350	1,350	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	973	377	937	412
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	4,180	4,180	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	3,201	979	3,024	1,155
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,610	2,640	30	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,974	665	1,916	723
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,240	5,270	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	4,606	663	4,276	993
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,970	1,970	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.2%	4.2%	915	1,055	911	1,058
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,740	1,780	40	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,290	489	1,199	580
R-42	セレニテ西宮本町	T	782	783	1	4.3%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%	617	165	606	176
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,820	1,850	30	4.2%	4.1%	4.3%	4.2%	4.4%	4.3%	1,600	250	1,709	140
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,780	2,790	10	4.1%	4.0%	4.2%	4.1%	4.3%	4.2%	2,390	400	2,376	413
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,500	7,480	-20	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	6,884	595	7,248	231
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,590	1,590	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.1%	4.1%	1,340	250	1,371	218
R-47	セレニテ甲子園ブリヂ	T	845	865	20	4.3%	4.2%	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	770	95	814	50
地方経済圏小計／平均			74,682	75,049	367	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	56,947	18,101	54,660	20,388
居住用施設合計／平均			308,149	309,498	1,349	3.6%	3.5%	3.4%	3.4%	3.7%	3.7%	222,570	86,927	221,356	88,141

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	2023年7月期末	差異	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	取得価格	差異	帳簿価額	差異
			a	b	c [b-a]					d	e [b-d]	f	g [b-f]		
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,100	1,120	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,120	-	1,049	70
H-2	ニチホーム中野南台	D	2,070	2,110	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,780	330	1,747	362
H-3	ジョイステージ八王子	T	4,050	4,120	70	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%	5.2%	5.1%	3,690	430	3,719	400
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,200	1,190	-10	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.7%	4.7%	1,120	70	1,023	166
H-5	ニチホームたまプラーザ	D	3,110	3,170	60	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	2,940	230	2,678	491
H-6	天	T	2,670	2,660	-10	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	30	2,461	198
H-7	イリーゼ西岡	F	877	893	16	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.1%	5.0%	858	35	764	128
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,810	1,820	10	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.5%	5.4%	1,660	160	1,465	354
H-9	さわやか桜式番館	D	1,010	1,020	10	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	989	31	862	157
H-10	アクティバ琵琶	T	6,510	6,500	-10	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	-60	6,293	206
H-11	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水	T	2,200	2,240	40	4.7%	4.6%	4.7%	4.6%	4.9%	4.8%	2,110	130	1,995	244
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	F	1,310	1,340	30	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,253	87	1,150	189
H-13	エクセレント西宮	T	956	973	17	4.8%	4.7%	4.8%	4.7%	5.0%	4.9%	971	2	878	94
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,360	1,380	20	7.1%	7.0%	7.0%	6.9%	7.3%	7.2%	1,380	-	1,253	126
H-15	エクセレント北野	T	818	836	18	4.5%	4.4%	4.5%	4.4%	4.7%	4.6%	737	99	729	106
H-16	アネシス寺田町	D	3,690	3,690	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	3,490	200	3,312	377
H-17	ロココリハ	D	2,200	2,200	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	2,100	100	1,964	235
H-18	オラージュ須磨	T	2,820	2,820	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	10	2,643	176
H-19	カネディアンビル	T	1,880	1,880	-	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	50	1,807	72
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	1,440	-	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	20	1,449	-9
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,490	3,490	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	3,057	432	3,161	328
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,670	7,650	-20	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.1%	4.1%	6,934	715	6,905	744
H-23	せらび恵比寿	M	1,740	1,740	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	1,690	50	1,708	31
H-24	アルテ石屋川	T	1,360	1,370	10	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	309	1,044	325
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	T	2,890	3,000	110	4.4%	4.3%	4.4%	4.3%	4.6%	4.5%	2,709	290	2,788	211
