

**ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人**  
**2021年7月期（第19期）決算説明資料**  
2021年9月



## 注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

# 目次

## 1. 第19期 決算

第19期エグゼクティブサマリー	p. 4
資産運用ハイライト	p. 5
コロナ禍中における居住用施設の運用環境	p. 6
2021年7月期（第19期）決算実績	p. 7

## 2. 運用の状況

居住用施設の稼働率	p. 9
居住用施設の賃料①	p. 10
居住用施設の賃料②	p. 11
居住用施設の賃料③	p. 12
居住用施設のテナント	p. 13
ヘルスケア施設	p. 14

## 3. 財務の状況

財務の状況	p. 16-17
投資主の状況等	p. 18

## 4. 今後の運用戦略

投資方針の変更	p. 20
今後の投資方針	p. 21
外部成長戦略	p. 22
資産規模	p. 23
分配金のマネジメント	p. 24

## 5. 業績予想

2022年1月期（第20期）及び2022年7月期（第21期）業績予想	p. 26
------------------------------------	-------

## 6. サステナビリティ

サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取組み –	p. 28
サステナビリティ② – 社会 (Social)への取組み –	p. 29
サステナビリティ③ – ガバナンス (Governance)への取組み –	p. 30

## ご参考資料

ポートフォリオの内訳	p. 32-33
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. 34-35
東京経済圏の人口動態	p. 36
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 37
シニアリビング施設の分類	p. 38
オペレーターの概要	p. 39
オペレーター定員数ランキング	p. 40
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 41
投資主優待制度について	p. 42
ケネディクスグループの概要	p. 43
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 44
スポンサー等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.第19期 決算

## 第19期 エグゼクティブサマリー

□ 新型コロナウイルス感染拡大が長期化し貸貸市場で一部軟調な傾向が続く中、資産・調達両面において着実な成長を継続

## 資産の取得・売却

- ◆ 新規取得：居住用施設9物件、ヘルスケア施設2物件  
(2020年9月～2021年8月)

居住用施設	+15,272 百万円
-------	-------------

ヘルスケア施設	+ 4,492 百万円
---------	-------------

AUM拡大

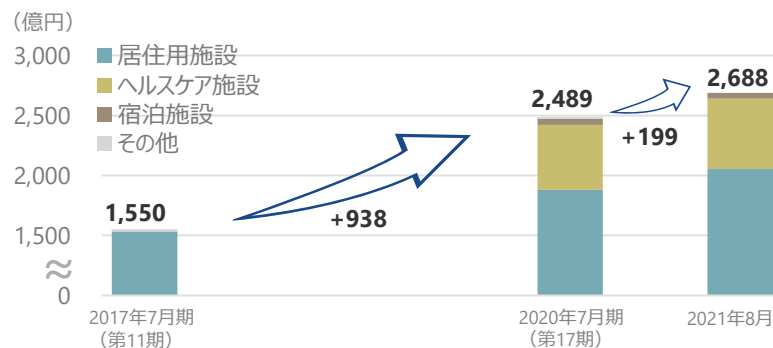
- ◆ 売却：KDXレジデンス千駄ヶ谷（東京都渋谷区所在）（2021年2月）

譲渡価格	1,110 百万円
------	-----------

売却NOI利回り <sup>(注1)</sup>	2.9 %
--------------------------	-------

売却益  
437百万円

## 資産規模の成長



## 稼働率

ポートフォリオ全体（期中平均）

97.1 %（前期比+1.2 pts）

居住用施設（期中平均）

95.9 %（前期比+1.8 pts）

稼働率向上

## 借入金・投資法人債

- ◆ 計170億円の新規借入・リファイナンスを実行（2021年2月～2021年8月）
- ◆ ソーシャルボンドを発行（10年債/17億円）（2021年5月）

## 有利子負債の状況（2021年7月31日時点）

借入先金融機関数 <sup>(注2)</sup>	17 社（前期比+5社）
LTV	50.1 %（前期比▲1.2pt）
平均残存年数	4.1 年（前期比±0.0年）
平均金利	0.93 %（前期比▲0.01pt）

財務改善

## 公募増資

- ◆ 公募増資等により7,772百万円の資金を調達（2021年2月、3月）

## 時価総額

	2021年 1月期	2021年 7月期
発行済投資口数(口)	951,258	995,883
時価総額(億円)	1,732	2,363

中期目標達成

時価総額増

## 分配金・NAV

一口当たり分配金  
(2021年7月期)

4,117 円（前期比+51円）

DPU向上

一口当たりNAV  
(2021年7月期)

191,620 円（前期比+5,755円）

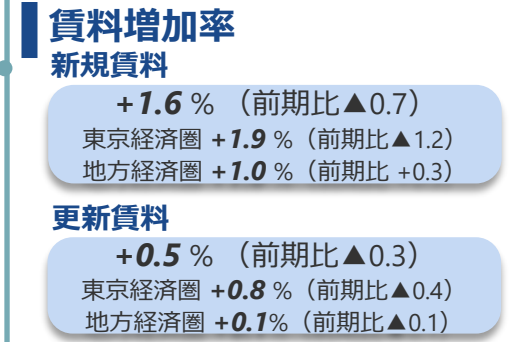
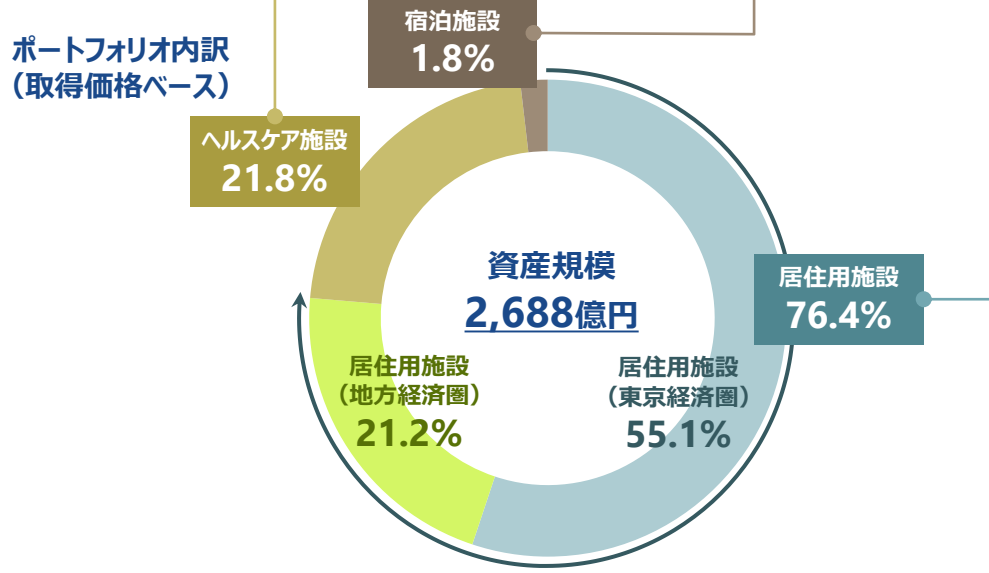
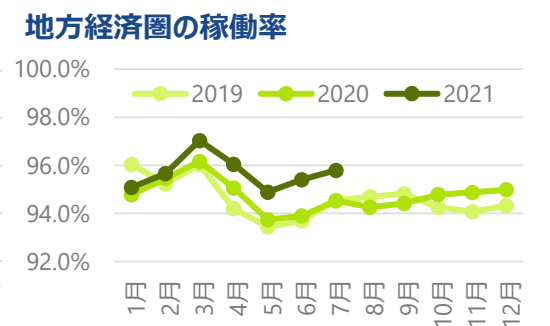
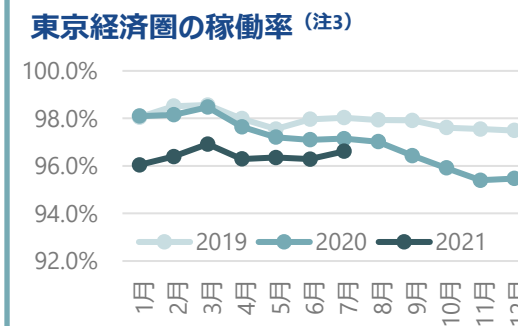
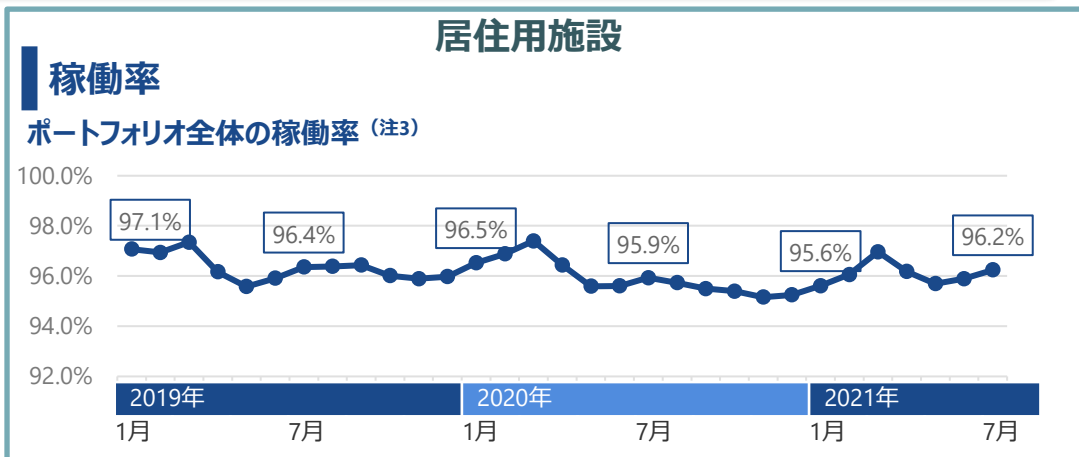
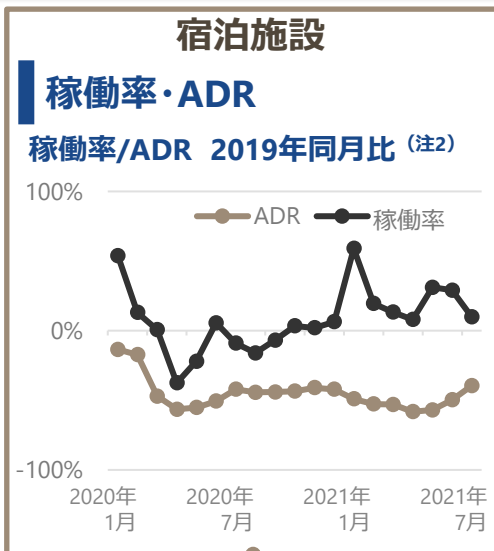
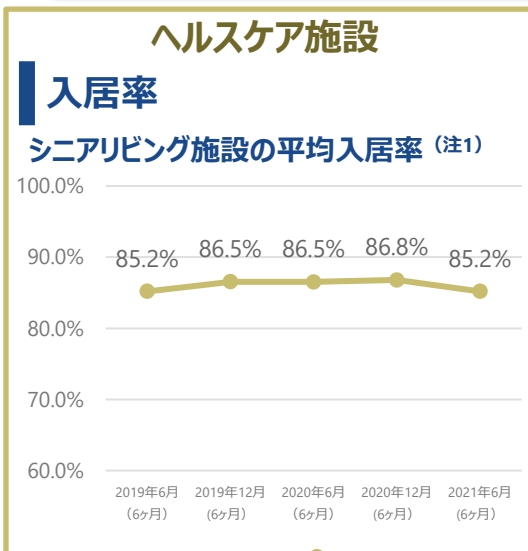
NAV向上

注1：2020年7月期の実績NOIを売却価格で割ることにより算定しています。

注2：2021年8月31日時点の借入先金融機関数を記載しています。前期比は2021年1月末時点との比較です。

# 資産運用ハイライト

- 稼働率向上に主眼を置いた運用により、稼働率はコロナ禍前の水準まで回復。賃料の増加傾向は継続も、増加率は低下
- ヘルスケア施設はコロナ禍中においても高い入居率を維持。宿泊施設は宿泊需要の低迷によりADRが低調に推移



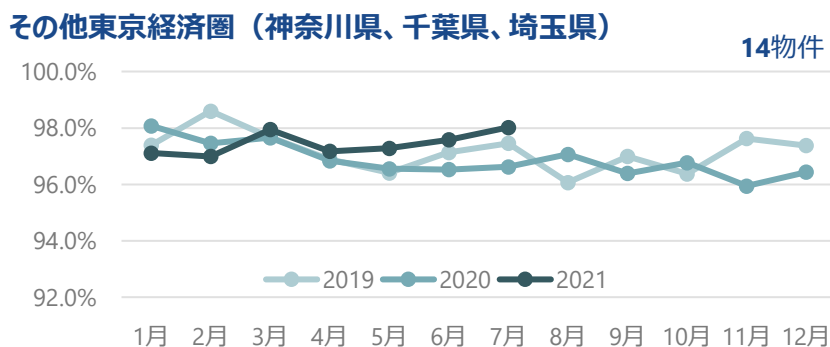
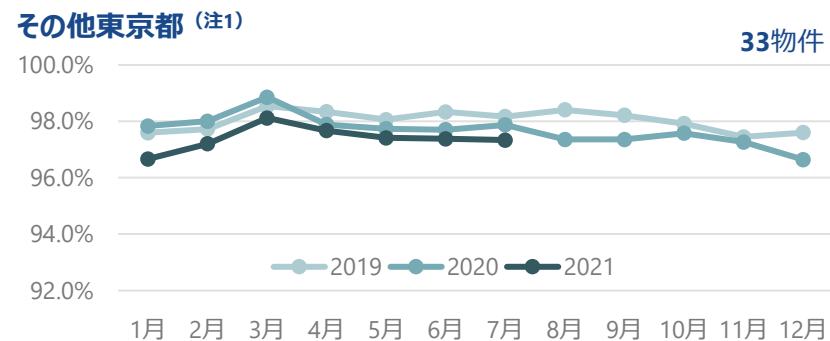
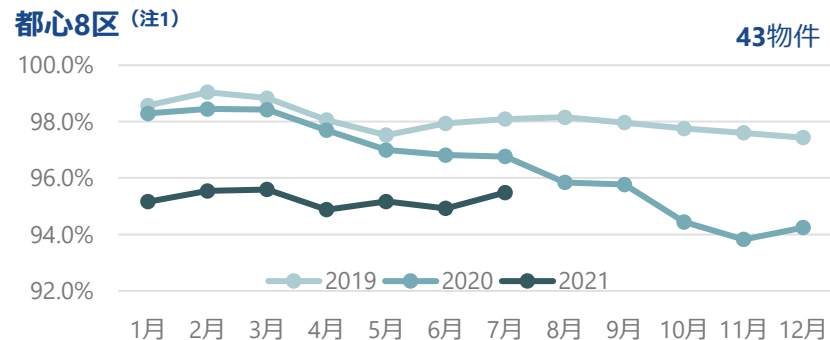
注1：2021年7月末時点で保有しているシニアリビング施設について集計しています。ただし、「リハビリホームグランド門戸厄神」、「アネシス寺田町」、「オーージュ須磨」、「ツクイ・サンシャイン町田」、「アルテ石屋川」は含まれません。  
 注2：本投資法人が保有する宿泊施設2物件（「ホテルリブマックス東京大塚駅前」及び「ホテルリブマックス横浜駅西口」）にかかる各月の稼働率及びADRの2019年同月の稼働率及びADRに対する比率の平均値を記載しています。  
 注3：2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件を除いて集計しています。



# コロナ禍中における居住用施設の運用環境

- 東京経済圏への人口流入は継続するも、都心部から都心近郊部への転出が増加。東京経済圏内での人口動態に変化がみられる
- 都心近郊部ではコロナ禍の影響は軽微。都心部においては2020年3月以降稼働率は低下傾向だったが、2021年に入り回復し底堅く推移

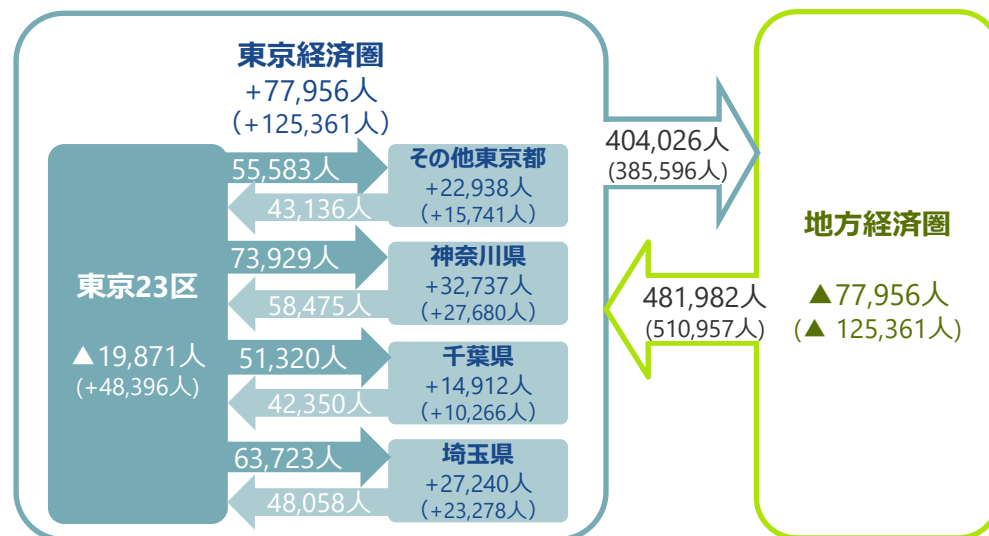
## 稼働率（東京経済圏）



注1：2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件を除いて集計しています。

## 東京経済圏の人口動態

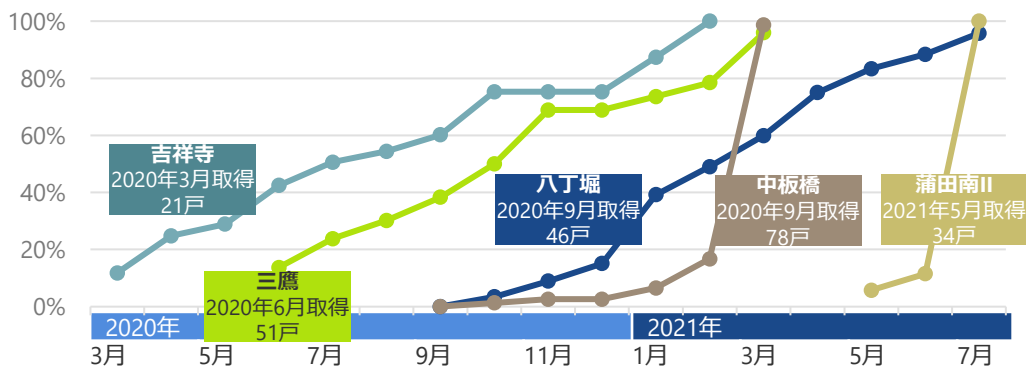
東京経済圏の転入超過数（2020年8月～2021年7月） ※括弧内は2019年8月～2020年7月



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

## 新築物件のリースアップ実績

新築取得物件の取得後の稼働率推移



## 2021年7月期（第19期）決算実績

(百万円)	2021年		実績	前期比		主な増減要因 (注)		主な増減要因 (注)	
	1月期	7月期				予想	実績	予想比	実績
賃貸事業収入	7,834	8,097	8,145	310	4.0%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +66	47	0.6%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +63
その他賃貸事業収入	548	595	612	64	11.8%	(R)18-19期物件入替 +167 (H)19期取得物件 +74	17	2.9%	(R)18-19期取得物件 -15
不動産等売却益	-	435	437	437	-	<その他賃貸事業収入> (R)既存物件の礼金・更新料 +42 (R)18-19期物件入替 +15	1	0.4%	<その他賃貸事業収入> (R)既存物件の礼金・更新料 -7 (R)既存物件の原状回復費負担等テナント入替関連収入 +6 (R)既存物件の駐車場・アンテナ・保険金等 +12
<b>営業収益</b>	<b>8,382</b>	<b>9,129</b>	<b>9,195</b>	<b>813</b>	<b>9.7%</b>	<不動産等売却益> (R)19期KDXレジデンス千駄ヶ谷売却 +437	<b>66</b>	<b>0.7%</b>	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト +43 (R)既存物件の修繕費・原状回復費 +40 (R)18-19期取得物件のリーシング関連コスト +4 (H)既存物件の修繕費 -6
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,556	1,715	1,787	230	14.8%	<賃貸事業費用> (R)既存物件のリーシング関連コスト +61 (R)既存物件の修繕費・原状回復費 +71 (R)前年取得物件の固都税(費用化開始) +15 (R)18-19期物件入替 +55 (H)既存物件の修繕費 +11 (A)前年取得物件の固都税(費用化開始) +8	71	4.2%	<その他営業費用> 鑑定等デューデリジェンス費用 +10
減価償却費	1,504	1,545	1,546	42	2.8%	<減価償却費> 18-19期物件入替 +34	1	0.1%	<営業外収益> 過年度分消費税還付 +43
その他営業費用	977	1,022	1,039	62	6.4%	<その他営業費用> 資産運用報酬 +23 消費税 +21 鑑定等デューデリジェンス費用 +16	17	1.7%	
<b>営業費用</b>	<b>4,038</b>	<b>4,282</b>	<b>4,373</b>	<b>335</b>	<b>8.3%</b>	<営業外収益> 過年度分消費税還付 +43	<b>90</b>	<b>2.1%</b>	
<b>営業利益</b>	<b>4,344</b>	<b>4,846</b>	<b>4,822</b>	<b>478</b>	<b>11.0%</b>	<営業外費用> 投資口交付費 +5	<b>-23</b>	<b>-0.5%</b>	
営業外収益	0	0	43	43		<内部留保> 課税されない範囲で最大限の内部留保 66	43		
営業外費用	712	717	718	6	0.9%		1	0.1%	
<b>経常利益</b>	<b>3,632</b>	<b>4,128</b>	<b>4,147</b>	<b>515</b>	<b>14.2%</b>		<b>18</b>	<b>0.5%</b>	
<b>当期純利益</b>	<b>3,631</b>	<b>4,128</b>	<b>4,146</b>	<b>515</b>	<b>14.2%</b>		<b>18</b>	<b>0.5%</b>	
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-		-	-	
利益剰余金取崩(積立)	216	(65)	(66)	-282	-130.9%		-1	2.6%	
<b>分配金総額</b>	<b>3,867</b>	<b>4,083</b>	<b>4,100</b>	<b>232</b>	<b>6.0%</b>		<b>16</b>	<b>0.4%</b>	
<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,066円</b>	<b>4,100円</b>	<b>4,117円</b>	<b>51円</b>	<b>1.3%</b>		<b>17円</b>	<b>0.4%</b>	
<b>NOI</b>	<b>6,825</b>	<b>6,977</b>	<b>6,971</b>	<b>145</b>	<b>2.1%</b>		<b>-6</b>	<b>-0.1%</b>	

