

KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

証券コード

3278



ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

2021年1月期（第18期）

決算説明資料

2021年3月16日

注意事項

本資料は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下、「本投資法人」と言います）の決算分析等のための情報提供のみを目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券その他特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際には、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」と言います）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（鑑定評価書に基づくデータを含む）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。

目次

1. 運用ハイライトと今後の運用方針

運用ハイライト	p. 4
ポートフォリオ	p. 5
公募増資による新規資産の取得	p. 6
戦略的な物件売却を伴う、安定的な分配金マネジメント	p. 7
分配金の成長 – 一時的要因を除く1口当たり分配金 –	p. 8
更なる成長に向けて	p. 9

2. 決算概要（第18期の実績及び第19期・第20期の収益予想）

2021年1月期（第18期）の実績	p. 11
2021年7月期（第19期）及び2022年1月期（第20期）の収益予想	p. 12

3. 運用の状況

居住用施設の稼働率推移	p. 15
居住用施設の賃料動向	p. 16
運用の状況 – 居住用施設① –	p. 17
運用の状況 – 居住用施設② –	p. 18
運用の状況 – ヘルスケア施設 –	p. 19

4. 財務の状況

財務の状況	p. 21-22
投資主の状況等	p. 23

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. 25
サステナビリティ② – 社会 (Social)への取り組み –	p. 26
サステナビリティ③ – ガバナンス (Governance)への取り組み –	p. 27

ご参考資料

注記について	p. 29
2021年2月 公募増資 マーケットコメント	p. 30
ポートフォリオの内訳	p. 31-32
東京23区及び主要な政令指定都市におけるマーケット状況	p. 33-34
テナント属性分析（居住用施設）	p. 35
免震部材について	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
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 44
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p. 45
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 46
財務諸表	p. 47-48
鑑定評価額一覧	p. 49-54
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. 運用ハイライトと今後の運用方針

1. 運用ハイライトと今後の運用方針 運用ハイライト

ポートフォリオの内訳 (物件数・資産規模・投資比率) (注1)

居住用施設
134物件 2,052億円 76.4%

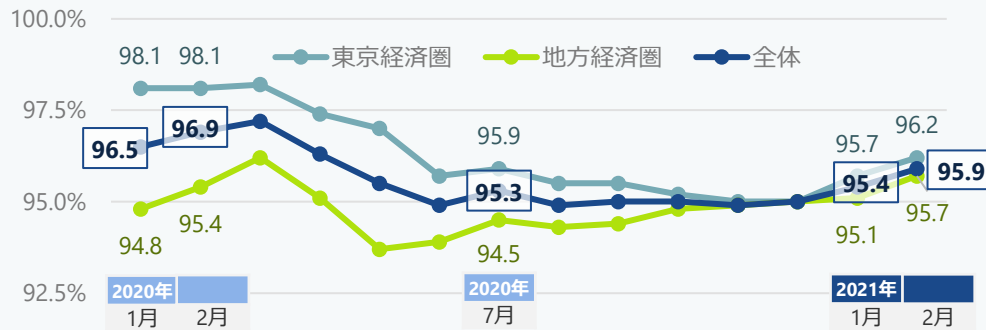
ヘルスケア施設
26物件 586億円 21.8%

宿泊施設
2物件 49億円 1.8%

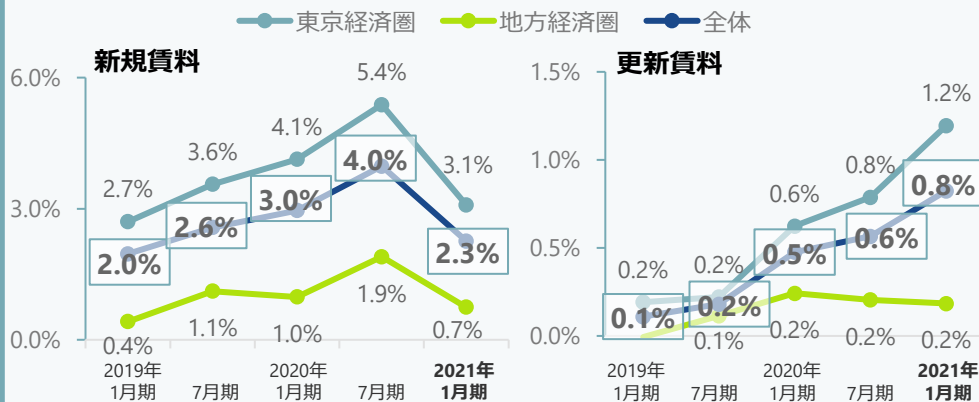
ポートフォリオ全体
162物件
2,688億円

居住用施設

稼働率の推移 (注2)

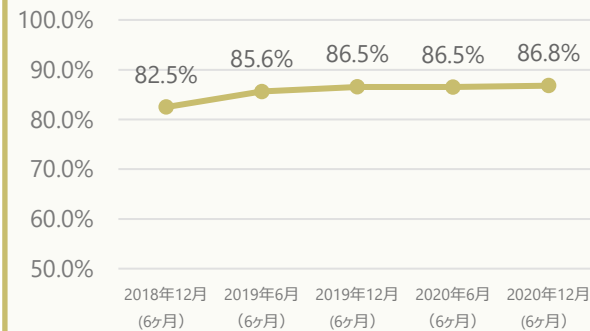


月額賃料の増加率の推移

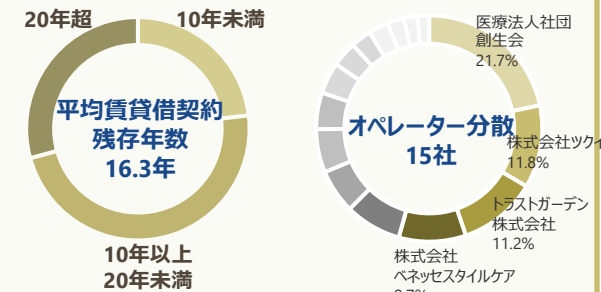


ヘルスケア施設

平均入居率の推移 (シニアリビング施設) (注3)



賃貸借契約残存期間 オペレーターの分散状況 (注2)

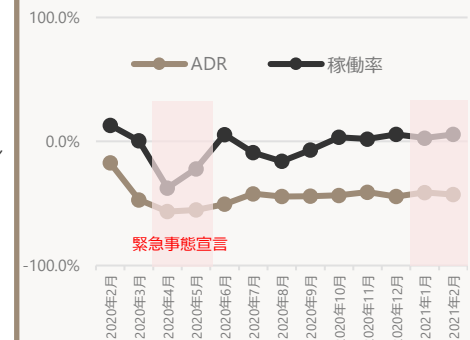


宿泊施設

賃貸借の概要

賃借人 (オペレーター)	株式会社リブ・マックス
契約形態	普通借家契約 (完全固定賃料)
契約期間	2018年10月31日より20年間 (大塚) 2018年11月30日より20年間 (横浜)
解約・賃料改定	契約開始日から10年間解約不可 / 5年間賃料改定不可

稼働率/ADR 前年同月比 (注4)



注1: 本資料の日付現在において既に予定している、2021年8月2日時点までの取得予定資産を含みます。

注2: 2020年9月末日以降の稼働率については、本投資法人が2020年9月末日付で取得した居住用施設2物件 (「KDXレジデンス八丁堀」及び「KDXレジデンス中板橋」) を除いて算出した数値を記載しています。

注3: 2021年1月末時点で保有しているシニアリビング施設について集計しています。ただし、「リハビリホームグラダ門戸厄神」、「アネシス寺田町」、「オラージュ須磨」、「ツクイ・サンシャイン町田」、「アルテ石屋川」は含まれません。

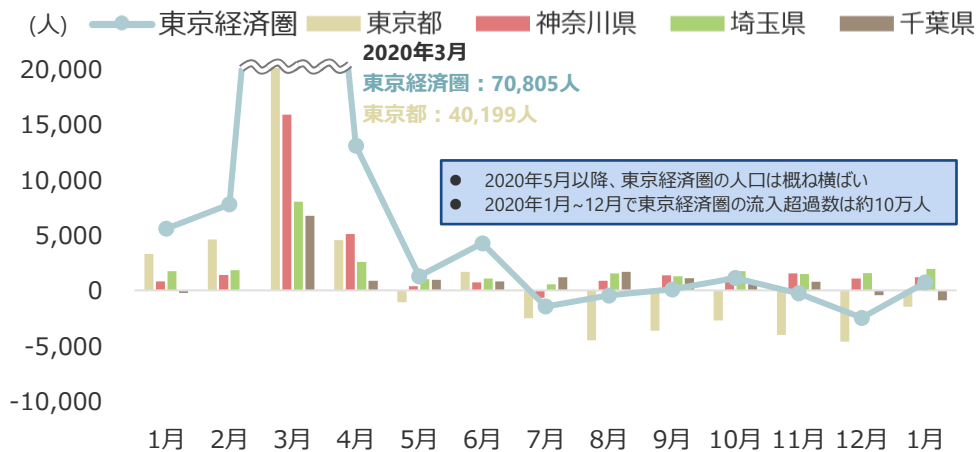
注4: 本投資法人が保有する宿泊施設2物件 (「ホテルリブマックス東京大塚駅前」及び「ホテルリブマックス横浜駅西口」) にかかる各月の稼働率及びADRの前年同月の稼働率及びADRに対する比率の平均値を記載しています。

ポートフォリオ

- 東京経済圏の人口は、2020年5月以降は概ね横ばいで推移
- 都心近郊エリアではコロナ禍以前同様の人口増加が継続

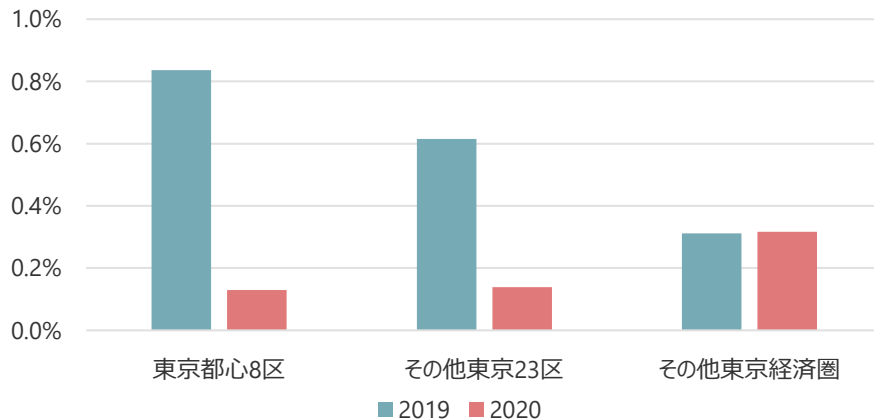
東京経済圏の人口動態

2020年東京経済圏の月次人口流出入



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」(2020年1月～2021年1月)を基に本資産運用会社にて作成

東京経済圏の人口転入超過率 (注1)



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」及び「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」を基に本資産運用会社にて作成

注1：各年の転入超過数を期初の人口で除して算出しています。

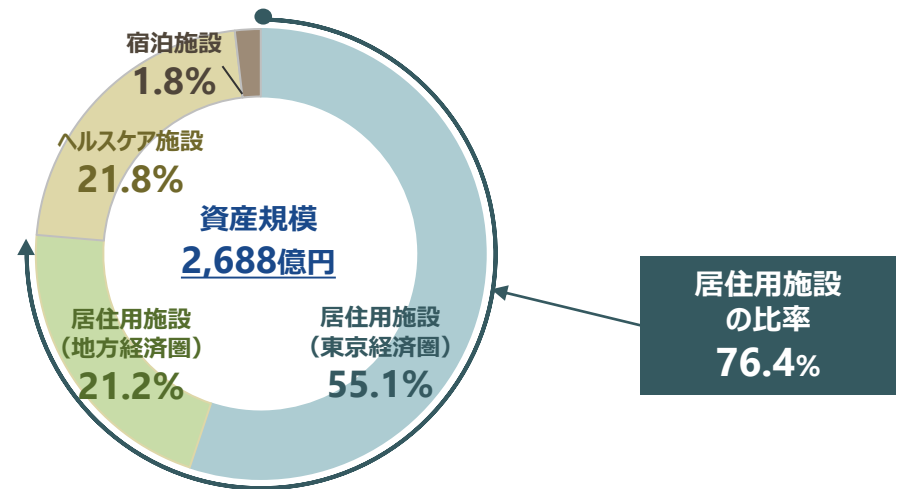
注2：本資料の日付現在において既に取得を予定している、2021年8月2日時点までの取得予定資産を含む価格による割合を記載しています。

- 東京経済圏の賃貸住宅を中心に投資を継続
- 都心部集中から、分散型ニーズへの変化を捉えるポートフォリオを構築

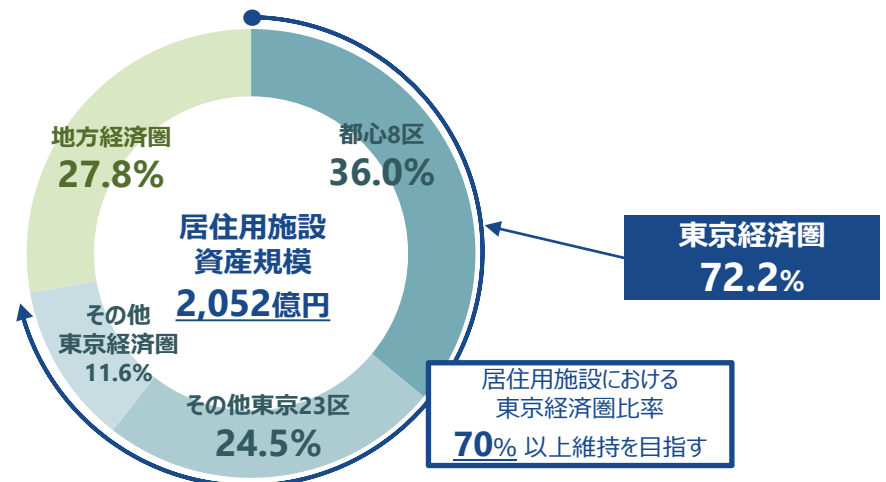
ポートフォリオ内訳 (注2)

(取得予定資産取得後)

ポートフォリオに占める居住用施設の比率 (取得 (予定) 価格ベース)












居住用施設のエリア別比率 (取得 (予定) 価格ベース)





公募増資による新規資産の取得

- 2021年2月、J-REIT初となるWKSI制度を活用した短縮日程での国内公募増資を実施
- 様々な取得ルートを通じて新築及び都心近郊の居住ニーズを捉える居住用施設及び大手オペレーター運営のヘルスケア施設を新規取得

居住用施設の取得

エリア	東京23区					都心近郊				
取得（予定）日	2020.9.30	2020.9.30	2021.1.29	2021.5.6	2021.8.2	2020.9.24	2020.11.2	2021.3.1	2021.4.1	
取得（予定）価格の合計	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>スポンサー関連</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>第三者</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>第三者</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>サポート会社</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>スポンサー関連</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>第三者</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>第三者</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>第三者</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>サポート会社</p>  <p>新築</p> </div> </div>									
平均鑑定NOI利回り	4.6%									
取得（予定）価格	3,000百万円	1,736百万円	2,237百万円	780百万円	3,087百万円	840百万円	1,500百万円	843百万円	910百万円	
鑑定NOI利回り	4.7%	4.4%	4.4%	4.3%	4.4%	4.7%	5.1%	4.6%	4.7%	
稼働率(2021.2末時点)	49.0% (62.4%) ^(注1)	87.2% (87.2%) ^(注1)	100.0%	未竣工	60.4% (72.5%) ^(注1)	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	

ヘルスケア施設の取得

オペレーター	株式会社ベネッセスタイルケア	
取得（予定）日	2021.3.1	2021.6.1
取得（予定）価格の合計	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>スポンサー関連</p>  <p>新築</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>SMFL</p>  </div> </div>	
平均鑑定NOI利回り	4.8%	
取得（予定）価格	2,709百万円	1,720百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	5.0%

公募増資の概要

J-REIT初となるWKSI制度を活用した短縮日程での国内公募増資を実施

- 2014年8月の企業内容等開示ガイドライン改正（「特に周知性の高い企業“*Well Known Seasoned Issuer*”」が行う募集における届出の効力発生までの待機期間の撤廃）により国内募集における有価証券届出書提出から効力発生までの期間を短縮できるようになって以降初の取組み
- 発行決議以降の投資口価格変動リスクを低減させる試みは投資主及び発行体の双方にとってメリット

発行決議日	2021年2月15日
発行価格決定日	2021年2月18日
発行価格／発行価額	179,985円／174,170円
発行価額総額	約74.0億円

中2営業日

注1：2021年2月28日までに賃貸借契約を締結済の区画を加味した場合の2021年3月31日時点の稼働率を、また、括弧内には、2021年2月28日までに賃借に係る申込書を提出済のテナントが賃借予定の区画を加味した場合の2021年3月31日時点の稼働率を、それぞれ記載しています。

注2：第三者割当増資を除いて記載しています。

戦略的な物件売却を伴う、安定的な分配金マネジメント


- 物件価値が上がり、収益性の向上余地が限定的な都心物件を新たに売却
- 物件売却により得た売却益と、負ののれんによる内部留保を活用しながら分配金マネジメント

市場動向に対応する都心物件の売却



新規売却物件の概要

KDXレジデンス千駄ヶ谷 (2021年7月期 売却)



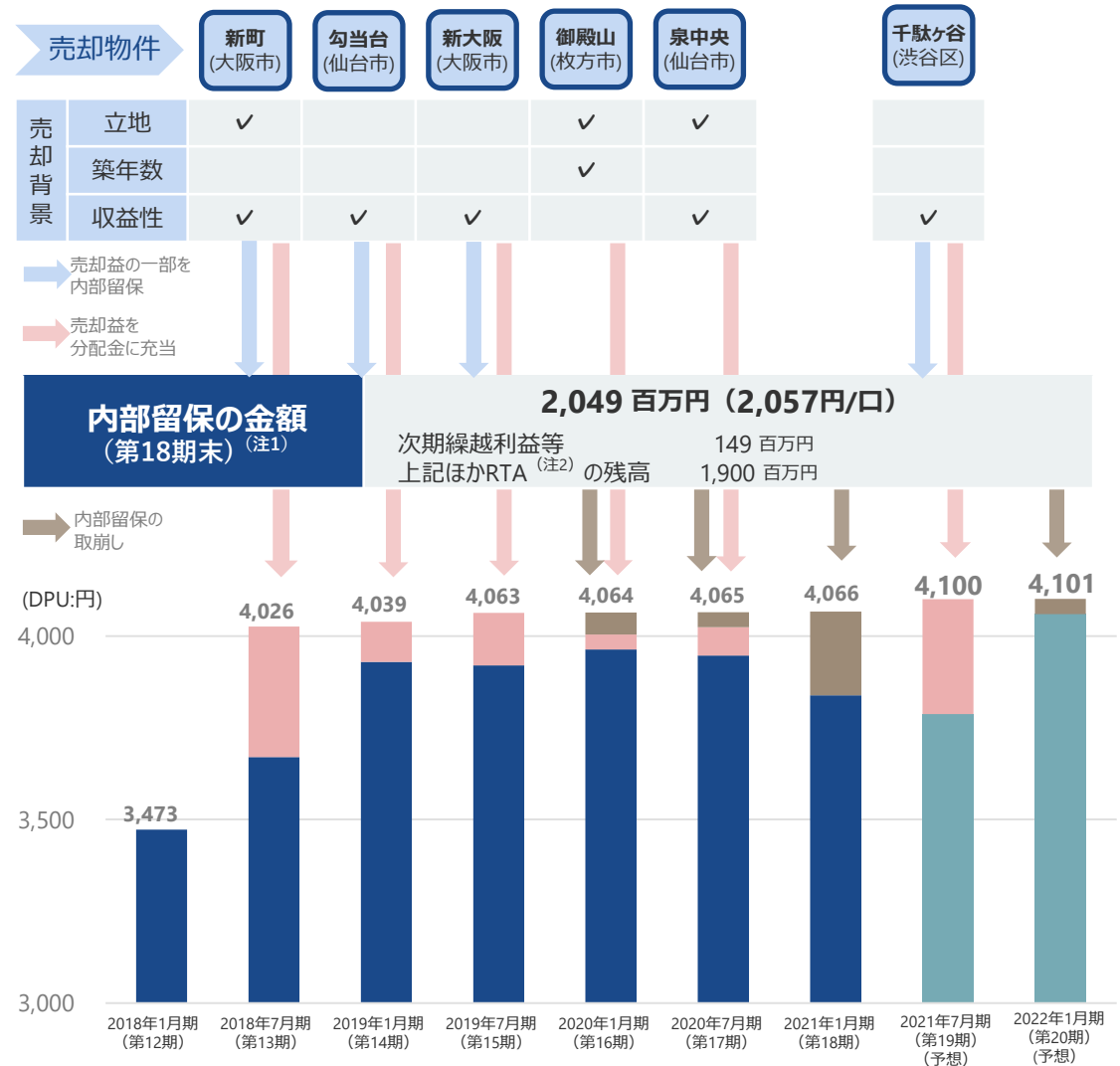
譲渡価格は鑑定評価額を **27.6%** 上回る

譲渡価格	1,110 百万円
帳簿価額	631 百万円
鑑定評価額	870 百万円
売却NOI利回り	2.9 %

<売却の背景>

- 売却時の築年数は約14年であり、**今後の資本的支出及び修繕費の増加が予想されるタイミング**
- **物件の周辺環境・賃貸マーケットの変化等も考慮すると、今後の収益性の向上余地が限定的**と考えられる物件
- 物件取得意向が強いマーケット環境において、**含み益を顕在化させ投資主へ還元**

物件売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント

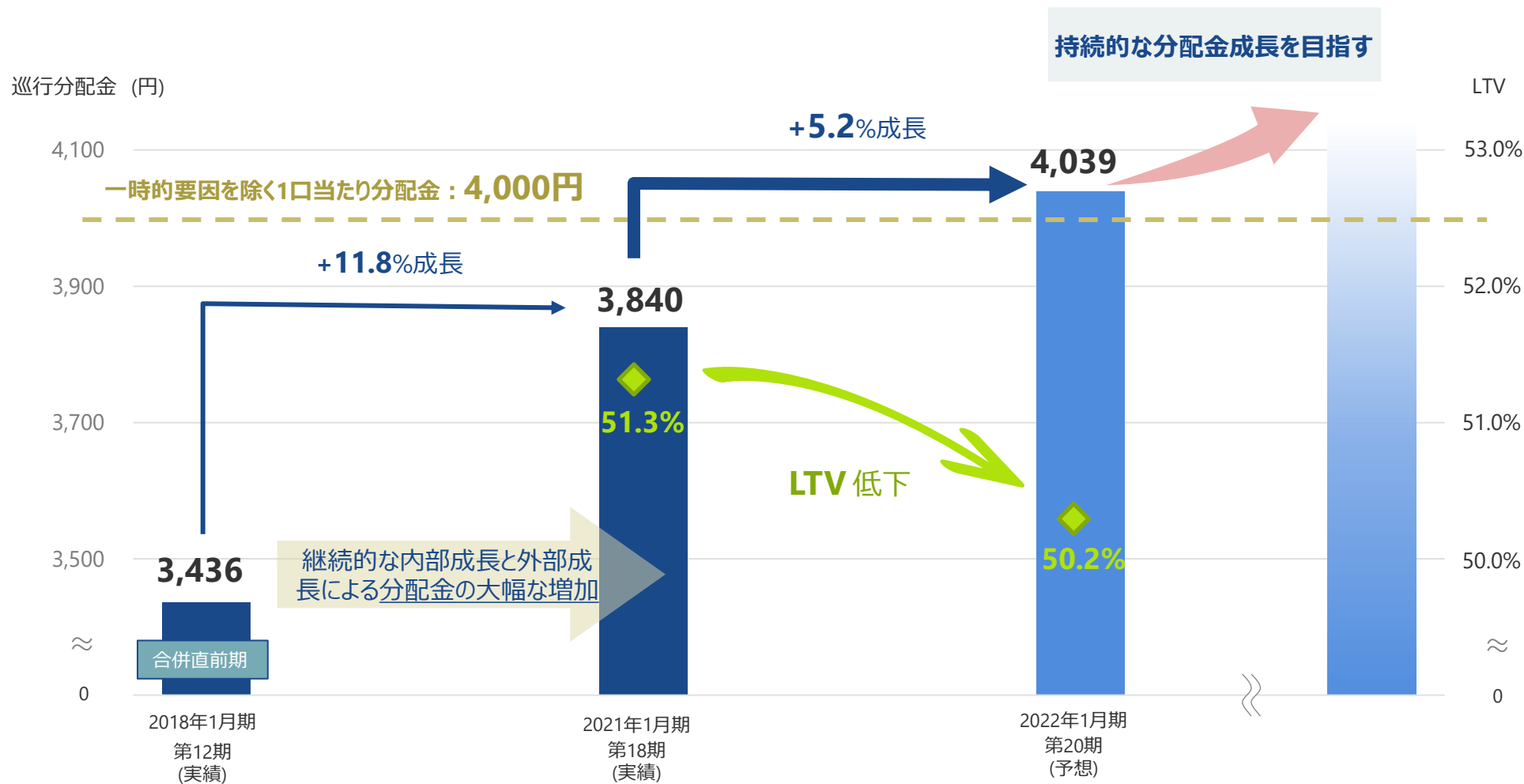


注：本ページの各注記については、29ページをご参照ください。

分配金の成長 – 一時的要因を除く1口当たり分配金 –

- 合併以降、4度の公募増資を伴う外部成長と継続的な内部成長により、一時的要因を除く1口当たり分配金 (注1) (巡航水準) は年率約4%の成長を実現
- 2022年1月期に1口当たり巡航分配金は4,000円を超える見込み

