

2023年1月期 決算短信(REIT)

2023年3月15日

不動産投資信託証券発行者名 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3278 URL <https://www.kdr-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川島 哲
 資産運用会社名 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 寺本 光
 問合せ先責任者 (役職名) レジデンシャル・リート本部 (氏名) 長又 美智留
 戦略企画責任者
 (TEL) 03-5157-6011

有価証券報告書提出予定日 2023年4月25日 分配金支払開始予定日 2023年4月17日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 無 (新型コロナウイルス感染拡大防止のため開催中止。決算説明の動画配信予定。)

1. 2023年1月期の運用、資産の状況 (2022年8月1日~2023年1月31日) (百万円未満切捨て)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年1月期	9,936	5.2	5,294	9.2	4,593	11.4	4,593	11.4
2022年7月期	9,447	3.3	4,850	0.2	4,122	0.1	4,122	0.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年1月期	4,361	3.1	1.4	46.2
2022年7月期	3,966	2.9	1.3	43.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年1月期	4,257	4,556	—	—	99.2	3.0
2022年7月期	4,101	4,288	—	—	104.0	3.0

(注1) 2023年1月期の分配金総額は、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた額を分配するため、当期純利益の金額とは異なります。

(注2) 2022年7月期の分配金総額は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額と内部留保している前期繰越利益の一部を加えた額を分配するため、当期純利益の金額とは異なります。

(注3) 2023年1月期及び2022年7月期の配当性向は、期中に新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により算出しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない。)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年1月期	327,014	151,632	46.4	141,655
2022年7月期	315,886	145,258	46.0	138,902

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年1月期	7,574	△12,631	5,092	25,539
2022年7月期	6,084	△14,488	8,926	25,504

2. 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年7月期	9,972	0.4	5,121	△3.3	4,406	△4.1	4,405	△4.1	4,140	—
2024年1月期	9,948	△0.2	4,952	△3.3	4,234	△3.9	4,233	△3.9	4,140	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期中平均投資口数）

2023年7月期 4,116円 2024年1月期 3,955円

2023年7月期及び2024年1月期は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額と内部留保している前期繰越利益の一部を加えた額を分配する前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）の金額は1口当たり当期純利益の金額と異なります。

(注) 1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口数の総口数1,070,433口により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2023年1月期 1,070,433口 2022年7月期 1,045,758口
- ② 期末自己投資口数 2023年1月期 0口 2022年7月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8ページ「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

決算説明内容の入手方法

2023年3月16日10時以降、ウェブサイト(<https://www.kdr-reit.com/>)にて動画配信予定です。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	9
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
(2) 運用資産の資本的支出	53
(3) 主要なテナントの概要	55

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2011年11月15日に設立され、2012年4月26日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3278）。その後、3回の公募及び第三者割当による新投資口の発行での資金調達を実施し、主な投資対象である賃貸住宅への継続的な投資を通じて資産規模の着実な成長を実現してきましたが、2018年3月1日、更なる成長機会の獲得を求めて、本投資法人を吸収合併存続法人、主な投資対象がヘルスケア施設であるジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました（本合併に伴い、2018年3月1日を効力発生日とする投資口1口につき2口の割合による投資口の分割も実施しました。）。

本合併後においても、定期的に公募増資による資金調達を実施するとともに、賃貸住宅のほか老人ホームやホテル等への投資を行うなど持続的な成長機会の獲得にも努めており、当期末現在、賃貸住宅等の居住用施設141物件、有料老人ホーム等のヘルスケア施設37物件、ホテル等の宿泊施設2物件からなる合計180物件の不動産等（取得価格（注）の総額300,912百万円）を運用し、当期末現在での発行済投資口の総口数は1,070,433口となっています。

本投資法人は、ケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ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」といいます。）にその資産運用を委託し、不動産に関連するトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行っています。

（注）「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約又は各不動産売買契約に記載された各不動産信託受益権又は各不動産の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、本合併に伴いJSLより承継した資産については、2018年3月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。以下同じです。

B. 運用環境

当期における日本経済の状況は、資源・エネルギー価格の高騰や円安の影響による物件上昇等はあったものの、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ、緩やかな持ち直しの状況が続きました。

本投資法人の主たる投資対象の一つである居住用施設については、一般的に稼働率は安定的に推移しており、賃料についても、引き続き広い間取りのタイプを中心に賃料が上昇する傾向が見られました。

ヘルスケア施設を取り巻く環境については、我が国では、男女とも平均寿命において世界最高水準に達し、これまでどの国も経験したことがない超高齢社会（注）を迎え、総人口に占める高齢者の割合及び高齢者人口が増加する「高齢化」は、今後も続いていくものと予想されています。それに呼応するように、近年においては有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け施設が増加していますが、高齢者向け施設への需要は引き続き増加していくものと、本投資法人は考えています。新型コロナウイルス感染症拡大の状況下においても、各施設のオペレーターによる感染防止策を施した安定的な施設運営が継続されています。

宿泊施設については、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らいできたことに加えて、政府や自治体による旅行支援や訪日外国人の入国制限緩和により宿泊需要の後押しとなり、客室稼働及びADR共に回復傾向にあります。

不動産売買市場については、投資家による不動産への投資意欲は旺盛であり、足もとにおいては活発な取引が行われています。本投資法人の主たる投資対象である賃貸住宅については依然として期待利回りは低水準のままであり、厳しい物件取得環境が続いていくものと考えられます。

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

C. 運用実績

本投資法人は、当期において、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、以下の居住用施設2物件（取得価格の総額4,137百万円）、ヘルスケア施設6物件（取得価格の総額6,945百万円）合計8物件（取得価格の総額11,082百万円）を取得し、居住用施設1物件（取得価格900百万円・譲渡価格1,180百万円）を譲渡しました。

<取得資産>

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）
T-107	KDXレジデンス尾山台	3,205
T-108	KDXレジデンス浅草	932
居住用施設 取得価格合計		4,137
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	830
H-33	SOMP Oケア ラヴィーレー之江	1,184
H-34	ニチイホーム八幡山	2,065
H-35	ライフシップ大麻	1,088
H-36	ライフシップ湯の川	1,020
H-37	ライフシップ深川	758
ヘルスケア施設 取得価格合計		6,945
取得価格総合計		11,082

<譲渡資産>

物件番号	物件名称	譲渡価格（百万円）（注）
R-17	KDXレジデンス東桜II	1,180

（注）「譲渡価格」には、譲渡資産に係る信託受益権売買契約に記載された不動産信託受益権の売買価格（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

上記の結果、当期末（2023年1月31日）現在の保有物件は居住用施設が141物件（取得価格の総額222,570百万円）、ヘルスケア施設が37物件（取得価格の総額73,382百万円）、宿泊施設が2物件（取得価格の総額4,960百万円）の計180物件（取得価格の総額300,912百万円）となりました。

また、当期末（2023年1月31日）現在の保有物件の稼働率は、以下のとおりです。

		稼働率	
		前期末（2022年7月31日）	当期末（2023年1月31日）
居住用施設	東京経済圏	96.7%	97.0%
	地方経済圏	95.8%	96.7%
	全体	96.3%	96.9%
ヘルスケア施設		99.9%	100.0%
宿泊施設		100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体		97.5%	97.9%

D. 資金調達

本投資法人は、資金調達に際しては、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、財務の安定性と資金調達コストのバランスを考慮したうえで実行しています。

(a) 新投資口の発行

当期においては、2022年12月7日に特定資産の取得資金等への充当を目的として、公募増資により23,500口の新投資口の発行を行い、4,585百万円の資金を調達しました。また、2022年12月23日に特定資産の取得資金等への充当を目的として、第三者割当増資により1,175口の新投資口の発行を行い、229百万円の資金を調達しました。

これらの結果、当期末（2023年1月31日）現在の出資総額は130,379百万円となっています。

(b) 借入れの状況

当期において、新規物件の取得資金として新たに4,600百万円の借入れを行い、当期中に返済期日が到来した借入れの返済資金として6,250百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末（2023年1月31日）現在の借入金残高は156,520百万円、投資法人債を含めた有利子負債残高は164,220百万円となり、有利子負債の平均残存年数（注1）は3.5年、平均金利（注2）は0.80%に、また長期負債比率（注3）は83.3%、固定金利比率（注4）は94.5%に、総資産有利子負債比率（LTV）は50.2%となっています。

- (注1) 平均残存年数は各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た上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注2) 平均金利は各有利子負債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平均金利を算出し、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) 長期負債比率＝（長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除きます。）残高＋投資法人債（1年内償還予定の投資法人債を除きます。）残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）
なお、1年内返済予定の長期借入金及び1年内償還予定の投資法人債を含めた「長期負債比率」は95.0%です。
- (注4) 固定金利比率＝（固定金利借入金（金利スワップ取引により支払金利を実質固定化している借入金を含みます。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

(c) 投資法人債の状況

当期において、新たな投資法人債の発行はありません。当期末（2023年1月31日）現在で投資法人債残高は7,700百万円となっています。

(d) 格付けの状況

当期末（2023年1月31日）現在における本投資法人の格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA-（見通し：安定的）
	債券格付	AA-

(e) 発行登録の状況

本投資法人は、投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2022年6月29日に提出しています。その概要は、以下のとおりです。

発行予定額	100,000百万円
発行予定期間	2022年7月7日から2024年7月6日まで
手取金の使途	特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金、運転資金等

E. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は、営業収益9,936百万円、営業利益5,294百万円、経常利益4,593百万円、当期純利益4,593百万円となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,556,833,281円を利益分配金として分配することとしました。

なお、物件売却による不動産等売却益が発生した場合、内部留保の必要性を吟味したうえで、当該不動産等売却益の内部留保の要否を検討します。

②次期の見通し

A. 今後の運用見通し

本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という3つの基本戦略に基づき、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設及び有料老人ホーム等のヘルスケア施設へ投資を行います。

今後も、居住用施設からヘルスケア施設まで「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、社会・経済構造の変化に沿った REIT へ進化し、「安定性」と「成長性」を高めることで投資主価値の最大化を目指します。なお、上記2つの主たる投資対象を前提として、同じく「人が居住・滞在する空間」であり、本投資法人のポートフォリオの中心である居住用施設との親和性が高いと考えられる保育施設を、2019年9月12日付で従たる投資対象として新たに加えています。また、新型コロナウイルス感染症拡大を契機とする運営環境の悪化を受け、相対的な収益変動リスクの大きさを認識するに至った宿泊施設について、長期的に安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現するという観点から、ポートフォリオ構築方針上の位置づけを2021年10月27日付で従たる投資対象に変更しています。

(a) 新規物件の取得

本投資法人は、主に人が居住・滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設を投資対象とし、投資にあたっては、個別不動産の特性や立地等を踏まえた地域分散や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産を厳選して投資を行います。

居住用施設に関しては、そもそもの土地が持つ潜在的な収益力に着目して、「地位（じぐらい）の高さ」「生活利便性の高さ」「特殊マーケットの有無」といった尺度を用いて、中長期的に安定した賃貸収益を獲得できる投資機会を判別し、東京経済圏を中心に、地方経済圏に所在する賃貸住宅等の居住用施設についても、土地が人を惹きつける力を詳細に分析した上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、投資を行います。

ヘルスケア施設に関しては、地域、規模、テナント（オペレーター）等の特性に応じた個別分析を行ったうえで、マーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合施設の状況等を総合的に勘案して投資機会を判別し、三大都市圏（三大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。また、大阪圏とは、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県及び滋賀県の都市、名古屋圏とは、愛知県、岐阜県及び三重県の都市をいいます。以下同じです。）を中心に分散投資を検討します。

不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った「目利き」を活用して幅広い投資対象の中から優良な投資機会を選別することで、着実な物件取得を実現できるものと考えています。

物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち(i)居住用施設及び(ii)ヘルスケア施設を主たる対象とし、(iii)宿泊施設及び(iv)保育施設を従たる投資対象として、本資産運用会社において本投資法人の資産運用を担当するレジデンシャル・リート本部が優先検討権を有するものについて適用されます。）に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社からのパイプラインが存在し、これと併せて本資産運用会社独自のネットワークも存在します。2017年6月15日付でサポート契約を締結した株式会社住協ホールディングス並びに本合併に伴い2017年11月10日付でサポート契約を締結した、JSLのスポンサーであった株式会社SBI新生銀行（注）、株式会社長谷工コーポレーション及び三菱UFJ信託銀行株式会社を加えた、より幅広いサポート体制の構築を実現し、本資産運用会社独自のネットワークも活用しながら、機動的に物件取得を行います。2021年10月には本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社に対する公開買付を背景に、本資産運用会社は、三井住友ファイナンス&リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社間でサポート契約を締結しました。

また、物件の取得時期をコントロールし、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企図し、匿名組合出資持分及び不動産対応証券（優先出資証券等）への投資の検討も行います。

（注）2023年1月4日付で株式会社新生銀行から商号を変更しています。以下同じです。

(b) 保有資産の運用管理

居住用施設に関しては、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、各PM会社と本資産運用会社が一体となり、個別の物件特性に応じたリーシング戦略を策定し、各地域における賃貸マーケットに精通した有力不動産会社と密に連携を図ることにより、稼働率及び賃料水準の維持及び向上を目指します。

また、各物件の運営状況や競合物件の動向等を踏まえ、稼働率の維持及び向上、入居者入替え時の賃料水準の引上げ、更新時の賃料増額、礼金收受、空室期間の短縮、契約更新率の維持・向上、並びに駐車場収入その他付帯収入の確保等その他の収益機会を追求し、賃貸利益の確保を図ります。新型コロナウイルス感染症の影響による一部テナントの減賃要請については、個別の事情を勘案し適切に対応していきます。

引き続き、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、電力自由化に伴う共用部の電力会社の見直し及び共用部照明器具のLED化によるコスト削減並びに募集費用等の各種費用の削減に取り組みます。

各物件の戦略的な共用部のリニューアル工事や専有部のバリューアップ工事を実施するとともに、適宜、適切な大規模修繕を継続的に行うことにより、保有資産の市場競争力の維持・向上を図ります。