注：(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。

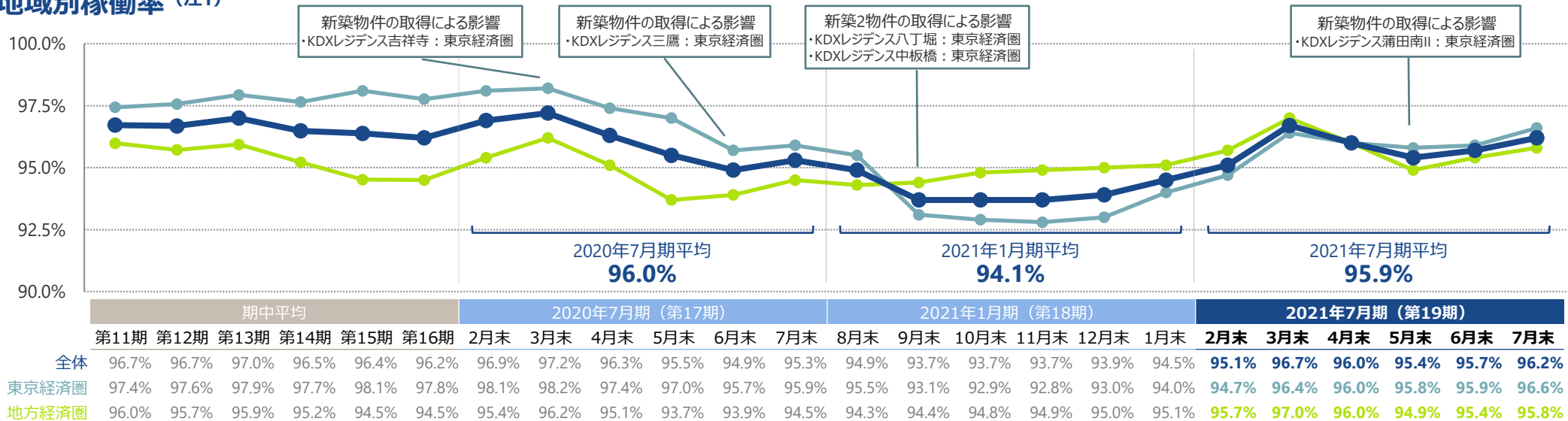




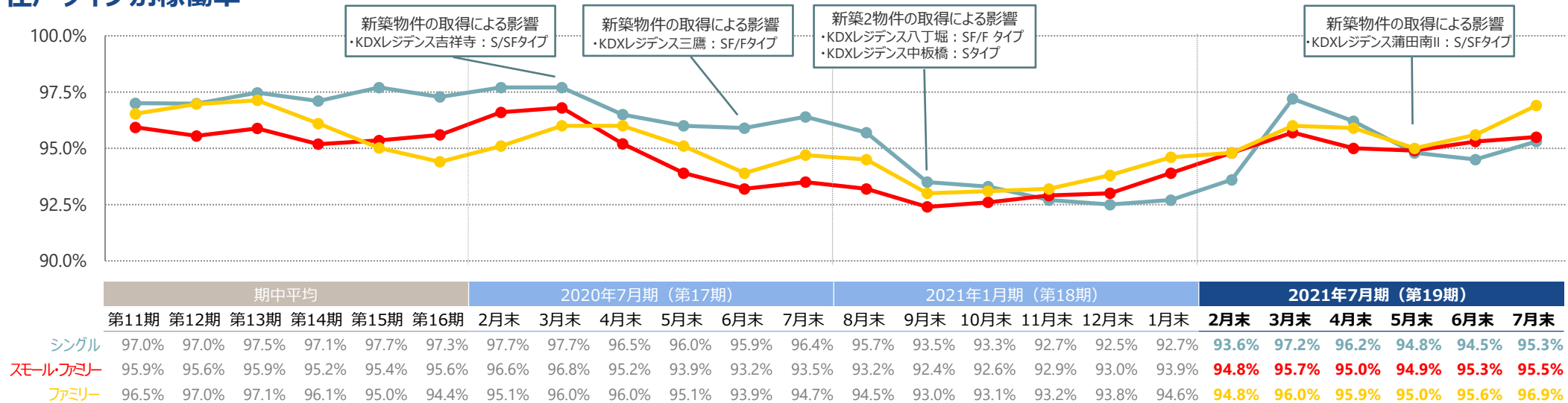
## 2.運用の状況

# 居住用施設の稼働率

## 地域別稼働率 (注1)



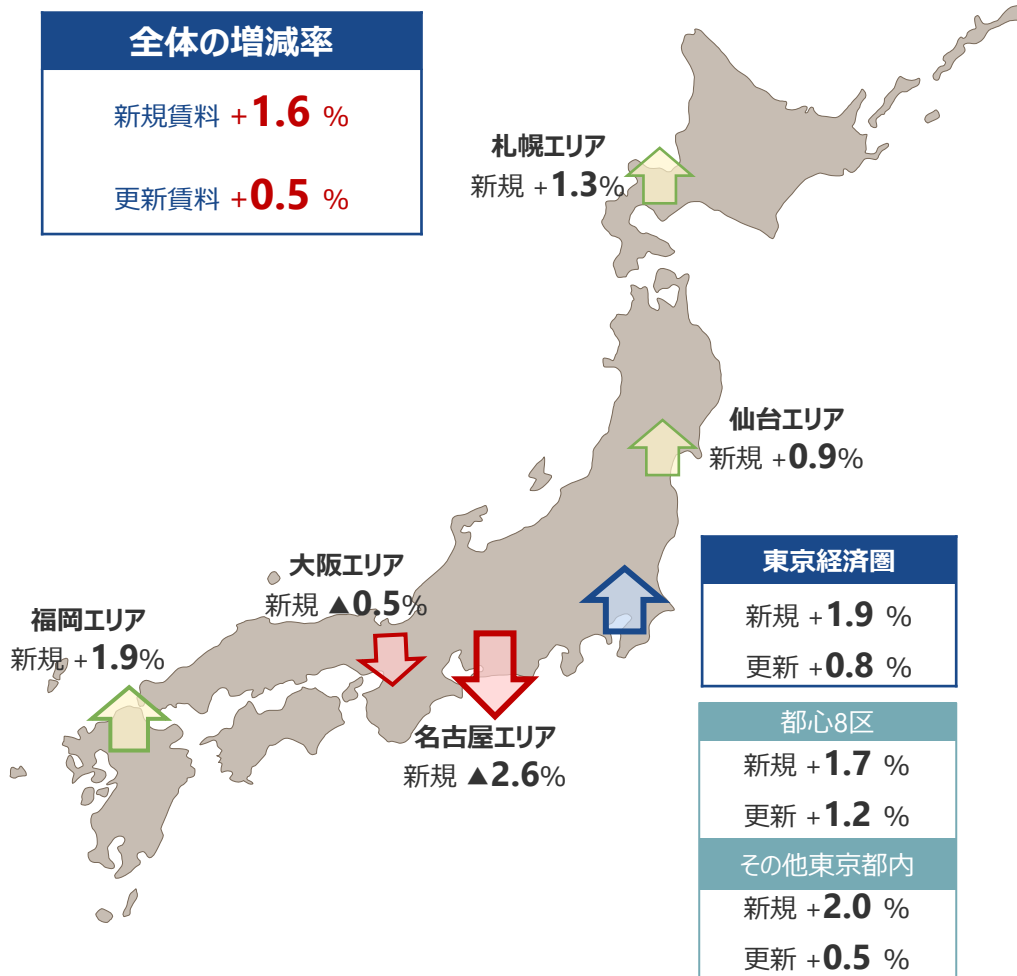
## 住戸タイプ別稼働率 (注1)



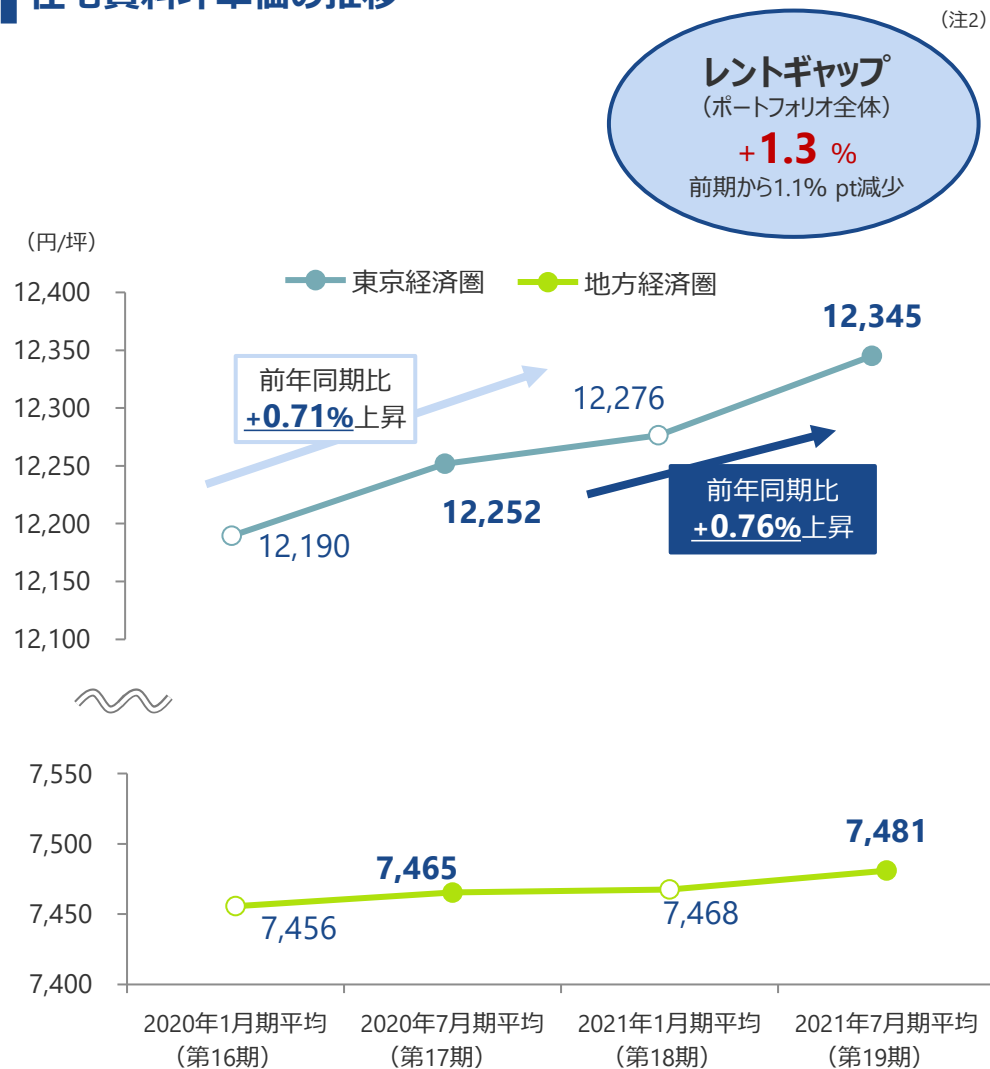
注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、バススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

# 居住用施設の賃料①

## 賃料の増減率マップ (2021年7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8月から2021年7月末まで通期運用している115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。

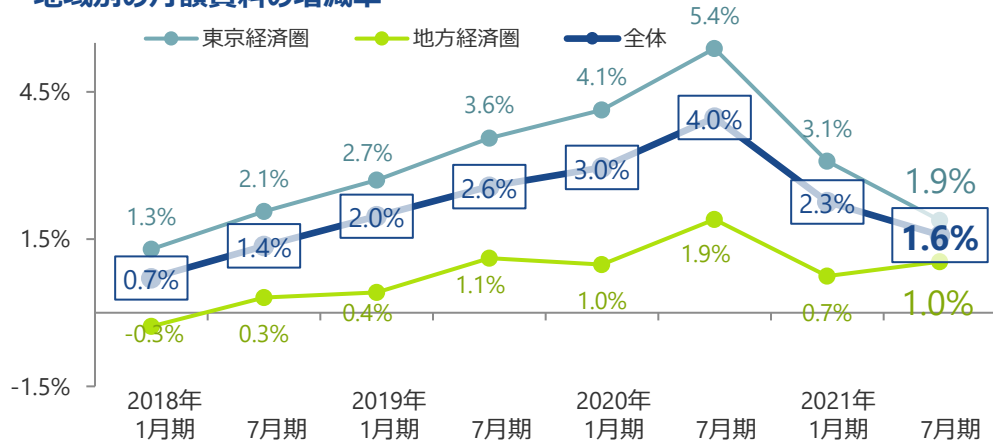
注2: 「レントギャップ」は、各期末毎の新規成約賃料と、既存テナントの現行契約賃料との乖離率を算出しています。



# 居住用施設の賃料②

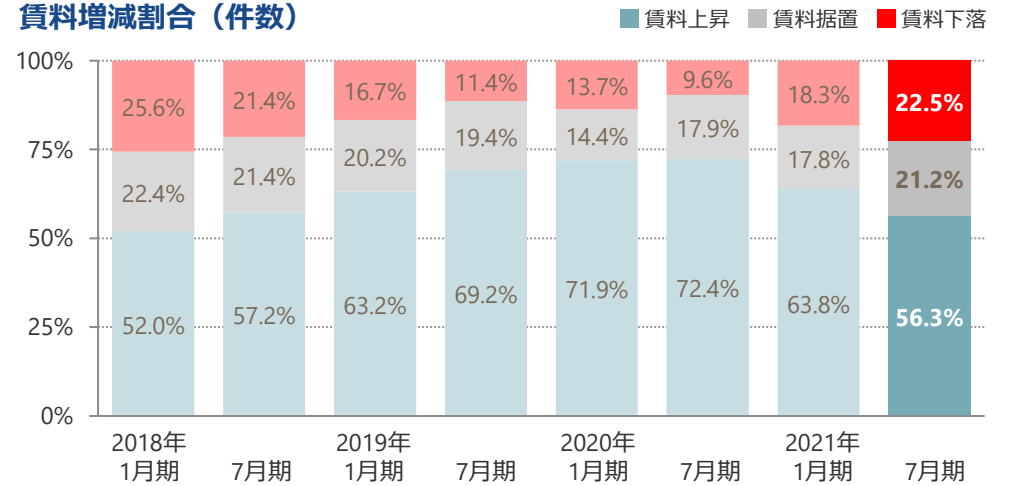
## 新規賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率



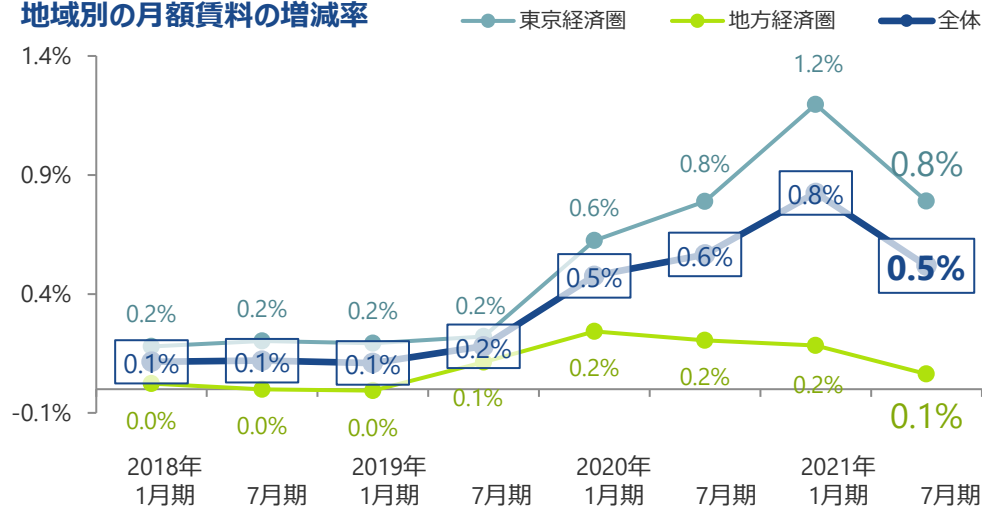
## 新規賃料の増減件数割合

賃料増減割合 (件数)



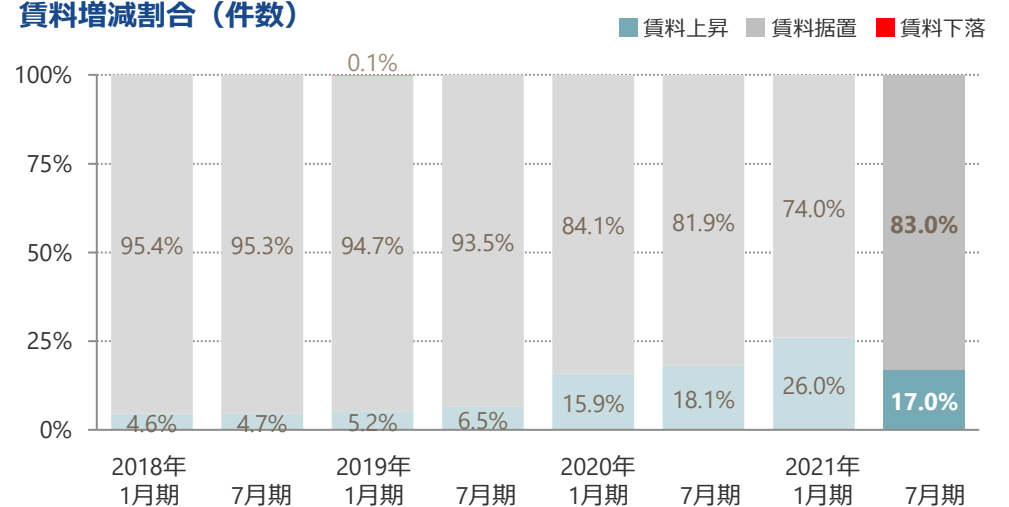
## 更新賃料の増減率 (注2)

地域別の月額賃料の増減率



## 更新賃料の増減件数割合

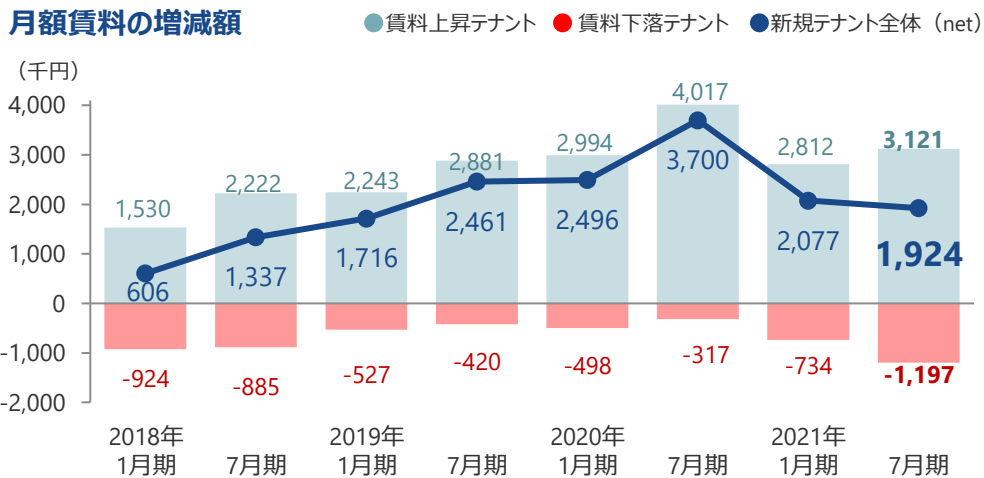
賃料増減割合 (件数)



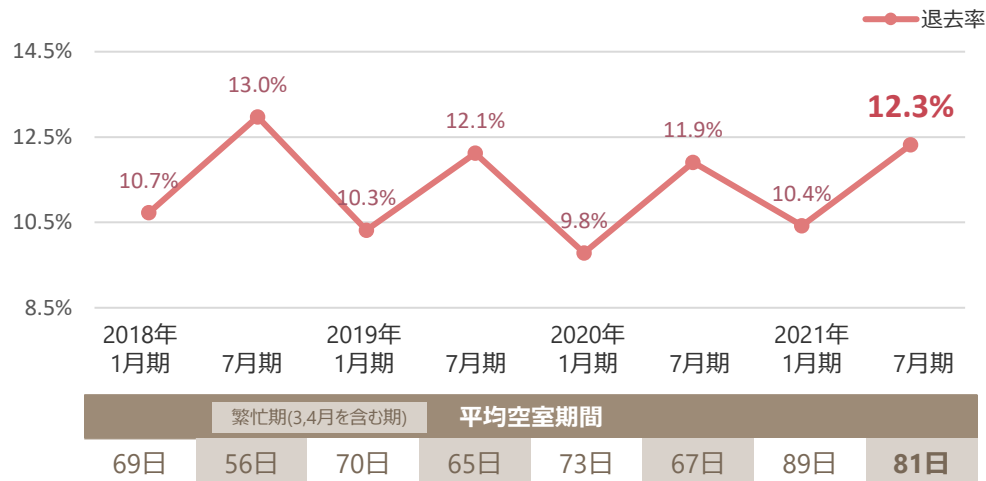
注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。  
 注2: 「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

# 居住用施設の賃料③

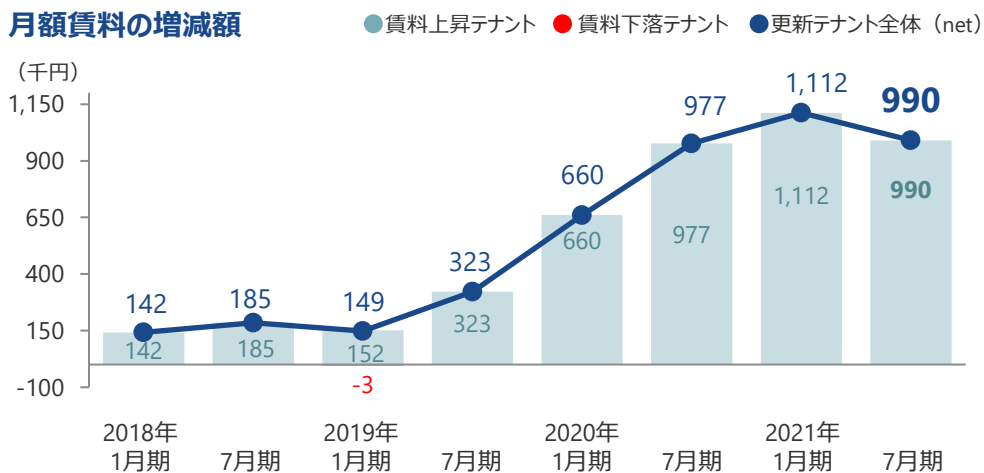
## 新規賃料の増減額



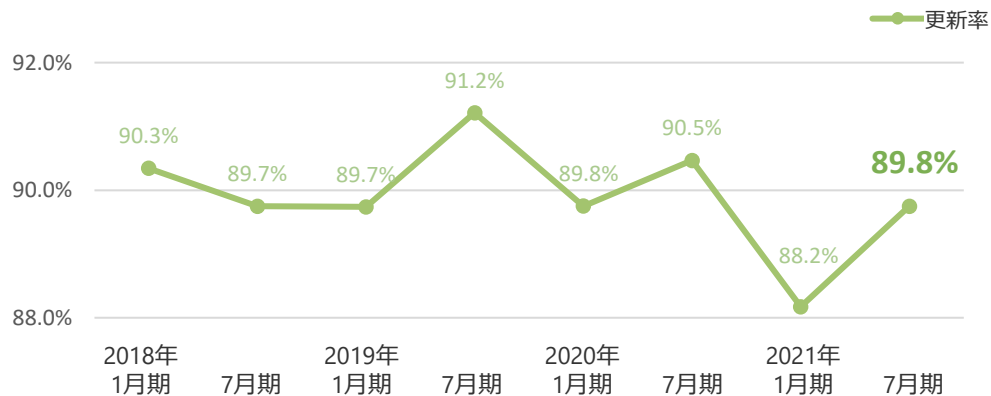
## 平均空室期間・退去率 (注1)



## 更新賃料の増減額



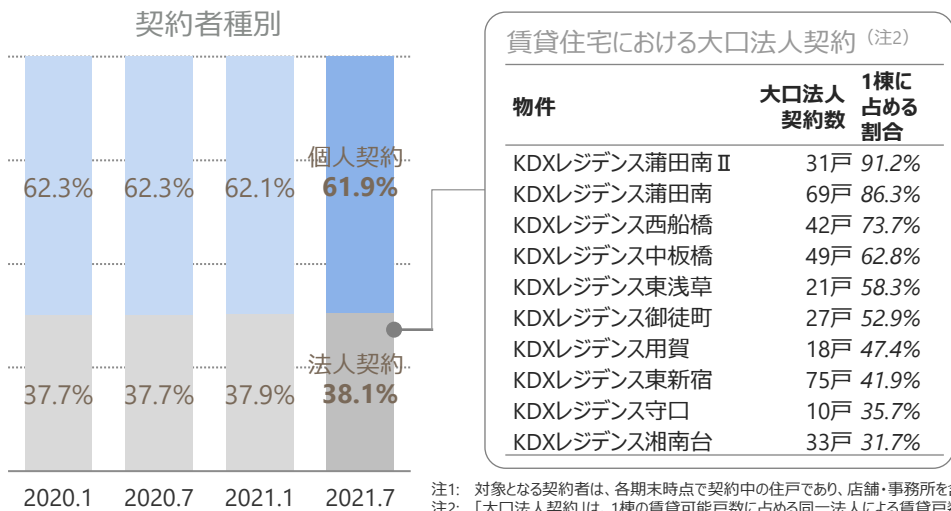
## 更新率 (注2)



注1: 期末保有物件のうちバスルーフ契約の住戸 (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フ契約の住戸 (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。

