



ソーシャルファイナンスインパクトレポート

2026年1月

本投資法人（KDXR）は、ソーシャルファイナンスに関し、
以下のアウトプット指標及びアウトカム指標を開示しています。

アウトプット指標

KDXRのヘルスケア施設ポートフォリオ

①建物及び賃貸借の概要（2025年10月末日時点）

なお、オペレーターとの承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

アウトカム指標

①J-REITの資産規模とそのうちのヘルスケア施設の割合

②KDXR のヘルスケア施設への投資額の推移

③ヘルスケア施設を運営することによる便益を受け得る人数

：入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居率等）

④ヘルスケア施設にて提供されるサービス

社会的課題へのアプローチと社会へのインパクト

社会的課題へのKDXRのアプローチ

超高齢社会^(注1)である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であります。
ヘルスケア施設の**長期的な運用主体としての投資法人**に対する社会的ニーズは高まりつつあります。
KDXRは、ヘルスケア施設を適切に維持管理していくことで社会のニーズに応えます。

Impact by the Numbers

約 **25** %

J-REITヘルスケア市場における市場シェア^(注2)

42 物件 **892** 億円^(注3)

保有するヘルスケア施設

1st

J-REITで初めて2019年12月にソーシャルボンドを発行

240 億円

ソーシャルファイナンス残高^(注3)
うち、ソーシャルボンド 発行残高 37億円
うち、ソーシャルローン 借入残高 203億円

注1: 「超高齢社会」とは、世界保健機関（WHO）や国際連合の定義による、総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%を超えた社会をいいます。

