

2019年1月期（第14期）決算説明資料

2019年3月15日

KENEDIX
Residential NEXT Investment Corporation

証券コード
3278



NEXT

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. 合併後1年間の取組みと継続的な投資主価値向上の実現に向けて

合併後の公募増資と着実な資産規模の拡大	p. 4
投資口価格の推移と持続的な成長	p. 5
多様な取得ルート及び手法により継続的に物件を取得（合併後の取得）	p. 6
継続的な分配金の成長を実現するマネジメント力	p. 7
1口当たり分配金の成長	p. 8
今後の成長に向けて	p. 9
資産規模と時価総額の拡大	p. 10

2. 決算概要（第14期の実績及び第15期・第16期の収益予想）

2019年1月期（第14期）損益計算書	p. 13-14
2019年7月期（第15期）及び2020年1月期（第16期）の収益予想	p. 15-16

3. 運用の状況 ～居住用施設～

ポートフォリオの状況	p. 18
新規賃料の上昇トレンド	p. 19
契約更新の動向	p. 20
住宅賃料坪単価	p. 21
稼働率の推移	p. 22

4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

ヘルスケア施設のポートフォリオ	p. 25
オペレーターの概要	p. 26
オペレーションの改善	p. 27
ヘルスケア施設の運営状況の推移	p. 28

5. 財務の状況

財務の状況	p. 31-32
投資主の状況	p. 33

6. サステナビリティ

サステナビリティへの取組み	p. 35
---------------	-------

ご参考資料

テナント属性分析（居住用施設）	p. 37
免震部材について	p. 38
シニアリビング施設の分類	p. 39
オペレーター居室数ランキング	p. 40
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 41
ヘルスケア施設の不動産市場規模	p. 42
シニアリビング施設の典型的な収益構造	p. 43
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 44
投資主優待制度について	p. 45
財務諸表	p. 46-47
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p. 48
ケネディクスグループの概要	p. 49
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 50
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 51
鑑定評価額一覧	p. 52-57
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 58
個別物件パフォーマンス	p. 59-64

1. 合併後1年間の取組みと 継続的な投資主価値向上の実現に向けて

1.合併後1年間の取組みと継続的な投資主価値向上の実現に向けて

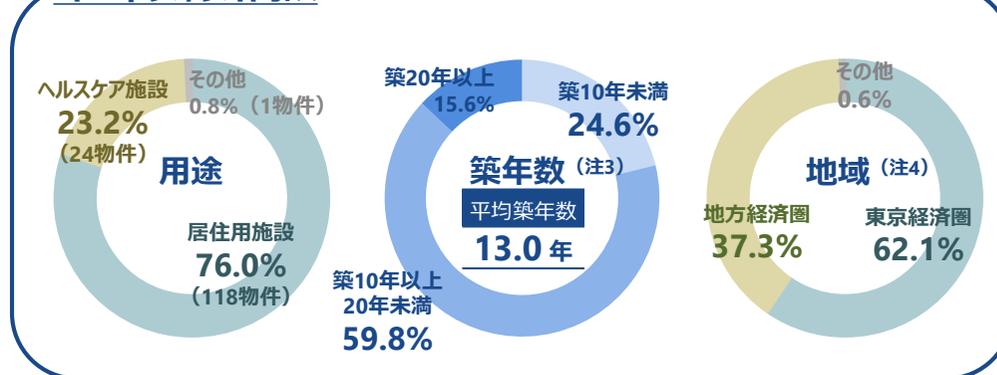
合併後の公募増資と着実な資産規模の拡大

- 合併後、**2期連続の公募増資**を実施
- 東京経済圏に所在する物件や築年数の浅い物件などの優良物件の取得によりポートフォリオクオリティが向上

公募増資（PO）の概要

	前回公募増資 (2018年8月)	今回公募増資 (2019年2月)
発行決議日	2018年7月13日	2019年2月4日
発行価格決定日	2018年7月24日	2019年2月13日
発行価格 ／発行価額	157,047円 ／151,892円	175,500円 ／169,740円
発行価額総額 ^(注1)	約130.9億円	約65.0億円
発行新投資口数 ^(注1)	86,205口	38,325口
増資後 ^(注1) 発行済投資口数	869,133口	907,458口

ポートフォリオ内訳^(注2)



資産規模の拡大と推移

資産規模は合併の直後対比
+約400億円
(増加率+20.8%)

	物件数	資産規模
居住用施設 ^(注5)	115物件	1,641億円
ヘルスケア施設	14物件	289億円
合計	129物件	1,931億円
平均築年数	13.3年	
LTV	49.9%	

公募増資	
2018年7月期中及び 前回公募増資時の取得	2019年1月期中及び 今回公募増資時の取得
4物件	3物件
138億円	31億円
6物件	4物件
123億円	127億円
10物件	7物件
262億円	159億円
13.8年	7.4年
—	—

取得予定資産 取得後^(注6)