ヘルスケア施設に関しては、オペレーターからの対象施設や企業情報についての情報開示、保有施設への訪問による運営状況の実査やヒアリング、マネジメント層との面談等により保有施設の運営管理状況、経営状況等について適切なモニタリングを継続して実践します。

モニタリング結果を踏まえ、必要に応じて建物・設備や運営に関する改善提案を行う他、オペレーターに運営の継続性に重大な支障が生じた場合には、オペレーターの交替を検討します。なお、本投資法人では、オペレーターの交替に備えて保有施設のオペレーターやサポート会社との間でバックアップオペレーションの仕組みを構築しています。

また、オペレーターからの要望に基づくグリーンリース契約・バリューアップ工事等の実施検討や運営上の課題解決のための協働等、オペレーターとのリレーションを更に深めることにより、今後も本投資法人の内部成長へと繋がるよう運用を行う方針です。

宿泊施設については、新型コロナウイルス感染症の宿泊事業への影響を注視しつつ、長期的な観点から最善になるようオペレーターと協議の上適切に対処していく方針です。

(c) 資金調達

今後も、金利動向等の金融環境を注視したうえで、財務の安定性と資金調達コストの最適バランスを実現すべく様々な選択肢の中から、最適な資金調達手段を検討・選択し、適切な財務基盤の構築を図ります。

(d) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の取得

a. 本投資法人は、以下の不動産を取得しました。

取得日	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)
2023年 3月1日	H-38	サニーライフ立川	東京都立川市	非開示(注2)	1,850	1,960

(注1) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年1月31日時点の価額を記載しています。

(注2) 取得先の同意を得られていないため非開示としています。

b. 本投資法人は、2023年3月15日付で、以下の不動産の取得に係る不動産売買契約を締結しました。

取得 予定日	物件 番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
2023年 3月29日	H-39	リハビリホーム ボンセジュール南千束	東京都大田区	非開示(注3)	1,470	1,600

(注1) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る不動産売買契約に記載された不動産の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2023年2月1日時点の価額を記載しています。

(注3) 取得先の同意を得られていないため非開示としています。

借入れ

上記資産の取得に記載のH-38の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、2023年3月1日に合計500百万円（シリーズ78）の借入れを実施しました。

B. 運用状況（業績）の見通し

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）

営業収益	9,972 百万円
営業利益	5,121 百万円
経常利益	4,406 百万円
当期純利益	4,405 百万円
1口当たり分配金	4,140 円
うち利益超過分配金	0 円

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）

営業収益	9,948 百万円
営業利益	4,952 百万円
経常利益	4,234 百万円
当期純利益	4,233 百万円
1口当たり分配金	4,140 円
うち利益超過分配金	0 円

この見通しの前提条件については、後記記載の「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年7月期：2023年2月1日～2023年7月31日（181日） ・2024年1月期：2023年8月1日～2024年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権181物件（以下「取得済資産」といいます。）に加え、新規取得予定の不動産（リハビリホームボンセジュール南千束）（以下「取得予定資産」といいます。）を2023年3月29日付で取得することを除き、2024年1月期末までの間に変動（新規物件の取得又は保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、取得予定資産の現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本日現在において確定している本投資法人が保有している取得済資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、昨今の市場動向や物件競争力等を勘案して算出しています。なお、居住用施設の期中平均稼働率は、2023年7月期で96.5%、2024年1月期で96.5%を見込んでいます。また、ヘルスケア施設及び宿泊施設の期中平均稼働率は、いずれの期も100.0%を見込んでいます。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得予定資産の現所有者より提供を受けた取得予定資産に関する情報及び本投資法人が保有している取得済資産に関する情報をもとに季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しており、2023年7月期に1,773百万円、2024年1月期に1,773百万円を想定しています。 ・公租公課（固定資産税及び都市計画税等）については、2023年7月期に609百万円、2024年1月期に608百万円を見込んでいます。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者又は現信託受益者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した初年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。不動産等の取得原価に算入を見込んでいる固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は、2023年7月期において12百万円です。 ・修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と予想される額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用の償却額として、2023年7月期に19百万円、2024年1月期に18百万円を見込んでいます（新投資口の発行及び投資口の売出しに係る費用については36カ月で定額法により償却することを前提としています。）。 ・支払利息等（融資関連費用等を含みます。）として、2023年7月期に692百万円、2024年1月期に697百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の有利子負債残高は164,720百万円であり、内訳は借入金157,020百万円及び投資法人債7,700百万円となっています。なお、有利子負債残高は、2023年7月期末に165,920百万円、2024年1月期末に165,920百万円を想定しています。 ・取得予定資産の取得資金の一部として、2023年3月に1,200百万円を借入れることを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数は1,070,433口であり、2024年1月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の概ね全額を分配することを前提として算出しています。 ・2023年7月期及び2024年1月期の分配金については、当期純利益に一時差異等調整積立金の均等取崩額20百万円を加え、更に内部留保している前期繰越利益の一部及び一時差異等調整積立金を取り崩して分配金に加えることで、2023年7月期に総額4,431百万円、2024年1月期に総額4,431百万円をそれぞれ分配することを前提としています。当期の利益が増減した場合に、内部留保する額又は内部留保の取崩額が変更となる場合があります。 ・1口当たり分配金は、物件の異動、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2022年10月25日提出）及び有価証券届出書（2022年11月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,043,415	13,949,810
信託現金及び信託預金	11,460,934	11,589,952
営業未収入金	57,058	65,826
前払費用	16,867	10,953
未収消費税等	9,475	—
その他	8,062	5,414
流動資産合計	25,595,814	25,621,956
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	447,056
減価償却累計額	—	△5,962
建物（純額）	—	441,093
構築物	—	10,306
減価償却累計額	—	△292
構築物（純額）	—	10,013
工具、器具及び備品	—	10,342
減価償却累計額	—	△430
工具、器具及び備品（純額）	—	9,912
土地	173,018	1,804,624
信託建物	122,148,745	125,940,957
減価償却累計額	△18,830,347	△20,303,778
信託建物（純額）	103,318,397	105,637,178
信託構築物	1,465,983	1,568,935
減価償却累計額	△392,101	△429,359
信託構築物（純額）	1,073,882	1,139,576
信託機械及び装置	1,574,807	1,600,108
減価償却累計額	△521,625	△552,744
信託機械及び装置（純額）	1,053,181	1,047,363
信託工具、器具及び備品	1,239,572	1,405,598
減価償却累計額	△211,213	△249,410
信託工具、器具及び備品（純額）	1,028,358	1,156,188
信託土地	180,334,732	185,748,052
有形固定資産合計	286,981,571	296,994,003
無形固定資産		
信託借地権	1,851,176	1,849,451
その他	905	129
無形固定資産合計	1,852,082	1,849,581
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,348	89,348
長期前払費用	940,044	841,793
その他	324,482	1,507,646
投資その他の資産合計	1,353,875	2,438,787
固定資産合計	290,187,529	301,282,373

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	44,100	40,131
投資口交付費	59,235	69,733
繰延資産合計	103,335	109,864
資産合計	315,886,678	327,014,194
負債の部		
流動負債		
営業未払金	786,274	674,463
短期借入金	4,400,000	8,250,000
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	18,100,000
未払金	386,351	445,820
未払費用	59,408	59,238
未払法人税等	605	605
未払消費税等	16,126	78,103
前受金	1,387,348	1,448,324
預り金	84,024	93,981
その他	100	1,008
流動負債合計	21,170,239	30,151,545
固定負債		
投資法人債	7,700,000	6,700,000
長期借入金	133,470,000	130,170,000
預り敷金及び保証金	—	140,000
信託預り敷金及び保証金	3,731,982	3,826,300
信託入居一時金預り金	4,414,784	4,325,202
資産除去債務	68,451	68,638
その他	73,051	—
固定負債合計	149,458,269	145,230,141
負債合計	170,628,508	175,381,687
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	125,564,617	130,379,080
剰余金		
出資剰余金	13,187,100	13,187,100
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 1,860,000	※2 1,840,000
任意積立金合計	1,860,000	1,840,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,393,566	4,718,142
剰余金合計	19,440,666	19,745,242
投資主資本合計	145,005,284	150,124,322
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	252,885	1,508,184
評価・換算差額等合計	252,885	1,508,184
純資産合計	※1 145,258,169	※1 151,632,506
負債純資産合計	315,886,678	327,014,194

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2022年2月 1日 2022年7月31日	自 至	2022年8月 1日 2023年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 8,790,331		※1 9,064,123
その他貸貸事業収入		※1 651,165		※1 567,986
不動産等売却益		—		※2 304,729
受取配当金		6,207		—
営業収益合計		9,447,705		9,936,839
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,549,451		※1 3,517,747
資産運用報酬		675,353		769,195
資産保管手数料		15,846		16,385
一般事務委託手数料		52,332		54,012
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		299,578		280,282
営業費用合計		4,597,062		4,642,123
営業利益		4,850,642		5,294,715
営業外収益				
受取利息		46		46
未払分配金除斥益		151		100
還付加算金		—		16
営業外収益合計		197		163
営業外費用				
支払利息		523,531		512,288
投資法人債利息		26,386		26,853
融資手数料		153,526		135,305
投資法人債発行費償却		3,968		3,968
投資口交付費償却		20,728		22,627
営業外費用合計		728,141		701,045
経常利益		4,122,698		4,593,834
税引前当期純利益		4,122,698		4,593,834
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		4,122,093		4,593,229
前期繰越利益		271,473		124,913
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		4,393,566		4,718,142

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)
		出資剰余金	任意積立金			
			一時差異等 調整積立金	任意積立金合計		
当期首残高	116,322,630	13,187,100	1,880,000	1,880,000	4,335,589	
当期変動額						
新投資口の発行	9,241,987					
一時差異等調整 積立金の取崩			△20,000	△20,000	20,000	
剰余金の配当					△4,084,116	
当期純利益					4,122,093	
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	9,241,987	—	△20,000	△20,000	57,977	
当期末残高	※1 125,564,617	13,187,100	1,860,000	1,860,000	4,393,566	

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	19,402,689	135,725,319	65,386	65,386	135,790,706
当期変動額					
新投資口の発行		9,241,987			9,241,987
一時差異等調整 積立金の取崩	—	—			—
剰余金の配当	△4,084,116	△4,084,116			△4,084,116
当期純利益	4,122,093	4,122,093			4,122,093
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			187,499	187,499	187,499
当期変動額合計	37,977	9,279,964	187,499	187,499	9,467,463
当期末残高	19,440,666	145,005,284	252,885	252,885	145,258,169

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)
		出資剰余金	任意積立金		
			一時差異等 調整積立金	任意積立金合計	
当期首残高	125,564,617	13,187,100	1,860,000	1,860,000	4,393,566
当期変動額					
新投資口の発行	4,814,462				
一時差異等調整 積立金の取崩			△20,000	△20,000	20,000
剰余金の配当					△4,288,653
当期純利益					4,593,229
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	4,814,462	—	△20,000	△20,000	324,575
当期末残高	※1 130,379,080	13,187,100	1,840,000	1,840,000	4,718,142

	投資主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
	剰余金合計				
当期首残高	19,440,666	145,005,284	252,885	252,885	145,258,169
当期変動額					
新投資口の発行		4,814,462			4,814,462
一時差異等調整 積立金の取崩	—	—			—
剰余金の配当	△4,288,653	△4,288,653			△4,288,653
当期純利益	4,593,229	4,593,229			4,593,229
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)			1,255,298	1,255,298	1,255,298
当期変動額合計	304,575	5,119,038	1,255,298	1,255,298	6,374,337
当期末残高	19,745,242	150,124,322	1,508,184	1,508,184	151,632,506

(4) 金銭の分配に係る計算書

期 別	前期 (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	4,393,566,974円	4,718,142,642円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額 ※1	20,000,000円	20,000,000円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,288,653,558円 (4,101円)	4,556,833,281円 (4,257円)
IV 次期繰越利益	124,913,416円	181,309,361円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益4,122,093,577円に前期繰越利益の一部である146,559,981円と一時差異等調整積立金取崩額を合わせた4,288,653,558円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益のうち当期純利益から不動産等売却益の一部等を控除した額に、一時差異等調整積立金取崩額を加えた4,556,833,281円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年2月1日	自	2022年8月1日
	至	2022年7月31日	至	2023年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		4,122,698		4,593,834
減価償却費		1,666,611		1,721,959
投資法人債発行費償却		3,968		3,968
投資口交付費償却		20,728		22,627
受取利息		△46		△46
支払利息		549,917		539,142
営業未収入金の増減額 (△は増加)		179,050		△8,767
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△9,475		9,475
前払費用の増減額 (△は増加)		△6,556		5,914
営業未払金の増減額 (△は減少)		△66,422		101,379
未払金の増減額 (△は減少)		△22,584		59,423
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△15,817		61,977
前受金の増減額 (△は減少)		123,398		60,976
長期前払費用の増減額 (△は増加)		76,891		98,251
信託有形固定資産の売却による減少額		—		831,329
その他		15,539		10,659
小計		6,637,902		8,112,105
利息の受取額		46		46
利息の支払額		△551,245		△539,291
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△2,422		1,211
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,084,281		7,574,072
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		—		△2,099,311
信託有形固定資産の取得による支出		△13,866,514		△10,676,912
信託無形固定資産の取得による支出		△739,596		—
投資有価証券の払戻による収入		107,000		—
差入敷金及び保証金の差入による支出		△120		—
差入敷金及び保証金の回収による収入		153		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		140,000
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△146,972		△146,848
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		414,185		241,166
信託入居一時金預り金の返還による支出		△299,494		△232,050
信託入居一時金預り金の受入による収入		42,822		142,468
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,488,536		△12,631,488
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		5,900,000		3,850,000
短期借入金の返済による支出		△4,000,000		—
長期借入れによる収入		15,400,000		7,000,000
長期借入金の返済による支出		△13,500,000		△6,250,000
投資口の発行による収入		9,210,774		4,781,336
分配金の支払額		△4,084,773		△4,288,507
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,926,001		5,092,828
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		521,746		35,412
現金及び現金同等物の期首残高		24,982,604		25,504,350
現金及び現金同等物の期末残高	※1	25,504,350	※1	25,539,762