一時的要因を除く1口当たり分配金及びLTV(注2)の推移



更なる成長に向けて

- スポンサーによるSMFLグループとの資本業務提携により、KDRの資金調達力及び物件取得力の強化が期待される
- 年間200億円の資産規模積上げを目標に、継続的な資産規模成長によりポートフォリオの安定性強化を図り、バリエーションの向上を目指す

SMFLグループとスポンサーKDXとの資本業務提携

SMFLグループによるKDX子会社化に伴うKDXグループへのシナジー

- REIT・私募ファンドビジネスの強化
- 信用力補完及び資金調達力の強化
- 新たなビジネス領域の拡大
- 人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化
- SDGs 経営のノウハウ共有

KDXによる格付取得

2021年2月/3月 新規取得

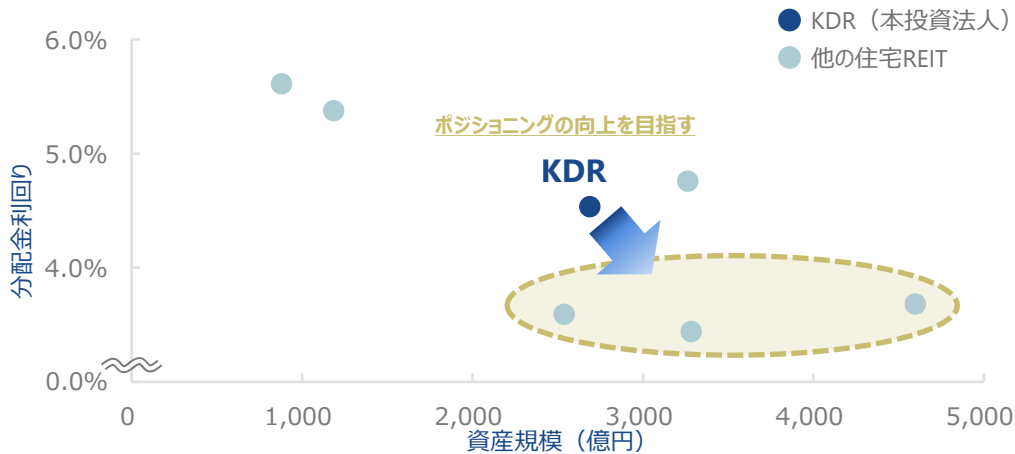
- ・AA- (JCR)
- ・A (R&I)

信用格付の状況 (本資料の日付現在)

A+
(見通し: **ポジティブ**)
株式会社日本格付研究所 (JCR)

New
格付見通しが安定的から
「ポジティブ」へ向上
(2021年1月)

住宅REITセクターにおける資産規模と分配金利回り

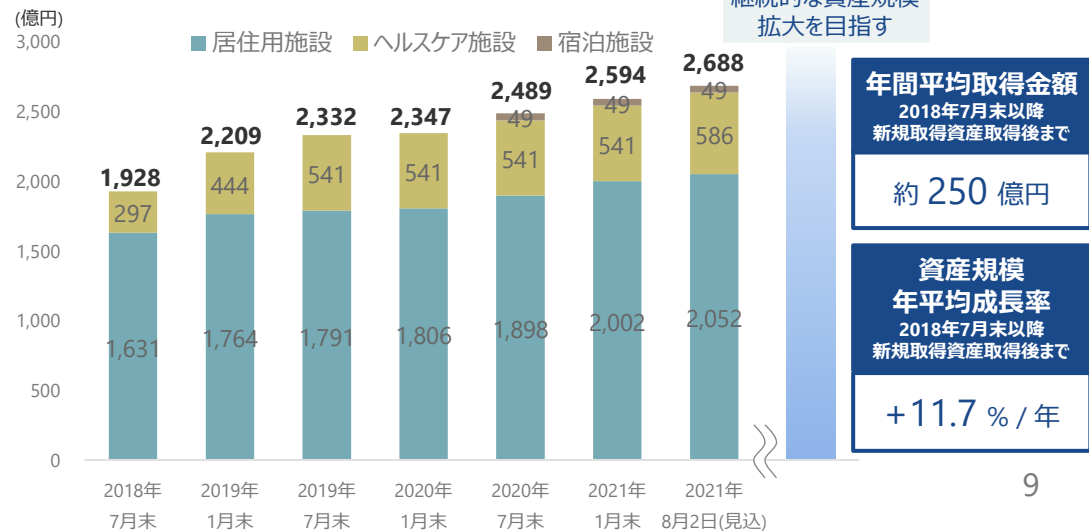


(出所) 各住宅REITの公表資料を基に本資産運用会社にて作成

今後の成長パイプライン

居住用施設		ヘルスケア施設	
サポート会社	優先交渉権	SMFL	優先交渉権
(仮称) 梅島プロジェクト	イリーゼ神戸六甲	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	
所在地	東京都足立区	所在地	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	90戸程度 (予定)	居室数	53室
竣工	2021年9月中旬 (予定)	竣工	2017年2月
		オペレーター	HITOWAケアサービス株式会社
			株式会社 エクセレントケアシステム

資産規模成長の軌跡



2. 決算概要（第18期の実績及び第19期・第20期の収益予想）

2.決算概要（第18期の実績及び第19期・第20期の収益予想）

2021年1月期（第18期）の実績

(百万円)	2020年7月期		2021年1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									
貸貸事業収入	7,704	7,837	7,834	130	1.7%	(R)稼働率低下等による既存物件の減収	-43	-2	-0.0%	(R)第17期平均稼働率：96.0%		
その他貸貸事業収入	585	537	548	-37	-6.4%	(R)新規取得物件による増収	+130	10	2.0%	(R)第18期平均稼働率：95.0% (注3)		(R)礼金、原状回復費収入、違約金等 (テナント入替に伴う収入) +11
不動産等売却益	84	-	-	-84	-100.0%	(A)通期運用による増収(前期に減賃もあり)	+45	-	-			
営業収益	8,374	8,374	8,382	8	0.1%	(R)既存物件での礼金・更新料の減少	-39	8	0.1%			
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,538	1,521	1,556	18	1.2%	(R)既存物件での修繕費減少	-23					
減価償却費	1,467	1,503	1,504	37	2.5%	(R)新規取得物件による増加	+33	35	2.3%	(R)リース関連コスト	+19	
その他営業費用	899	978	977	78	8.7%	(H)修繕費の増加	+6	(R)修繕費 (原状回復費含む)	+12			
営業費用	3,904	4,002	4,038	133	3.4%	新規取得物件による増加	+34	-1	-0.1%			
営業利益	4,469	4,371	4,344	-125	-2.8%	資産運用報酬の増加	+40	35	0.9%			
営業外収入	1	0	0	-0	-62.6%	課税売上の減少、費用増による消費税の増加	+24	-27	-0.6%			
営業外費用	662	715	712	50	7.6%	ER再取得等その他費用増加	+13	0	29.6%			
経常利益	3,808	3,656	3,632	-176	-4.6%	新規借入等による支払利息及び融資関連手数料の増加	+48	-24	-0.7%			
当期純利益	3,808	3,656	3,631	-176	-4.6%			-24	-0.7%			
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-			-	-			
利益剰余金取崩(積立)	38	191	216	177	456.4%			24	12.8%			内部留保から216百万円取崩して分配金へ充当
分配金総額	3,866	3,867	3,867	0	0.0%			-	-			
1口当たり分配金	4,065円	4,066円	4,066円	1円	0.0%			-	-			
NOI	6,751	6,853	6,825	74	1.1%			-27	-0.4%			

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

注2：2021年2月15日付公表値を表します。

注3：2020年9月に取得した新築物件の「KDXレジデンス八丁堀」及び「KDXレジデンス中板橋」を除いた稼働率です。次頁も同様です。

2.決算概要（第18期の実績及び第19期・第20期の収益予想）

2021年7月期（第19期）及び2022年1月期（第20期）の収益予想

(百万円)	2021年 1月期	2021年 7月期	前期比		主な増減要因 (注1)	2022年 1月期	前期比		主な増減要因 (注1)
	実績	予想				予想			
貸貸事業収入	7,834	8,097	262	3.4%	(R)稼働率UP等による既存物件の増収 +63 新規取得物件による増収 +265	8,419	322	4.0%	(R)増賃、稼働率UP等による既存物件の増収 +89 新規取得物件による増収 +188
その他貸貸事業収入	548	595	47	8.7%	千駄ヶ谷売却による減収 -19 COVID-19の影響による減収を想定 -50	546	-48	-8.2%	COVID-19の影響による減収要因の剥落 +50
不動産等売却益	-	435	435	-	(R)礼金・更新料の増加 +59 (R)保険料・補償金等の減少 -16	-	-435	-100.0%	(R)礼金・更新料の減少 -36 (R)原状回復費収入の減少 -6
営業収益	8,382	9,129	746	8.9%		8,966	-162	-1.8%	
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,556	1,715	158	10.2%	(R)既存物件リーシング関連費用の増加 +19 修繕費(原状回復費含)の増加 +50	1,637	-78	-4.6%	(R)リーシング関連費用の減少 -39 修繕費(原状回復費含)の減少 -52
減価償却費	1,504	1,545	40	2.7%	新規取得物件による増加 +33 前年取得物件の固都税費用化開始 +39	1,575	29	1.9%	新規取得物件による増加 +24
その他営業費用	977	1,022	44	4.6%	新規物件取得による増加 +39	1,020	-2	-0.2%	
営業費用	4,038	4,282	244	6.1%	資産運用報酬の増加 +20 費用増による消費税の増加 +17	4,232	-50	-1.2%	
営業利益	4,344	4,846	501	11.6%		4,734	-111	-2.3%	
営業外収入	0	0	-0	-22.8%		0	-	-	
営業外費用	712	717	5	0.8%	公募増資実施による投資口交付費の増加 +6	711	-6	-0.9%	一部投資口交付費の償却期間満了による減少 -7
経常利益	3,632	4,128	496	13.7%		4,023	-105	-2.6%	
当期純利益	3,631	4,128	496	13.7%		4,022	-105	-2.6%	
RTA取崩	20	20	-	-		20	-	-	
利益剰余金 取崩(積立)	216	(65)	-281	-130.1%	売却益から65百万円を内部留保	41	106	163.3%	内部留保から41百万円取り崩して分配金へ充当
分配金総額	3,867	4,083	215	5.6%		4,084	0	0.0%	
1口当たり分配金 (注2)	4,066円	4,100円	34円	0.8%		4,101円	1円	0.0%	
NOI	6,825	6,977	151	2.2%		7,329	351	5.0%	

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。

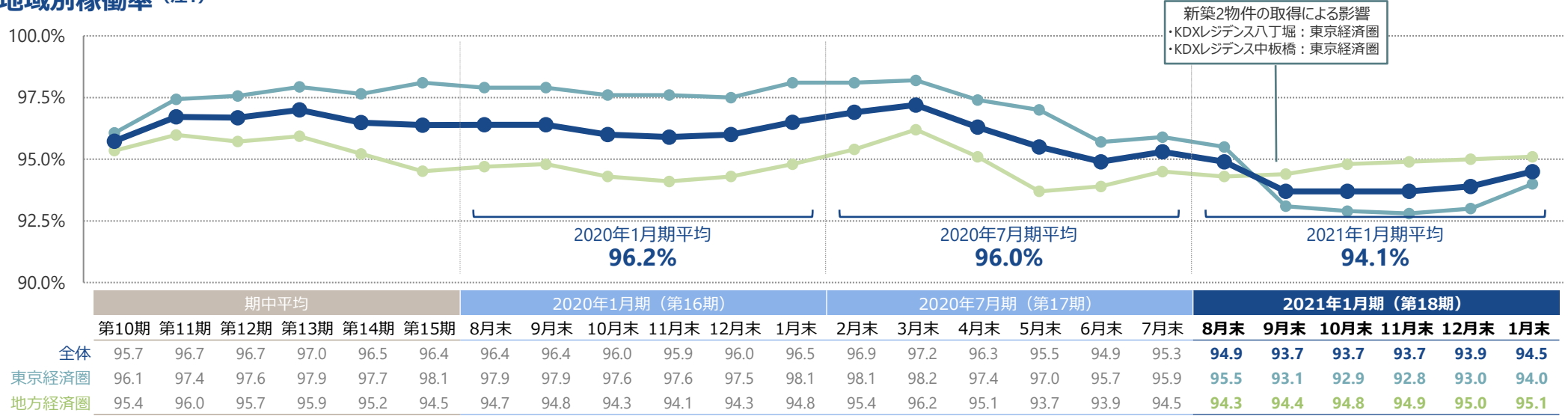
注2：「1口当たり分配金」は2021年1月期（第18期）は投資口の総口数を951,258口として算定し、2021年7月期（第19期）及び2022年1月期（第20期）は投資口の総口数を995,883口として算定しています。

Two columns of horizontal dotted lines for writing notes.

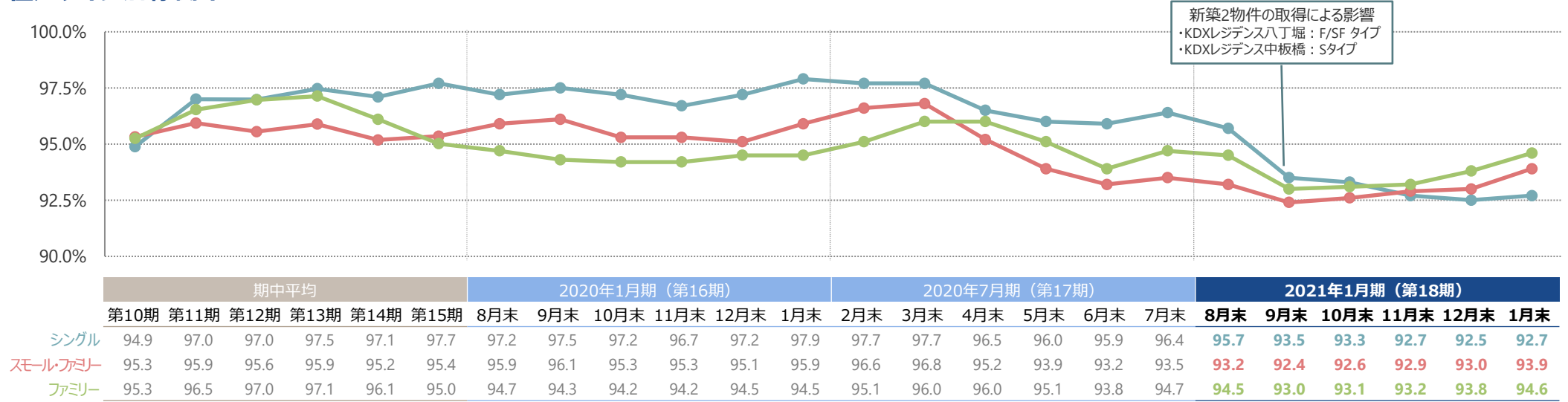
3. 運用の状況

居住用施設の稼働率推移

地域別稼働率 (注1)



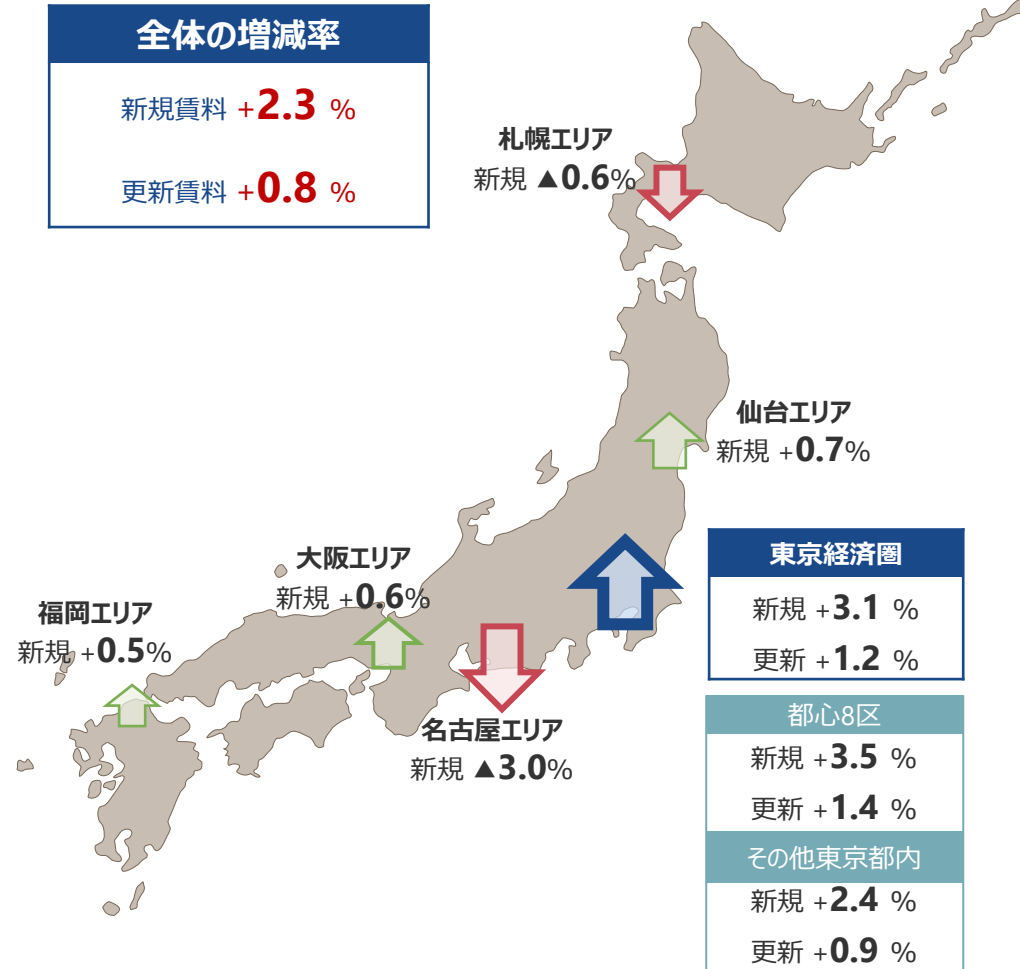
住戸タイプ別稼働率 (注1)



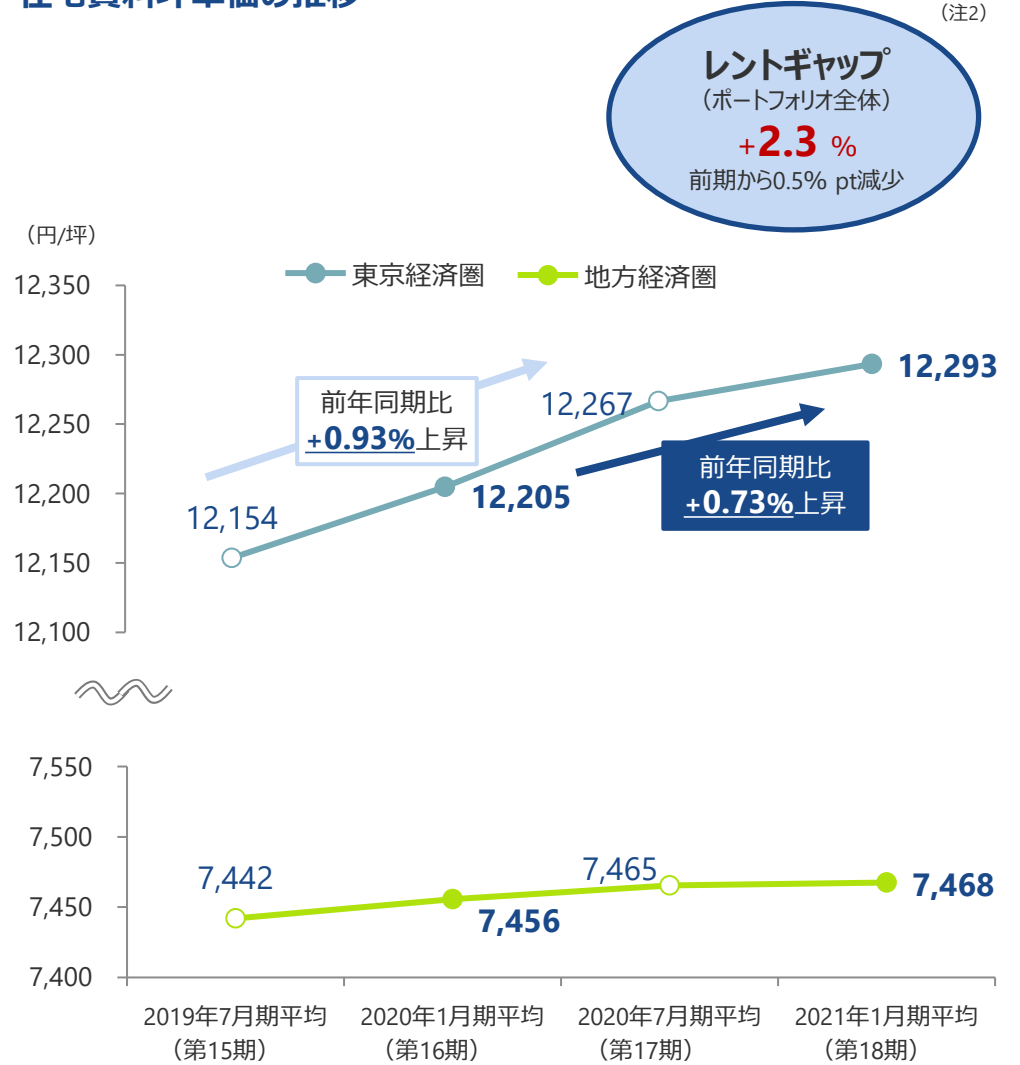
注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

居住用施設の賃料動向

賃料の増減率マップ (2021年1月期)



住宅賃料坪単価の推移 (注1)



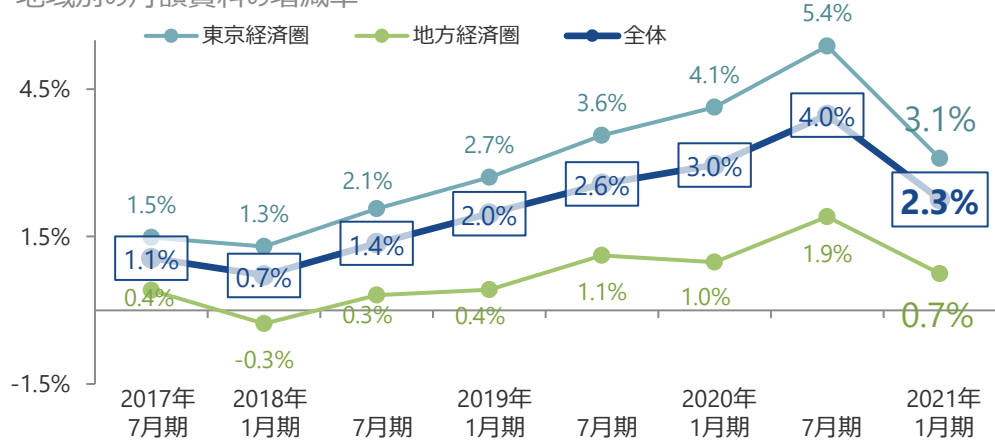
注1: 「住宅賃料坪単価」は、2019年2月から2021年1月末まで通期運用している116物件のうち、バスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