# 居住用施設のテナント

## 契約者の種別 (注1)

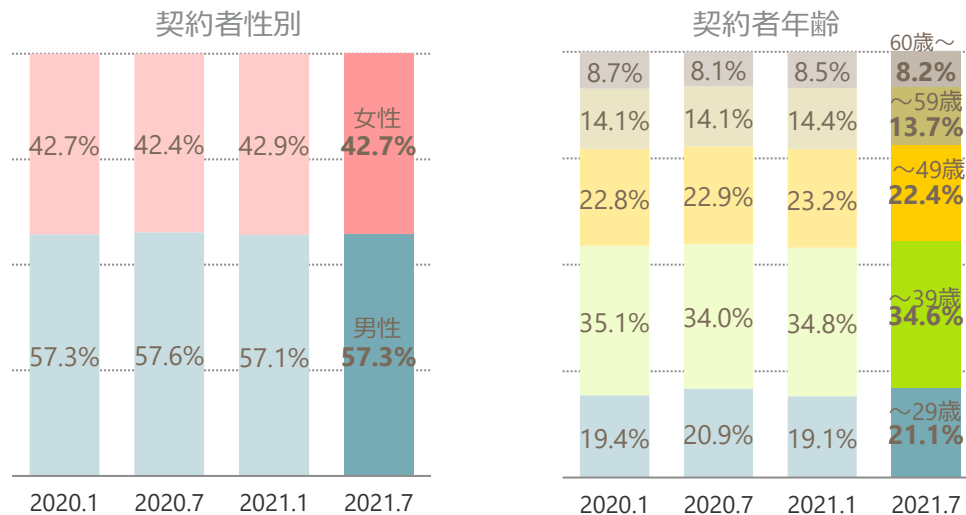


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

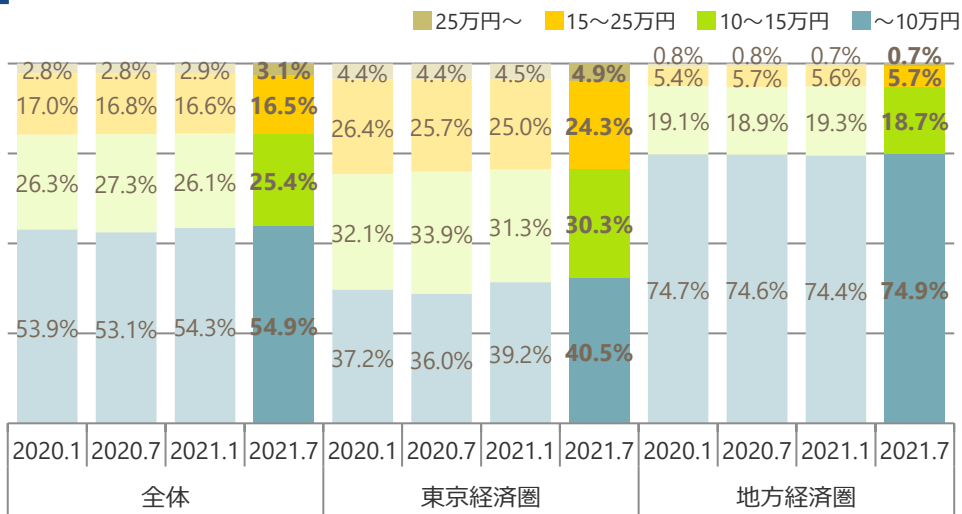
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	31戸	91.2%
KDXレジデンス蒲田南	69戸	86.3%
KDXレジデンス西船橋	42戸	73.7%
KDXレジデンス中板橋	49戸	62.8%
KDXレジデンス東浅草	21戸	58.3%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス守口	10戸	35.7%
KDXレジデンス湘南台	33戸	31.7%

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

## 個人契約の分類



## 契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース)



## 契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注1) (2021年7月末時点)

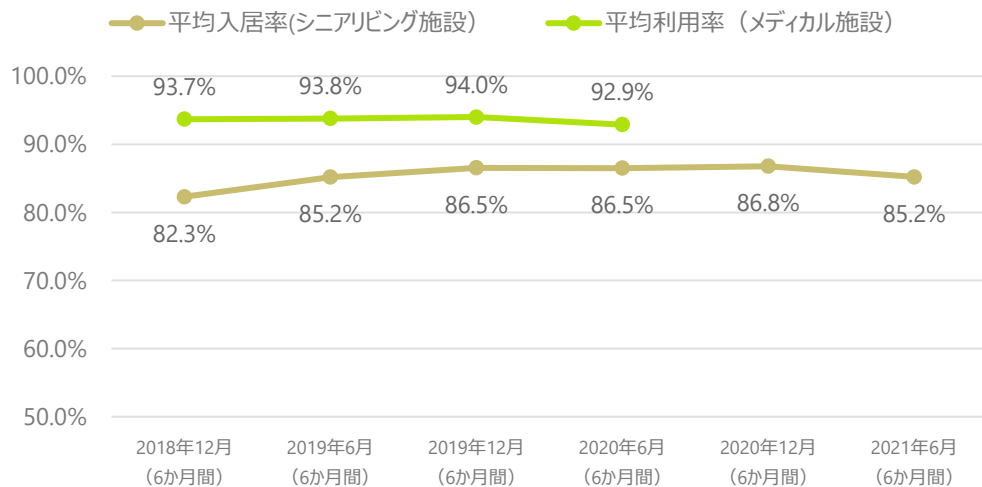
住戸タイプ	地域		全体
	東京経済圏	地方経済圏	
シングル	94,438円 (+55円)	72,126円 (+104円)	87,441円 (+236円)
スモール・ファミリー	166,137円 (+788円)	85,443円 (+347円)	124,939円 (+586円)
ファミリー	217,579円 (+5,066円)	157,404円 (+146円)	186,798円 (+3,124円)
全体	133,960円 (+851円)	94,046円 (+267円)	117,153円 (+816円)

注1: ( ) には前期比の増減額を記載しています。

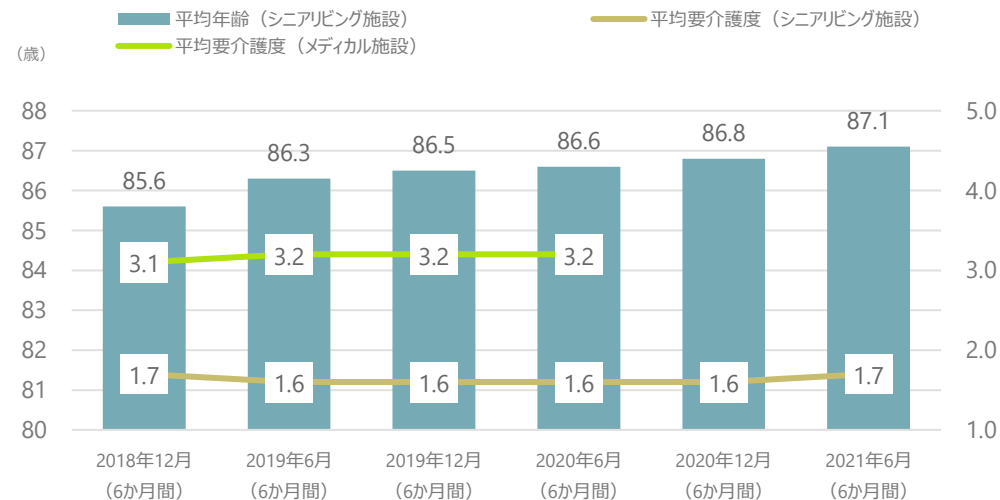


# ヘルスケア施設

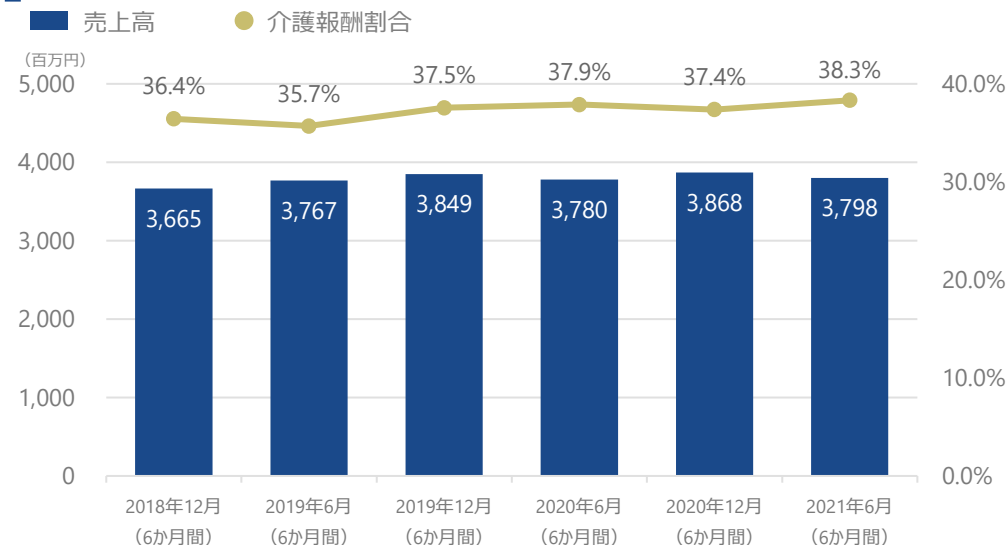
## 入居の状況 (注1,2,3)



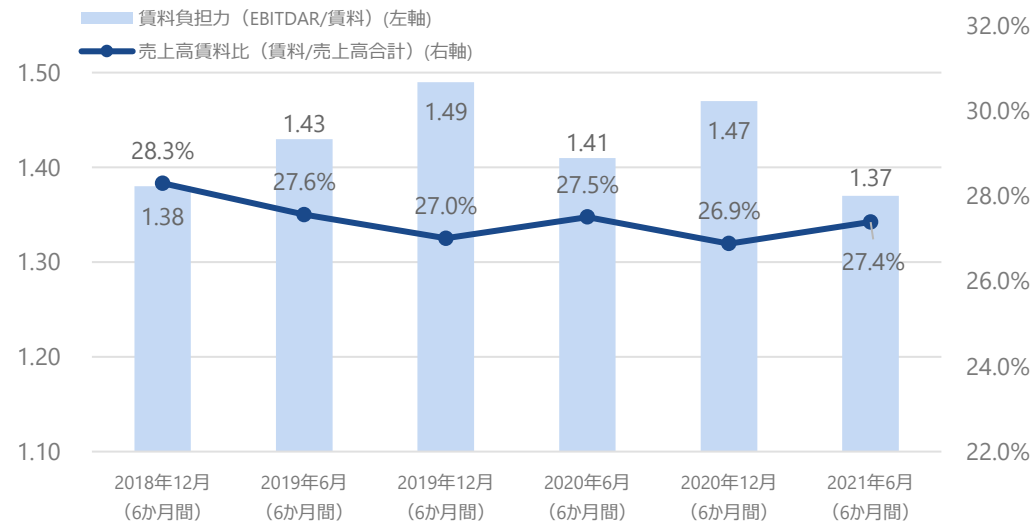
## 平均年齢と要介護度 (注1,2)



## 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19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神戸北野」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19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。

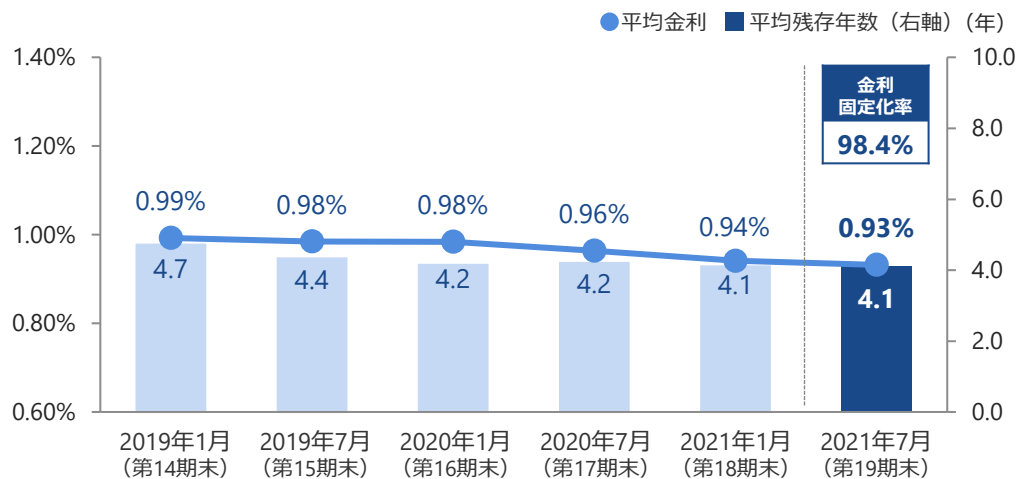
注5: 「賃料負担力」は、シニアリビング施設におけるEBITDAR (= 営業利益+減価償却費+賃料) を賃料で除した倍率を記載しています。



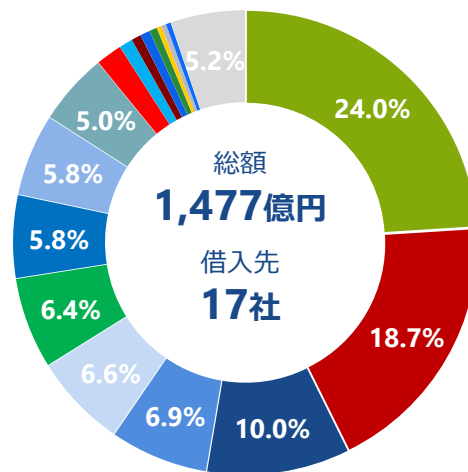
### 3.財務の状況

# 財務の状況 1/2

## 主要な財務指標 (注1)

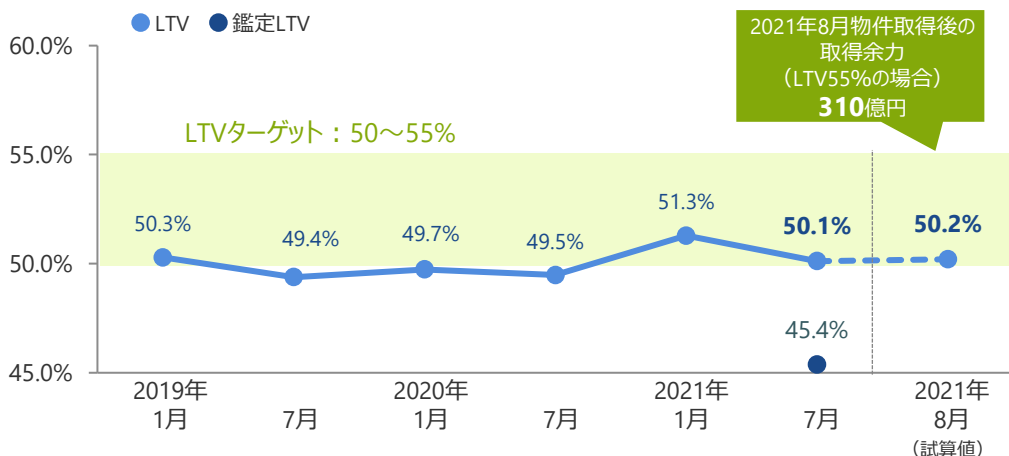


## 有利子負債の状況 (2021年8月31日時点)



借入先	残高 (百万円)	割合
三井住友銀行	35,440	24.0%
三菱UFJ銀行	27,600	18.7%
みずほ銀行	14,780	10.0%
あおぞら銀行	10,150	6.9%
みずほ信託銀行	9,700	6.6%
りそな銀行	9,450	6.4%
新生銀行	8,550	5.8%
日本政策投資銀行	8,500	5.8%
三井住友信託銀行	7,450	5.0%
日本生命保険	2,700	1.8%
福岡銀行	1,400	0.9%
損害保険ジャパン	1,000	0.7%
横浜銀行	1,000	0.7%
山口銀行	800	0.5%
第四北越銀行	500	0.3%
中国銀行	500	0.3%
七十七銀行	500	0.3%
投資法人債	7,700	5.2%
<b>合計</b>	<b>147,720</b>	

## LTV (注2)



## 信用格付けの状況

**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、各期末時点の有利子負債残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「金利固定化率」は、2021年7月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。

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



# 財務の状況 2/2

## 投資法人債の発行

2021年5月に2回目となるソーシャルボンド（投資法人債）を発行

第7回 無担保投資法人債		
発行総額	年限	利率
17億円	10年	0.720%

## 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

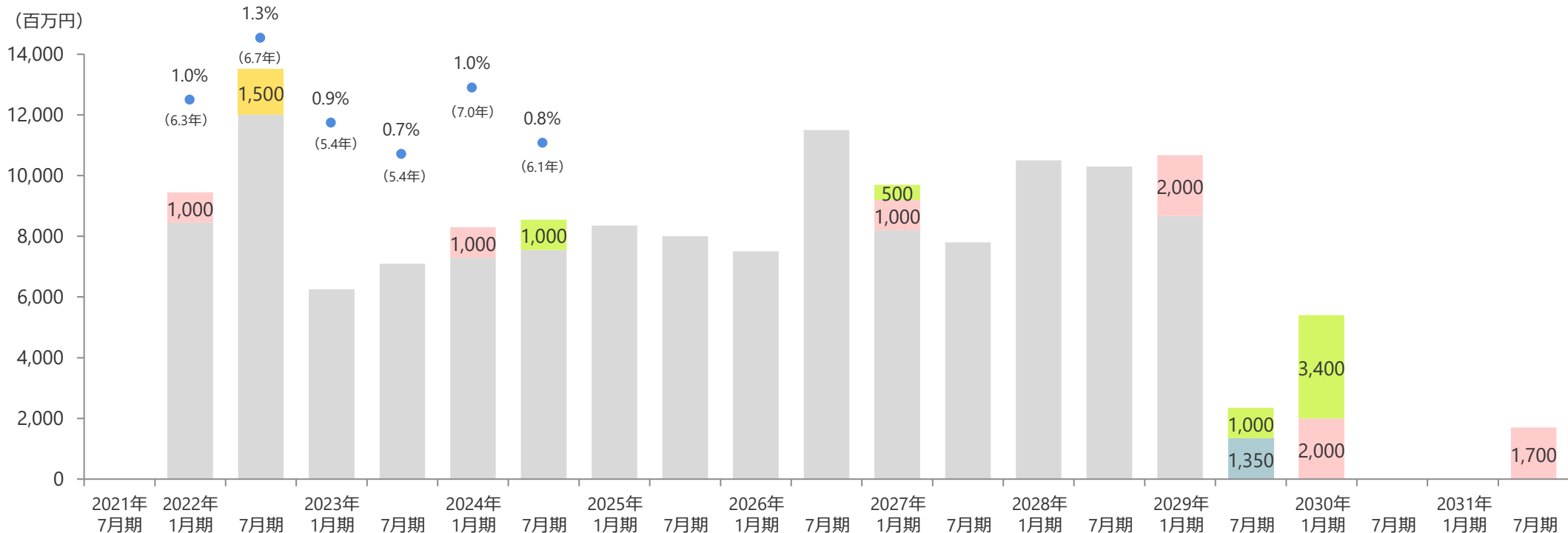
契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2021年8月1日
三菱UFJ銀行	15億円	から
みずほ銀行	15億円	2022年7月31日

## リファイナンス実績（2021年7月期）

区分	借入額合計	平均借入年数（注1）	平均金利（注2）
2021年2月リファイナンス	15.0億円	（借換前） 3.4年	0.74%
2021年3月リファイナンス	13.5億円		
2021年7月リファイナンス	59.0億円	（借換後） 6.3年	0.63%

## 有利子負債の返済期限

■ 2021.2 リファイナンス 
 ■ 2021.3 リファイナンス 
 ■ 2021.7 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）

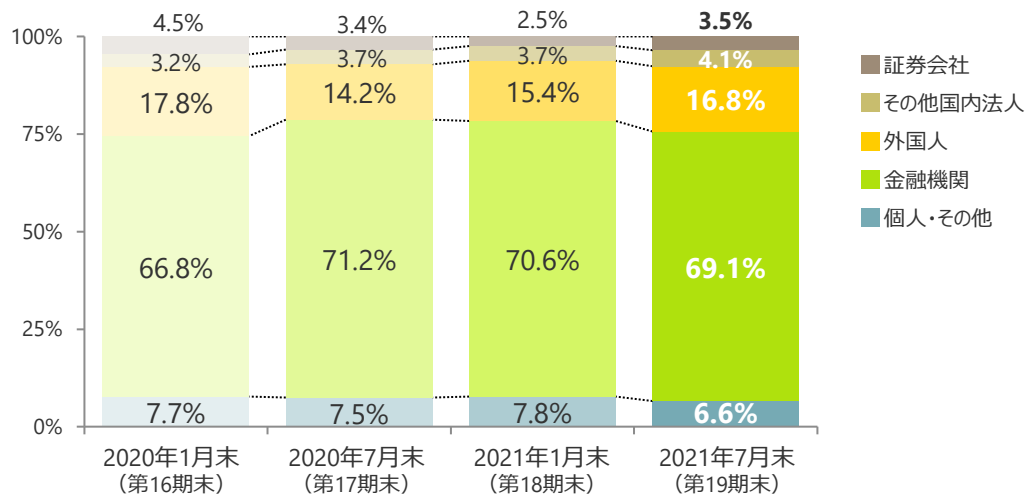


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

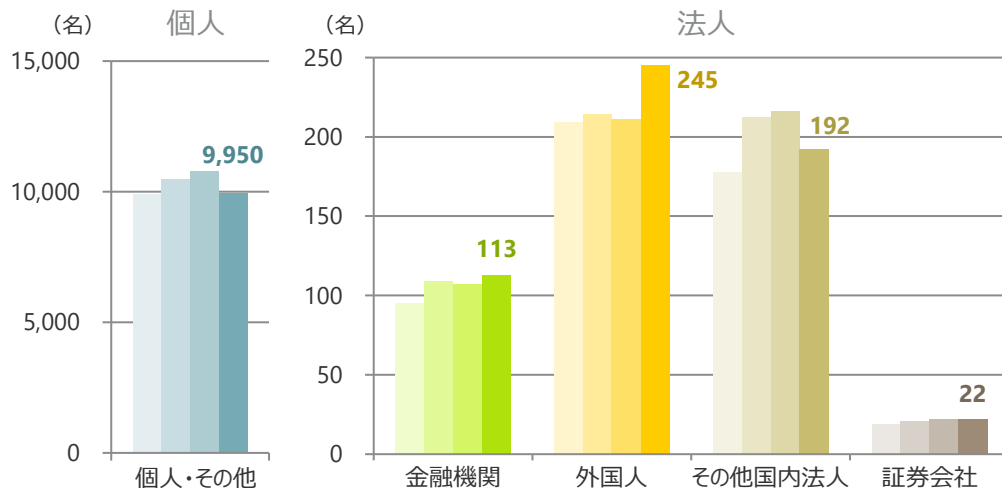
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

## 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7月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注1)
1 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) <sup>(注2)</sup>	244,845	24.58%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	216,918	21.78%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	51,213	5.14%
4 ケネディクス株式会社	29,515	2.96%
5 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) <sup>(注2)</sup>	22,078	2.21%
6 三菱UFJ信託銀行株式会社	18,813	1.88%
7 日本証券金融株式会社	16,278	1.63%
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	15,024	1.50%
9 株式会社群馬銀行	12,863	1.29%
10 SSTBC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,136	1.01%
上位10名の合計	637,683	64.03%

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。

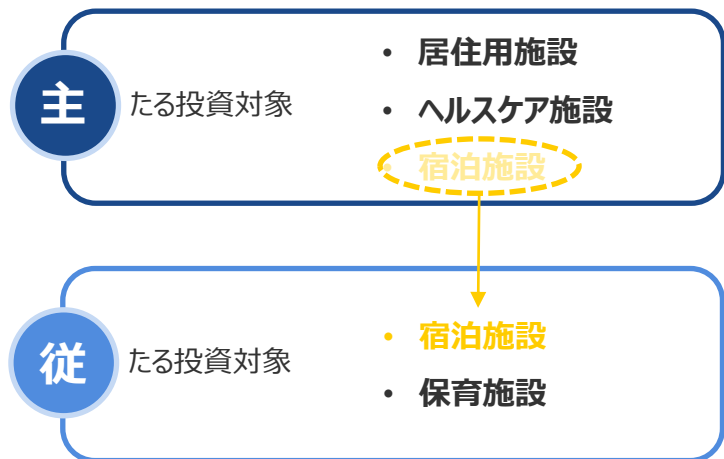


## 4. 今後の運用戦略

## 投資方針の変更

- ポートフォリオ構築方針において、主たる投資対象を居住用施設及びヘルスケア施設のみとし、**宿泊施設の位置づけを主たる投資対象から従たる投資対象へ変更**
- 居住用施設及びヘルスケア施設を中心に、安定収益の獲得と持続的な資産規模の成長を目指す