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～69年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～65年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～40年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～30年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 借地権 定期借地権については、契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～69年	構築物	3～65年	機械及び装置	3～40年	工具、器具及び備品	2～30年
建物	2～69年								
構築物	3～65年								
機械及び装置	3～40年								
工具、器具及び備品	2～30年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は35,972千円、当期は5,436千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フローの変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金、信託入居一時金預り金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
50,000千円	50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2022年7月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの 発生事由
負ののれん発生益(注)	2,000,000	1,880,000	—	20,000	1,860,000	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

当期 (2023年1月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの 発生事由
負ののれん発生益(注)	2,000,000	1,860,000	—	20,000	1,840,000	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2019年7月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

3. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
コミットメントライン契約の総額	4,500,000	4,500,000
借入実行残高	—	—
差引額	4,500,000	4,500,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自	2022年2月1日	(自	2022年8月1日
	至	2022年7月31日)	至	2023年1月31日)
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		8,402,006		8,667,473
共益費収入		388,325		396,649
計		8,790,331		9,064,123
その他賃貸事業収入				
駐車場収入		216,894		218,133
その他収入		434,271		349,853
計		651,165		567,986
不動産賃貸事業収益合計		9,441,497		9,632,109
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		502,201		485,006
水道光熱費		117,105		142,779
公租公課		573,379		572,380
修繕費		398,804		332,342
保険料		15,003		15,875
信託報酬		66,844		62,198
減価償却費		1,665,834		1,721,183
その他賃貸事業費用		210,278		185,981
不動産賃貸事業費用合計		3,549,451		3,517,747
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,892,045		6,114,362

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

KDXレジデンス東桜II

(単位：千円)

不動産等売却収入	1,180,000
不動産等売却原価	831,329
その他売却費用	43,940
不動産等売却益	304,729

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,045,758口	1,070,433口

〔金銭の分配に係る計算書に関する注記〕

前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は20,000,000円の取崩しを行うこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 第13期に計上された負ののれん発生益のうち、2,000,000,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は20,000,000円の取崩しを行うこととしました。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
現金及び預金	14,043,415千円	13,949,810千円
信託現金及び信託預金	11,460,934千円	11,589,952千円
現金及び現金同等物	25,504,350千円	25,539,762千円

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
1年内	12,000千円	12,000千円
1年超	515,000千円	509,000千円
合計	527,000千円	521,000千円

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
1年内	4,152,082千円	4,581,500千円
1年超	18,725,548千円	22,618,705千円
合計	22,877,631千円	27,200,205千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、債務の返済等に充当する資金を金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、安定的な長期資金と機動的な短期資金とを効率よく組み合わせることに留意しています。余資の運用は、安全性、流動性及び効率性を重視し、各種の預金等にて行っています。デリバティブ取引は、金利変動リスク、その他のリスクをヘッジする目的としてのみ行うこととし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されています。借入金及び投資法人債は、主に不動産及び不動産信託受益権の取得資金の調達を目的としたものであり、借入金の返済期日は最長で第22期末（2023年1月31日）後8年10ヶ月、投資法人債の償還期日は最長で第22期末（2023年1月31日）後8年4ヶ月になりますが、支払期日において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク

預金は預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、無利息型の普通口座又は預入先金融機関の信用格付に一定の制限を設ける等で当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の利用にあたっては、信用格付の高い金融機関と取引を行う等により、カウンターパーティリスクの軽減を図っています。

②市場リスク

変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、金融環境及び継続的なモニタリングを通じた金利予測等に応じて、借入額全体に対する変動金利による借入金残高の比率を調整すること、デリバティブ取引の利用等により、当該リスクを管理しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定め、当該方針に基づき行っています。

③流動性リスク

借入金等は流動性リスクに晒されていますが、返済期限の分散化、借入先金融機関の多様化を図ることでリスクを低減し、定期的に手許資金残高を把握すること等を通じて流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2022年7月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,050,000	14,044,551	△5,448
(3) 投資法人債	7,700,000	7,667,450	△32,550
(4) 長期借入金	133,470,000	133,463,068	△6,931
負債計	155,220,000	155,175,069	△44,930
デリバティブ取引※	252,885	252,885	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については△で示しています。

当期（2023年1月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	999,900	△100
(2) 1年内返済予定の長期借入金	18,100,000	18,106,039	6,039
(3) 投資法人債	6,700,000	6,530,860	△169,140
(4) 長期借入金	130,170,000	129,736,042	△433,957
負債計	155,970,000	155,372,842	△597,157
デリバティブ取引※	1,508,184	1,508,184	—

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については△で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3) 投資法人債

これらの時価は市場価格によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算出する方法によっています。）

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2022年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	1,000,000	—	—	1,000,000	5,700,000
長期借入金	14,050,000	18,850,000	21,350,000	23,300,000	21,500,000	48,470,000
合計	14,050,000	19,850,000	21,350,000	23,300,000	22,500,000	54,170,000

当期（2023年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	—	—	1,000,000	—	5,700,000
長期借入金	18,100,000	18,400,000	24,300,000	25,000,000	24,400,000	38,070,000
合計	19,100,000	18,400,000	24,300,000	26,000,000	24,400,000	43,770,000

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	49,184千円	49,184千円
その他	－千円	9,398,520千円
合計	49,184千円	9,447,705千円

※ 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,180,000千円	※2 304,729千円
水道光熱費収入	54,984千円	54,984千円
その他	－千円	9,577,125千円
合計	1,234,984千円	9,936,839千円

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	2,969千円	4,864千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	4,864千円	5,699千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2022年7月31日）及び当期（2023年1月31日）において、該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2022年7月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	98,020,000	90,520,000	252,885	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	16,700,000	12,450,000	※	—
合計			114,720,000	102,970,000	252,885	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2023年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	97,920,000	88,520,000	1,508,184	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定 受取変動	長期借入金	13,950,000	8,650,000	※	—
合計			111,870,000	97,170,000	1,508,184	

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）及び当期（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）において、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	611,183千円	597,846千円
繰延ヘッジ損益	23,013千円	317千円
資産除去債務	21,534千円	21,593千円
信託借地権償却額	3,436千円	3,979千円
その他	20千円	20千円
繰延税金資産小計	659,189千円	623,757千円
評価性引当額	△659,189千円	△623,757千円
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.08%	△31.20%
その他	△0.37%	△0.25%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 資産除去債務の概要

本投資法人は2019年6月3日に取得した「アルテ石屋川」において、土地に係る一般定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間47年1ヶ月と見積もり、割引率は0.54711%を使用し、資産除去債務の金額を算定しています。

3. 資産除去債務の総額の増減

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
期首残高	68,264千円	68,451千円
時の経過による調整額	186千円	187千円
期末残高	68,451千円	68,638千円

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	275,695,438	288,832,748
期中増減額	13,137,309	10,010,707
期末残高	288,832,748	298,843,455
期末時価	365,903,000	391,623,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権8物件の取得(13,990,070千円)、主な減少額は減価償却費(1,665,648千円)であり、当期の主な増加額は不動産2物件及び不動産信託受益権6物件の取得(11,712,656千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(831,329千円)及び減価償却費(1,720,996千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
1口当たり純資産額	138,902円	141,655円
1口当たり当期純利益	3,966円	4,361円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
当期純利益 (千円)	4,122,093	4,593,229
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,122,093	4,593,229
期中平均投資口数 (口)	1,039,237	1,053,166

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の 総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年 3月 1日	投資口分割	349,089	698,178	—	80,132	(注1)
2018年 3月 1日	合併	84,750	782,928	—	80,132	(注2)
2018年 8月 1日	公募増資	82,100	865,028	12,470	92,602	(注3)
2018年 8月29日	第三者割当増資	4,105	869,133	623	93,226	(注4)
2019年 2月20日	公募増資	36,500	905,633	6,195	99,421	(注5)
2019年 3月11日	第三者割当増資	1,825	907,458	309	99,731	(注6)
2020年 2月26日	公募増資	43,800	951,258	8,818	108,550	(注7)
2021年 2月25日	公募増資	42,500	993,758	7,402	115,952	(注8)
2021年 3月 9日	第三者割当増資	2,125	995,883	370	116,322	(注9)
2022年 2月24日	公募増資	47,500	1,043,383	8,801	125,124	(注10)
2022年 3月10日	第三者割当増資	2,375	1,045,758	440	125,564	(注11)
2022年12月 7日	公募増資	23,500	1,069,258	4,585	130,149	(注12)
2022年12月23日	第三者割当	1,175	1,070,433	229	130,379	(注13)

(注1) 2018年2月28日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、2018年3月1日を効力発生日として1口につき2口の割合をもって分割しました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併に伴い、2018年3月1日をもってJSLの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、その結果、84,750口の新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格157,047円(発行価額151,892円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額151,892円にて、将来の特定資産の取得資金又は借入金の返済資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格175,500円(発行価額169,740円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額169,740円にて、将来の特定資産の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格208,065円(発行価額201,342円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格179,985円(発行価額174,170円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額174,170円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格191,490円(発行価額185,303円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価額185,303円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価格201,630円(発行価額195,115円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価額195,115円にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として第三者割当増資により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途	地域	第21期 (2022年7月31日現在)		第22期 (2023年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産 (注3)	居住用施設	東京経済圏 (注4)	162,846	51.6	166,731	51.0
		地方経済圏 (注5)	55,553	17.6	54,663	16.7
	ヘルスケア 施設	東京経済圏 (注4)	25,325	8.0	27,412	8.4
		地方経済圏 (注5)	38,648	12.2	41,456	12.7
		その他 (注6)	1,226	0.4	1,268	0.4
	宿泊施設	東京経済圏 (注4)	5,058	1.6	5,044	1.5
信託不動産合計			288,659	91.4	296,577	90.7
不動産 (注3)	ヘルスケア 施設	東京経済圏 (注4)	—	—	2,092	0.6
		地方経済圏 (注5)	173	0.1	173	0.1
不動産合計			173	0.1	2,265	0.7
預金・その他の資産			27,053	8.6	28,170	8.6
資産総額計			315,886	100.0	327,014	100.0

	第21期 (2022年7月31日現在)		第22期 (2023年1月31日現在)	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額 (注7)	170,628	54.0	175,381	53.6
純資産総額 (注7)	145,258	46.0	151,632	46.4
資産総額計	315,886	100.0	327,014	100.0

(注1) 「保有総額」とは、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産及び不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) リハビリホームグランダ門戸厄神については、信託不動産及び不動産を保有しているため、区分して記載しています。

(注4) 「東京経済圏」とは、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。以下同じです。

(注5) 「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。以下同じです。

(注6) 「その他」とは、東京経済圏、地方経済圏以外の地域をいいます。以下同じです。

(注7) 「負債総額」及び「純資産総額」とは、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

②投資資産

(A) 不動産等組入資産明細

2023年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、以下のとおりです。

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区猿楽町7番1号	信託受益権	4,688	7,960	4,700	1.6
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区日本橋大伝馬町3番10号	信託受益権	1,652	2,870	1,775	0.6
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区岩本町二丁目16番12号	信託受益権	759	1,290	822	0.3
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区本駒込六丁目3番2号	信託受益権	1,532	2,270	1,488	0.5
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区吾妻橋一丁目9番8号	信託受益権	591	1,150	650	0.2
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区東坂下一丁目16番5号	信託受益権	2,553	4,340	2,830	0.9
		T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	信託受益権	2,154	2,640	2,087	0.7
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号	信託受益権	646	797	637	0.2
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市中央区新田町2番17号	信託受益権	1,291	1,940	1,480	0.5
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市幸町二丁目14番24号	信託受益権	1,159	1,880	1,150	0.4
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区白金台四丁目7番8号	信託受益権	3,062	4,490	3,000	1.0
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区白金台四丁目8番7号	信託受益権	2,841	4,380	2,800	0.9
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区南青山三丁目4番8号	信託受益権	2,264	2,860	2,230	0.7
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区南麻布二丁目3番22号	信託受益権	2,122	3,380	2,080	0.7
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区芝三丁目4番16号	信託受益権	1,789	2,840	1,781	0.6
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区東麻布一丁目25番2号	信託受益権	1,562	2,520	1,560	0.5
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区高輪三丁目15番7号	信託受益権	781	1,370	770	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区西原一丁目37番4号	信託受益権	1,479	2,280	1,450	0.5
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号	信託受益権	792	1,390	730	0.2
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号	信託受益権	3,106	4,640	3,240	1.1
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号	信託受益権	1,119	1,550	1,147	0.4
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区大久保二丁目1番9号	信託受益権	3,170	5,120	3,270	1.1
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区荒木町22番地50	信託受益権	2,291	3,700	2,260	0.8
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号	信託受益権	1,004	1,700	1,000	0.3
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区築地町8番地10	信託受益権	694	1,160	720	0.2
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号	信託受益権	1,264	1,820	1,250	0.4
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号	信託受益権	883	1,410	920	0.3
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号	信託受益権	781	1,180	760	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号	信託受益権	712	1,080	700	0.2
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号	信託受益権	625	930	600	0.2
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区南馬込五丁目24番8号	信託受益権	1,228	1,640	1,250	0.4