注2: 「レントギャップ」は、各期末毎の新規成約賃料と、既存テナントの現行契約賃料との乖離率を算出しています。

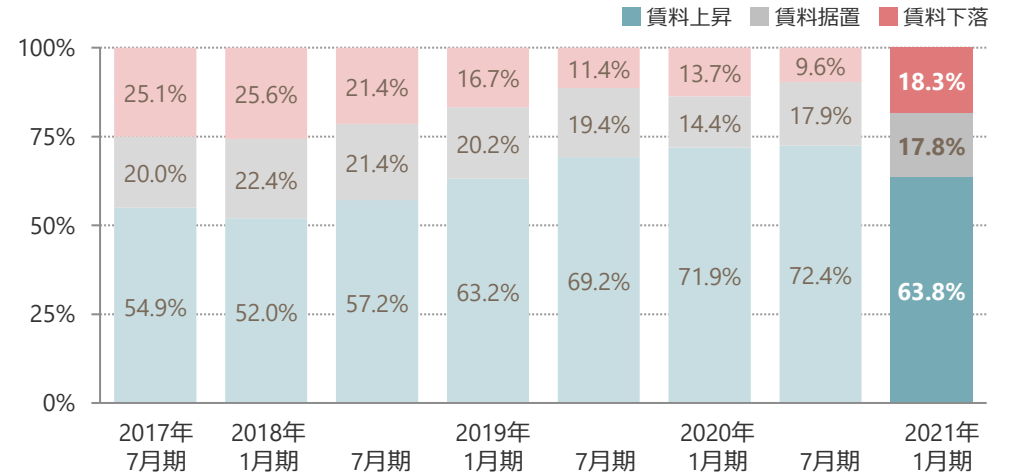
運用の状況 — 居住用施設① —

新規賃料の増減率（注1）

地域別の月額賃料の増減率

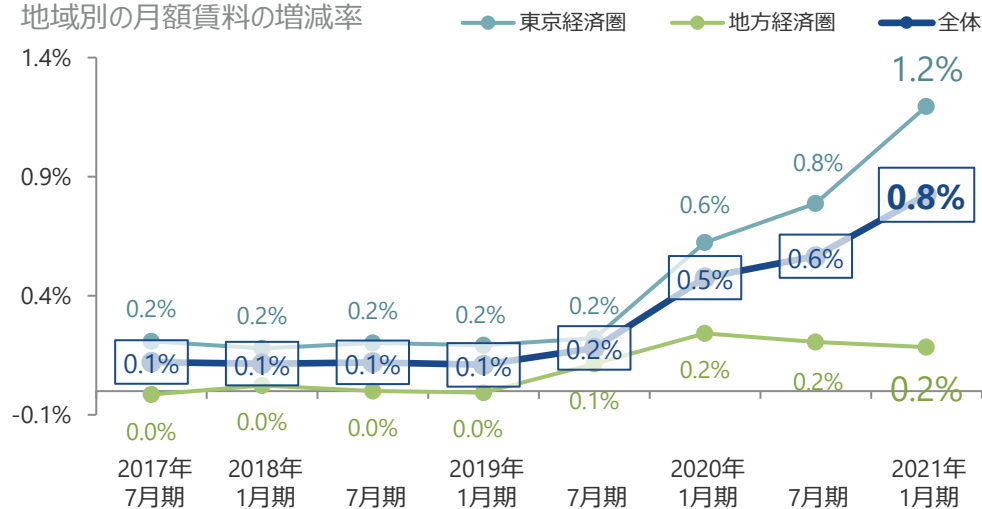


新規賃料の増減件数割合



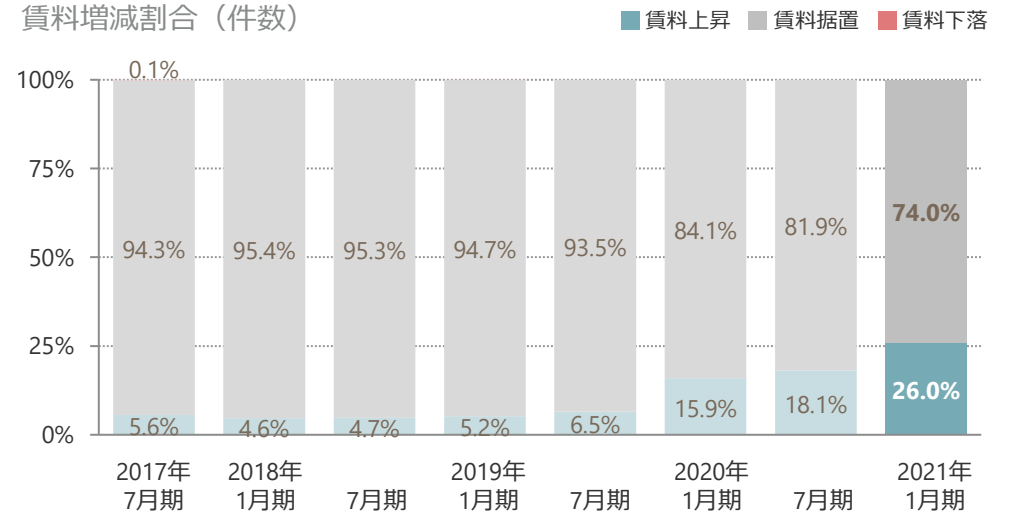
更新賃料の増減率（注2）

地域別の月額賃料の増減率



更新賃料の増減件数

賃料増減割合（件数）

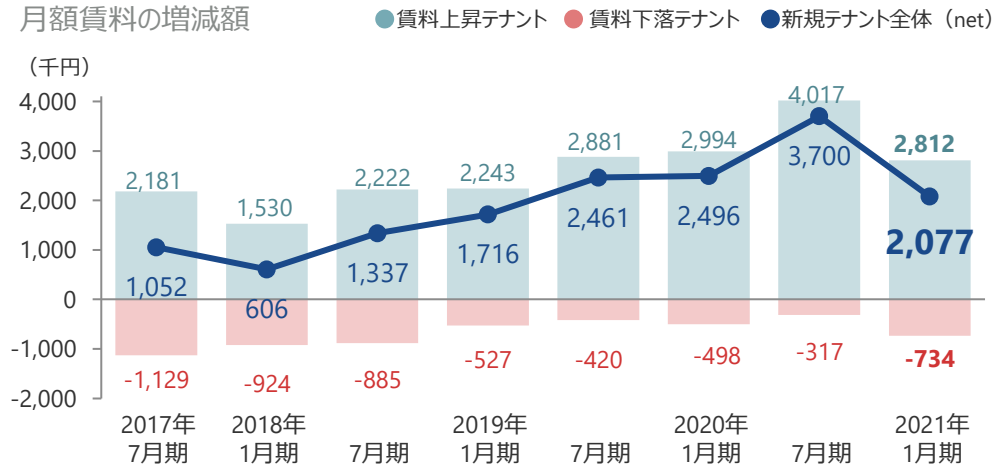


注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。
 注2: 「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

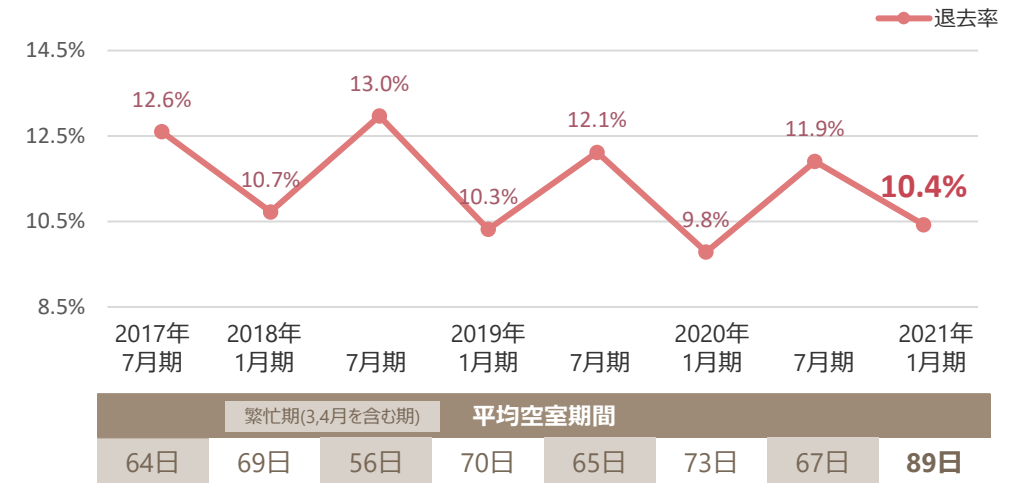
運用の状況

— 居住用施設② —

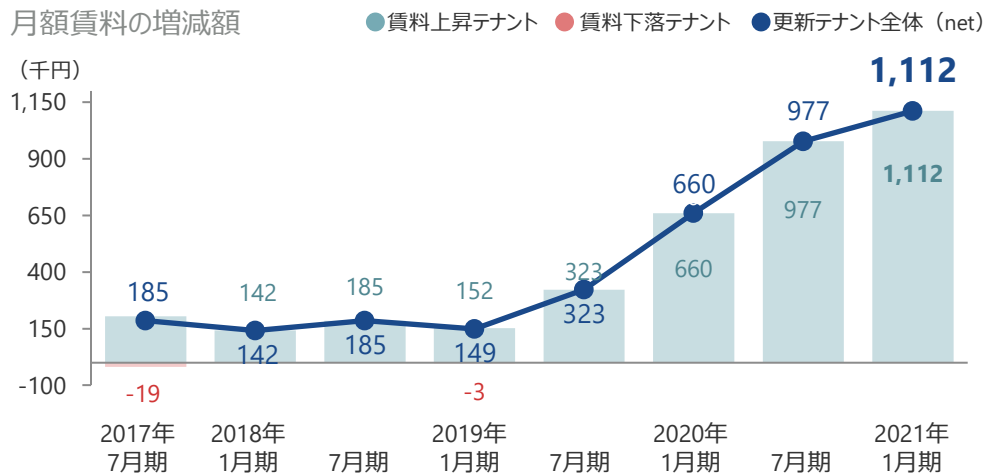
新規賃料の増減額



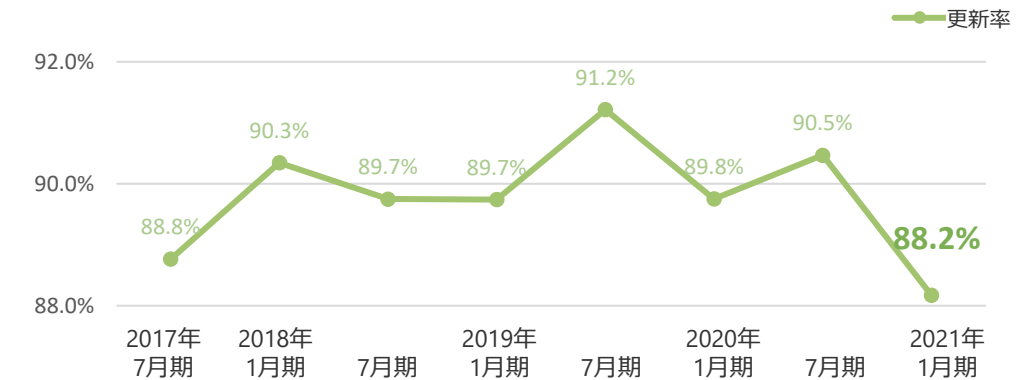
平均空室期間・退去率 (注1)



更新賃料の増減額



更新率 (注2)

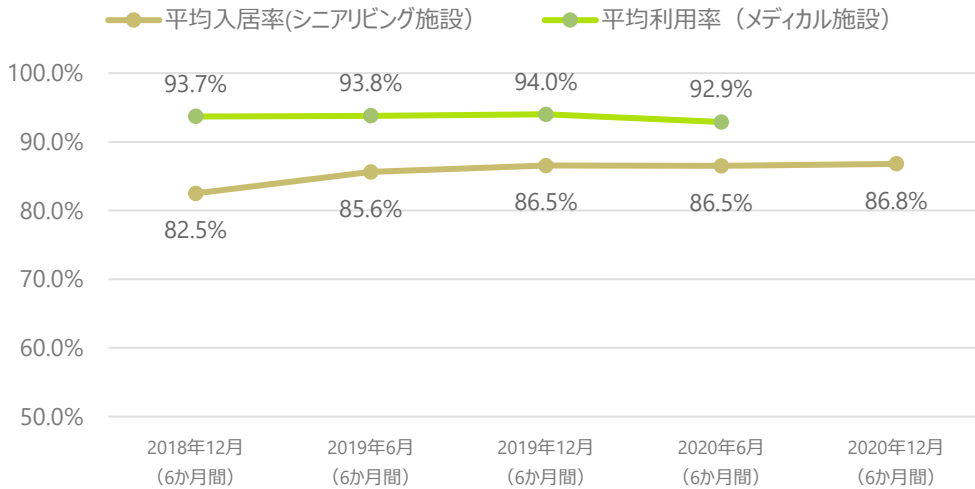


注1: 期末保有物件のうちバスルー契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。
 注2: 期末保有物件のうちバスルー契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

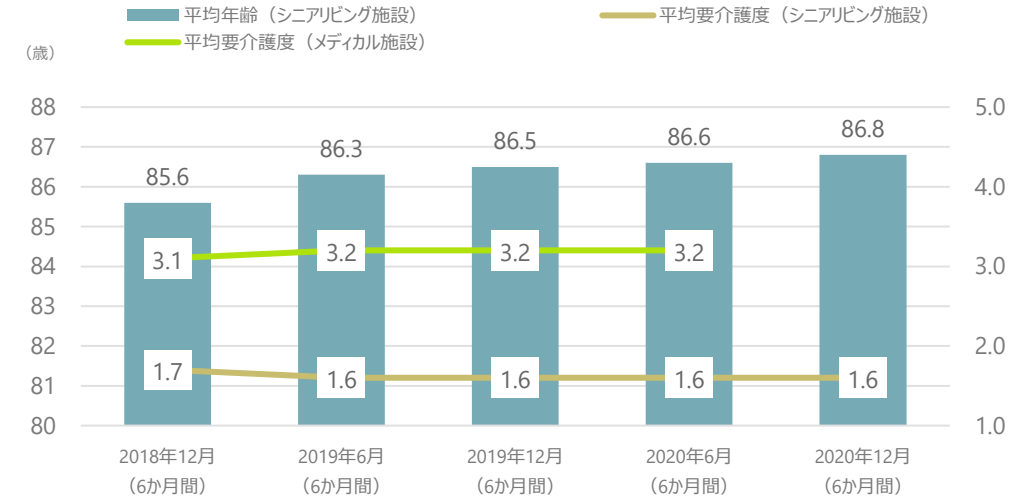
3. 運用の状況 (内部成長)

運用の状況 –ヘルスケア施設–

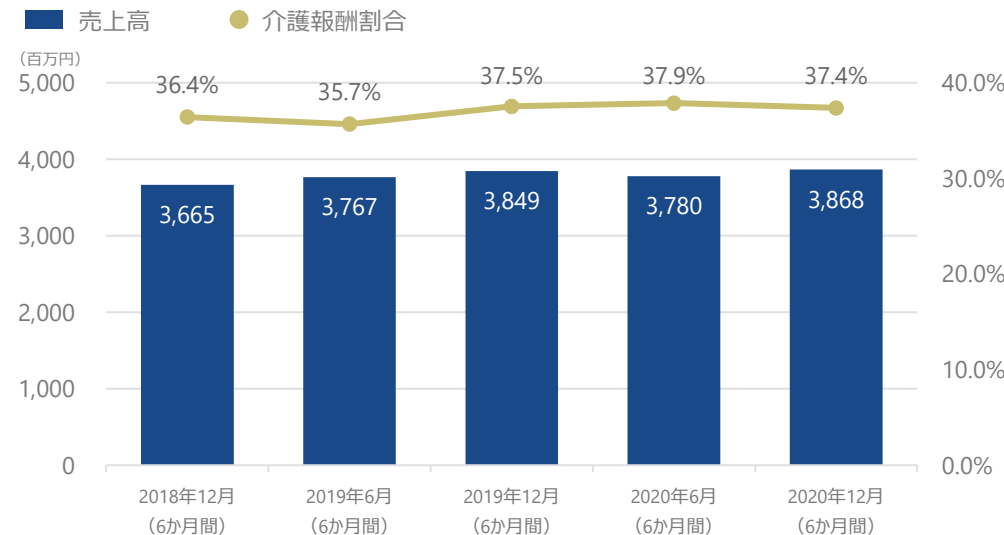
入居の状況 (注1, 2, 3)



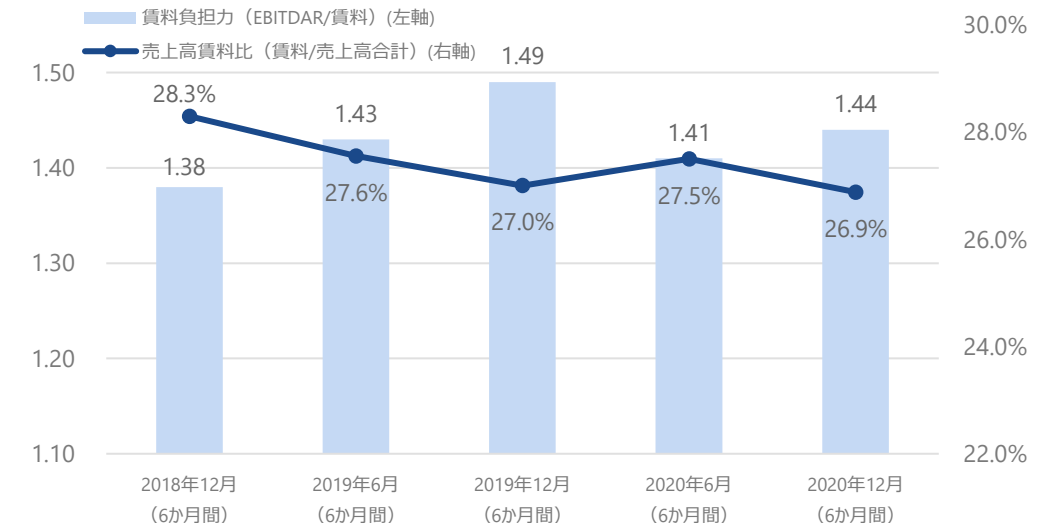
平均年齢と要介護度 (注1, 2)



介護報酬割合 (シニアリビング施設) (注1, 2, 4)



賃料負担力と売上高賃料比 (シニアリビング施設) (注1, 2, 5)

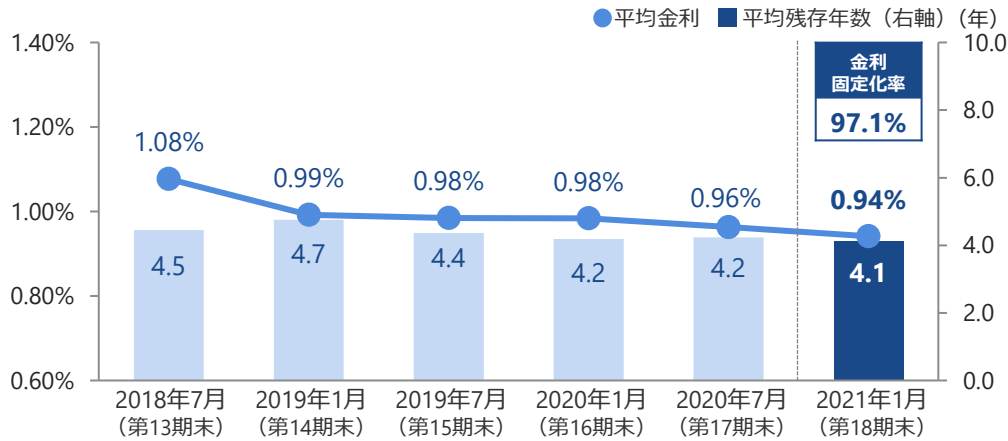


注1: 上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第18期末時点で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「リハビリホームグランド門戸厄神」、「アネシス寺田町」、「オーージュ須磨」、「ツクイ・サンシャイン町田」、「アルテ石屋川」を除いた物件を対象としています。なお、「平均年齢」、「平均要介護度」には「せらび恵比寿」のデータも含まれていません。「メディカル施設」は、本投資法人が第18期末時点で保有する介護老人保健施設を対象としています。
 注2: 「平均入居率」「平均利用率」「売上高」「介護報酬割合」「売上高賃料比」「賃料負担力」は、各6ヶ月間の累計数値より算出し、「平均年齢」「平均要介護度」は、各時点の月末の数値を記載しています。
 注3: 「平均入居率」は、月末時点における入居率を、入居者の合計÷定員数の合計にて算出し、各期間の月末における入居率の単純平均を記載しています。「平均利用率」は、各期間の延利用者÷延定員(床)数にて算出しています。
 注4: 「介護報酬割合」は、シニアリビング施設における売上高に対する介護報酬の割合を記載しています。
 注5: 「賃料負担力」は、シニアリビング施設におけるEBITDAR (= 営業利益+減価償却費+賃料) を賃料で除した倍率を記載しています。

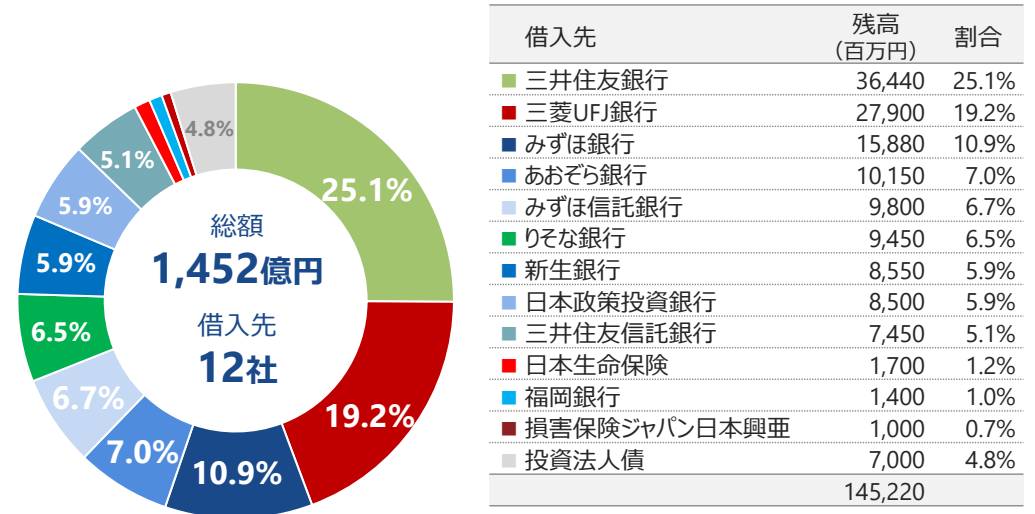
4. 財務の状況

財務の状況 1/2

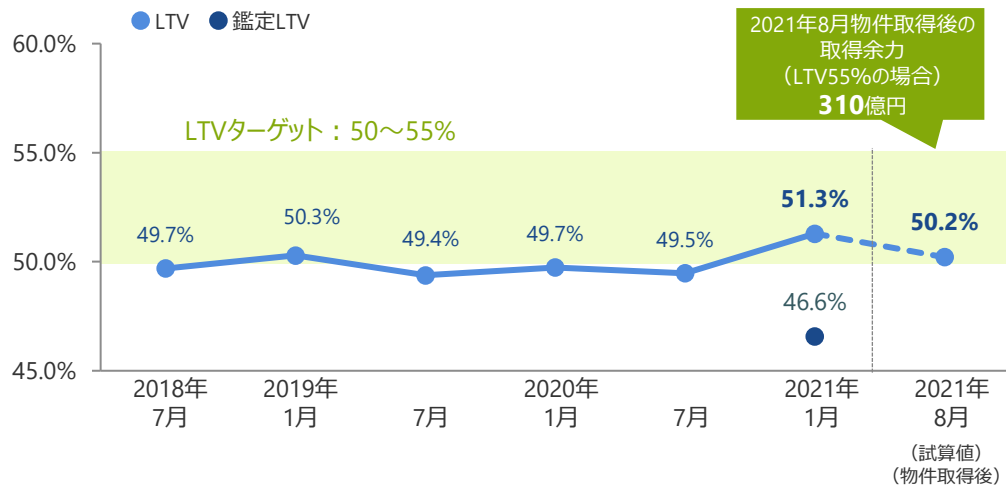
主要な財務指標 (注1)



有利子負債の状況 (2021年1月31日時点)



LTV (注2)



信用格付の状況

A+
(見通し: ポジティブ)
株式会社日本格付研究所 (JCR)

注1: 「平均金利」は、有利子負債毎にアップフロントフィー (年率) 及び金利スワップの効果を勘案した各期末時点を算出し、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、各期末時点を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、2021年1月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。