### 投資方針の変更



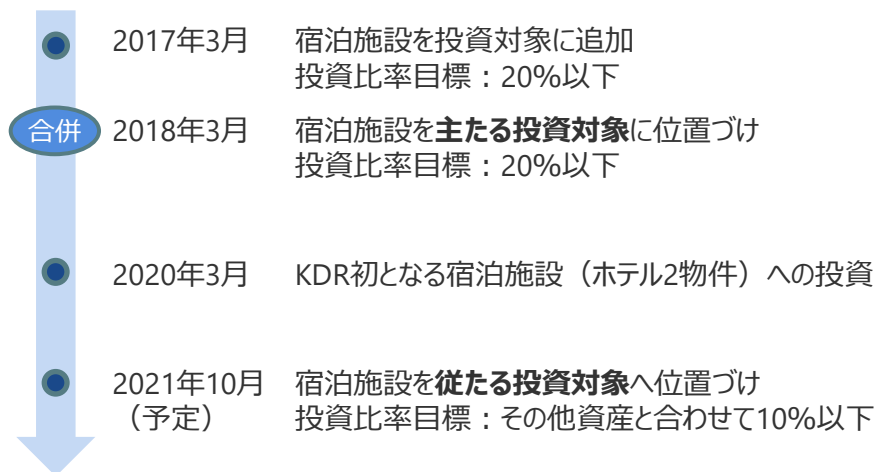
### 運用ガイドラインにおける投資比率の目標

現行		変更後		現状
用途	比率	用途	比率	比率
居住用施設	60%以上	居住用施設	60%以上	76.4%
ヘルスケア施設	30%以下	ヘルスケア施設	30%以下	21.8%
宿泊施設	20%以下	その他 (宿泊施設・ 保育施設・底地)	10%以下	1.8%
その他 (保育施設・底地)	10%以下			

### 変更の背景

- ◆ 当初、安定収益獲得と資産規模拡大を目的として宿泊施設への投資を企画したものの、活況を呈する売買市場において、成長に資する物件の継続的な取得が実現できておらず、また、直近においては、コロナ禍の影響を踏まえて投資検討自体を見合わせている。
- ◆ 今後、コロナ禍の収束により宿泊施設の収益性は回復すると考えられるが、引き続き、景気の変動やコロナ禍のような突発的な外的ショックによる収益変動リスクは相対的に大きなアセットであるとの認識。一方で、居住用施設とヘルスケア施設は底堅い実需を裏付けとして、コロナ禍においても安定した収益性を有している。
- ◆ 安定性を重視したポートフォリオ構築を進めるにあたり、今般、宿泊施設への投資の優先順位を下げ、今後は居住用施設、ヘルスケア施設の2つのアセットを中心に、より一層の安定性の向上と資産規模成長の実現を目指す。

### 宿泊施設の位置づけ







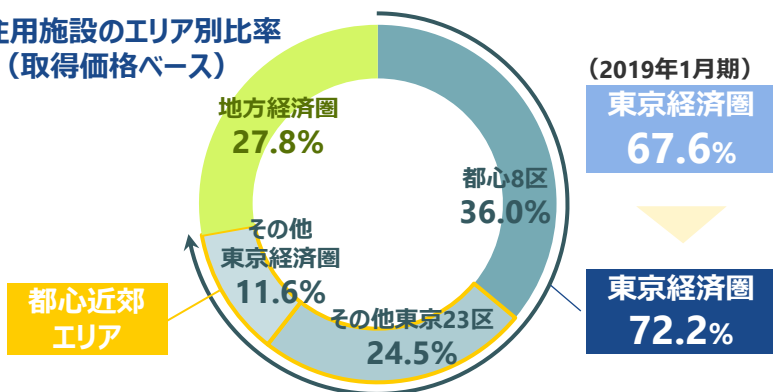
# 今後の投資方針

- 都心近郊エリアの賃貸住宅への投資を強化、引き続き東京経済圏の居住用施設に重点的に投資を行いながらも、賃貸需要のエリア分散を捉える
- オペレーターの分散を念頭に、安定した財務体質と優れた運営力を有するオペレーターが運営するヘルスケア施設に投資

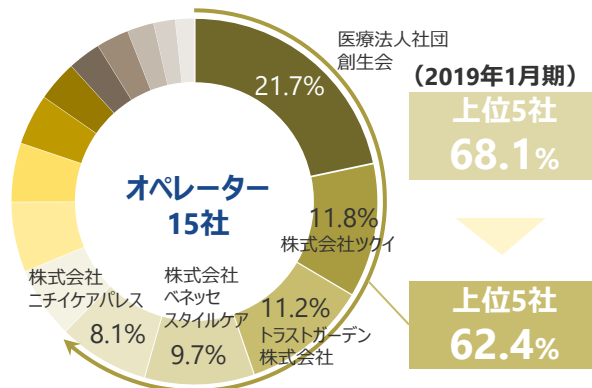
## 投資方針

用途	投資方針
居住用施設 	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京経済圏への重点投資</li> <li>都心近郊エリアでの取得強化</li> </ul>
ヘルスケア施設 	<ul style="list-style-type: none"> <li>三大都市圏を中心に分散投資</li> <li>オペレーターの分散を図りながら、優良オペレーターが運営する施設の取得を目指す</li> </ul>

居住用施設のエリア別比率  
(取得価格ベース)



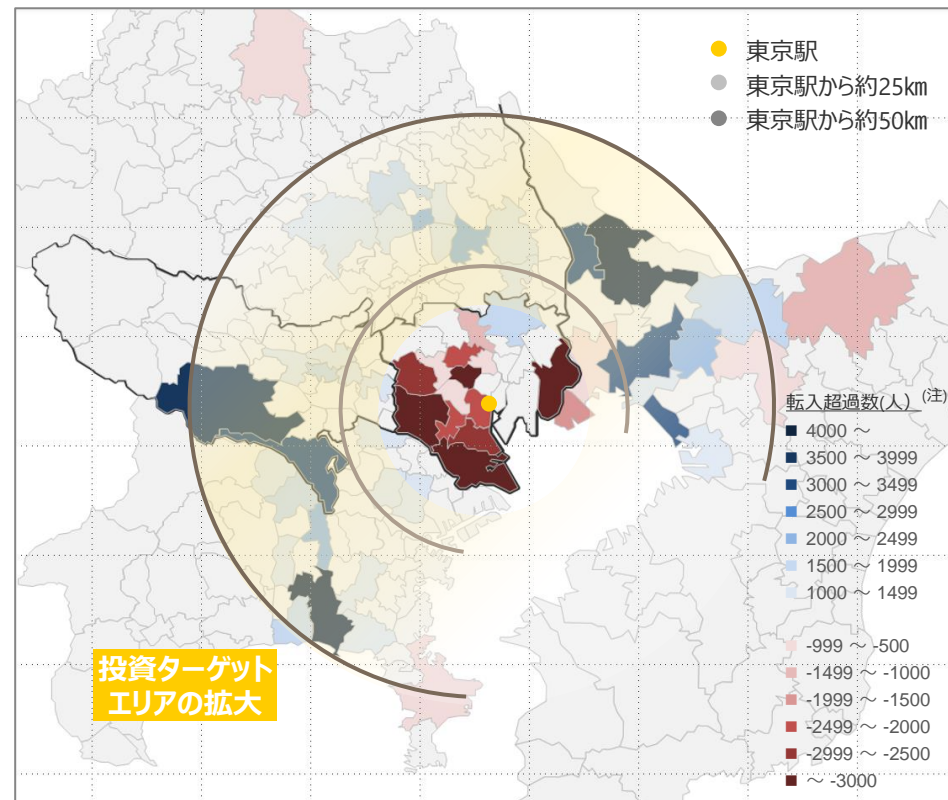
ヘルスケア施設の  
オペレーター分散  
(取得価格ベース)



## 居住用施設の投資ターゲットエリア (東京経済圏)

### 戦略

投資検討エリアを拡大することにより、賃貸需要の中心部からの拡がりを捉えるとともに、投資機会拡大に繋げる



注：2020年8月から2021年7月までの累計

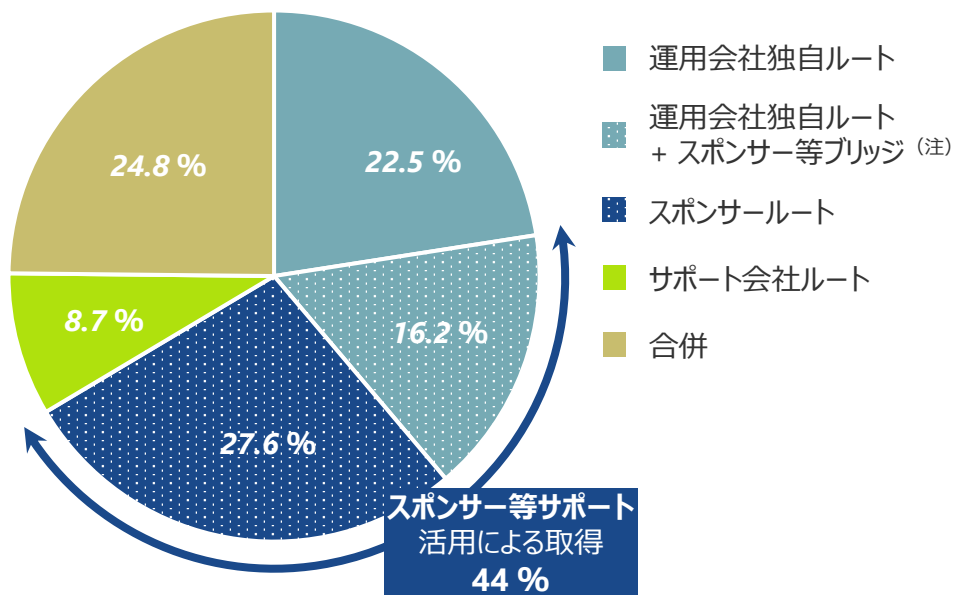
出所：各自自治体のHP上での公表資料に基づき資産運用会社で作成

# 外部成長戦略

- 引き続き、多様な物件取得ルートを実施して、持続的な成長を目指す
- スポンサー ケネディクスとSMFLグループとの資本業務提携により、今後はより一層強固なスポンサー等からのサポートが期待される

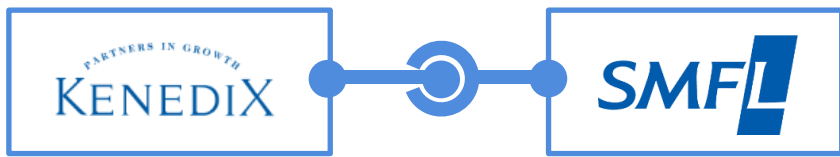
## 多様な取得ルートの活用

物件取得ルートの内訳 (2017年8月以降の取得実績) (取得価格ベース)



スポンサー等からの更なるサポートによる外部成長の実現

- KDRの投資クライテリアに合致する物件情報の提供
- ブリッジファンド組成等によるウェアハウジング機能の提供



注：「スポンサー等ブリッジ」とはケネディクスグループ又はSMFLグループによるブリッジファンドの組成又は直接保有によるウェアハウジング機能の提供を表します。

## パイプライン

	居住用施設			ヘルスケア施設	
	ブリッジファンド (スポンサーサポート)			SMFL	
	サポート会社 優先交渉権	優先交渉権	優先交渉権	優先交渉権	優先交渉権
	KDXレジデンス 梅島	セレニテ甲子園 プリエ	エクセレント 宝塚 ガーデンヒルズ	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	兵庫県西宮市	兵庫県宝塚市	兵庫県神戸市	兵庫県宝塚市
戸数・居室数	90戸 (予定)	49戸	130室	53室	87室
竣工	2021年9月中旬 (予定)	2021年7月	2021年6月	2017年2月	2017年4月
オペレーター	-	-	株式会社エクセレントケアシステム	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

## スポンサーの取組み

### 賃貸戸建住宅への投資

賃貸住宅需要の多様化を受けて、賃貸戸建住宅市場の創出・拡大を目指し、首都圏の賃貸戸建住宅への投資運用を開始



### KDRのアクション

ポートフォリオの多様化及びAUMの拡大に資する  
新たな投資対象として  
賃貸戸建住宅の取得可能性を検証

### 再生可能エネルギー事業への取組強化

再生可能エネルギー事業部を新設。今後、再生可能エネルギー事業をより一層拡大することで、サステナブルな社会の実現、SDGsへの貢献を目指す



### KDRのアクション

気候温暖化対策をはじめとする  
サステナビリティへの取組みの一環として  
再生可能エネルギーの導入可能性を検証

# 資産規模

- 合併及び継続的な物件取得により4年間で資産規模は約**1.7倍**へ成長
- 公募増資等による資金調達を継続的に実施し、**2025年までにプラス1,000億円**の資産規模拡大を目指す



注1：第19期の資産規模には2021年8月に取得した「KDXレジデンス上石神井Ⅱ」を含んでいます。

# 分配金のマネジメント

- 内部成長、外部成長、財務運営による分配金（巡航水準）の成長を目指す
- ポートフォリオクオリティの向上を目的とした物件売却を検討し、物件売却益による分配金の上積みも目指す
- 分配金の下限値を**4,101円（=当初予想値）**と設定し、物件の売却益から得られた内部留保又はRTAを活用することにより設定下限値以上の分配金を実現する

## 売却益によるDPU上積み

- ◆ 売却益の分配によりDPUを上積み
- ◆ 大きな売却益が得られた場合、非課税の範囲内で一部を内部留保

売却の実績（2018年7月期～2021年7月期）



売却益累計 **1,404** 百万円

一部  
内部留保

## 内部留保の活用によるDPU維持

- ◆ 下限設定値以上のDPU維持を目的に、内部留保を取り崩して分配金へ充当

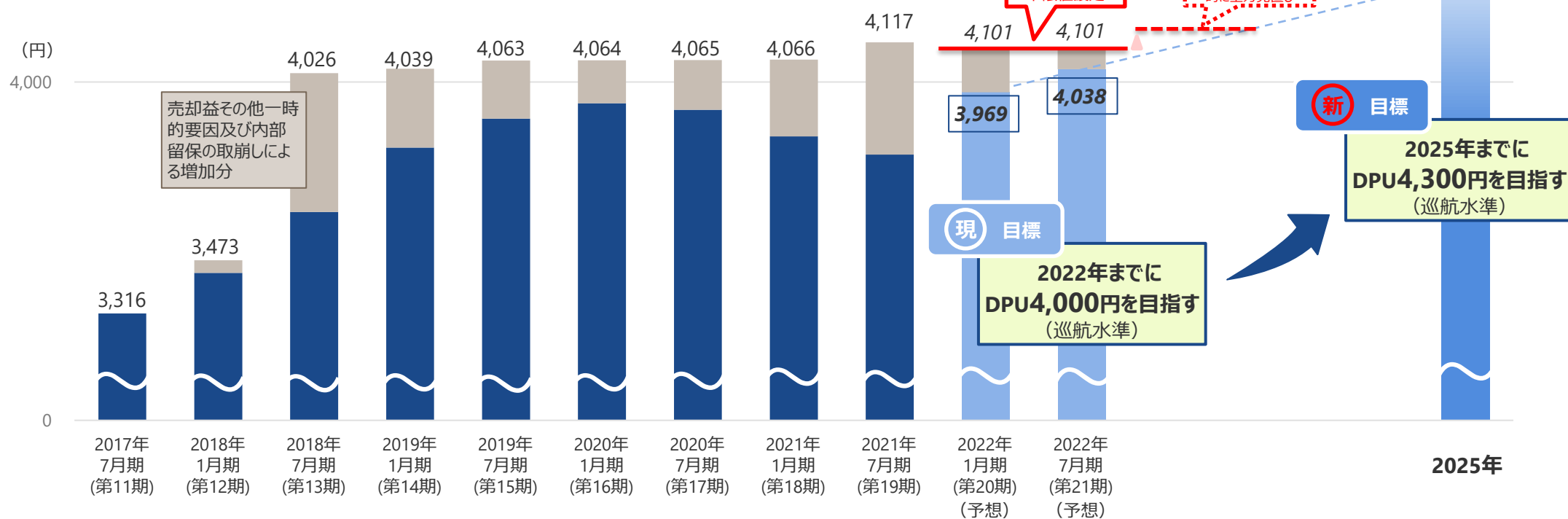
内部留保額（2021年7月末時点）

売却益等からの内部留保  
**216** 百万円

RTAによる内部留保  
**1,880** 百万円

## 1口当たり分配金の推移

分配金へ充当







## 5.業績予想

## 2022年1月期（第20期）及び2022年7月期（第21期）業績予想

(百万円)	2021年 7月期	2022年 1月期	前期比		主な増減要因 (注)		2022年 7月期	前期比		主な増減要因 (注)	
	実績	予想			2022年 7月期	2022年 7月期	2022年 7月期			2022年 7月期	
					(R)第19期実績平均稼働率：95.9%					(R)第21期想定平均稼働率：96.5%	
					(R)第20期想定平均稼働率：96.2%						
賃貸事業収入	8,145	8,412	266	3.3%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +63	8,440	28	0.3%	<賃貸事業収入> (R)既存物件 +31		
その他賃貸事業収入	612	529	-83	-13.6%	(R)18-20期取得物件 +166 (H)19期取得物件 +43	572	43	8.2%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 +38		
不動産等売却益	437	-	-437	-100.0%	<その他賃貸事業収入> (R)礼金・更新料 -51	-	-	-	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト +29		
受取配当金	-	-	-	-	(R)原状回復負担等テナント入替関連収入 -13	2	2	-	(R)固定税(前年取得物件の費用化開始) +14		
<b>営業収益</b>	<b>9,195</b>	<b>8,941</b>	<b>-254</b>	<b>-2.8%</b>	(R)補償金・保険金等 -17	<b>9,015</b>	<b>73</b>	<b>0.8%</b>	(R)修繕費・原状回復費 -11		
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,787	1,665	-121	-6.8%	<賃貸事業費用> (R)リーシング関連コスト -78	1,722	56	3.4%	(R)信託報酬(信託期間更新に伴う費用) +14		
減価償却費	1,546	1,578	31	2.1%	(R)修繕費・原状回復費 -65	1,586	7	0.5%	(H)固定税(前年取得物件の費用化開始) +7		
その他営業費用	1,039	1,028	-11	-1.1%	<減価償却費> (R)19-20期取得物件 +16	1,016	-11	-1.2%	<その他営業費用> 弁護士等専門家報酬 -11		
<b>営業費用</b>	<b>4,373</b>	<b>4,272</b>	<b>-100</b>	<b>-2.3%</b>	(H)19期取得物件 +8	<b>4,324</b>	<b>52</b>	<b>1.2%</b>	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 -20		
<b>営業利益</b>	<b>4,822</b>	<b>4,668</b>	<b>-153</b>	<b>-3.2%</b>	<その他営業費用> 資産運用報酬 -8	<b>4,690</b>	<b>21</b>	<b>0.5%</b>	投資口交付費 -6		
営業外収益	43	0	-43	-99.1%	消費税 -6	0	-	-	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩 63		
営業外費用	718	716	-2	-0.3%	弁護士等専門家報酬 +12	689	-27	-3.8%			
<b>経常利益</b>	<b>4,147</b>	<b>3,952</b>	<b>-194</b>	<b>-4.7%</b>	鑑定等デューデリジェンス費用 -7	<b>4,001</b>	<b>49</b>	<b>1.2%</b>			
<b>当期純利益</b>	<b>4,146</b>	<b>3,952</b>	<b>-194</b>	<b>-4.7%</b>	<営業外費用> 支払利息・融資関連手数料 +4	<b>4,001</b>	<b>49</b>	<b>1.2%</b>			
RTA取崩	20	20	-	-	投資口交付費 -7	20	-	-			
利益剰余金取崩(積立)	(66)	112	178	-267.8%	<内部留保> 分配金水準維持のため内部留保取崩 112	63	-49	-43.8%			
<b>分配金総額</b>	<b>4,100</b>	<b>4,084</b>	<b>-15</b>	<b>-0.4%</b>		<b>4,084</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			
<b>1口当たり分配金</b>	<b>4,117円</b>	<b>4,101円</b>	<b>-16円</b>	<b>-0.4%</b>		<b>4,101円</b>	<b>0円</b>	<b>-</b>			
<b>NOI</b>	<b>6,971</b>	<b>7,275</b>	<b>304</b>	<b>4.4%</b>		<b>7,290</b>	<b>15</b>	<b>0.2%</b>			

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





## 6.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

 <p>KDXレジデンス豊洲 再取得 2021年1月</p>	 <p>KDXレジデンス四谷 再取得 2021年1月</p>	 <p>芦屋ロイヤルホームズ 再取得 2021年1月</p>
--	---	--

 <p>KDX代官山 レジデンス DBJ Green Building 2019 〇〇〇〇</p>	 <p>KDXレジデンス 東桜 I DBJ Green Building 2019 〇〇〇〇</p>	 <p>KDXレジデンス 大塚ハーバービュートワー DBJ Green Building 2019 〇〇〇〇</p>	 <p>KDX堺筋本町レジデンス DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>	 <p>KDXレジデンス本町橋 DBJ Green Building 2019 〇〇〇</p>
 <p>KDXレジデンス 恵比寿 DBJ Green Building 2018 〇〇〇</p>	 <p>KDXレジデンス 半蔵門 DBJ Green Building 2018 〇〇〇</p>	 <p>セレニテ神戸元町 DBJ Green Building 2018 〇〇</p>	 <p>KDXレジデンス 夙川ヒルズ 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><b>25.0%</b></p> <p>(2021年7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



エクセレント西宮

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。

## 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)	66
工事金額 (百万円)	132.4
累計年間コスト削減額 (百万円)	31.4

### 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。



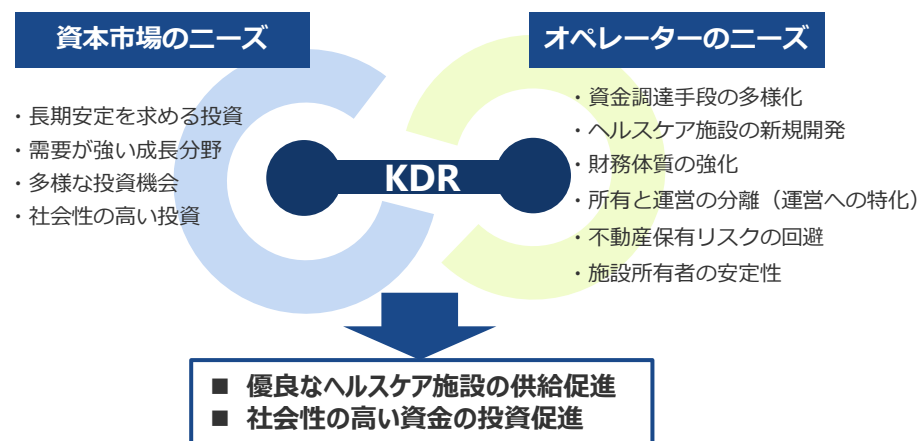
注1: 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (「Green Building」) を支援するために、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) が創設した認証制度です。  
注2: 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。また、ヘルスケア施設における賃借人 (オペレーター) 負担の電気料金削減額も含まれます。



## サステナビリティ② – 社会 (Social) への取組み –

### 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 <b>保育施設</b> 等

### ソーシャルボンドの発行

ESG

- **2019年12月、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
- 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）の実績

	第6回債	第7回債
(1) 年限	10年	10年
(2) 発行総額	20億円	17億円
(3) 利率	0.750%	0.720%
(4) 起債の時期	2019年12月	2021年5月
(5) 資金使途	ソーシャル適格資産取得のための借入金の返済資金	ソーシャル適格資産の取得資金

### 資産運用会社従業員へのCOVID-19対応プログラム

#### 新型コロナウイルス ワクチン休暇制度

従業員（契約社員を含む）本人が就業時間内に新型コロナウイルスワクチンを接種することを認めており、就業時間内にワクチンを接種する場合は勤務扱いになります。また、従業員本人がワクチン接種後、副反応が発生し就業が困難となった場合は、接種日当日及び翌日以降の特別有給休暇の取得を認めています。

#### PCR検査費用負担制度

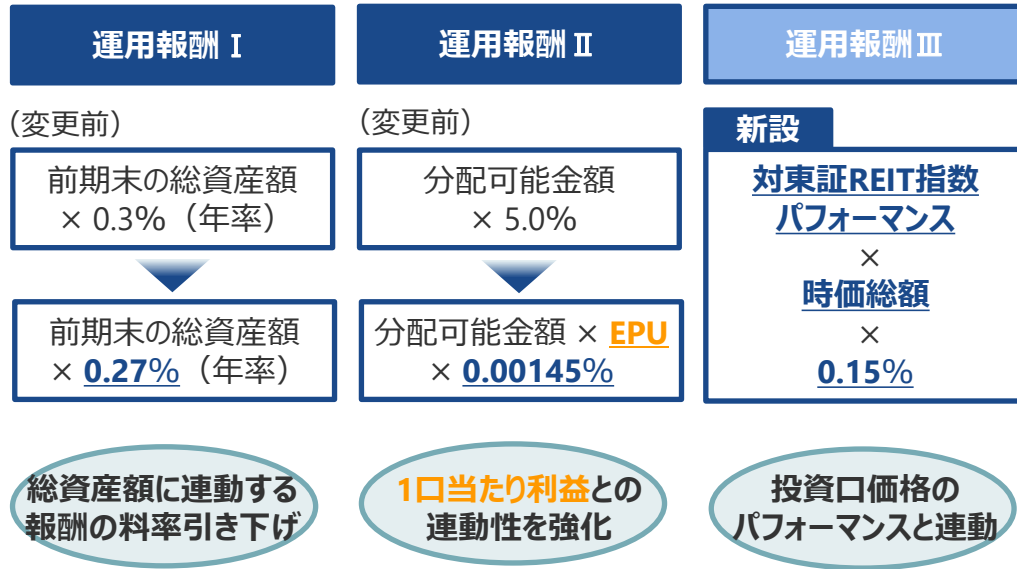
従業員（契約社員を含む）が、感染症を疑う自覚症状がある場合、業務上でPCR検査が必要となった場合又は社内外での打ち合わせ同席者に陽性者が発生した場合、PCR検査費用を会社が負担します。