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
居住用施設	東京経済圏	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号	信託受益権	1,032	1,590	1,050	0.3
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区田園調布本町40番14号	信託受益権	1,051	1,420	1,000	0.3
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区多摩川一丁目9番17号	信託受益権	700	1,130	776	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区木場三丁目6番7号	信託受益権	776	1,200	773	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区台東二丁目28番4号	信託受益権	857	1,310	850	0.3
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区元浅草四丁目8番10号	信託受益権	797	1,220	800	0.3
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区大和町13番16号	信託受益権	572	956	620	0.2
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号	信託受益権	536	778	550	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9	信託受益権	750	1,170	800	0.3
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3	信託受益権	985	1,360	999	0.3
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号	信託受益権	1,693	2,570	1,800	0.6
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区緑四丁目24番13号	信託受益権	1,321	2,140	1,350	0.4
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	信託受益権	1,023	1,610	996	0.3
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	信託受益権	553	819	530	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	信託受益権	1,312	1,950	1,268	0.4
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	信託受益権	3,653	5,750	3,745	1.2
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	信託受益権	2,577	3,720	2,593	0.9
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	信託受益権	1,760	2,910	1,857	0.6
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	信託受益権	2,542	3,970	2,679	0.9
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区麴町二丁目12番地1	信託受益権	4,903	7,060	4,832	1.6
		T-57	KDXレジデンス秋葉原II	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地	信託受益権	893	1,320	850	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区矢来町120番地1	信託受益権	1,360	2,710	1,360	0.5
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区千駄木三丁目43番17号	信託受益権	2,318	3,020	2,200	0.7
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区成城四丁目16番25号	信託受益権	1,439	1,910	1,400	0.5
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区台東二丁目13番7号	信託受益権	1,216	1,940	1,250	0.4
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区入谷一丁目10番7号	信託受益権	1,028	1,670	1,062	0.4
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市曙町二丁目28番29号	信託受益権	2,934	4,310	3,026	1.0
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地	信託受益権	1,138	1,810	1,050	0.3
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区千歳一丁目5番3号	信託受益権	1,073	1,500	1,100	0.4
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区赤坂六丁目13番11号	信託受益権	1,163	2,380	1,150	0.4
T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区内神田二丁目8番2号	信託受益権	697	1,340	700	0.2		
T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区恵比寿南一丁目11番16号	信託受益権	2,862	5,500	2,845	0.9		
T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区南馬込六丁目4番4号	信託受益権	1,136	1,460	1,130	0.4		
T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区西麻布三丁目5番10号	信託受益権	1,225	2,020	1,224	0.4		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
居住用施設	東京 経済 圏	T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区南麻布三丁目1番7号	信託受益権	793	1,330	792	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25	信託受益権	546	969	561	0.2
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区湯島二丁目29番2号	信託受益権	690	1,090	695	0.2
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井一丁目18番5号	信託受益権	641	939	648	0.2
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	信託受益権	751	1,230	764	0.3
		T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区下高井戸一丁目26番14号	信託受益権	878	1,340	894	0.3
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	信託受益権	824	1,430	842	0.3
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番33	信託受益権	7,538	8,070	7,500	2.5
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南一丁目47番24号	信託受益権	1,960	2,610	1,930	0.6
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市港北区日吉七丁目17番35号	信託受益権	2,662	3,160	2,635	0.9
		T-81	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目23番15号	信託受益権	1,392	1,660	1,360	0.5
		T-82	KDXレジデンス上野毛	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号	信託受益権	1,122	1,460	1,111	0.4
		T-83	KDXレジデンス東浅草	東京都台東区東浅草一丁目9番8号	信託受益権	699	859	687	0.2
		T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県船橋市本郷町413番地1	信託受益権	1,001	1,180	975	0.3
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目24番7号	信託受益権	2,617	2,920	2,500	0.8
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	東京都杉並区阿佐谷南三丁目31番5号	信託受益権	970	1,110	939	0.3
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	東京都目黒区鷹番二丁目4番3号	信託受益権	774	831	750	0.2
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区南六郷三丁目9番2号	信託受益権	1,949	2,460	1,918	0.6
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目23番20号	信託受益権	648	650	621	0.2
		T-90	KDXレジデンス三鷹	東京都三鷹市下連雀四丁目15番31号	信託受益権	2,662	3,280	2,530	0.8
		T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区中延六丁目6番1号	信託受益権	846	915	830	0.3
		T-92	KDXレジデンス市川	千葉県市川市市川二丁目6番12号	信託受益権	872	940	840	0.3
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	東京都中央区入船一丁目8番5号	信託受益権	3,192	3,680	3,000	1.0
		T-94	KDXレジデンス中板橋	東京都板橋区弥生町68番11号	信託受益権	1,842	2,030	1,736	0.6
		T-95	KDXレジデンス湘南台	神奈川県藤沢市湘南台二丁目9番10号	信託受益権	1,545	1,690	1,500	0.5
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	東京都板橋区中丸町2番地6	信託受益権	2,331	2,580	2,237	0.7
		T-97	KDXレジデンス天王町	神奈川県横浜市保土ヶ谷区天王町一丁目30番2号	信託受益権	898	922	843	0.3
		T-98	KDXレジデンス川崎	神奈川県川崎市川崎区中島一丁目1番12号	信託受益権	943	1,040	910	0.3
		T-99	KDXレジデンス蒲田南II	東京都大田区南六郷三丁目9番13	信託受益権	807	939	780	0.3
		T-100	KDXレジデンス上石神井II	東京都練馬区上石神井二丁目18番5号	信託受益権	3,200	3,480	3,087	1.0
T-101	KDXレジデンス津田沼	千葉県船橋市前原西四丁目13番35号	信託受益権	1,207	1,360	1,150	0.4		
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6番地1	信託受益権	5,171	5,720	5,000	1.7		
T-103	KDXレジデンス梅島	東京都足立区梅島一丁目25番19号	信託受益権	2,474	2,940	2,373	0.8		
T-104	KDXレジデンス溝の口	神奈川県川崎市高津区新作三丁目4番29号	信託受益権	2,938	3,070	2,781	0.9		
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	東京都八王子市大塚628番地3	信託受益権	1,608	1,640	1,490	0.5		
T-106	KDXレジデンス津田沼II	千葉県船橋市前原西四丁目13番25号	信託受益権	954	993	920	0.3		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
居住用施設	東京経済圏	T-107	KDXレジデンス尾山台	東京都世田谷区玉堤一丁目16番23号	信託受益権	3,306	3,690	3,205	1.1
		T-108	KDXレジデンス浅草	東京都台東区浅草七丁目2番10号	信託受益権	968	1,160	932	0.3
	地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市青葉区春日町3番25号	信託受益権	868	1,420	1,015	0.3
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市中区泉二丁目24番28号	信託受益権	996	1,660	1,120	0.4
		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市中区新栄一丁目49番6号	信託受益権	939	1,670	1,080	0.4
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市中央区瓦町一丁目7番15号	信託受益権	2,570	4,130	2,910	1.0
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市栄町三丁目2番43号	信託受益権	1,254	2,230	1,510	0.5
		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市南区清水一丁目21番27号	信託受益権	1,477	2,400	1,680	0.6
		R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市中央区南二条西十丁目1000番地4	信託受益権	739	1,140	765	0.3
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号	信託受益権	831	1,190	830	0.3
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号	信託受益権	450	661	445	0.1
		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号	信託受益権	471	751	530	0.2
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市中区東桜二丁目13番22号	信託受益権	2,152	2,680	2,350	0.8
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市中区横田二丁目4番27号	信託受益権	766	1,120	840	0.3
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市下西区西七条掛越町40番地3	信託受益権	753	974	813	0.3
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市右京区西院高田町30番地2	信託受益権	405	545	440	0.1
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号	信託受益権	1,324	1,930	1,410	0.5
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号	信託受益権	1,212	1,790	1,350	0.4
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注3)	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号	信託受益権	1,293	1,628	1,275	0.4
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号	信託受益権	633	1,070	740	0.2
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市大日東町12番12号	信託受益権	486	782	551	0.2
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号	信託受益権	1,037	1,410	1,080	0.4
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市大原町20番10号	信託受益権	1,619	2,370	1,360	0.5
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市中区舟入幸町10番5号	信託受益権	518	824	588	0.2
		R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号	信託受益権	624	1,090	680	0.2
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号	信託受益権	699	1,080	763	0.3
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号	信託受益権	725	1,090	760	0.3
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号	信託受益権	3,381	4,640	3,500	1.2
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号	信託受益権	937	1,350	973	0.3
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号	信託受益権	3,037	4,180	3,201	1.1
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号	信託受益権	1,897	2,610	1,974	0.7
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号	信託受益権	4,280	5,240	4,606	1.5
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市中央区南三条西八丁目3番地2	信託受益権	921	1,970	915	0.3
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目3番15号	信託受益権	1,208	1,740	1,290	0.4
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市本町5番26号	信託受益権	611	782	617	0.2
		R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市早良区西新二丁目24番30号	信託受益権	1,715	1,820	1,600	0.5

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注2)
居住用施設	地方経済圏	R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市中央区海岸通三丁目1番22号	信託受益権	2,390	2,780	2,390	0.8
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市樋之池町7番1号	信託受益権	7,229	7,500	6,884	2.3
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町西2番地13	信託受益権	1,379	1,590	1,340	0.4
		R-47	セレニテ甲子園プリエ	兵庫県西宮市鳴尾町五丁目2番6号	信託受益権	819	845	770	0.3
小計						221,395	308,149	222,570	74.0
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区北糀谷二丁目15番21号	信託受益権	1,060	1,100	1,120	0.4
		H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区南台三丁目26番24号	信託受益権	1,751	2,070	1,780	0.6
		H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子市横川町924番地2	信託受益権	3,745	4,050	3,690	1.2
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘(注3)	東京都多摩市聖ヶ丘二丁目22番地4、20番地6、21番地2	信託受益権	1,032	1,200	1,120	0.4
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市宮前区大蔵二丁目23番6号	信託受益権	2,688	3,110	2,940	1.0
		H-21	ブレザングラン 大田多摩川	東京都大田区多摩川二丁目19番4号	信託受益権	3,171	3,490	3,057	1.0
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注3)	(西館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号 (東館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号	信託受益権	6,929	7,670	6,934	2.3
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区三田二丁目10番20号	信託受益権	1,707	1,740	1,690	0.6
		H-27	グレイプス川崎新町	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番2号	信託受益権	1,524	1,560	1,470	0.5
		H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野(注4)	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号	信託受益権	1,582	1,590	1,520	0.5
		H-32	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区花畑六丁目10番3号	不動産	865	918	830	0.3
		H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	東京都江戸川区西一之江四丁目5番2号	不動産	1,226	1,260	1,184	0.4
		H-34	ニチイホーム八幡山	東京都世田谷区八幡山一丁目19番18号	信託受益権	2,217	2,400	2,065	0.7
		地方経済圏	H-6	天	北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目3番1号	信託受益権	2,479	2,670	2,630
	H-7		イリーゼ西岡	北海道札幌市豊平区西岡三条十三丁目7番10号	信託受益権	774	877	858	0.3
	H-8		いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市相生町一丁目8番1号	信託受益権	1,483	1,810	1,660	0.6
	H-9		さわやか桜式番館	秋田県秋田市御町一丁目10番3号	信託受益権	874	1,010	989	0.3
	H-10		アクティバ琵琶(注3)	滋賀県大津市雄琴六丁目16番16号、11番8号、17番17号	信託受益権	6,237	6,510	6,560	2.2
	H-11		SOMPOケア ラヴィーレー神戸垂水	兵庫県神戸市垂水区名谷町猿倉285番地	信託受益権	2,007	2,200	2,110	0.7
	H-12		リハビリホームグランダ門戸厄神	兵庫県西宮市林田町10番10号	信託受益権及び不動産	1,160	1,310	1,253	0.4
H-13	エクセレント西宮		兵庫県西宮市すみれ台二丁目4番3号	信託受益権	886	956	971	0.3	
H-15	エクセレント北野		京都府京都市北区北野東紅梅町10番地	信託受益権	734	818	737	0.2	
H-16	アネシス寺田町		大阪府大阪市生野区林寺一丁目4番24号	信託受益権	3,340	3,690	3,490	1.2	
H-17	ロココリハ		大阪府豊中市宝山町6番7号	信託受益権	1,980	2,200	2,100	0.7	
H-18	オラージュ須磨		兵庫県神戸市須磨区若草町三丁目622番地11	信託受益権	2,664	2,820	2,810	0.9	
H-19	カネディアンヒル		兵庫県神戸市灘区長峰台二丁目3番1号	信託受益権	1,811	1,880	1,830	0.6	
H-20	アネシス兵庫		兵庫県神戸市兵庫区吉田町一丁目8番21号	信託受益権	1,360	1,440	1,420	0.5	
H-24	アルテ石屋川		兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号	信託受益権	1,063	1,360	1,061	0.4	
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園		兵庫県西宮市奥畑6番6号	信託受益権	2,801	2,890	2,709	0.9	
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	兵庫県神戸市中央区北野町四丁目12番1号	信託受益権	1,778	1,990	1,720	0.6		
H-29	イリーゼ神戸六甲	兵庫県神戸市灘区篠原本町四丁目6番3号	信託受益権	1,254	1,380	1,200	0.4		

用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
ヘルスケア施設	地方経済圏	H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市花屋敷荘園四丁目1番6号	信託受益権	1,363	1,440	1,287	0.4
		H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号	信託受益権	2,464	2,540	2,340	0.8
		H-35	ライフシップ大麻	北海道江別市大麻扇町4番地9	信託受益権	1,172	1,200	1,088	0.4
		H-36	ライフシップ湯の川	北海道函館市湯川町三丁目12番15号	信託受益権	1,095	1,110	1,020	0.3
		H-37	ライフシップ深川	北海道深川市太子町8番13号	信託受益権	839	885	758	0.3
	その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡東北町大字大浦字立野57番地2	信託受益権	1,268	1,360	1,380	0.5
小計						72,403	78,504	73,382	24.4
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区南大塚三丁目44番12号	信託受益権	2,430	2,370	2,390	0.8
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番32号	信託受益権	2,613	2,600	2,570	0.9
小計						5,044	4,970	4,960	1.6
合計						298,843	391,623	300,912	100.0

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、「取得価格」の「合計」に対する当該保有資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) R-24、H-22は2棟、H-4、H-10は3棟の建物からなり、期末帳簿価額、期末算定価額及び取得価格は、2棟又は3棟の合計の数値を記載しています。以下同じです。