注2: 市場シェアは、2025年10月末日時点のKDXRの投資額をJ-REITのヘルスケア資産規模で除した概算値です。以下同じです。

注3: 2025年10月31日時点

1. アウトプット指標－建物及び賃貸借の概要（2025年10月末日時点）

物件番号	物件名称	所在地	竣工日	構造・階数(注1)	賃貸可能面積(m ²)	稼働率(注2)(%)	オペレーター(主要テナント)(注3、4)	契約残存期間(年)(注5)
F1001	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	1995/10/31	RC・S/6F	13,812.27	100.0	株式会社エヌエムライフ	10.2
F1002	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	1992/3/19	RC/B2・4F	8,208.65	100.0	株式会社ニチイケアバレス	6.7
F1003	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1992/6/25	RC/B1・5F	3,939.00	100.0	株式会社ニチイケアバレス	11.4
F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都多摩市	2011/11/15	RC/4F	4,385.53	100.0	株式会社コミュニティネット	39.1
F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都太田区	2007/6/8	S/5F	2,086.40	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	16.6
F1006	ブレザングラン大田多摩川	東京都大田区	2018/1/14	RC/5F	3,175.15	100.0	株式会社ケア21	12.2
F1007	ツクイ・サンシャイン町田	(西館)	2011/3/28	RC/7F	15,553.33	100.0	株式会社ツクイ	16.4
		(東館)	2012/2/27	RC/8F				18.5
F1008	せらび恵比寿	東京都目黒区	2007/3/23	RC/4F	1,557.73	100.0	株式会社ソラスト	21.8
F1009	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	埼玉県ふじみ野市	2013/10/3	RC/5F	3,693.83	100.0	SOMPOケア株式会社	12.1
F1010	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	神奈川県川崎市	2015/3/2	RC/6F	3,455.79	100.0	SOMPOケア株式会社	12.1
F1011	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区	2005/12/8	S/3F	2,204.45	100.0	株式会社ツクイ	20.2
F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	東京都江戸川区	2009/9/11	S/4F	2,306.95	100.0	SOMPOケア株式会社	13.9
F1013	ニチイホーム八幡山	東京都世田谷区	2018/1/31	RC/3F	2,739.47	100.0	株式会社ニチイケアバレス	22.4
F1014	サニーライフ立川	東京都立川市	2023/1/31	S/5F	3,485.36	100.0	株式会社川島コーポレーション	22.3
F1015	リハビリホームボンセジュール南千束	東京都大田区	2006/12/26	RC/3F	1,979.78	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	16.2
F1016	イリーゼ練馬光が丘	東京都練馬区	2022/12/15	RC/3F	2,464.51	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	27.2
F1017	SOMPOケア ラヴィーレ元住吉	神奈川県川崎市	2024/8/2	RC/5F	4,101.36	100.0	SOMPOケア株式会社	28.8
F1018	ニチイホーム碑文谷	東京都目黒区	2017/2/28	RC/3F	1,834.43	100.0	株式会社ニチイケアバレス	21.4
F2001	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	1987/7/15	RC/4F, RC/7F, SRC/B1・12F	39,649.84	100.0	株式会社ハイメディック	1.8
F2002	天	北海道札幌市	2007/9/5	SRC/13F	6,473.60	100.0	社会福祉法人ノリ福祉会	12.3
F2003	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市	2010/3/3	RC/5F	4,493.35	100.0	SOMPOケア株式会社	4.5
F2004	いざりえ恵庭ビル(注6)	北海道恵庭市	2015/1/28	RC/B1・6F	5,343.39	98.3	HITOWAケアサービス株式会社	19.4
F2005	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	2007/3/23	S/3F	4,180.28	100.0	有限会社シルバータウン	4.0
F2006	リハビリホームグランダム門戸厄神	兵庫県西宮市	2014/7/18	S/4F	3,287.80	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	11.7
F2007	さわやか桜寺番館	秋田県秋田市	2011/9/30	S/4F	3,628.51	100.0	株式会社さわやか倶楽部	7.4
F2008	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	2010/2/8	S/2F	2,685.48	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	8.9
F2009	イリーゼ西岡	北海道札幌市	2014/5/9	RC/B1・3F	3,140.27	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	18.5
F2010	エクセレント北野	京都府京都市	2015/3/30	S/3F	1,339.58	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	9.8
F2011	アネシス寺田町	大阪府大阪市	2010/10/31	S/10F	7,856.64	100.0	医療法人社団創生会	10.4
F2012	オラージュ須磨	兵庫県神戸市	2010/9/14	RC/6F	5,995.74	100.0	医療法人社団創生会	10.4
F2013	ロココリハ	大阪府豊中市	2011/4/19	RC/5F	3,860.29	100.0	医療法人社団創生会	10.4
F2014	カネディアンヒル	兵庫県神戸市	2002/1/15	RC/B1・4F	3,731.26	100.0	医療法人社団創生会	10.4
F2015	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	2005/9/12	RC/4F	4,415.16	100.0	医療法人社団創生会	10.4
F2016	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	2008/7/17	RC/7F	3,444.81	100.0	医療法人社団創生会	22.8
F2017	メディカルホームグラング苦楽園	兵庫県西宮市	2020/11/24	S/4F	3,900.59	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	25.0
F2018	メディカル・リハビリホームグラング神戸北野	兵庫県神戸市	2016/2/17	S/4F	2,725.53	100.0	株式会社ベネッセスタイルケア	20.4
F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	2017/4/5	RC/3F	3,469.84	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	11.5
F2020	イリーゼ神戸六甲	兵庫県神戸市	2017/2/1	S/4F	2,278.43	100.0	HITOWAケアサービス株式会社	21.2
F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	2021/6/16	RC/5F	5,414.02	100.0	株式会社エクセレントケアシステム	15.6
F2022	ライフシップ大麻	北海道江別市	2015/10/1	RC/3F	3,406.41	100.0	株式会社ライフデザイン	14.0
F2023	医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川	北海道函館市	2015/2/10	RC/3F	3,413.76	100.0	株式会社ライフデザイン	14.0
F2024	ライフシップ深川	北海道深川市	2014/10/28	RC/3F	3,397.74	100.0	株式会社ライフデザイン	13.9
合計					211,916.31	100.0		

注1: 「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「B」は地下階、「F」は地上階をそれぞれ意味します。

注2: 2025年10月31日時点における稼働率を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 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。以下同じです。