#### テレワーク・スライドワーク制度

従業員（契約社員を含む）には、感染症拡大の状況に応じて一定割合の在宅勤務を認めています。また、従業員の交通混雑時間帯での通勤を避けるため、始業時間を7時から11時の間で調整することを認めています。

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

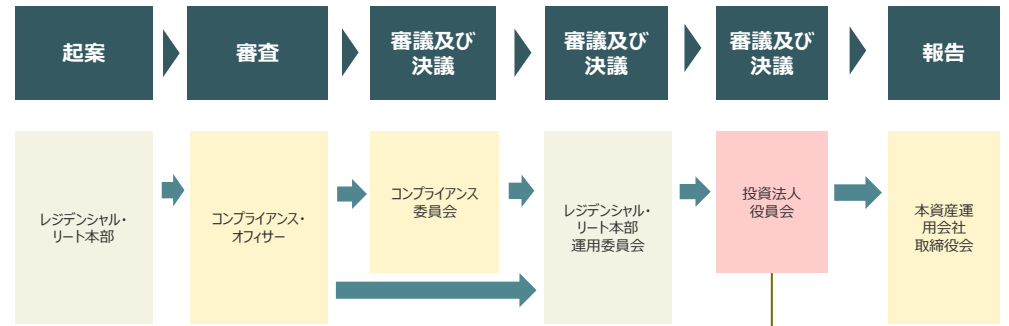
## 投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系



## 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

### ① KDRの対東証REIT指数パフォーマンス（2021年1月末 ⇒ 2021年7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：32.6%  
 東証REIT指数（配当込み）の同期間の増加率：+19.1%  
 ⇒KDRの超過リターン：+13.5%

### ② 前期から繰り越されているマイナスパフォーマンス考慮後

$+13.5\% + (-17.0\%) = -3.4\% < 0$   
 ① 前期から繰り越されたマイナスパフォーマンス

### ③ 2022年1月期の運用報酬Ⅲ

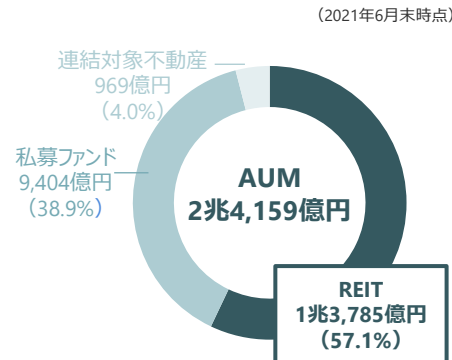
なし

### ④ 翌期へのマイナスパフォーマンスの繰り越し

なし

## 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
- ケネディクスによるKDRへの出資



保有比率  
 (2021年7月末時点)  
**2.96%**

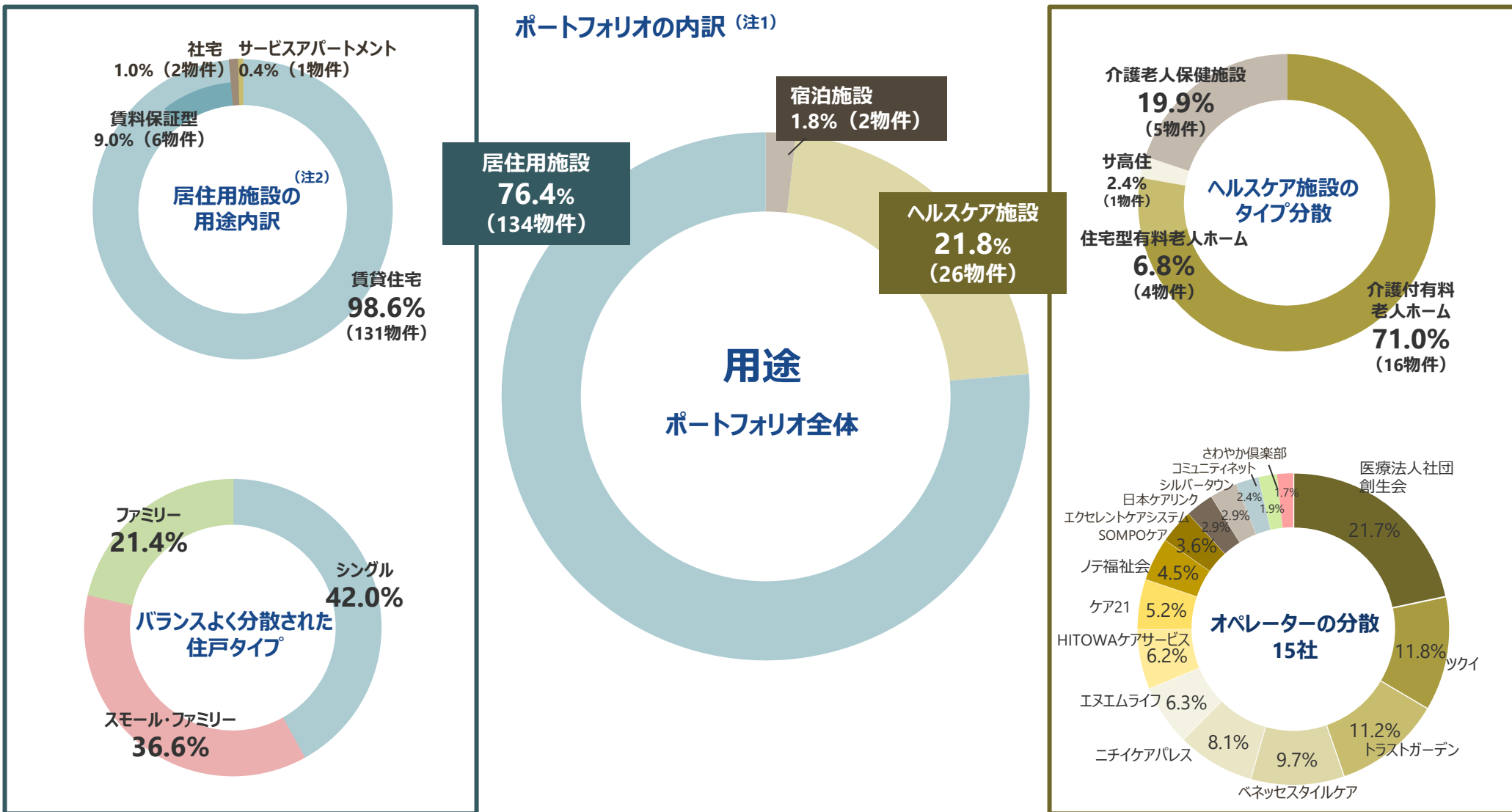
ケネディクス・グループAUMの多くの割合をREITが占め、安定したREITのAUM成長がスポンサーであるケネディクス株式会社の収益基盤となっており、スポンサーとREITとの利害が一致するビジネスモデルになっています



ご参考資料

# 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）  
分散投資による強固なポートフォリオを構築

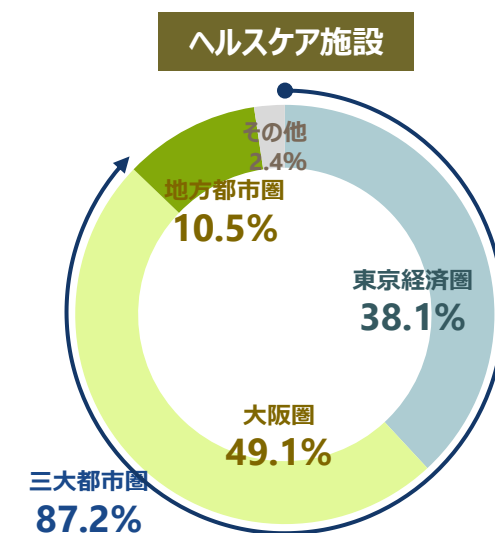
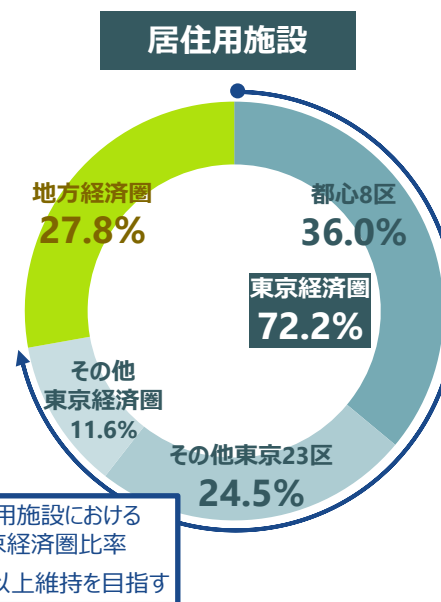
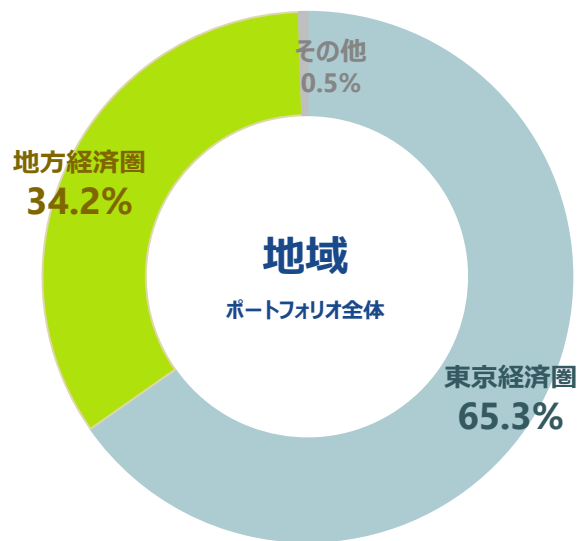


注1: 2021年9月14日時点での取得価格による割合を記載しています。以下同じです。  
注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

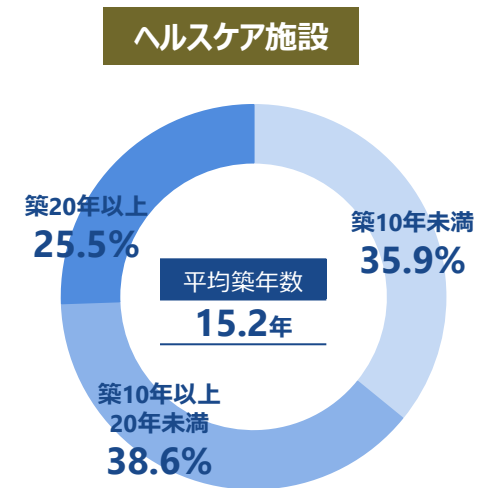
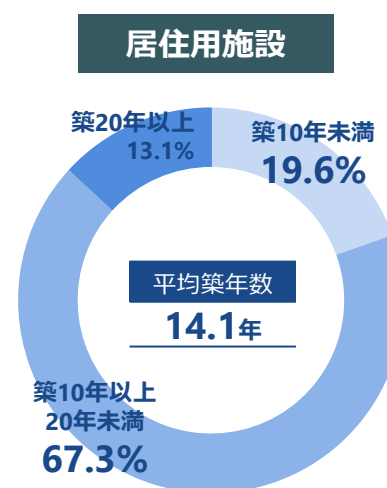
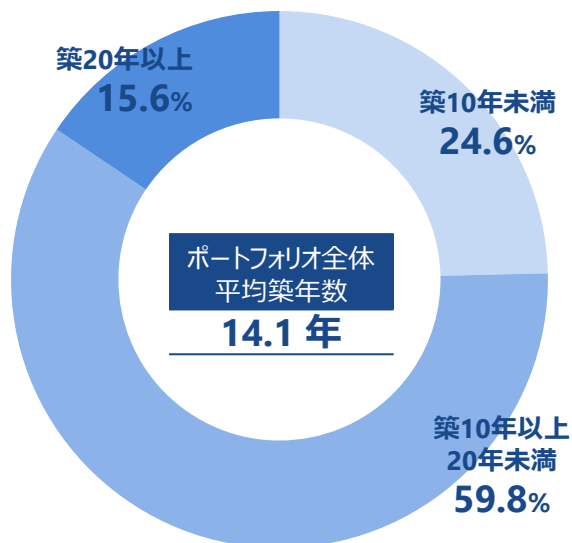


# ポートフォリオの内訳②

## 地域別の内訳 (注1)



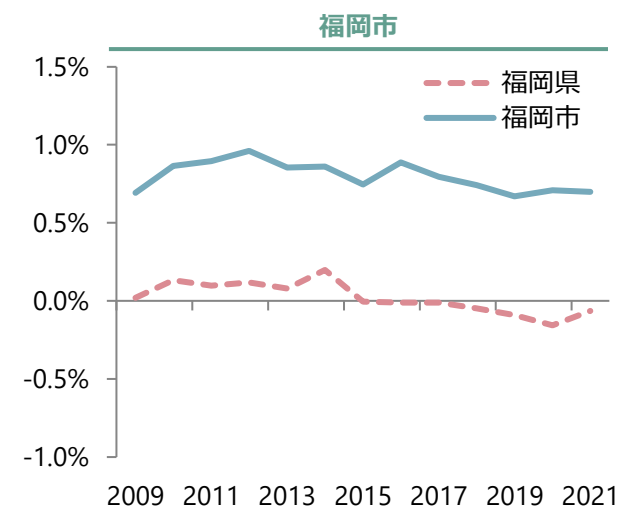
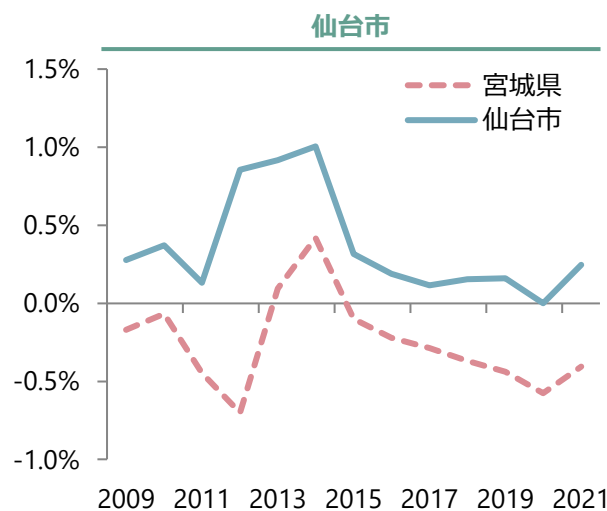
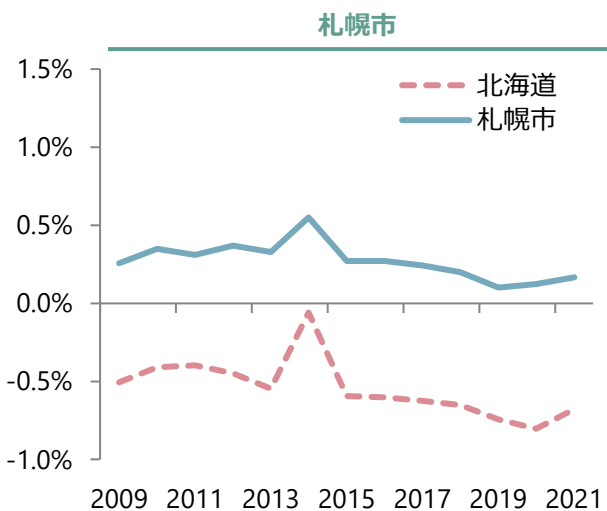
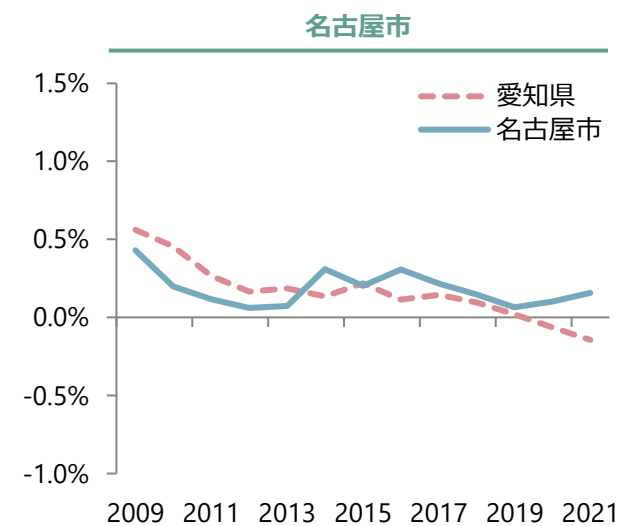
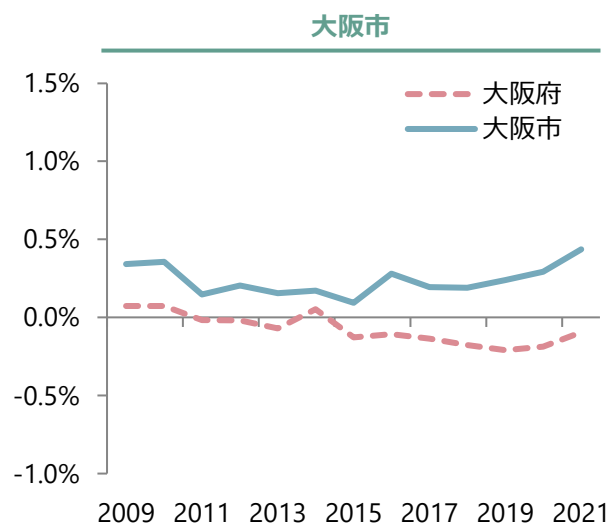
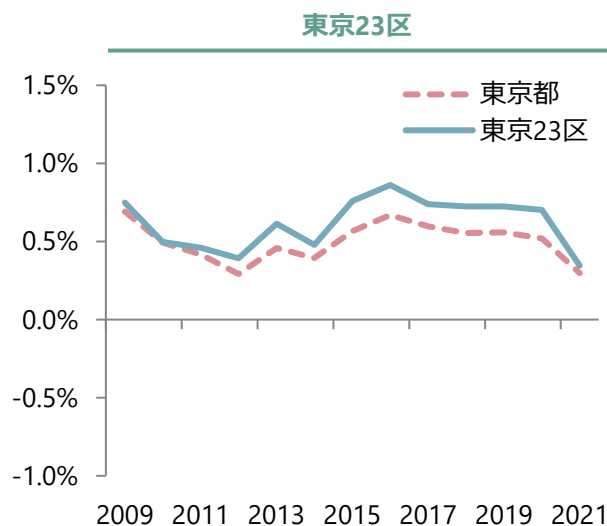
## 築年数の内訳 (注2)



