

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
2022年7月期（第21期）決算説明資料
2022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」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. 2022年7月期決算

第21期 ハイライト	p. 5
居住用施設 運用ハイライト	p. 6
2022年7月期（第21期）決算概要	p. 7
2023年1月期（第22期）及び2023年7月期（第23期）業績予想	p. 8
分配金マネジメント	p. 9

2. 運用の状況

居住用施設 稼働率	p. 11-12
居住用施設 賃料	p. 13-15
ヘルスケア施設/宿泊施設	p. 16
ポートフォリオメンテナンス	p. 17-18

3. 更なる成長への取り組み

外部成長の継続	p. 21
外部成長の方針とパイプライン	p. 22

4. 財務の状況

財務の状況	p. 25-26
投資主の状況等	p. 27

5. サステナビリティ

サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取り組み –	p. 29
サステナビリティ② – 社会 (Social) 及びガバナンス (Governance) への取り組み	p. 30

ご参考資料

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



1.2022年7月期決算

第21期 ハイライト



外部成長

- 持続的な物件取得を実現

新規物件取得
8物件・131億円

AUM
2,907億円

財務戦略

- 5年連続の公募増資を実施 - **92億円**を調達
- 極度借入枠を設定し積極的に活用する等柔軟な借入により平均金利を低減

借入による資金調達
新規**38億円** リファイナンス**175億円**

LTV 50.5% (▲1.0pts)
残存年数 3.9年 (▲0.2年)
平均借入金利 0.82% (▲0.07pts)

投資口価値向上

- 投資口価格は東証REIT指数を8.2%ポイントアウトパフォーマンス

期末時価総額
2,339億円 (+345億円)

分配金/NAV

- 内部留保の活用により分配金水準を維持
- 物件価値の向上に伴うNAV上昇

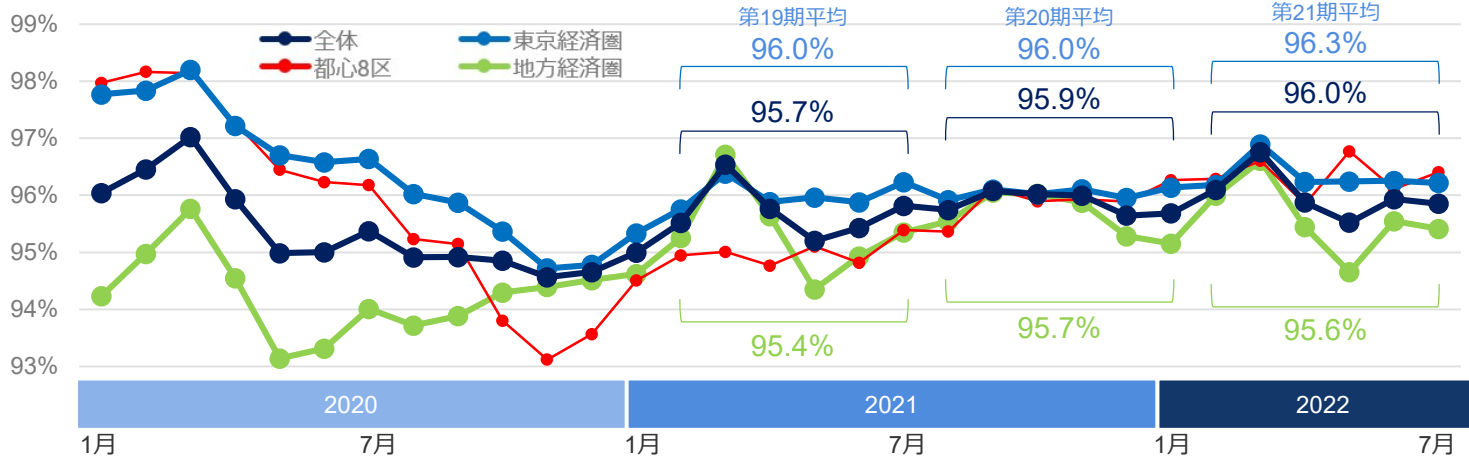
一口当たり分配金
4,101円 (±0円)

一口当たりNAV
208,499円 (+7,175円)

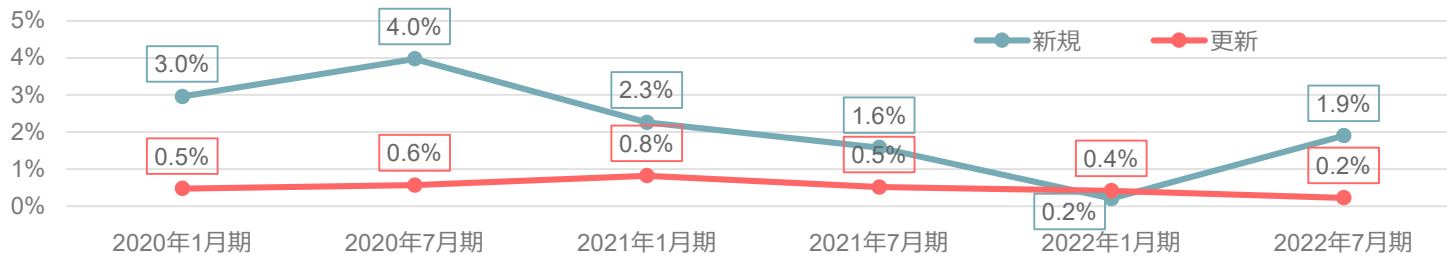
注1：東証REIT指数は、2022/2/1=197,400として指数化
注2：右表の数値は全て2022年7月31日時点、括弧内は前期比

居住用施設 運用ハイライト

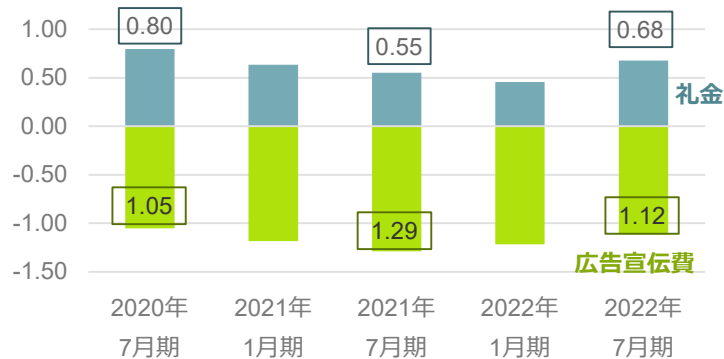
エリア別稼働率 (注)



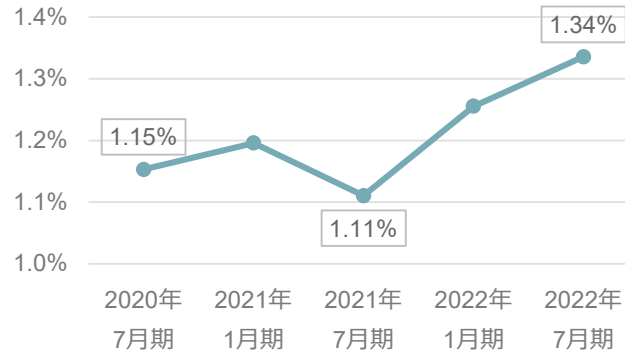
賃料増加率



礼金・広告宣伝費 (月数換算)



電気料金 (賃貸事業収入比)



2022年7月期実績

稼働状況

- ポートフォリオの稼働率は概ねコロナ禍前の水準に回復
- 大きく低下していた東京中心部の稼働率も改善

稼働率 (第21期平均)

ポートフォリオ全体	96.0%	(第19期比 +0.3pts)
東京経済圏	96.3%	(第19期比 +0.3pts)
都心8区	96.3%	(第19期比 +1.3pts)
地方経済圏	95.6%	(第19期比 +0.2pts)

賃料動向

- SF、Fタイプの賃料増額が寄与し、新規賃料の増加率が上昇

賃料増加率 (第21期)

新規賃料	1.9%	(第19期比 +0.3pts)
更新賃料	0.2%	(第19期比 ▲0.3pts)

リーシング

- 賃貸需給が改善し、礼金取得額が増加、広告宣伝費は減少

リーシング関連収入・費用 (第21期平均・月数換算)

礼金取得額	0.68	か月分 (第19期比 +0.13か月)
広告宣伝費	1.12	か月分 (第19期比 ▲0.17か月)

賃貸費用

- 燃料調整費の上昇により住宅ポートフォリオの電気代が直近1年間で上昇

2022年7月期（第21期）決算概要

(百万円)	2022年 1月期		2022年 7月期		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20期実績平均稼働率：96.3% (R)第21期実績平均稼働率：96.3%	(R)第21期予想平均稼働率：96.3% (R)第21期実績平均稼働率：96.3%			(R)第21期実績平均稼働率：96.3% (R)第21期実績平均稼働率：96.3%	
賃貸事業収入	8,434	8,806	8,790	356	4.2%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +18 ヘルスケア施設及び宿泊施設 -15 新規取得物件（及び売却）の寄与 +353	-16	-0.2%	<賃貸事業収入> 居住用施設 -25 新規取得物件（津田沼Ⅱ）の寄与 +9			
その他賃貸事業収入	528	595	651	122	23.1%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +68 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +11 新規取得物件（及び売却）の寄与 +29	56	9.4%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +18 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +11 (R)補償金、保険金収入等 +18			
不動産等売却益	180	-	-	-180	-100.0%	<不動産等売却益> (R)売却益剥落（第21期は売却無し） -180	-	-%	<賃貸事業費用> (R)水光熱費 +18 (R)修繕費・原状回復費 +77 (H)修繕費 -9			
受取配当金	-	6	6	6		<受取配当金> ブリッジアンドからの匿名組合出資配当 +6	0	2.6%	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 -16 投資口交付費等 -3			
営業収益	9,143	9,407	9,447	304	3.3%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト +52 (R)修繕費・原状回復費 +75 (R)水光熱費 +10 (R)固都税（前年取得物件の固都税費用化開始を含む） +21 新規物件取得（及び売却）の影響 +59	39	0.4%				
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,667	1,804	1,883	216	13.0%	<減価償却費> 新規取得物件（及び売却）の影響 +67	79	4.4%				
減価償却費	1,589	1,667	1,665	76	4.8%	<その他営業費用> 資産運用報酬 -9 消費税 +18 専門家報酬 -5	-1	-0.1%				
その他営業費用	1,044	1,051	1,047	2	0.3%	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 +9 投資口交付費等 -2	-3	-0.4%				
営業費用	4,302	4,523	4,597	294	6.9%		73	1.6%				
営業利益	4,840	4,884	4,850	9	0.2%		-33	-0.7%				
営業外収益	0	0	0	0	7.3%		-0	-49.3%				
営業外費用	721	747	728	7	1.0%		-19	-2.6%				
経常利益	4,119	4,137	4,122	2	0.1%		-14	-0.4%				
当期純利益	4,119	4,136	4,122	2	0.1%		-14	-0.4%				
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-		-	-				
利益剰余金取崩(積立)	(55)	131	146	201			14	11.2%				
分配金総額	4,084	4,288	4,288	204	5.0%		-	-				
1口当たり分配金	4,101円	4,101円	4,101円	-円	-		-	-				
NOI	7,295	7,597	7,557	262	3.6%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩（第21期）146百万円	-39	-0.5%				

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

注2：2022年3月16日付公表値を表します。

2023年1月期（第22期）及び2023年7月期（第23期）業績予想

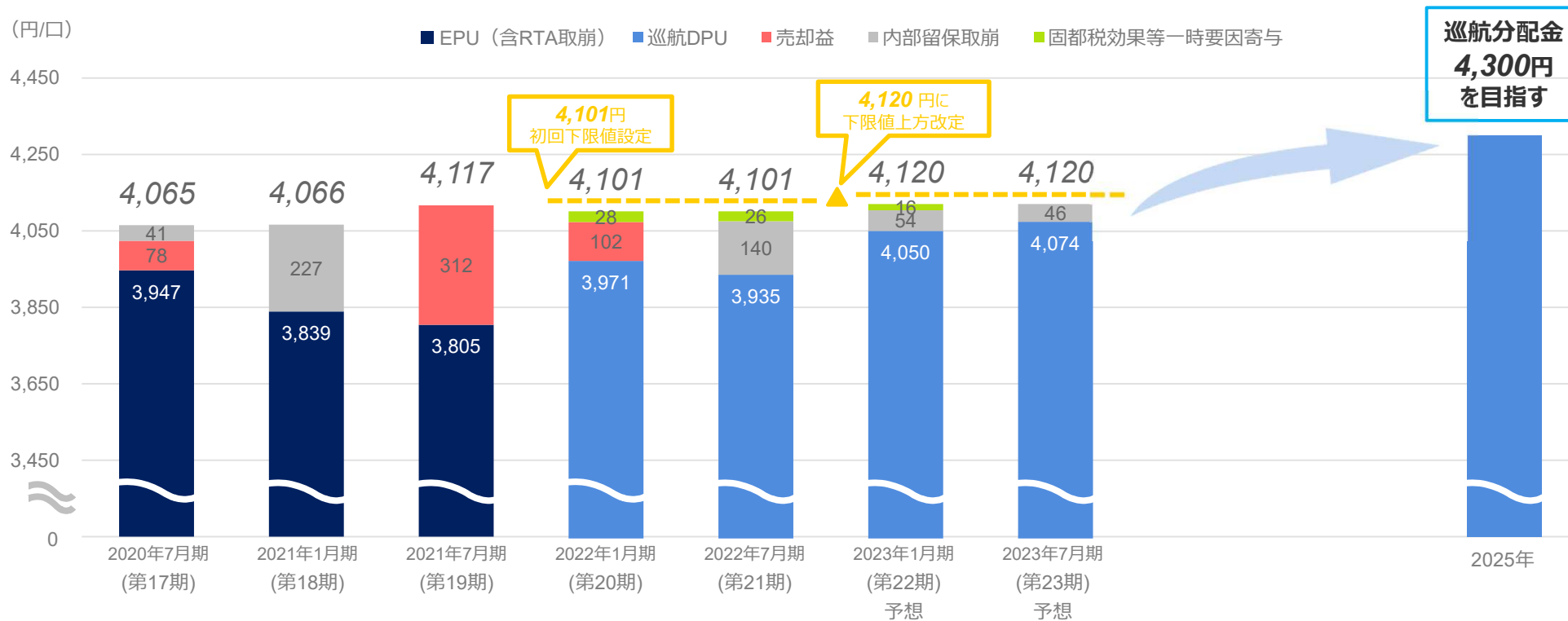
(百万円)	2022年 7月期	2023年 1月期	前期比		主な増減要因 (注1)		2023年 7月期	前期比		主な増減要因 (注1)	
	実績	予想			2023年 7月期	予想	(R)第21期実績平均稼働率：96.3% (R)第22期想定平均稼働率：96.3%			(R)第23期想定平均稼働率：96.3%	
賃貸事業収入	8,790	8,994	204	2.3%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +57 ヘルスケア施設 +2 新規取得物件の寄与 +144	9,011	17	0.2%	<賃貸事業収入> 居住用施設 +11 新規取得物件（足立）の寄与 +5		
その他賃貸事業収入	651	563	-87	-13.5%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 -32 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 -27 (R)補償金、保険金等 -17	649	86	15.3%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +76 (R)原状回復費負担等テナント入替関連収入 +2 (R)補償金・保険金等 +3		
不動産等売却益	-	-	-	-	<受取配当金> ブリッジファンドからの配当剥落 -6	-	-	-	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト +45 (R)固都税（主に前年取得物件の固都税費用化開始） +15 (H)修繕費 +7 (H)固都税（主に前年取得物件の固都税費用化開始） +12		
受取配当金	6	-	-6	-100.0%	<減償却費> 新規取得物件の影響 +25	-	-	-	<その他営業費用> 資産運用報酬 -12 消費税 +5 鑑定評価書等DDレポートの取得費 +7 IR関連費 +6		
営業収益	9,447	9,558	110	1.2%	<その他営業費用> 資産運用報酬 +48 （うち資産運用報酬Ⅲ +6）	9,661	103	1.1%	<営業外費用> 支払利息・融資関連費用 +12 投資口発行費・投資法人債発行費の償却 -7		
賃貸事業費用 （減償却費を除く）	1,883	1,818	-65	-3.5%	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 -24	1,899	81	4.5%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩 （第23期）48百万円		
減償却費	1,665	1,709	43	2.6%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩 （第22期）56百万円	1,711	2	0.1%			
その他営業費用	1,047	1,094	47	4.5%		1,101	6	0.6%			
営業費用	4,597	4,621	24	0.5%		4,712	90	2.0%			
営業利益	4,850	4,936	85	1.8%		4,948	12	0.3%			
営業外収益	0	0	-0	-3.8%		0	-	-			
営業外費用	728	703	-24	-3.4%		708	4	0.7%			
経常利益	4,122	4,233	110	2.7%		4,240	7	0.2%			
当期純利益	4,122	4,232	110	2.7%		4,240	7	0.2%			
RTA取崩	20	20	-	-		20	-	-			
利益剰余金取崩(積立)	146	56	-90	-61.7%		48	-7	-13.8%			
分配金総額	4,288	4,308	19	0.5%		4,308	-	-			
1口当たり分配金 (注2)	4,101円	4,120円	19円	0.5%		4,120円	-	-			
NOI	7,557	7,740	182	2.4%		7,761	21	0.3%			

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

注2：「1口当たり分配金」は投資口の総口数を1,045,758口として算定しています。

分配金マネジメント

1口当たり分配金の推移



売却益の還元

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

物件売却実績 (第13期～第20期)

7 物件 売却益累計 15.8 億円

内部留保の活用

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

内部留保の金額 (第21期末)

1,964 百万円
(1,878 円/口)

分配金下限値の設定

- 売却益還元や内部留保取崩により設定下限値以上の分配金を実現

分配金下限値

4,120 円

分配金目標

- 外部成長、内部成長、財務改善により、売却益その他の一時的要因を含まない（巡航水準）分配金の着実な成長を目指す

分配金（巡航水準）目標 (2025年)

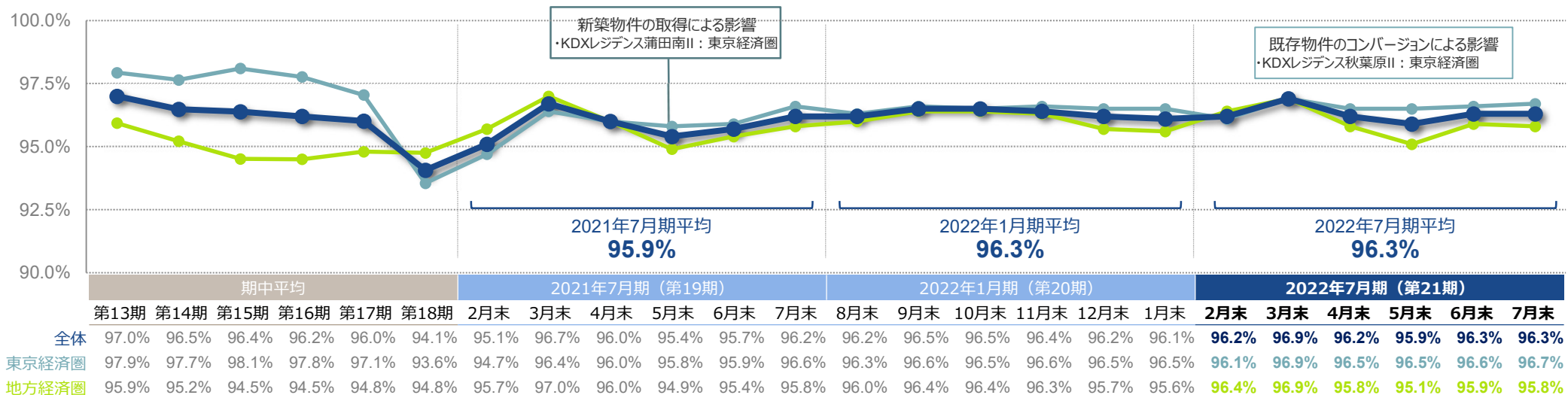
4,300 円



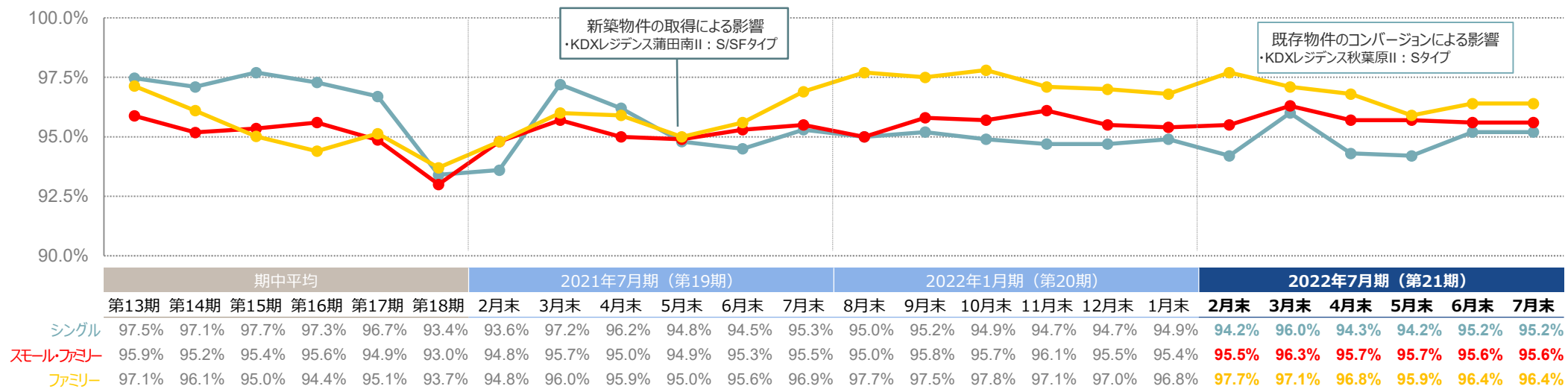
2.運用の状況

居住用施設 稼働率

地域別稼働率 (注)



住戸タイプ別稼働率 (注)

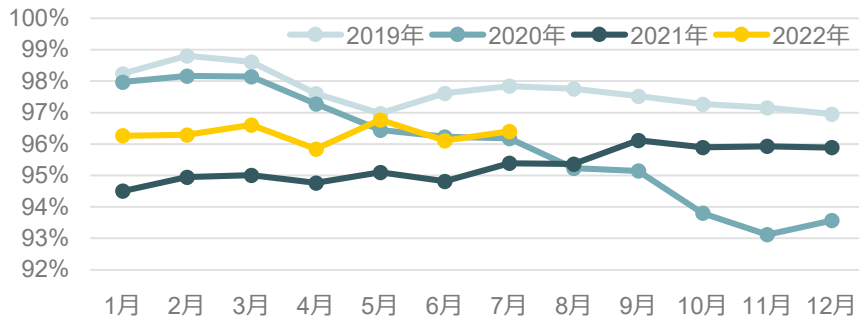


注: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含む全ての物件を対象としています。「住戸タイプ別稼働率」は、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

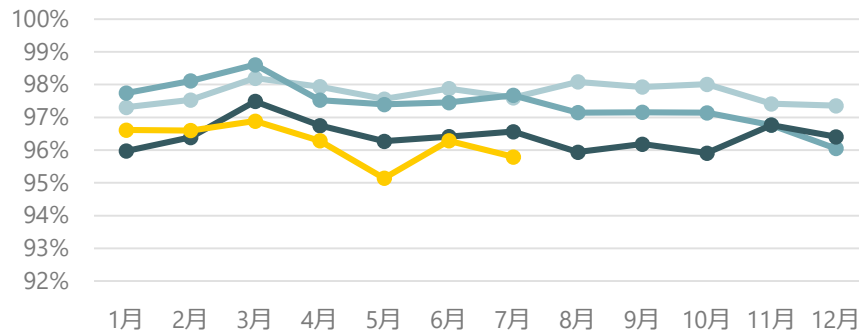
居住用施設 東京経済圏 稼働率

エリア別 (注)