(注4) 2023年2月1日付で、H-28はグレイプスふじみ野から名称を変更しています。以下同じです。

(B) 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,044.28	94.5	86	80	1	164	1.7
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,224.09	94.5	54	51	1	60	0.6
	T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,099.96	97.2	36	35	1	28	0.3
	T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,028.40	98.7	77	76	1	52	0.5
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	983.61	93.2	41	38	1	26	0.3
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	6,117.48	100.0	85	85	1	109	1.1
	T-9	コスモハイム元住吉	シングル	4,538.04	4,143.61	91.3	180	159	1	69	0.7
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,062.96	97.2	35	34	1	28	0.3
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,521.71	99.3	106	105	1	62	0.6
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,297.68	92.2	61	56	1	49	0.5
	T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,509.49	97.0	50	48	1	119	1.2
	T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,853.78	98.8	85	84	1	94	1.0
	T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,602.59	95.3	20	19	1	60	0.6
	T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,595.64	93.2	62	57	1	75	0.8
	T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,467.38	98.4	64	63	1	65	0.7
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,827.99	98.9	76	75	1	55	0.6
	T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	967.73	93.6	27	25	1	30	0.3
	T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,255.78	97.6	39	38	1	52	0.5
	T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	1	31	0.3
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	107	1.1
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,448.19	94.2	60	57	1	40	0.4
	T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,316.04	99.0	179	177	1	113	1.2
	T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,983.76	96.2	42	40	1	80	0.8
	T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,321.61	98.2	54	53	1	37	0.4
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	816.35	91.6	34	31	1	24	0.3
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,278.65	97.4	38	37	1	44	0.5
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	1,020.18	100.0	32	32	1	29	0.3
	T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	997.92	90.4	39	36	1	26	0.3
	T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	1	24	0.3
	T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	778.68	93.9	29	27	1	20	0.2
	T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	41	0.4
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,482.82	97.1	72	70	1	38	0.4
	T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,359.44	100.0	36	36	1	39	0.4
	T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,085.40	92.7	52	48	1	26	0.3
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,127.21	96.2	49	47	1	27	0.3
	T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	1	30	0.3
	T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ファミリー	1,314.91	1,282.16	97.5	44	43	1	29	0.3
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,127.58	100.0	46	46	1	22	0.2

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	989.82	100.0	39	39	1	20	0.2
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,513.98	94.5	72	68	1	34	0.4
	T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,393.94	97.8	40	39	1	37	0.4
	T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,752.12	97.9	52	51	1	70	0.7
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	1,896.33	93.7	33	31	1	46	0.5
	T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,651.37	94.0	28	26	1	36	0.4
	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	877.14	100.0	27	27	1	20	0.2
	T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ファミリー	1,637.00	1,532.19	93.6	48	45	1	40	0.4
	T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ファミリー	4,591.76	4,378.11	95.3	144	136	1	120	1.2
	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,129.15	94.4	127	121	1	83	0.9
	T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,210.42	93.2	117	109	1	63	0.7
	T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ファミリー	4,009.07	3,901.77	97.3	145	140	1	92	1.0
	T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,657.11	95.9	85	81	1	135	1.4
	T-57	KDXレジデンス秋葉原II	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1	26	0.3
	T-58	KDXレジデンス神楽坂通	シングル	1,809.84	1,738.62	96.1	70	67	1	52	0.5
	T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	2,973.66	94.1	40	37	1	69	0.7
	T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ファミリー	2,198.56	2,198.56	100.0	38	38	1	43	0.4
	T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ファミリー	1,929.61	1,929.61	100.0	32	32	1	43	0.5
	T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,873.31	98.6	57	56	1	39	0.4
	T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	4,121.59	95.5	174	166	1	100	1.0
	T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ファミリー	3,499.84	3,446.92	98.5	59	58	1	56	0.6
	T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,540.93	95.5	65	62	1	38	0.4
	T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ファミリー	1,180.71	1,098.47	93.0	28	26	1	41	0.4
	T-67	KDXレジデンス神田	スモール・ファミリー	1,031.09	952.59	92.4	30	28	1	29	0.3
	T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ファミリー	2,659.66	2,371.22	89.2	65	57	1	93	1.0
	T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,246.73	96.1	47	45	1	31	0.3
	T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ファミリー	1,357.88	1,206.66	88.9	33	29	1	37	0.4
	T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	シングル	878.50	828.29	94.3	30	28	1	28	0.3
	T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	シングル	808.54	808.54	100.0	39	39	1	21	0.2
	T-73	KDXレジデンス文京湯島	シングル	939.89	939.89	100.0	38	38	1	24	0.3
	T-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	1,032.18	100.0	47	47	1	23	0.2
	T-75	KDXレジデンス新大塚	シングル	872.00	872.00	100.0	40	40	1	25	0.3
T-76	KDXレジデンス桜上水	シングル	1,227.16	1,201.96	97.9	43	42	1	27	0.3	
T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,045.60	87.8	36	33	1	28	0.3	
T-78	KDXレジデンス豊洲	シングル	6,811.38	6,811.38	100.0	242	242	1	181	1.9	
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	スモール・ファミリー	1,996.08	1,996.08	100.0	44	44	1	52	0.5	
T-80	KDXレジデンス日吉	ファミリー	6,131.93	6,015.05	98.1	92	90	1	82	0.9	
T-81	KDXレジデンス上北沢	スモール・ファミリー	1,971.07	1,768.96	89.7	39	35	1	37	0.4	
T-82	KDXレジデンス上野毛	シングル	1,224.87	1,224.87	100.0	34	34	1	26	0.3	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	T-83	KDXレジデンス東浅草	シングル	1,013.40	988.57	97.5	36	35	1	20	0.2
	T-84	KDXレジデンス西船橋	シングル	1,277.78	1,277.78	100.0	57	57	1	28	0.3
	T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	シングル	2,659.50	2,550.80	95.9	87	83	1	60	0.6
	T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	スモール・ファミリー	957.67	897.29	93.7	32	30	1	23	0.2
	T-87	KDXレジデンス学芸大学	スモール・ファミリー	820.01	820.01	100.0	23	23	1	17	0.2
	T-88	KDXレジデンス蒲田南	シングル	2,203.87	2,203.87	100.0	80	80	1	50	0.5
	T-89	KDXレジデンス吉祥寺	スモール・ファミリー	665.39	636.53	95.7	21	20	1	15	0.2
	T-90	KDXレジデンス三鷹	スモール・ファミリー	2,631.45	2,631.45	100.0	51	51	1	71	0.7
	T-91	KDXレジデンス中延	シングル	845.78	825.61	97.6	32	31	1	23	0.2
	T-92	KDXレジデンス市川	シングル	1,015.39	972.17	95.7	47	45	1	22	0.2
	T-93	KDXレジデンス八丁堀	ファミリー	2,821.15	2,679.62	95.0	46	44	1	84	0.9
	T-94	KDXレジデンス中板橋	シングル	1,972.49	1,947.31	98.7	78	77	1	43	0.5
	T-95	KDXレジデンス湘南台	シングル	2,723.20	2,723.20	100.0	104	104	1	48	0.5
	T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	シングル	2,274.70	2,274.70	100.0	89	89	1	55	0.6
	T-97	KDXレジデンス天王町	シングル	1,185.08	1,159.08	97.8	29	28	1	22	0.2
	T-98	KDXレジデンス川崎	シングル	1,179.11	1,179.11	100.0	57	57	1	25	0.3
	T-99	KDXレジデンス蒲田南II	シングル	881.96	856.77	97.1	34	33	1	20	0.2
	T-100	KDXレジデンス上石神井II	スモール・ファミリー	3,988.06	3,917.60	98.2	114	112	1	85	0.9
	T-101	KDXレジデンス津田沼	シングル	2,477.01	2,477.01	100.0	99	99	1	19	0.2
	T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	ファミリー	4,795.16	4,665.15	97.3	75	73	1	123	1.3
	T-103	KDXレジデンス梅島	スモール・ファミリー	3,265.57	3,133.52	96.0	90	87	1	64	0.7
	T-104	KDXレジデンス溝の口	シングル	4,103.23	4,004.53	97.6	98	96	1	72	0.8
	T-105	KDXレジデンス八王子大塚	シングル	2,914.23	2,914.23	100.0	110	110	1	39	0.4
	T-106	KDXレジデンス津田沼II	スモール・ファミリー	1,647.07	1,647.07	100.0	51	51	1	25	0.3
	T-107	KDXレジデンス尾山台	ファミリー	2,993.65	2,927.52	97.8	46	45	1	6	0.1
	T-108	KDXレジデンス浅草	シングル	907.20	881.10	97.1	27	26	1	2	0.0
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,330.15	100.0	92	92	1	52	0.5
	R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,731.74	97.6	40	39	1	43	0.4
	R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,806.44	95.6	92	87	1	45	0.5
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,131.08	96.0	160	152	1	110	1.2
R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,631.16	100.0	80	80	1	60	0.6	
R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ファミリー	6,255.16	6,186.19	98.9	148	146	1	76	0.8	
R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ファミリー	2,762.76	2,762.76	100.0	78	78	1	34	0.4	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ファミリー	3,413.06	3,276.53	96.0	84	81	1	39	0.4	
R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	1,945.64	86.3	65	56	1	23	0.2	
R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,818.09	100.0	45	45	1	27	0.3	
R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	5,756.09	92.5	187	173	1	86	0.9	
R-17	KDXレジデンス東桜II(注10)	スモール・ファミリー	-	-	-	-	-	-	25	0.3	
R-18	KDXレジデンス神宮前	スモール・ファミリー	2,724.19	2,616.53	96.0	95	91	1	37	0.4	
R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,305.95	98.0	76	74	1	34	0.4	
R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,051.78	96.1	49	47	1	18	0.2	

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
居住用施設	R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,258.95	96.2	118	113	1	53	0.6
	R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,788.11	99.3	131	130	1	55	0.6
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,701.87	100.0	61	61	1	56	0.6
	R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	1,881.80	93.0	70	65	1	28	0.3
	R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	1	24	0.3
	R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,242.18	97.8	86	84	1	37	0.4
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	4,044.46	3,119.82	77.1	22	17	1	56	0.6
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,889.53	100.0	64	64	1	27	0.3
	R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ファミリー	2,602.53	2,519.91	96.8	63	61	1	31	0.3
	R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,522.16	100.0	36	36	1	32	0.3
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,098.68	100.0	24	24	1	29	0.3
	R-35	レオパレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1	121	1.3
	R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ファミリー	1,923.22	1,833.61	95.3	55	52	1	32	0.3
	R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ファミリー	6,511.88	6,304.98	96.8	134	130	1	105	1.1
	R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,592.74	97.5	170	165	1	104	1.1
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	スモール・ファミリー	11,855.63	11,373.13	95.9	212	202	1	187	1.9
	R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ファミリー	5,269.39	5,121.66	97.2	114	111	1	56	0.6
	R-41	セレニテ北久宝寺	シングル	2,277.14	2,203.17	96.8	85	82	1	43	0.5
	R-42	セレニテ西宮本町	シングル	1,351.68	1,326.33	98.1	51	50	1	22	0.2
	R-43	KDXレジデンス西新	スモール・ファミリー	4,472.72	4,331.38	96.8	128	124	1	56	0.6
R-44	セレニテ神戸元町	シングル	3,787.85	3,712.06	98.0	138	135	1	75	0.8	
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	ファミリー	17,575.39	16,772.78	95.4	239	227	1	217	2.3	
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	シングル	2,254.34	2,203.12	97.7	88	86	1	40	0.4	
R-47	セレニテ甲子園ブリエ	スモール・ファミリー	1,438.36	1,438.36	100.0	49	49	1	25	0.3	
小計				385,055.55	372,993.67	96.9	10,046	9,724	141	7,423	77.1
ヘルスケア施設	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	介護付有料老人ホーム	2,086.40	2,086.40	100.0	-	-	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	H-2	ニチイホーム中野南台	介護付有料老人ホーム	3,339.00	3,339.00	100.0	-	-	1		
	H-3	ジョイステージ八王子	介護付有料老人ホーム	13,812.27	13,812.27	100.0	-	-	1		
	H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	4,385.53	4,385.53	100.0	-	-	1		
	H-5	ニチイホームたまプラーザ	介護付有料老人ホーム	8,208.65	8,208.65	100.0	-	-	1		
	H-6	天	介護付有料老人ホーム	6,473.60	6,473.60	100.0	-	-	1		
	H-7	イリーゼ西岡	住宅型有料老人ホーム	3,140.27	3,140.27	100.0	-	-	1		
	H-8	いざりえ恵庭ビル	介護付有料老人ホーム	5,343.39	5,343.39	100.0	-	-	1		
	H-9	さわやか桜式番館	介護付有料老人ホーム	3,628.51	3,628.51	100.0	-	-	1		
	H-10	アクティバ琵琶	介護付有料老人ホーム	39,649.84	39,649.84	100.0	-	-	1		
	H-11	SOMPOケア ラヴィーレ 神戸垂水	介護付有料老人ホーム	4,493.35	4,493.35	100.0	-	-	1		
	H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	住宅型有料老人ホーム	3,287.80	3,287.80	100.0	-	-	1		
	H-13	エクセレント西宮	介護付有料老人ホーム	2,685.48	2,685.48	100.0	-	-	1		
	H-14	グランヒルズおがわらこ	サービス付き高齢者向け住宅	4,180.28	4,180.28	100.0	-	-	1		
	H-15	エクセレント北野	住宅型有料老人ホーム	1,339.58	1,339.58	100.0	-	-	1		