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	F	1,990	2,030	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	1,720	310	1,769	260
H-27	SOMPOケアラヴィールレジデンス川崎磯町	D	1,560	1,600	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,470	130	1,517	82
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	D	1,590	1,630	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,520	110	1,572	57
H-29	イリーゼ神戸六甲	T	1,380	1,420	40	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.7%	4.6%	1,200	220	1,247	172
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	T	1,440	1,470	30	4.5%	4.4%	4.5%	4.4%	4.7%	4.6%	1,287	183	1,353	116
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	T	2,540	2,610	70	4.4%	4.3%	4.4%	4.3%	4.6%	4.5%	2,340	270	2,450	159
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	D	918	915	-3	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	830	85	866	48
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	F	1,260	1,260	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	1,184	76	1,229	30
H-34	ニチホーム八幡山	F	2,400	2,420	20	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.8%	3.8%	2,065	355	2,208	211
H-35	ライフシップ大麻	D	1,200	1,210	10	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	1,088	122	1,162	47
H-36	ライフシップ湯の川	D	1,110	1,120	10	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,020	100	1,085	34
H-37	ライフシップ深川	D	885	895	10	5.7%	5.6%	5.5%	5.4%	5.9%	5.8%	758	137	827	67
H-38	サニーライフ立川	F	-	1,960	-	-	4.0%	-	3.8%	-	4.1%	1,850	110	1,942	17
H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	F	-	1,590	-	-	3.5%	-	3.3%	-	3.6%	1,470	120	1,561	28
ヘルスケア施設合計／平均			78,504	82,782	4,278	4.7%	4.6%	4.6%	4.5%	4.9%	4.8%	76,702	6,079	75,656	7,125

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7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7月期末	前回取得	2023年7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%	4.1%	4.3%	4.3%	2,390	-20	2,424	-54
	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%	4.1%	4.3%	4.3%	2,570	30	2,606	-6
	宿泊施設合計／平均			4,970	4,970	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.1%	4.3%	4.3%	4,960	10	5,031
総合計			391,623	397,250	5,627							304,232	93,017	302,043	95,206

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：2023年1月31日、2023年7月期末：2023年7月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「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

	2021年1月期 (第18期)	2021年7月期 (第19期)	2022年1月期 (第20期)	2022年7月期 (第21期)	2023年1月期 (第22期)	2023年7月期 (第23期)
期末保有物件数	157 物件	161 物件	165 物件	173 物件	180 物件	182 物件
当期取得物件数	6 物件 <sup>(注3)</sup>	5 物件	5 物件	8 物件	8 物件	2 物件
当期譲渡物件数	0 物件	1 物件	1 物件	0 物件	1 物件	0 物件
取得価格合計	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	304,232 百万円
期末帳簿価額合計	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	302,043 百万円
期末鑑定評価額合計	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	397,250 百万円
賃貸可能戸数 <sup>(注1)</sup>	9,285 戸	9,389 戸	9,640 戸	10,039 戸	10,046 戸	10,046 戸
賃貸可能面積 <sup>(注1)</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>	385,055.55 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	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	10,083 百万円
不動産賃貸事業費用合計	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	1,943 百万円
NOI (Net Operating Income) <sup>(注2)</sup>	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	8,139 百万円
NOI利回り (年換算)	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>	5.4 % <sup>(注4)</sup>
資本的支出	478 百万円	625 百万円	639 百万円	812 百万円	850 百万円	1,446 百万円
減価償却費	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	1,774 百万円
減価償却比率 (年換算)	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>	1.2 % <sup>(注4)</sup>
減価償却後NOI利回り (年換算)	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>	4.2 % <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クエ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（2023年7月期（第23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)	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	4,698,902	7,950,000	SF	86	5,338.99	5,093.87	95.4%	181	168,577	42,284	126,292	18,216	108,075	5.4%	4.6%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,643,908	2,870,000	SF	54	2,353.23	2,311.21	98.2%	181	60,873	12,607	48,265	11,433	36,832	5.5%	4.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	753,966	1,290,000	SF	36	1,131.24	1,059.53	93.7%	181	28,276	6,486	21,789	5,449	16,340	5.3%	4.0%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,527,389	2,280,000	S	77	2,054.10	1,959.23	95.4%	181	52,363	11,703	40,660	7,946	32,713	5.5%	4.4%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	587,600	1,160,000	S	41	1,054.83	1,005.79	95.4%	181	30,574	11,843	18,730	5,312	13,417	5.8%	4.2%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,672,552	4,370,000	F	85	6,117.48	6,044.68	98.8%	181	110,582	20,064	90,518	22,758	67,760	6.5%	4.8%