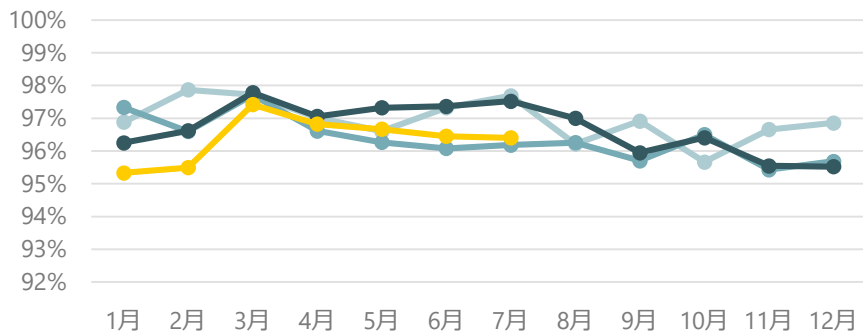
都心8区



その他東京23区

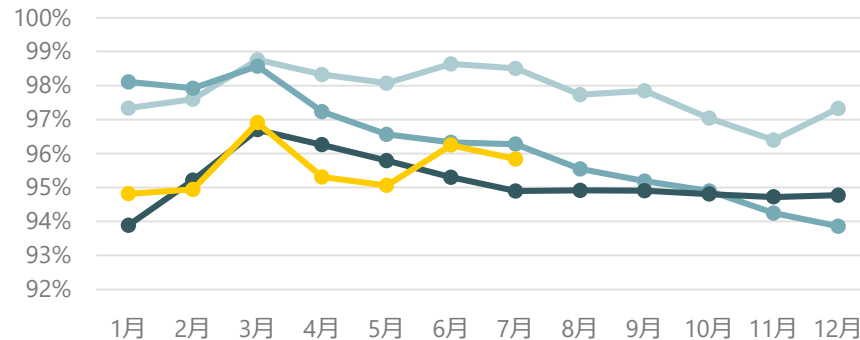


その他東京経済圏 (区外、神奈川県、千葉県、埼玉県)

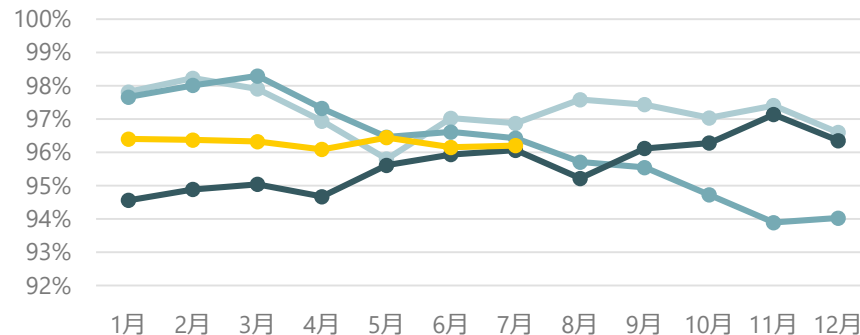


タイプ別 (注)

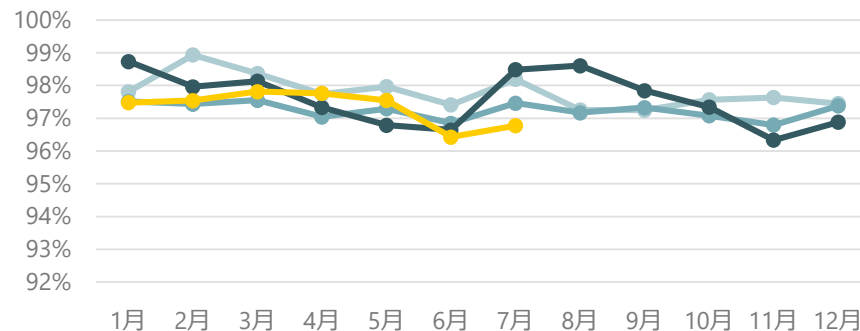
シングルタイプ



スモール・ファミリータイプ



ファミリータイプ

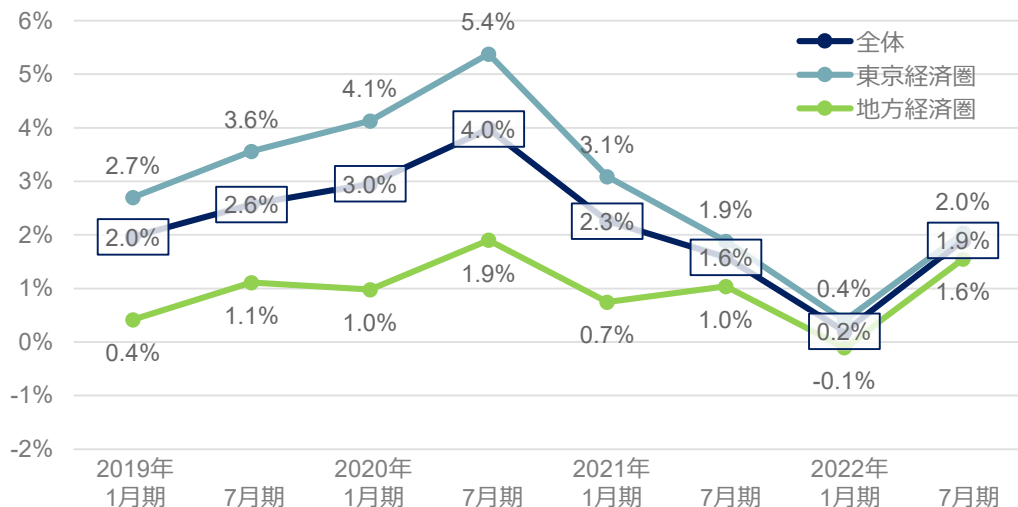


注：以下の物件を除いて集計：①2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件、②2022年2月からバスルー契約に切り替えたKDXレジデンス秋葉原Ⅱ、③バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）以外の物件、④事務所・店舗

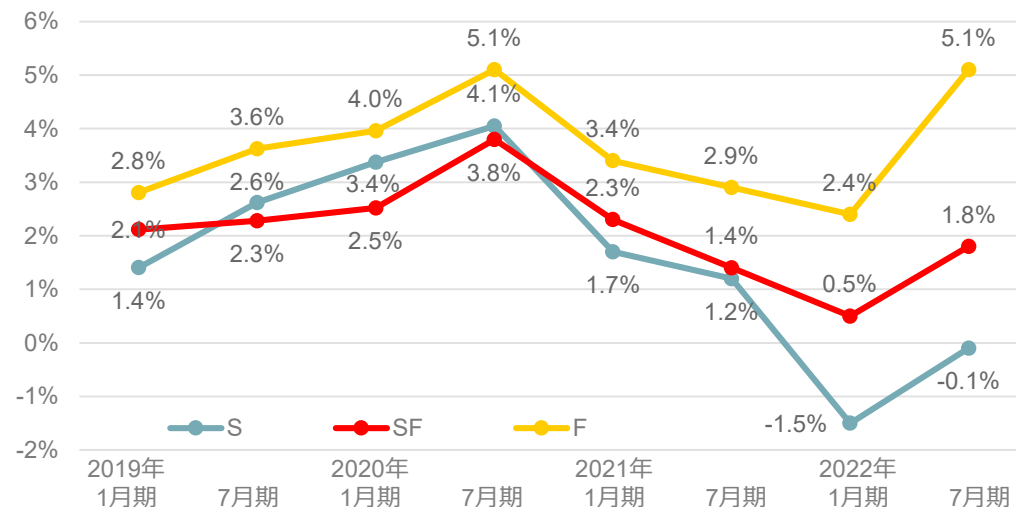
居住用施設 賃料①

新規賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率

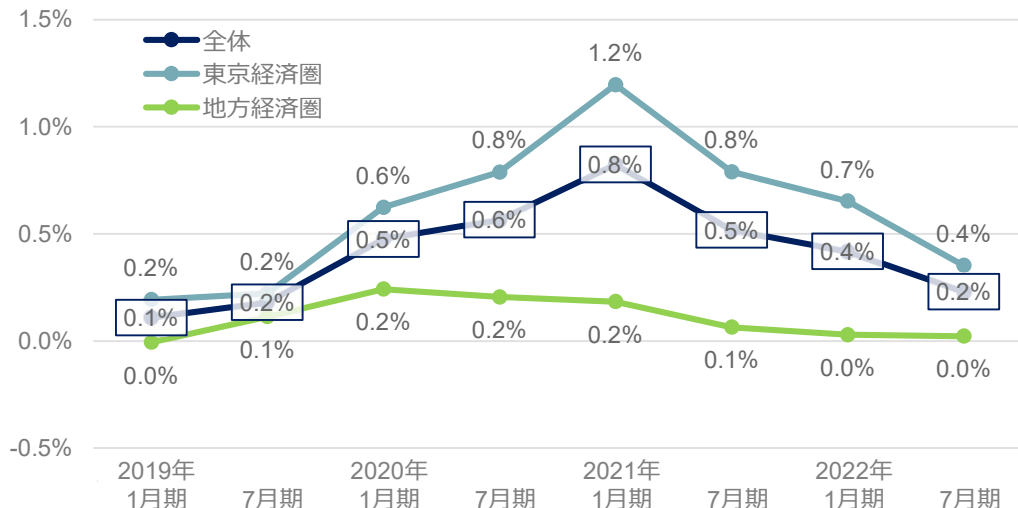


タイプ別の月額賃料の増減率

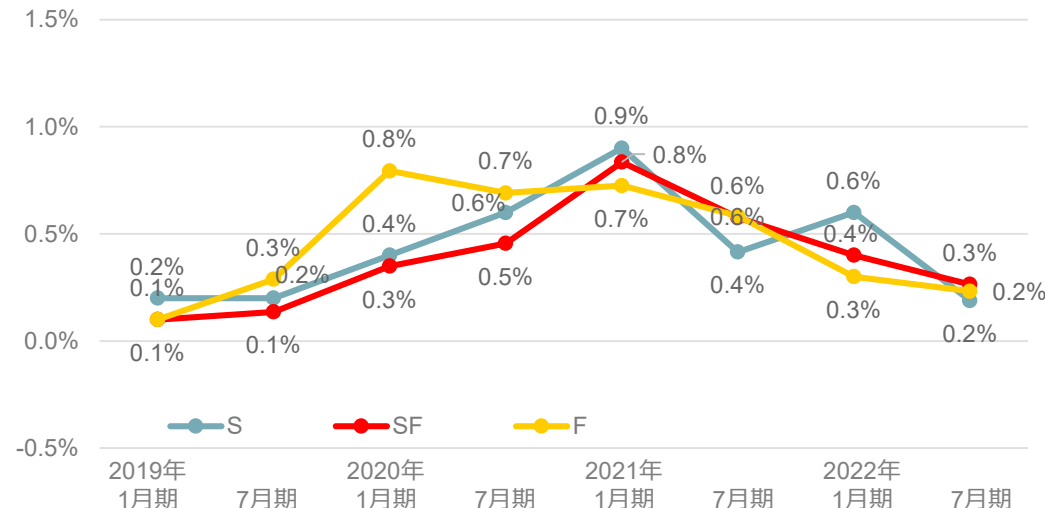


更新賃料の増減率 (注2)

地域別の月額賃料の増減率



タイプ別の月額賃料の増減率



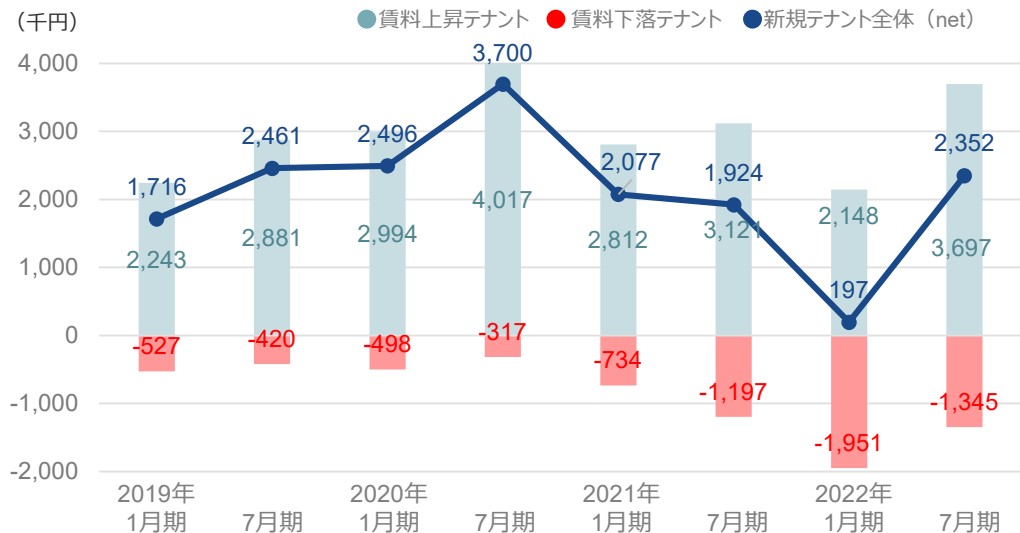
注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

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

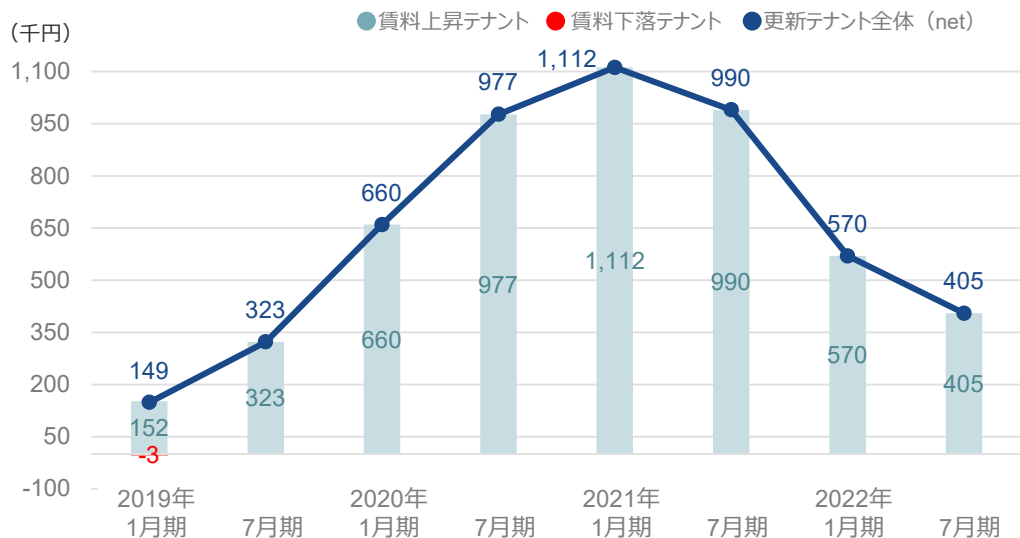
居住用施設 賃料②

月額賃料の増減額

新規賃料

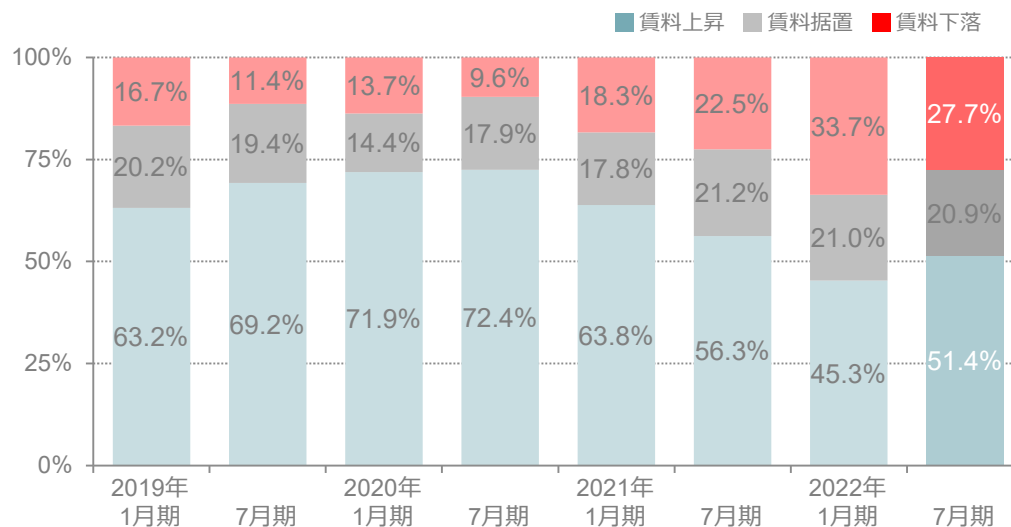


更新賃料

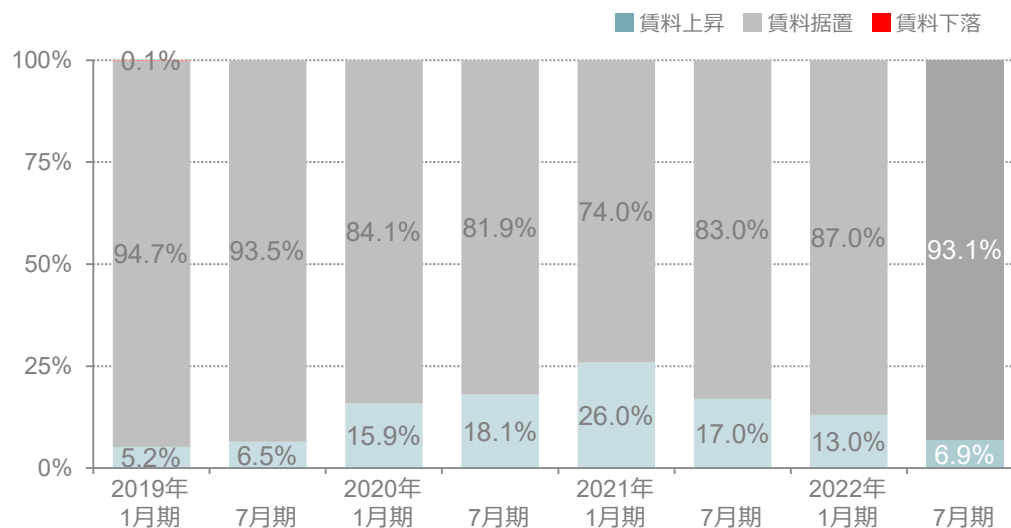


月額賃料の増減件数割合

新規賃料

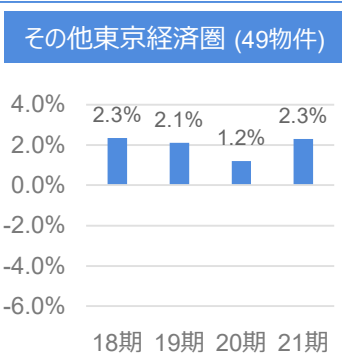
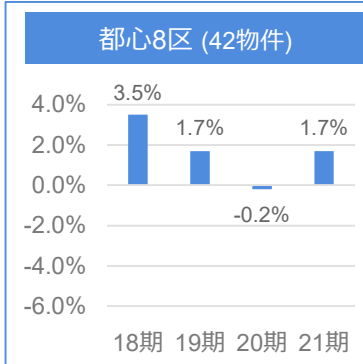
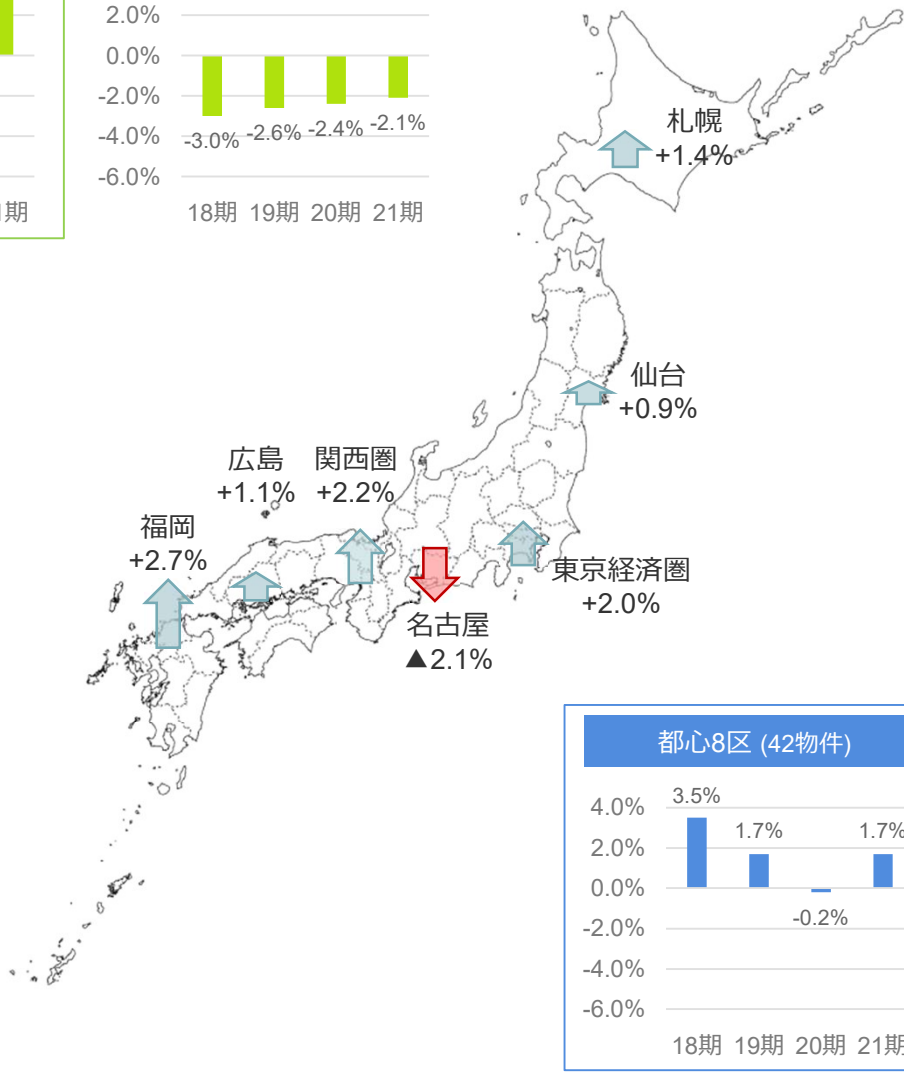
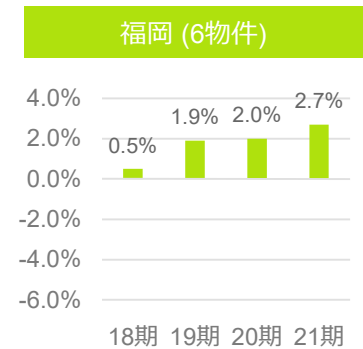
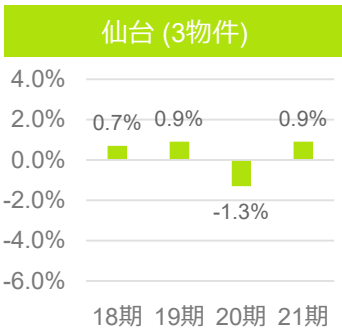
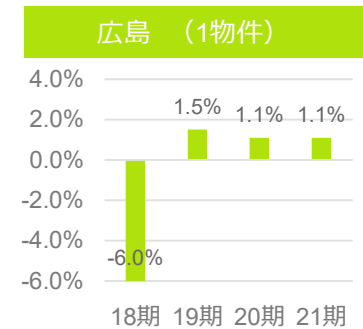
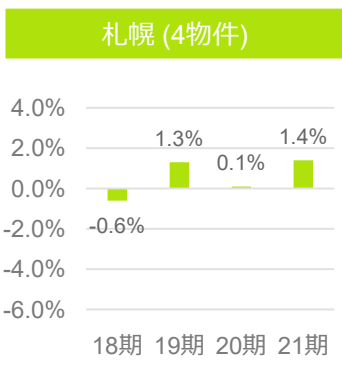
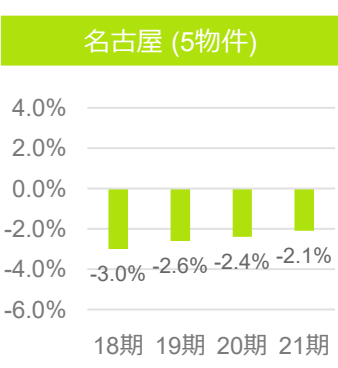
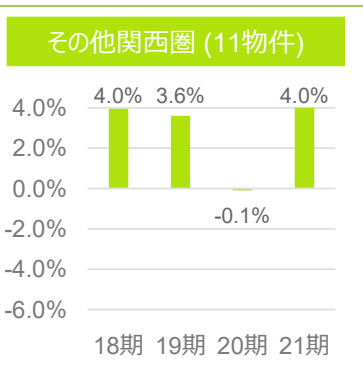
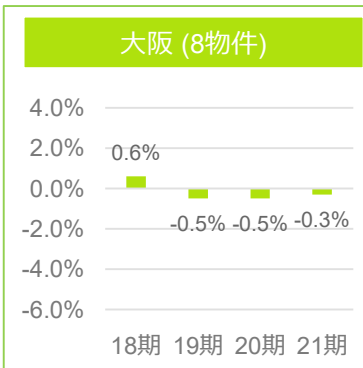