用途	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	賃貸事業収入 (注9)	
										(百万円)	構成割合 (%)
ヘルスケア施設	H-16	アネシス寺田町	介護老人保健施設	7,856.64	7,856.64	100.0	—	—	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	H-17	ロココリハ	介護老人保健施設	3,860.29	3,860.29	100.0	—	—	1		
	H-18	オラージュ須磨	介護老人保健施設	5,995.74	5,995.74	100.0	—	—	1		
	H-19	カネディアンヒル	介護老人保健施設	3,731.26	3,731.26	100.0	—	—	1		
	H-20	アネシス兵庫	介護老人保健施設	4,415.16	4,415.16	100.0	—	—	1		
	H-21	ブレザングラン 大田多摩川	介護付有料老人ホーム	3,175.15	3,175.15	100.0	—	—	1		
	H-22	ツクイ・サンシャイン町田	介護付有料老人ホーム	15,553.33	15,553.33	100.0	—	—	1		
	H-23	せらび恵比寿	介護付有料老人ホーム	1,557.73	1,557.73	100.0	—	—	1		
	H-24	アルテ石屋川	介護付有料老人ホーム	3,444.81	3,444.81	100.0	—	—	1		
	H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	介護付有料老人ホーム	3,900.59	3,900.59	100.0	—	—	1		
	H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	介護付有料老人ホーム	2,725.53	2,725.53	100.0	—	—	1		
	H-27	グレイブス川崎新町	サービス付き高齢者向け住宅	3,455.79	3,455.79	100.0	—	—	1		
	H-28	SOMPOケア そんぼの家S ぶじみ野	サービス付き高齢者向け住宅	3,693.83	3,693.83	100.0	—	—	1		
	H-29	イリーゼ神戸六甲	介護付有料老人ホーム	2,278.43	2,278.43	100.0	—	—	1		
	H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	介護付有料老人ホーム	3,469.84	3,469.84	100.0	—	—	1		
	H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	介護付有料老人ホーム	5,414.02	5,414.02	100.0	—	—	1		
	H-32	ツクイ・サンシャイン足立	介護付有料老人ホーム	2,204.45	2,204.45	100.0	—	—	1		
	H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	介護付有料老人ホーム	2,306.95	2,306.95	100.0	—	—	1		
	H-34	ニチイホーム八幡山	介護付有料老人ホーム	2,739.47	2,739.47	100.0	—	—	1		
H-35	ライフシップ大麻	サービス付き高齢者向け住宅	3,406.41	3,406.41	100.0	—	—	1			
H-36	ライフシップ湯の川	サービス付き高齢者向け住宅	3,413.76	3,413.76	100.0	—	—	1			
H-37	ライフシップ深川	サービス付き高齢者向け住宅	3,397.74	3,397.74	100.0	—	—	1			
小計				198,050.87	198,050.87	100.0	—	—	37	2,091	21.7
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	—	1,660.21	1,660.21	100.0	—	—	1	非開示 (注11)	非開示 (注11)
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	—	1,997.18	1,997.18	100.0	—	—	1		
小計				3,657.39	3,657.39	100.0	—	—	2		
合計				586,763.81	574,701.93	97.9	10,046	9,724	180	9,632	100.0

(注1) 「タイプ」には、居住用施設については当該保有資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別を記載しています。

シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ (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)	ファミリータイプ (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。	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。	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。

(注2) 「分類」には、以下のヘルスケア施設を記載しています。

介護付有料老人ホーム	住宅型有料老人ホーム	健康型有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅	介護老人保健施設
介護保険法上の特定施設入居者生活介護の指定を受けた有料老人ホーム。	介護保険法上の特定施設入居者介護の指定を受けていない有料老人ホームのうち、健康型以外の施設。	介護保険上の特定施設入居者介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅に該当するものを除きます）。	高齢者の居住の安定確保に関する法律等に定められる、住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅又は有料老人ホーム。	要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他の必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたもの。

- (注3) 「賃貸可能面積」には、2023年1月31日現在における、各保有資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各保有資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）又は敷地面積であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」には、2023年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。
- (注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しています。
- (注6) 「賃貸可能戸数」には、2023年1月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注7) 「賃貸戸数」には、2023年1月31日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数（店舗等を含みます。）を記載しています。
- (注8) 居住用施設の「テナントの総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2023年1月31日現在、ラフィネ南馬込を除いた本投資法人の保有するすべての居住用施設について、マスターリース契約が締結されており、居住用施設に係る「テナントの総数」欄の「小計」欄には、各物件のマスターリース契約の合計数（延べ数）を記載しています。なお、マスターリース会社の合計は11社となります。ヘルスケア施設の「テナントの総数」は、マスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2023年1月31日現在、H-27 グレイプス川崎新町、H-28 SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野、H-32 ツクイ・サンシャイン足立、H-33 SOMPOケアラヴィーレー之江を除くヘルスケア施設については、本投資法人がマスターリース契約を締結しています。マスターリース契約が締結されていない物件のテナント数については、信託受託者または本投資法人による直接契約者（テナント）数を記載しています。当該マスターリース契約上、契約満了日は各ヘルスケア施設に係る信託契約の満了日と同一の日とされています。また、当該マスターリース契約上、契約更改の方法についての定めはありませんが、対象となる物件に係る信託契約の期間が延長された場合には、マスターリース契約の期間も同様に延長される旨の定めがあります。なお、当該マスターリース契約は、いわゆるパス・スルー型の賃貸借契約であり、2023年1月31日現在、テナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約に基づく当該マスターリース上の賃貸面積は186,389.79㎡、敷金・保証金は0円となっています。宿泊施設の「テナントの総数」は、マスターリース契約が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。2023年1月31日現在、保有するすべての宿泊施設について、本投資法人がマスターリース契約を締結しています。なお、当該マスターリース契約における契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金の定めは、居住用施設におけるマスターリース契約と同様です。
- (注9) 「賃貸事業収入」には、各保有資産の当期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「構成割合」には、各保有資産の賃貸事業収入を全保有資産に係る合計額で除した比率を示しています。
- (注10) KDXレジデンス東桜IIは、2022年12月20日付で譲渡しています。
- (注11) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(C) 鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-1	KDX代官山レジデンス	F	7,960	8,050	3.1	7,860	2.9	3.2
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,870	2,900	3.2	2,840	3.0	3.3
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,290	1,300	3.2	1,270	3.0	3.3
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	2,270	2,290	3.2	2,240	3.0	3.3
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	1,150	1,160	3.3	1,130	3.1	3.4
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	4,340	4,370	3.6	4,300	3.4	3.7
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,640	2,660	3.8	2,610	3.6	3.9
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	797	802	4.0	792	3.8	4.1
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,940	1,950	4.5	1,930	4.3	4.7
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,880	1,890	3.8	1,870	3.6	3.9
T-13	KDXレジデンス白金I	F	4,490	4,540	3.2	4,440	3.0	3.3
T-15	KDXレジデンス白金II	F	4,380	4,430	3.1	4,320	2.9	3.2
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,860	2,890	3.2	2,820	3.0	3.3
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	3,380	3,410	3.1	3,340	2.9	3.2
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,840	2,860	3.1	2,810	2.9	3.2
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,520	2,540	3.2	2,490	3.0	3.3
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,370	1,380	3.1	1,350	2.9	3.2
T-21	KDXレジデンス西原	F	2,280	2,300	3.3	2,250	3.1	3.4
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,390	1,410	3.3	1,370	3.1	3.4
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,640	4,720	3.7	4,600	3.7	3.9
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,550	1,580	3.7	1,540	3.5	3.9
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	5,120	5,180	3.2	5,060	3.0	3.3
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,700	3,740	3.3	3,660	3.1	3.4
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,700	1,720	3.2	1,680	3.0	3.3
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,160	1,170	3.2	1,150	3.0	3.3
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,820	1,840	3.4	1,800	3.2	3.5
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,410	1,420	3.2	1,390	3.0	3.3
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,180	1,190	3.2	1,170	3.0	3.3
T-33	KDXレジデンス用賀	F	1,080	1,090	3.3	1,070	3.1	3.4
T-34	KDXレジデンス下馬	F	930	940	3.3	919	3.1	3.4
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,640	1,650	4.2	1,620	4.0	4.3
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,590	1,600	3.5	1,570	3.3	3.6
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,420	1,440	4.0	1,410	3.8	4.2
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	1,130	1,140	3.6	1,120	3.4	3.7
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,200	1,210	3.3	1,190	3.1	3.4
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,310	1,320	3.4	1,300	3.2	3.5
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,220	1,230	3.4	1,210	3.2	3.5
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	956	963	3.6	949	3.4	3.7
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	778	783	3.6	772	3.4	3.7
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,170	1,170	3.8	1,160	3.6	3.9
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,360	1,370	3.7	1,350	3.5	3.8
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,570	2,590	3.5	2,550	3.3	3.6
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	2,140	2,160	3.3	2,110	3.1	3.4
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,610	1,620	3.3	1,600	3.1	3.4
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	819	827	3.4	811	3.2	3.5
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,950	1,970	3.1	1,920	2.9	3.2
T-52	KDXレジデンス戸越	F	5,750	5,810	3.3	5,690	3.1	3.4
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,720	3,760	3.3	3,680	3.1	3.4
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,910	2,940	3.4	2,880	3.2	3.5

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,970	4,000	3.6	3,930	3.4	3.7
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	7,060	7,140	3.2	6,970	3.0	3.3
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	F	1,320	1,330	3.2	1,300	3.0	3.3
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,710	2,740	3.0	2,670	2.8	3.1
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	3,020	3,050	3.3	2,990	3.1	3.4
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,910	1,930	3.3	1,890	3.1	3.4
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,940	1,950	3.3	1,920	3.1	3.4
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,670	1,680	3.5	1,650	3.3	3.6
T-63	KDXレジデンス立川	F	4,310	4,350	3.5	4,270	3.3	3.6
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,810	1,820	4.1	1,790	3.9	4.2
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,500	1,530	3.6	1,470	3.4	3.8
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	2,380	2,410	2.9	2,340	2.7	3.0
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,340	1,350	3.1	1,330	2.9	3.2
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	5,500	5,570	2.9	5,420	2.7	3.0
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,460	1,470	3.3	1,440	3.1	3.4
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	2,020	2,040	3.0	1,990	2.8	3.1
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,330	1,340	3.0	1,310	2.8	3.1
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	969	979	3.2	958	3.0	3.3
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,090	1,100	3.2	1,080	3.0	3.3
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	939	946	3.6	931	3.4	3.7
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,230	1,240	3.6	1,220	3.4	3.7
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,340	1,350	3.2	1,320	3.0	3.3
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,430	1,440	3.2	1,410	3.0	3.3
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	8,070	8,170	3.5	8,030	(1~4年度) 3.7 (5年度以降) 3.6	3.7
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,610	2,640	3.2	2,580	3.0	3.3
T-80	KDXレジデンス日吉	F	3,160	3,190	3.7	3,130	3.5	3.8
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,660	1,680	3.6	1,640	3.4	3.7
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,460	1,480	3.2	1,440	3.0	3.3
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	859	867	3.4	850	3.2	3.5
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,180	1,190	3.9	1,170	3.7	4.0
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,920	2,950	3.4	2,880	3.2	3.5
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	F	1,110	1,120	3.5	1,090	3.3	3.6
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	831	858	3.5	820	3.6	3.7
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,460	2,480	3.4	2,440	3.2	3.5
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	665	3.8	643	3.9	4.0
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	3,280	3,310	3.5	3,250	3.3	3.6
T-91	KDXレジデンス中延	T	915	930	3.7	909	3.8	3.9
T-92	KDXレジデンス市川	D	940	961	3.8	931	3.6	4.0
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,680	3,760	3.4	3,650	3.5	3.6
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	2,030	2,040	3.4	2,010	3.2	3.5
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,690	1,720	4.1	1,670	3.9	4.3
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	2,580	2,640	3.5	2,550	3.3	3.7
T-97	KDXレジデンス天王町	D	922	944	3.8	912	3.6	4.0
T-98	KDXレジデンス川崎	D	1,040	1,050	3.8	1,030	3.4	4.0
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	F	939	952	3.4	926	3.2	3.5
T-100	KDXレジデンス上石神井II	T	3,480	3,530	3.7	3,460	3.8	3.9
T-101	KDXレジデンス津田沼	D	1,360	1,400	4.3	1,340	4.0	4.4
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	F	5,720	5,760	3.5	5,680	3.3	3.6
T-103	KDXレジデンス梅島	F	2,940	2,960	3.5	2,910	3.3	3.6

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
T-104	KDXレジデンス溝の口	D	3,070	3,150	3.8	3,040	3.6	4.0
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	D	1,640	1,670	4.1	1,620	3.9	4.3
T-106	KDXレジデンス津田沼II	D	993	1,010	4.1	985	3.9	4.3
T-107	KDXレジデンス尾山台	F	3,690	3,730	3.5	3,640	3.3	3.6
T-108	KDXレジデンス浅草	F	1,160	1,170	3.3	1,150	3.1	3.4
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,420	1,430	4.7	1,420	4.5	4.9
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,660	1,670	3.8	1,640	3.6	3.9
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,670	1,680	3.9	1,650	3.7	4.0
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	4,130	4,160	3.6	4,090	3.4	3.7
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,230	2,240	3.7	2,210	3.5	3.8
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,400	2,410	3.9	2,390	3.7	4.0
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,140	1,150	4.1	1,130	3.9	4.2
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,190	1,190	4.3	1,180	4.1	4.4
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	661	663	4.4	658	4.2	4.5
R-13	KDXレジデンス一番町	D	751	755	4.7	749	4.5	4.9
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,680	2,690	3.8	2,660	3.6	3.9
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,120	1,120	4.1	1,110	3.9	4.2
R-19	KDXレジデンス西大路	D	974	981	4.4	971	4.2	4.6
R-20	KDXレジデンス西院	D	545	551	4.4	542	4.2	4.6
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,930	1,940	3.9	1,910	3.7	4.0
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,790	1,800	4.0	1,780	3.8	4.1
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注2)	F	1,628	1,630	4.2	1,616	4.0	4.3
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	1,070	1,080	4.1	1,060	3.9	4.2
R-26	KDXレジデンス守口	F	782	785	4.0	778	3.8	4.1
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,410	1,420	3.6	1,400	3.4	3.7
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	2,370	2,380	3.6	2,350	3.4	3.7
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	824	826	4.7	821	4.5	4.8
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	1,090	1,090	3.9	1,080	3.7	4.0
R-32	KDXレジデンス西公園	F	1,080	1,090	3.9	1,070	3.7	4.0
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	1,090	1,090	3.7	1,080	3.5	3.8
R-35	レオパレスFlat新栄	M	4,640	4,690	4.0	4,580	3.9	4.2
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,350	1,360	3.6	1,330	3.4	3.7
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	4,180	4,210	3.6	4,150	3.4	3.7
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,610	2,620	5.1	2,610	4.9	5.3
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	D	5,240	5,280	4.4	5,220	4.2	4.6
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,970	1,980	4.1	1,960	3.9	4.2
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,740	1,770	3.7	1,700	3.5	3.9
R-42	セレニテ西宮本町	T	782	794	4.3	777	4.4	4.5
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,820	1,840	4.2	1,810	4.3	4.4
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,780	2,820	4.1	2,760	4.2	4.3
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,500	7,580	4.1	7,470	3.9	4.3
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,590	1,600	4.0	1,580	3.8	4.1
R-47	セレニテ甲子園ブリエ	T	845	847	4.3	844	4.4	4.5
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,100	1,120	4.4	1,090	4.2	4.6
H-2	ニチイホーム中野南台	D	2,070	2,100	4.1	2,050	3.9	4.3
H-3	ジョイステージ八王子	T	4,050	4,070	5.0	4,040	(1~10年度) 4.9 (11年度) 5.1	5.2
H-4	ゆいまへる聖ヶ丘	F	1,200	1,200	4.6	1,190	4.4	4.7
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	3,110	3,140	4.9	3,090	4.7	5.1