注2: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。

財務の状況 2/2

コミットメントラインの概要

機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するためコミットメントラインを設定

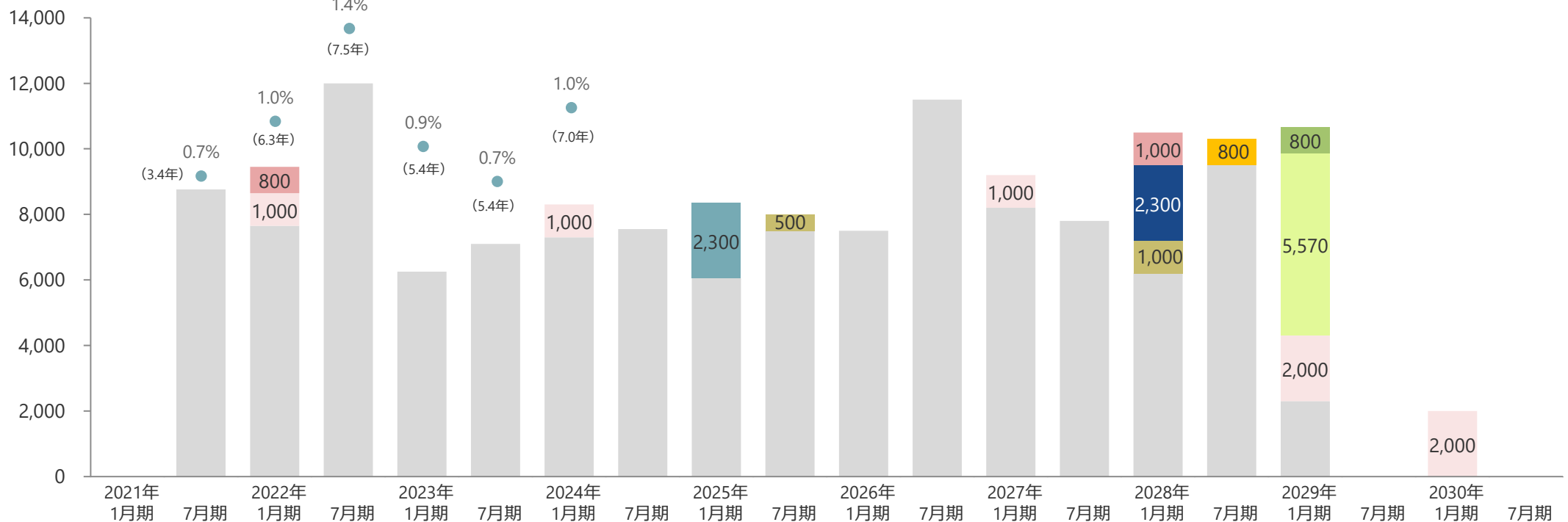
契約先	借入 極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2020年8月1日 から 2021年7月31日
三菱UFJ銀行	15億円	
みずほ銀行	15億円	

新規借入及びリファイナンス実績 (2021年1月期)

区分	借入額合計	平均借入年数 (注1)	平均金利 (注2)
2020年8月新規借入	8.0億円	6.8年	0.72%
2020年9月新規借入	55.7億円		
2020年11月新規借入	15.0億円		
2021年1月新規借入	23.0億円		
2020年8月リファイナンス	8.0億円	(借換前) 4.8年	0.92%
2020年10/11月リファイナンス	23.0億円		
2021年1月リファイナンス	18.0億円	(借換後) 6.2年	0.73%

有利子負債の返済期限

(百万円) ■ 2020.8 新規借入 ■ 2020.9 新規借入 ■ 2020.11 新規借入 ■ 2021.1 新規借入 ■ 2020.8 リファイナンス ■ 2020.10&11 リファイナンス ■ 2021.1 リファイナンス
 ■ 投資法人債 ■ その他既存借入れ ● 有利子負債の平均金利と平均借入年数 (向こう6期分)

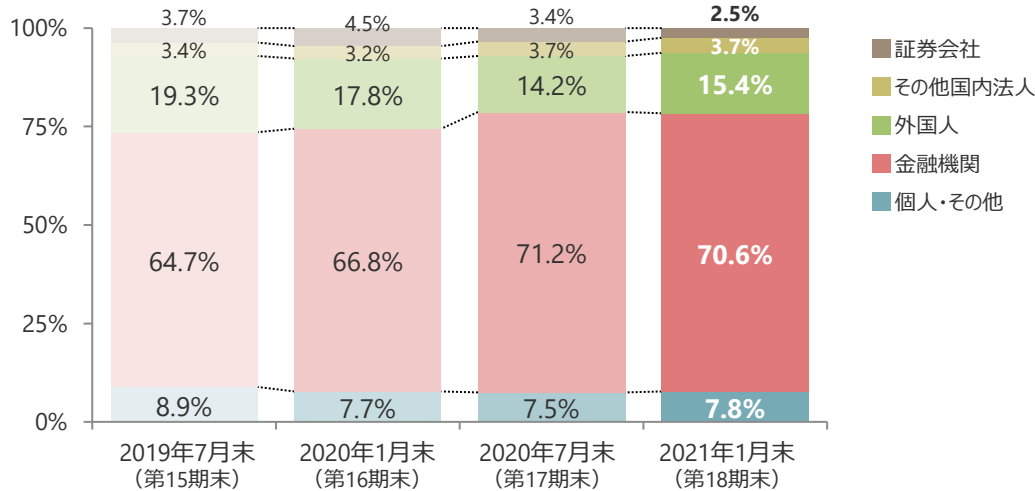


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

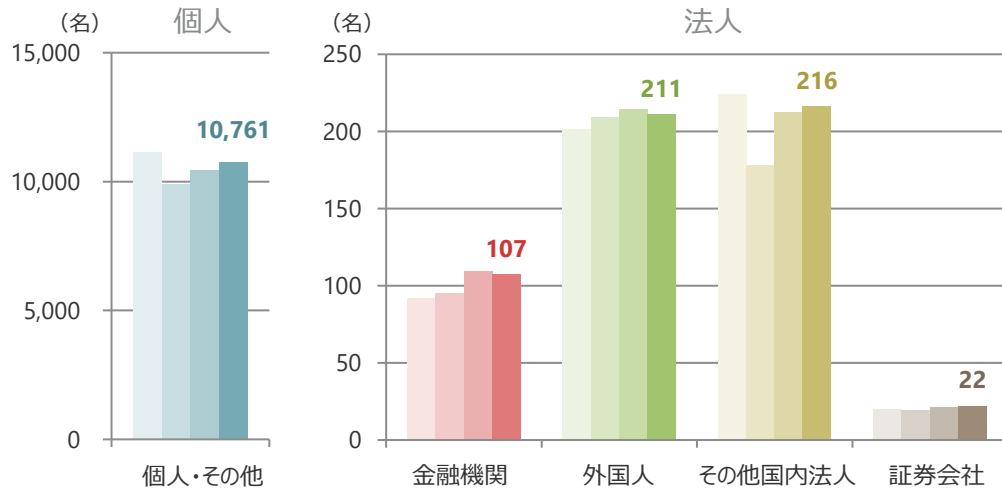
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー(年率)及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

投資主の状況等

所有者別の投資口数比率



所有者別の投資主数 (直近四期)



主要な投資主 (2021年1月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注1)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (注2)	255,934	26.90%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	202,770	21.31%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	45,972	4.83%
4 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) (注2)	29,751	3.12%
5 ケネディクス株式会社	23,140	2.43%
6 三菱UFJ信託銀行株式会社	18,813	1.97%
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	14,470	1.52%
8 株式会社群馬銀行	13,133	1.38%
9 株式会社北國銀行	11,746	1.23%
10 日本証券金融株式会社	11,406	1.19%
上位10名の合計	627,135	65.92%

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)
 注2: 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社は、同社の親会社であるJTCホールディングス株式会社との間で、2020年7月27日を効力発生日として日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、同日付で株式会社日本カストディ銀行に商号変更を行っています。

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 –

DBJ Green Building認証の取得 (注1)

居住用施設 12物件についてDBJ Green Building認証を取得済
(2021年1月に3物件について評価再取得)

 <p>再取得 2021年1月</p> 	 <p>再取得 2021年1月</p> 	 <p>再取得 2021年1月</p> 
---	---	---

 <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>
 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇</p>	 <p>DBJ Green Building 2018 〇〇</p>	<p>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)</p> <p>25.2% (2021年1月末時点)</p>

ヘルスケア施設に関する外部評価 BELS評価の取得



プレザングラン 大田多摩川

CASBEE評価



イクセレント西宮

兵庫県西宮市に、建築物総合環境性能評価システム (CASBEE-新築 (簡易版)) に基づいた自己評価を2015年11月に実施し、届出を行っています。

注1: 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (「Green Building」) を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。

注2: 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。また、ヘルスケア施設における賃借人 (オペレーター) 負担の電気料金削減額も含まれます。

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、3年連続で「Green Star」評価を取得
2020年GRESBレーティングで「3 star」を取得 (2019年の「2 star」から評価向上)



「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。

グリーンリース

天 (ヘルスケア施設)



- 施設所有者である本投資法人が施設内の照明器具をLED化する工事を2020年1月に実施
- テナントであるオペレーターの負担する電気使用量が低減され、本投資法人は電気使用料低減額の一部を賃料の増額として受領

その他の取り組み

共用部照明のLED化 (注2)

	2015年以降累計
実施物件数 (物件)	64
工事金額 (百万円)	124.8
年間削減額 (百万円)	30.1

シェアサイクルステーションの設置

導入済物件数
8 物件

環境負荷低減と居住者及び周辺住民へのサービスを目的として、敷地の一部をレンタル電動サイクルの拠点として提供しています。

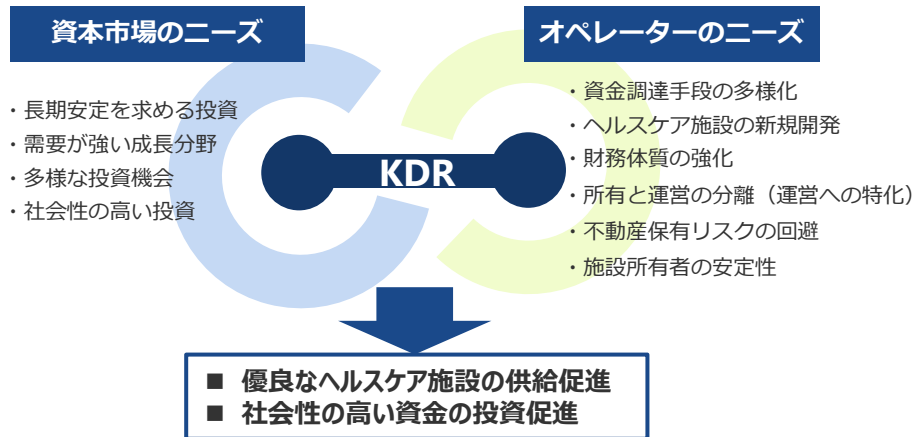


サステナビリティ② – 社会 (Social) への取り組み –



ヘルスケア施設に投資するREITとしての高い社会性

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運用主体としての投資法人の存在についての社会的ニーズは高まりつつあるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、そのようなニーズに応えることを目指します。また、ESG投資の拡大は、ヘルスケア施設を投資対象とする投資法人にとって、新たな投資資金を呼び込むきっかけにもなると考えています。



保育施設への投資

- 運用ガイドラインの改定 (2019年9月)
- 人口構造を巡る課題に直面する日本において、少子高齢化への対応の一環として、**保育施設に係るニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設は、安定的な賃料収入の獲得を通じて施設の中長期的な不動産価値への反映の可能性もある、将来的に有望なアセットクラスであると本資産運用会社は考えています。
- 上記のニーズに応える保育施設への投資を通じた**社会的価値の創出、及び機動的な投資機会の確保**を目的に、運用ガイドラインの改定を実施しました。

用途	アセットタイプの例
居住用施設	賃貸住宅 サービスアパートメント 等
ヘルスケア施設	有料老人ホーム、 サービス付き高齢者向け住宅、 介護老人保健施設 等
宿泊施設	ホテル 等
その他	上記建物が所在する底地 保育施設 等

ソーシャルボンドの発行

- **J-REIT初**となるソーシャルボンドを発行
- 「JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価」の**最上位評価である「Social 1 (F)」**を取得
- 14名の投資家による本ソーシャルボンドへの**投資表明を獲得**
- ESG投資に積極的な投資家層に対し投資機会を提供することで、**新たな投資家層の拡充と資金調達手段の多様化**を実現

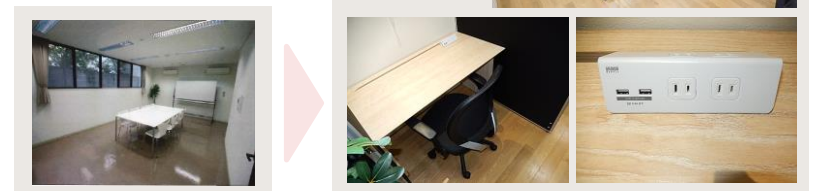
投資法人債 (ソーシャルボンド) の概要	
(1) 年限	10年
(2) 発行総額	20億円
(3) 利率	0.750%
(4) 起債の時期	2019年12月
(5) ソーシャルファイナンスフレームワーク 第三者評価機関	JCR
(6) ソーシャルファイナンスフレームワーク評価	Social 1 (F)



その他の取り組み

テナント満足度向上への取り組み ～住宅共用部でのワーキングスペース設置～

KDRレジデンス本町橋において、時間貸し会議室と利用していたスペースをコンバージョンし、居住者専用の在宅勤務スペースを設置しました。空調、インターネット環境を配備した無料のワーキングスペースとして、コロナ禍の影響により在宅勤務される居住者の方をはじめ、利用者の方々から好評をいただいています。



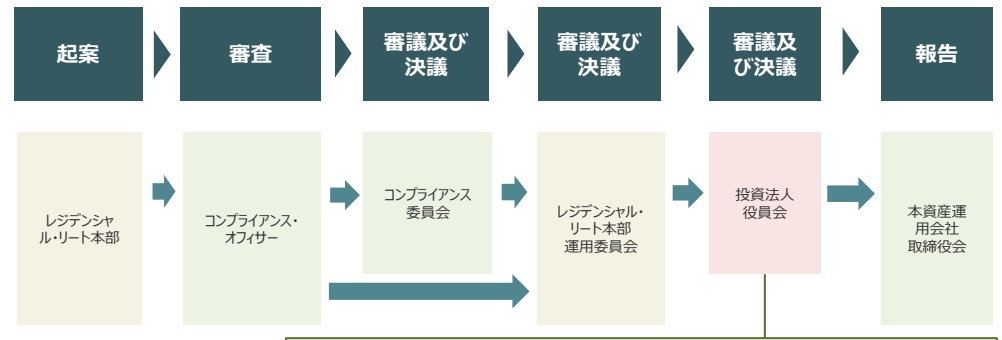
サステナビリティ③ -ガバナンス (Governance) への取組み -

投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系 (注)



透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、投資方針・利害関係者との取引のルール・分配の方針・開示の方針等の投資運用に関する基本的な考えについて定めています
- 運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る本資産運用会社の意思決定フローは、原則として以下の通り



役員の状況：
 ・ 執行役員2名（女性執行役員1名を含む）と独立した監督役員3名により構成
 ・ 監督役員は、法務・会計・医療といった多様なバックグラウンドを有する

運用報酬Ⅲの具体的な計算方法と金額 (注)

① KDRの対東証REIT指数パフォーマンス (2020年7月末 ⇒ 2021年1月末)

KDRの同期間の分配金を加味した投資口価格の増加率：-3.7%
 東証REIT指数（配当込み）の同期間の増加率：+13.3%
 ⇒ KDRの超過リターン：-17.0%

② 2021年7月期の運用報酬Ⅲ計上見込額

0円

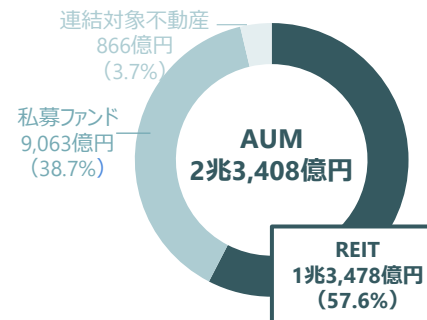
③ 翌期に繰り越されるマイナスパフォーマンス (ただし、繰越は翌1期のみ)

-17.0%

ケネディクス・グループによるREITへのコミットメント

■ ケネディクスグループの受託資産残高

(2020年12月末時点)



■ ケネディクスによるKDRへの出資

ケネディクス株式会社の本投資法人の投資口
 保有比率は約2.96%に増加する見込み



ケネディクス・グループAUMの多くの割合をREITが占め、安定したREITのAUM成長がスポンサーであるケネディクス株式会社の収益基盤となっており、スポンサーとREITとの利害が一致するビジネスモデルになっています

(注) 資産運用報酬体系の変更は、2019年10月30日開催予定の投資主総会での承認を経て、当該変更は2020年2月1日に効力が発生しています。

ご参考資料

注記について

<1口当たり分配金の予想についての留意事項>

- 2021年7月期（第19期）以降については、当該期末の発行済投資口の総口数995,883口を前提に計算しています。
- 2021年7月期（第19期）以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、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」といいます。）が当該金額を分配することを保証するものではありません。

P.7

（注1）

第18期末時点の内部留保の金額は、2021年1月期(第18期)に係る分配金総額の支払いが完了していることを前提に算出した本資料の日付現在の試算値であり、本投資法人の財務状況その他の理由により、実際金額と異なる可能性があります。

（注2）

「RTA」とは、本合併（以下に定義します。）に伴い発生した負ののれんによる内部留保のうち一時差異等調整積立金をいい、RTAとして計上されたものについては、50年（100期）以内での取崩しを基本方針とし、毎期初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。

P.8

（注1）

「一時的要因を除く1口当たり分配金」とは、当該期の（予想）分配金額から、物件売却による売却益(当該売却益により増加する資産運用報酬II控除後)の分配金への（予想）寄与金額、固都税効果等の一時的要因（以下に定義します。）による（予想）寄与金額及び内部留保取崩しによる（予想）充当金額を除いた金額をいいます。なお、1口当たり分配金の予想についての留意事項については上記「<1口当たり分配金の予想についての留意事項>」をご参照ください。

（注2）

「LTV」とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債（借入金及び投資法人債）の合計額の割合をいいます。なお、第20期末のLTV（試算値）については、以下の方法に基づき算出しています。

- 第20期末（2022年1月末日）：第18期末（2021年1月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月に実行予定の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）の金額を加えた合計額を、第18期末（2021年1月末日）における本投資法人の総資産額に本予定借入れの金額を加え、更に、2021年2月の公募増資及び2021年3月の第三者割当増資における発行価額の総額を加えた金額で除して算出しています。

（注3）

「固都税効果等の一時的要因」とは、物件取得年度の当該取得物件に係る固定資産税及び都市計画税等（固都税）が翌年から費用計上されるため費用化の時期が後ろ倒しになることにより生じる固都税効果、総資産額の変動により金額が変動する各報酬の影響、投資口価格パフォーマンスに連動して金額が変動する資産運用報酬IIIの影響及びこれらの要因により利益が変動することで金額が変動する資産運用報酬IIの影響をいいます。

2021年2月公募増資 マーケットコメント

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト<3278>：5日で完結、需要は「想定以上」

19日、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人が実施した公募増資の募集期間が終了した。以下は案件レビュー。

コード 3278
 発行投資口数 4万2500口
 公募価格 17万9985円
 公募総額 76億4936万円
 オーバーアロットメント 2125口
 決議日 2月15日
 条件決定日 2月18日
 割引率 2.5%
 払込日 2月25日
 ブックランナー SMBC日興/みずほ/野村

ローンチから募集終了まで5日間のスケジュールをJ-REITで初めて採用した。新投資口の発行で住宅4件とシニア施設2件を100億円で取得し、資産規模は162物件・2688億円となる。公募増資は4年連続。条件決定はローンチの3営業日後で、当日の11時にブックを締め切った。**マーケティング期間は実質2営業日。昨年国内のJ-REITの機関投資家にヒアリングし、対応が懸念されていた地銀は運用担当者に投資判断の時間軸やボトルネックとなりそうな材料を確認したという。「その最適解が2日間だった」**（ブックランナー）。直近のSMBC日興の主幹事案件と同様に、POT方式を採用し、募集期間は1日とした。**中7日間以上とされていた国内募集の待機期間の規制が2014年9月に緩和されてから、ルールを実用化した初のケースでもあり、「様々な新機軸を導入した案件」（同）となった。**

発行体は確実な資金調達のために新たなスキームに挑んだ。コロナ相場の影響もあって、昨年のJ-REITのオフリングは、ローンチ後に投資口価格が急落する事例が多発。プライシングまでの期間が長いほど、投資口価格のボラティリティが高まるうえ、価格下落のリスクが増えるとの見解に基づき、ブックランナーの提案を受け入れた。「オフリング規模が小さいため、短縮日程でも一定の需要は集まる」（ケネディクス不動産投資顧問）と考えた。地域金融機関は投資判断に時間を要するとの見方もあり、**検討時間の不足を理由に不参加する向きが出ることも覚悟していた。結果として、「難色を示した先はゼロではなかったが、想定以上に需要が集まり、前回PO（2020年2月）と比べて遜色ない積み上がりになった」**（ケネディクス不動産）。投資口価格が前回PO（公募価格20万8065円）よりも下がっており、割安感も需要を呼び込んだようだ。オンライン形式のミーティングが根付いてきたことも追い風となった。

（中略）

[キャピタルアイ・ニュース 池部 渚]

出所：2021/2/19 キャピタル・アイ

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト<3278>：ローンチから条件決定までを短縮

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（3278）による公募増資の申込が19日終了した。

オフリング総額は80億3183万625円。新たに居住用施設9件とヘルスケア施設2件を約193億6400万円で取得、資産規模は2688億円に拡大する。**ローンチから条件決定までの期間を営業日ベースで「中2日」に短縮した上、申込期間も1日のみとし、スピーディーにディールをまとめた。**

主幹事によると、ロードショーは16日、17日の2日間、約30社にウェブ・電話会議で個別に行った。15社ほどのマネジメント・コールも開いた。新型コロナ下で、安定成長を見せており、取得物件がしっかりしていると評価された。

本案件は、**2014年の金融庁による企業内容等開示ガイドライン改正で有価証券提出後7日間の待機期間の設定義務が一定条件下で撤廃されたことを活用し、通常「中4～5日」で進められるローンチから条件決定までの期間を「中2日」に短縮した。増資に伴うマーケットインパクトを抑制できるとして、既存投資家からは好感された。**大きなサプライズなく安定的に増資し、投資家との関係を日ごろから密に築いているJ-REITならではの特性があるからこそ活用できたといえる。機関投資家からは投資判断に大きな影響はなかったとの声を得たようだ。また、「通常方式で実施した前回増資時よりも中央、地方投資家が減ることはなく、全体の参加件数はむしろ増えた」（主幹事）という。