更新賃料



居住用施設 賃料③

新規賃料の増減率マップ° (2022年7月期)

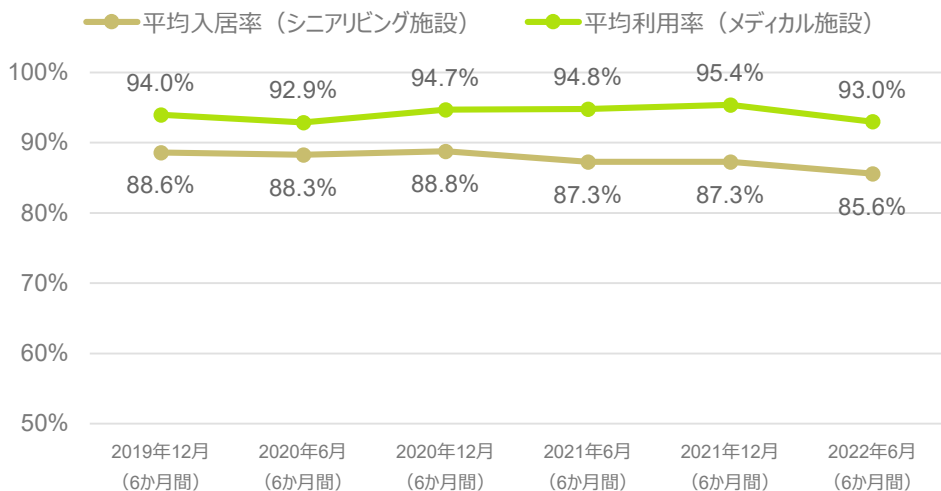


注：括弧内は、21期に保有するバスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

ヘルスケア施設/宿泊施設

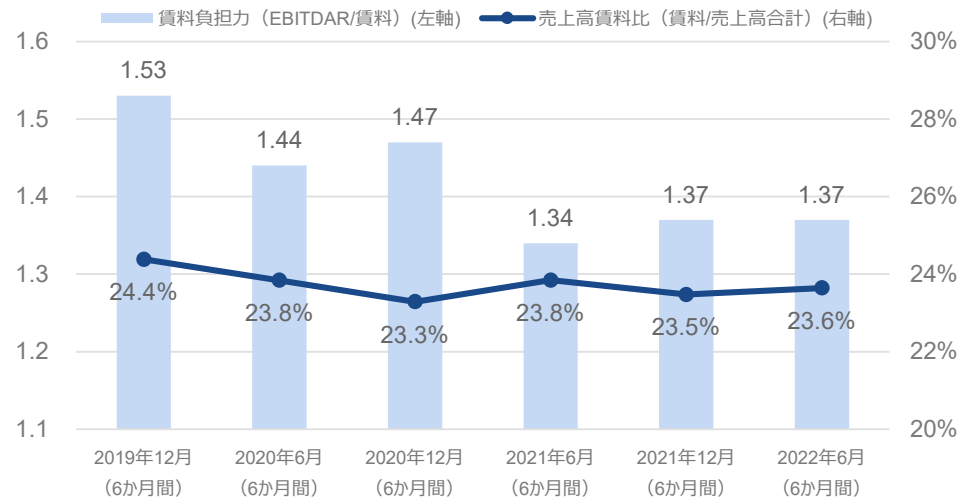
入居の状況 (注1,2,3)

ヘルスケア施設



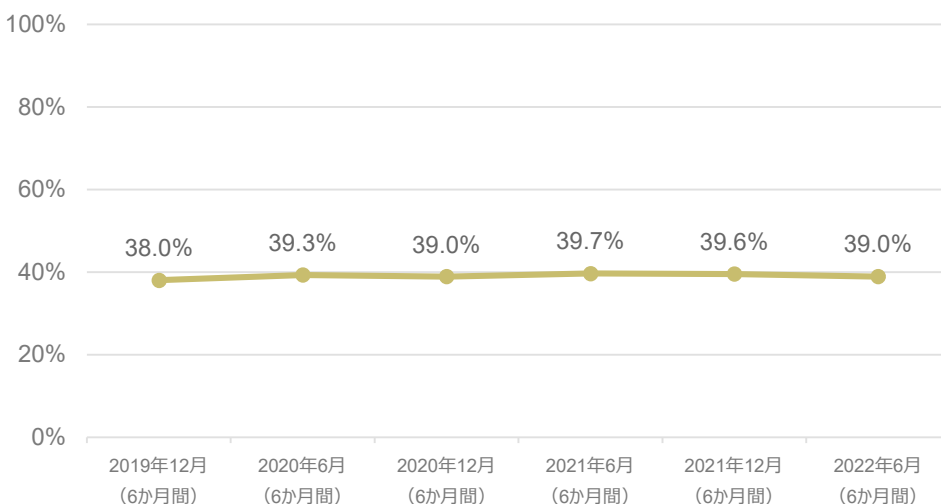
賃料負担力と売上高賃料比 (注1,2,5)

ヘルスケア施設



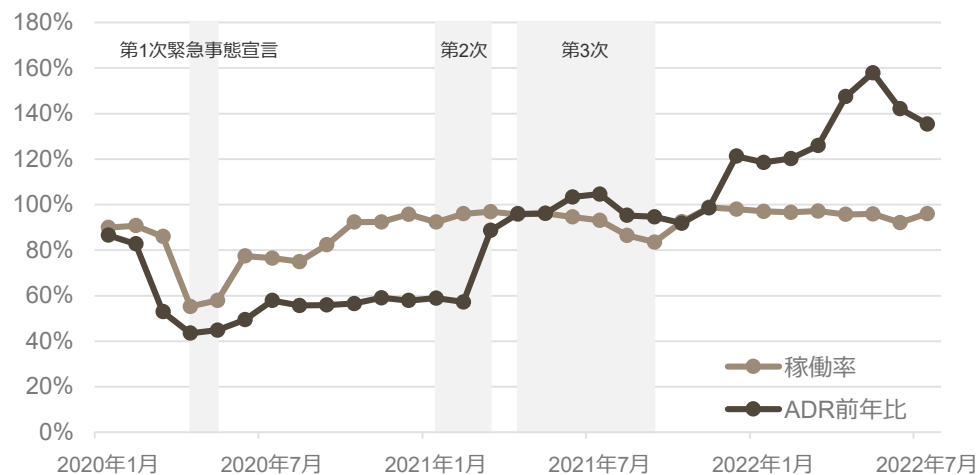
介護報酬割合 (注1,2,4)

ヘルスケア施設



稼働率とADR (注6)

宿泊施設

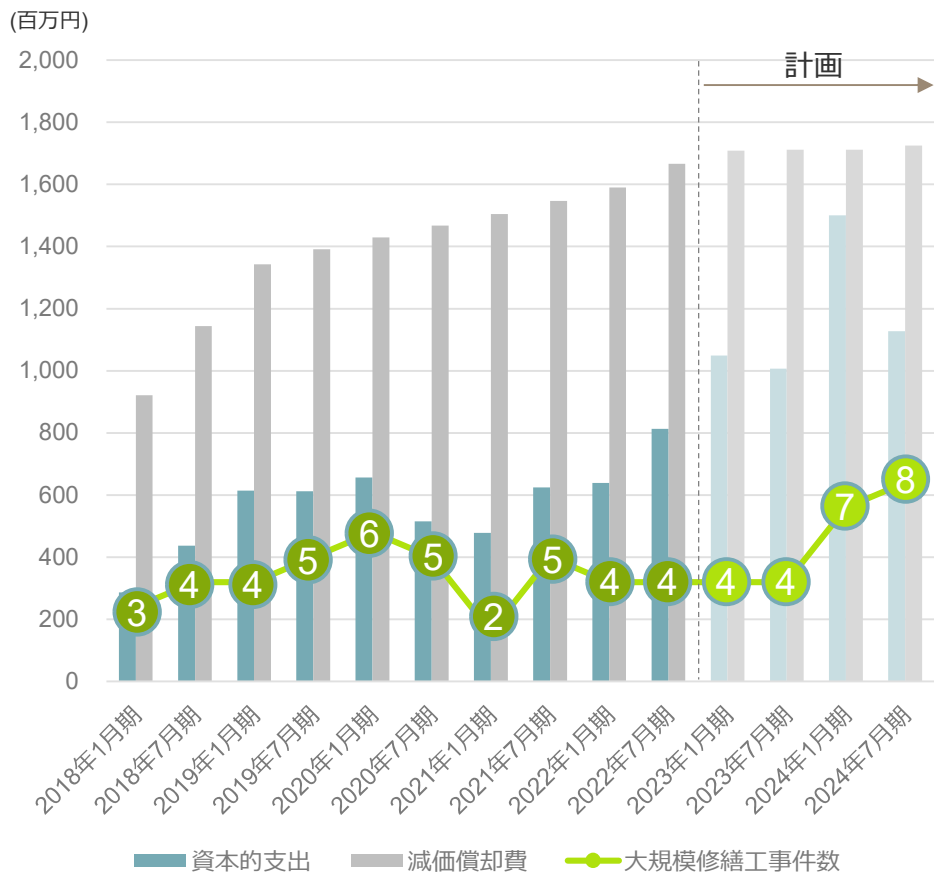


注1: 上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しており、かつ、本投資法人の物件取得時期に関わらず、開示の了承が得られた時期からの数値を計算に反映しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第21期末時点で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「非開示物件」を除いた物件を対象としています。「介護報酬割合 (シニアリビング施設)」には「アネシス寺田町」、「オラージュ須磨」のデータが含まれません。「メディカル施設」は、本投資法人が第21期末時点で保有する介護老人保健施設を対象としています。
 注2: 「平均入居率」「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か月間の累計数値より算出しています。「グレイプス川崎新町」、「グレイプスふじみ野」、「イリーゼ神戸六甲」、「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」及び「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」は、取得月以降から、加えて「グレイプス川崎新町」及び「グレイプスふじみ野」は、2022年6月期は3か月分のみ計上しています。
 注3: 「平均入居率」は、月末時点における入居率を、入居者の合計÷定員数の合計にて算出し、各期間の月末における入居率の単純平均を記載しています。「平均利用率」は、各期間の延利用者÷定員数(床)数にて算出しています。
 注4: 「介護報酬割合」は、シニアリビング施設における売上高に対する介護報酬の割合を記載しています。
 注5: 「賃料負担力」は、シニアリビング施設におけるEBITDAR (=営業利益+減価償却費+賃料)を賃料で除した倍率を記載しています。
 注6: 保有する宿泊施設2物件の平均値を表示

ポートフォリオメンテナンス 計画的な修繕の実施

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

Capex工事の実績及び今後の予定



工事計画の方針

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

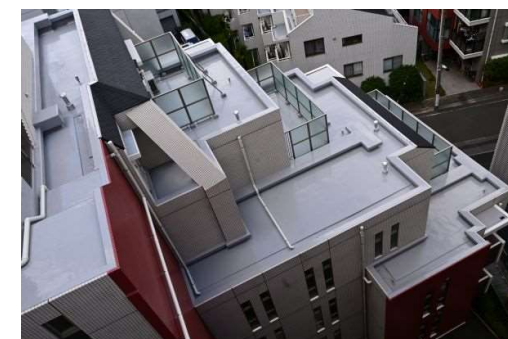
大規模修繕工事の実施

KDXレジデンス品川シーサイド 共用部大規模修繕工事

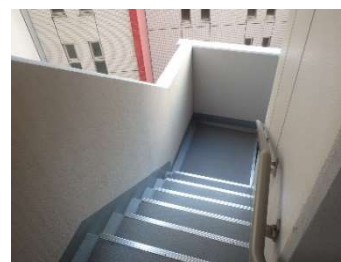
エントランスリニューアル



屋上防水



外壁塗装・長尺シート貼替

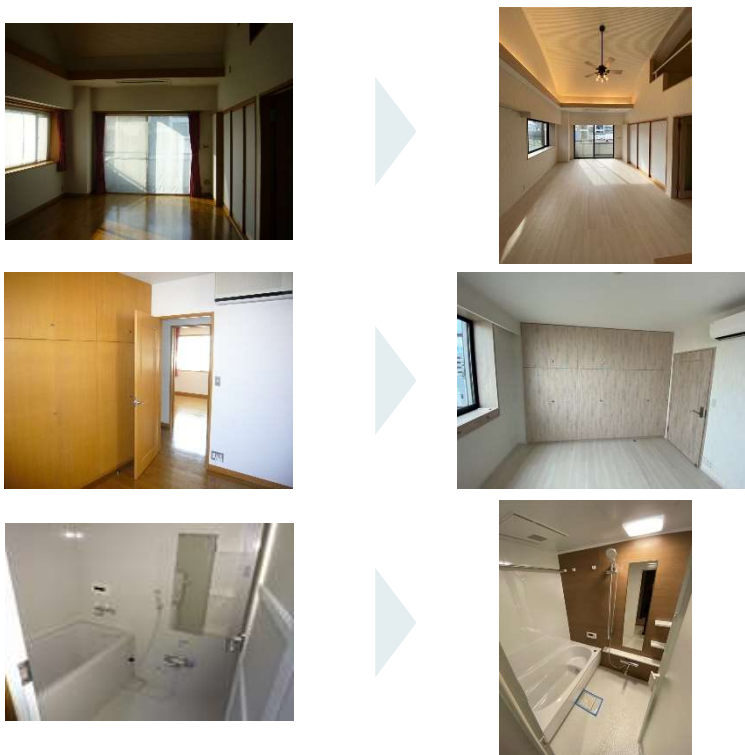


ポートフォリオメンテナンス バリューアップ工事の実施

- テナント満足度の向上、賃料の増額に繋げるため、専有部についても適宜バリューアップ工事を実施

居住用施設 専有部バリューアップ工事の実施

KDXレジデンス代官山Ⅱ 居室内リノベーション



KDXレジデンス代官山Ⅱ リノベーション住戸 平均賃料単価 (円/坪) (注)

(リノベーション前)

13,326円

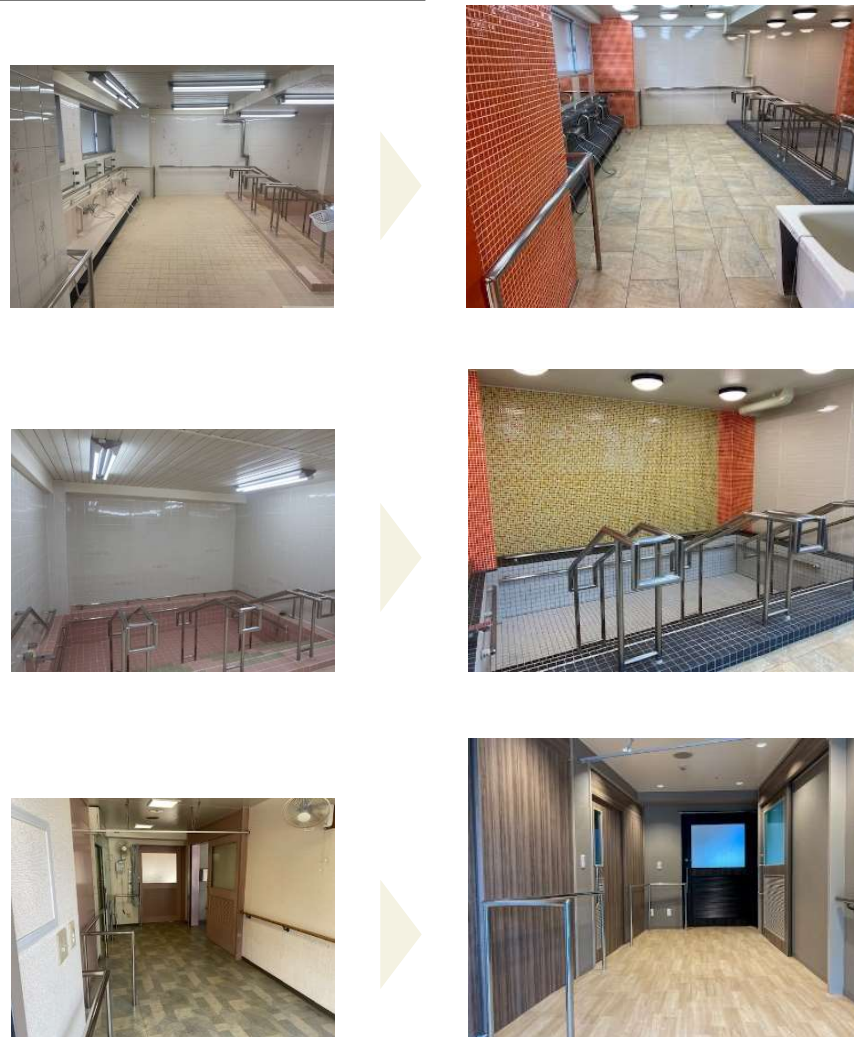
(リノベーション後)

16,115円 (20.9% ↑)

注: リノベーション実施済みの住戸 (計9戸) に関する平均賃料単価

ヘルスケア施設 専有部バリューアップ工事の実施

ジョイステージ八王子 介護浴室改修





3.更なる成長への取組み


外部成長の継続

- 2022年2月の公募増資を伴う新規物件の取得以降も、**9月までに新たに2物件を取得し、資産規模の拡大を継続**
- 引き続き、積極的な新規物件取得により、**資産規模3,700億円の達成**を目指す

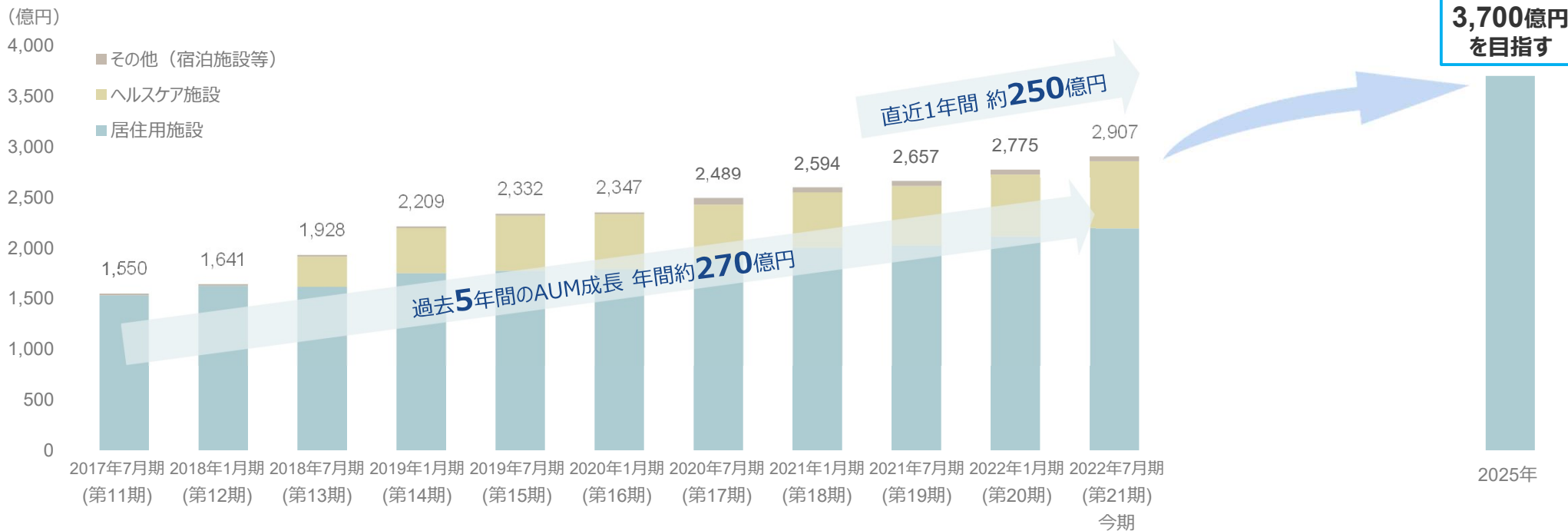
継続的な物件取得による資産規模の拡大

2022年2月の公募増資以降の取得公表物件

KDXレジデンス津田沼Ⅱ		社宅
	所在	千葉県船橋市
	取得価格	920百万円
	鑑定評価額	966百万円
	鑑定NOI利回り	4.6%
	取得日	2022年5月20日
<ul style="list-style-type: none"> ・国内一般事業会社が一括賃借する社宅 ・2021年11月に取得のKDXレジデンス津田沼に隣接する物件 		

ツクイ・サンシャイン足立		介護付
	所在	東京都足立区
	取得価格	830百万円
	鑑定評価額	894百万円
	鑑定NOI利回り	4.5%
	取得予定日	2022年9月16日
<ul style="list-style-type: none"> ・大手オペレーターの(株)ツクイが運営する介護付有料老人ホーム ・オペレーターとの間で残存期間20年超の賃貸借契約を締結 		

AUMの推移



外部成長の方針とパイプライン

- 居住用施設とヘルスケア施設という2つの投資対象で分散を図りながら、安定性と成長性に寄与する物件に積極的に投資
- 賃貸市場動向を捉えたエリア分散、住戸タイプ分散、用途・オペレーターの多様化によりリスク耐性を強化
- スポンサーサポート及び運用会社独自のソーシングにより約90億円のパイプラインを確保

各アセットクラスの投資方針

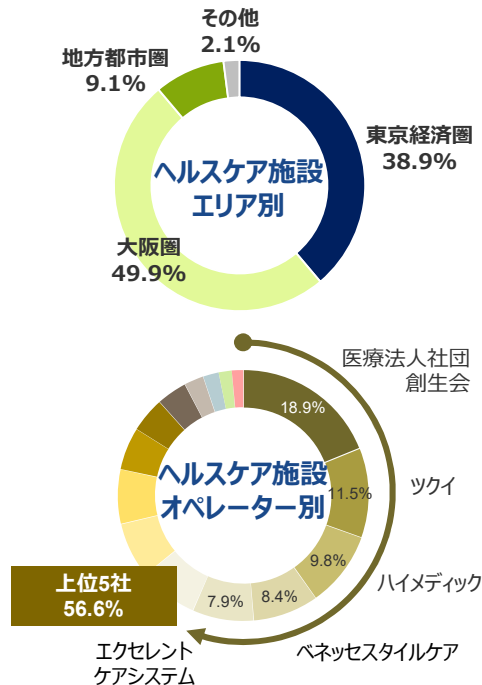
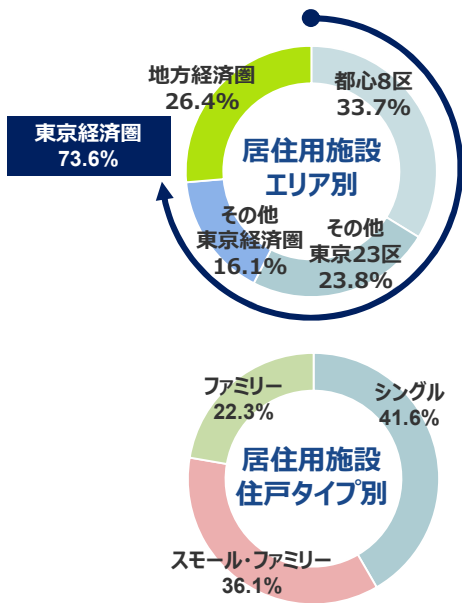
用途	投資比率 目標	現投資 比率	投資方針
居住用施設	60%以上	75.2%	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京経済圏への重点投資 ● 都心のみならず、都心近郊部所在物件へも投資 ● 住戸タイプの分散を維持
ヘルスケア施設	30%以下	23.1%	<ul style="list-style-type: none"> ● 三大都市圏を中心に全国主要都市へ分散投資 ● オペレーターの分散を図りながら、優良オペレーターが運営する施設の取得を目指す
その他 (宿泊施設等)	10%以下	1.7%	<ul style="list-style-type: none"> ● 主に賃料固定の長期契約が締結されている物件に投資