物件 番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益 価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
H-6	天	T	2,670	2,690	6.0	2,660	6.1	6.2
H-7	イリーゼ西岡	F	877	880	5.0	874	4.8	5.1
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,810	1,810	5.4	1,800	5.2	5.5
H-9	さわやか桜式番館	D	1,010	1,020	5.4	1,010	5.2	5.6
H-10	アクティバ琵琶	T	6,510	6,490	5.7	6,520	5.8	5.9
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	T	2,200	2,230	4.7	2,190	(1~7年度) 4.7 (8年度以降) 4.8	4.9
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	F	1,310	1,320	4.3	1,290	4.0	4.4
H-13	エクセレント西宮	T	956	961	4.8	954	(1~10年度) 4.8 (11年度以降) 4.9	5.0
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,360	1,360	7.1	1,360	(初年度) 7.0 (2~7年度) 7.1 (8年度~) 7.2	7.3
H-15	エクセレント北野	T	818	827	4.5	814	(1~10年度) 4.5 (11年度以降) 4.6	4.7
H-16	アネシス寺田町	D	3,690	3,750	4.9	3,670	4.7	5.1
H-17	ロココリハ	D	2,200	2,230	5.0	2,190	4.8	5.2
H-18	オラージュ須磨	T	2,820	2,840	5.2	2,810	(1~4年度) 5.0 (5~10年度) 5.1 (11年度以降) 5.2	5.4
H-19	カネディアンヒル	T	1,880	1,900	4.7	1,870	(1~4年度) 4.6 (5~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	1,450	4.8	1,430	(1~4年度) 4.7 (5~10年度) 4.8 (11年度以降) 4.9	5.0
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,490	3,520	3.7	3,450	3.5	3.8
H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注3)	F	7,670	7,720	4.0	7,610	3.8	4.1
H-23	せらび恵比寿	M	1,740	1,770	3.9	1,710	3.7	4.1
H-24	アルテ石屋川	T	1,360	1,440	5.4	1,360	(1~4年度) 5.1 (5~10年度) 5.2 (11年度以降) 5.2	5.2
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	T	2,890	2,920	4.4	2,870	(1~10年度) 4.4 (11年度以降) 4.5	4.6

物件番号	物件名称	鑑定評価書(注1)						
		鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	直接還元法		DCF法		
				収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	F	1,990	2,000	4.2	1,970	4.0	4.3
H-27	グレイプス川崎新町	D	1,560	1,590	3.9	1,540	3.7	4.1
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	D	1,590	1,620	4.1	1,580	3.9	4.3
H-29	イリーゼ神戸六甲	T	1,380	1,390	4.5	1,380	(1~4年度) 4.4 (5~7年度) 4.5 (8年度以降) 4.6	4.7
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	T	1,440	1,450	4.5	1,430	(1~10年度) 4.5 (11年度以降) 4.6	4.7
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	T	2,540	2,560	4.4	2,530	(1~10年度) 4.4 (11年度以降) 4.5	4.6
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	D	918	935	3.7	911	3.5	3.9
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	F	1,260	1,270	3.7	1,250	3.5	3.8
H-34	ニチイホーム八幡山	F	2,400	2,420	3.7	2,370	3.5	3.8
H-35	ライフシップ大麻	D	1,200	1,210	5.3	1,190	5.1	5.5
H-36	ライフシップ湯の川	D	1,110	1,120	5.4	1,100	5.2	5.6
H-37	ライフシップ深川	D	885	892	5.7	882	5.5	5.9
A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	T	2,370	2,420	4.1	2,350	(初年度) 4.0 (2~6年度) 4.1 (7年度以降) 4.2	4.3
A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	T	2,600	2,640	4.1	2,580	(初年度) 4.0 (2~6年度) 4.1 (7年度以降) 4.2	4.3
合計		-	391,623	395,494	-	388,039	-	-

(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(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)及び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」)が各保有資産の鑑定評価を行い、作成した各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点(2023年1月31日)における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額及び収益価格は、2棟の合計の数値を記載しています。直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、KDXレジデンス茨木Iのものを記載しています。KDXレジデンス茨木IIについては、以下のとおりになります。

直接還元利回り4.2%、割引率4.0%、最終還元利回り4.3%

(注3) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額及び収益価格は、2棟の合計の数値を記載しています。直接還元利回り、割引率及び最終還元利回りは、ツクイ・サンシャイン町田(西館)のものを記載しています。ツクイ・サンシャイン町田(東館)については、以下のとおりになります。

直接還元利回り4.0%、割引率3.8%、最終還元利回り4.1%

(D) 建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)			地震リスク 診断報告書
		委託 調査会社	修繕費 (千円) (注2)	調査書年月	PML値 (%) (注3)
T-1	KDX代官山レジデンス	D	161,561	2022年7月	6.7
T-3	KDX大伝馬レジデンス	D	79,292	2022年7月	5.5
T-4	KDX岩本町レジデンス	D	44,282	2022年7月	5.5
T-5	KDX文京千石レジデンス	D	66,797	2022年7月	4.1
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	T	37,507	2022年7月	4.9
T-7	KDX志村坂上レジデンス	D	144,255	2022年7月	7.0
T-9	コスモハイム元住吉	D	158,319	2020年10月	7.2
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	T	82,385	2022年7月	6.7
T-11	KDX千葉中央レジデンス	T	63,026	2022年7月	5.3
T-12	KDX川口幸町レジデンス	T	56,291	2022年7月	5.8
T-13	KDXレジデンス白金I	H	144,930	2019年1月	3.4
T-15	KDXレジデンス白金II	H	135,390	2019年1月	3.4
T-16	KDXレジデンス南青山	H	69,510	2019年7月	5.7
T-17	KDXレジデンス南麻布	H	114,450	2019年1月	6.1
T-18	KDXレジデンス芝公園	H	121,760	2019年7月	4.4
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	T	75,109	2019年1月	6.6
T-20	KDXレジデンス高輪	T	30,480	2019年7月	6.6
T-21	KDXレジデンス西原	H	95,040	2019年1月	7.0
T-22	KDXレジデンス代官山II	D	41,075	2019年1月	3.9
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	112,545	2019年7月	6.1
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	54,041	2019年7月	5.1
T-26	KDXレジデンス東新宿	H	213,090	2019年7月	4.0
T-27	KDXレジデンス四谷	T	42,028	2019年7月	3.8
T-28	KDXレジデンス西新宿	T	44,651	2019年7月	7.4
T-29	KDXレジデンス神楽坂	T	24,867	2019年7月	5.9
T-30	KDXレジデンス二子玉川	T	105,060	2019年1月	4.8
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	T	31,147	2019年7月	7.5
T-32	KDXレジデンス三宿	H	48,010	2019年1月	5.3
T-33	KDXレジデンス用賀	D	45,699	2019年1月	8.0
T-34	KDXレジデンス下馬	T	23,645	2019年7月	5.6
T-35	ラフィネ南馬込	H	104,990	2019年7月	5.4
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	D	58,973	2019年7月	8.1
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	51,194	2019年1月	5.6
T-38	KDXレジデンス多摩川	T	42,135	2019年1月	6.9
T-39	KDXレジデンス門前仲町	D	48,300	2019年7月	8.1
T-40	KDXレジデンス御徒町	D	49,678	2019年1月	5.7
T-41	KDXレジデンス元浅草	H	69,210	2019年1月	6.1
T-42	KDXレジデンス板橋本町	T	22,453	2019年7月	4.8
T-43	KDXレジデンス小豆沢	T	27,622	2019年7月	7.0
T-45	KDXレジデンス横浜関内	H	84,910	2019年1月	7.1
T-46	KDXレジデンス宮前平	T	92,813	2019年1月	5.6
T-47	KDXレジデンス町田	D	87,851	2019年1月	3.6
T-48	KDXレジデンス錦糸町	T	61,515	2020年1月	6.0
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	D	40,215	2020年1月	6.1
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	H	39,060	2020年1月	5.5
T-51	KDXレジデンス自由が丘	H	61,550	2020年1月	5.6
T-52	KDXレジデンス戸越	T	147,641	2020年1月	3.8
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	T	124,589	2020年1月	5.4
T-54	KDXレジデンス大島	T	71,084	2020年1月	6.1
T-55	KDXレジデンス大山	T	108,080	2020年1月	3.0
T-56	KDXレジデンス半蔵門	T	69,770	2021年1月	4.5
T-57	KDXレジデンス秋葉原II	D	44,883	2020年7月	4.3

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)			地震リスク 診断報告書
		委託 調査会社	修繕費 (千円) (注2)	調査書年月	PML値 (%) (注3)
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	T	59,797	2021年1月	2.7
T-59	KDXレジデンス千駄木	H	122,600	2021年1月	5.1
T-60	KDXレジデンス成城	H	87,430	2021年1月	5.9
T-61	KDXレジデンス秋葉原	T	39,420	2021年1月	7.1
T-62	KDXレジデンス入谷	T	45,896	2021年1月	5.3
T-63	KDXレジデンス立川	T	93,918	2021年1月	2.6
T-64	KDXレジデンス鶴見	T	127,158	2021年1月	8.6
T-65	KDXレジデンス森下千歳	D	58,434	2021年7月	6.0
T-66	KDXレジデンス赤坂	T	17,850	2021年7月	5.6
T-67	KDXレジデンス神田	T	20,116	2021年7月	3.8
T-68	KDXレジデンス恵比寿	T	35,839	2021年7月	7.0
T-69	KDXレジデンス西馬込	D	26,380	2022年1月	3.6
T-70	KDXレジデンス西麻布	T	46,893	2022年1月	4.3
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	T	36,926	2022年1月	5.9
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	D	40,120	2022年1月	5.0
T-73	KDXレジデンス文京湯島	D	44,613	2022年1月	4.8
T-74	KDXレジデンス上石神井	T	33,660	2022年1月	5.7
T-75	KDXレジデンス新大塚	T	18,352	2022年1月	4.9
T-76	KDXレジデンス桜上水	D	25,482	2022年1月	7.1
T-77	KDXレジデンス両国	D	24,851	2022年1月	4.8
T-78	KDXレジデンス豊洲	D	126,882	2022年7月	5.5
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	H	64,870	2018年6月	6.7
T-80	KDXレジデンス日吉	H	141,070	2018年6月	7.8
T-81	KDXレジデンス上北沢	H	70,950	2018年12月	5.8
T-82	KDXレジデンス上野毛	D	12,422	2018年12月	6.8
T-83	KDXレジデンス東浅草	D	28,986	2018年12月	5.2
T-84	KDXレジデンス西船橋	D	28,787	2019年9月	6.1
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	D	85,843	2019年9月	4.1
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	D	23,871	2019年9月	6.2
T-87	KDXレジデンス学芸大学	D	24,342	2019年12月	5.4
T-88	KDXレジデンス蒲田南	D	18,708	2020年2月	6.0
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	D	7,148	2020年3月	5.1
T-90	KDXレジデンス三鷹	D	22,152	2020年6月	5.8
T-91	KDXレジデンス中延	D	25,367	2019年12月	6.9
T-92	KDXレジデンス市川	D	22,374	2020年8月	9.0
T-93	KDXレジデンス八丁堀	D	26,328	2020年9月	4.9
T-94	KDXレジデンス中板橋	D	15,974	2020年8月	6.6
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	83,477	2020年10月	6.5
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	16,906	2021年1月	4.4
T-97	KDXレジデンス天王町	D	6,247	2021年1月	7.1
T-98	KDXレジデンス川崎	D	9,687	2021年1月	6.8
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	D	8,337	2021年4月	5.8
T-100	KDXレジデンス上石神井II	D	30,934	2021年1月	7.8
T-101	KDXレジデンス津田沼	D	62,850	2021年10月	5.5
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	D	51,189	2021年10月	8.0
T-103	KDXレジデンス梅島	D	27,019	2022年1月	8.4
T-104	KDXレジデンス溝の口	D	31,872	2022年1月	8.9
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	D	24,651	2022年5月	5.5
T-106	KDXレジデンス津田沼II	D	28,678	2022年4月	8.4
T-107	KDXレジデンス尾山台	D	24,181	2022年11月	7.6
T-108	KDXレジデンス浅草	D	8,986	2022年11月	5.8
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	124,091	2022年7月	0.5
R-3	KDX泉レジデンス	T	58,447	2022年7月	3.1
R-4	KDX千早レジデンス	T	80,322	2022年7月	2.4
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	T	189,433	2022年7月	1.5