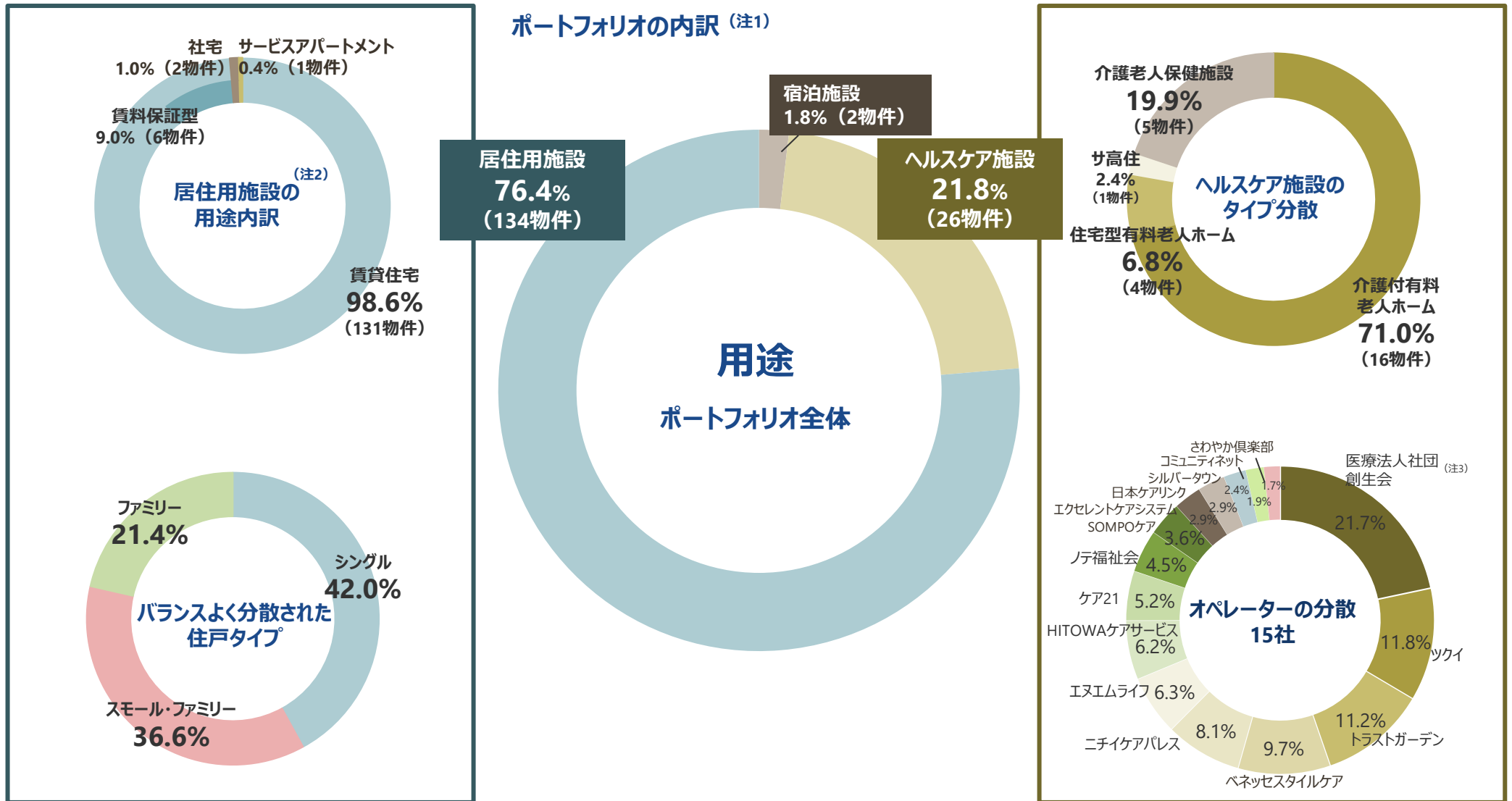
引受側としてはロードショーのアレンジや配分のリリースにかかる時間がタイトになるという負担は加わるが、グローバルでも進むディール期間の短縮という方向性に沿うものとして今後もJ-REITで同方式が採用されるとみられる。

（後略）

出所：2021/2/19 DealWatch

ポートフォリオの内訳①

■ 資産規模合計：2,688億円（162物件）、居住用施設：2,052億円（134物件）、ヘルスケア施設586億円（26物件）、宿泊施設49億円（2物件）、と分散が効いたポートフォリオにより、強固なポートフォリオを構築



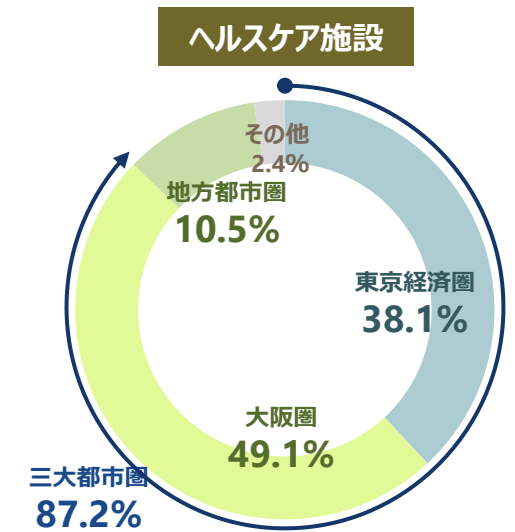
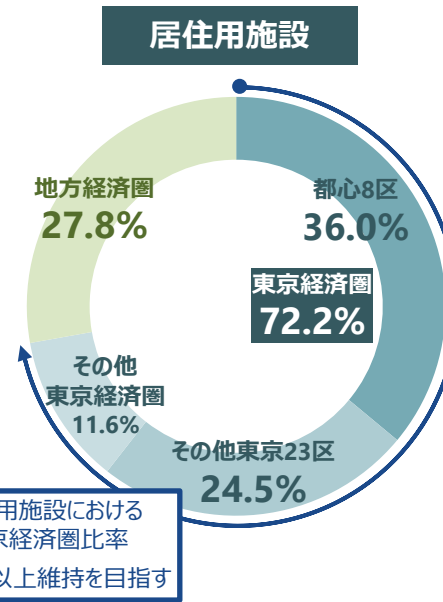
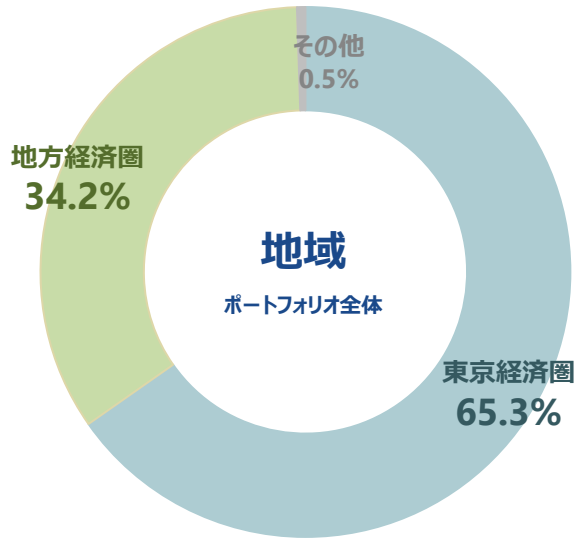
注1: 本資料の日付現在において既に予定している、2021年8月2日時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。以下同じです。

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

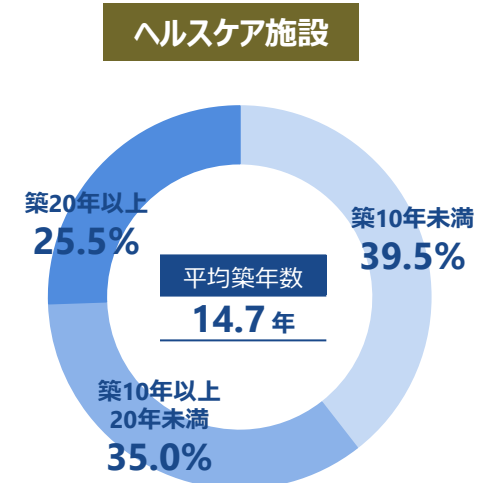
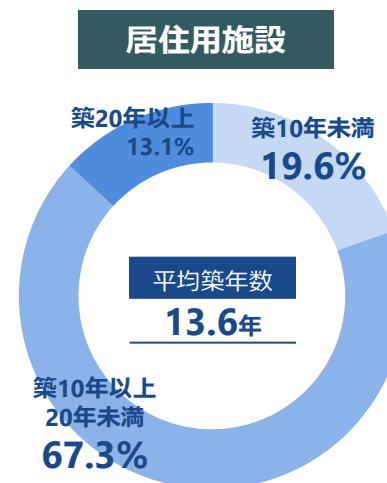
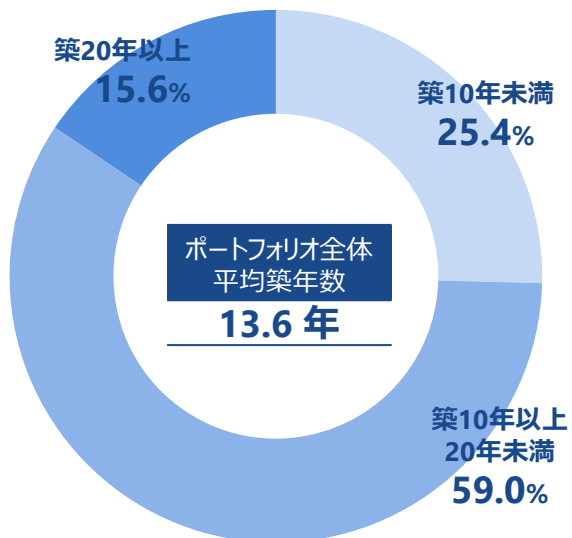
注3: 2020年6月12日付で医療法人社団博心会から名称を変更しています。

ポートフォリオの内訳②

地域別の内訳 (注1)



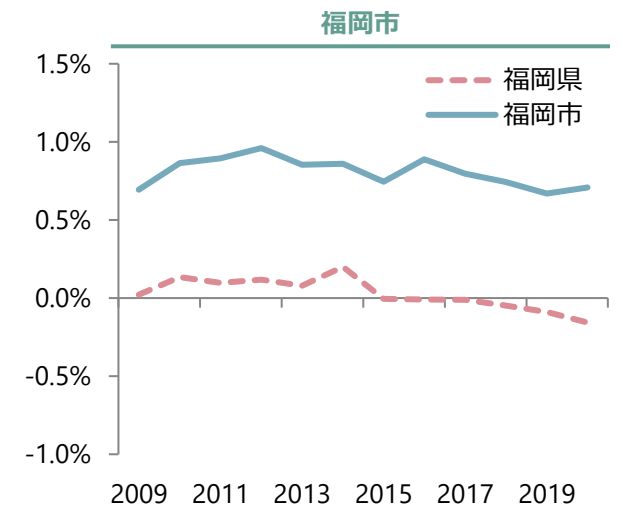
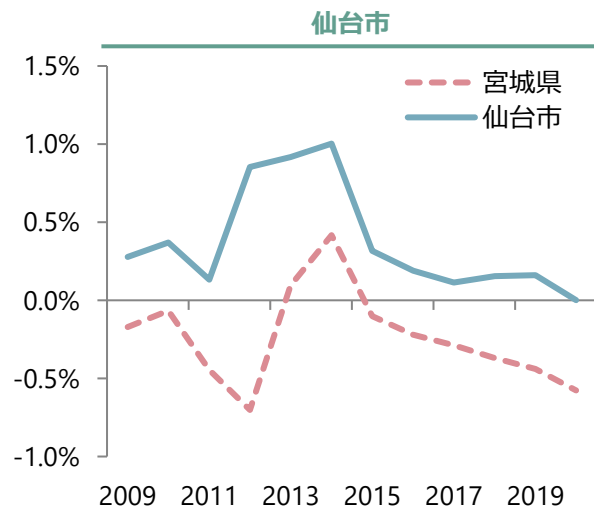
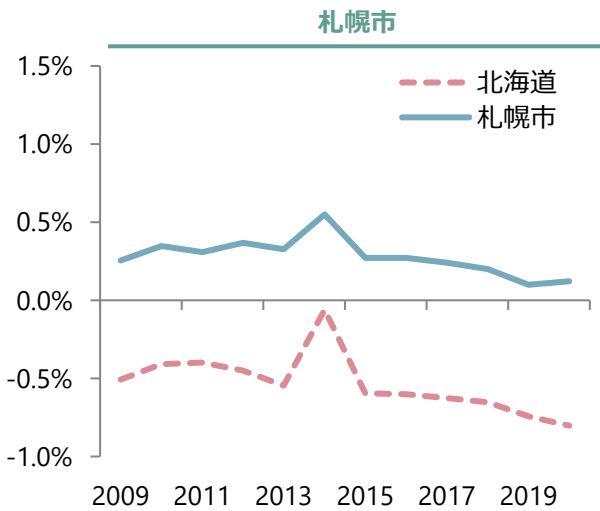
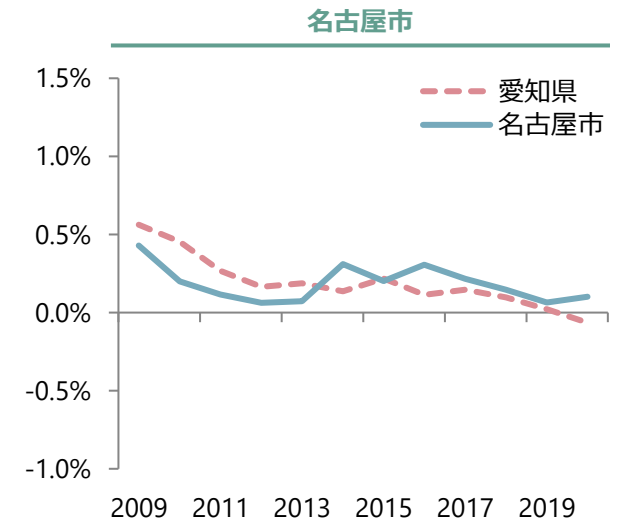
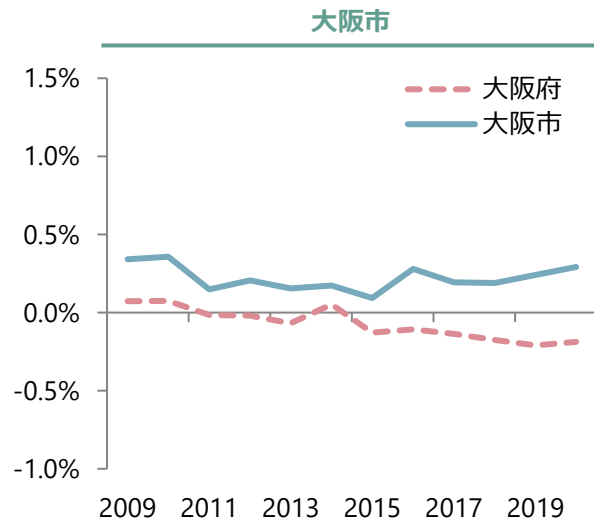
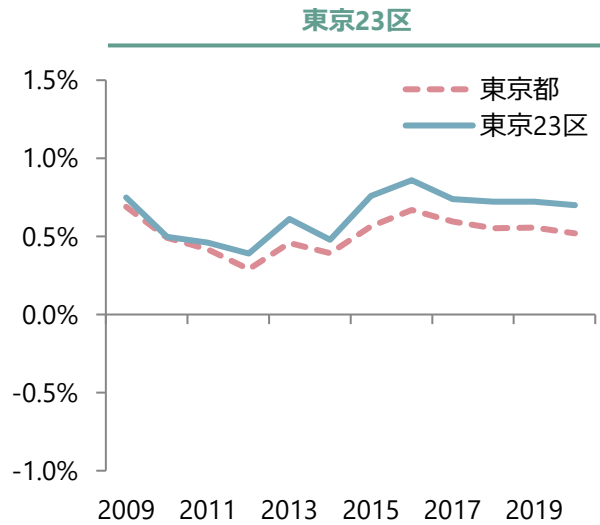
築年数の内訳 (注2)



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

注2: 「築年数」は、竣工日から2021年1月31日までの期間により算出しています。

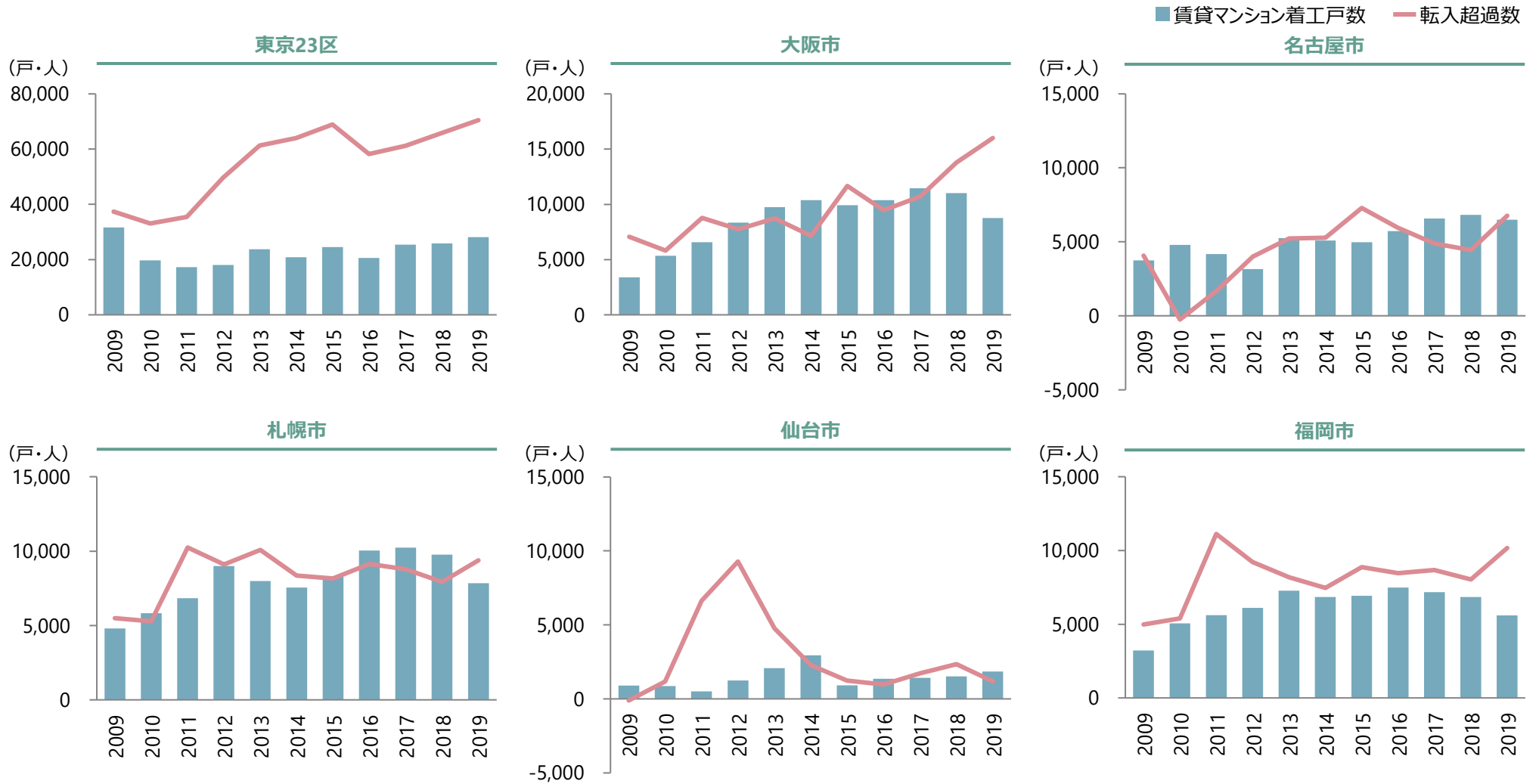
東京23区及び主要な政令指定都市における居住人口（前年比）



出所 : 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」

注 : 居住人口の推移は、総務省「住民基本台帳人口」の各暦年1月1日（2013年以前については各暦年3月31日）現在における人口を前年比で表示しています。なお、2006年に住民基本台帳における転出時期の取扱いが変更されています。また、2013年より、調査対象に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号。その後の改正を含みます。）の適用対象となった外国人住民が含まれることとなりましたが、本分析は日本人住民に関するデータのみを使用しています。

東京23区及び主要な政令指定都市における賃貸マンション着工戸数及び転入超過数

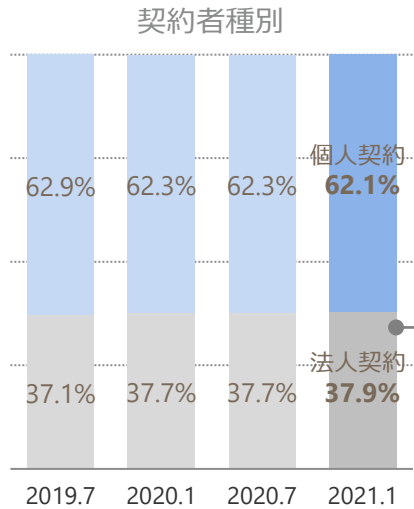


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

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、東京23区及び主要な地方政令指定都市のそれぞれにおいて、転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

テナント属性分析(居住用施設)

契約者の種別 (注1)

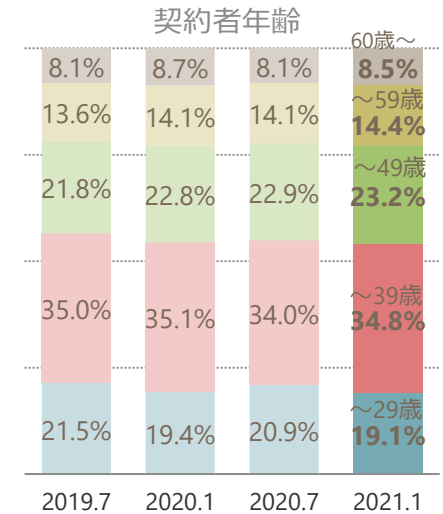
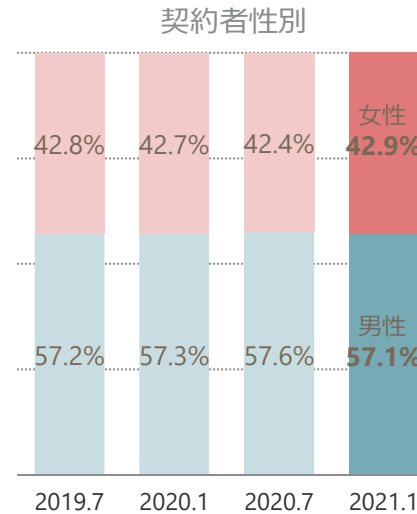


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

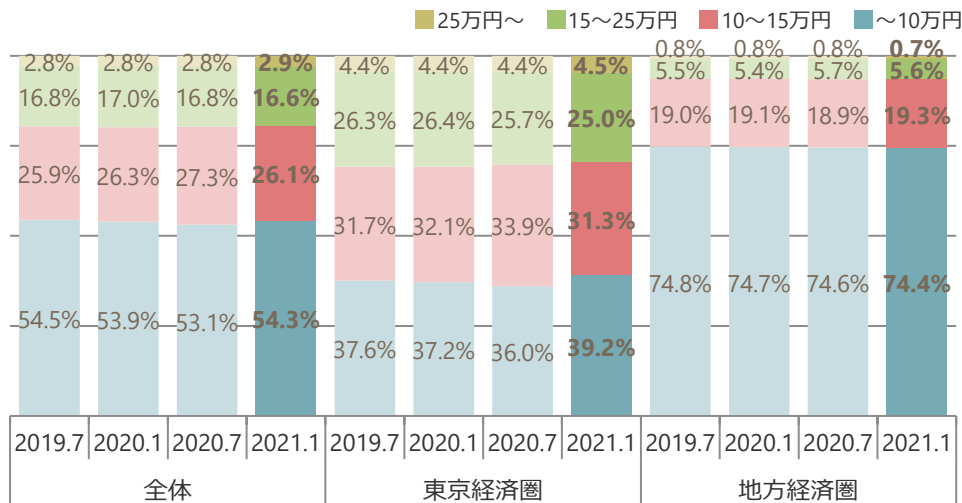
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス東浅草	21戸	58.3%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス守口	10戸	35.7%
KDX千葉中央レジデンス	26戸	24.5%
KDXレジデンス立川	37戸	21.3%

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20%以上のテナントを表しています。ただし、賃料保証型の物件を除いています。

個人契約の分類



契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース)



契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注1) (2021年1月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥94,384 (▲1,956円)	¥72,022 (+201円)	¥87,205 (▲720円)
スモール・ファミリー	¥165,349 (+1,730円)	¥85,096 (▲114円)	¥124,353 (+931円)
ファミリー	¥212,513 (+1,666円)	¥157,259 (▲497円)	¥183,674 (+723円)
全体	¥133,109 (▲1,646円)	¥93,779 (+64円)	¥116,337 (▲379円)

注1: () には前期比の増減額を記載しています。

免震部材について

TOYO TIRE株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

2015年3月		2015年4月		2015年9月	2019年5月	2019年8月
TOYO TIRE株式会社（以下「TOYO TIRE」といいます。）による免震材料の大臣認定不適合等についての開示	保有物件のうち1物件（以下「対象物件」といいます。）について、TOYO TIRE製の免震材料が使用されているものの、大臣認定不適合等には該当しない旨をTOYO TIRE宛に確認	TOYO TIREによる新たな不正事案についての開示 対象物件における免震材料が、新たな不正事案のうち1物件に含まれている旨の報告をTOYO TIREより受領	国土交通省及びTOYO TIREによる耐震性の確認の結果、対象物件は震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれはないことを確認	本投資法人、本資産運用会社、TOYO TIRE、東洋ゴム化工品株式会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行との間で、本件に係る「 補償に関する合意書 」を締結	免震ゴムの交換と、損失等に関する補償について合意し、「 免震ゴムの交換工事に関する合意書及び追加の補償合意書 」を締結	免震ゴム交換工 着工
TOYO TIREの開示を受けて、保有物件の検証を開始						2020年12月
						免震ゴム交換工 完了