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7月31日までの期間により算出しています。

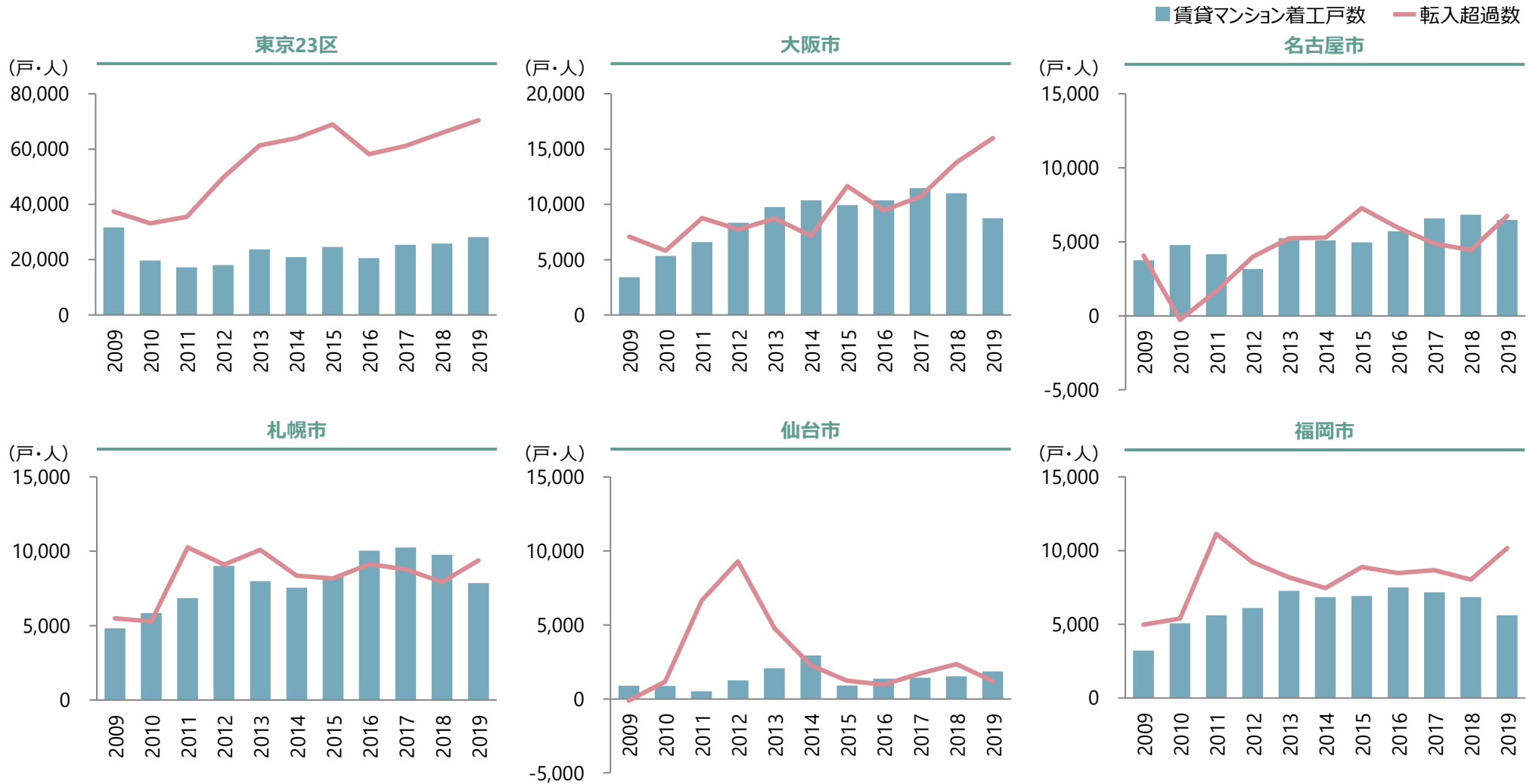
# 東京23区及び主要な政令指定都市における居住人口（前年比）



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

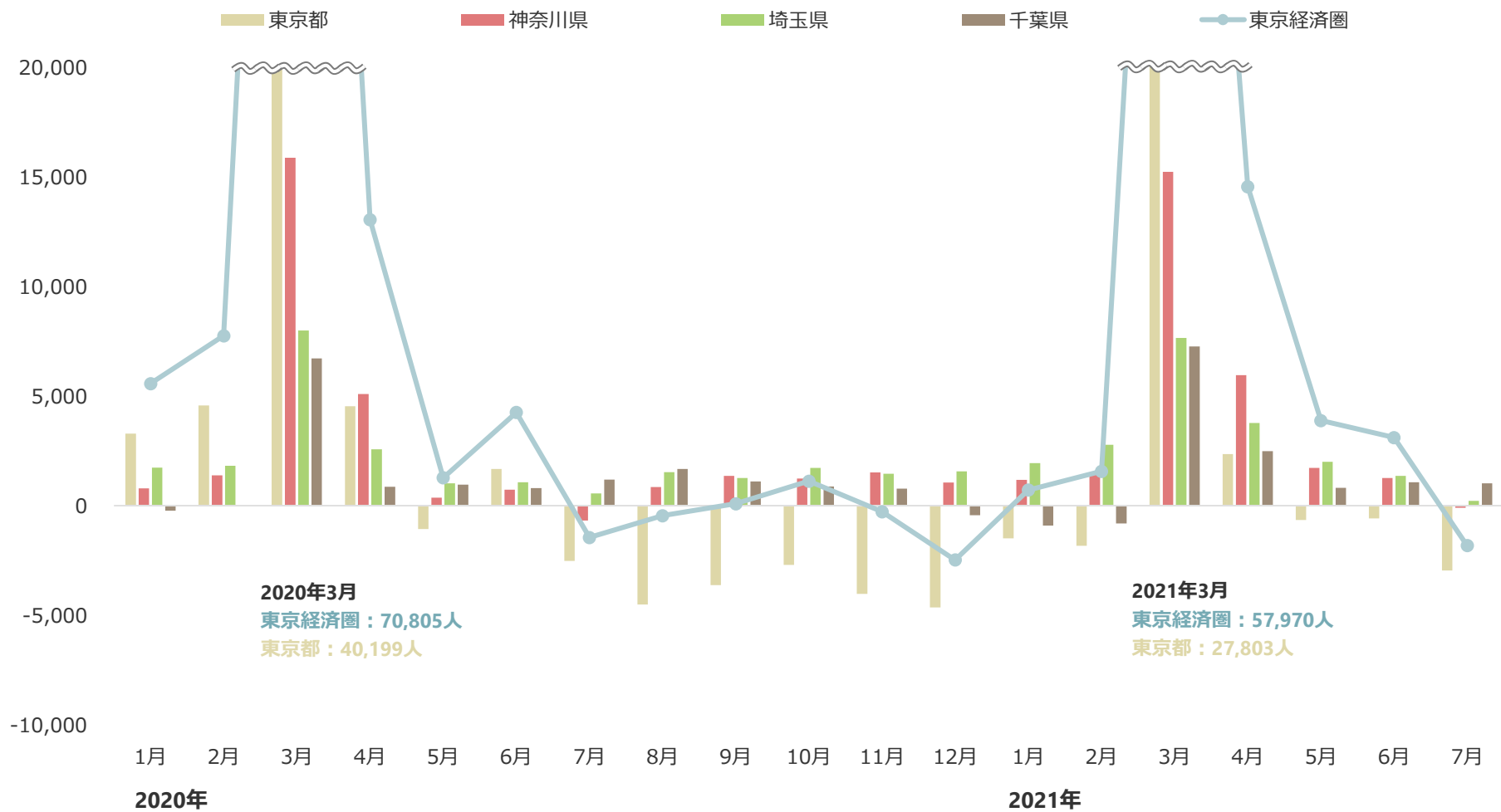


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

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。

# 東京経済圏の人口動態

## 東京経済圏の転入超過数



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

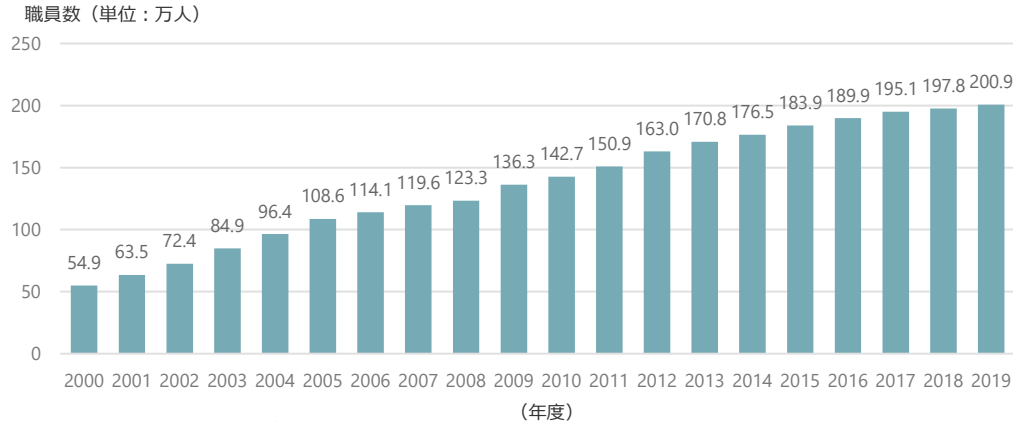


# ヘルスケア施設を取り巻く環境

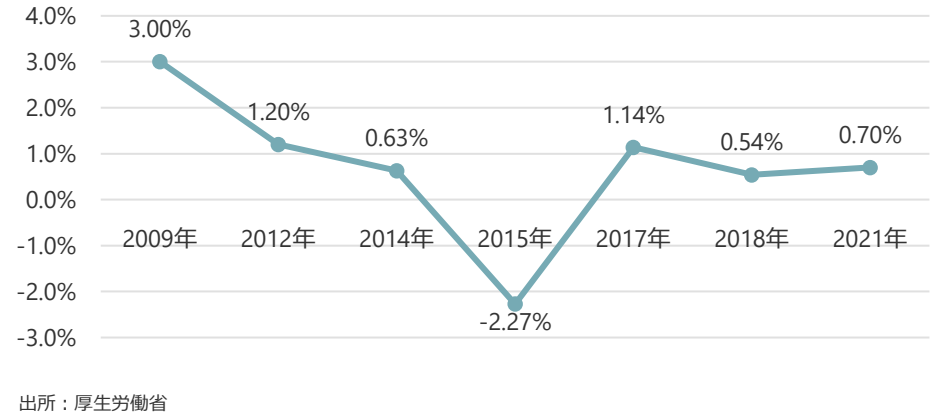
- 介護職員数は、2000年度の制度創設以降145万人増加(約3.7倍増)
- 多様な人材の確保や介護ロボット導入などの取り組みが推進

- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移(2019年度改定率: +0.70%)
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

## 介護職員数の推移



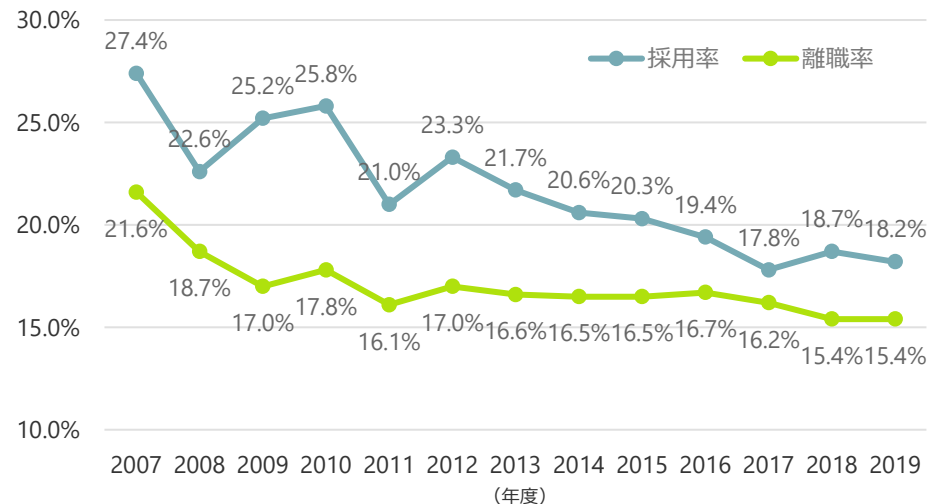
## 介護報酬改定率の推移



## 介護人材確保対策

	これまでの主な対策	さらに講じる主な対策
介護職員の処遇改善	(実績)月額平均5.7万円の改善 (月額平均1.4万円の改善(29年度~) 月額平均1.3万円の改善(27年度~) 月額平均0.6万円の改善(24年度~) 月額平均2.4万円の改善(21年度~))	◎ リーダー級の介護職員について他産業と遜色ない賃金水準を目指し、経験・技能のある介護職員に重点化した更なる処遇改善を2019年10月より実施
多様な人材の確保・育成	○ 介護福祉士修学資金貸付、再就職準備金貸付による支援 ○ 中高年齢者等の介護未経験者に対する入門的研修の実施から、研修受講後の体験支援、マッチングまでを一体的に支援	◎ 介護分野への元気高齢者等参入促進セミナーの実施 ◎ ボランティアポイントを活用した介護分野での就労活動の推進
離職防止定着促進生産性向上	○ 介護ロボット・ICTの活用推進 ○ 介護施設・事業所内の保育施設の設置・運営の支援 ○ キャリアアップのための研修受講負担軽減や代替職員の確保支援	◎ リーダー的介護職員の育成とチームケアによる実践力の向上 ◎ 介護ロボット・ICT活用推進の加速化 ◎ 生産性向上ガイドラインの普及 ◎ 悩み相談窓口の設置、若手職員の交流推進
介護職の魅力向上	○ 学生やその保護者、進路指導担当者等への介護の仕事の理解促進 ○ 介護を知るための体験型イベントの開催	◎ 若者層、子育てを終えた層、アクティブシニア層に対する介護職の魅力等の情報発信
外国人材の受入れ環境整備	○ 介護福祉士を目指す留学生等の支援(介護福祉士修学資金の貸付推進、日常生活面での相談支援等)	◎ 「特定技能」等外国人介護人材の受入環境整備(現地説明会等による日本の介護のPR、介護技能向上のための集合研修、介護の日本語学習支援、介護業務等の相談支援・巡回訪問の実施等)

## 介護職員の採用率・離職率の状況

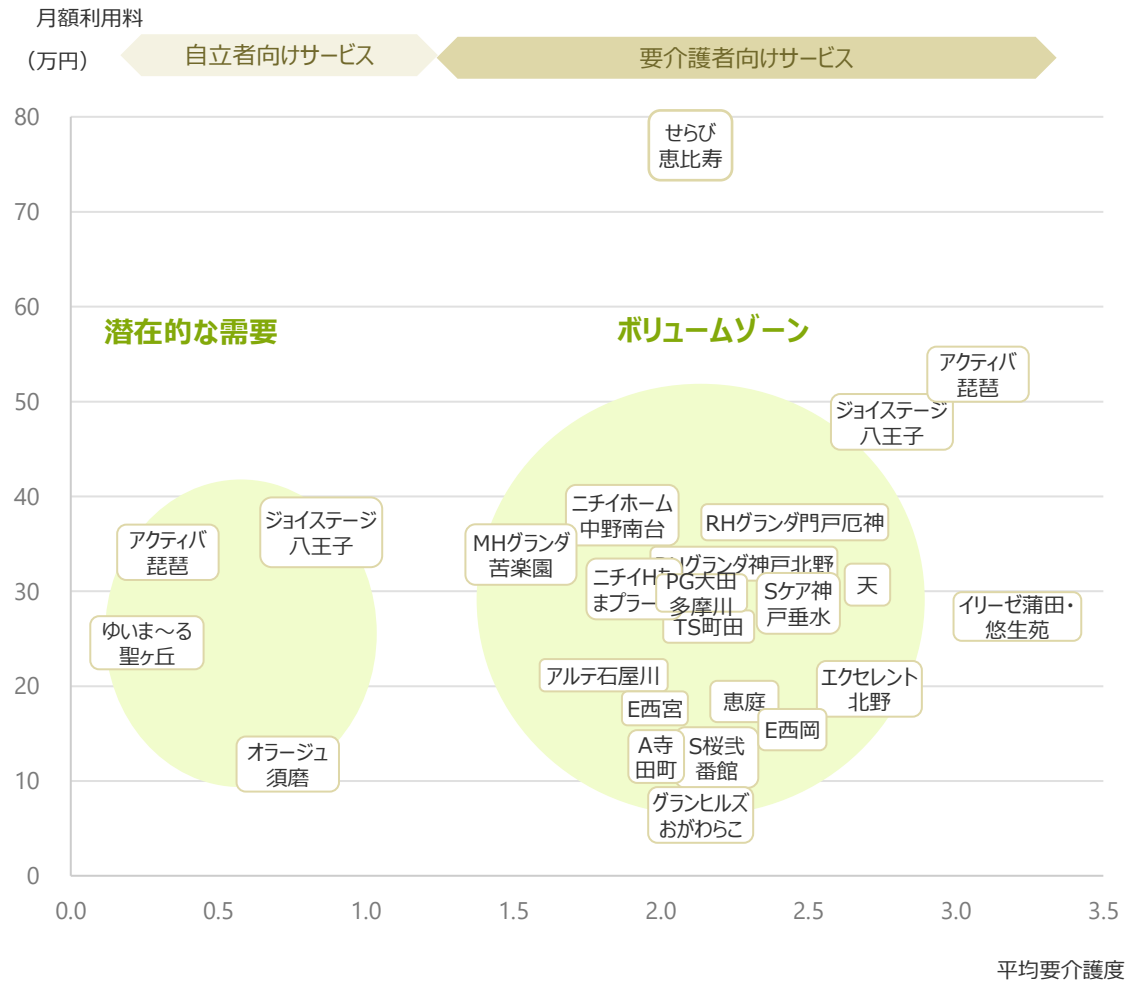


# シニアリビング施設の分類

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 <sup>2</sup>	50~100m <sup>2</sup>	15~25m <sup>2</sup>	18~25m <sup>2</sup>
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）、ヘルパーステーション、健康管理室、リハビリ室等	

施設別の平均要介護度と月額利用料 (注2)



注1: 各類型のシニアリビング施設が有していると本投資法人が考える一般的な特徴を簡略化して記載しています。「月額利用料」は、重要事項説明書等に表示された一般向けの一人部屋の月額利用料（介護保険サービスの自己負担額を除き、一時金の収受がある場合には当該一時金を重要事項説明書等で定める想定居住期間で按分した金額を加算）を記載しています。

注2: 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)	定員数 (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	452	27,907	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 ラヴィーレ神戸垂水
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	341	19,477	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	121	7,396	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	433	14,244	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	91	5,329	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	81	3,549	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	120	4,086	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	2,598	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	1,320	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	52	2,446	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	23	828	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	157	10,379	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	132	4,124	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「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2021年8月4・11日(第637号)に基づく数値を記載しており、オペレーター単体ではなく、オペレーターの属する企業グループが運営する施設数、定員数となっています。なお、一部のオペレーターについては、ヒアリング等(2021年6月末時点)により取得した当該オペレーター単体の数値を記載しています。

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

## 福祉施設・高齢者住宅定員数ランキング

順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数	合計(注)	
				施設数	定員数
1	SOMPOグループ	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	452	27,907
2	ベネッセスタイルケア	アリア、くらら、グラニー&グランダ、まどか、ボンセジュール、ここち、リレ	3	341	19,477
3	学研グループ	ココファン、愛の家、ファミニュー、アンサンプル		444	15,058
4	ニチイグループ	ニチイのきらめき、ニチイのほほえみ、ニチイホーム、アイリスガーデン	2	433	14,244
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		138	12,935
6	ベストライフ	ベストライフ		182	11,809
7	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		199	10,669
8	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	10,379
9	医療法人社団葵会	葵の園、あおいの里		95	8,424
10	木下の介護	ライフコミュニケーション、リアンレーヴ、応援家族		127	7,761
11	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	121	7,396
12	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	7,108
13	社会福祉法人恩賜財団済世会	(特定のブランドなし)		104	7,065
14	ALSOKグループ	みんなの家、すこやか家、アミカの郷		184	6,687
15	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		201	6,429
16	徳洲会グループ	徳洲苑		77	5,868
17	ヴァティー	あんしんホーム、ふるさとホーム		147	5,462
18	ウチヤマホールディングス	さわやか	1	91	5,329
19	ユニマツ リタイヤメント・コミュニティ	そよ風		170	4,828
20	社会福祉法人聖隷福祉事業団	エデンの園、愛光園		34	4,772
24	ソラストグループ	ソラスト、なごやか、グレースメイト、あやめ、せらび	1	132	4,124
25	ケア21	プレザングラン、プレザンメゾン、たのしい家	1	120	4,086
30	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	1	81	3,549
40	リゾートトラストグループ	トラストガーデン、フェリオ	1	23	2,598
46	エクセレントケアシステム	エクセレント、グランドホーム、スイート	2	52	2,446
102	社会福祉法人ノテ福祉会	ノテ	1	24	1,320
178	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	23	828

出所：週刊高齢者住宅新聞2021年8月4・11日(第637号)

注：「施設数」及び「定員数」は週刊高齢者住宅新聞2021年8月4・11日(第637号)に基づく数値で、上記企業グループが運営する有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホームなどの高齢者施設を合計したものです。



# 賃貸借契約の状況 (ヘルスケア施設)

物件番号	物件名称	オペレーター (注1,2)	施設タイプ	契約残存期間 (注3) (年)				賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
				1月期 (第20期)	7月期 (第21期)	1月期 (第22期)	7月期 (第23期)		
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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				原則不可 (注5)	-
H-5	ニチイホームたまプラーザ	株式会社ニチイケアパレス	介護付	[Bar Chart]				3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				原則不可 (注7)	-
H-12	リハビリホームグランド門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 創生会	老健	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				原則不可 (注7)	-
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	(西館) 株式会社ツクイホールディングス	介護付	[Bar Chart]				5年毎	2022/4/1
				[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				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	[Bar Chart]				5年毎	2027/7/1
H-25	メディカルホームグランド苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	[Bar Chart]				原則不可 (注7)	-
H-26	リハビリホームグランド神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	介護付	[Bar Chart]				原則不可 (注7)	-
平均				平均残存年数				15.7	

ヘルスケア施設

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7月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています。  
 注4: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能ですが、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。  
 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。

## 賃料改定時期

2022年		2023年		2024年		2025年	
1月期 (第20期)	7月期 (第21期)	1月期 (第22期)	7月期 (第23期)	1月期 (第24期)	7月期 (第25期)	1月期 (第26期)	7月期 (第27期)
●イリーゼ蒲田・悠生苑		●ニチイホーム中野南台		●ニチイホーム中野南台		●ニチイホーム中野南台	
●アクティバ琵琶		●せらび恵比寿		●グランヒルズおがわらこ		●ツクイ・サンシャイン町田 (東館)	

# 投資主優待制度について

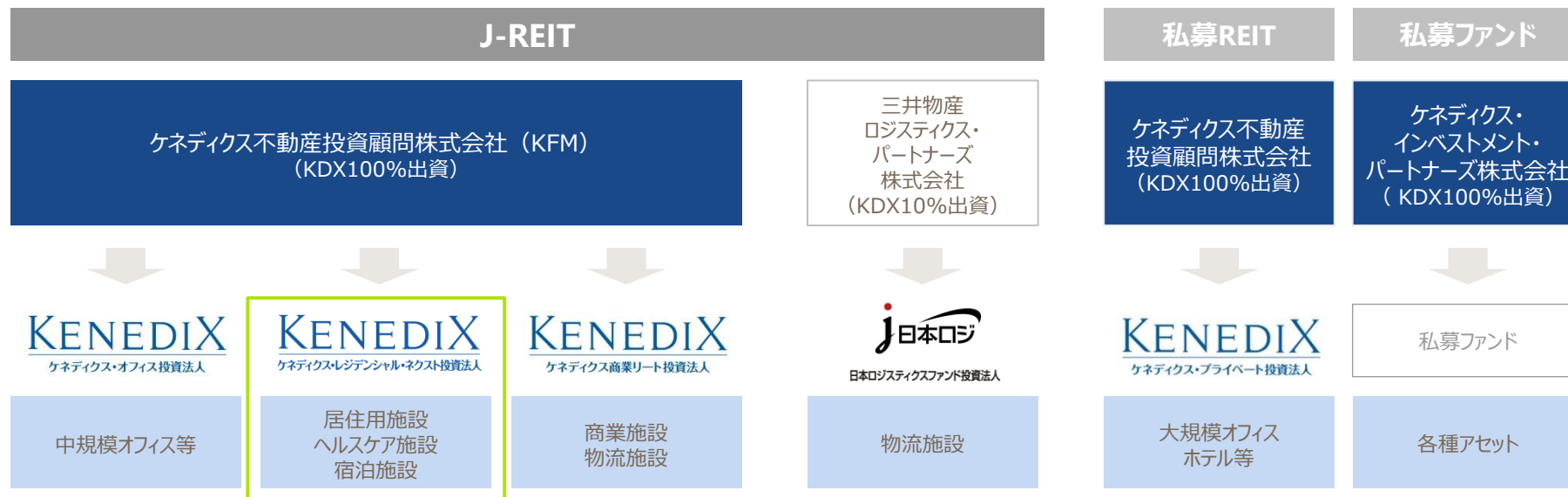
## 優待制度の内容 全国 約 812 施設が対象

<p><b>長谷グループ</b> 株式会社 <b>生活科学運営</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>25施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫</p>	<p><b>長谷グループ</b> 株式会社 <b>センチュリーライフ</b></p> <p><i>Gentle Breeze</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>10施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪</p>	<p><b>株式会社シニアライフカンパニー</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「前払い金プランの場合」 入居一時金割引（30万円割引）</li> <li>・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）</li> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>5施設</b></p> <p>東京、福岡</p>
<p><b>Innovation for Wellbeing</b> <b>SOMPOケア</b></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"> <li>・「前払い金プランの場合」 前払金の3%割引</li> <li>・「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）</li> </ul> <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"> <li>・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）</li> </ul> <p><b>433施設</b></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><b>HITOWA GROUP</b> <b>イリーゼ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）</li> </ul> <p><b>117施設</b></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><b>株式会社 ケア21</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>44施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島</p>
<p><b>ニチイ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初回入居時費用の割引 ニチイホーム：10万円（税込） アイリスガーデン：5万円（税込）</li> </ul> <p><b>81施設</b></p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡</p>	<p><b>株式会社 エクセレントケアシステム</b> EXCELLENT CARE SYSTEM Co., Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>19施設</b></p> <p>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</p>	
<p><b>株式会社 さわやか倶楽部</b> SAWA YAKA CLUB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初月利用料の10%割引</li> <li>・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付）</li> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料</li> </ul> <p><b>77施設</b></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 <b>ジョイステージ八王子</b> 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"> <li>・入居一時金割引（20万円割引）</li> <li>・体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付）</li> <li>・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで）</li> </ul> <p><b>1施設</b></p> <p>東京</p>	

注1: 基準日（2021年7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

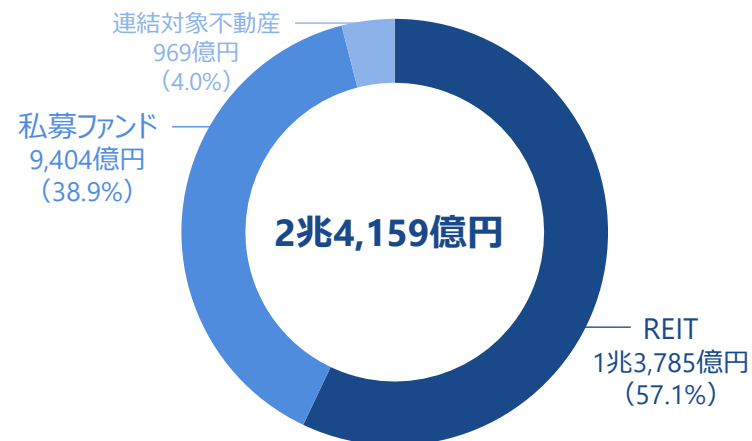


## 資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの 延べ床面積 (m <sup>2</sup> )	第1順位	第2順位
居住用施設	全て	本投資法人	KPI (注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 (2021年6月末時点)