T-9	コスモハイム元住吉	2,087,000	2,247,375	2,580,000	S	180	4,538.04	4,259.38	93.9%	181	77,906	35,131	42,774	7,716	35,058	4.1%	3.4%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	647,236	797,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	181	26,993	5,558	21,434	3,258	18,176	6.8%	5.8%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,279,942	1,980,000	S	106	3,546.91	3,438.51	96.9%	181	64,401	15,177	49,223	14,302	34,920	6.7%	4.8%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,157,072	1,880,000	SF	61	2,491.66	2,334.51	93.7%	181	50,027	13,433	36,594	8,609	27,984	6.4%	4.9%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,059,458	4,490,000	SF	50	3,617.32	3,617.32	100.0%	181	121,041	45,126	75,915	9,719	66,195	5.1%	4.4%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,837,184	4,380,000	S	85	2,889.66	2,771.26	95.9%	181	92,492	20,156	72,335	8,273	64,062	5.2%	4.6%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,262,743	2,840,000	SF	20	1,680.79	1,648.59	98.1%	181	61,178	14,554	46,623	4,066	42,557	4.2%	3.8%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,115,791	3,400,000	SF	62	2,785.42	2,703.26	97.1%	181	75,280	12,999	62,280	8,483	53,796	6.0%	5.2%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,783,489	2,840,000	SF	64	2,507.52	2,380.26	94.9%	181	67,695	13,606	54,088	6,712	47,375	6.1%	5.4%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,570,929	2,540,000	S	76	1,849.00	1,806.98	97.7%	181	58,819	11,679	47,139	4,450	42,688	6.1%	5.5%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	785,954	1,370,000	SF	27	1,034.27	979.55	94.7%	181	28,377	5,343	23,033	3,459	19,573	6.0%	5.1%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,476,925	2,290,000	SF	39	2,310.08	2,251.00	97.4%	181	53,860	10,225	43,635	7,104	36,531	6.1%	5.1%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	792,272	1,390,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	181	31,324	4,671	26,652	1,848	24,803	7.4%	6.9%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,091,424	4,750,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	107,815	12,825	94,989	18,848	76,140	5.9%	4.7%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,113,894	1,600,000	S	60	1,537.38	1,496.36	97.3%	181	41,897	8,446	33,450	7,213	26,236	5.9%	4.6%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,164,118	5,130,000	S	179	4,358.43	4,268.91	97.9%	181	113,849	22,318	91,531	12,157	79,373	5.6%	4.9%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,291,822	3,710,000	F	42	3,101.16	3,042.46	98.1%	181	84,705	22,948	61,756	9,029	52,726	5.5%	4.7%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,006,903	1,710,000	S	54	1,345.92	1,299.47	96.5%	181	38,261	6,142	32,118	4,500	27,618	6.5%	5.6%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	694,878	1,160,000	S	34	890.93	865.16	97.1%	181	25,958	6,112	19,845	3,639	16,205	5.6%	4.5%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,262,105	1,820,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	181	45,636	8,508	37,128	5,228	31,899	6.0%	5.1%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	879,717	1,410,000	SF	32	1,020.18	997.81	97.8%	181	30,457	4,395	26,061	4,954	21,107	5.7%	4.6%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	780,949	1,180,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	181	26,832	6,522	20,309	3,835	16,474	5.4%	4.4%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	714,085	1,080,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	181	25,263	3,684	21,579	3,069	18,510	6.2%	5.3%

注：「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（2023年7月期（第23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)	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	626,748	930,000	S	29	829.05	802.93	96.8%	181	20,144	9,140	11,004	2,917	8,087	3.7%	2.7%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,226,720	1,630,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	41,292	3,169	38,122	2,628	35,493	6.2%	5.7%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,038,721	1,590,000	S	72	1,526.98	1,506.39	98.7%	181	39,415	9,506	29,908	6,108	23,800	5.7%	4.6%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,061,175	1,450,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	181	40,009	7,384	32,624	4,495	28,128	6.6%	5.