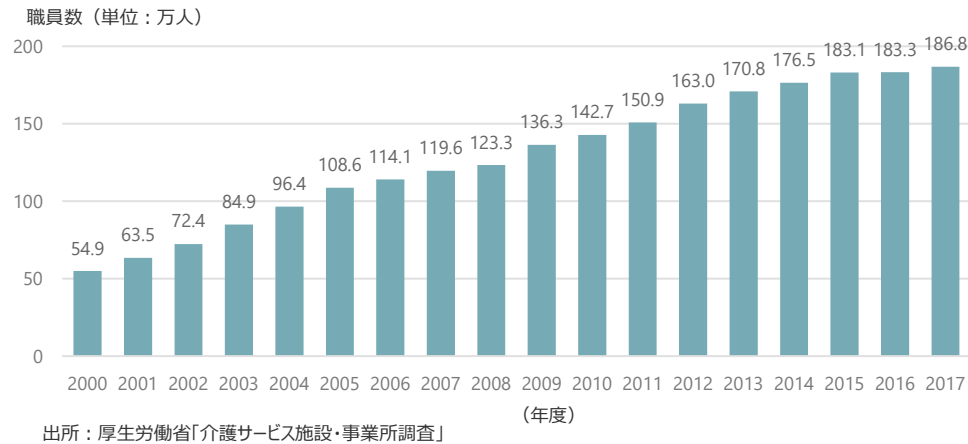
KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社製免震・制振オイルダンパーの使用について

2018年10月		2019年1月		2020年1月	2020年1月
国土交通省から「KYB株式会社（以下「KYB」といいます。）及びカヤバシステムマシナリー株式会社（以下「KSM」といいます。）が製造した免振・制震オイルダンパーの国土交通大臣認定への不適合」が公表	対象物件について、KYB及びKSMが製造し、性能検査記録データの書き換え行為が行われたとされる認定番号が付された免震オイルダンパーが使用されていることが判明。KYB及びKSMからは、本件オイルダンパーは国土交通大臣認定の性能評価基準に適合しているが、そのうちの一部は顧客との契約の内容に適合していない製品に該当するとの報告	KYBによる追加事象についての新たな開示 対象物件における本件オイルダンパーについては、すべて当該不適切行為の有無が不明な製品に該当するとの新たな報告をKYB及びKSMより受ける	国土交通大臣認定の性能基準に適合しない、あるいは不適切行為の有無が不明な製品については、KYBより、早急に適合化を進めるとの報告を受ける	本件オイルダンパーを国土交通大臣認定の性能評価基準に適合する新たな免震オイルダンパーと交換することについて合意し、「 オイルダンパーの交換工事に関する合意書 」を締結	ダンパー交換工 着工
					2020年8月
					ダンパー交換工 完了

ヘルスケア施設を取り巻く環境

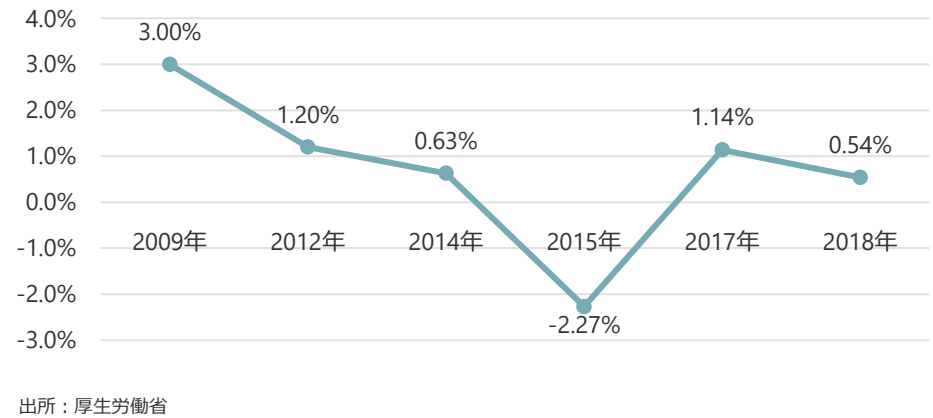
- 介護職員数は、2000年度の制度創設以降128万人増加(約3.3倍増)
- 多様な人材の確保や介護ロボット導入などの取り組みが推進

介護職員数の推移



- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移 (2018年度改定率: +0.54%)
- 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

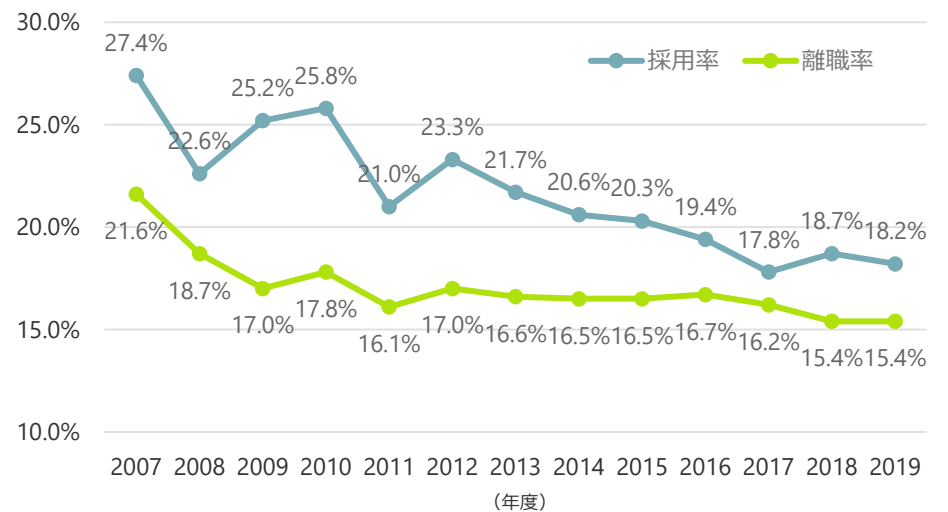


介護人材確保対策

	これまでの主な対策	今後、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5.7万円相当の改善 (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~))	◎ 2019年10月の消費税率の引き上げに伴い、更なる処遇改善を実施予定
多様な人材の確保・育成	○ 介護福祉士を目指す学生への修学資金貸付 ○ いったん仕事を離れた介護人材への再就職準備金貸付(人材確保が特に困難な地域では貸付額を倍増)	◎ 中高年齢者等の介護未経験者に対する入門的研修を創設し、研修受講後のマッチングまでを一体的に支援 ◎ 介護福祉士養成施設における人材確保の取組を支援
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	◎ 介護ロボットの導入支援や生産性向上のガイドラインの作成など、介護ロボット・ICT活用推進の加速化 ◎ 認証評価制度の普及に向けたガイドラインの策定
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(介護職の魅力などの向上)
外国人材の受け入れ環境整備	◎ 在留資格「介護」の創設に伴う介護福祉士国家資格の取得を目指す外国人留学生等の支援(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)	

出所: 厚生労働省

介護職員の採用率・離職率の状況

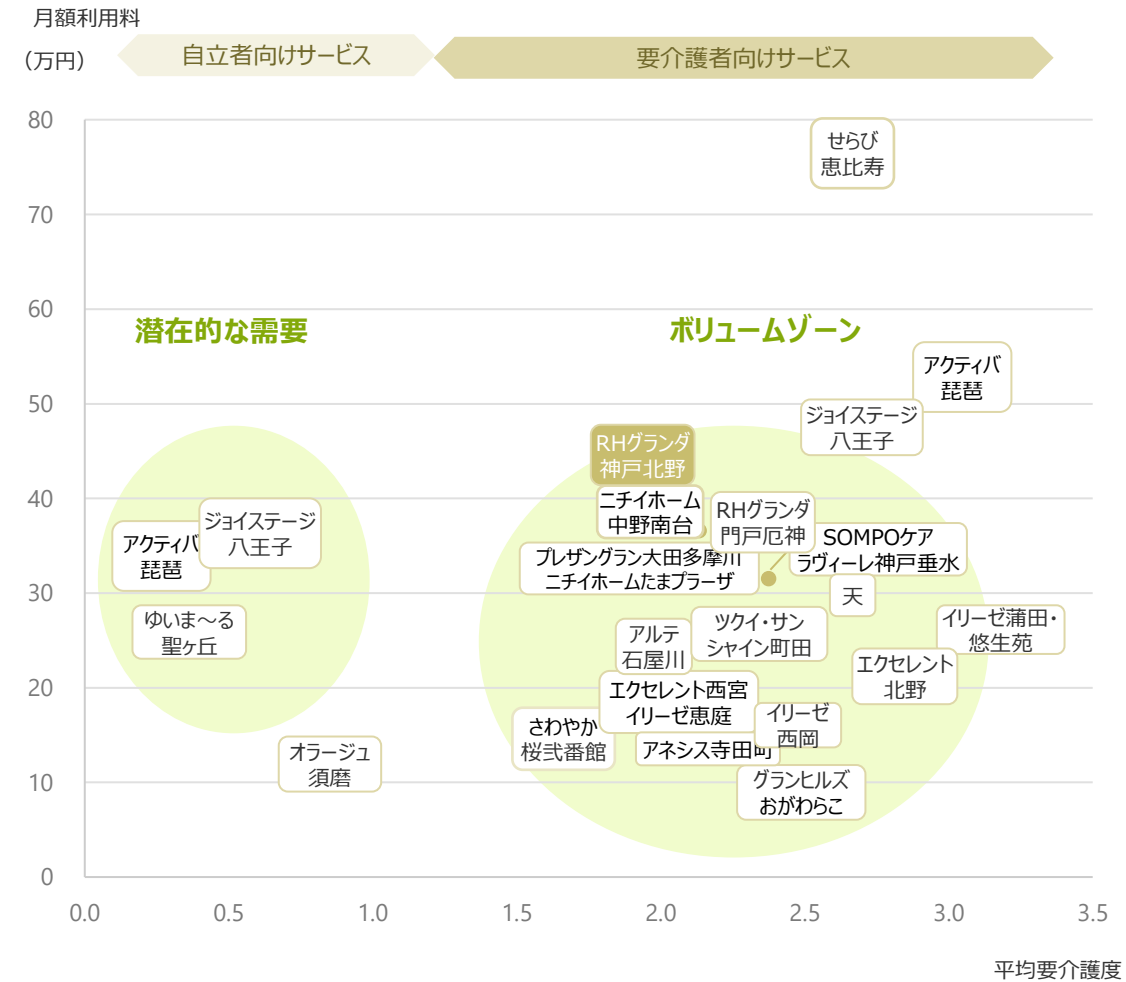


シニアリビング施設の分類

シニアリビング施設の分類 (注1)

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

注2: 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1)	居室数 (注1)	上場/非上場	本投資法人保有施設 (物件名)
SOMPOケア株式会社 (SOMPOホールディングス株式会社)	1997年5月	433	25,608	東証一部上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水
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	337	18,282	東証一部上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	リハビリホームグランド門戸厄神、 メディカルホームグランド苦楽園、 リハビリホームグランド神戸北野
HITOWAケアサービス株式会社 (HITOWAホールディングス株式会社)	2006年11月	116	7,047	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 イリーゼ恵庭 (いざりえ恵庭ビル)
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイ学館)	1964年6月	80	5,112	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	88	5,191	東証一部上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	さわやか桜式番館
株式会社ツクイホールディングス (注2)	1969年6月	97	4,483	東証一部上場会社	ツクイ・サンシャイン町田
株式会社ケア21	1993年11月	118	4,017	東証JASDAQ上場会社	プレザングラン 大田多摩川
トラストガーデン株式会社 (リゾートトラスト株式会社)	2007年8月	23	2,097	東証一部上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	アクティバ琵琶
社会福祉法人ノテ福祉会	1983年6月	24	1,117	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	34	1,207	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野
株式会社コミュニティネット	1998年6月	14	751	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
医療法人社団創生会 (注3)	1999年11月	11	630	非上場法人	アネシス寺田町、ロココリハ、オラージュ須磨、 カネディアンヒル、アネシス兵庫、アルテ石屋川
株式会社日本ケアリンク (株式会社ソラスト)	2000年11月	22	500	東証一部上場の株式会社ソラストの連結子会社	せらび恵比寿
株式会社エヌエムライフ (株式会社イリスケア)	1995年10月	1	232	非上場会社	ジョイステージ八王子
有限会社シルバータウン (株式会社イリスケア)	2002年2月	3	181	非上場会社	グランヒルズおがわらこ

注1: 「施設運営数」及び「居室数」はオペレーターへのヒアリング等 (2020年12月末時点) により取得した数値であり、当該オペレーター単体の運営数を記載しています。
また、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及びケアハウスの運営数を集計の対象としています。

注2: 株式会社ツクイホールディングスは2020年10月1日付で株式会社ツクイより商号変更しています。

注3: 医療法人社団創生会は2020年6月12日付で医療法人社団博心会より商号変更しています。

オペレーター定員数ランキング

高齢者住宅・施設運営居室数ランキング

順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数	合計(注)	
				棟数	定員数
1	SOMPOケア	SOMPOケア ラヴィーレ、SOMPOケア そんぼの家、SOMPOケア そんぼの家S	1	433	25,740
2	ベネッセスタイルケア	アリア、くらら、グラニー&グランダ、まどか、ボンセジュール、こごち、リレ	3	332	18,886
3	ニチイ学館	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	432	14,198
4	学研グループ	ココファン		421	13,947
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		131	12,056
6	ベストライフ	ベストライフ		179	11,616
7	創生会グループ	グッドタイムホーム、グッドタイムクラブ、グッドケア、ソノラス・コート、カルムコート	6	157	10,335
8	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		194	10,110
9	医療法人社団葵会	葵の園、あおいの里		97	8,559
10	木下の介護	ライフコミュニティ、リアンレーヴ、応援家族		124	7,575
11	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	7,108
12	社会福祉法人恩賜財団済世会	(特定のブランドなし)		106	7,079
13	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	116	7,062
14	ALSOKグループ	みんなの家、ホームステーションらいふ		185	6,564
15	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		174	6,000
16	徳洲会グループ	徳洲苑		77	5,819
17	ウチヤマホールディングス	さわやか	1	98	5,722
18	ヴァティー	あんしんホーム、ふるさとホーム		146	5,420
19	社会福祉法人聖隷福祉事業団	愛光園、エデンの園		35	5,057
20	ユニマットリタイアメント・コミュニティ	そよ風		165	4,556
25	ケア21	プレザンメゾン、プレザングラン、たのしい家	1	116	3,866
26	ソラスト	ソラスト、なごやか、グレースメイト	1	125	3,842
28	ツクイ	ツクイ、ツクイ・サンシャイン	1	77	3,452
37	リゾートトラストグループ	トラストガーデン	1	23	2,599
54	エクセレントケアシステム	エクセレント、スイート、グランドホーム	2	46	2,005
83	社会福祉法人ノテ福祉会	ハッピーハウス	1	26	1,400
177	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	23	768

出所：週刊高齢者住宅新聞2020年8月5・12日(第594号)

注：「棟数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2020年8月5・12日(第594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、認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による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	21.4	5年毎	2022/7/1
H-2	ニチイホーム中野南台	株式会社ニチイケアパレス	介護付	6.1	3年毎	2022/4/1
H-3	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	介護付	15.0	原則不可 (注4)	-
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	住宅型	43.8	原則不可 (注5)	-
H-5	ニチイホームたまブラザー	株式会社ニチイケアパレス	介護付	11.5	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	17.0	原則不可 (注5)	-
H-7	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	23.3	原則不可 (注4)	-
H-8	いざりえ恵庭ビル (注6)	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	24.1	原則不可 (注4)	-
H-9	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	介護付	12.1	原則不可 (注4)	-
H-10	アクティバ琵琶	トラストガーデン株式会社	介護付	6.5	3年毎	2024/1/29
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケア株式会社	介護付	9.3	原則不可 (注7)	-
H-12	リハビリホームグランダム戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	16.5	原則不可 (注7)	-
H-13	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	13.6	原則不可 (注8)	-
H-14	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	サ高住	8.7	3年毎 (注9)	2023/11/12
H-15	エクセレント北野	株式会社エクセレントケアシステム	住宅型	14.5	原則不可 (注8)	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	老健	15.1	5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	15.1	5年毎	2026/3/29
H-18	オラージュ須磨	医療法人社団 創生会	老健	15.1	5年毎	2026/3/29
H-19	カネディアンヒル	医療法人社団 創生会	老健	15.1	5年毎	2026/3/29
H-20	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	老健	15.1	5年毎	2026/3/29
H-21	プレザングラン 大田多摩川	株式会社ケア21	介護付	17.0	原則不可 (注7)	-
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (西館) (東館)	株式会社ツクイホールディングス	介護付	21.1	5年毎	2022/4/1
				23.3	5年毎	2025/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社日本ケアリンク	介護付	6.5	3年毎	2022/5/1
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	介護付	27.5	5年毎	2027/7/1
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	29.8	原則不可 (注7)	-
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野 (注10)	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	25.1	原則不可 (注7)	-
平均				平均残存年数	16.3	

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、2021年1月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています。
 注4: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
 注5: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。
 注6: いざりえ恵庭ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。
 注7: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は協議の上改定が可能です。
 注8: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。
 注9: 建物の瑕疵又は使用ができない場合を除き、賃料の減額請求は出来ません。
 注10: 2021年6月1日取得予定

賃料改定時期

2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
7月期 (第19期)	1月期 (第20期)	7月期 (第21期)	1月期 (第22期)	7月期 (第23期)
		7月期 (第25期)	1月期 (第24期)	7月期 (第26期)

●イリーゼ蒲田・悠生苑
 ●ニチイホーム中野南台
 ●町田(西館)
 ●せらび恵比寿

●グランヒルズおがわらこ
 ●アクティバ琵琶

投資主優待制度について

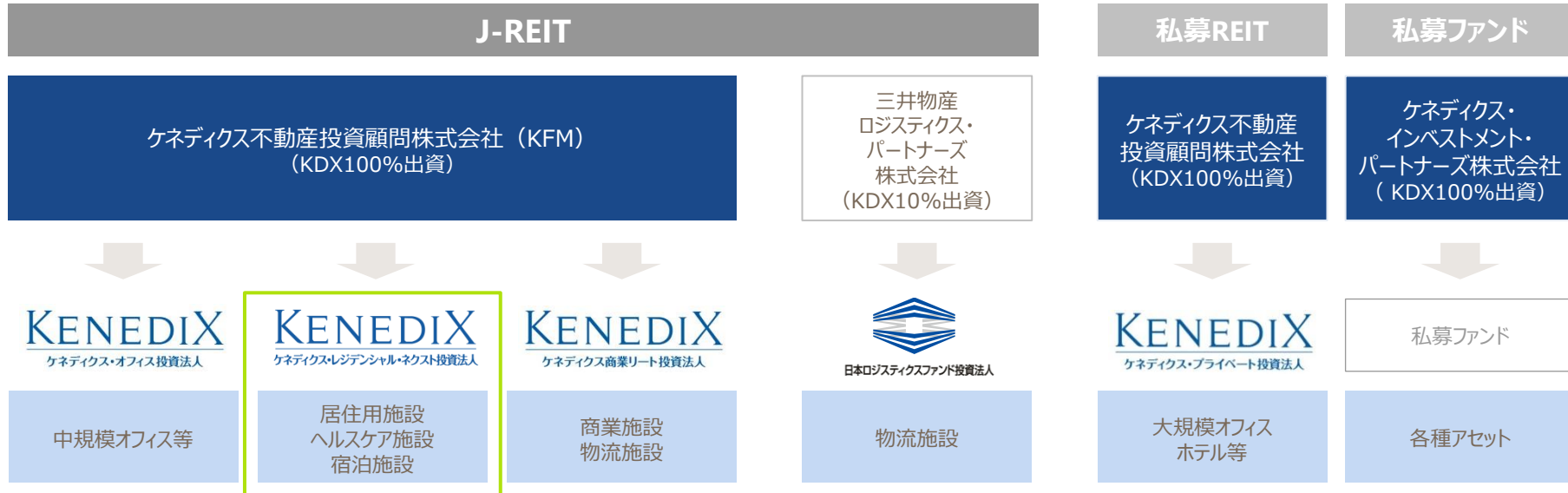
優待制度の内容 全国 約 793 施設が対象

<p>長谷エグループ 株式会社 生活科学運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>25施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫</p>	<p>長谷エグループ 株式会社 センチュリーライフ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>10施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪</p>	<p>株式会社シニアライフカンパニー</p> <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 <p>5施設</p> <p>東京、福岡</p>
<p>Innovation for Wellbeing SOMPOケア</p> <p>I. SOMPOケアラヴィーレの介護付きホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「前払い金プランの場合」 前払金の3%割引 ・「月払いプランの場合」 毎月の家賃相当額の3%割引（契約終了まで） <p>II. SOMPOケア そんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎月の家賃相当額または賃料の3%の金額を割引（契約終了まで） <p>433施設</p> <p>北海道、岩手、宮城、秋田、埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、福岡、熊本</p>	<p>HITOWA GROUP イリーゼ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分） <p>112施設</p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、滋賀、兵庫、沖縄</p>	<p>株式会社 ケア21</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>44施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島</p>
<p>ニチイ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・体験入居無料（1泊2日3食付） <p>74施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡</p>	<p>株式会社 エクセレントケアシステム EXCELLENT CARE SYSTEM Co., Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>15施設</p> <p>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</p>	
<p>株式会社 さわやか倶楽部 SAWA YAKA CLUB</p> <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 <p>74施設</p> <p>北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分</p>	<p>終の住処 ジョイステージ八王子 介護付有料老人ホーム 公益社団法人全国有料老人ホーム協会会員</p> <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） <p>1施設</p> <p>東京</p>	

注1: 基準日（2021年1月31日）時点において、株式会社生活科学運営、株式会社センチュリーライフ、株式会社シニアライフカンパニー、SOMPOケア株式会社、HITOWAケアサービス株式会社、株式会社ニチイケアパレス、株式会社さわやか倶楽部、株式会社ケア21、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。なお、株式会社センチュリーライフ及びHITOWAケアサービスはサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）、株式会社シニアライフカンパニーはシニア向けマンション、SOMPOケア株式会社はサ高住・グループホームをそれぞれ含みます。

ケネディクスグループの概要

ケネディクスグループが運用に関わる主なファンド

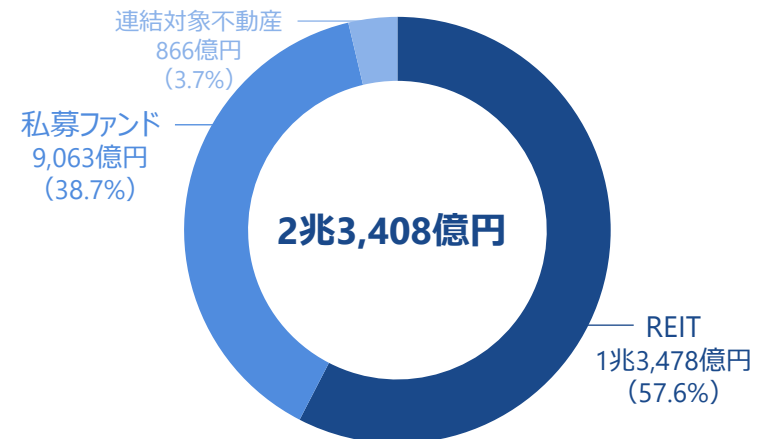


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

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

注1: 「KPI」は、ケネディクス・プライベート投資法人を表しています。

ケネディクスグループの受託資産残高 (2020年12月末時点)