119物件
1,791億円
24物件
541億円
143物件
2,332億円
13.0年
49.6%

注1: 第三者割当増資を含んだものを記載しています。

注2: 2019年6月3日時点の取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。

注3: 「築年数」は、竣工日から2019年1月31日までの期間により算出しています。

注4: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。

注5: 居住用施設の「物件数」及び「資産規模」については、底地1物件を含みます。

注6: 2018年7月期、2019年1月期及び2019年7月期に居住用施設を1物件ずつ譲渡しています。

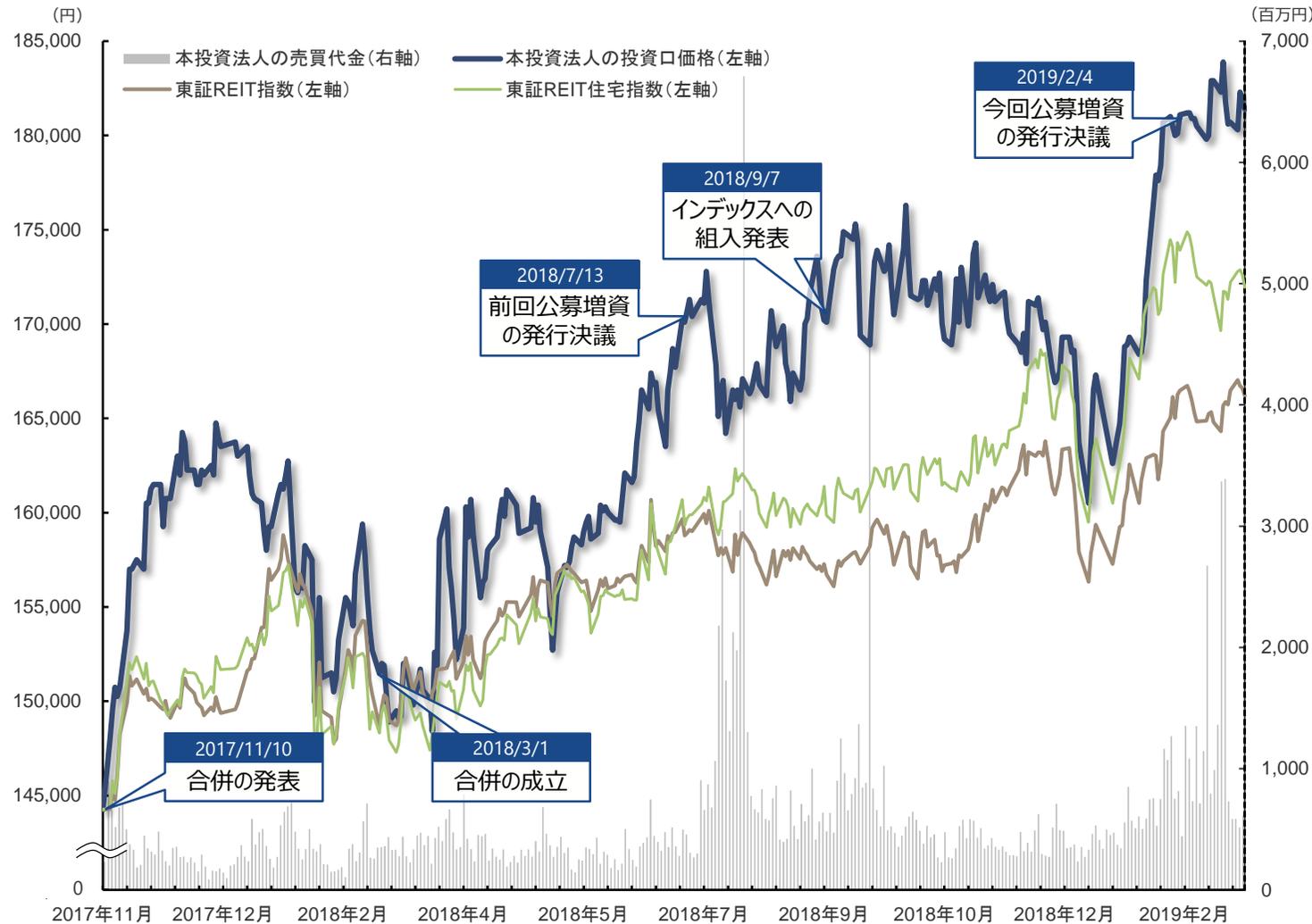
1.合併後1年間の取組みと継続的な投資主価値向上の実現に向けて

投資口価格の推移と持続的な成長

- 2017年11月に合併を公表後、賃貸住宅の安定性に加え、公募増資による成長を背景に投資口価格は堅調に推移
- 時価総額の着実な増大により、2018年9月FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexに組入れ