スポンサーサポート等によるパイプライン

スポンサーサポート		東京経済圏	
	尾山台 レジデンス		浅草 レジデンス
所在地	東京都世田谷区	所在地	東京都台東区
賃貸可能戸数	約50戸	賃貸可能戸数	約30戸
タイプ	ファミリータイプ	タイプ	シングルタイプ

優先交渉権		東京経済圏	
	東雪谷 レジデンス		八幡山 ヘルスケア
所在地	東京都大田区	所在地	東京都世田谷区
賃貸可能戸数	約60戸	居室数	約60室
タイプ	ファミリータイプ	オペレーター	大手オペレーター(注2)

注2：本投資法人が保有する物件のオペレーターの1社



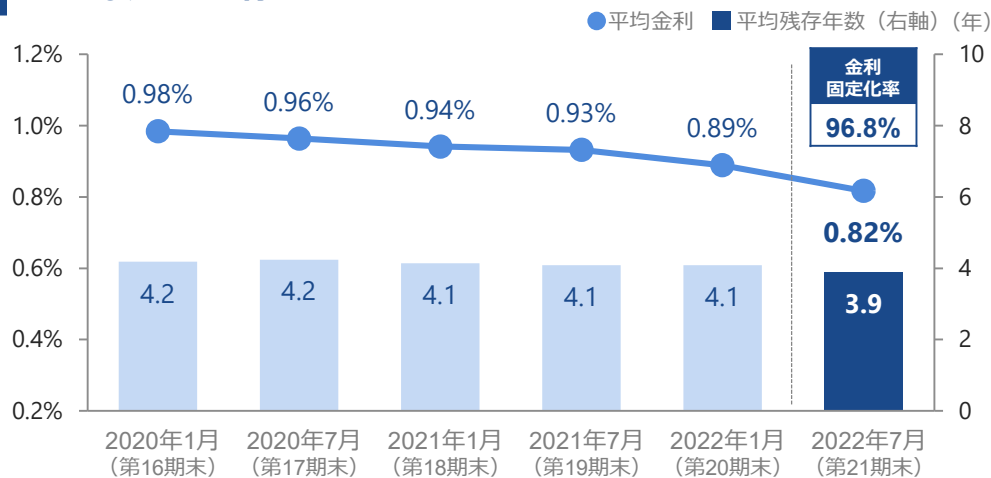
注1：本書の日付現在において既に予定している、2022年9月16日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。



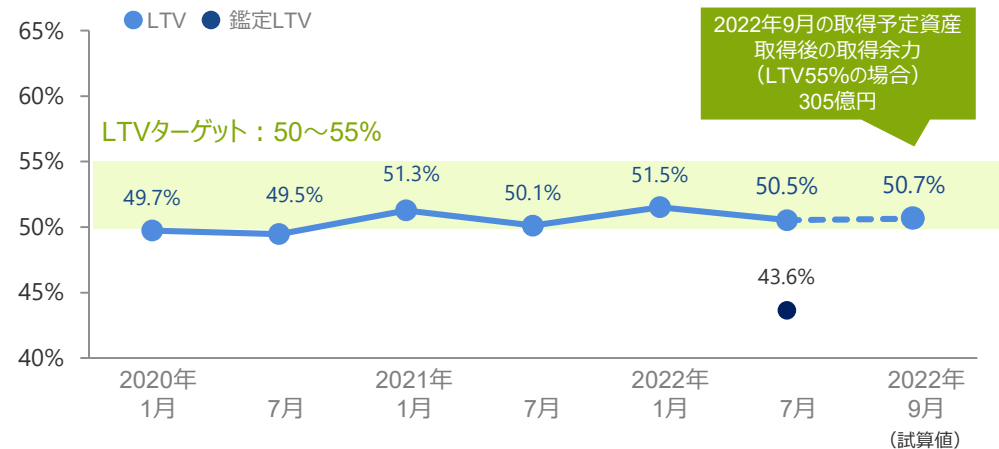
4.財務の状況

財務の状況 1/2

主要な財務指標 (注1)



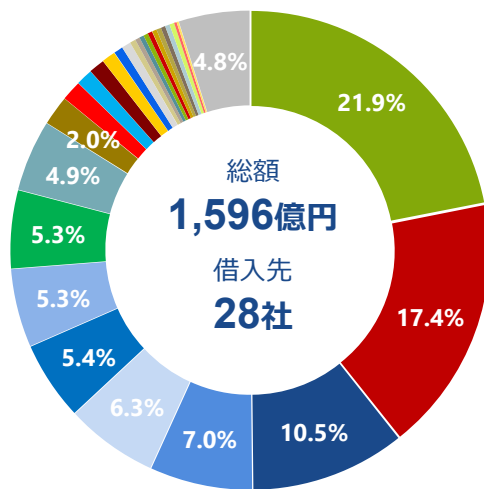
LTV (注2)



信用格付の状況

AA-
(見通し: 安定的)
株式会社日本格付研究所
(JCR)

有利子負債の状況 (2022年7月31日時点)



借入先	残高 (百万円)	割合 (%)
三井住友銀行	34,940	21.9%
三菱UFJ銀行	27,800	17.4%
みずほ銀行	16,780	10.5%
あおぞら銀行	11,150	7.0%
みずほ信託銀行	10,000	6.3%
新生銀行	8,550	5.4%
日本政策投資銀行	8,500	5.3%
りそな銀行	8,450	5.3%
三井住友信託銀行	7,750	4.9%
日本生命保険	3,200	2.0%
福岡銀行	2,200	1.4%
山口銀行	1,800	1.1%
横浜銀行	1,700	1.1%
信金中央金庫	1,500	0.9%
損害保険ジャパン	1,000	0.6%

借入先	残高 (百万円)	割合 (%)
第四北越銀行	1,000	0.6%
千葉銀行	600	0.4%
中国銀行	500	0.3%
七十七銀行	500	0.3%
武蔵野銀行	500	0.3%
百五銀行	500	0.3%
八十二銀行	500	0.3%
西日本シティ銀行	500	0.3%
山梨中央銀行	500	0.3%
関西みらい銀行	500	0.3%
京葉銀行	500	0.3%
京都銀行	300	0.2%
静岡銀行	200	0.1%
投資法人債	7,700	4.8%
合計	159,620	100.0%

注1: 「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー(年率)及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「平均残存年数」は、各期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、2022年7月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。
 注2: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。

財務の状況 2/2

コミットメントライン

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

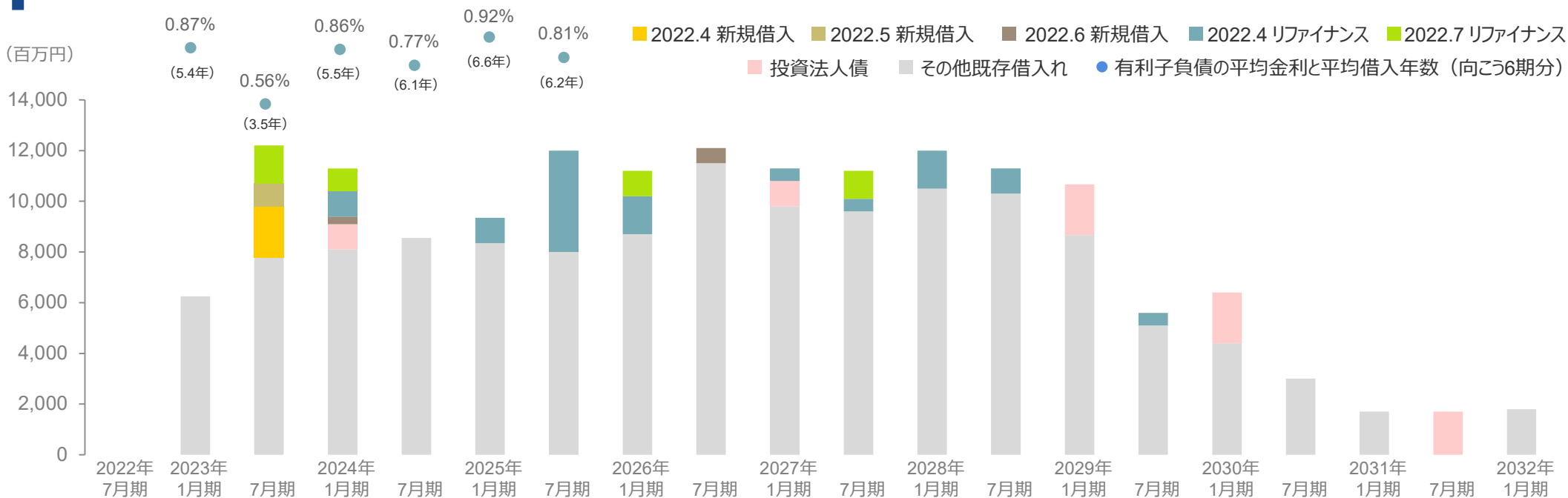
New

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

新規借入及びリファイナンス実績 (2022年7月期)

区分	借入額合計	平均借入年数 (注1)	平均金利 (注2)
2022年4月新規借入	20.0億円		
2022年5月新規借入	9.0億円	1.5年	0.36%
2022年6月新規借入	9.0億円		
2022年2月リファイナンス (注3)	15.0億円	(借換前) 5.3年	1.07%
2022年4月リファイナンス	115.0億円		
2022年7月リファイナンス	45.0億円	(借換後) 3.2年	0.52%

有利子負債の返済期限 (注3)



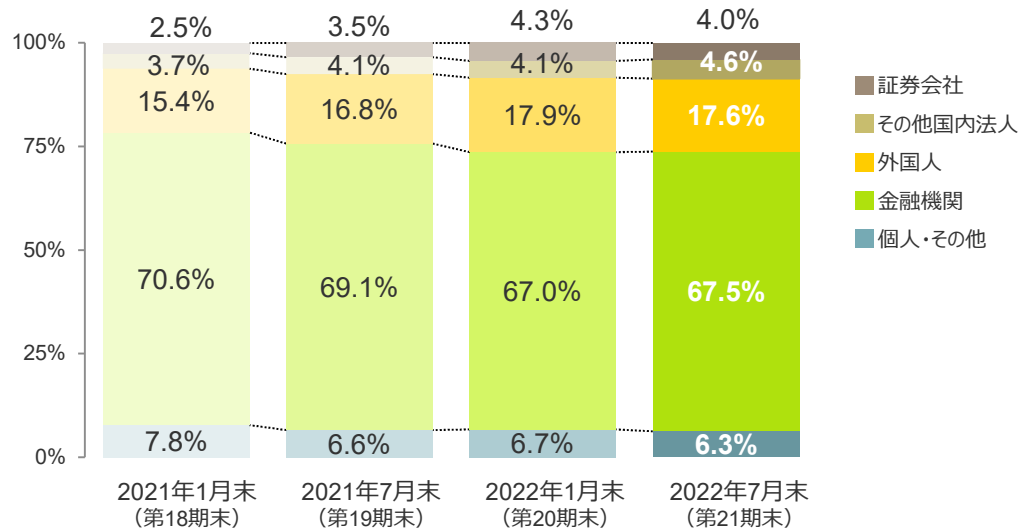
注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

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

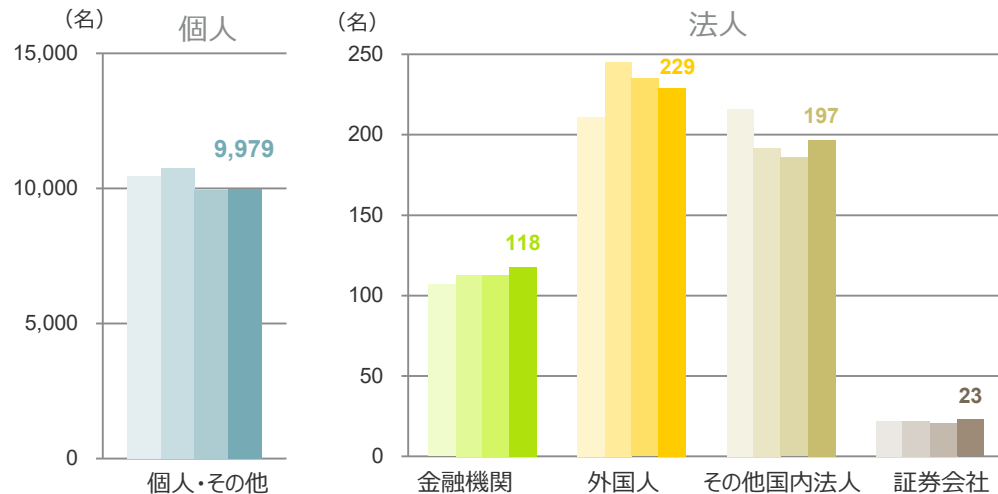
注3: 2022年2月リファイナンス分は、4月に再度リファイナンスを行ったため、その借入内容が2022年4月リファイナンスにも含まれております

投資主の状況等

所有者別の投資口数比率



所有者別の投資主数 (直近四期)



主要な投資主 (2022年7月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注1)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	302,199	28.89%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	210,247	20.10%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	56,390	5.39%
4 ケネディクス株式会社	36,640	3.50%
5 三菱UFJ信託銀行株式会社	17,563	1.67%
6 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	17,088	1.63%
7 SMBC日興証券株式会社	15,158	1.44%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	12,972	1.24%
9 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,371	1.08%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,251	1.07%
上位10名の合計	690,879	66.06%

注1: 「所有割合」は、発行済投資口の総口数に占める所有投資口数の割合を算出しています。(小数第三位を切り捨て)



5.サステナビリティ

サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取り組み –

環境認証の取得

DBJ Green Building認証の取得

居住用施設 12物件についてDBJ Green Building認証を取得

KDXレジデンス豊洲		KDXレジデンス四谷		芦屋ロイヤルホームズ	
KDX代官山レジデンス	KDXレジデンス東桜 I	KDXレジデンス大濠ハーバービュタワー	KDX堺筋本町レジデンス	KDXレジデンス本町橋	
DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	DBJ Green Building 2019	
KDXレジデンス恵比寿	KDXレジデンス半蔵門	セレニテ神戸元町	KDXレジデンス夙川ヒルズ		
再取得 2022年1月	再取得 2022年5月	再取得 2021年12月	再取得 2021年12月		
DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2021	DBJ Green Building 2021		

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)
23.6%
(2022年7月末時点)

CASBEE評価の取得

KDXレジデンス豊洲	
KDXレジデンス大濠ハーバービュタワー	

BELS評価の取得

プレザングラン	
大田多摩川	

GRESBリアルエステイト評価の取得

ESG

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



「GRESB」とは、元“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称であり、
私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会等の観点からサステ
ナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

気候変動への対応

DBJ TCFD提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの加入

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



GHG排出量の削減目標設定

居住用施設の共用部（注）におけるエネルギー使用に伴い排出される二酸化炭素に
関して、以下の削減目標を新たに設定

2030年	2050年
2015年比 40%削減	カーボンニュートラル

注：一部の店舗区画も含まれます。

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

ソーシャルファイナンスへの取り組み

ESG

- 2019年12月、J-REIT初となるソーシャルボンドを発行
- 2022年7月に本投資法人3度目となるソーシャルローンにより資金調達
- 「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Social 1 (F)」を取得
- ESG投資に積極的な金融機関等に対し投融資機会を提供することで、**新たな投資家層の拡充と資金調達手段の多様化**を実現

ソーシャルファイナンスの実績

シリーズ	ソーシャルボンド		ソーシャルローン		
	第6回債	第7回債	55-A	60-D	68-D
(1) 期間	10年	10年	3年	7.5年	5年
(2) 金額	20億円	17億円	10億円	10億円	11億円
(3) 調達時期	2019年12月	2021年5月	2021年7月	2021年12月	2022年7月
(4) 資金使途	ソーシャル適格資産取得又は取得のための借入金の返済資金				

社会性の高いアセットへの投資運用

ヘルスケア施設への投資

超高齢社会である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であり、ヘルスケア施設の買い手及び**長期的な運用主体としての投資法人**に対する社会的ニーズは高まりつつあります。今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、社会のニーズに応えることを目指します。

本投資法人が保有するヘルスケア施設の資産規模 (2022年9月 予定)
32物件
67,267百万円

保育施設への投資

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



グレイブス川崎新町 (1Fに保育所を併設)

学生寮への投資

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



KDXレジデンス八王子大塚 (学生寮)

地域社会への貢献

地方創生への取り組み

有休不動産が増加する地方において、民間資金を活用した地方創生の重要性が増しており、その代表例として本投資法人保有物件が政府や業界団体にも取り上げられています。駅周辺や団地再生プロジェクトへ資金供給するとともに、地域住民も利用できる飲食店や多目的室を併設して多世代コミュニティを形成することで、地方創生に貢献しています。



いざりえ恵庭 (北海道恵庭市)



ゆいま〜る聖ヶ丘 (東京都多摩市)

自転車・電動キックボード等のシェアリングサービスにおける地域協力

保有物件の敷地の一部を自転車シェアリングのサイクルポート (自転車置き場) として提供しています。また、新たに電動キックボードのシェアリングポートへの敷地提供を開始しました。居住者及び地域住民の利便性向上、放置自転車対策、GHG排出量の削減、環境意識の向上、健康増進など幅広い効果が期待されています。

本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

ESG

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

投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系

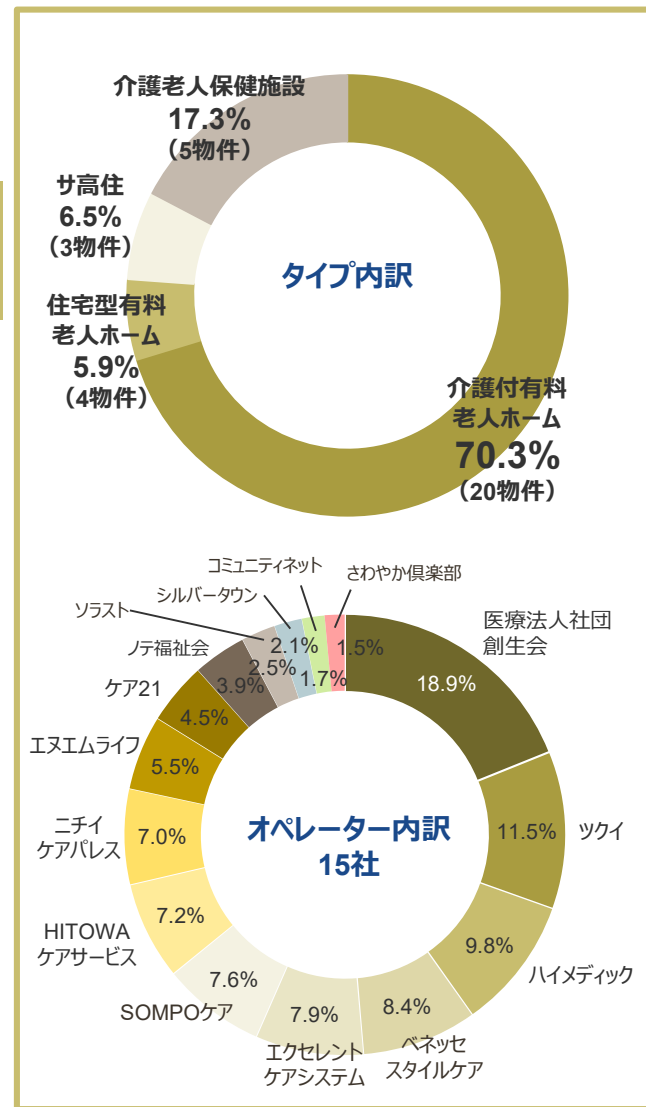
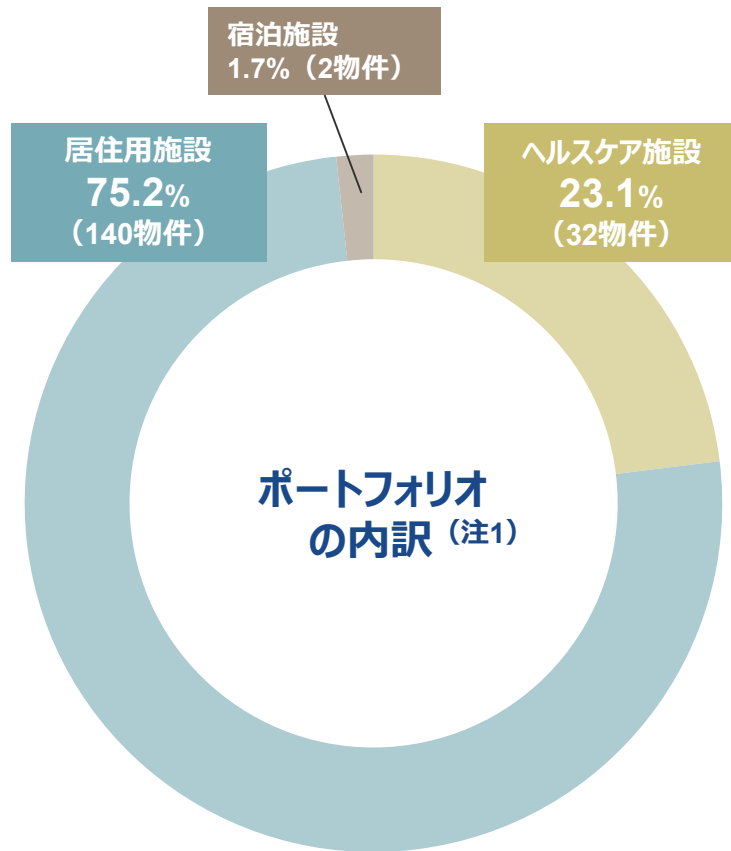
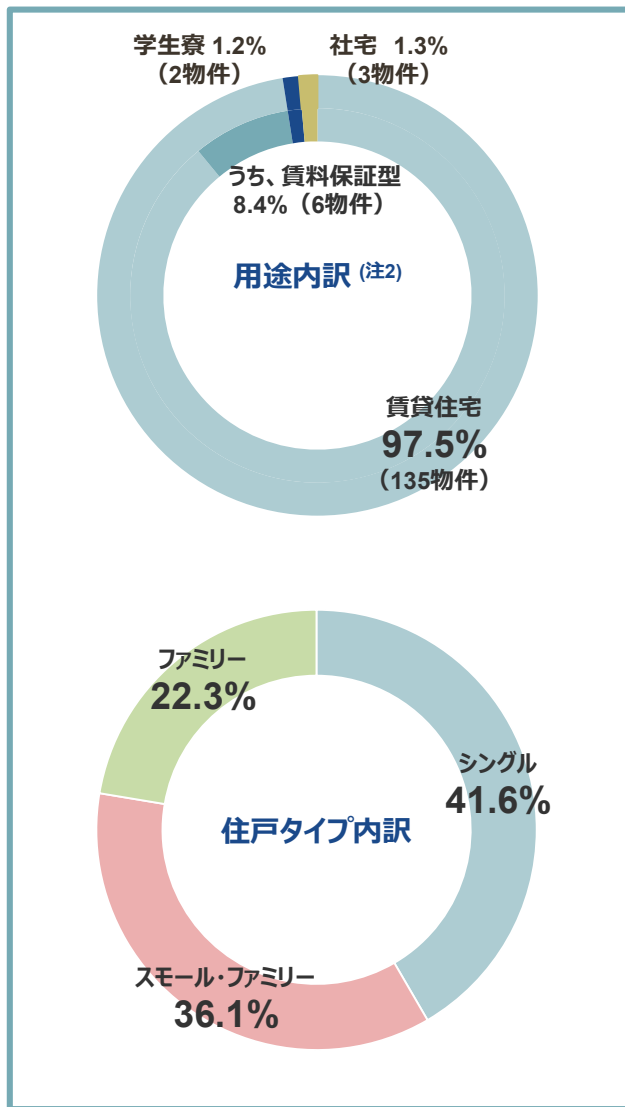
運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅲ
前期末の総資産額 × 0.27% (年率)	分配可能金額 × EPU × 0.00145%	対東証REIT指数 パフォーマンス × 時価総額 × 0.15%
	1口当たり利益 と連動	投資口価格の パフォーマンスと連動