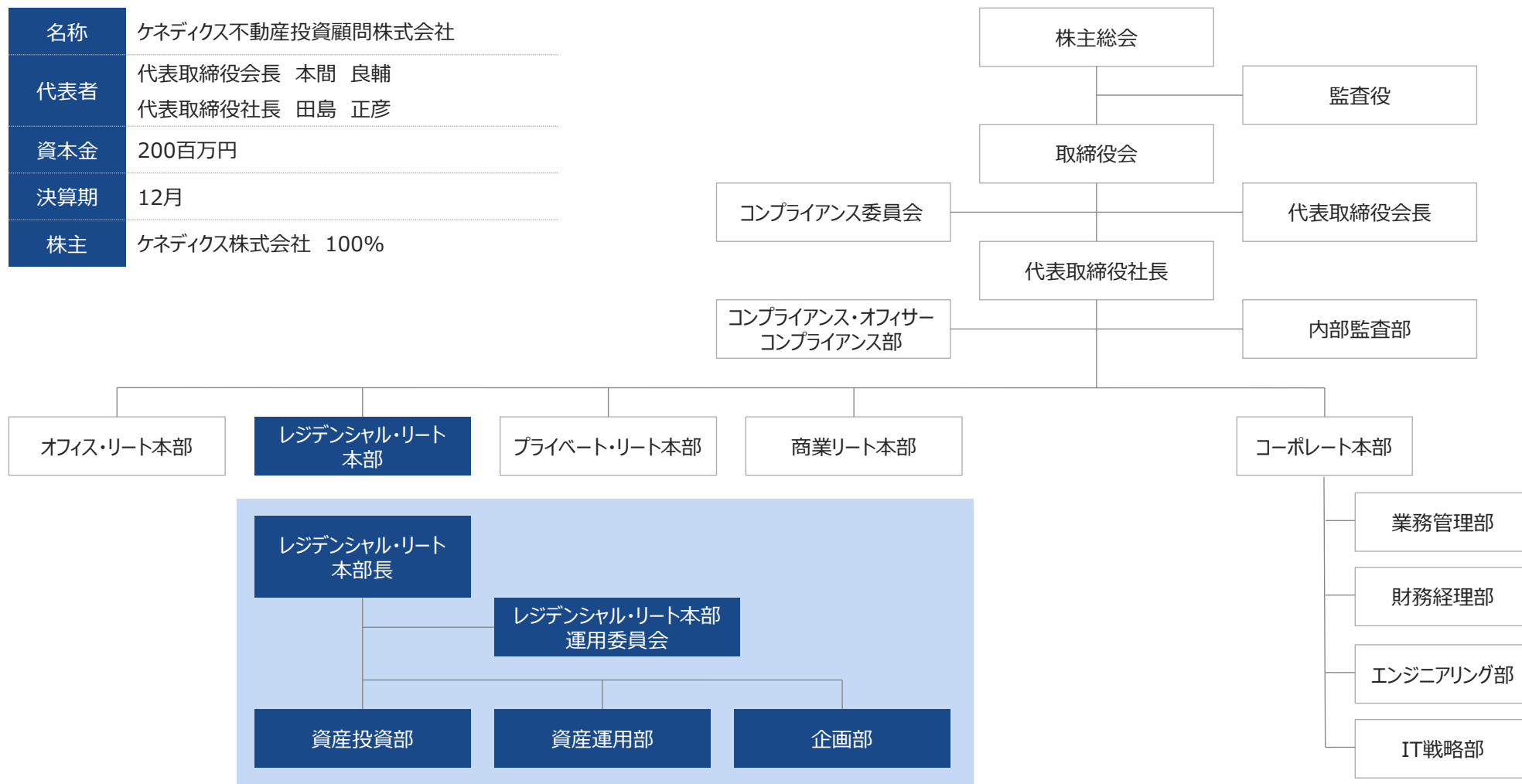


# KFM レジデンシャル・リート本部の概要

## 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。

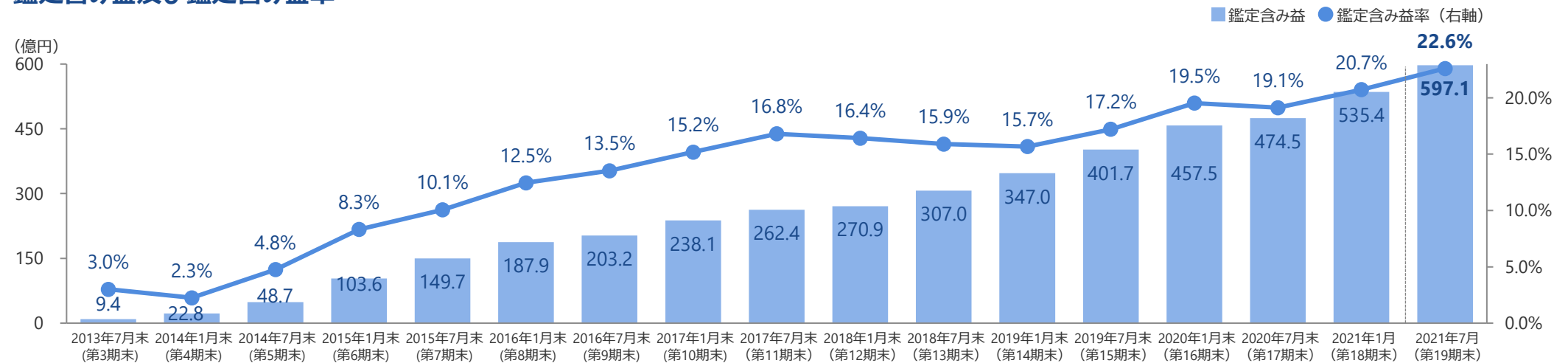
注2: 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

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。

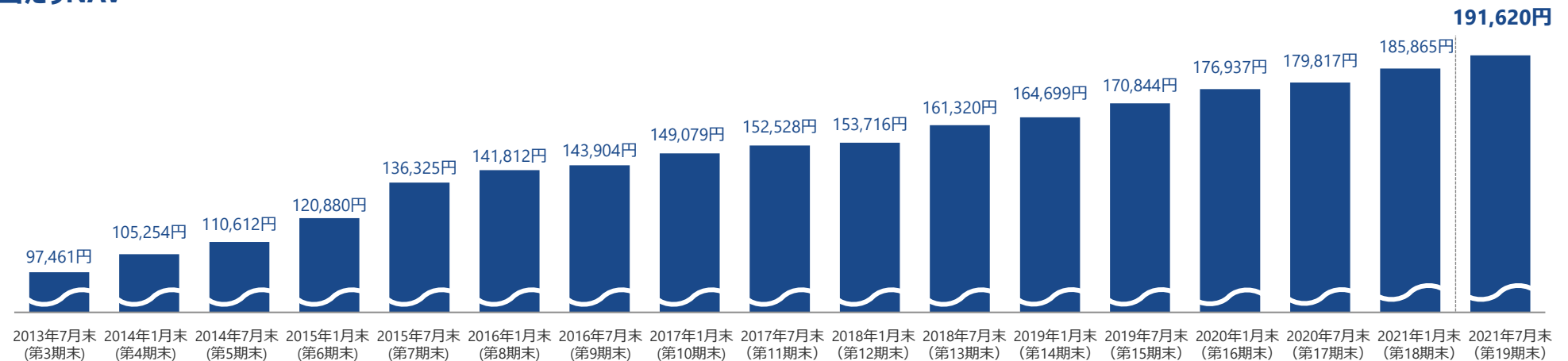
注4: 上記は、スポンサー、クネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものですが、各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

# 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18期） （2021年1月31日）	当期（第19期） （2021年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,947,764	16,724,647
信託現金及び信託預金	10,469,429	10,811,226
営業未収入金	90,961	168,096
前払費用	9,576	15,823
その他	7,224	25,296
<b>流動資産合計</b>	<b>¥23,524,958</b>	<b>¥27,745,090</b>
固定資産		
有形固定資産		
土地	172,666	172,666
信託建物	93,740,151	95,271,394
信託構築物	890,101	930,419
信託機械及び装置	1,073,553	1,048,567
信託工具、器具及び備品	676,213	794,202
信託土地	160,714,888	164,872,506
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥257,267,575</b>	<b>¥263,089,757</b>
無形固定資産		
信託借地権	1,116,755	1,115,030
その他	3,234	2,458
<b>無形固定資産合計</b>	<b>¥1,119,989</b>	<b>¥1,117,488</b>
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	89,381	89,381
長期前払費用	1,056,412	998,658
その他	14,478	12,758
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥1,160,272</b>	<b>¥1,100,798</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥259,547,837</b>	<b>¥265,308,044</b>
繰延資産		
投資法人債発行費	41,066	52,037
投資口交付費	58,549	71,778
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥99,616</b>	<b>¥123,816</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥283,172,411</b>	<b>¥293,176,951</b>

	(単位：千円)	
	前期（第18期） （2021年1月31日）	当期（第19期） （2021年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	603,335	671,687
短期借入金	2,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,200,000	21,950,000
未払金	364,045	424,095
未払費用	49,658	49,510
未払法人税等	605	605
未払消費税等	35,929	66,020
前受金	1,147,437	1,203,553
預り金	90,588	76,116
その他	111,402	12,261
<b>流動負債合計</b>	<b>¥20,603,002</b>	<b>¥25,453,849</b>
固定負債		
投資法人債	6,000,000	7,700,000
長期借入金	121,020,000	116,270,000
信託預り敷金及び保証金	3,176,031	3,396,104
信託入居一時金預り金	4,618,929	4,570,534
資産除去債務	67,892	68,078
その他	554,484	499,957
<b>固定負債合計</b>	<b>¥135,437,338</b>	<b>¥132,504,674</b>
<b>負債合計</b>	<b>¥156,040,341</b>	<b>¥157,958,524</b>
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	108,550,294	116,322,630
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）	1,920,000	1,900,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,997,276	4,296,284
<b>剰余金合計</b>	<b>¥19,104,376</b>	<b>¥19,383,384</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>¥127,654,670</b>	<b>¥135,706,015</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△522,600	△487,588
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>¥△522,600</b>	<b>¥△487,588</b>
<b>純資産合計</b>	<b>¥127,132,070</b>	<b>¥135,218,427</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>¥283,172,411</b>	<b>¥293,176,951</b>

## 財務諸表

## 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期（第19期） 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	7,834,662	8,145,546
その他賃貸事業収入	548,002	612,776
不動産等売却益	-	437,537
<b>営業収益合計</b>	<b>¥8,382,664</b>	<b>¥9,195,861</b>
営業費用		
賃貸事業費用	3,060,925	3,333,440
資産運用報酬	645,144	668,991
資産保管手数料	14,600	15,034
一般事務委託手数料	48,792	50,368
役員報酬	8,100	8,100
その他営業費用	260,792	297,440
<b>営業費用合計</b>	<b>¥4,038,356</b>	<b>¥4,373,375</b>
<b>営業利益</b>	<b>¥4,344,308</b>	<b>¥4,822,485</b>
営業外収益		
受取利息	41	43
未払分配金除斥益	323	397
還付消費税等	-	43,287
還付加算金	114	76
<b>営業外収益合計</b>	<b>¥479</b>	<b>¥43,805</b>
営業外費用		
支払利息	531,956	529,613
投資法人債利息	21,702	23,359
融資手数料	129,966	130,855
投資法人債発行費償却	4,118	4,505
投資口交付費償却	24,697	30,528
<b>営業外費用合計</b>	<b>¥712,440</b>	<b>¥718,862</b>
<b>経常利益</b>	<b>¥3,632,346</b>	<b>¥4,147,428</b>

	(単位：千円)	
	前期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期（第19期） 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
<b>税引前当期純利益</b>	<b>¥3,632,346</b>	<b>¥4,147,428</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
<b>法人税等合計</b>	<b>¥605</b>	<b>¥605</b>
<b>当期純利益</b>	<b>¥3,631,741</b>	<b>¥4,146,823</b>
前期繰越利益	365,534	149,461
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>¥3,997,276</b>	<b>¥4,296,284</b>

## 金銭の分配に係る計算書

	(単位：千円)	
	前期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期（第19期） 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
I. 当期未処分利益	3,997,276,406 円	4,296,284,882 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	3,867,815,028 円	4,100,050,311 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,066 円)	(4,117 円)
IV. 次期繰越利益	149,461,378 円	216,234,571 円

## キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期（第18期） 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	当期（第19期） 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,336,171	6,295,079
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,605,805	△7,721,844
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,302,761	5,545,445
<b>現金及び現金同等物の増減額（△は減少）</b>	<b>¥33,127</b>	<b>¥4,118,679</b>
現金及び現金同等物の期首残高	23,384,067	23,417,194
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥23,417,194</b>	<b>¥27,535,874</b>



## 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 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	6,800	6,890	90	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	4,700	2,190	4,732	2,157
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,410	2,490	80	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,775	715	1,671	818
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,090	1,120	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	822	298	766	353
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,950	1,980	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,488	492	1,436	543
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	973	1,070	97	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	650	420	599	470
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,690	3,800	110	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,830	970	2,587	1,212
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,390	2,410	20	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,087	323	2,159	250
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	778	778	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	637	141	643	134
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	1,257	572
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,530	1,580	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,150	430	1,169	410
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,810	3,920	110	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	3,000	920	3,073	846
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,790	3,900	110	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	2,800	1,100	2,843	1,056
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,580	2,650	70	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	2,230	420	2,258	391
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,860	2,950	90	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	2,080	870	2,124	825
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,510	2,580	70	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	1,781	799	1,796	783
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,150	2,260	110	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,560	700	1,571	688
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,110	1,160	50	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	770	390	787	372
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,990	2,040	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,450	590	1,487	552
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,040	1,090	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	730	360	785	304
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,210	4,310	100	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	4.2%	4.1%	3,240	1,070	3,157	1,152
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,470	1,490	20	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,147	343	1,137	352
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,350	4,490	140	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	3,270	1,220	3,202	1,287
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,080	3,190	110	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,260	930	2,302	887
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,470	1,510	40	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,000	510	1,016	493
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,010	1,030	20	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	720	310	700	329
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,560	1,600	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,250	350	1,269	330
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,200	1,240	40	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	920	320	895	344

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

## 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	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2021年 7月期末 B	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末				
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,020	1,050	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	760	290	780	269
T-33	KDXレジデンス用賀	F	947	970	23	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	700	270	685	284
T-34	KDXレジデンス下馬	F	814	841	27	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	600	241	625	215
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,480	1,480	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	1,250	230	1,235	244
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,400	1,430	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,050	380	1,048	381
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,300	1,330	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,000	330	1,061	268
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	996	1,030	34	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	776	254	717	312
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,050	1,070	20	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	773	297	782	287
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,130	1,160	30	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	850	310	857	302
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,060	1,080	20	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	800	280	803	276
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	818	848	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	620	228	583	264
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	681	702	21	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	550	152	541	160
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	552	565	13	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	420	145	382	182
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,030	1,060	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	800	260	756	303
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,180	1,210	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	999	211	995	214
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,210	2,260	50	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,800	460	1,658	601
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,770	1,840	70	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,350	490	1,320	519
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,390	1,430	40	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	996	434	1,033	396
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	710	734	24	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	530	204	552	181
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,650	1,720	70	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	1,268	452	1,321	398
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,980	5,100	120	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	3,745	1,355	3,696	1,403
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,370	3,460	90	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,593	867	2,533	926
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,580	2,640	60	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,857	783	1,791	848
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,430	3,530	100	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,679	851	2,576	953
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	6,010	6,170	160	3.8%	3.7%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	4,832	1,338	4,922	1,247
T-57	ピーサイト秋葉原	F	1,070	1,090	20	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.1%	3.9%	850	240	856	233
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,150	2,260	110	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	1,360	900	1,367	892
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,530	2,600	70	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,200	400	2,324	275

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

## 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 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末				
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,640	1,690	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,400	290	1,451	238
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,640	1,680	40	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,250	430	1,231	448
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,450	1,480	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,062	418	1,041	438
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,750	3,850	100	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	3,026	823	2,999	850
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,540	1,590	50	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,050	540	1,151	438
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,390	1,460	70	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,100	360	1,086	373
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,940	2,030	90	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.6%	3.5%	1,150	880	1,175	854
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,200	1,220	20	3.6%	3.5%	3.4%	3.3%	3.8%	3.7%	700	520	707	512
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,630	4,770	140	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.6%	3.5%	2,845	1,925	2,896	1,873
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,340	1,390	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,130	260	1,150	239
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,820	1,870	50	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	1,224	646	1,231	638
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,190	1,230	40	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.7%	3.6%	792	437	798	431
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	897	920	23	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	561	359	554	365
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,000	1,020	20	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	695	325	690	329
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	859	880	21	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	648	232	646	233
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,120	1,140	20	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	764	376	761	378
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,230	1,260	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	894	366	890	369
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,260	1,290	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	842	448	837	452
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,820	7,910	90	3.9%	3.8%	4.1%	4.0%	4.1%	4.0%	7,500	410	7,621	288
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,280	2,310	30	3.7%	3.6%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,930	380	1,961	348
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,750	2,800	50	4.4%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,635	164	2,678	121
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,450	1,480	30	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,360	120	1,395	84
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,290	1,330	40	3.8%	3.7%	3.5%	3.4%	3.9%	3.8%	1,111	219	1,130	199
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	767	774	7	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	687	86	701	72
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,050	1,070	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	975	94	1,012	57
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,730	2,790	60	4.0%	3.9%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,500	290	2,629	160
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	F	1,000	1,020	20	4.1%	4.0%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	939	80	975	44
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	771	56

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

## 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 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末	前回取得	2021年 7月期末				
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,150	2,210	60	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,918	291	1,968	241
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	655	-5
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	2,870	2,940	70	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,530	410	2,687	252
T-91	KDXレジデンス中延	T	901	905	4	4.0%	3.9%	4.1%	4.0%	4.2%	4.1%	830	75	848	56
T-92	KDXレジデンス市川	D	908	909	1	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	840	69	879	29
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,530	3,560	30	3.8%	3.7%	3.9%	3.8%	4.0%	3.9%	3,000	560	3,221	338
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	1,850	1,870	20	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,736	133	1,861	8
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,610	1,630	20	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,500	130	1,565	64
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	D	2,450	2,500	50	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	2,237	262	2,355	144
T-97	KDXレジデンス天王町	D	-	913	-	-	4.0%	-	3.8%	-	4.2%	843	69	908	4
T-98	KDXレジデンス川崎	D	-	1,010	-	-	4.0%	-	3.6%	-	4.2%	910	100	951	58
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	F	-	856	-	-	3.8%	-	3.6%	-	4.0%	780	76	815	40
東京経済圏小計／平均			181,719	189,053	4,555	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	145,104	43,948	146,148	42,904
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,340	1,360	20	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,015	345	897	462
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,460	1,490	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,120	370	1,017	472
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,460	1,470	10	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,080	390	962	507
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,600	3,740	140	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,910	830	2,633	1,106
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,000	2,030	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,510	520	1,296	733
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,100	2,110	10	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,680	430	1,507	602
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,020	1,050	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	765	285	750	299
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,060	1,090	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	830	260	836	253
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	595	604	9	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	445	159	448	155
R-13	KDXレジデンス一番町	D	722	723	1	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	530	193	485	237
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,610	2,610	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	2,350	260	2,189	420
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,070	1,070	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	900	170	840	229
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,040	1,050	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	840	210	777	272
R-19	KDXレジデンス西大路	D	940	941	1	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	813	128	756	184
R-20	KDXレジデンス西院	D	513	521	8	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	440	81	406	114

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



# 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7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2021年7月期末	前回取得	2021年7月期末	前回取得	2021年7月期末					d
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,710	1,750	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,410	340	1,327	422	
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,630	1,660	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,350	310	1,241	418	
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅱ	F	1,439	1,459	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,275	184	1,270	188	
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	902	940	38	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	740	200	654	285	
R-26	KDXレジデンス守口	F	689	691	2	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	551	140	496	194	
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,240	1,260	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,080	180	1,047	212	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,980	2,000	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,360	640	1,476	523	
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	729	759	30	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	588	171	532	226	
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	F	921	944	23	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	680	264	627	316	
R-32	KDXレジデンス西公園	F	907	927	20	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	763	164	709	217	
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	951	962	11	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	760	202	728	233	
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,580	4,620	40	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.4%	4.3%	3,500	1,120	3,365	1,254	
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,140	1,170	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	973	197	951	218	
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,680	3,720	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	3,201	519	3,093	626	
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,450	2,480	30	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	1,974	505	1,935	544	
R-39	KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー	D	5,170	5,190	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	4,606	583	4,390	799	
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,770	1,770	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	915	855	877	892	
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,710	1,710	-	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,290	419	1,237	472	
R-42	セレニテ西宮本町	T	754	754	-	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	617	136	624	129	
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,750	1,780	30	4.5%	4.4%	4.6%	4.5%	4.7%	4.6%	1,600	180	1,730	49	
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,620	2,630	10	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	2,390	240	2,433	196	
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,330	7,380	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	6,884	495	7,257	122	
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,420	1,450	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,340	110	1,402	47	
地方経済圏小計／平均			69,002	69,865	863	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	57,077	12,787	55,219	14,645	
居住用施設合計／平均			250,721	258,918	5,418	4.0%	3.9%	3.9%	3.8%	4.2%	4.1%	202,182	56,735	201,367	57,550	
ヘルスケア施設	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	-	1,084	35
	H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,770	1,770	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,780	-10	1,758	11
	H-3	ジョイステージ八王子	T	3,760	3,790	30	5.2%	5.2%	5.1%	5.1%	5.4%	5.4%	3,690	100	3,762	27

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

# 鑑定評価額一覧 6/6

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	2021年7月期末	差異	前回取得	2021年7月期末	前回取得	2021年7月期末	前回取得	2021年7月期末					
			a	b	c [b-a]							d	e [b-d]	f	g [b-f]	
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	-	1,059	60	
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,980	2,980	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,940	40	2,778	201	
H-6	天	T	2,660	2,660	-	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	2,630	30	2,550	109	
H-7	イリーゼ西岡	F	858	860	2	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	2	798	61	
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,740	1,730	-10	5.9%	5.7%	5.7%	5.5%	6.1%	5.9%	1,660	70	1,535	194	
H-9	さわやか桜式番館	D	992	992	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	3	911	80	
H-10	アクティバ琵琶	T	6,570	6,570	-	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	10	6,239	330	
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	-	2,039	70	
H-12	リハビリホームグランド門戸厄神	F	1,260	1,250	-10	4.9%	4.7%	4.6%	4.4%	5.1%	4.9%	1,253	-3	1,188	61	
H-13	エクセレント西宮	T	975	976	1	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	5	910	65	
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	-	1,263	116	
H-15	エクセレント北野	T	780	782	2	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	45	746	35	
H-16	アネシス寺田町	D	3,630	3,640	10	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	3,490	150	3,434	205	
H-17	ココロハ	D	2,170	2,170	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,100	70	2,030	139	
H-18	オラージュ須磨	T	2,810	2,810	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	2,810	-	2,735	74	
H-19	カネディアンヒル	T	1,860	1,880	20	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	50	1,815	64	
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	1,388	51	
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,190	3,200	10	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	3,057	142	3,201	-1	
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	7,090	7,090	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	6,934	155	7,037	52	
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	1,715	-15	
H-24	アルテ石屋川	T	1,380	1,380	-	5.4%	5.4%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	1,061	319	1,122	257	
H-25	メディカルホームグランド苦楽園	T	-	2,820	-	-	4.6%	-	4.6%	-	4.8%	2,709	110	2,842	-22	
H-26	リハビリホームグランド神戸北野	F	-	1,800	-	-	4.6%	-	4.4%	-	4.8%	1,720	80	1,802	-2	
ヘルスケア施設合計／平均			55,345	60,020	55	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	5.2%	5.2%	58,620	1,399	57,751	2,268	
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	2,448	-68
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	T	2,610	2,600	-10	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	2,570	30	2,636	-36
	宿泊施設合計／平均			4,990	4,980	-10	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.3%	4.3%	4,960	20	5,085	-105
総合計			311,056	323,918								265,762		264,204	59,713	

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

## ポートフォリオ・パフォーマンス

## ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	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)	第19期 (2021年7月期)
期末保有物件数	138 物件	143 物件	144 物件	151 物件	157 物件	161 物件
当期取得物件数	10 物件	6 物件	2 物件	8 物件	6 物件 <sup>(注3)</sup>	5 物件
当期譲渡物件数	1 物件	1 物件	1 物件	1 物件	0 物件	1 物件
取得価格合計	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	265,762 百万円
期末帳簿価額合計	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	264,204 百万円
期末鑑定評価額合計	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	323,918 百万円
賃貸可能戸数 <sup>(注1)</sup>	8,280 戸	8,346 戸	8,399 戸	8,709 戸	9,285 戸	9,389 戸
賃貸可能面積 <sup>(注1)</sup>	329,477.93 m <sup>2</sup>	335,406.34 m <sup>2</sup>	335,344.55 m <sup>2</sup>	344,419.86 m <sup>2</sup>	357,570.50 m <sup>2</sup>	360,067.69 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	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	8,758 百万円
不動産賃貸事業費用合計	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	1,787 百万円
NOI (Net Operating Income) <sup>(注2)</sup>	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	6,971 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.5 %	5.4 % <sup>(注4)</sup>	5.3 % <sup>(注4)</sup>
資本的支出	614 百万円	612 百万円	656 百万円	515 百万円	478 百万円	625 百万円
減価償却費	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	1,546 百万円
減価償却比率 (年換算)	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %	1.2 % <sup>(注4)</sup>	1.2 % <sup>(注4)</sup>
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.3 %	4.3 %	4.3 %	4.3 %	4.2 % <sup>(注4)</sup>	4.2 % <sup>(注4)</sup>