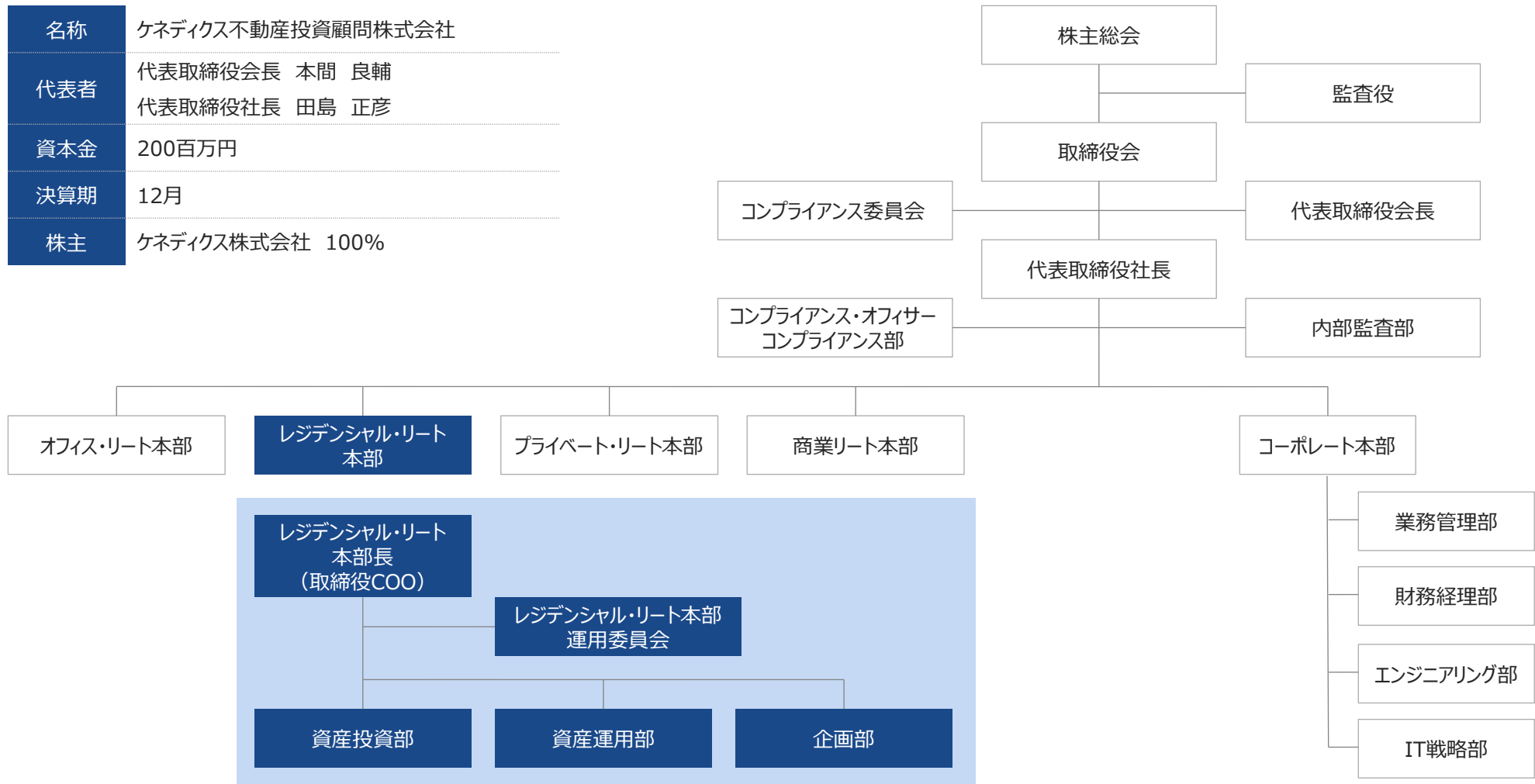


KFM レジデンシャル・リート本部の概要

資産運用会社の概要

名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者	代表取締役会長 本間 良輔 代表取締役社長 田島 正彦
資本金	200百万円
決算期	12月
株主	ケネディクス株式会社 100%

組織図



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  宿泊施設



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新生銀行及び三菱UFJ信託銀行については、自ら入手した他者の不動産等の売却情報のみ）を、一定の条件の下で本投資法人または本資産運用会社に対して提供するサポートをいいます。

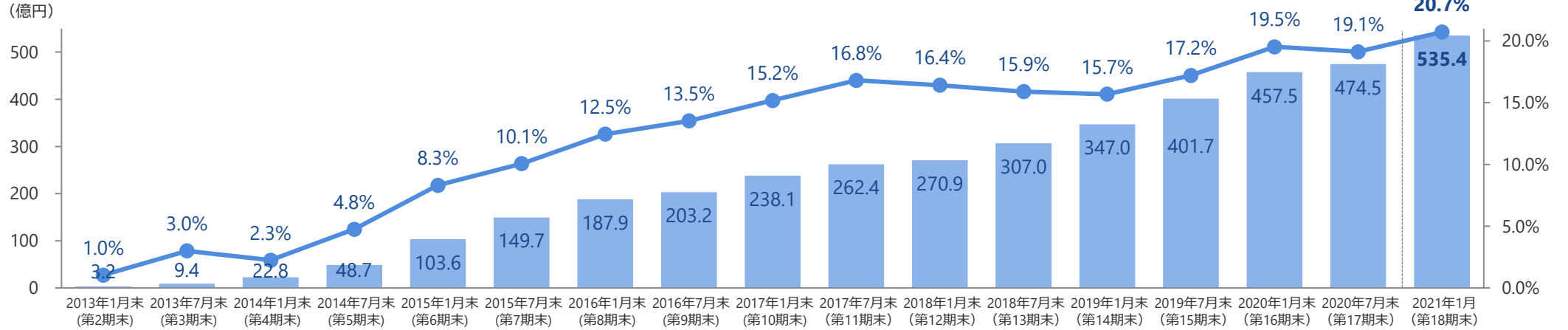
注2: 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

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

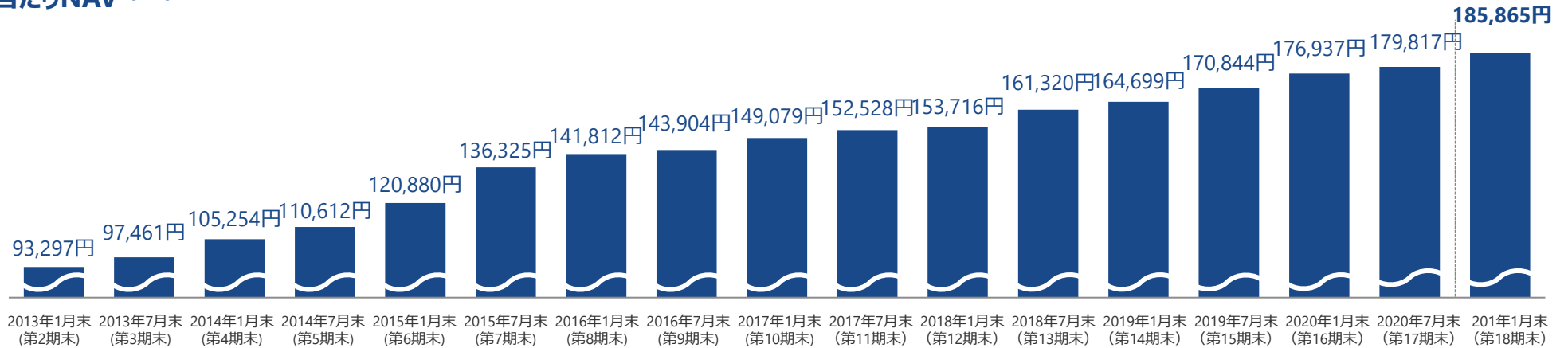
注4: 上記は、スポンサー、クネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものですが、各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

鑑定含み益及び1口当たりNAV

鑑定含み益及び鑑定含み益率 (注1)



1口当たりNAV (注2)



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

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

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

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

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

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（第17期） (2020年7月31日)	当期（第18期） (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,212,337	12,947,764
信託現金及び信託預金	10,171,729	10,469,429
営業未収入金	31,793	90,961
前払費用	14,671	9,576
未収消費税等	35,339	-
その他	9,032	7,224
流動資産合計	¥23,474,905	¥23,524,958
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	172,666
信託建物	91,669,964	93,740,151
信託構築物	875,199	890,101
信託機械及び装置	1,081,958	1,073,553
信託工具、器具及び備品	593,268	676,213
信託土地	150,985,849	160,714,888
有形固定資産合計	¥247,004,281	¥257,267,575
無形固定資産		
信託借地権	1,225,462	1,116,755
その他	4,010	3,234
無形固定資産合計	¥1,229,473	¥1,119,989
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,210	89,381
長期前払費用	1,014,382	1,056,412
その他	19,719	14,478
投資その他の資産合計	¥1,123,311	¥1,160,272
固定資産合計	¥249,357,066	¥259,547,837
繰延資産		
投資法人債発行費	45,185	41,066
投資口交付費	83,246	58,549
繰延資産合計	¥128,431	¥99,616
資産合計	¥272,960,403	¥283,172,411

	(単位：千円)	
	前期（第17期） (2020年7月31日)	当期（第18期） (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	626,063	603,335
短期借入金	2,800,000	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,850,000	15,200,000
未払金	353,107	364,045
未払費用	38,676	49,658
未払法人税等	605	605
未払消費税等	10,812	35,929
前受金	1,179,888	1,147,437
預り金	82,406	90,588
その他	1,704	111,402
流動負債合計	¥15,943,264	¥20,603,002
固定負債		
投資法人債	7,000,000	6,000,000
長期借入金	114,400,000	121,020,000
信託預り敷金及び保証金	3,132,139	3,176,031
信託入居一時金預り金	4,485,740	4,618,929
資産除去債務	67,707	67,892
その他	473,947	554,484
固定負債合計	¥129,559,535	¥135,437,338
負債合計	¥145,502,799	¥156,040,341
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,550,294	108,550,294
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）	1,940,000	1,920,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,212,398	3,997,276
剰余金合計	¥19,339,498	¥19,104,376
投資主資本合計	¥127,889,792	¥127,654,670
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△432,188	△522,600
評価・換算差額等合計	¥△432,188	¥△522,600
純資産合計	¥127,457,603	¥127,132,070
負債純資産合計	¥272,960,403	¥283,172,411

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	7,704,582	7,834,662
その他賃貸事業収入	585,197	548,002
不動産等売却益	84,437	-
営業収益合計	¥8,374,217	¥8,382,664
営業費用		
賃貸事業費用	3,005,600	3,060,925
資産運用報酬	604,986	645,144
資産保管手数料	13,908	14,600
一般事務委託手数料	46,472	48,792
役員報酬	8,100	8,100
その他営業費用	225,746	260,792
営業費用合計	¥3,904,813	¥4,038,356
営業利益	¥4,469,404	¥4,344,308
営業外収益		
受取利息	41	41
未払分配金除斥益	1,240	323
還付加算金	-	114
営業外収益合計	¥1,282	¥479
営業外費用		
支払利息	498,083	531,956
投資法人債利息	21,322	21,702
融資手数料	115,280	129,966
投資法人債発行費償却	4,118	4,118
投資口交付費償却	23,245	24,697
営業外費用合計	¥662,051	¥712,440
経常利益	¥3,808,635	¥3,632,346

	(単位：千円)	
	前期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
税引前当期純利益	¥3,808,635	¥3,632,346
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	¥3,808,030	¥3,631,741
前期繰越利益	404,367	365,534
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥4,212,398	¥3,997,276

金銭の分配に係る計算書

	前期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
I. 当期末処分利益	4,212,398,326 円	3,997,276,406 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	3,866,863,770 円	3,867,815,028 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,065 円)	(4,066 円)
IV. 次期繰越利益	365,534,556 円	149,461,378 円

キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第17期） 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	当期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,565,201	5,336,171
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,828,780	△11,605,805
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,481,735	6,302,761
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	¥2,218,156	¥33,127
現金及び現金同等物の期首残高	21,165,911	23,384,067
現金及び現金同等物の期末残高	¥23,384,067	¥23,417,194

鑑定評価額一覧 1/6

(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	2021年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	6,580	6,800	220	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	4,700	2,100	4,744	2,055
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,290	2,410	120	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,775	635	1,681	728
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,060	1,090	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	822	268	772	317
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,920	1,950	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,488	462	1,443	506
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	948	973	25	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	650	323	601	371
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,600	3,690	90	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,830	860	2,605	1,084
T-9	コスモハイム元住吉	F	1,860	2,390	530	-	4.3%	4.4%	4.1%	4.5%	4.5%	2,087	303	2,161	228
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	759	778	19	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	637	141	634	143
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,830	1,830	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,480	350	1,274	555
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,500	1,530	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,150	380	1,173	356
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,700	3,810	110	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	3,000	810	3,068	741
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,690	3,790	100	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	2,800	990	2,846	943
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,580	2,580	-	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,230	350	2,262	317
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,790	2,860	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	2,080	780	2,127	732
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,450	2,510	60	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,781	729	1,794	715
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,120	2,150	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,560	590	1,575	574
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,090	1,110	20	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	770	340	789	320
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,940	1,990	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,450	540	1,489	500
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,030	1,040	10	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	730	310	771	268
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	870	870	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	650	220	632	237
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,090	4,210	120	4.0%	4.0%	3.8%	4.0%	4.2%	4.2%	3,240	970	3,174	1,035
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,460	1,470	10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,147	323	1,144	325
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,230	4,350	120	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	3,270	1,080	3,213	1,136
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,990	3,080	90	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,260	820	2,297	782
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,430	1,470	40	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,000	470	1,020	449
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	972	1,010	38	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	720	290	704	305
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,520	1,560	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,250	310	1,272	287

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：2020年7月31日、2021年1月期末：2021年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 2/6

(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	2021年 1月期末 B	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末				
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,170	1,200	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	920	280	896	303
T-32	KDXレジデンス三宿	F	985	1,020	35	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	760	260	747	272
T-33	KDXレジデンス用賀	F	915	947	32	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	700	247	688	258
T-34	KDXレジデンス下馬	F	787	814	27	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	600	214	593	220
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,460	1,480	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,250	230	1,238	241
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,370	1,400	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,050	350	1,054	345
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,300	1,300	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,000	300	1,062	237
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	977	996	19	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	776	220	723	272
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,040	1,050	10	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	773	277	785	264
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,100	1,130	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	850	280	861	268
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,040	1,060	20	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	800	260	808	251
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	790	818	28	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	620	198	587	230
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	666	681	15	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	550	131	543	137
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	538	552	14	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	420	132	385	166
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,010	1,030	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	800	230	760	269
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,170	1,180	10	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	999	181	999	180
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,120	2,210	90	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,800	410	1,671	538
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,700	1,770	70	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,350	420	1,323	446
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,350	1,390	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	996	394	1,037	352
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	681	710	29	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	530	180	554	155
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,620	1,650	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,268	382	1,320	329
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,830	4,980	150	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	3,745	1,235	3,706	1,273
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,340	3,370	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,593	777	2,545	824
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,490	2,580	90	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,857	723	1,802	777
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,350	3,430	80	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,679	751	2,592	837
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,800	6,010	210	3.9%	3.8%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	4,832	1,178	4,930	1,079
T-57	ピーサイト秋葉原	F	1,050	1,070	20	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	850	220	859	210

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：2020年7月31日、2021年1月期末：2021年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 3/6

(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	2021年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末				
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,020	2,150	130	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	1,360	790	1,369	780
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,550	2,530	-20	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,200	330	2,333	196
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,710	1,640	-70	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,400	240	1,411	228
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,620	1,640	20	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,250	390	1,233	406
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,450	1,450	-	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,062	388	1,047	402
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,720	3,750	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	3,026	723	2,935	814
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,540	1,540	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,050	490	1,154	385
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,350	1,390	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,100	290	1,091	298
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,830	1,940	110	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	1,150	790	1,179	760
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,160	1,200	40	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	700	500	711	488
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,470	4,630	160	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	2,845	1,785	2,906	1,723
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,310	1,340	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,130	210	1,155	184
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,750	1,820	70	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	1,224	596	1,234	585
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,150	1,190	40	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	792	397	799	390
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	871	897	26	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	561	336	557	339
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	986	1,000	14	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	695	305	693	306
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	838	859	21	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	648	211	649	209
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,020	1,120	100	3.9%	4.0%	3.7%	3.8%	4.1%	4.2%	764	356	765	354
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,200	1,230	30	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	894	336	894	335
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,200	1,260	60	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	842	418	841	418
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,790	7,820	30	4.0%	3.9%	4.2%	4.1%	4.2%	4.1%	7,500	320	7,650	169
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,230	2,280	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,930	350	1,961	318
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,740	2,750	10	4.5%	4.4%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,635	114	2,685	64
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,420	1,450	30	4.3%	4.2%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,360	90	1,397	52
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,260	1,290	30	3.9%	3.8%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,111	179	1,133	156
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	749	767	18	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	687	79	703	63
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,050	1,050	-	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	975	74	1,015	34

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：2020年7月31日、2021年1月期末：2021年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 4/6

(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	2021年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末					d
東京 経済 圏	T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,730	2,730	-	4.0%	4.0%	3.7%	3.7%	4.1%	4.1%	2,500	230	2,635	94
	T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	F	983	1,000	17	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	939	60	974	25
	T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	828	828	-	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	750	78	769	58
	T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,100	2,150	50	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,918	231	1,975	174
	T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	650	-	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%	4.3%	4.3%	621	29	657	-7
	T-90	KDXレジデンス三鷹	F	2,810	2,870	60	4.2%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,530	340	2,696	173
	T-91	KDXレジデンス中延	T	-	901	-	-	4.0%	-	4.1%	-	4.2%	830	71	850	50
	T-92	KDXレジデンス市川	D	-	908	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	840	68	882	25
	T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	-	3,530	-	-	3.8%	-	3.9%	-	4.0%	3,000	530	3,231	298
	T-94	KDXレジデンス中板橋	F	-	1,850	-	-	3.9%	-	3.7%	-	4.1%	1,736	113	1,856	-6
	T-95	KDXレジデンス湘南台	D	-	1,610	-	-	4.4%	-	4.2%	-	4.6%	1,500	110	1,572	37
	T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	-	2,450	-	-	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	2,237	212	2,340	109
東京経済圏小計/平均				167,033	182,589	4,307	3.9%	3.9%	3.8%	3.7%	4.1%	4.1%	143,220	39,368	144,311	38,277
地方 経済 圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,340	1,340	-	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,015	325	906	433
	R-3	KDX泉レジデンス	F	1,420	1,460	40	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,120	340	1,026	433
	R-4	KDX千早レジデンス	F	1,430	1,460	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,080	380	970	489
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,570	3,600	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,910	690	2,657	942
	R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,970	2,000	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,510	490	1,309	690
	R-8	KDX清水レジデンス	F	2,030	2,100	70	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,680	420	1,518	581
	R-9	KDXレジデンス大通公園	F	998	1,020	22	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	765	255	758	261
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,050	1,060	10	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	830	230	844	215
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	560	595	35	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	445	150	452	142
	R-13	KDXレジデンス一番町	D	721	722	1	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	530	192	488	233
	R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,530	2,610	80	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,350	260	2,205	404
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,040	1,070	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	900	170	845	224	
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,040	1,040	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	840	200	781	258	
R-19	KDXレジデンス西大路	D	939	940	1	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	813	127	762	177	

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：2020年7月31日、2021年1月期末；2021年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 5/6

(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	2021年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末	前回取得	2021年 1月期末				
R-20	KDXレジデンス西院	D	513	513	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	440	73	408	104
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,700	1,710	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,410	300	1,337	372
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,600	1,630	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,350	280	1,252	377
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,439	1,439	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,275	164	1,274	164
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	877	902	25	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	740	162	661	240
R-26	KDXレジデンス守口	F	681	689	8	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	551	138	501	187
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,230	1,240	10	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,080	160	1,055	184
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,940	1,980	40	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,360	620	1,472	507
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	716	729	13	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	588	141	538	190
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	895	921	26	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	680	241	632	288
R-32	KDXレジデンス西公園	F	895	907	12	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	763	144	713	193
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	933	951	18	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	760	191	728	222
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,590	4,580	-10	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	3,500	1,080	3,399	1,180
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,160	1,140	-20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	973	167	956	183
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,700	3,680	-20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	3,201	479	3,106	573
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,450	2,450	-	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	1,974	475	1,943	506
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,220	5,170	-50	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	4,606	563	4,430	739
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,700	1,770	70	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	915	855	888	881
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,670	1,710	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,290	419	1,247	462
R-42	セレニテ西宮本町	T	748	754	6	4.7%	4.6%	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%	617	136	628	125
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,730	1,750	20	4.6%	4.5%	4.7%	4.6%	4.8%	4.7%	1,600	150	1,733	16
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,600	2,620	20	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	4.7%	4.6%	2,390	230	2,448	171
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,320	7,330	10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	6,884	445	7,265	64
R-46	KDXレジデンス山台駅東	F	1,410	1,420	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,340	80	1,410	9
地方経済圏小計／平均			68,355	69,002	647	4.5%	4.5%	4.4%	4.3%	4.7%	4.7%	57,077	11,924	55,561	13,440
居住用施設合計／平均			235,388	251,591	4,954	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	4.3%	4.2%	200,298	51,292	199,872	51,718

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：2020年7月31日、2021年1月期末：2021年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 6/6

		(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	2021年1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年1月期末	前回取得	2021年1月期末	前回取得	2021年1月期末						
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,120	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,120	-	1,060	59		
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	1,770	-10	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,780	-10	1,761	8		
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,760	3,760	-	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.4%	5.4%	3,690	70	3,749	10		
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,120	1,120	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,120	-	1,068	51		
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	2,980	40	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,940	40	2,809	170		
H-6	天	T	2,670	2,660	-10	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	30	2,576	83		
H-7	イリーゼ西岡	F	859	858	-1	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	-	807	50		
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,740	1,740	-	5.9%	5.9%	5.7%	5.7%	6.1%	6.1%	1,660	80	1,553	186		
H-9	さわやか桜式番館	D	993	992	-1	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	3	922	69		
H-10	アクティバ琵琶	T	6,590	6,570	-20	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	10	6,283	286		
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	2,110	-	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	5.1%	5.1%	2,110	-	2,049	60		
H-12	リハビリホームグラダ門戸厄神	F	1,190	1,260	70	4.9%	4.9%	4.6%	4.6%	5.1%	5.1%	1,253	7	1,198	61		
H-13	エクセレント西宮	T	976	975	-1	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	4	918	56		
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	1,380	-	7.2%	7.2%	7.1%	7.1%	7.4%	7.4%	1,380	-	1,277	102		
H-15	エクセレント北野	T	782	780	-2	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	43	751	28		
H-16	アネシス寺田町	D	3,640	3,630	-10	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	3,490	140	3,465	164		
H-17	ロココリハ	D	2,170	2,170	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,100	70	2,046	123		
H-18	オラージュ須磨	T	2,830	2,810	-20	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	-	2,758	51		
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	1,860	-10	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	30	1,822	37		
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	1,440	-	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	20	1,391	48		
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,190	3,190	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	3,057	132	3,211	-21		
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,070	7,090	20	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	6,934	155	7,073	16		
H-23	せらび恵比寿	M	1,700	1,700	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,690	10	1,713	-13		
H-24	アルテ石屋川	T	1,390	1,380	-10	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	319	1,141	238		
ヘルスケア施設合計／平均			55,310	55,345	35	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	5.2%	5.2%	54,191	1,153	53,413	1,931		
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	T	2,380	2,380	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,390	-10	2454	-74	
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	T	2,610	2,610	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,570	40	2643	-33	
	宿泊施設合計／平均			4,990	4,990	-	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4,960	30	5,098	-108	
総合計			295,688	311,926								259,449		258,384	53,541		

注1: 鑑定評価書については、不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「FJ」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「DJ」）、JLL森井鑑定株式会社（記号「MJ」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「JT」）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：2020年7月31日、2021年1月期末：2021年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