ご参考資料

ポートフォリオの内訳①

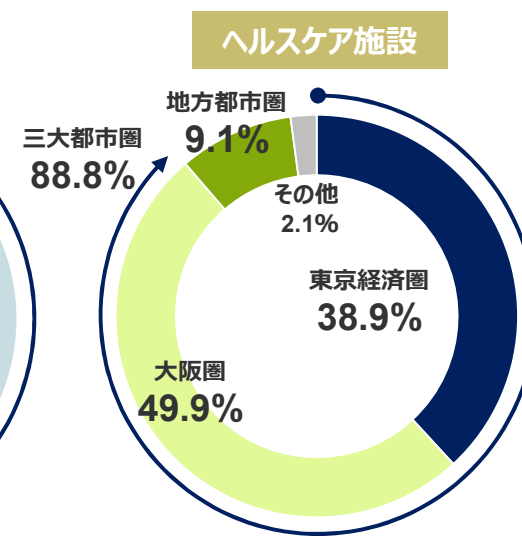
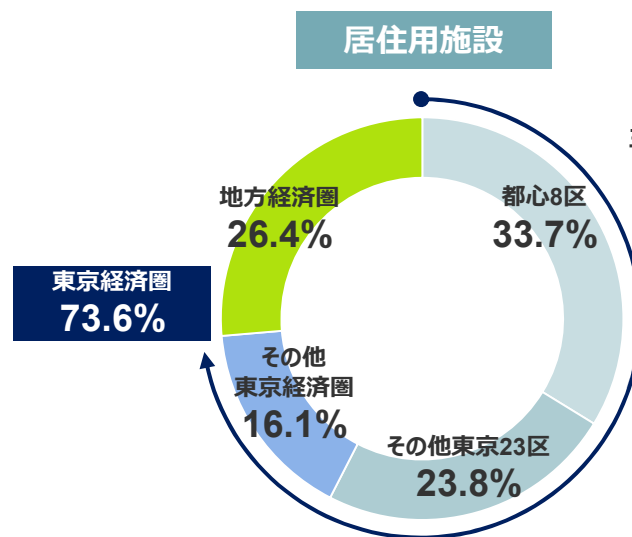
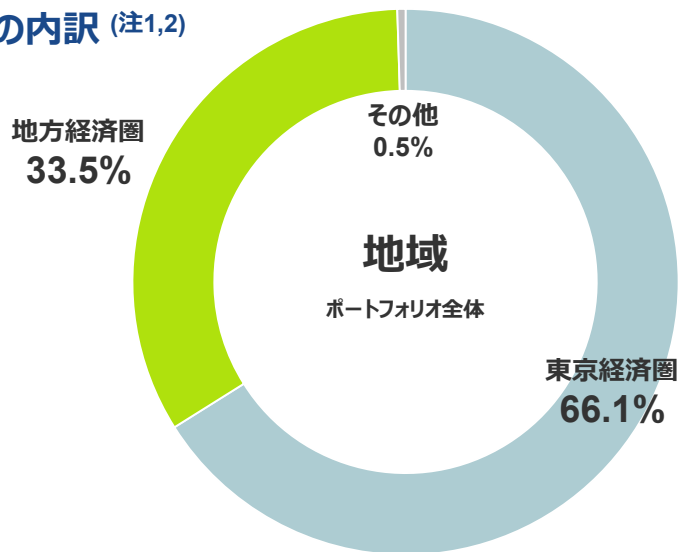
□ 資産規模合計：2,915億円（174物件）、居住用施設：2,193億円（140物件）、ヘルスケア施設672億円（32物件）、宿泊施設49億円（2物件）
分散投資による強固なポートフォリオを構築



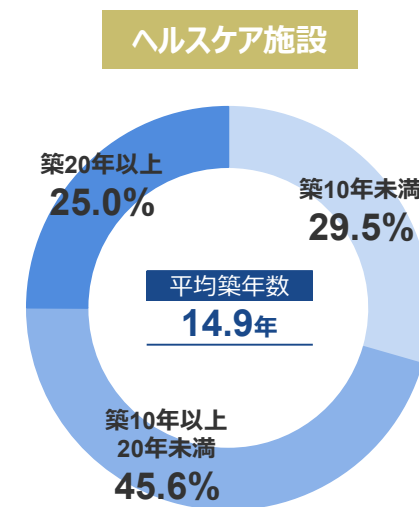
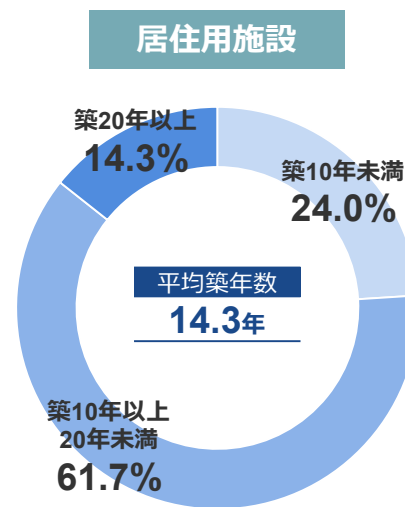
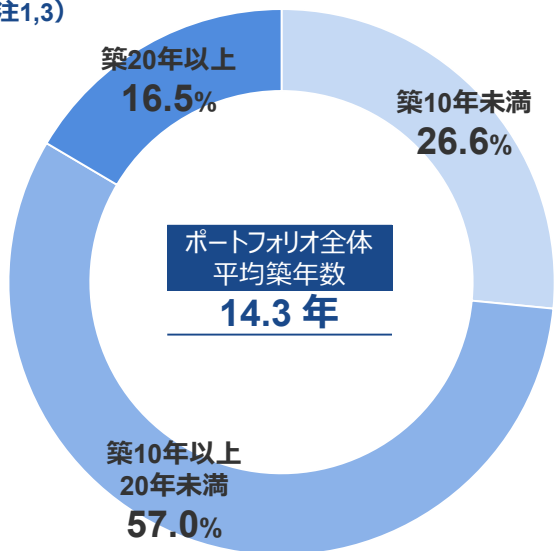
注1: 本書の日付現在において既に予定している、2022年9月16日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。
注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

ポートフォリオの内訳②

地域別の内訳 (注1,2)



築年数の内訳 (注1,3)



注1: 本書の日付現在において既に予定している、2022年9月16日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。以下同じです

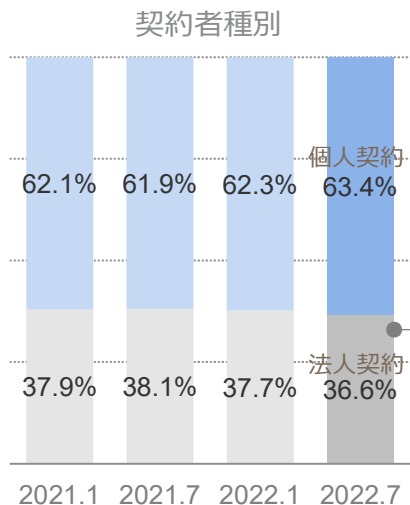
注2: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

「大阪圏」は、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県の都市をいいます。「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。「地方都市圏」は、三大都市圏を除く地方都市をいいます。

注3: 「築年数」は、竣工日から2022年7月31日までの期間により算出しています。

居住用施設 テナント

契約者の種別 (注1)

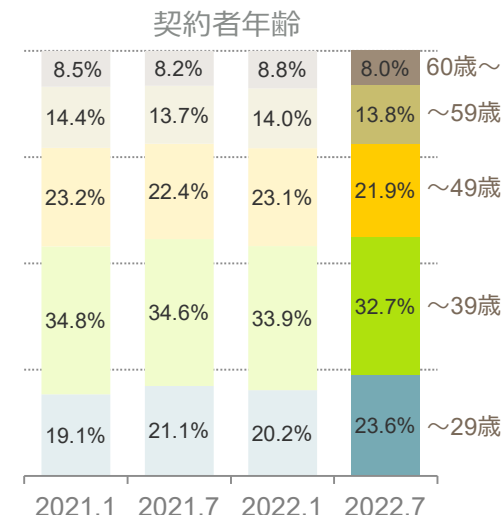
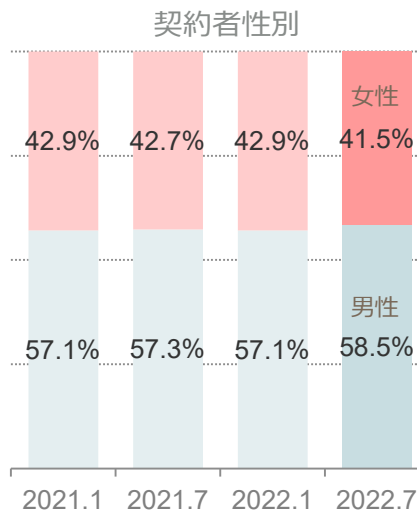


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

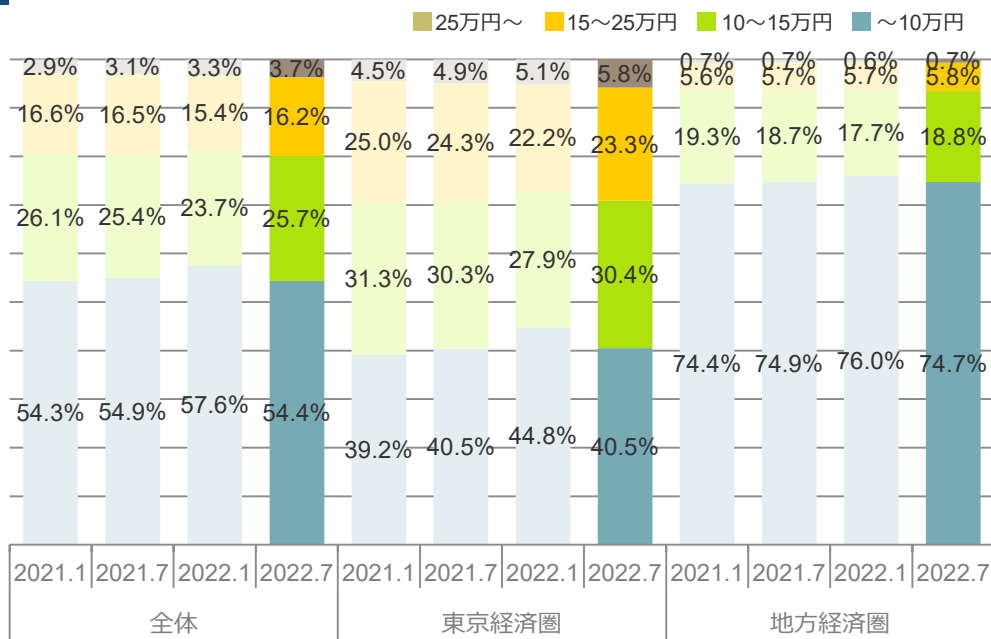
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	31戸	91.2%
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス東浅草	22戸	61.1%
KDXレジデンス中板橋	45戸	57.7%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス溝の口	42戸	42.9%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス湘南台	33戸	31.7%

注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。
注2: 「大口法人契約」は、1棟の賃貸可能戸数に占める同一法人による賃貸戸数の割合が30%以上のテナントを表しています。ただし、賃料保証型の物件を除いています。

個人契約の分類



契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース)



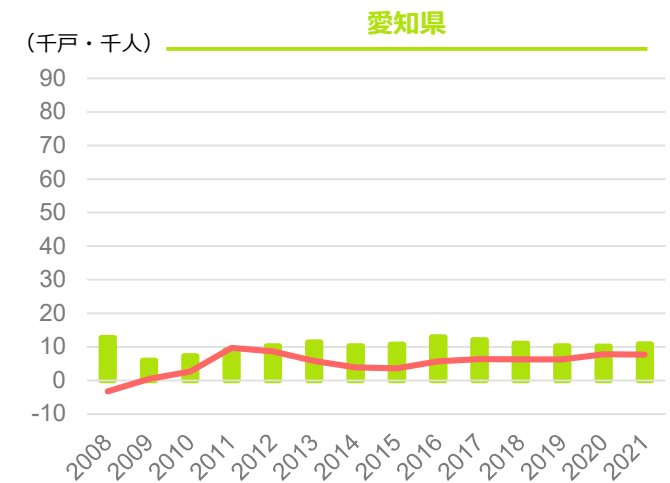
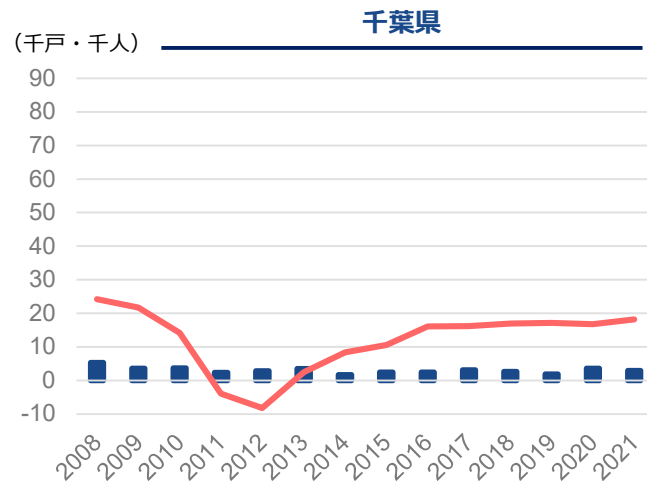
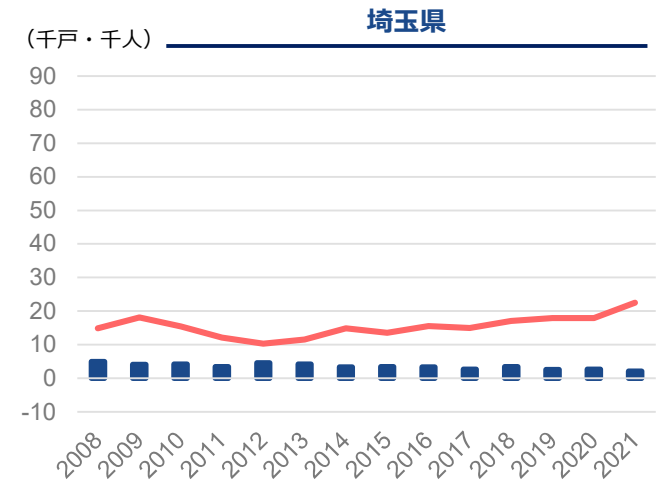
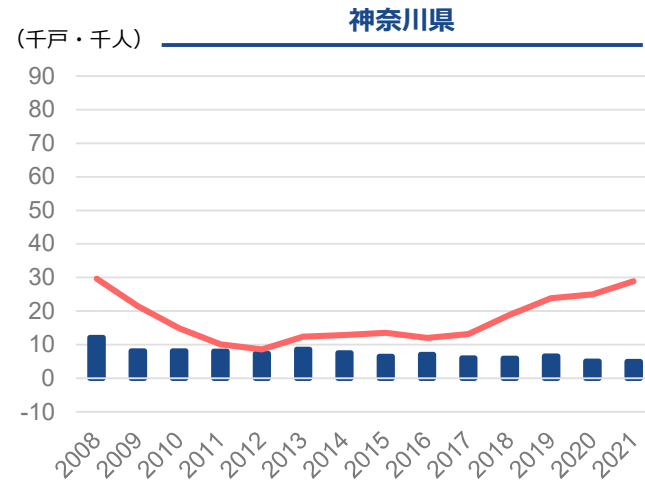
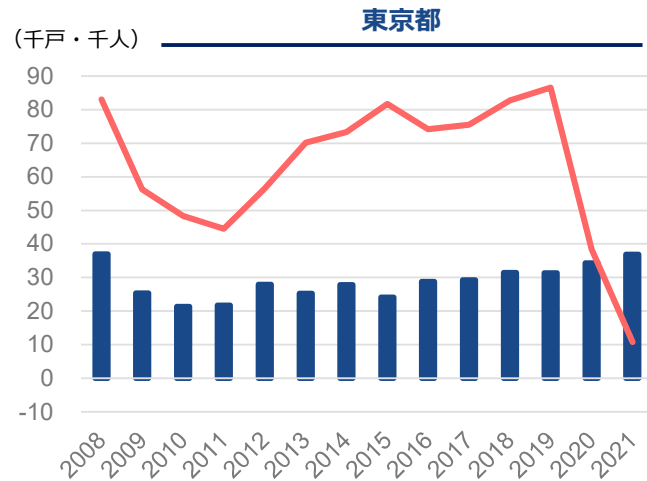
契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注3) (2022年7月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	94,160円 (▲492円)	72,550円 (+329円)	87,543円 (▲56円)
スモール・ファミリー	164,078円 (▲573円)	85,636円 (+287円)	126,094円 (+217円)
ファミリー	224,953円 (+1,249円)	158,668円 (+49円)	192,327円 (+816円)
全体	135,063円 (▲1,187円)	94,342円 (+25円)	118,560円 (▲388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

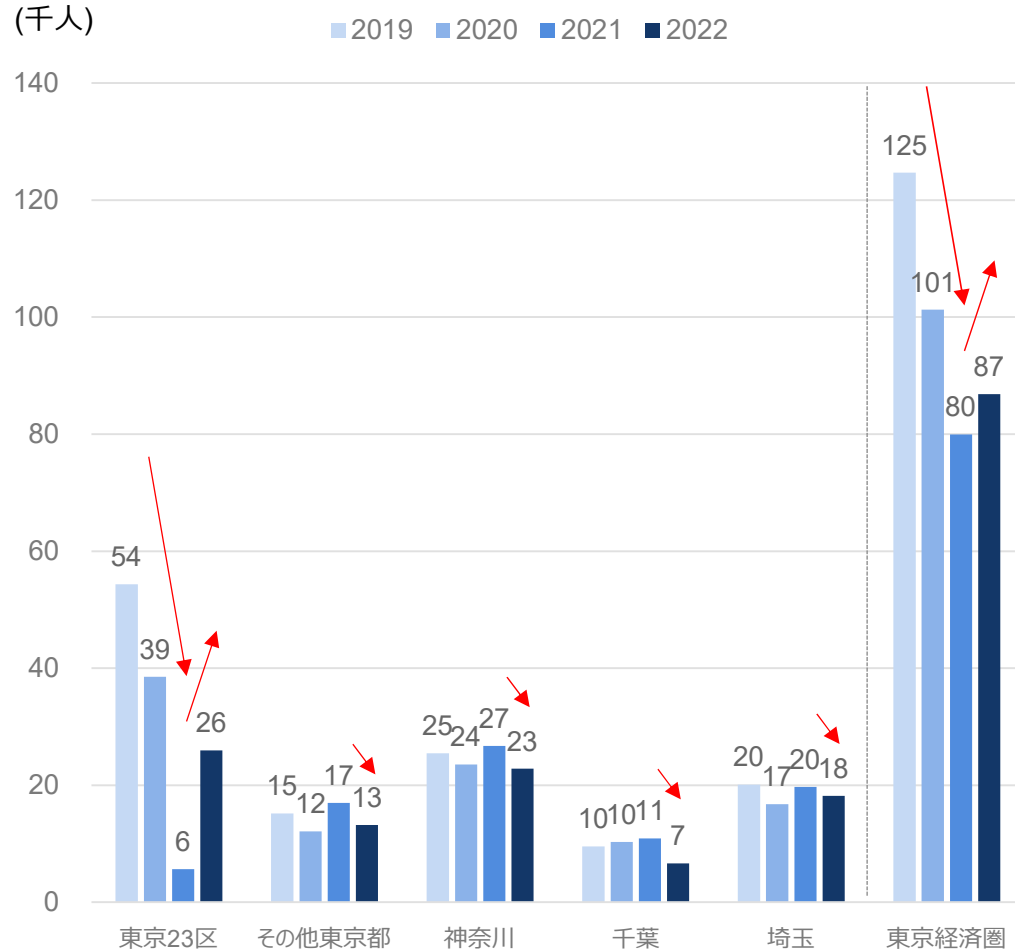


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

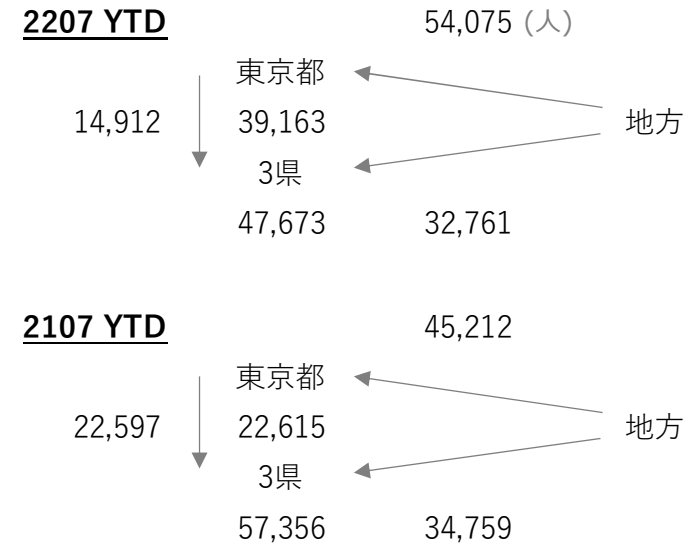
注 : 賃貸マンション着工戸数は、貸家共同住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のそれぞれの着工戸数を集計した値です。転入超過数は、各都道府県における日本人の転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

東京経済圏の人口動態

東京経済圏の転入超過数 (注1)



東京経済圏と地方の人口移動動向 (注2)

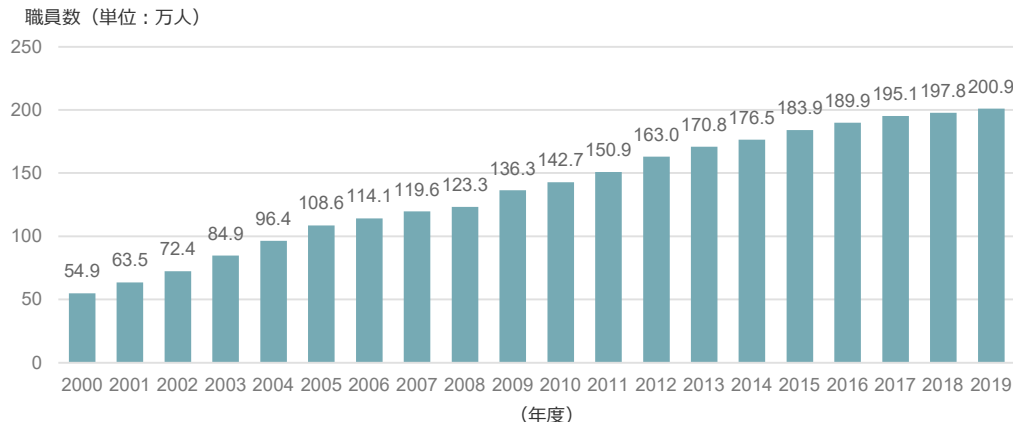


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」を基に本資産運用会社にて作成
 注1：各年、1月から7月までの累積
 注2：3県は、神奈川、千葉、埼玉県を指す