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	704,109	1,130,000	S	52	1,170.40	1,148.50	98.1%	181	29,095	8,088	21,007	6,045	14,961	5.5%	3.9%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	772,686	1,200,000	S	49	1,171.41	1,171.41	100.0%	181	28,572	6,636	21,936	4,659	17,276	5.7%	4.5%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	852,982	1,320,000	S	51	1,329.79	1,304.93	98.1%	181	34,385	5,887	28,497	4,429	24,068	6.8%	5.7%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	793,787	1,220,000	SF	44	1,314.91	1,282.16	97.5%	181	29,989	7,226	22,762	5,127	17,635	5.7%	4.4%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	575,996	958,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	181	25,591	5,773	19,818	4,371	15,446	6.4%	5.0%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	538,976	781,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	181	20,979	4,663	16,316	3,687	12,628	6.0%	4.6%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	746,337	1,180,000	S	72	1,602.16	1,535.11	95.8%	181	36,053	8,303	27,749	6,413	21,336	7.0%	5.4%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	984,938	1,360,000	F	40	2,448.27	2,394.21	97.8%	181	38,580	9,817	28,763	5,405	23,357	5.8%	4.7%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,680,905	2,630,000	F	52	3,832.53	3,386.31	88.4%	181	70,888	12,870	58,018	16,163	41,854	6.5%	4.7%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,317,476	2,150,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	181	47,295	11,433	35,861	7,767	28,094	5.4%	4.2%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,019,144	1,610,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	181	38,691	4,974	33,717	4,905	28,811	6.8%	5.8%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	552,399	819,000	S	27	877.14	819.73	93.5%	181	19,818	4,717	15,101	2,427	12,673	5.7%	4.8%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,312,377	1,950,000	SF	48	1,637.00	1,600.52	97.8%	181	39,879	11,530	28,349	4,814	23,534	4.5%	3.7%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,665,368	5,750,000	SF	144	4,591.76	4,536.97	98.8%	181	125,909	24,409	101,499	19,034	82,465	5.5%	4.4%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,586,238	3,700,000	S	127	3,314.75	3,072.92	92.7%	181	84,126	25,424	58,701	14,336	44,364	4.6%	3.5%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,751,766	2,910,000	S	117	2,372.67	2,332.02	98.3%	181	68,450	18,901	49,549	11,295	38,253	5.4%	4.2%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,529,686	3,970,000	SF	145	4,009.07	3,955.17	98.7%	181	96,948	16,936	80,011	17,087	62,924	6.0%	4.7%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,889,182	7,090,000	F	85	4,854.23	4,854.23	100.0%	181	141,673	21,463	120,209	16,108	104,101	5.0%	4.3%
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	850,000	898,037	1,320,000	S	52	1,254.50	1,229.82	98.0%	181	31,432	6,547	24,884	3,296	21,587	5.9%	5.1%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,373,311	2,710,000	S	70	1,809.84	1,750.98	96.7%	181	54,442	12,911	41,530	3,959	37,571	6.2%	5.6%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,324,615	3,070,000	F	40	3,159.89	2,997.36	94.9%	181	73,125	16,862	56,263	9,248	47,015	5.2%	4.3%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,438,978	1,920,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	181	43,338	9,908	33,429	5,297	28,132	4.8%	4.1%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,210,934	1,950,000	SF	32	1,929.61	1,929.61	100.0%	181	43,173	7,304	35,868	6,995	28,873	5.8%	4.7%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,022,490	1,670,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	181	40,275	6,300	33,974	6,407	27,567	6.5%	5.2%

注：「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（2023年7月期（第23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)	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	2,931,965	4,350,000	S	174	4,314.87	4,184.73	97.0%	181	103,226	19,718	83,508	22,567	60,940	5.6%	4.1%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,137,793	1,850,000	SF	59	3,499.84	3,442.34	98.4%	181	56,448	9,769	46,679	6,825	39,854	9.0%	7.7%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,070,530	1,520,000	S	65	1,614.28	1,593.00	98.7%	181	38,914	7,795	31,118	5,892	25,226	5.7%	4.6%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,160,377	2,430,000	SF	28	1,180.71	1,139.24	96.5%	181	43,806	6,643	37,163	4,254	32,909	6.5%	5.8%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	693,775	1,340,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	181	30,969	6,528	24,441	3,708	20,732	7.0%	6.0%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,852,266	5,510,000	SF	65	2,659.66	2,506.88	94.3%	181	93,962	15,168	78,794	11,298	67,496	5.6%	4.8%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,131,293	1,430,000	S	47	1,297.27	1,271.91	98.0%	181	32,152	8,085	24,066	4,893	19,172	4.3%	3.4%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,222,268	2,020,000	SF	33	1,357.88	1,357.88	100.0%	181	39,517	10,229	29,288	4,755	24,532	4.8%	4.0%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	797,567	