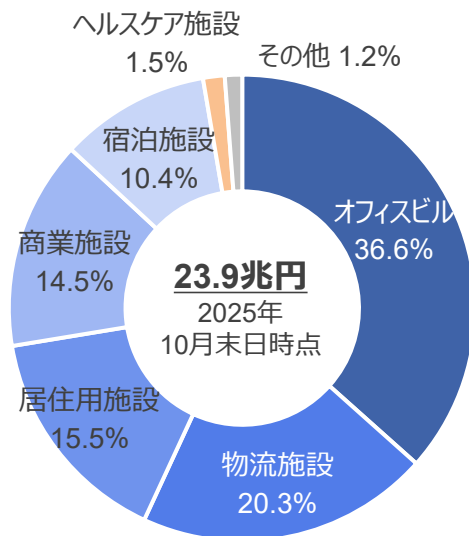
注4: 契約形態は、「グランヒルズおがわらこ」、「アルテ石屋川」、「ライフシップ大麻」、「医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件が定期建物賃貸借契約、その他は普通賃貸借契約です。以下同じです。

注5: 「契約残存年数」は、2025年10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。以下同じです。

2. アウトカム指標ーJ-REIT・KDXRのヘルスケア施設への投資額

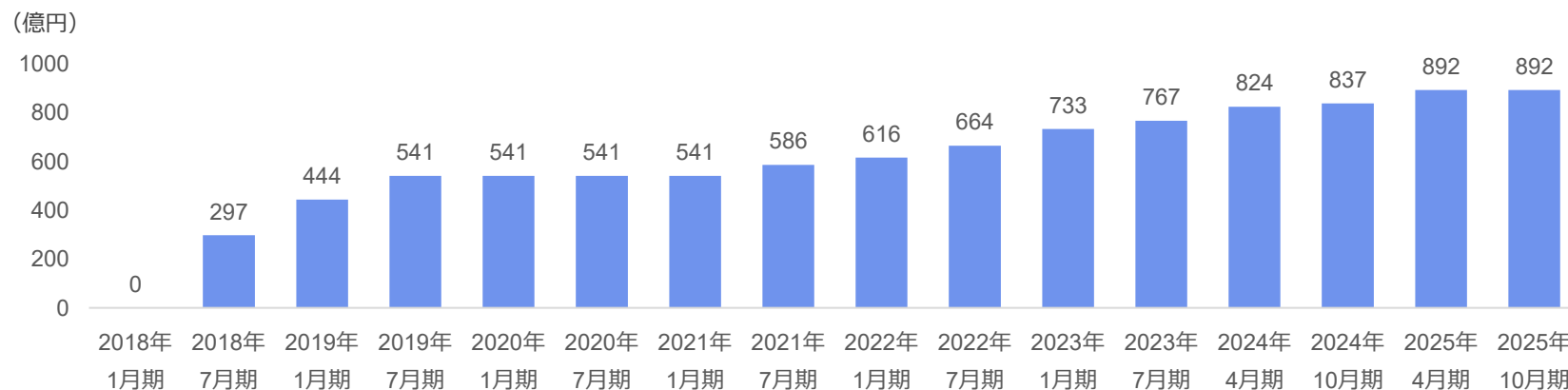
J-REITの資産規模とそのうちのヘルスケア施設の割合（取得価格ベース）



オフィスビル	8兆7,603億円
物流施設	4兆8,482億円
居住用施設	3兆7,010億円
商業施設	3兆4,732億円
宿泊施設	2兆4,957億円
ヘルスケア施設	3,614億円
その他	2,846億円

出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook（2025年10月）」

KDXRのヘルスケア施設への投資額の推移（取得価格ベース）



注：2023年7月期以前の推移は旧ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の数値を記載しています。