ポートフォリオ・パフォーマンス

ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第13期 (2018年7月期)	第14期 (2019年1月期)	第15期 (2019年7月期)	第16期 (2020年1月期)	第17期 (2020年7月期)	第18期 (2021年1月期)
期末保有物件数	129 物件	138 物件	143 物件	144 物件	151 物件	157 物件
当期取得物件数	1 物件	10 物件	6 物件	2 物件	8 物件	6 物件 ^(注3)
当期譲渡物件数	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件	0 物件
取得価格合計	192,889 百万円	220,916 百万円	233,251 百万円	234,766 百万円	248,905 百万円	259,449 百万円
期末帳簿価額合計	193,148 百万円	221,356 百万円	233,496 百万円	234,307 百万円	248,229 百万円	258,384 百万円
期末鑑定評価額合計	223,857 百万円	256,062 百万円	273,676 百万円	280,059 百万円	295,688 百万円	311,926 百万円
賃貸可能戸数 ^(注1)	7,794 戸	8,280 戸	8,346 戸	8,399 戸	8,709 戸	9,285 戸
賃貸可能面積 ^(注1)	301,462.41 m ²	329,477.93 m ²	335,406.34 m ²	335,344.55 m ²	344,419.86 m ²	357,570.50 m ²
不動産賃貸事業収益合計	6,655 百万円	7,605 百万円	7,933 百万円	8,027 百万円	8,289 百万円	8,382 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,410 百万円	1,451 百万円	1,524 百万円	1,482 百万円	1,538 百万円	1,556 百万円
NOI (Net Operating Income) ^(注2)	5,245 百万円	6,154 百万円	6,408 百万円	6,545 百万円	6,551 百万円	6,825 百万円
NOI利回り (年換算)	5.4 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.4 % ^(注4)
資本的支出	436 百万円	614 百万円	612 百万円	656 百万円	515 百万円	478 百万円
減価償却費	1,144 百万円	1,343 百万円	1,391 百万円	1,428 百万円	1,467 百万円	1,504 百万円
減価償却比率 (年換算)	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 % ^(注4)
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.2 %	4.3 %	4.3 %	4.3 %	4.3 %	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18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	4,744,260	6,800,000	SF	86	5,338.99	4,782.41	89.6%	184	156,113	28,304	127,808	17,603	110,205	5.4%	4.7%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,681,085	2,410,000	SF	54	2,353.23	2,225.59	94.6%	184	57,015	11,339	45,675	11,017	34,658	5.1%	3.9%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	772,050	1,090,000	SF	36	1,131.24	1,077.40	95.2%	184	26,327	6,326	20,000	5,287	14,713	4.8%	3.6%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,443,145	1,950,000	S	77	2,054.10	1,930.95	94.0%	184	52,228	9,007	43,220	6,600	36,619	5.8%	4.9%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	601,960	973,000	S	41	1,054.83	1,007.35	95.5%	184	25,796	5,237	20,559	5,024	15,535	6.3%	4.7%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,605,751	3,690,000	F	85	6,117.48	6,052.85	98.9%	184	106,535	17,366	89,169	21,838	67,330	6.3%	4.7%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	2,087,000	2,161,669	2,390,000	S	180	4,538.04	4,390.37	96.7%	184	58,114	8,377	49,737	2,911	46,826	4.7%	4.5%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	634,001	778,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	184	27,638	6,061	21,577	2,826	18,751	6.7%	5.8%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,274,269	1,830,000	S	106	3,546.91	3,379.31	95.3%	184	62,646	12,618	50,028	17,499	32,529	6.7%	4.4%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,173,930	1,530,000	SF	61	2,491.66	2,406.67	96.6%	184	49,436	10,106	39,330	8,160	31,170	6.8%	5.4%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,068,997	3,810,000	SF	50	3,617.32	3,483.35	96.3%	184	109,486	32,316	77,169	9,038	68,131	5.1%	4.5%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,846,179	3,790,000	S	85	2,889.66	2,835.76	98.1%	184	93,656	15,669	77,986	7,445	70,540	5.5%	5.0%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,262,188	2,580,000	SF	20	1,680.79	1,571.60	93.5%	184	61,653	10,886	50,766	3,701	47,064	4.5%	4.2%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,127,588	2,860,000	SF	62	2,785.42	2,740.81	98.4%	184	74,029	13,157	60,871	7,843	53,028	5.8%	5.1%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,794,766	2,510,000	SF	64	2,507.52	2,219.11	88.5%	184	64,553	11,951	52,601	6,301	46,300	5.9%	5.2%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,575,576	2,150,000	S	76	1,849.00	1,743.94	94.3%	184	54,232	13,183	41,048	4,286	36,761	5.2%	4.7%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	789,062	1,110,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	184	26,520	7,464	19,055	3,161	15,893	4.9%	4.1%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,489,308	1,990,000	SF	39	2,310.08	2,176.38	94.2%	184	51,401	10,369	41,032	6,763	34,269	5.6%	4.7%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	771,905	1,040,000	F	17	985.10	940.30	95.5%	184	25,319	8,668	16,650	1,420	15,230	4.5%	4.1%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	632,463	870,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	24,115	5,689	18,425	2,868	15,557	5.6%	4.7%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,174,716	4,210,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	104,461	12,873	91,588	18,543	73,044	5.6%	4.5%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,144,119	1,470,000	S	60	1,537.38	1,380.22	89.8%	184	39,050	8,190	30,860	7,083	23,776	5.3%	4.1%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,213,725	4,350,000	S	179	4,358.43	4,227.54	97.0%	184	110,805	21,568	89,237	11,901	77,336	5.4%	4.7%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,297,221	3,080,000	F	42	3,101.16	2,915.72	94.0%	184	78,822	15,290	63,531	7,690	55,841	5.6%	4.9%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,020,641	1,470,000	S	54	1,345.92	1,296.46	96.3%	184	35,602	9,033	26,569	4,182	22,386	5.3%	4.4%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	704,230	1,010,000	S	34	890.93	839.39	94.2%	184	24,780	4,363	20,417	3,399	17,017	5.6%	4.7%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,272,351	1,560,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	184	43,134	9,006	34,128	4,969	29,158	5.4%	4.6%

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18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-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	896,939	1,200,000	SF	32	1,020.18	997.81	97.8%	184	28,531	5,536	22,995	4,805	18,190	5.0%	3.9%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	747,465	1,020,000	S	39	1,103.82	1,052.49	95.3%	184	26,025	7,468	18,557	3,198	15,358	4.8%	4.0%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	688,457	947,000	S	38	1,012.80	987.48	97.5%	184	24,520	3,710	20,810	2,672	18,138	5.9%	5.1%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	593,330	814,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	184	21,282	5,501	15,781	2,308	13,472	5.2%	4.5%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,238,515	1,480,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	41,292	3,799	37,492	3,527	33,965	5.9%	5.4%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,054,271	1,400,000	S	72	1,526.98	1,444.30	94.6%	184	39,250	8,446	30,804	5,919	24,885	5.8%	4.7%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,062,066	1,300,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	184	38,293	6,734	31,559	4,653	26,906	6.3%	5.3%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	723,539	996,000	S	52	1,170.40	1,129.20	96.5%	184	28,153	6,136	22,017	5,959	16,058	5.6%	4.1%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	785,986	1,050,000	S	49	1,171.41	1,053.95	90.0%	184	27,800	5,758	22,041	4,401	17,640	5.7%	4.5%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	861,955	1,130,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	184	30,315	4,680	25,634	4,163	21,471	6.0%	5.0%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	808,130	1,060,000	SF	44	1,314.91	1,248.69	95.0%	184	30,015	5,555	24,459	4,836	19,622	6.1%	4.9%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	587,104	818,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	184	23,687	5,665	18,021	4,246	13,774	5.8%	4.4%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	543,532	681,000	S	39	989.82	968.70	97.9%	184	20,093	5,460	14,633	3,424	11,208	5.3%	4.0%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	385,796	552,000	S	37	931.82	908.49	97.5%	184	17,524	5,146	12,377	3,799	8,578	5.8%	4.1%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	760,576	1,030,000	S	72	1,602.16	1,470.00	91.8%	184	32,966	12,166	20,799	6,104	14,695	5.2%	3.6%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	999,516	1,180,000	F	40	2,448.27	2,336.70	95.4%	184	37,487	6,919	30,567	5,231	25,335	6.1%	5.0%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,671,964	2,210,000	F	52	3,832.53	3,757.36	98.0%	184	63,508	14,719	48,789	15,197	33,592	5.4%	3.7%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,323,520	1,770,000	F	33	2,024.81	1,970.95	97.3%	184	45,708	8,631	37,076	7,107	29,968	5.4%	4.4%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,037,283	1,390,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	184	35,780	6,070	29,709	4,719	24,989	5.9%	5.0%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	554,537	710,000	S	27	877.14	837.09	95.4%	184	19,968	4,416	15,551	2,251	13,299	5.8%	5.0%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,320,565	1,650,000	SF	48	1,637.00	1,579.23	96.5%	184	39,534	10,108	29,426	4,416	25,010	4.6%	3.9%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,706,190	4,980,000	SF	144	4,591.76	4,359.70	94.9%	184	122,355	21,405	100,950	17,742	83,207	5.3%	4.4%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,545,098	3,370,000	S	127	3,314.75	2,964.82	89.4%	184	79,828	19,630	60,198	12,986	47,211	4.6%	3.6%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,802,082	2,580,000	S	117	2,372.67	2,109.24	88.9%	184	64,818	13,851	50,966	11,183	39,783	5.4%	4.2%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,592,864	3,430,000	SF	145	4,009.07	3,877.64	96.7%	184	92,205	17,088	75,117	16,721	58,395	5.6%	4.3%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,930,120	6,010,000	F	85	4,854.23	4,746.87	97.8%	184	135,728	19,208	116,520	15,187	101,332	4.8%	4.2%
T-57	ピーサイト秋葉原	850,000	859,086	1,070,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	26,640	2,991	23,648	2,673	20,975	5.5%	4.9%

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18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-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,369,907	2,150,000	S	70	1,809.84	1,673.41	92.5%	184	50,279	9,640	40,638	3,721	36,917	5.9%	5.4%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,333,374	2,530,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	184	66,279	10,569	55,709	8,920	46,789	5.0%	4.2%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,411,224	1,640,000	SF	38	2,198.56	2,079.44	94.6%	184	42,233	8,691	33,541	4,729	28,812	4.8%	4.1%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,233,335	1,640,000	SF	32	1,929.61	1,754.30	90.9%	184	43,065	7,644	35,421	6,667	28,754	5.6%	4.6%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,047,276	1,450,000	S	57	1,899.29	1,795.06	94.5%	184	39,442	8,622	30,819	6,243	24,576	5.8%	4.6%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,935,990	3,750,000	S	174	4,314.87	3,943.12	91.4%	184	96,172	17,105	79,066	21,354	57,712	5.2%	3.8%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,154,482	1,540,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	184	55,265	9,627	45,637	6,494	39,143	8.6%	7.4%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,091,200	1,390,000	S	65	1,614.28	1,593.17	98.7%	184	39,192	6,707	32,485	5,756	26,728	5.9%	4.8%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,179,041	1,940,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	184	34,655	9,900	24,755	4,203	20,551	4.3%	3.5%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	711,302	1,200,000	SF	30	1,031.09	979.37	95.0%	184	29,738	5,227	24,510	3,686	20,824	6.9%	5.9%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,906,626	4,630,000	SF	65	2,659.66	2,403.87	90.4%	184	88,232	15,671	72,560	11,275	61,285	5.1%	4.3%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,155,347	1,340,000	S	47	1,297.27	1,206.24	93.0%	184	31,716	5,019	26,696	4,885	21,810	4.7%	3.8%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,234,643	1,820,000	SF	33	1,357.88	1,168.28	86.0%	184	39,028	10,084	28,943	4,411	24,532	4.7%	4.0%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	799,687	1,190,000	S	30	878.50	766.72	87.3%	184	26,586	6,658	19,927	2,929	16,998	5.0%	4.3%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	557,380	897,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	22,275	5,659	16,616	2,981	13,634	5.9%	4.8%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	693,573	1,000,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	184	24,741	4,570	20,170	3,172	16,997	5.8%	4.9%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	649,680	859,000	S	47	1,032.18	965.47	93.5%	184	23,789	6,064	17,725	4,070	13,654	5.4%	4.2%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	765,230	1,120,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	184	22,608	1,779	20,828	3,433	17,395	5.4%	4.5%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	894,323	1,230,000	S	43	1,227.16	1,083.71	88.3%	184	27,298	7,208	20,089	4,116	15,973	4.5%	3.5%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	841,852	1,260,000	S	36	1,190.53	1,088.37	91.4%	184	29,498	5,626	23,871	4,392	19,479	5.6%	4.6%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,650,255	7,820,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	184	180,967	15,999	164,967	28,302	136,664	4.4%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,961,204	2,280,000	SF	44	1,996.08	1,996.08	100.0%	184	50,927	8,720	42,206	4,334	37,872	4.3%	3.9%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,685,008	2,750,000	F	92	6,131.93	6,072.83	99.0%	184	80,037	11,995	68,041	10,590	57,451	5.1%	4.3%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,397,617	1,450,000	SF	39	1,971.07	1,920.34	97.4%	184	37,485	7,360	30,125	2,806	27,318	4.4%	4.0%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,133,055	1,290,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	184	26,224	3,822	22,401	2,721	19,680	4.0%	3.5%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	703,157	767,000	S	36	1,013.40	1,013.40	100.0%	184	20,343	4,186	16,157	2,454	13,702	4.7%	4.0%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,015,668	1,050,000	S	57	1,277.78	1,277.78	100.0%	184	28,169	5,011	23,157	4,715	18,441	4.7%	3.8%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）〔主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの〕、スモール・ファミリータイプ（記号：SF）（主として夫婦世帯及び乳幼児等が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。

(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-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,635,097	2,730,000	S	87	2,659.50	2,544.75	95.7%	184	61,657	7,104	54,552	6,456	48,096	4.3%	3.8%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	939,400	974,407	1,000,000	SF	32	957.67	867.85	90.6%	184	22,719	3,183	19,535	2,353	17,182	4.1%	3.6%
T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	769,730	828,000	SF	23	820.01	646.04	78.8%	184	15,699	2,895	12,803	1,908	10,895	3.4%	2.9%
T-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,975,256	2,150,000	S	80	2,203.87	2,203.87	100.0%	184	50,422	4,144	46,277	6,509	39,768	4.8%	4.1%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	657,198	650,000	SF	21	665.39	581.55	87.4%	184	12,075	2,893	9,181	2,211	6,970	2.9%	2.2%
T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,696,313	2,870,000	SF	51	2,631.45	1,936.51	73.6%	184	42,101	10,193	31,908	8,434	23,473	2.5%	1.8%
T-91	KDXレジデンス中延	830,000	850,473	901,000	S	32	845.78	804.95	95.2%	182	19,782	5,077	14,704	2,136	12,568	3.6%	3.0%
T-92	KDXレジデンス市川	840,000	882,337	908,000	S	47	1,015.39	972.45	95.8%	130	15,623	3,397	12,226	2,218	10,007	4.1%	3.3%
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	3,231,742	3,530,000	F	46	2,821.15	1,106.39	39.2%	124	8,582	8,282	299	8,185	-7,885	0.0%	-0.8%
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	1,856,102	1,850,000	S	78	1,972.49	127.42	6.5%	124	1,185	3,954	-2,769	5,121	-7,890	-0.5%	-1.3%
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	1,572,813	1,610,000	S	104	2,723.20	2,563.12	94.1%	91	22,120	3,456	18,663	3,685	14,978	5.0%	4.0%
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	2,340,901	2,450,000	S	89	2,274.70	2,274.70	100.0%	3	0	76	-76	1,312	-1,389	-0.4%	-7.6%
東京経済圏小計／平均		143,220,808	144,311,491	182,589,000		5,538	200,056.78	188,112.69	94.0%		4,365,019	835,076	3,529,943	612,714	2,917,228	5.2% ^(注2)	4.3% ^(注2)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	906,226	1,340,000	S	92	3,330.15	3,194.79	95.9%	184	50,030	10,752	39,278	10,452	28,825	7.7%	5.6%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,026,175	1,460,000	F	40	2,798.20	2,658.29	95.0%	184	42,456	8,039	34,416	9,293	25,123	6.1%	4.4%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	970,962	1,460,000	SF	92	2,936.40	2,789.72	95.0%	184	46,465	11,180	35,285	10,119	25,165	6.5%	4.6%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,657,132	3,600,000	SF	160	6,385.70	5,830.68	91.3%	184	106,217	25,911	80,306	24,256	56,049	5.5%	3.8%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,309,171	2,000,000	F	80	4,631.16	4,631.16	100.0%	184	60,408	11,546	48,861	16,666	32,195	6.4%	4.2%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,518,580	2,100,000	SF	148	6,255.16	5,996.74	95.9%	184	74,403	17,444	56,958	14,274	42,684	6.7%	5.0%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	758,376	1,020,000	SF	78	2,762.76	2,549.10	92.3%	184	33,649	8,083	25,565	8,579	16,986	6.6%	4.4%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	844,526	1,060,000	SF	84	3,413.06	3,342.76	97.9%	184	34,143	18,388	15,755	8,326	7,428	3.8%	1.8%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	452,946	595,000	SF	65	2,253.81	2,114.69	93.8%	184	22,948	6,821	16,126	4,865	11,261	7.2%	5.0%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	488,177	722,000	SF	45	1,818.09	1,703.41	93.7%	184	26,620	7,222	19,398	5,107	14,291	7.3%	5.3%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,205,031	2,610,000	SF	187	6,221.83	5,689.11	91.4%	184	87,853	31,792	56,061	18,053	38,008	4.7%	3.2%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	845,939	1,070,000	SF	66	2,655.31	2,655.31	100.0%	184	37,925	10,796	27,128	7,093	20,034	6.0%	4.4%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	781,575	1,040,000	SF	95	2,724.19	2,577.49	94.6%	184	39,834	10,587	29,246	7,482	21,764	6.9%	5.1%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	762,270	940,000	S	76	2,353.55	2,280.69	96.9%	184	33,677	6,184	27,493	6,386	21,107	6.7%	5.2%

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-91～T-96を除いて算出しています。

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	408,163	513,000	S	49	1,094.81	1,071.52	97.9%	184	18,466	5,003	13,463	3,861	9,601	6.1%	4.3%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,337,210	1,710,000	S	118	3,387.30	3,284.83	97.0%	184	56,239	10,523	45,715	10,145	35,569	6.4%	5.0%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,252,395	1,630,000	S	131	3,813.31	3,534.09	92.7%	184	55,765	10,523	45,241	11,911	33,329	6.6%	4.9%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,274,300	1,439,000	F	61	4,701.87	4,625.13	98.4%	184	54,238	10,784	43,454	6,280	37,174	6.8%	5.8%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	661,512	902,000	SF	70	2,024.50	1,991.82	98.4%	184	29,971	6,320	23,650	8,318	15,332	6.3%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	501,940	689,000	F	28	1,942.78	1,875.45	96.5%	184	24,540	6,454	18,086	5,476	12,609	6.5%	4.5%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,055,653	1,240,000	S	86	2,292.72	2,179.03	95.0%	184	38,463	11,080	27,382	8,164	19,217	5.0%	3.5%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,472,148	1,980,000	F	21	3,999.01	3,323.68	83.1%	184	62,300	17,612	44,688	4,784	39,903	6.5%	5.8%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	538,051	729,000	S	64	1,889.53	1,830.25	96.9%	184	28,163	6,372	21,791	5,392	16,398	7.4%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	632,067	921,000	SF	63	2,602.53	2,519.91	96.8%	184	32,239	9,551	22,688	6,319	16,368	6.6%	4.8%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	713,667	907,000	F	36	2,522.16	2,381.10	94.4%	184	31,283	9,098	22,185	6,449	15,735	5.8%	4.1%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	728,428	951,000	F	24	2,098.68	2,000.67	95.3%	184	28,556	6,780	21,776	4,858	16,918	5.7%	4.4%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,399,220	4,580,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	13,828	107,728	33,336	74,392	6.1%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	956,005	1,140,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	184	33,103	5,932	27,171	4,967	22,204	5.5%	4.5%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,106,392	3,680,000	SF	134	6,511.88	6,240.51	95.8%	184	105,348	29,510	75,837	22,242	53,594	4.7%	3.3%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,943,263	2,450,000	S	170	5,735.96	5,477.24	95.5%	184	100,480	27,449	73,031	18,620	54,410	7.3%	5.5%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,430,399	5,170,000	SF	212	11,855.63	10,201.72	86.0%	184	174,407	42,581	131,826	42,751	89,075	5.7%	3.8%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	888,568	1,770,000	SF	114	5,269.39	4,999.71	94.9%	184	53,809	14,397	39,412	11,284	28,128	8.5%	6.1%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,247,795	1,710,000	S	85	2,277.14	2,159.61	94.8%	184	41,928	9,947	31,981	10,156	21,824	4.9%	3.4%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	628,921	754,000	S	51	1,351.68	1,326.37	98.1%	184	23,625	5,692	17,933	4,758	13,175	5.8%	4.2%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,733,045	1,750,000	SF	128	4,472.72	4,254.44	95.1%	184	58,646	15,405	43,240	7,823	35,417	5.4%	4.4%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,448,310	2,620,000	S	138	3,787.85	3,752.40	99.1%	184	75,376	15,346	60,029	14,601	45,428	5.0%	3.8%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,265,856	7,330,000	F	239	17,575.39	17,217.34	98.0%	184	213,987	47,331	166,656	32,208	134,447	4.8%	3.9%
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	1,410,750	1,420,000	S	88	2,254.34	2,023.85	89.8%	184	39,915	5,092	34,823	7,839	26,983	5.2%	4.0%
地方経済圏小計／平均		57,077,551	55,561,161	69,002,000		3,747	157,513.72	149,767.91	95.1%		2,199,053	527,372	1,671,680	443,512	1,228,167	5.8%	4.3%
居住用施設合計／平均		200,298,359	199,872,653	251,591,000		9,285	357,570.50	337,880.60	94.5%		6,564,072	1,362,449	5,201,623	1,056,227	4,145,396	5.4% ^(注2)	4.3% ^(注2)

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

注2: 期中で取得したT-91～T-96を除いて算出しています。

個別物件パフォーマンス (第18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 利用率 (注2) 2020.12 (注3)	運用 日数 (日)	NOI	減価 償却費	賃貸事業 利益	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り
												a	b	c [a-b]	(年換算)	(年換算)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,060,602	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	90.9%	184	27,945	11,760	16,185	4.9%	2.9%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,761,618	1,770,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	85.5%	184	44,841	4,421	40,419	5.0%	4.5%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,749,808	3,760,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	83.3%	184	109,490	30,878	78,612	5.9%	4.2%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,068,099	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	67.0%	184	30,259	9,078	21,180	5.4%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,809,532	2,980,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	78.5%	184	79,109	31,285	47,823	5.3%	3.2%
H-6	天	2,630,000	2,576,727	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	88.8%	184	83,833	29,109	54,723	6.3%	4.1%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	807,207	858,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	96.4%	184	22,354	9,189	13,165	5.2%	3.0%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,553,743	1,740,000	介護付	5,343.33	73	73	100.0%	100.0%	184	52,116	18,263	33,853	6.2%	4.0%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	922,165	992,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	184	29,376	12,364	17,012	5.9%	3.4%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,283,749	6,570,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	83.6%	184	221,963	62,379	159,583	6.7%	4.8%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,049,750	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	89.0%	184	52,854	11,888	40,965	5.0%	3.9%
H-12	リハビリホームグランド門戸厄神	1,253,000	1,198,453	1,260,000	住宅型	3,287.80	62	63	96.2%	非開示	184	32,101	9,993	22,107	5.1%	3.5%
H-13	エクセレント西宮	971,000	918,228	975,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	100.0%	184	24,766	9,586	15,179	5.1%	3.1%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,277,431	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	95.3%	184	52,705	18,097	34,608	7.6%	5.0%
H-15	エクセレント北野	737,000	751,006	780,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	97.6%	184	18,416	4,209	14,207	5.0%	3.8%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,465,535	3,630,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	92.5% 98.0%	184	96,723	31,985	64,737	5.5%	3.7%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,046,985	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	97.4%	184	57,293	16,598	40,695	5.4%	3.8%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,758,438	2,810,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	92.2% 85.0%	184	79,030	23,868	55,161	5.6%	3.9%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,822,677	1,860,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	85.2%	184	48,572	7,921	40,650	5.3%	4.4%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,391,764	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	97.1%	184	39,195	10,478	28,717	5.5%	4.0%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,211,224	3,190,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	86.3%	184	65,737	9,932	55,805	4.3%	3.6%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	7,073,047	7,090,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	95.7%	184	159,265	38,260	121,004	4.6%	3.5%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,713,560	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	85.3%	184	35,814	2,919	32,894	4.2%	3.9%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,141,827	1,380,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 18	64 18	100.0%	93.8% 94.4%	184	41,197	20,014	21,183	7.7%	4.0%
ヘルスケア施設合計／平均		54,191,230	53,413,188	55,345,000		155,644.00	2,641	3,080	99.9%	88.7% 92.6% (注4)		1,504,966	434,487	1,070,479	5.5%	3.9%

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」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。また、「H-16」、「H-18」及び「H-24」は2020年8月時点の入居率となります。

注3: 「利用率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、2020年8月の利用者の合計を定員数に当月日数を乗じた延定員数で除して算出しています。

注4: 上記の施設タイプの分類における介護型・住宅型・サ高住・GHについての入居率平均は88.7%、老健の利用率平均は92.6%です。

個別物件パフォーマンス（第18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	2,454,757	2,380,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	184	56,181	6,020	50,161	4.7%	4.2%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,643,730	2,610,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	184	63,149	7,447	55,701	4.9%	4.3%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,098,488	4,990,000	3,657.39	3,657.39	100.0%		119,330	13,468	105,862	4.8%	4.2%
総合計／平均		259,449,589	258,384,330	311,926,000	516,871.89	497,057.12	96.2%		6,825,921	1,504,182	5,321,738	5.4% ^(注)	4.2% ^(注)	

注: 期中で取得したT-91~T-96を除いて算出しています。