ヘルスケア施設を取り巻く環境

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

介護職員数の推移



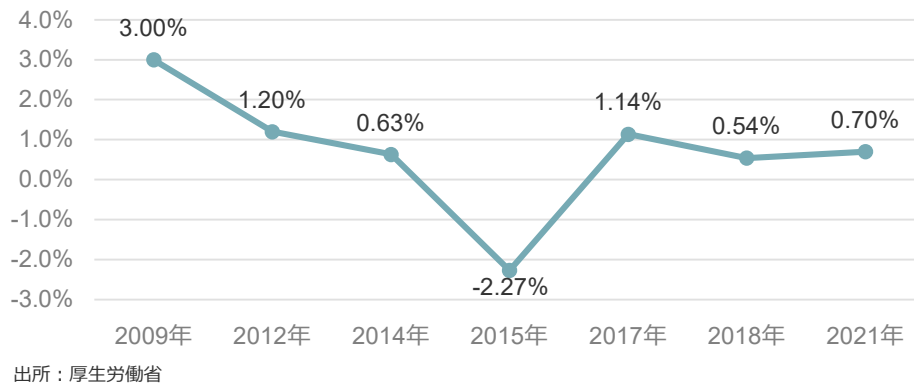
介護人材確保対策

	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~))	① 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	② 介護分野への元気高齢者等参入促進セミナーの実施 ③ 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	④ 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 ⑤ 介護ロボット・ICT活用推進の加速化 ⑥ 生産性向上ガイドラインの普及 ⑦ 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	⑧ 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)	⑨ 「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)

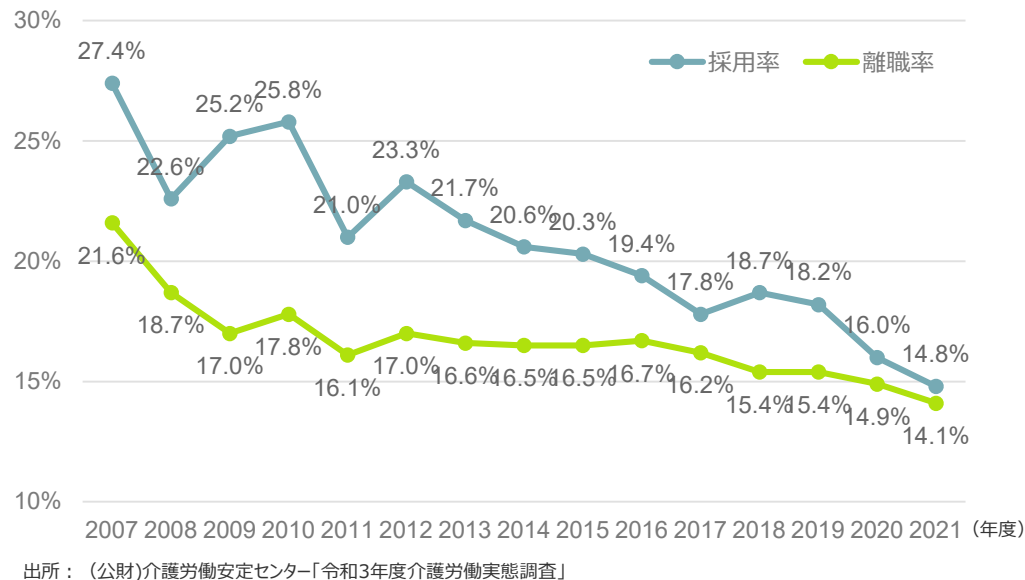
出所：厚生労働省

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

介護報酬改定率の推移



介護職員の採用率・離職率の状況

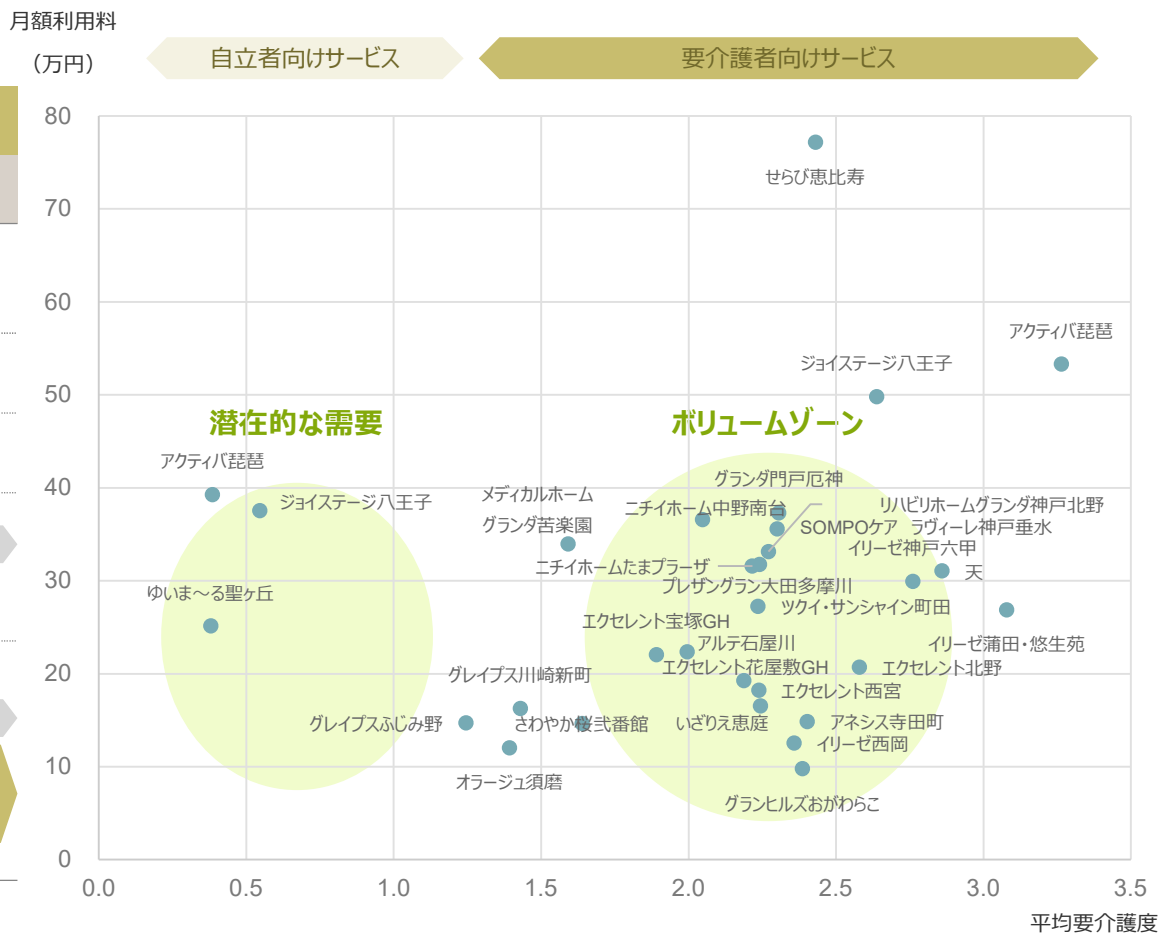


シニアリビング施設の分類

シニアリビング施設の分類 (注1)

	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	◎ (潜在的な需要)	△ (価格のハードル)	◎ (ボリュームゾーン)	○ (価格のハードル)
月額入居費用	10～30万円	30万円～	10～30万円	30万円～
居室面積	25～50m ²	50～100m ²	15～25m ²	18～25m ²
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン等			
	浴室、キッチン等			
共用部設備	食堂、厨房、談話室等			
	大浴場、余暇施設等		浴室（個室浴、共同浴室、機械浴室）、ヘルプステーション、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、一時金の收受がある場合には当該一時金を重要事項説明書等で定める想定居住期間で按分した金額を加算）を記載しています。

注2: 2022年7月末時点での本投資法人のポートフォリオにおけるシニアリビング施設の特徴を整理するために本投資法人が行った分析を簡略化して記載したものです。「ジョイステージ八王子」「アクティバ琵琶」は、施設内における自立者向けサービス・要介護者向けサービスそれぞれの平均値を算出しています。

オペレーターの概要

KDR保有物件のオペレーター

オペレーター名 (親会社等)	設立年月	施設 運営数 (注)	定員数 (注)	上場/非上場	本投資法人保有施設(物件名)
SOMPOケア株式会社 (SOMPOホールディングス株式会社)	1997年5月	468	29,443	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水、 グレイプス川崎新町、グレイプスふじみ野
株式会社ベネッセスタイルケア (株式会社ベネッセホールディングス)	1995年9月	346	19,798	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	リハビリホームグランド門戸厄神、 メディカルホームグランド苦楽園、 リハビリホームグランド神戸北野
HITOWAケアサービス株式会社 (HITOWAホールディングス株式会社)	2006年11月	125	7,744	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 イリーゼ恵庭(いざりえ恵庭ビル)、 イリーゼ神戸六甲
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイホールディングス)	1964年6月	466	15,127	非上場会社	ニチイホーム中野南台、 ニチイホームたまプラーザ
株式会社さわやか倶楽部 (株式会社ウチヤマホールディングス)	2004年12月	95	5,556	東証スタンダード上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	さわやか桜式番館
株式会社ツクイホールディングス	1969年6月	84	3,538	非上場会社	ツクイ・サンシャイン町田
株式会社ケア21	1993年11月	121	4,195	東証スタンダード上場会社	プレザングラン大田多摩川
株式会社ハイメディック (リゾートトラスト株式会社)	1992年9月	17	2,138	東証プライム上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	アクティバ琵琶
社会福祉法人ノテ福祉会 (つしま医療福祉グループ)	1983年6月	27	1,780	非上場法人	天
株式会社エクセレントケアシステム	2004年8月	63	2,817	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野、 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ、 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
株式会社コミュニティネット	1998年6月	14	772	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団創生会	1999年11月	243	12,541	非上場法人	アネシス寺田町、ロココリハ、オラージュ須磨、 カネディアンヒル、アネシス兵庫、アルテ石屋川
株式会社ソラスト	1968年10月	157	4,589	東証プライム上場会社	せらび恵比寿
株式会社エヌエムライフ (株式会社イリスケア)	1995年10月	1	232	非上場会社	ジョイステージ八王子
有限会社シルバータウン (株式会社イリスケア)	2002年2月	3	197	非上場会社	グランヒルズおがわらこ

注: 「施設運営数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2022年8月3・10日(第681号)に基づく数値を記載しており、オペレーター単体ではなく、オペレーターの属する企業グループが運営する施設数、定員数(株式会社ニチイケアパレスのみ、定員数ではなく室数)となっています。
なお、一部のオペレーターについては、ヒアリング等(2022年6月末時点)により取得した当該オペレーター単体の数値を記載しています。

オペレーター定員数ランキング

福祉施設・高齢者住宅定員数ランキング

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

出所：週刊高齢者住宅新聞2022年8月3・10日(第681号)

注1：2022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2022年8月3・10日(第681号)に基づく数値で、上記企業グループが運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホームなどの高齢者施設を合計したものです。

賃貸借契約の状況 (ヘルスケア施設)

物件番号	物件名称	オペレーター (注1,2)	施設タイプ	契約残存期間 (注3) (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日	
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	19.9	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	4.6	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	13.5	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	42.3	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	10.0	3年毎	2027/9/1	
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	15.5	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	21.8	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	22.6	原則不可 (注4)	-	
H-9	さわやか桜子番館	株式会社さわやか倶楽部	介護付	10.6	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	5.0	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	7.8	原則不可 (注7)	-	
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	15.0	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	12.1	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	7.2	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	13.0	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	13.6	5年毎	2026/12/31	
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	13.6	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	13.6	5年毎	2026/12/31	
H-19	カネディア七ル	医療法人社団 創生会	老健	13.6	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	13.6	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	15.5	原則不可 (注7)	-	
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	(西館)	株式会社ツクイホールディングス	介護付	19.6	5年毎	2027/4/1
		(東館)			21.8	5年毎	2025/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社ソラスト	介護付	5.0	3年毎	2025/5/1	
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	介護付	26.0	5年毎	2027/7/1	
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	28.3	原則不可 (注7)	-	
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	23.6	原則不可 (注7)	-	
H-27	グレイプス川崎新町	SOMPOケア株式会社	サ高住	15.4	5年毎	2025/9/1	
H-28	グレイプスふじみ野	SOMPOケア株式会社	サ高住	15.4	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	24.5	10年毎	2027/2/1	
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	14.7	原則不可 (注8)	-	
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	18.9	原則不可 (注8)	-	
平均				平均残存年数	15.1		

ヘルスケア施設

賃料改定時期

2023年		2024年		2025年		2026年	
1月期 (第22期)	7月期 (第23期)	1月期 (第24期)	7月期 (第25期)	1月期 (第26期)	7月期 (第27期)	1月期 (第28期)	7月期 (第29期)
		● グランヒルズおがわらこ		● ニチイホーム中野南台		● 恵比寿	
		● アクティバ琵琶		● グレイプス川崎新町		● 町田(東館)	
				● グレイプスふじみ野			

注1: 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。
 注2: 契約形態は「グランヒルズおがわらこ」「アルテ石屋川」を除き、全て普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」「アルテ石屋川」は定期建物賃貸借契約です。
 注3: 「契約残存年数」は、2022年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著しく不当と認められる場合は協議の上改定が可能です。
 注8: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。
 注9: 建物の瑕疵又は使用ができない場合を除き、賃料の減額請求は出来ません。

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
- 2022年7月期（第21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"> • 日帰り（昼食付）施設見学無料
株式会社シニアライフカンパニー		<ul style="list-style-type: none"> • <前払い金プランの場合> 入居一時金割引（30万円割引） • 体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） • 日帰り（昼食付）施設見学無料
SOMPOケア株式会社	 SOMPOケア	<ul style="list-style-type: none"> • <前払いプラン契約の場合> 前払金の3%を割引 • <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（但し一部の施設では、1か月分家賃無料となります。）
HITOWAケアサービス株式会社	 イリーゼ	<ul style="list-style-type: none"> • 入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）
株式会社ニチイケアパレス	 ニチイ	<ul style="list-style-type: none"> • 初回入居時費用の割引 ニチイホーム：10万円、アイリスガーデン：5万円
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"> • 初月利用料の10%割引 • 体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） • 日帰り（昼食付）施設見学無料
株式会社ケア21	 ケア21	<ul style="list-style-type: none"> • 日帰り（昼食付）施設見学無料
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"> • 日帰り（昼食付）施設見学無料
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"> • 入居一時金割引（20万円割引） • 体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付） • 日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで）

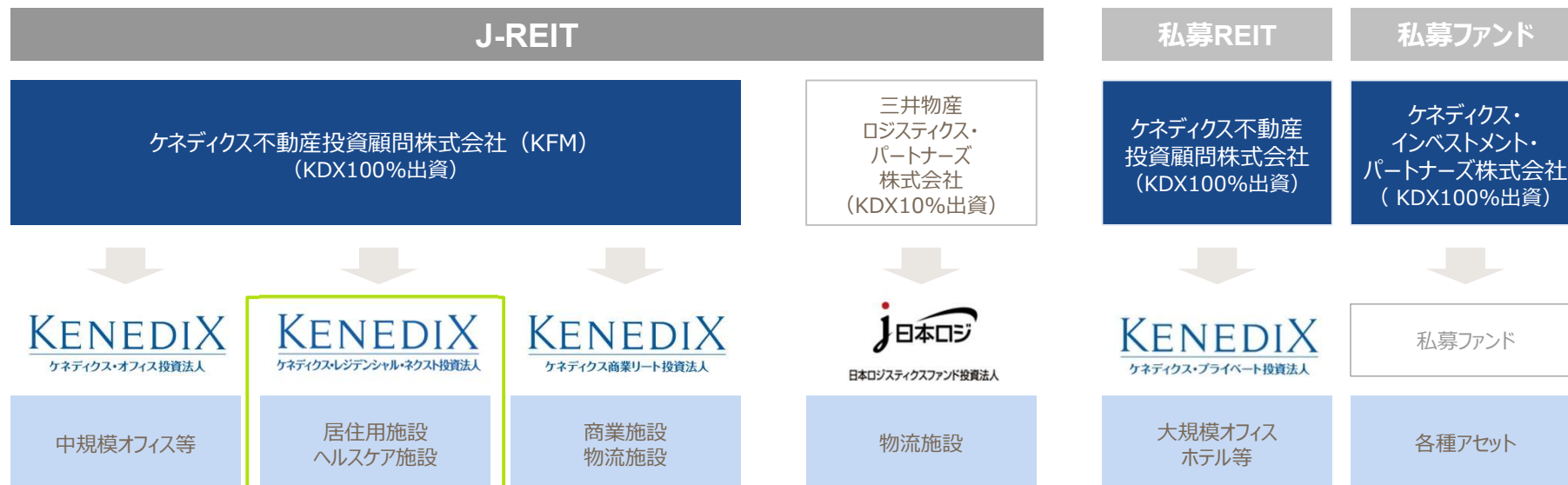
注1: 基準日（2022年7月31日）時点において、株式会社長谷工シニアウェルデザイン、株式会社シニアライフカンパニー、SOMPOケア株式会社（直営のホームに限り）、HITOWAケアサービス株式会社、株式会社ニチイケアパレス、株式会社さわやか倶楽部、株式会社ケア21、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。

なお、株式会社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

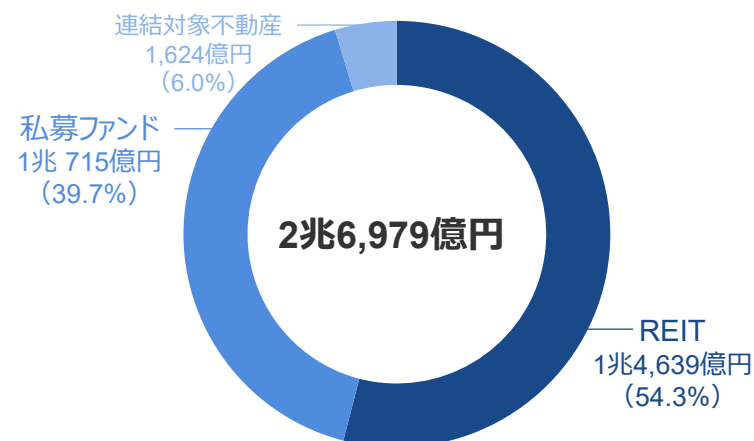


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m ²)	第1順位	第2順位
居住用施設	全て	本投資法人	KPI (注1)
ヘルスケア施設	全て	本投資法人	-
宿泊施設 (ホテル)	全て	KPI (注1)	本投資法人
保育施設	全て	本投資法人	-



注1: 「KPI」は、ケネディクス・プライベート投資法人を表しています。

ケネディクスグループの受託資産残高 (2022年6月末時点)



スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制

サポート対象  居住用施設  ヘルスケア施設  その他

		外部成長サポート			内部成長サポート		財務サポート	人的サポート 又は ノウハウの提供
		情報提供 (注1)	開発 (注2)	ウェアハウジング	リノベーション メンテナンス	バックアップ オペレーター (注3)	ブリッジファンド等を含む 資金調達手段の提供	
スポンサー								
								
サポート会社								
								
								
								

注1: 「情報提供」とは、スポンサー又は各サポート会社が自ら入手した他者の不動産等の売却情報や自社又はそのグループ会社等（関与するSPCを含む）が保有する不動産等の売却情報（ただし、サポート会社のうち三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社については、自社又はそのグループ会社等（関与するSPCを含む）が保有する不動産等の売却情報のみ、また、新生銀行及び三菱UFJ信託銀行については、自ら入手した他者の不動産等の売却情報のみ）を、一定の条件の下で本投資法人または本資産運用会社に対して提供するサポートをいいます。

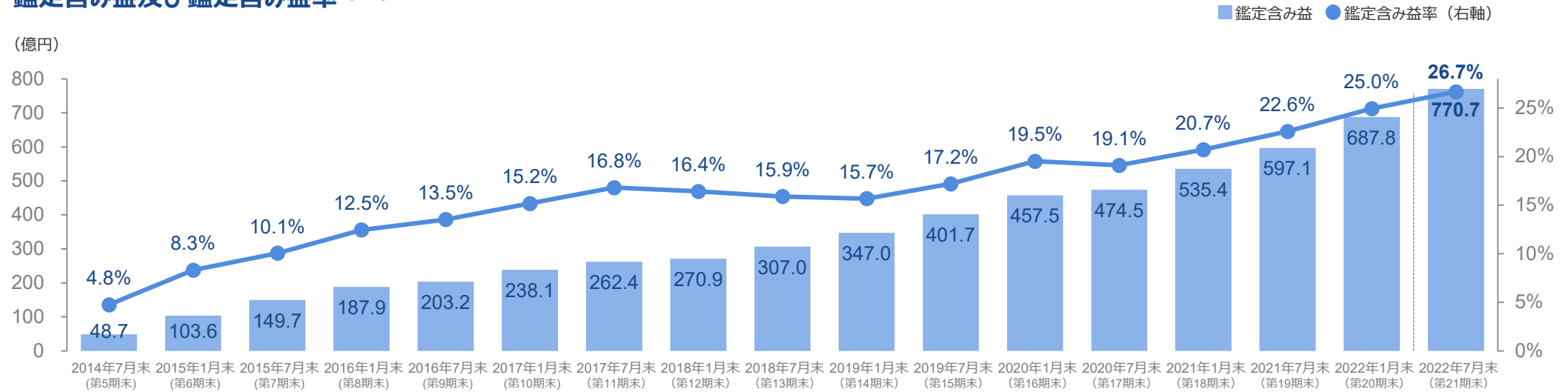
注2: 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

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

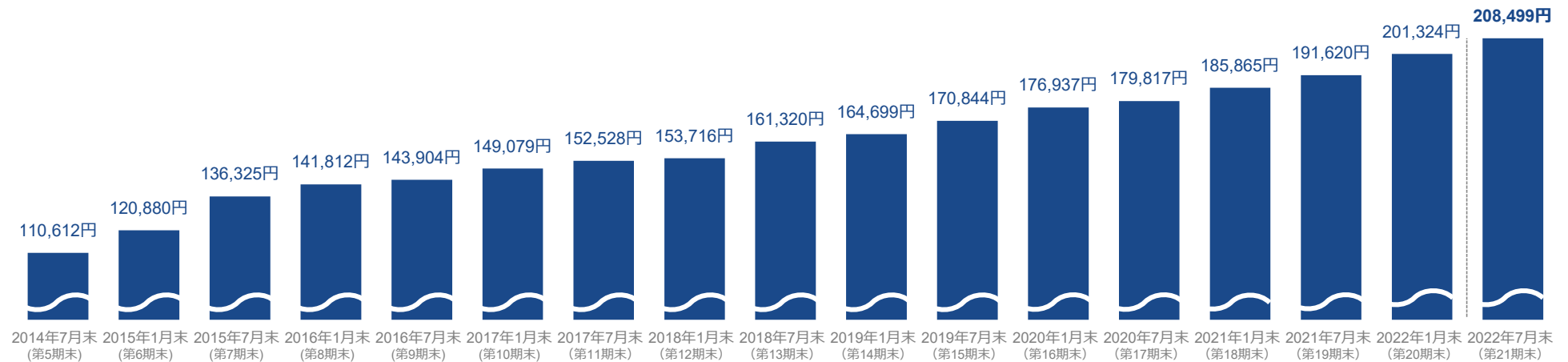
注4: 上記は、スポンサー、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したもので、各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

鑑定含み益及び1口当たりNAV

鑑定含み益及び鑑定含み益率 (注1)



1口当たりNAV (注2)



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

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

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

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

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

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（第20期） (2022年1月31日)	当期（第21期） (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,828,613	14,043,415
信託現金及び信託預金	11,153,990	11,460,934
営業未収入金	236,109	57,058
前払費用	10,310	16,867
未収消費税等	—	9,475
その他	5,272	8,062
流動資産合計	¥25,234,296	¥25,595,814
固定資産		
有形固定資産		
土地	173,018	173,018
信託建物	98,586,055	103,318,397
信託構築物	981,703	1,073,882
信託機械及び装置	1,058,565	1,053,181
信託工具、器具及び備品	877,913	1,028,358
信託土地	172,904,875	180,334,732
有形固定資産合計	¥274,582,133	¥286,981,571
無形固定資産		
信託借地権	1,113,305	1,851,176
その他	1,681	905
無形固定資産合計	¥1,114,987	¥1,852,082
投資その他の資産		
投資有価証券	109,688	—
差入敷金及び保証金	89,381	89,348
長期前払費用	1,016,936	940,044
その他	166,099	324,482
投資その他の資産合計	¥1,382,104	¥1,353,875
固定資産合計	¥277,079,225	¥290,187,529
繰延資産		
投資法人債発行費	48,069	44,100
投資口交付費	48,750	59,235
繰延資産合計	¥96,819	¥103,335
資産合計	¥302,410,342	¥315,886,678