2. アウトカム指標－入居者の状況・施設の概要

物件番号	物件名称	施設タイプ ^①	オペレーター	居室数(室)	定員数(人)	入居率/利用率 ^② (%)
F1001	ジョイステージ八王子	介護付	株式会社エヌエムライフ	232	263	74.5
F1002	ニチイホームたまプラーザ	介護付	株式会社ニチイケアパレス	154	158	84.8
F1003	ニチイホーム中野南台	介護付	株式会社ニチイケアパレス	83	83	96.4
F1004	ゆいま～る聖ヶ丘	住宅型	株式会社コミュニティネット	70	109	69.7
F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	48	55	87.3
F1006	ブレザングラン 大田多摩川	介護付	株式会社ケア21	80	80	92.5
F1007	ツクイ・サンシャイン町田	介護付	株式会社ツクイ	348	348	99.4
F1008	せらび恵比寿	介護付	株式会社ソラスト	34	34	94.1
F1009	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	サ高住	SOMPOケア株式会社	86	118	78.8
F1010	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	サ高住	SOMPOケア株式会社	69	83	84.3
F1011	ツクイ・サンシャイン足立	介護付	株式会社ツクイ	54	54	94.4
F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	介護付	SOMPOケア株式会社	60	60	98.3
F1013	ニチイホーム八幡山	介護付	株式会社ニチイケアパレス	62	66	100.0
F1014	サニーライフ立川	介護付	株式会社川島コーポレーション	104	104	95.2
F1015	リハビリホームボンセジュール南千束	介護付	株式会社ベネッセスタイルケア	50	55	(非開示)
F1016	イリーゼ練馬光が丘	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	61	61	100.0
F1017	SOMPOケア ラヴィーレ元住吉	介護付	SOMPOケア株式会社	62	62	95.2
F1018	ニチイホーム碑文谷	介護付	株式会社ニチイケアパレス	38	38	92.1
F2001	アクティバ琵琶	介護付	株式会社ハイメディック	384	445	85.8
F2002	天	介護付	社会福祉法人ノテ福祉会	85	89	91.0
F2003	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	介護付	SOMPOケア株式会社	100	100	67.0
F2004	いざりえ恵庭ビル	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	73	73	100.0
F2005	グランヒルズおがわらこ	サ高住	有限会社シルバータウン	103	107	97.2
F2006	リハビリホームグランダ 門戸厄神	住宅型	株式会社ベネッセスタイルケア	62	63	(非開示)
F2007	さわやか桜式番館	介護付	株式会社さわやか倶楽部	92	92	92.4
F2008	エクセレント西宮	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	67	70	95.7
F2009	イリーゼ西岡	住宅型	HITOWAケアサービス株式会社	83	83	98.8
F2010	エクセレント北野	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	41	41	100.0
F2011	アネシス寺田町	老健	医療法人社団創生会	45	150	96.7
		(介護付併設)		100	100	99.0
F2012	オラージュ須磨	老健	医療法人社団創生会	100	100	92.0
		(サ高住併設)		35	40	97.1
F2013	ロココリハ	老健	医療法人社団創生会	52	100	87.0
F2014	カネディアンヒル	老健	医療法人社団創生会	40	115	96.5
F2015	アネシス兵庫	老健	医療法人社団創生会	58	100	95.2
F2016	アルテ石屋川	介護付	医療法人社団創生会	54	64	98.4
		(グループホーム併設)		18	18	100.0
F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	介護付	株式会社ベネッセスタイルケア	68	73	(非開示)
F2018	メディカル・リハビリホームグランダ神戸北野	介護付	株式会社ベネッセスタイルケア	59	60	(非開示)
F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	87	87	100.0
F2020	イリーゼ神戸六甲	介護付	HITOWAケアサービス株式会社	53	53	100.0
F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	介護付	株式会社エクセレントケアシステム	130	130	87.7
F2022	ライフシップ大麻	サ高住	株式会社ライフデザイン	99	99	94.9
F2023	医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川	サ高住	株式会社ライフデザイン	98	98	98.0
F2024	ライフシップ深川	サ高住	株式会社ライフデザイン	100	100	95.0
合計				3,981	4,481	

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、「老健」は介護老人保健施設をさします。以下同じです。

注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、2025年9月末時点の入居者の人数を定員数で除して算出しています。ただし、F1015、F2006、F2017、F2018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。「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。