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)			地震リスク 診断報告書
		委託 調査会社	修繕費 (千円) (注2)	調査書年月	PML値 (%) (注3)
R-7	KDX宝塚レジデンス	T	135,222	2022年7月	0.8
R-8	KDX清水レジデンス	D	202,492	2022年7月	0.8
R-9	KDXレジデンス大通公園	D	54,573	2019年7月	0.1
R-10	KDXレジデンス菊水四条	D	76,194	2019年7月	0.4
R-11	KDXレジデンス豊平公園	D	50,020	2019年7月	0.3
R-13	KDXレジデンス一番町	D	42,526	2019年1月	1.2
R-16	KDXレジデンス東桜I	H	230,750	2019年1月	0.3
R-18	KDXレジデンス神宮前	H	105,470	2019年1月	3.5
R-19	KDXレジデンス西大路	D	65,443	2019年1月	0.5
R-20	KDXレジデンス西院	D	39,114	2019年1月	0.7
R-21	KDXレジデンス難波	H	129,270	2019年1月	2.7
R-22	KDXレジデンス難波南	H	138,500	2019年1月	5.0
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注4)	H	191,230	2019年7月	2.9
R-25	KDXレジデンス豊中南	T	52,941	2019年7月	2.2
R-26	KDXレジデンス守口	T	49,710	2019年7月	4.4
R-27	KDXレジデンス三宮	H	119,100	2019年7月	0.7
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	H	124,210	2019年7月	1.4
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	T	47,878	2019年1月	1.6
R-30	KDXレジデンス天神東II	D	68,091	2019年7月	0.3
R-32	KDXレジデンス西公園	D	61,039	2019年7月	0.8
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	D	40,168	2019年7月	0.6
R-35	レオパレスFlat新栄	T	217,404	2021年1月	1.2
R-36	KDXレジデンス甲南山手	T	44,255	2021年1月	2.3
R-37	KDXレジデンス本町橋	T	143,799	2021年1月	1.4
R-38	KDXレジデンス南草津	D	157,421	2021年1月	0.4
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	T	196,158	2021年1月	0.1未満
R-40	KDXレジデンス南三条	T	96,951	2021年7月	0.2
R-41	セレニテ北久宝寺	T	38,269	2021年7月	1.2
R-42	セレニテ西宮本町	T	24,013	2022年1月	2.1
R-43	KDXレジデンス西新	D	104,620	2022年7月	1.0
R-44	セレニテ神戸元町	H	55,780	2018年6月	0.5
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	401,086	2018年6月	1.0
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	D	13,056	2019年9月	0.3
R-47	セレニテ甲子園ブリエ	D	16,652	2022年1月	2.8
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	T	95,186	2021年7月	10.2
H-2	ニチイホーム中野南台	T	48,688	2021年7月	6.9
H-3	ジョイステージ八王子	TK	155,210	2021年6月	5.2
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘 (注4)	E	82,510	2021年7月	6.3
H-5	ニチイホームたまブラザー	H	123,600	2021年4月	7.8
H-6	天	TK	74,510	2022年8月	1.6
H-7	イリーゼ西岡	E	50,620	2021年7月	0.6
H-8	いざりえ恵庭ビル	TK	58,660	2021年7月	2.8
H-9	さわやか桜式番館	TK	54,340	2021年7月	2.8
H-10	アクティブ琵琶 (注4)	E	372,840	2021年7月	2.7
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	TK	94,160	2022年8月	1.5
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	T	70,512	2022年8月	2.0
H-13	エクセレント西宮	T	68,618	2021年7月	1.9
H-14	グランヒルズおがわらこ	TK	106,560	2021年6月	2.5
H-15	エクセレント北野	H	8,040	2018年4月	2.1
H-16	アネシス寺田町	E	131,820	2018年6月	2.3
H-17	ロココリハ	E	47,680	2018年6月	2.0
H-18	オラージュ須磨	E	125,400	2018年6月	1.9

物件 番号	物件名称	建物状況評価報告書 (注1)			地震リスク 診断報告書
		委託 調査会社	修繕費 (千円) (注2)	調査書年月	PML値 (%) (注3)
H-19	カネディアンヒル	E	101,650	2018年6月	1.3
H-20	アネシス兵庫	E	111,070	2018年6月	2.2
H-21	ブレザングラン 大田多摩川	E	39,667	2018年9月	7.4
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (注4)	E	166,720	(東館)2018年12月 (西館)2019年1月	7.6
H-23	せらび恵比寿	H	44,670	2018年12月	6.3
H-24	アルテ石屋川	E	71,230	2018年12月	3.0
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	D	20,346	2021年1月	2.0
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	D	45,021	2021年1月	2.8
H-27	グレイブス川崎新町	D	32,551	2021年10月	10.5
H-28	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	D	32,009	2021年10月	6.2
H-29	イリーゼ神戸六甲	D	7,136	2022年2月	1.8
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	D	39,475	2022年2月	1.3
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	D	29,623	2022年2月	2.4
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	D	35,360	2022年6月	7.0
H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	D	49,174	2022年9月	9.8
H-34	ニチイホーム八幡山	D	-	2022年11月	6.5
H-35	ライフシップ大塚	D	46,995	2022年10月	1.0
H-36	ライフシップ湯の川	D	49,861	2022年10月	1.2
H-37	ライフシップ深川	D	51,638	2022年10月	0.5
A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	D	11,707	2020年1月	5.5
A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	D	20,583	2020年1月	6.6
	合計	-	12,902,719	-	2.5

(注1) 「建物状況評価報告書」については、株式会社ハイ国際コンサルタント(記号「H」)、東京海上ディールール株式会社(記号「T」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)、株式会社ERIソリューション(記号「E」)又は株式会社東京建築検査機構(記号「TK」)が、保有資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を保有資産の取得に先立ち実施し、作成した建物状況評価報告書の概要を記載しています。ただし、当該建物状況評価報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。

(注2) 「修繕費」には、建物状況評価報告書に記載された、建物状況評価報告書の基準日から起算して12年間に必要とされる修繕費見積額の合計を記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出するうえで、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注3) PML値は、2023年1月31日現在保有する180物件について、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2023年2月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注4) 対象不動産は、2棟又は3棟の建物からなり、修繕費は、2棟又は3棟の合計の数値を記載しています。

(2) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第23期（2023年7月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
					総額	当期支払額	既支払総額
T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	大規模修繕工事	自 2023年2月 至 2023年7月	101	—	—
T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市	大規模修繕工事	自 2023年2月 至 2023年7月	101	—	—
R-38	KDXレジデンス南草津他 (注)	滋賀県草津市他	インターホン更新工事	自 2023年2月 至 2023年7月	95	—	—
H-10	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	大規模修繕工事	自 2023年2月 至 2023年7月	86	—	—
H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	大規模修繕工事	自 2023年2月 至 2023年7月	77	—	—
R-16	KDXレジデンス東桜 I	愛知県名古屋市	電気温水器一斉交換工事	自 2023年2月 至 2023年7月	41	—	—
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	給湯器一斉交換工事	自 2023年2月 至 2023年7月	16	—	—
R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	共用部改修工事	自 2023年2月 至 2023年7月	15	—	—
R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	機械式駐車場設備交換工事	自 2023年2月 至 2023年7月	10	—	—
T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	昇降設備交換工事	自 2023年2月 至 2023年7月	7	—	—

(注) 他には物件番号T-57、R-13、R-18、R-22、R-25、R-29が含まれます。

②期中の資本的支出

当期（2023年1月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、以下のとおりです。

当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で850百万円であり、修繕費に計上した332百万円と合わせ、合計1,182百万円の工事を実施しています。

物件番号	不動産等の名称	所在地	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	大規模修繕工事	自 2022年 2月 至 2022年 8月	111
R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市	大規模修繕工事	自 2022年 8月 至 2022年12月	94
R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	大規模修繕工事	自 2022年 4月 至 2022年 9月	73
H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	大規模修繕工事	自 2022年 8月 至 2022年11月	52
R-21	KDXレジデンス難波他 (注)	大阪府大阪市他	インターホン更新工事	自 2022年 9月 至 2022年10月	43
その他					474
ポートフォリオ全体					850

(注) 他には物件番号R-19、R-20、R-27が含まれます。

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、将来の中長期的な大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、期中のキャッシュ・フローの中から以下のとおり積立っています。

(単位：百万円)

営業期間	第18期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	第19期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	第20期 自2021年8月1日 至2022年1月31日	第21期 自2022年2月1日 至2022年7月31日	第22期 自2022年8月1日 至2023年1月31日
当期首積立金残高	953	982	1,015	1,036	1,052
当期積立額	29	37	50	20	36
当期積立金取崩額	—	4	29	3	22
次期繰越額	982	1,015	1,036	1,052	1,067

(3) 主要なテナントの概要

①主なテナント

2023年1月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるエンドテナント及びサブ・リース型マスターリース会社(注) (以下、本(ヌ)において、総称して「エンドテナント」といいます。)はありません。

(注) 「サブ・リース型マスターリース会社」とは、エンドテナントとの賃貸借契約における賃料にかかわらず賃貸人に対して固定賃料を支払うこととするマスターリース契約を締結しているマスターリース会社をいいます。

②賃料上位エンドテナント

2023年1月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃料上位5位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了 予定日
医療法人社団創生会	アネシス寺田町	29,303.90	5.1	非開示	非開示	2036年3月28日
	ロココリハ					2036年3月28日
	オラージュ須磨					2036年3月28日
	カネディアンヒル					2036年3月28日
	アネシス兵庫					2036年3月28日
	アルテ石屋川					2048年8月31日
株式会社ハイメディック	アクティバ琵琶	39,649.84	6.9	非開示	非開示	2027年8月28日
株式会社S-FITパートナーズ	KDXレジデンス雪谷大塚 他7物件	8,068.97	1.4	非開示	非開示	-
株式会社ツクイ	ツクイ・サンシャイン町田	17,757.78	3.1	非開示	非開示	2042年3月31日 (西館)
	ツクイ・サンシャイン足立					2044年5月31日 (東館)
株式会社リロケーション・ジャパン	KDX代官山レジデンス 他87物件	10,759.43	1.9	非開示	非開示	-

(注1) 「面積比率」は、2023年1月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して、当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金等」については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

③賃貸面積上位エンドテナント

2023年1月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位5位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了 予定日
株式会社ハイメディック	アクティブ琵琶	39,649.84	6.9	非開示	非開示	2027年8月28日
医療法人社団創生会	アネシス寺田町	29,303.90	5.1	非開示	非開示	2036年3月28日
	ロココリハ					2036年3月28日
	オラージュ須磨					2036年3月28日
	カネディアンヒル					2036年3月28日
	アネシス兵庫					2036年3月28日
	アルテ石屋川					2048年8月31日
株式会社ツクイ	ツクイ・サンシャイン町田	17,757.78	3.1	非開示	非開示	2042年3月31日 (西館)
	ツクイ・サンシャイン足立					2044年5月31日 (東館)
						2046年1月31日
株式会社ニチイケアパレス	ジョイステージ八王子	14,287.12	2.5	非開示	非開示	2036年1月31日
SOMPOケア株式会社	SOMPOケアラヴィーレ 神戸垂水	13,978.11	2.4	非開示	非開示	2030年5月31日
	グレイプス川崎新町					2037年12月31日
	SOMPOケア そんぼの 家S ふじみ野					2037年12月31日
	SOMPOケア ラヴィー レー之江					2039年9月30日
	KDXレジデンス品川シー サイド					-

(注1) 「面積比率」は、2023年1月31日現在の各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して、当該エンドテナントの賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」及び「敷金等」については、テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注3) 上記エンドテナントのほか、本投資法人の保有資産につき、パス・スルー型マスターリース会社となっている賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占める主要なテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (※1)	敷金等 (千円) (※2)	契約満了予定日 (※3)
株式会社長谷工 ライブネット	不動産 管理業	T-9	コスモハイム元住吉	4,143.61	119,130	26,019	2023年11月1日
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,297.68	89,844	9,217	2024年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	54,168	7,705	2023年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,316.04	212,718	18,885	2023年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	816.35	43,411	5,180	2023年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	1,012.80	44,520	6,615	2023年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,482.82	74,760	7,903	2023年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,085.40	50,568	5,641	2023年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,127.58	49,032	4,973	2023年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,752.12	123,624	17,158	2023年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,210.42	115,308	10,181	2023年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,901.77	173,484	20,264	2023年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	2,973.66	122,170	30,684	2024年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,873.31	76,392	8,005	2024年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	4,121.59	179,838	16,453	2024年2月4日
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,550.80	116,628	13,734	2024年2月26日
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	2,203.87	100,058	8,829	2024年3月1日
		T-90	KDXレジデンス三鷹	2,631.45	137,462	9,987	2023年6月29日
		T-99	KDXレジデンス蒲田南II	856.77	39,948	3,335	2023年5月5日
		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	3,330.15	96,924	6,266	2023年10月31日
		R-7	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	114,480	9,061	2023年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	6,186.19	137,076	7,423	2024年1月31日
		R-13	KDXレジデンス一番町	1,818.09	53,364	5,662	2023年10月31日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,305.95	65,314	4,296	2023年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,051.78	34,080	1,427	2023年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,258.95	105,115	6,223	2023年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,788.11	111,280	7,900	2023年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,701.87	105,337	9,826	2023年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,881.80	54,900	3,402	2023年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	45,858	2,545	2023年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,119.82	103,152	23,476	2023年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,519.91	58,128	4,981	2023年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,522.16	58,296	4,526	2023年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,098.68	54,276	4,196	2023年8月6日
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	11,373.13	326,281	7,469	2024年2月4日		
R-43	KDXレジデンス西新	4,331.38	99,312	1,379	2023年7月31日		
R-44	セレニテ神戸元町	3,712.06	148,044	11,477	2023年8月1日		
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	16,772.78	401,529	72,288	2023年8月1日		
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	2,203.12	77,316	6,274	2024年2月26日		
R-47	セレニテ甲子園プリエ	1,438.36	51,357	613	2023年3月31日		

(※1) 「年間賃料」には、第22期末(2023年1月31日)現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(賃貸借契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(※2) 「敷金等」には、2023年1月31日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(※3) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は借借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。