1,330,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	181	27,921	7,983	19,938	3,033	16,904	5.1%	4.3%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	551,274	967,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	181	23,068	4,991	18,076	3,085	14,991	6.5%	5.4%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	694,709	1,090,000	S	38	939.89	825.92	87.9%	181	25,007	6,666	18,340	3,445	14,895	5.3%	4.3%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	640,114	938,000	S	47	1,032.18	1,032.18	100.0%	181	24,429	5,325	19,103	4,278	14,824	5.9%	4.6%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	748,063	1,220,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	181	30,293	9,571	20,721	3,433	17,288	5.5%	4.6%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	873,954	1,340,000	S	43	1,227.16	1,201.96	97.9%	181	30,596	6,025	24,570	4,124	20,446	5.5%	4.6%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	820,430	1,440,000	S	36	1,190.53	1,190.53	100.0%	181	30,572	6,348	24,223	4,401	19,821	5.8%	4.7%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,509,783	8,070,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	181	182,471	18,940	163,530	28,334	135,195	4.4%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,957,436	2,570,000	SF	44	1,996.08	1,925.08	96.4%	181	52,695	8,599	44,096	4,261	39,835	4.6%	4.2%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,654,658	3,040,000	F	92	6,131.93	5,990.19	97.7%	181	82,975	12,142	70,833	10,507	60,326	5.4%	4.6%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,397,653	1,670,000	SF	39	1,971.07	1,971.07	100.0%	181	40,387	7,678	32,708	2,860	29,848	4.9%	4.4%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,119,448	1,460,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	181	26,180	3,748	22,431	2,721	19,709	4.1%	3.6%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	704,560	857,000	S	36	1,013.40	1,013.40	100.0%	181	21,503	4,990	16,513	2,650	13,862	4.8%	4.1%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	996,854	1,190,000	S	57	1,277.78	1,251.42	97.9%	181	31,515	6,135	25,379	4,803	20,576	5.2%	4.3%
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,622,776	2,920,000	S	87	2,659.50	2,505.15	94.2%	181	65,057	11,470	53,586	6,496	47,090	4.3%	3.8%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷 II	939,400	968,873	1,110,000	SF	32	957.67	868.86	90.7%	181	23,336	4,234	19,102	2,497	16,605	4.1%	3.6%
T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	772,417	831,000	SF	23	820.01	782.51	95.4%	181	19,896	2,834	17,062	1,998	15,063	4.6%	4.1%
T-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,942,707	2,460,000	S	80	2,203.87	2,203.87	100.0%	181	50,280	6,924	43,355	6,509	36,845	4.6%	3.9%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	646,391	650,000	SF	21	665.39	665.39	100.0%	181	15,928	2,941	12,987	2,243	10,743	4.2%	3.5%
T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,654,130	3,280,000	SF	51	2,631.45	2,478.07	94.2%	181	69,750	8,605	61,145	8,436	52,708	4.9%	4.2%
T-91	KDXレジデンス中延	830,000	855,078	939,000	S	32	845.78	825.18	97.6%	181	23,700	4,150	19,549	2,313	17,236	4.7%	4.2%

注：「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（2023年7月期（第23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)	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	876,613	946,000	S	47	1,015.39	993.78	97.9%	181	23,693	4,932	18,760	2,744	16,016	4.5%	3.8%
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	3,182,363	3,720,000	F	46	2,821.15	2,751.36	97.5%	181	85,966	13,301	72,664	9,875	62,788	4.9%	4.2%
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	1,836,348	2,030,000	S	78	1,972.49	1,922.13	97.4%	181	46,155	10,809	35,346	6,238	29,107	4.1%	3.4%
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	1,550,488	1,730,000	S	104	2,723.20	2,592.00	95.2%	181	49,562	12,940	36,622	7,445	29,176	4.9%	3.9%
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	2,323,123	2,580,000	S	89	2,274.70	2,274.70	100.0%	181	56,183	8,747	47,435	8,063	39,372	4.3%	3.5%
T-97	KDXレジデンス天王町	843,836	895,528	966,000	S	29	1,185.08	1,185.08	100.0%	181	23,776	4,143	19,633	3,330	16,302	4.7%	3.9%
T-98	KDXレジデンス川崎	910,000	939,393	1,080,000	S	57	1,179.11	1,179.11	100.0%	181	26,573	5,223	21,349	3,660	17,688	4.7%	3.9%
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	804,693	950,000	S	34	881.96	881.96	100.0%	181	23,666	4,749	18,916	2,603	16,312	4.9%	4.2%
T-100	KDXレジデンス上石神井II	3,087,014	3,186,781	3,570,000	SF	114	3,988.06	3,781.92	94.8%	181	87,372	14,861	72,511	13,626	58,884	4.7%	3.8%
T-101	KDXレジデンス津田沼	1,150,000	1,202,775	1,390,000	S	99	2,477.01	2,477.01	100.0%	181	32,886	4,340	28,546	4,784	23,762	5.0%	4.2%
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000,000	5,154,723	5,810,000	F	75	4,795.16	4,488.60	93.6%	181	133,279	19,947	113,332	18,037	95,294	4.6%	3.8%