	(単位：千円)	
	前期（第20期） (2022年1月31日)	当期（第21期） (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	655,849	786,274
短期借入金	2,500,000	4,400,000
1年内償還予定の投資法人債	—	—
1年内返済予定の長期借入金	19,750,000	14,050,000
未払金	409,744	386,351
未払費用	54,800	59,408
未払法人税等	605	605
未払消費税等	31,944	16,126
前受金	1,263,949	1,387,348
預り金	71,603	84,024
その他	6,636	100
流動負債合計	¥24,745,132	¥21,170,239
固定負債		
投資法人債	7,700,000	7,700,000
長期借入金	125,870,000	133,470,000
信託預り敷金及び保証金	3,464,769	3,731,982
信託入居一時金預り金	4,671,456	4,414,784
資産除去債務	68,264	68,451
その他	100,012	73,051
固定負債合計	¥141,874,503	¥149,458,269
負債合計	¥166,619,636	¥170,628,508
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	116,322,630	125,564,617
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）	1,880,000	1,860,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,335,589	4,393,566
剰余金合計	¥19,402,689	¥19,440,666
投資主資本合計	¥135,725,319	¥145,005,284
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	65,386	252,885
評価・換算差額等合計	¥65,386	¥252,885
純資産合計	¥135,790,706	¥145,258,169
負債純資産合計	¥302,410,342	¥315,886,678

財務諸表

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第20期）	当期（第21期）
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	8,434,013	8,790,331
その他賃貸事業収入	528,925	651,165
不動産等売却益	180,124	—
受取配当金	—	6,207
営業収益合計	¥9,143,063	¥9,447,705
営業費用		
賃貸事業費用	3,257,431	3,549,451
資産運用報酬	684,755	675,353
資産保管手数料	15,460	15,846
一般事務委託手数料	51,082	52,332
役員報酬	5,400	4,500
その他営業費用	288,082	299,578
営業費用合計	¥4,302,212	¥4,597,062
営業利益	¥4,840,850	¥4,850,642
営業外収益		
受取利息	42	46
未払分配金除斥益	141	151
還付消費税等	—	—
還付加算金	—	—
営業外収益合計	¥184	¥197
営業外費用		
支払利息	533,039	523,531
投資法人債利息	26,994	26,386
融資手数料	134,043	153,526
投資法人債発行費償却	3,968	3,968
投資口交付費償却	23,027	20,728
営業外費用合計	¥721,074	¥728,141
経常利益	¥4,119,960	¥4,122,698

	(単位：千円)	
	前期（第20期）	当期（第21期）
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
税引前当期純利益	¥4,119,960	¥4,122,698
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	¥605	¥605
当期純利益	¥4,119,355	¥4,122,093
前期繰越利益	216,234	271,473
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥4,335,589	¥4,393,566

金銭の分配に係る計算書

	前期（第20期）	当期（第21期）
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
I. 当期末処分利益	4,335,589,580 円	4,393,566,974 円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	20,000,000 円	20,000,000 円
III. 分配金の額	4,084,116,183 円	4,288,653,558 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,101 円)	(4,101 円)
IV. 次期繰越利益	271,473,397 円	124,913,416 円

キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第20期）	当期（第21期）
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,135,552	6,084,281
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,488,628	△14,488,536
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,799,806	8,926,001
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	¥△2,553,270	¥521,746
現金及び現金同等物の期首残高	27,535,874	24,982,604
現金及び現金同等物の期末残高	¥24,982,604	¥25,504,350

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	2022年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022年 7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	7,210	7,450	240	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	4,700	2,750	4,701	2,748
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,600	2,690	90	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	1,775	915	1,662	1,027
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,160	1,220	60	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	822	398	764	455
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	2,030	2,120	90	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	1,488	632	1,426	693
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	1,100	1,100	-	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	650	450	590	509
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,940	4,140	200	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	2,830	1,310	2,563	1,576
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,460	2,520	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	2,087	433	2,151	368
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	796	767	-29	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	637	130	645	121
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,870	1,890	20	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	1,480	410	1,303	586
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,630	1,790	160	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	1,150	640	1,166	623
T-13	KDXレジデンス白金I	F	4,080	4,220	140	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	3,000	1,220	3,063	1,156
T-15	KDXレジデンス白金II	F	4,050	4,150	100	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	2,800	1,350	2,848	1,301
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,710	2,710	-	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	2,230	480	2,258	451
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	3,060	3,180	120	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	2,080	1,100	2,126	1,053
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,610	2,680	70	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	1,781	899	1,795	884
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,320	2,390	70	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	1,560	830	1,566	823
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,250	1,300	50	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	770	530	783	516
T-21	KDXレジデンス西原	F	2,110	2,170	60	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	1,450	720	1,485	684
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,120	1,280	160	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	730	550	794	485
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,420	4,530	110	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	4.0%	4.0%	3,240	1,290	3,124	1,405
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,520	1,520	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,147	373	1,124	395
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,680	4,820	140	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	3,270	1,550	3,180	1,639
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,350	3,480	130	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	2,260	1,220	2,295	1,184
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,570	1,630	60	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	1,000	630	1,008	621
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,060	1,100	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	720	380	697	402
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,680	1,730	50	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	1,250	480	1,268	461
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,290	1,330	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	920	410	888	441
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,080	1,120	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	760	360	784	335
T-33	KDXレジデンス用賀	F	999	1,020	21	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	700	320	715	304

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	2022年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022年 7月期末				
T-34	KDXレジデンス下馬	F	860	883	23	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	600	283	625	257
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,530	1,560	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.6%	4.5%	1,250	310	1,230	329
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,460	1,510	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	1,050	460	1,038	471
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,380	1,380	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,000	380	1,056	323
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	1,060	1,070	10	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	776	294	706	363
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,100	1,130	30	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	773	357	775	354
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,200	1,240	40	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	850	390	853	386
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,120	1,150	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	800	350	795	354
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	877	899	22	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	620	279	576	322
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	729	751	22	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	550	201	536	214
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,100	1,120	20	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	800	320	753	366
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,250	1,290	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.1%	4.0%	999	291	988	301
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,350	2,400	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	1,800	600	1,706	693
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,930	2,010	80	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	1,350	660	1,328	681
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,480	1,520	40	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	996	524	1,024	495
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	757	777	20	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	530	247	556	220
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,790	1,840	50	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	1,268	572	1,315	524
T-52	KDXレジデンス戸越	F	5,290	5,430	140	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	3,745	1,685	3,666	1,763
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,560	3,620	60	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	2,593	1,027	2,584	1,035
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,720	2,780	60	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	1,857	923	1,770	1,009
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,660	3,760	100	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	2,679	1,081	2,550	1,209
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	6,340	6,560	220	3.6%	3.5%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	4,832	1,728	4,914	1,645
T-57	KDXレジデンス秋葉原II (注2)	F	1,200	1,260	60	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	850	410	890	369
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,390	2,510	120	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	3.4%	3.3%	1,360	1,150	1,362	1,147
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,700	2,820	120	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	2,200	620	2,317	502
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,760	1,800	40	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	1,400	400	1,442	357
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,750	1,810	60	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	1,250	560	1,221	588
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,530	1,590	60	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	1,062	528	1,034	555

鑑定評価額一覧 3/7

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2022年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年7月期末	前回取得	2022年7月期末	前回取得	2022年7月期末				
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,980	4,090	110	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	3,026	1,063	2,955	1,134
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,640	1,720	80	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	1,050	670	1,138	581
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,470	1,470	-	3.7%	3.7%	3.5%	3.5%	3.9%	3.9%	1,100	370	1,079	390
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	2,130	2,210	80	3.2%	3.1%	3.0%	2.9%	3.3%	3.2%	1,150	1,060	1,167	1,042
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,260	1,280	20	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.5%	3.4%	700	580	700	579
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,980	5,150	170	3.2%	3.1%	3.0%	2.9%	3.3%	3.2%	2,845	2,305	2,873	2,276
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,390	1,400	10	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.7%	3.6%	1,130	270	1,141	258
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,870	1,910	40	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	3.4%	3.3%	1,224	686	1,225	684
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,230	1,270	40	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	3.4%	3.3%	792	477	795	474
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	888	907	19	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	561	346	549	357
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,020	1,050	30	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	695	355	687	362
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	888	911	23	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	648	263	645	265
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,190	1,190	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	764	426	754	435
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,270	1,290	20	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	894	396	882	407
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,310	1,350	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	842	508	828	521
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,910	7,920	10	3.7%	3.6%	3.9%	3.8%	3.9%	3.8%	7,500	420	7,565	354
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,400	2,460	60	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	1,930	530	1,963	496
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,880	3,070	190	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.2%	4.0%	2,635	434	2,668	401
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,540	1,580	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	1,360	220	1,393	186
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,350	1,390	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.6%	3.5%	1,111	279	1,124	265
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	790	811	21	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	687	123	701	109
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,100	1,120	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	975	144	1,005	114
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,840	2,870	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	2,500	370	2,619	250
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	F	1,040	1,060	20	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	939	120	972	87
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	829	830	1	3.7%	3.6%	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	750	80	775	54
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,260	2,320	60	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	1,918	401	1,955	364
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	650	-	4.0%	3.9%	4.1%	4.0%	4.2%	4.1%	621	29	650	-
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	3,040	3,130	90	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	2,530	600	2,671	458
T-91	KDXレジデンス中延	T	910	914	4	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	830	84	846	67

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	2022年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年7月期末	前回取得	2022年7月期末	前回取得	2022年7月期末				
T-92	KDXレジデンス市川	D	916	916	-	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	840	76	874	41
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,590	3,650	60	3.6%	3.5%	3.7%	3.6%	3.8%	3.7%	3,000	650	3,202	447
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	1,930	1,940	10	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	1,736	203	1,848	91
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,640	1,650	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,500	150	1,551	98
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	2,570	2,570	-	3.6%	3.6%	3.4%	3.4%	3.8%	3.8%	2,237	332	2,339	230
T-97	KDXレジデンス天王町	D	936	915	-21	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	843	71	902	12
T-98	KDXレジデンス川崎	D	1,020	1,030	10	3.9%	3.9%	3.5%	3.5%	4.1%	4.1%	910	120	946	83
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	F	883	887	4	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	780	107	809	77
T-100	KDXレジデンス上石神井II	T	3,340	3,380	40	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	4.1%	4.0%	3,087	292	3,214	165
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	D	1,320	1,320	-	4.4%	4.4%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,150	170	1,211	108
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	F	5,350	5,410	60	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	3.9%	3.8%	5,000	410	5,189	220
T-103	KDXレジデンス梅島	F	-	2,780	-	-	3.7%	-	3.5%	-	3.8%	2,373	407	2,484	295
T-104	KDXレジデンス溝の口	D	-	3,010	-	-	3.9%	-	3.7%	-	4.1%	2,781	229	2,949	60
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	D	-	1,590	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	1,490	100	1,616	-26
T-106	KDXレジデンス津田沼II	D	-	966	-	-	4.2%	-	4.0%	-	4.4%	920	46	957	8
東京経済圏小計/平均			204,178	217,854	13,676	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.8%	3.7%	161,485	56,368	162,846	55,007
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,390	1,390	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,015	375	879	510
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,530	1,590	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	1,120	470	1,003	586
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,520	1,610	90	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	1,080	530	947	662
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,940	3,980	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	2,910	1,070	2,593	1,386
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,140	2,110	-30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.1%	4.0%	1,510	600	1,268	841
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,220	2,270	50	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	1,680	590	1,482	787
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,080	1,110	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	765	345	745	364
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,120	1,140	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.7%	4.6%	830	310	835	304
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	621	632	11	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.8%	4.7%	445	187	451	180
R-13	KDXレジデンス一番町	D	739	739	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	530	209	476	262
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,630	2,640	10	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	2,350	290	2,165	474
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,100	1,110	10	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	900	210	833	276
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,090	1,090	-	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	840	250	768	321

鑑定評価額一覧 5/7

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2022年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2022年7月期末	前回取得	2022年7月期末	前回取得	2022年7月期末				
R-19	KDXレジデンス西大路	D	960	958	-2	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	813	145	747	210
R-20	KDXレジデンス西院	D	533	533	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	440	93	399	133
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,820	1,860	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	1,410	450	1,314	545
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,750	1,750	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	1,350	400	1,220	529
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	F	1,527	1,557	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.6%	4.5%	1,275	282	1,284	272
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	992	1,030	38	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	740	290	640	389
R-26	KDXレジデンス守口	F	718	746	28	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	551	195	487	258
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,320	1,350	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	1,080	270	1,032	317
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	2,010	2,090	80	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	1,360	730	1,602	487
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	779	794	15	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.1%	5.0%	588	206	523	270
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	F	1,000	1,030	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	680	350	625	404
R-32	KDXレジデンス西公園	F	980	1,010	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.3%	4.2%	763	247	698	311
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	1,010	1,040	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.1%	4.0%	760	280	724	315
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,630	4,630	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	3,500	1,130	3,320	1,309
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,240	1,270	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	973	297	941	328
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,910	3,990	80	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.0%	3.9%	3,201	789	3,053	936
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,550	2,560	10	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	1,974	585	1,904	655
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,220	5,220	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	4,606	613	4,316	903
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,820	1,870	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	915	955	858	1,011
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,720	1,720	-	3.8%	3.8%	3.6%	3.6%	4.0%	4.0%	1,290	429	1,218	501
R-42	セレニテ西宮本町	T	750	764	14	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	4.7%	4.6%	617	146	615	148
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,810	1,820	10	4.3%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%	1,600	220	1,718	101
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,680	2,740	60	4.3%	4.2%	4.4%	4.3%	4.5%	4.4%	2,390	350	2,404	335
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,430	7,440	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	6,884	555	7,234	205
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,490	1,510	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	1,340	170	1,387	122
R-47	セレニテ甲子園ブリエ	T	-	840	-	-	4.4%	-	4.5%	-	4.6%	770	70	825	14
地方経済圏小計／平均			71,769	73,533	1,764	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	57,847	15,685	55,553	17,979
居住用施設設計／平均			275,947	291,387	15,440	3.8%	3.7%	3.6%	3.6%	3.9%	3.9%	219,333	72,053	218,400	72,986

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	2022年 7月期末	差異	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022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	1,050	1,070	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,120	-50	1,061	8
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,970	2,020	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,780	240	1,754	265
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,890	3,960	70	5.2%	5.1%	5.1%	5.0%	5.4%	5.3%	3,690	270	3,769	190
H-4	ゆいま～る聖ヶ丘	F	1,140	1,170	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.8%	1,120	50	1,041	128
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	3,050	3,050	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	2,940	110	2,719	330
H-6	天	T	2,660	2,660	-	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	30	2,497	162
H-7	イリーゼ西岡	F	838	860	22	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.2%	858	2	780	79
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,760	1,770	10	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.6%	1,660	110	1,501	268
H-9	さわやか桜式番館	D	990	991	1	5.5%	5.5%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	989	2	886	104
H-10	アクティバ琵琶	T	6,480	6,490	10	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	-70	6,296	193
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	2,150	40	4.9%	4.8%	4.9%	4.8%	5.1%	5.0%	2,110	40	2,017	132
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	F	1,300	1,340	40	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.7%	4.5%	1,253	87	1,168	171
H-13	エクセレント西宮	T	917	935	18	5.0%	4.9%	5.0%	4.9%	5.2%	5.1%	971	-36	892	42
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,340	1,340	-	7.2%	7.2%	7.1%	7.1%	7.4%	7.4%	1,380	-40	1,226	113
H-15	エクセレント北野	T	782	800	18	4.7%	4.6%	4.7%	4.6%	4.9%	4.8%	737	63	738	61
H-16	アネシス寺田町	D	3,640	3,640	-	5.0%	5.0%	4.7%	4.7%	5.2%	5.2%	3,490	150	3,371	268
H-17	ココロハ	D	2,170	2,170	-	5.1%	5.1%	4.8%	4.8%	5.3%	5.3%	2,100	70	1,997	172
H-18	オラージュ須磨	T	2,810	2,810	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	-	2,688	121
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	1,870	-	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	40	1,818	51
H-20	アネシス兵庫	T	1,430	1,430	-	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	10	1,368	61
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,280	3,400	120	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	3.9%	3,057	342	3,181	218
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,260	7,490	230	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.2%	6,934	555	6,965	524
H-23	せらび恵比寿	J	1,700	1,700	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,690	10	1,710	-10
H-24	アルテ石屋川	T	1,360	1,360	-	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	299	1,083	276
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	T	2,820	2,820	-	4.6%	4.5%	4.6%	4.5%	4.8%	4.7%	2,709	110	2,815	4
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	F	1,880	1,940	60	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.4%	1,720	220	1,785	154
H-27	グレイプス川崎新町	D	1,520	1,520	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,470	50	1,532	-12
H-28	グレイプスふじみ野	D	1,550	1,550	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,520	30	1,590	-40
H-29	イリーゼ神戸六甲	T	-	1,350	-	-	4.6%	-	4.5%	-	4.8%	1,200	150	1,261	88
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	T	-	1,400	-	-	4.6%	-	4.6%	-	4.8%	1,287	113	1,373	26
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	T	-	2,490	-	-	4.5%	-	4.5%	-	4.7%	2,340	150	2,477	12
ヘルスケア施設設計／平均			63,567	69,546	5,979	4.9%	4.8%	4.8%	4.7%	5.1%	5.0%	66,437	3,108	65,374	4,171

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	2022年 7月期末	差異	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022年 7月期末	前回取得	2022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]
宿泊 施設	A-1 ホテルリブマックス東京大塚駅前	T	2,370	2,370	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,390	-20	2,436	-66
	A-2 ホテルリブマックス横浜駅西口	T	2,600	2,600	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,570	30	2,621	-21
	宿泊施設合計／平均		4,970	4,970	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4,960	10	5,058	-88
総合計			344,484	365,903	21,419							290,730	75,172	288,832	77,070

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、JLL森井鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が保有資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定書の内容については、価格時点（前回取得：2022年1月31日、2022年7月期末：2022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。

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

ポートフォリオ・パフォーマンス

ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第16期 (2020年1月期)	第17期 (2020年7月期)	第18期 (2021年1月期)	第19期 (2021年7月期)	第20期 (2022年1月期)	第21期 (2022年7月期)
期末保有物件数	144 物件	151 物件	157 物件	161 物件	165 物件	173 物件
当期取得物件数	2 物件	8 物件	6 物件 (注3)	5 物件	5 物件	8 物件
当期譲渡物件数	1 物件	1 物件	0 物件	1 物件	1 物件	0 物件
取得価格合計	234,766 百万円	248,905 百万円	259,449 百万円	265,762 百万円	277,569 百万円	290,730 百万円
期末帳簿価額合計	234,307 百万円	248,229 百万円	258,384 百万円	264,204 百万円	275,695 百万円	288,832 百万円
期末鑑定評価額合計	280,059 百万円	295,688 百万円	311,926 百万円	323,918 百万円	344,484 百万円	365,903 百万円
賃貸可能戸数 (注1)	8,399 戸	8,709 戸	9,285 戸	9,389 戸	9,640 戸	10,039 戸
賃貸可能面積 (注1)	335,344.55 m ²	344,419.86 m ²	357,570.50 m ²	360,067.69 m ²	370,396.10 m ²	383,810.01 m ²
不動産賃貸事業収益合計	8,027 百万円	8,289 百万円	8,382 百万円	8,758 百万円	8,962 百万円	9,441 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,482 百万円	1,538 百万円	1,556 百万円	1,787 百万円	1,667 百万円	1,883 百万円
NOI (Net Operating Income) (注2)	6,545 百万円	6,551 百万円	6,825 百万円	6,971 百万円	7,295 百万円	7,557 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.5 %	5.4 % (注4)	5.3 % (注4)	5.3 % (注4)	5.3 % (注4)
資本的支出	656 百万円	515 百万円	478 百万円	625 百万円	639 百万円	812 百万円
減価償却費	1,428 百万円	1,467 百万円	1,504 百万円	1,546 百万円	1,589 百万円	1,665 百万円
減価償却比率 (年換算)	1.2 %	1.2 %	1.2 % (注4)	1.2 % (注4)	1.2 % (注4)	1.2 % (注4)
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.3 %	4.3 %	4.2 % (注4)	4.2 % (注4)	4.2 % (注4)	4.2 % (注4)

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

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

注3: 物件の一部追加取得は含みません。

注4: 期中で取得又は売却した物件を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス（第21期） 1/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,701,692	7,450,000	SF	86	5,338.99	5,200.93	97.4%	181	165,747	27,999	137,748	17,775	119,972	5.9%	5.1%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,662,983	2,690,000	SF	54	2,353.23	2,222.39	94.4%	181	57,174	15,774	41,399	11,230	30,169	4.7%	3.4%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	764,386	1,220,000	SF	36	1,131.24	1,108.68	98.0%	181	27,422	6,259	21,163	5,364	15,798	5.2%	3.9%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,426,986	2,120,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	181	52,544	13,706	38,838	6,820	32,018	5.3%	4.3%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	590,767	1,100,000	S	41	1,054.83	983.61	93.2%	181	25,688	5,866	19,822	5,122	14,699	6.1%	4.6%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,563,051	4,140,000	F	85	6,117.48	5,842.07	95.5%	181	109,885	23,068	86,816	22,204	64,611	6.2%	4.6%
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	2,087,000	2,151,246	2,520,000	S	180	4,538.04	4,256.92	93.8%	181	75,236	24,130	51,106	5,971	45,135	4.9%	4.4%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	645,972	767,000	F	35	2,123.46	2,062.98	97.2%	181	26,090	7,766	18,323	3,111	15,211	5.8%	4.8%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,303,782	1,890,000	S	106	3,546.91	3,480.11	98.1%	181	65,018	22,584	42,433	17,774	24,658	5.8%	3.4%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,166,454	1,790,000	SF	61	2,491.66	2,361.41	94.8%	181	51,663	11,088	40,575	8,409	32,165	7.1%	5.6%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,063,579	4,220,000	SF	50	3,617.32	3,441.73	95.1%	181	116,967	36,322	80,645	9,464	71,181	5.4%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,848,465	4,150,000	S	85	2,889.66	2,866.46	99.2%	181	90,628	24,392	66,236	8,126	58,110	4.8%	4.2%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,258,314	2,710,000	SF	20	1,680.79	1,625.21	96.7%	181	52,668	14,234	38,434	3,810	34,623	3.5%	3.1%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,126,153	3,180,000	SF	62	2,785.42	2,710.72	97.3%	181	75,068	14,340	60,727	8,326	52,401	5.9%	5.1%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,795,236	2,680,000	SF	64	2,507.52	2,377.12	94.8%	181	64,626	14,092	50,533	6,523	44,009	5.7%	5.0%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,566,785	2,390,000	S	76	1,849.00	1,743.94	94.3%	181	58,699	10,908	47,791	4,366	43,424	6.2%	5.6%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	783,426	1,300,000	SF	27	1,034.27	969.64	93.8%	181	27,529	7,263	20,266	3,309	16,956	5.3%	4.4%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,485,395	2,170,000	SF	39	2,310.08	2,253.06	97.5%	181	50,895	10,345	40,550	6,943	33,606	5.6%	4.7%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	794,616	1,280,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	181	29,562	8,009	21,552	1,802	19,750	6.0%	5.5%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,124,345	4,530,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	105,227	13,307	91,920	18,746	73,174	5.7%	4.6%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,124,874	1,520,000	S	60	1,537.38	1,512.35	98.4%	181	40,297	9,024	31,273	7,163	24,109	5.5%	4.2%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,180,018	4,820,000	S	179	4,358.43	4,242.88	97.3%	181	113,940	20,298	93,642	12,041	81,600	5.8%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,295,617	3,480,000	F	42	3,101.16	2,983.76	96.2%	181	85,074	17,076	67,998	8,641	59,357	6.1%	5.3%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,008,467	1,630,000	S	54	1,345.92	1,298.89	96.5%	181	36,971	6,030	30,940	4,439	26,501	6.2%	5.3%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	697,354	1,100,000	S	34	890.93	841.21	94.4%	181	23,649	4,736	18,913	3,501	15,411	5.3%	4.3%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,268,869	1,730,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	181	44,258	7,079	37,179	5,097	32,081	6.0%	5.2%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	888,206	1,330,000	SF	32	1,020.18	959.02	94.0%	181	29,648	5,607	24,041	4,941	19,100	5.3%	4.2%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	784,191	1,120,000	S	39	1,103.82	1,048.13	95.0%	181	27,052	6,455	20,597	3,706	16,890	5.5%	4.5%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	715,495	1,020,000	S	38	1,012.80	962.16	95.0%	181	26,939	4,929	22,009	3,014	18,995	6.3%	5.5%