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

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

注3: 物件の一部追加取得は含みません。

注4: 期中で取得又は売却した物件を除いて算出しています。

(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 <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,732,218	6,890,000	SF	86	5,338.99	4,854.33	90.9%	181	154,194	30,843	123,350	17,651	105,699	5.3%	4.5%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,671,906	2,490,000	SF	54	2,353.23	2,311.21	98.2%	181	54,644	15,620	39,023	11,067	27,956	4.4%	3.2%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	766,761	1,120,000	SF	36	1,131.24	1,028.25	90.9%	181	27,963	6,308	21,655	5,288	16,366	5.3%	4.0%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,436,972	1,980,000	S	77	2,054.10	1,947.72	94.8%	181	51,913	11,267	40,646	6,797	33,848	5.5%	4.6%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	599,317	1,070,000	S	41	1,054.83	983.61	93.2%	181	26,288	5,627	20,660	5,078	15,582	6.4%	4.8%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,587,723	3,800,000	F	85	6,117.48	6,117.48	100.0%	181	108,509	20,682	87,826	21,877	65,948	6.3%	4.7%
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	2,087,000	2,159,774	2,410,000	S	180	4,538.04	4,259.46	93.9%	181	77,108	21,707	55,400	5,878	49,522	5.4%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	643,498	778,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	181	27,260	7,090	20,170	2,921	17,249	6.4%	5.5%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,257,174	1,830,000	S	106	3,546.91	3,480.11	98.1%	181	65,285	12,906	52,379	17,529	34,850	7.1%	4.7%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,169,005	1,580,000	SF	61	2,491.66	2,449.77	98.3%	181	50,633	12,783	37,849	8,243	29,606	6.6%	5.2%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,073,130	3,920,000	SF	50	3,617.32	3,564.93	98.6%	181	112,186	31,374	80,811	9,173	71,638	5.4%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,843,355	3,900,000	S	85	2,889.66	2,749.70	95.2%	181	90,275	20,620	69,654	7,719	61,935	5.0%	4.5%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,258,979	2,650,000	SF	20	1,680.79	1,228.82	73.1%	181	50,387	10,445	39,942	3,711	36,231	3.6%	3.3%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,124,799	2,950,000	SF	62	2,785.42	2,608.77	93.7%	181	73,020	12,257	60,763	8,024	52,739	5.9%	5.1%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,796,423	2,580,000	SF	64	2,507.52	2,345.56	93.5%	181	62,904	16,463	46,440	6,385	40,055	5.3%	4.5%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,571,465	2,260,000	S	76	1,849.00	1,743.95	94.3%	181	55,708	11,699	44,008	4,289	39,719	5.7%	5.1%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	787,729	1,160,000	SF	27	1,034.27	941.86	91.1%	181	27,739	7,486	20,253	3,212	17,041	5.3%	4.5%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,487,532	2,040,000	SF	39	2,310.08	2,260.42	97.9%	181	51,403	10,509	40,893	6,839	34,053	5.7%	4.7%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	785,587	1,090,000	F	17	985.10	785.40	79.7%	181	25,434	7,737	17,696	1,611	16,085	4.9%	4.4%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	-	-	-	-	-	-	-	-	4	623	491	132	479	-346	-	-
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,157,007	4,310,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	106,142	12,552	93,589	18,620	74,969	5.8%	4.7%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,137,416	1,490,000	S	60	1,537.38	1,449.18	94.3%	181	39,117	9,626	29,490	7,095	22,395	5.2%	3.9%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,202,772	4,490,000	S	179	4,358.43	4,229.07	97.0%	181	111,215	19,673	91,541	11,999	79,542	5.6%	4.9%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,302,741	3,190,000	F	42	3,101.16	3,033.12	97.8%	181	83,324	24,596	58,727	8,149	50,578	5.2%	4.5%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,016,971	1,510,000	S	54	1,345.92	1,272.15	94.5%	181	36,318	6,597	29,720	4,419	25,301	6.0%	5.1%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	700,794	1,030,000	S	34	890.93	865.16	97.1%	181	24,637	6,933	17,704	3,436	14,267	5.0%	4.0%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,269,675	1,600,000	F	38	2,339.62	2,279.98	97.5%	181	44,359	8,793	35,566	5,001	30,564	5.7%	4.9%
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	895,747	1,240,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	181	29,349	4,785	24,564	4,822	19,741	5.4%	4.3%

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あ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19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 <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	780,924	1,050,000	S	39	1,103.82	1,000.87	90.7%	181	26,659	10,697	15,962	3,282	12,679	4.2%	3.4%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	685,996	970,000	S	38	1,012.80	987.48	97.5%	181	24,393	4,988	19,404	2,677	16,727	5.6%	4.8%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	625,953	841,000	S	29	829.05	803.71	96.9%	181	21,930	9,134	12,796	2,368	10,427	4.3%	3.5%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,235,100	1,480,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	41,292	3,135	38,156	3,414	34,741	6.2%	5.6%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,048,474	1,430,000	S	72	1,526.98	1,423.01	93.2%	181	38,114	10,803	27,311	5,920	21,391	5.2%	4.1%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,061,120	1,330,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	181	38,585	7,836	30,748	4,644	26,104	6.2%	5.3%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	717,713	1,030,000	S	52	1,170.40	1,129.34	96.5%	181	29,209	8,619	20,590	5,961	14,628	5.4%	3.8%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	782,154	1,070,000	S	49	1,171.41	1,125.16	96.1%	181	27,747	7,173	20,574	4,462	16,112	5.4%	4.2%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	857,791	1,160,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	33,234	5,669	27,565	4,164	23,401	6.5%	5.6%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	803,747	1,080,000	SF	44	1,314.91	1,215.66	92.5%	181	30,244	6,142	24,102	4,935	19,167	6.1%	4.8%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	583,259	848,000	S	46	1,127.58	1,040.21	92.3%	181	23,579	7,443	16,136	4,251	11,884	5.2%	3.9%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	541,335	702,000	S	39	989.82	940.98	95.1%	181	20,301	6,509	13,792	3,455	10,336	5.1%	3.8%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	382,224	565,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	181	18,530	5,592	12,938	3,808	9,129	6.2%	4.4%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	756,274	1,060,000	S	72	1,602.16	1,561.41	97.5%	181	35,134	9,581	25,552	6,137	19,415	6.4%	4.9%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	995,854	1,210,000	F	40	2,448.27	2,448.27	100.0%	181	37,552	9,683	27,869	5,249	22,619	5.6%	4.6%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,658,066	2,260,000	F	52	3,832.53	3,761.53	98.1%	181	66,461	12,665	53,796	15,251	38,545	6.0%	4.3%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,320,999	1,840,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	181	46,084	10,965	35,119	7,187	27,931	5.2%	4.2%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,033,794	1,430,000	F	28	1,756.27	1,651.37	94.0%	181	34,883	7,066	27,816	4,814	23,002	5.6%	4.7%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	552,284	734,000	S	27	877.14	849.10	96.8%	181	20,389	4,052	16,336	2,253	14,083	6.2%	5.4%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,321,657	1,720,000	SF	48	1,637.00	1,637.00	100.0%	181	38,141	9,995	28,145	4,611	23,534	4.5%	3.7%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,696,444	5,100,000	SF	144	4,591.76	4,345.03	94.6%	181	122,546	25,124	97,422	18,042	79,379	5.2%	4.3%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,533,894	3,460,000	S	127	3,314.75	3,132.50	94.5%	181	84,260	21,560	62,700	13,078	49,621	4.9%	3.9%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,791,024	2,640,000	S	117	2,372.67	2,251.03	94.9%	181	65,191	12,990	52,201	11,194	41,007	5.7%	4.5%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,576,561	3,530,000	SF	145	4,009.07	3,953.95	98.6%	181	94,791	15,992	78,798	16,734	62,064	5.9%	4.7%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,922,049	6,170,000	F	85	4,854.23	4,676.25	96.3%	181	134,494	25,449	109,044	15,338	93,706	4.6%	3.9%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	856,517	1,090,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	181	24,840	3,627	21,212	2,682	18,529	5.0%	4.4%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,367,478	2,260,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	181	51,885	13,896	37,988	3,736	34,252	5.6%	5.1%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,324,570	2,600,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	181	68,323	12,320	56,003	8,923	47,080	5.1%	4.3%

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あ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 <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,451,593	1,690,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	181	44,381	10,932	33,448	4,814	28,633	4.8%	4.1%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,231,308	1,680,000	SF	32	1,929.61	1,882.40	97.6%	181	42,105	6,536	35,568	6,737	28,830	5.7%	4.7%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,041,415	1,480,000	S	57	1,899.29	1,848.85	97.3%	181	39,052	7,718	31,333	6,267	25,066	5.9%	4.8%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,999,116	3,850,000	S	174	4,314.87	4,141.52	96.0%	181	101,645	27,599	74,046	21,623	52,422	4.9%	3.5%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,151,264	1,590,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	181	55,993	10,410	45,583	6,651	38,931	8.8%	7.5%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,086,448	1,460,000	S	65	1,614.28	1,488.52	92.2%	181	38,706	9,873	28,832	5,763	23,069	5.3%	4.2%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,175,154	2,030,000	SF	28	1,180.71	1,098.67	93.1%	181	40,533	7,047	33,485	4,207	29,278	5.9%	5.1%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	707,723	1,220,000	SF	30	1,031.09	967.97	93.9%	181	30,682	7,074	23,608	3,691	19,916	6.8%	5.7%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,896,187	4,770,000	SF	65	2,659.66	2,584.51	97.2%	181	92,437	15,500	76,937	11,283	65,654	5.5%	4.7%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,150,462	1,390,000	S	47	1,297.27	1,155.90	89.1%	181	33,288	7,099	26,188	4,885	21,302	4.7%	3.8%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,231,276	1,870,000	SF	33	1,357.88	1,239.21	91.3%	181	38,023	10,255	27,768	4,473	23,294	4.6%	3.8%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	798,287	1,230,000	S	30	878.50	853.34	97.1%	181	27,083	8,049	19,034	2,949	16,084	4.8%	4.1%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	554,857	920,000	S	39	808.54	769.43	95.2%	181	21,215	7,507	13,708	2,985	10,723	4.9%	3.9%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	690,860	1,020,000	S	38	939.89	898.67	95.6%	181	25,516	6,092	19,423	3,178	16,245	5.6%	4.7%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	646,288	880,000	S	47	1,032.18	966.99	93.7%	181	23,658	6,535	17,122	4,152	12,970	5.3%	4.0%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	761,796	1,140,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	181	28,762	2,061	26,701	3,433	23,268	7.0%	6.1%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	890,207	1,260,000	S	43	1,227.16	1,176.28	95.9%	181	29,722	8,284	21,437	4,116	17,321	4.8%	3.9%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	837,459	1,290,000	S	36	1,190.53	1,021.33	85.8%	181	29,183	6,737	22,445	4,392	18,052	5.4%	4.3%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,621,952	7,910,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	181	180,977	16,178	164,798	28,302	136,496	4.4%	3.7%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,961,484	2,310,000	SF	44	1,996.08	1,996.08	100.0%	181	51,254	8,946	42,307	4,362	37,944	4.4%	4.0%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,678,605	2,800,000	F	92	6,131.93	6,015.05	98.1%	181	80,357	13,345	67,011	10,666	56,345	5.1%	4.3%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,395,187	1,480,000	SF	39	1,971.07	1,971.07	100.0%	181	38,597	7,435	31,161	2,764	28,397	4.6%	4.2%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,130,333	1,330,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	181	26,190	3,533	22,656	2,721	19,934	4.1%	3.6%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	701,213	774,000	S	36	1,013.40	963.96	95.1%	181	21,155	4,654	16,501	2,467	14,033	4.8%	4.1%
T-84	KDXレジデンス西船橋	975,350	1,012,215	1,070,000	S	57	1,277.78	1,256.24	98.3%	181	31,311	5,665	25,646	4,722	20,924	5.3%	4.3%
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	2,629,007	2,790,000	S	87	2,659.50	2,470.72	92.9%	181	61,903	14,135	47,768	6,466	41,301	3.9%	3.3%
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷 II	939,400	975,576	1,020,000	SF	32	957.67	928.37	96.9%	181	23,213	4,535	18,677	2,373	16,304	4.0%	3.5%
T-87	KDXレジデンス学芸大学	750,000	771,585	828,000	SF	23	820.01	749.71	91.4%	181	16,026	5,211	10,814	1,942	8,871	2.9%	2.4%

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

(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 <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-88	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	1,968,746	2,210,000	S	80	2,203.87	2,203.87	100.0%	181	50,321	6,910	43,410	6,509	36,901	4.6%	3.9%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	655,367	650,000	SF	21	665.39	599.53	90.1%	181	15,483	2,790	12,692	2,217	10,475	4.1%	3.4%
T-90	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	2,687,877	2,940,000	SF	51	2,631.45	2,572.13	97.7%	181	64,982	11,358	53,624	8,436	45,187	4.3%	3.6%
T-91	KDXレジデンス中延	830,000	848,638	905,000	S	32	845.78	804.95	95.2%	181	21,742	5,096	16,646	2,160	14,485	4.0%	3.5%
T-92	KDXレジデンス市川	840,000	879,846	909,000	S	47	1,015.39	993.78	97.9%	181	22,379	5,737	16,642	2,669	13,972	4.0%	3.4%
T-93	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	3,221,866	3,560,000	F	46	2,821.15	2,703.07	95.8%	181	42,181	19,607	22,573	9,875	12,697	1.5%	0.9%
T-94	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	1,861,115	1,870,000	S	78	1,972.49	1,947.31	98.7%	181	40,272	15,220	25,052	6,192	18,859	2.9%	2.2%
T-95	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	1,565,443	1,630,000	S	104	2,723.20	2,668.14	98.0%	181	47,805	12,041	35,764	7,370	28,393	4.8%	3.8%
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	2,355,378	2,500,000	S	89	2,274.70	2,274.70	100.0%	181	41,414	4,693	36,720	7,918	28,802	3.3%	2.6%
T-97	KDXレジデンス天王町	843,836	908,851	913,000	S	29	1,185.08	1,159.08	97.8%	153	20,715	1,566	19,149	2,773	16,375	5.4%	4.6%
T-98	KDXレジデンス川崎	910,000	951,167	1,010,000	S	57	1,179.11	1,179.11	100.0%	122	13,187	1,975	11,212	2,425	8,787	3.7%	2.9%
T-99	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	815,108	856,000	S	34	881.96	881.96	100.0%	87	6,975	5,411	1,563	1,301	261	0.8%	0.1%
東京経済圏小計／平均		145,104,644	146,148,030	189,053,000		5,642	202,553.97	195,654.55	96.6%		4,627,200	997,572	3,629,628	638,154	2,991,473	5.1% <sup>(注2)</sup>	4.2% <sup>(注2)</sup>
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	897,704	1,360,000	S	92	3,330.15	3,117.08	93.6%	181	52,998	14,845	38,153	10,474	27,679	7.6%	5.5%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,017,841	1,490,000	F	40	2,798.20	2,598.82	92.9%	181	41,831	10,002	31,828	9,310	22,517	5.7%	4.1%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	962,749	1,470,000	SF	92	2,936.40	2,863.44	97.5%	181	48,293	14,695	33,597	10,172	23,425	6.3%	4.4%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,633,086	3,740,000	SF	160	6,385.70	6,087.33	95.3%	181	111,978	28,332	83,645	24,336	59,309	5.8%	4.1%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,296,382	2,030,000	F	80	4,631.16	4,366.25	94.3%	181	60,490	13,956	46,534	16,766	29,768	6.2%	4.0%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,507,928	2,110,000	SF	148	6,255.16	6,121.32	97.9%	181	75,388	20,503	54,884	14,307	40,576	6.6%	4.9%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	750,834	1,050,000	SF	78	2,762.76	2,656.88	96.2%	181	34,334	9,898	24,435	8,589	15,846	6.4%	4.2%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	836,183	1,090,000	SF	84	3,413.06	3,377.46	99.0%	181	39,336	11,336	27,999	8,342	19,656	6.8%	4.8%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	448,081	604,000	SF	65	2,253.81	2,148.99	95.3%	181	23,459	8,716	14,743	4,865	9,877	6.7%	4.5%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	485,645	723,000	SF	45	1,818.09	1,699.93	93.5%	181	27,962	7,951	20,011	5,121	14,889	7.6%	5.7%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,189,828	2,610,000	SF	187	6,221.83	5,589.84	89.8%	181	90,994	31,140	59,853	18,143	41,710	5.1%	3.6%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	840,311	1,070,000	SF	66	2,655.31	2,496.61	94.0%	181	37,791	10,836	26,954	7,120	19,834	6.0%	4.4%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	777,023	1,050,000	SF	95	2,724.19	2,572.36	94.4%	181	39,732	12,955	26,777	7,528	19,248	6.4%	4.6%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	756,805	941,000	S	76	2,353.55	2,303.05	97.9%	181	35,179	10,306	24,873	6,399	18,473	6.2%	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。

注2: 期中で取得したT-97~T-99及び期中で売却したT-23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 <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	406,062	521,000	S	49	1,094.81	1,051.18	96.0%	181	19,152	5,309	13,842	3,871	9,970	6.3%	4.6%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,327,831	1,750,000	S	118	3,387.30	3,361.72	99.2%	181	57,022	10,087	46,934	10,192	36,742	6.7%	5.3%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,241,755	1,660,000	S	131	3,813.31	3,754.81	98.5%	181	54,186	12,929	41,257	11,995	29,261	6.2%	4.4%
R-24	KDXレジデンス茨木Ⅱ	1,275,000	1,270,463	1,459,000	F	61	4,701.87	4,622.92	98.3%	181	54,649	13,708	40,940	6,359	34,581	6.5%	5.5%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	654,533	940,000	SF	70	2,024.50	1,963.80	97.0%	181	29,811	7,030	22,780	8,361	14,418	6.2%	3.9%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	496,830	691,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	181	24,061	5,815	18,246	5,479	12,767	6.7%	4.7%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,047,485	1,260,000	S	86	2,292.72	2,165.76	94.5%	181	38,463	8,633	29,830	8,168	21,661	5.6%	4.0%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,476,223	2,000,000	F	21	3,999.01	3,349.66	83.8%	181	58,990	18,092	40,897	4,987	35,909	6.1%	5.3%
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	532,874	759,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	181	28,826	5,748	23,077	5,393	17,683	7.9%	6.1%
R-30	KDXレジデンス天神東Ⅱ	680,000	627,064	944,000	SF	63	2,602.53	2,519.91	96.8%	181	31,294	7,391	23,902	6,341	17,560	7.1%	5.2%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	709,008	927,000	F	36	2,522.16	2,324.52	92.2%	181	31,173	7,984	23,189	6,482	16,706	6.1%	4.4%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	728,521	962,000	F	24	2,098.68	1,843.68	87.8%	181	27,761	9,118	18,642	4,927	13,714	4.9%	3.6%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,365,860	4,620,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	14,288	107,268	33,360	73,908	6.2%	4.3%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	951,030	1,170,000	SF	55	1,923.22	1,923.22	100.0%	181	33,007	6,413	26,593	4,974	21,618	5.5%	4.5%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,093,736	3,720,000	SF	134	6,511.88	6,454.18	99.1%	181	108,399	25,686	82,713	22,453	60,259	5.2%	3.8%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,935,097	2,480,000	S	170	5,735.96	5,482.36	95.6%	181	101,966	35,136	66,829	18,646	48,183	6.8%	4.9%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,390,968	5,190,000	SF	212	11,855.63	10,944.15	92.3%	181	179,356	45,159	134,197	42,800	91,397	5.9%	4.0%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	877,471	1,770,000	SF	114	5,269.39	5,146.68	97.7%	181	56,970	13,724	43,245	11,303	31,941	9.5%	7.0%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,237,638	1,710,000	S	85	2,277.14	2,084.51	91.5%	181	42,160	10,961	31,199	10,156	21,042	4.9%	3.3%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	624,579	754,000	S	51	1,351.68	1,250.44	92.5%	181	23,541	5,335	18,206	4,759	13,447	6.0%	4.4%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,730,176	1,780,000	SF	128	4,472.72	4,080.90	91.2%	181	57,788	19,821	37,967	7,890	30,077	4.8%	3.8%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,433,709	2,630,000	S	138	3,787.85	3,787.85	100.0%	181	79,085	16,344	62,740	14,601	48,139	5.3%	4.1%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,257,555	7,380,000	F	239	17,575.39	17,247.78	98.1%	181	217,051	48,016	169,035	32,523	136,511	5.0%	4.0%
R-46	KDXレジデンス山台駅東	1,340,000	1,402,911	1,450,000	S	88	2,254.34	2,100.68	93.2%	181	40,702	10,461	30,240	7,839	22,400	4.6%	3.4%
地方経済圏小計／平均		57,077,551	55,219,796	69,865,000		3,747	157,513.72	150,882.33	95.8%		2,236,752	568,680	1,668,071	445,350	1,222,721	5.9%	4.3%
居住用施設合計／平均		202,182,195	201,367,826	258,918,000		9,389	360,067.69	346,536.88	96.2%		6,863,952	1,566,252	5,297,700	1,083,505	4,214,194	5.3% <sup>(注2)</sup>	4.2% <sup>(注2)</sup>

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-97～T-99及び期中で売却したT-23を除いて算出しています。



# 個別物件パフォーマンス (第19期) 6/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	施設タイプ (注1)	賃貸 可能面積 (m <sup>2</sup> )	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率	入居率 (注2) 利用率 (注3) 2021.6	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)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,084,714	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	87.3%	181	25,171	11,840	13,331	4.5%	2.4%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,758,010	1,770,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	73.5%	181	44,837	4,060	40,777	5.1%	4.6%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,762,593	3,790,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	82.9%	181	102,777	31,245	71,532	5.6%	3.9%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,059,005	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	67.0%	181	30,281	9,093	21,187	5.5%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,778,435	2,980,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	81.0%	181	82,112	31,096	51,016	5.6%	3.5%
H-6	天	2,630,000	2,550,266	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	77.5%	181	84,423	29,157	55,265	6.5%	4.2%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	798,339	860,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	97.6%	181	23,439	9,193	14,246	5.5%	3.3%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,535,479	1,730,000	介護付	5,343.33	73	73	100.0%	95.9%	181	50,689	18,263	32,425	6.2%	3.9%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	911,151	992,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	96.7%	181	27,761	12,397	15,363	5.7%	3.1%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,239,264	6,570,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	84.7%	181	214,681	62,553	152,128	6.6%	4.7%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,039,148	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	74.0%	181	52,989	11,978	41,011	5.1%	3.9%
H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,253,000	1,188,456	1,250,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	181	27,996	9,996	18,000	4.5%	2.9%
H-13	エクセレント西宮	971,000	910,729	976,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	98.6%	181	24,704	9,605	15,098	5.1%	3.1%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,263,241	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	99.1%	181	52,125	18,137	33,987	7.6%	5.0%
H-15	エクセレント北野	737,000	746,797	782,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	92.7%	181	18,327	4,209	14,118	5.0%	3.9%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,434,987	3,640,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	非開示 89.0%	181	96,912	32,017	64,894	5.6%	3.7%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,030,640	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	非開示	181	57,427	16,601	40,826	5.5%	3.9%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,735,648	2,810,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	非開示 85.0%	181	78,944	23,899	55,045	5.7%	4.0%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,815,352	1,880,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	非開示	181	48,918	7,923	40,994	5.4%	4.5%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,388,347	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	非開示	181	39,020	10,665	28,355	5.5%	4.0%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,201,292	3,200,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	85.0%	181	66,032	9,932	56,100	4.4%	3.7%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	7,037,843	7,090,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	95.4%	181	158,197	38,289	119,908	4.6%	3.5%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,715,051	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	70.6%	181	35,601	2,973	32,627	4.2%	3.9%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,122,207	1,380,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 18	64 18	100.0%	93.8% 100.0%	181	41,407	20,017	21,389	7.9%	4.1%
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	2,709,440	2,842,093	2,820,000	介護付	3,900.59	68	73	100.0%	非開示	153	58,042	11,183	46,859	5.1%	4.1%
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	1,720,000	1,802,838	1,800,000	介護付	2,725.53	59	60	100.0%	非開示	61	15,260	2,948	12,311	5.3%	4.3%
ヘルスケア施設合計／平均		58,620,670	57,751,940	60,020,000		162,270.12	2,768	3,213	100.0%	86.3% - (注4)		1,558,087	449,283	1,108,804	5.5% (注5)	3.9% (注5)

ヘルスケア施設

注1: 施設タイプは、「介護付」は介護付有料老人ホーム、「住宅型」は住宅型有料老人ホーム、「サ高住」はサービス付き高齢者向け住宅、「GH」はグループホーム、「老健」は介護老人保健施設をさします。

注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を定員数で除して算出しています。ただし、H-12、H-25、H-26はオペレーターの承諾が得られていないため非開示としています。また、H-16、H-18、H-24は2021年3月時点の入居率となります。

注3: 「老健」の「利用率」は、オペレーターから情報が得られていないため非開示としています。

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86.3%です。ただし、H-12、H-16、H-18、H-24、H-25、H-26を除いて算出しています。

注5: 期中で取得したH-25、H-26を除いて算出しています。

# 個別物件パフォーマンス（第19期） 7/7

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	NOI a	減価償却費 b	賃貸事業利益 c [a-b]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)	
宿泊施設	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	2,448,737	2,380,000	1,660.21	1,660.21	100.0%	181	54,027	6,020	48,006	4.6%	4.1%
	A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	2,636,283	2,600,000	1,997.18	1,997.18	100.0%	181	61,324	7,447	53,877	4.8%	4.2%
	宿泊施設合計／平均		4,960,000	5,085,020	4,980,000	3,657.39	3,657.39	100.0%		115,352	13,468	101,884	4.7%	4.1%
総合計／平均		265,762,865	264,204,787	323,918,000	525,995.20	512,464.39	97.4%		6,971,139	1,546,256	5,424,883	5.3% <sup>(注)</sup>	4.2% <sup>(注)</sup>	

注：期中で取得したT-97～T-99、H-25、H-26及び期中で売却したT-23を除いて算出しています。