T-103	KDXレジデンス梅島	2,373,000	2,464,135	2,950,000	SF	90	3,265.57	3,197.05	97.9%	181	65,617	10,851	54,766	9,949	44,817	4.7%	3.8%
T-104	KDXレジデンス溝の口	2,781,000	2,927,587	3,140,000	S	98	4,103.23	4,077.11	99.4%	181	76,020	12,183	63,837	11,099	52,738	4.6%	3.8%
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	1,490,000	1,601,580	1,690,000	S	110	2,914.23	2,914.23	100.0%	181	37,880	3,761	34,119	7,340	26,778	4.6%	3.6%
T-106	KDXレジデンス津田沼II	920,000	951,133	1,020,000	SF	51	1,647.07	1,647.07	100.0%	181	25,067	3,567	21,499	3,181	18,318	4.7%	4.0%
T-107	KDXレジデンス尾山台	3,205,000	3,306,021	3,680,000	F	46	2,993.65	2,872.01	95.9%	181	67,613	4,595	63,017	7,719	55,297	4.0%	3.5%
T-108	KDXレジデンス浅草	932,000	966,284	1,160,000	S	27	907.20	806.40	88.9%	181	22,922	3,069	19,852	2,667	17,185	4.3%	3.7%
東京経済圏小計／平均		165,622,658	166,695,422	234,449,000		6,315	228,713.33	223,005.03	97.5%		5,425,707	1,088,932	4,336,774	736,039	3,600,735	5.3%	4.4%
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	860,865	1,450,000	S	92	3,330.15	3,144.67	94.4%	181	53,321	13,018	40,302	10,571	29,730	8.0%	5.9%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	988,516	1,650,000	F	40	2,798.20	2,518.38	90.0%	181	44,453	9,255	35,198	9,449	25,748	6.3%	4.6%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	929,042	1,680,000	SF	92	2,936.40	2,912.08	99.2%	181	47,781	11,145	36,636	10,395	26,241	6.8%	4.9%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,545,974	4,130,000	SF	160	6,385.70	6,089.46	95.4%	181	109,505	24,827	84,678	24,549	60,128	5.9%	4.2%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,247,651	2,230,000	F	80	4,631.16	4,631.16	100.0%	181	60,431	10,761	49,670	17,112	32,557	6.6%	4.3%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,468,950	2,430,000	SF	148	6,255.16	6,129.71	98.0%	181	78,187	17,623	60,564	14,595	45,968	7.3%	5.5%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	732,633	1,150,000	SF	78	2,762.76	2,584.52	93.5%	181	34,893	9,635	25,258	8,879	16,378	6.7%	4.3%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	822,938	1,180,000	SF	84	3,413.06	3,342.31	97.9%	181	40,040	10,644	29,396	8,738	20,657	7.1%	5.0%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	454,420	651,000	SF	65	2,253.81	2,185.37	97.0%	181	23,490	8,972	14,518	5,222	9,296	6.6%	4.2%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	470,929	765,000	SF	45	1,818.09	1,785.40	98.2%	181	28,681	7,927	20,753	5,198	15,555	7.9%	5.9%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,206,250	2,680,000	SF	187	6,221.83	5,522.86	88.8%	181	85,891	31,846	54,044	18,885	35,159	4.6%	3.0%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	792,468	1,120,000	SF	95	2,724.19	2,650.84	97.3%	181	39,864	14,249	25,615	7,905	17,709	6.1%	4.3%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	754,109	992,000	S	76	2,353.55	2,304.81	97.9%	181	34,139	9,955	24,184	6,803	17,381	6.0%	4.3%

注：「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（2023年7月期（第23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)	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	402,703	556,000	S	49	1,094.81	1,049.92	95.9%	181	18,940	6,475	12,464	4,110	8,353	5.7%	3.8%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,314,360	1,940,000	S	118	3,387.30	3,335.99	98.5%	181	57,466	10,918	46,548	10,786	35,762	6.7%	5.1%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,221,572	1,780,000	S	131	3,813.31	3,736.27	98.0%	181	55,279	12,595	42,683	12,339	30,343	6.4%	4.5%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,297,295	1,657,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	181	55,023	15,089	39,934	6,225	33,708	6.3%	5.3%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	639,310	1,070,000	SF	70	2,024.50	1,991.82	98.4%	181	30,589	7,766	22,822	8,675	14,147	6.2%	3.9%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	481,776	783,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	181	25,636	7,702	17,934	5,654	12,279	6.6%	4.5%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,029,617	1,410,000	S	86	2,292.72	2,292.72	100.0%	181	40,387	8,704	31,682	8,478	23,204	5.9%	4.3%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,656,127	2,370,000	F	22	4,044.46	3,589.74	88.8%	181	63,119	24,018	39,101	9,248	29,853	5.8%	4.4%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	527,128	827,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	181	28,428	7,357	21,071	5,578	15,493	7.2%	5.3%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	622,637	1,090,000	SF	63	2,602.53	2,437.29	93.7%	181	31,220	7,634	23,586	6,771	16,815	7.0%	5.0%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	696,110	1,090,000	F	36	2,522.16	2,522.16	100.0%	181	32,421	9,063	23,358	6,709	16,648	6.2%	4.4%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	722,894	1,090,000	F	24	2,098.68	2,098.68	100.0%	181	29,580	6,015	23,565	5,211	18,353	6.3%	4.9%