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

個別物件パフォーマンス（第21期） 2/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	625,115	883,000	S	29	829.05	801.69	96.7%	181	20,463	5,205	15,258	2,756	12,501	5.1%	4.2%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,230,922	1,560,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	41,292	3,690	37,601	2,614	34,986	6.1%	5.6%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,038,628	1,510,000	S	72	1,526.98	1,485.18	97.3%	181	38,630	10,031	28,598	5,956	22,642	5.5%	4.3%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,056,297	1,380,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	181	40,432	6,903	33,528	4,300	29,228	6.8%	5.9%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	706,505	1,070,000	S	52	1,170.40	1,106.00	94.5%	181	26,791	9,487	17,303	5,975	11,327	4.5%	2.9%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	775,339	1,130,000	S	49	1,171.41	1,147.11	97.9%	181	27,339	5,490	21,849	4,539	17,310	5.7%	4.5%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	853,171	1,240,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	30,781	6,375	24,406	4,232	20,173	5.8%	4.8%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	795,053	1,150,000	SF	44	1,314.91	1,248.58	95.0%	181	30,622	6,830	23,792	4,957	18,835	6.0%	4.7%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	576,656	899,000	S	46	1,127.58	972.66	86.3%	181	24,573	7,831	16,742	4,285	12,457	5.4%	4.1%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	536,721	751,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	181	20,760	4,466	16,294	3,496	12,797	6.0%	4.7%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	753,294	1,120,000	S	72	1,602.16	1,530.17	95.5%	181	34,711	10,069	24,642	6,179	18,462	6.2%	4.7%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	988,451	1,290,000	F	40	2,448.27	2,387.85	97.5%	181	37,507	9,324	28,183	5,291	22,891	5.7%	4.6%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,706,223	2,400,000	F	52	3,832.53	3,556.84	92.8%	181	65,792	13,416	52,376	16,029	36,347	5.9%	4.1%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,328,099	2,010,000	F	33	2,024.81	1,961.15	96.9%	181	47,048	8,682	38,366	7,583	30,782	5.7%	4.6%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,024,997	1,520,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	181	36,438	5,909	30,529	4,844	25,685	6.2%	5.2%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	556,004	777,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	181	18,190	5,157	13,032	2,409	10,623	5.0%	4.0%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,315,327	1,840,000	SF	48	1,637.00	1,637.00	100.0%	181	40,644	8,203	32,441	4,724	27,716	5.2%	4.4%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,666,204	5,430,000	SF	144	4,591.76	4,428.74	96.4%	181	124,151	25,389	98,762	18,440	80,322	5.3%	4.3%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,584,692	3,620,000	S	127	3,314.75	3,151.17	95.1%	181	84,860	27,134	57,725	13,278	44,446	4.5%	3.5%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,770,070	2,780,000	S	117	2,372.67	2,190.16	92.3%	181	65,649	16,722	48,927	11,216	37,710	5.3%	4.1%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,550,366	3,760,000	SF	145	4,009.07	3,778.54	94.2%	181	94,609	18,456	76,152	16,797	59,355	5.7%	4.5%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,914,494	6,560,000	F	85	4,854.23	4,796.21	98.8%	181	137,221	22,572	114,648	15,966	98,682	4.8%	4.1%
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	850,000	890,030	1,260,000	S	52	1,254.50	578.46	46.1%	181	5,692	15,443	-9,751	3,097	-12,848	-2.3%	-3.0%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,362,823	2,510,000	S	70	1,809.84	1,713.27	94.7%	181	52,024	10,318	41,705	3,775	37,930	6.2%	5.6%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,317,604	2,820,000	F	40	3,159.89	2,941.10	93.1%	181	68,558	11,334	57,223	8,955	48,267	5.2%	4.4%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,442,514	1,800,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	181	43,955	7,474	36,481	5,182	31,298	5.3%	4.5%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,221,526	1,810,000	SF	32	1,929.61	1,929.61	100.0%	181	41,308	8,240	33,068	6,897	26,170	5.3%	4.2%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,034,347	1,590,000	S	57	1,899.29	1,790.29	94.3%	181	39,543	9,980	29,563	6,310	23,252	5.6%	4.4%

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

個別物件パフォーマンス（第21期） 3/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,955,837	4,090,000	S	174	4,314.87	4,266.55	98.9%	181	101,817	21,170	80,646	22,182	58,464	5.4%	3.9%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,138,908	1,720,000	SF	59	3,499.84	3,389.42	96.8%	181	55,568	8,430	47,138	6,668	40,469	9.1%	7.8%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,079,202	1,470,000	S	65	1,614.28	1,562.04	96.8%	181	39,121	8,438	30,682	5,826	24,856	5.6%	4.6%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,167,376	2,210,000	SF	28	1,180.71	1,140.44	96.6%	181	41,653	7,953	33,700	4,223	29,476	5.9%	5.2%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	700,339	1,280,000	SF	30	1,031.09	978.91	94.9%	181	29,218	5,180	24,038	3,692	20,346	6.9%	5.9%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,873,760	5,150,000	SF	65	2,659.66	2,485.81	93.5%	181	95,801	13,862	81,938	11,290	70,647	5.8%	5.0%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,141,081	1,400,000	S	47	1,297.27	1,246.76	96.1%	181	30,240	6,957	23,282	4,893	18,388	4.2%	3.3%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,225,923	1,910,000	SF	33	1,357.88	1,237.35	91.1%	181	39,950	8,427	31,523	4,599	26,923	5.2%	4.4%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	795,272	1,270,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	181	27,508	7,394	20,113	3,035	17,078	5.1%	4.3%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	549,424	907,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	181	21,633	5,822	15,810	3,021	12,789	5.7%	4.6%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	687,394	1,050,000	S	38	939.89	919.49	97.8%	181	24,912	6,403	18,509	3,261	15,247	5.4%	4.4%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	645,545	911,000	S	47	1,032.18	989.54	95.9%	181	23,225	5,869	17,355	4,271	13,083	5.4%	4.1%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	754,930	1,190,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	181	25,080	1,904	23,175	3,433	19,742	6.1%	5.2%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	882,202	1,290,000	S	43	1,227.16	1,040.11	84.8%	181	27,222	8,668	18,554	4,124	14,429	4.2%	3.3%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	828,673	1,350,000	S	36	1,190.53	1,098.99	92.3%	181	29,255	6,253	23,001	4,392	18,608	5.5%	4.5%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,565,709	7,920,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	181	182,569	20,757	161,812	28,307	133,504	4.4%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,963,654	2,460,000	SF	44	1,996.08	1,952.84	97.8%	181	52,726	8,004	44,722	4,238	40,484	4.7%	4.2%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,668,813	3,070,000	F	92	6,131.93	6,131.93	100.0%	181	83,922	14,963	68,958	10,336	58,622	5.3%	4.5%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,393,091	1,580,000	SF	39	1,971.07	1,920.54	97.4%	181	38,224	9,054	29,170	2,708	26,461	4.3%	3.9%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,124,891	1,390,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	181	26,200	4,310	21,889	2,721	19,167	4.0%	3.5%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	701,219	811,000	S	36	1,013.40	1,013.40	100.0%	181	19,680	5,258	14,421	2,559	11,862	4.2%	3.5%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,005,837	1,120,000	S	57	1,277.78	1,256.24	98.3%	181	28,637	5,248	23,389	4,786	18,602	4.8%	3.8%
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,619,403	2,870,000	S	87	2,659.50	2,465.21	92.7%	181	61,902	16,305	45,597	6,517	39,079	3.7%	3.2%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	939,400	972,983	1,060,000	SF	32	957.67	837.37	87.4%	181	23,166	4,338	18,828	2,485	16,343	4.0%	3.5%
T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	775,286	830,000	SF	23	820.01	750.62	91.5%	181	18,216	3,643	14,572	2,080	12,492	3.9%	3.4%
T-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,955,727	2,320,000	S	80	2,203.87	2,203.87	100.0%	181	50,915	7,557	43,358	6,509	36,848	4.6%	3.9%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	650,879	650,000	SF	21	665.39	550.00	82.7%	181	15,782	3,726	12,056	2,243	9,812	3.9%	3.2%
T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,671,003	3,130,000	SF	51	2,631.45	2,631.45	100.0%	181	68,240	7,944	60,296	8,436	51,859	4.8%	4.1%
T-91	KDXレジデンス中延	830,000	846,119	914,000	S	32	845.78	845.78	100.0%	181	23,094	3,926	19,168	2,197	16,971	4.7%	4.1%

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

個別物件パフォーマンス（第21期） 4/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-92	KDXレジデンス市川	840,000	874,683	916,000	S	47	1,015.39	1,015.39	100.0%	181	23,010	4,511	18,499	2,672	15,826	4.4%	3.8%
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	3,202,115	3,650,000	F	46	2,821.15	2,821.15	100.0%	181	80,386	11,073	69,313	9,875	59,437	4.7%	4.0%
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	1,848,640	1,940,000	S	78	1,972.49	1,947.31	98.7%	181	44,587	9,472	35,115	6,237	28,877	4.1%	3.4%
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	1,551,877	1,650,000	S	104	2,723.20	2,723.20	100.0%	181	49,253	9,659	39,593	7,391	32,202	5.3%	4.3%
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	2,339,251	2,570,000	S	89	2,274.70	2,274.70	100.0%	181	55,252	9,276	45,975	8,063	37,912	4.1%	3.4%
T-97	KDXレジデンス天王町	843,836	902,190	915,000	S	29	1,185.08	1,159.08	97.8%	181	23,312	5,581	17,731	3,330	14,400	4.2%	3.4%
T-98	KDXレジデンス川崎	910,000	946,714	1,030,000	S	57	1,179.11	1,179.11	100.0%	181	24,628	5,628	18,999	3,660	15,339	4.2%	3.4%
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	809,900	887,000	S	34	881.96	881.96	100.0%	181	20,583	4,128	16,454	2,603	13,850	4.3%	3.6%
T-100	KDXレジデンス上石神井II	3,087,014	3,214,034	3,380,000	SF	114	3,988.06	3,852.43	96.6%	181	82,341	13,188	69,153	13,626	55,526	4.5%	3.6%
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	1,150,000	1,211,013	1,320,000	S	99	2,477.01	2,477.01	100.0%	181	34,425	22,558	11,867	4,744	7,123	2.1%	1.2%
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000,000	5,189,919	5,410,000	F	75	4,795.16	4,472.65	93.3%	181	124,670	19,067	105,603	18,031	87,571	4.3%	3.5%
T-103	KDXレジデンス梅島	2,373,000	2,484,033	2,780,000	SF	90	3,265.57	3,265.57	100.0%	122	42,948	2,606	40,341	6,632	33,708	5.1%	4.2%
T-104	KDXレジデンス溝の口	2,781,000	2,949,786	3,010,000	S	98	4,103.23	3,961.93	96.6%	108	41,926	4,361	37,565	7,399	30,165	4.6%	3.7%
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	1,490,000	1,616,262	1,590,000	S	110	2,914.23	2,914.23	100.0%	61	13,200	320	12,879	2,446	10,433	5.2%	4.2%
T-106	KDXレジデンス津田沼II	920,000	957,495	966,000	SF	51	1,647.07	1,647.07	100.0%	73	9,967	707	9,259	1,589	7,670	5.0%	4.2%
東京経済圏小計/平均		161,485,658	162,846,636	217,854,000		6,242	224,812.48	217,423.16	96.7%		5,071,762	1,052,763	4,018,998	701,197	3,317,801	5.1% ^(注2)	4.2% ^(注2)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	879,013	1,390,000	S	92	3,330.15	3,208.69	96.4%	181	51,964	12,450	39,513	10,525	28,988	7.9%	5.8%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,003,909	1,590,000	F	40	2,798.20	2,731.74	97.6%	181	42,461	9,373	33,087	9,408	23,679	6.0%	4.3%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	947,697	1,610,000	SF	92	2,936.40	2,814.80	95.9%	181	47,547	18,263	29,284	10,328	18,955	5.5%	3.5%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,593,758	3,980,000	SF	160	6,385.70	6,158.91	96.4%	181	111,760	24,787	86,973	24,509	62,463	6.0%	4.3%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,268,367	2,110,000	F	80	4,631.16	4,631.16	100.0%	181	60,375	12,911	47,463	16,910	30,552	6.3%	4.1%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,482,521	2,270,000	SF	148	6,255.16	6,018.85	96.2%	181	76,435	18,039	58,395	14,355	44,040	7.0%	5.3%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	745,815	1,110,000	SF	78	2,762.76	2,621.08	94.9%	181	33,663	10,133	23,530	8,635	14,894	6.2%	3.9%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	835,115	1,140,000	SF	84	3,413.06	3,307.16	96.9%	181	39,754	10,639	29,115	8,462	20,652	7.1%	5.0%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	451,123	632,000	SF	65	2,253.81	2,253.81	100.0%	181	24,350	8,813	15,536	4,988	10,548	7.0%	4.8%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	476,368	739,000	SF	45	1,818.09	1,818.09	100.0%	181	27,935	6,329	21,605	5,164	16,441	8.2%	6.3%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,165,921	2,640,000	SF	187	6,221.83	5,723.08	92.0%	181	88,818	30,559	58,259	18,350	39,908	5.0%	3.4%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	833,747	1,110,000	SF	66	2,655.31	2,258.51	85.1%	181	35,731	13,005	22,726	7,256	15,469	5.1%	3.5%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	768,057	1,090,000	SF	95	2,724.19	2,510.96	92.2%	181	39,703	13,277	26,426	7,643	18,782	6.3%	4.5%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	747,534	958,000	S	76	2,353.55	2,353.55	100.0%	181	34,076	9,550	24,525	6,505	18,020	6.1%	4.5%

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

注2: 期中で取得したT-103~T-106、R-47を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス（第21期） 5/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	399,750	533,000	S	49	1,094.81	1,029.10	94.0%	181	18,628	5,037	13,590	3,916	9,673	6.2%	4.4%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,314,856	1,860,000	S	118	3,387.30	3,054.02	90.2%	181	55,665	14,092	41,573	10,295	31,278	5.9%	4.5%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,220,751	1,750,000	S	131	3,813.31	3,632.59	95.3%	181	55,012	14,118	40,893	12,082	28,811	6.1%	4.3%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,284,192	1,557,000	F	61	4,701.87	4,701.87	100.0%	181	56,455	17,187	39,267	6,371	32,896	6.2%	5.2%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	640,778	1,030,000	SF	70	2,024.50	1,876.29	92.7%	181	30,031	6,966	23,065	8,427	14,638	6.3%	4.0%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	487,449	746,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	181	24,620	6,551	18,069	5,513	12,555	6.6%	4.6%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,032,271	1,350,000	S	86	2,292.72	2,139.26	93.3%	181	36,685	14,022	22,662	8,188	14,474	4.2%	2.7%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,602,395	2,090,000	F	22	4,044.46	3,245.97	80.3%	181	56,181	33,897	22,283	6,545	15,737	3.3%	2.3%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	523,481	794,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	181	29,466	6,914	22,551	5,421	17,130	7.7%	5.9%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	625,399	1,030,000	SF	63	2,602.53	2,478.60	95.2%	181	31,433	8,593	22,840	6,496	16,343	6.8%	4.8%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	698,986	1,010,000	F	36	2,522.16	2,522.16	100.0%	181	32,448	7,519	24,928	6,521	18,407	6.6%	4.9%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	724,512	1,040,000	F	24	2,098.68	2,098.68	100.0%	181	29,343	7,033	22,309	5,064	17,245	5.9%	4.6%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,320,402	4,630,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	14,132	107,425	33,429	73,995	6.2%	4.3%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	941,505	1,270,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	181	33,380	7,433	25,946	4,993	20,953	5.4%	4.3%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,053,073	3,990,000	SF	134	6,511.88	6,321.99	97.1%	181	106,958	24,186	82,771	22,756	60,015	5.2%	3.8%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,904,547	2,560,000	S	170	5,735.96	5,735.96	100.0%	181	107,258	29,830	77,427	18,847	58,580	7.9%	6.0%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,316,607	5,220,000	SF	212	11,855.63	10,859.68	91.6%	181	185,869	46,201	139,668	42,942	96,725	6.1%	4.2%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	858,537	1,870,000	SF	114	5,269.39	5,078.35	96.4%	181	63,340	11,902	51,437	11,373	40,064	11.3%	8.8%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,218,621	1,720,000	S	85	2,277.14	2,164.71	95.1%	181	41,717	12,939	28,777	10,160	18,617	4.5%	2.9%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	615,837	764,000	S	51	1,351.68	1,250.27	92.5%	181	23,850	5,655	18,194	4,764	13,430	5.9%	4.4%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,718,728	1,820,000	SF	128	4,472.72	4,299.18	96.1%	181	56,832	22,600	34,231	7,803	26,428	4.3%	3.3%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,404,930	2,740,000	S	138	3,787.85	3,665.34	96.8%	181	77,972	16,727	61,245	14,606	46,638	5.2%	3.9%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,234,626	7,440,000	F	239	17,575.39	16,906.06	96.2%	181	223,864	56,241	167,623	31,404	136,218	4.9%	4.0%
R-46	KDXレジデンス山台駅東	1,340,000	1,387,232	1,510,000	S	88	2,254.34	2,151.90	95.5%	181	41,223	11,551	29,671	7,839	21,832	4.5%	3.3%
R-47	セレニテ甲子園ブリッジ	770,000	825,339	840,000	SF	49	1,438.36	1,407.84	97.9%	122	17,263	2,192	15,070	3,610	11,460	5.9%	4.5%
地方経済圏小計／平均		57,847,551	55,553,765	73,533,000		3,797	158,997.53	152,345.82	95.8%		2,271,638	601,666	1,669,972	452,419	1,217,552	5.8% ^(注2)	4.3% ^(注2)
居住用施設合計／平均		219,333,209	218,400,401	291,387,000		10,039	383,810.01	369,768.98	96.3%		7,343,400	1,654,430	5,688,970	1,153,616	4,535,353	5.3% ^(注2)	4.2% ^(注2)

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

注2: 期中で取得したT-103~T-106、R-47を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス（第21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 ²)	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率	入居率 (注2)	運用 日数	NOI	減価 償却費	賃貸事業 利益	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り
										利用率 (注3)	(日)	a	b	c [a-b]	(年換算)	(年換算)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,061,357	1,070,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	78.2%	181	27,836	11,435	16,400	5.0%	3.0%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,754,053	2,020,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	67.5%	181	44,792	3,603	41,188	5.1%	4.7%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,769,781	3,960,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	80.2%	181	104,657	30,701	73,955	5.7%	4.0%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,041,323	1,170,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	63.3%	181	30,271	9,100	21,170	5.5%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,719,810	3,050,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	87.3%	181	82,105	30,960	51,144	5.6%	3.5%
H-6	天	2,630,000	2,497,300	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	59.6%	181	84,658	29,269	55,389	6.5%	4.2%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	780,478	860,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	100.0%	181	23,096	9,198	13,897	5.4%	3.3%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,501,990	1,770,000	介護付	5,343.39	73	73	96.6%	100.0%	181	46,317	18,271	28,045	5.6%	3.4%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	886,877	991,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	181	29,400	12,441	16,958	6.0%	3.5%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,296,306	6,490,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	82.0%	181	224,270	65,124	159,145	6.9%	4.9%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,017,766	2,150,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	75.0%	181	52,787	12,020	40,767	5.0%	3.9%
H-12	リハビリホームグランド門戸厄神	1,253,000	1,168,930	1,340,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	181	30,521	9,997	20,523	4.9%	3.3%
H-13	エクセレント西宮	971,000	892,927	935,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	97.1%	181	24,413	9,720	14,692	5.1%	3.1%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,226,880	1,340,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	98.1%	181	52,349	18,180	34,168	7.6%	5.0%
H-15	エクセレント北野	737,000	738,377	800,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	87.8%	181	18,452	4,209	14,242	5.0%	3.9%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,371,406	3,640,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	93.9% 95.0%	181	93,766	32,037	61,729	5.4%	3.6%
H-17	ロココリハ	2,100,000	1,997,433	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	91.0%	181	55,529	16,603	38,926	5.3%	3.7%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,688,800	2,810,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	87.9% 85.0%	181	76,308	23,919	52,389	5.5%	3.8%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,818,310	1,870,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	92.1%	181	46,368	7,662	38,706	5.1%	4.3%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,368,455	1,430,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	87.3%	181	37,648	10,545	27,103	5.3%	3.8%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,181,427	3,400,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	88.8%	181	66,075	9,932	56,143	4.4%	3.7%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	6,965,020	7,490,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	98.3%	181	160,954	38,367	122,587	4.7%	3.6%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,710,106	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	85.3%	181	35,395	2,996	32,398	4.2%	3.9%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,083,429	1,360,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 -	64 -	100.0%	87.5% 非開示	181	39,938	20,022	19,915	7.6%	3.8%
H-25	メディカルホームグランド苦楽園	2,709,440	2,815,253	2,820,000	介護付	3,900.59	68	73	100.0%	非開示	181	65,167	13,420	51,747	4.9%	3.9%
H-26	リハビリホームグランド神戸北野	1,720,000	1,785,147	1,940,000	介護付	2,725.53	59	60	100.0%	非開示	181	42,953	8,845	34,107	5.0%	4.0%
H-27	グレイブス川崎新町	1,470,000	1,532,041	1,520,000	サ高住	3,455.79	69	83	100.0%	84.3%	181	32,225	7,563	24,662	4.4%	3.4%
H-28	グレイブスふじみ野	1,520,000	1,590,459	1,550,000	サ高住	3,693.83	86	118	100.0%	74.6%	181	34,491	9,386	25,105	4.6%	3.3%
H-29	イリーゼ神戸六甲	1,200,000	1,261,589	1,350,000	介護付	2,278.43	53	53	100.0%	75.5%	153	27,850	5,705	22,145	5.5%	4.4%
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,287,000	1,373,236	1,400,000	介護付	3,469.84	87	87	100.0%	92.0%	153	31,014	8,341	22,673	5.7%	4.2%
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,340,000	2,477,980	2,490,000	介護付	5,414.02	130	130	100.0%	79.8%	122	42,025	9,165	32,860	5.4%	4.2%
ヘルスケア施設合計／平均		66,437,670	65,374,261	69,546,000		180,582.09	3,175	3,666	99.9%	85.2%(注4)		1,763,644	498,749	1,264,894	5.4%(注5)	3.9%(注5)

注1: 施設タイプは、「介護付」は介護付有料老人ホーム、「住宅型」は住宅型有料老人ホーム、「サ高住」はサービス付き高齢者向け住宅、「GH」はグループホーム、「老健」は介護老人保健施設をさします。
 注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を定員数で除して算出しています。ただし、H-12、H-24(GH)、H-25、H-26はオペレーターの承諾が得られていないため非開示としています。
 注3: 「老健」の「利用率」は オペレーターからの提出資料に基づき、当月の利用者の合計を定員数に当月日数を乗じた延定員数で除して算出しています。
 注4: 上記の施設タイプの分類における介護型・住宅型・サ高住についての平均入居率です。
 注5: 期中で取得したH-29～H-31を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス（第21期） 7/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	NOI a	減価償却費 b	賃貸事業利益 c [a-b]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)	
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	2,436,695	2,370,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	181	50,156	6,020	44,135	4.2%	3.7%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,621,388	2,600,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	181	55,109	7,447	47,661	4.3%	3.7%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,058,084	4,970,000	3,657.39	3,657.39	100.0%		105,265	13,468	91,797	4.3%	3.7%
総合計／平均		290,730,879	288,832,748	365,903,000	568,049.49	553,827.64	97.5%		7,557,880	1,665,834	5,892,045	5.3% ^(注)	4.2% ^(注)	

注： 期中で取得したT-103~T-106、R-47、H-29~H-31を除いて算出しています。