2. アウトカム指標－ヘルスケア施設にて提供されるサービス

施設タイプ	物件番号	物件名称	オペレーター	ヘルスケア施設にて提供されるサービス
介護付	F1001	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	介護スタッフが常駐。ケアマネジャーが作成したケアプランに基づき、必要な介護サービスを提供 食事、入浴、排泄、着替えなどの日常生活の介護や生活支援を提供。
	F1002	ニチイホームたまプラーザ	株式会社ニチイケアパレス	
	F1003	ニチイホーム中野南台	株式会社ニチイケアパレス	
	F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	
	F1006	プレザングラン 大田多摩川	株式会社ケア21	
	F1007	ツクイ・サンシャイン町田	株式会社ツクイ	
	F1008	せらび恵比寿	株式会社ソラスト	
	F1011	ツクイ・サンシャイン足立	株式会社ツクイ	
	F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	SOMPOケア株式会社	
	F1013	ニチイホーム八幡山	株式会社ニチイケアパレス	
	F1014	サニーライフ立川	株式会社川島コーポレーション	
	F1015	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	
	F1016	イリーゼ練馬光が丘	HITOWAケアサービス株式会社	
	F1017	SOMPOケア ラヴィーレー元住吉	SOMPOケア株式会社	
	F1018	ニチイホーム碑文谷	株式会社ニチイケアパレス	
	F2001	アクティバ琵琶	株式会社ハイメディック	
	F2002	天	社会福祉法人ノテ福祉会	
	F2003	SOMPOケアラヴィーレー神戸垂水	SOMPOケア株式会社	
	F2004	いざりえ恵庭ビル	HITOWAケアサービス株式会社	
	F2007	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	
	F2008	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	
	F2010	エクセレント北野	株式会社エクセレントケアシステム	
	F2011	アネシス寺田町	医療法人社団創生会	
	F2016	アルテ石屋川	医療法人社団創生会	
	F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	
	F2018	メディカル・リハビリホームグランダ神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	
	F2019	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	
F2020	イリーゼ神戸六甲	HITOWAケアサービス株式会社		
F2021	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		
住宅型 (注1)	F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	相談対応/健康管理サービス等。
	F2006	リハビリホームグランダ 門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	
	F2009	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	
老健	F2011	アネシス寺田町	医療法人社団創生会	医療・看護サービス（常勤の医師や看護師が配置されており、健康管理や医療処置が行われます。バイタルチェックや服薬管理、必要に応じた医療行為が提供）、リハビリテーション（理学療法士や作業療法士がリハビリプランを作成し、個々の状態に合わせたリハビリテーションを実施）、介護サービス（食事、入浴、排泄などの日常生活の介助が提供）
	F2012	オーージュ須磨	医療法人社団創生会	
	F2013	ロココリハ	医療法人社団創生会	
	F2014	カネディアンヒル	医療法人社団創生会	
	F2015	アネシス兵庫	医療法人社団創生会	
サ高住 (注1)	F1009	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	SOMPOケア株式会社	状況把握、生活相談サービス。
	F1010	SOMPOケア ラヴィーレーレジデンス川崎新町	SOMPOケア株式会社	
	F2005	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	
	F2012	オーージュ須磨	医療法人社団創生会	
	F2022	ライフシップ大塚 (注2)	株式会社ライフデザイン	
グループホーム	F2023	医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川 (注2)	株式会社ライフデザイン	介護スタッフが常駐。ケアマネジャーが作成したケアプランに基づき、必要な介護サービスを提供
	F2024	ライフシップ深川 (注2)	株式会社ライフデザイン	
	F2016	アルテ石屋川	医療法人社団創生会	

注1: 入居者に介護サービスが必要な場合は、オペレーター、又は外部事業者が別途運営する訪問介護等の介護サービス事業所を利用することが可能。

注2: デイサービス（通所介護）が併設。

KDX
KENEDIX

KDX不動産投資法人