R-35	レオパレスFlat新栄	3,500,000	3,382,608	4,730,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	14,057	107,500	35,201	72,299	6.2%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	937,752	1,350,000	SF	55	1,923.22	1,863.48	96.9%	181	32,503	7,287	25,216	5,084	20,132	5.2%	4.2%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,024,537	4,180,000	SF	134	6,511.88	6,339.71	97.4%	181	108,250	28,719	79,531	23,110	56,421	5.0%	3.6%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,916,029	2,640,000	S	170	5,735.96	5,539.96	96.6%	181	108,064	32,390	75,673	19,331	56,342	7.7%	5.8%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバーピュアタワー	4,606,296	4,276,962	5,270,000	SF	212	11,855.63	11,430.11	96.4%	181	185,085	40,787	144,297	43,629	100,668	6.3%	4.4%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	911,028	1,970,000	SF	114	5,269.39	5,235.42	99.4%	181	58,563	16,667	41,896	12,064	29,831	9.2%	6.6%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,199,182	1,780,000	S	85	2,277.14	2,167.46	95.2%	181	43,852	13,077	30,774	10,194	20,580	4.8%	3.2%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	606,287	783,000	S	51	1,351.68	1,326.33	98.1%	181	24,558	5,379	19,179	4,775	14,404	6.3%	4.7%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,709,430	1,850,000	SF	128	4,472.72	4,234.78	94.7%	181	58,312	21,131	37,180	7,024	30,156	4.7%	3.8%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,376,478	2,790,000	S	138	3,787.85	3,542.29	93.5%	181	79,105	21,270	57,835	14,612	43,222	4.9%	3.6%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,248,309	7,480,000	F	239	17,575.39	17,084.80	97.2%	181	222,923	51,800	171,123	31,858	139,265	5.0%	4.1%
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	1,371,553	1,590,000	S	88	2,254.34	2,228.73	98.9%	181	41,247	9,178	32,068	7,839	24,229	4.8%	3.6%
R-47	セレニテ甲子園プリエ	770,000	814,508	865,000	SF	49	1,438.36	1,438.36	100.0%	181	26,794	6,194	20,599	5,415	15,184	5.4%	4.0%
地方経済圏小計／平均		56,947,551	54,660,958	75,049,000		3,731	156,342.22	151,411.72	96.8%		2,259,599	571,147	1,688,452	458,235	1,230,216	6.0%	4.4%
居住用施設合計／平均		222,570,209	221,356,381	309,498,000		10,046	385,055.55	374,416.75	97.2%		7,685,306	1,660,079	6,025,226	1,194,274	4,830,952	5.5%	4.4%

注：「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（2023年7月期（第23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 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)
										利用率(注3)	(日)					
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,049,796	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	78.2%	181	27,978	11,489	16,488	5.0%	3.0%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,747,891	2,110,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	66.3%	181	44,756	3,547	41,209	5.1%	4.7%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,719,537	4,120,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	75.3%	181	109,543	30,886	78,657	6.0%	4.3%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,023,526	1,190,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	74.3%	181	30,381	9,105	21,275	5.5%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,678,751	3,170,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	80.4%	181	80,556	31,062	49,493	5.5%	3.4%
H-6	天	2,630,000	2,461,183	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	66.3%	181	79,697	29,559	50,138	6.1%	3.8%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	764,891	893,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	100.0%	181	23,505	9,235	14,270	5.5%	3.4%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,465,414	1,820,000	介護付	5,343.39	73	73	100.0%	100.0%	181	48,539	18,287	30,251	5.9%	3.7%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	862,444	1,020,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	90.2%	181	29,413	12,454	16,959	6.0%	3.5%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,293,633	6,500,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	84.3%	181	224,918	64,425	160,492	6.9%	4.9%
H-11	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水	2,110,000	1,995,469	2,240,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	89.0%	181	52,728	12,073	40,655	5.0%	3.9%
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,253,000	1,150,675	1,340,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	181	30,479	10,017	20,462	4.9%	3.3%
H-13	エクセレント西宮	971,000	878,020	973,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	100.0%	181	24,882	9,846	15,036	5.2%	3.1%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,253,524	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	96.3%	181	52,371	18,949	33,421	7.7%	4.9%
H-15	エクセレント北野	737,000	729,957	836,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	97.6%	181	17,024	4,209	12,815	4.7%	3.5%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,312,017	3,690,000	老健 (介護付 併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	99.0% 96.9%	181	92,848	32,122	60,725	5.4%	3.5%
H-17	ココリハ	2,100,000	1,964,727	2,200,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	94.6%	181	55,559	16,610	38,949	5.3%	3.7%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,643,697	2,820,000	老健 (サ高住 併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	80.0% 81.6%	181	76,668	23,950	52,718	5.5%	3.8%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,807,400	1,880,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	89.0%	181	47,276	7,192	40,083	5.2%	4.4%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,449,726	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	92.9%	181	24,723	11,869	12,854	3.5%	1.8%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,161,562	3,490,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	86.3%	181	65,991	9,932	56,058	4.4%	3.7%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	6,905,470	7,650,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	96.3%	181	155,000	39,075	115,924	4.5%	3.4%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,708,034	1,740,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	91.2%	181	35,767	3,033	32,733	4.3%	3.9%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,044,117	1,370,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 -	64 -	100.0%	71.9% 非開示	181	40,528	20,049	20,479	7.7%	3.9%
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	2,709,440	2,788,412	3,000,000	介護付	3,900.59	68	73	100.0%	非開示	181	66,323	13,420	52,903	4.9%	3.9%
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	1,720,000	1,769,950	2,030,000	介護付	2,725.53	59	60	100.0%	非開示	181	42,821	8,888	33,932	5.0%	4.0%
H-27	SOMPOケア ラヴィールレジデンス川崎新町	1,470,000	1,517,095	1,600,000	サ高住	3,455.79	69	83	100.0%	84.3%	181	32,243	7,564	24,679	4.4%	3.4%
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	1,520,000	1,572,678	1,630,000	サ高住	3,693.83	86	118	100.0%	72.9%	181	34,505	9,481	25,024	4.6%	3.3%
H-29	イリーゼ神戸六甲	1,200,000	1,247,896	1,420,000	介護付	2,278.43	53	53	100.0%	81.1%	181	31,184	6,846	24,338	5.2%	4.1%
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,287,000	1,353,525	1,470,000	介護付	3,469.84	87	87	100.0%	100.0%	181	33,964	10,011	23,953	5.3%	3.8%
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,340,000	2,450,485	2,610,000	介護付	5,414.02	130	130	100.0%	99.2%	181	57,493	13,747	43,745	5.0%	3.8%
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	830,000	866,204	915,000	介護付	2,204.45	54	54	100.0%	85.2%	181	18,857	3,653	15,203	4.6%	3.7%
H-33	SOMPOケア ラヴィール江之江	1,184,000	1,229,418	1,260,000	介護付	2,306.95	60	60	100.0%	86.7%	181	25,227	4,491	20,736	4.3%	3.5%
H-34	ニチイホーム八幡山	2,065,000	2,208,746	2,420,000	介護付	2,739.47	62	66	100.0%	90.9%	181	46,235	8,597	37,638	4.5%	3.7%
H-35	ライフシップ大麻	1,088,000	1,162,280	1,210,000	サ高住	3,406.41	99	99	100.0%	97.0%	181	33,337	10,576	22,761	6.2%	4.2%
H-36	ライフシップ湯の川	1,020,000	1,085,835	1,120,000	サ高住	3,413.76	98	98	100.0%	92.9%	181	31,538	9,259	22,279	6.2%	4.4%
H-37	ライフシップ深川	758,000	827,982	895,000	サ高住	3,397.74	100	100	100.0%	98.0%	181	26,966	11,024	15,941	7.2%	4.2%
H-38	サニーライフ立川	1,850,000	1,942,342	1,960,000	介護付	3,485.36	104	104	100.0%	77.9%	153	36,560	7,273	29,286	4.7%	3.8%
H-39	リハビリホームボンセジュール南千束	1,470,000	1,561,916	1,590,000	介護付	1,979.78	50	55	100.0%	非開示	125	21,354	2,607	18,746	4.2%	3.7%
ヘルスケア施設合計／平均		76,702,670	75,656,246	82,782,000	-	203,516.01	3,802	4,302	100.0%	87.4%(注4)	-	2,009,757	566,428	1,443,328	5.4%(注5)	3.8%(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、H-39はオペレーターの承諾が得られていないため非開示としています。

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カテゴリにおける介護型・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-38、H-39を除いて算出しています。

# 個別物件パフォーマンス（2023年7月期（第23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	2,424,762	2,370,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	181	50,048	6,020	44,027	4.2%	3.7%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,606,493	2,600,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	181	54,958	7,447	47,510	4.3%	3.7%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,031,256	4,970,000	3,657.39	3,657.39	100.0%		105,006	13,468	91,538	4.3%	3.7%
総合計／平均		304,232,879	302,043,884	397,250,000	592,228.95	581,590.15	98.2%		8,139,991	1,774,171	6,365,819	5.4% <sup>(注)</sup>	4.2% <sup>(注)</sup>	

注： 期中で取得したH-38、H-39を除いて算出しています。

**KDX**  
**KENEDIX**

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人