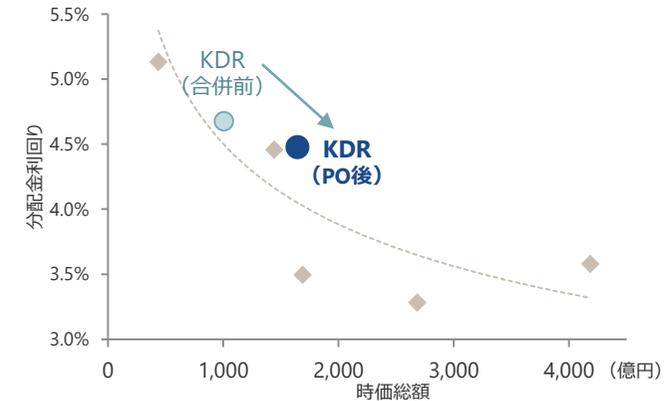
資産規模・時価総額の拡大を通じ、外部評価の向上・資金調達コストの低減、成長スパイラル持続を目指す

投資口価格の推移（合併公表以降）^(注1)

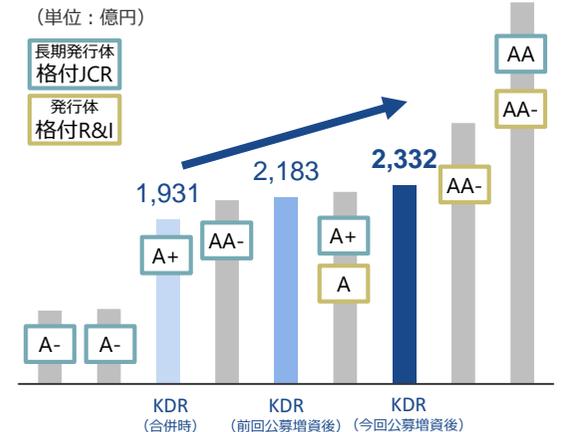


住宅REITにおけるポジショニング^(注2)

時価総額と分配金利回り



資産規模と格付け



注1: 本投資法人の投資口価格及び東証REIT(住宅)指数は、終値ベースで記載しています。また、東証REIT(住宅)指数の推移については、2017年11月10日の東証REIT(住宅)指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

注2: 「資産規模」「時価総額」「分配金利回り」は、日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムディ・レジデンシャル投資法人、スターツ・プロシード投資法人及び日本賃貸住宅投資法人（証券コード順）が開示している情報に基づき、2019年2月28日時点の数値を算出しています。また、合併前のケネディクス・レジデンシャル投資法人については、2017年11月10日時点の数値を算出しています。

1.合併後1年間の取組みと継続的な投資主価値向上の実現に向けて

多様な取得ルート及び手法により継続的に物件を取得（合併後の取得）

- 居住用施設：賃料上昇が見込まれる東京経済圏の物件を中心に競争力のある価格で取得
- ヘルスケア施設：地域や施設タイプ等の分散が進展しポートフォリオの核となる優良施設を取得

取得物件数	取得価格合計	鑑定NOI利回り
17 物件	421 億円	平均 5.0 %

居住用施設

	ブリッジファンドの活用（本資産運用会社独自ルート）				第三者からの取得（本資産運用会社独自ルート）		
							
							
	KDXレジデンス 阿佐ヶ谷	KDXレジデンス日吉	セレニテ神戸元町	KDXレジデンス 夙川ヒルズ	KDXレジデンス 上北沢	KDXレジデンス 上野毛	KDXレジデンス 東浅草
所在地	東京都杉並区	神奈川県横浜市	兵庫県神戸市	兵庫県西宮市	東京都世田谷区	東京都世田谷区	東京都台東区
取得日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2019年2月1日	2019年2月1日	2019年2月21日
賃貸可能戸数	44戸	92戸	138戸	239戸	39戸	34戸	36戸
取得価格	19.3億円	26.3億円	23.9億円	68.8億円	13.6億円	11.1億円	6.8億円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.6%	5.3%	5.3%	5.2%	4.8%	4.5%	4.8%

ヘルスケア施設

	スポンサーサポート (オペレーターとのリレーション)	ブリッジファンドの活用（オペレーターとのリレーション活用）					第三者からの取得 (独自ルート)	スポンサーサポート	ブリッジファンド (独自ルート)	ブリッジファンド (オペレーターとのリレーション)
										
										
	エクセレント 北野	アネシス 寺田町	ロココリハ	オラージュ 須磨	カナディアンヒル	アネシス兵庫	プレザングラン 大田多摩川	ツクイ・サン シャイン町田	せらび恵比寿	アルテ石屋川
所在地	京都府京都市	大阪府大阪市	大阪府豊中市	兵庫県神戸市	兵庫県神戸市	兵庫県神戸市	東京都大田区	東京都町田市	東京都目黒区	兵庫県神戸市
取得日	2018年7月6日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年8月2日	2018年9月28日	2019年3月1日	2019年6月3日 (予定)	2019年6月3日 (予定)
施設タイプ	住宅型有料老人ホーム	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護老人保健施設	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム	介護付有料老人ホーム
施設規模	41室	45室/150床(老健) 100室(老人ホーム)	52室/100床	100室/100床(老健) 35室(サ高住)	40室/115床	58室/100床	80室	348室	34室	54室(老人ホーム) 18室(グループホーム)
取得価格	7.3億円	34.9億円	21.0億円	28.1億円	18.3億円	14.2億円	30.5億円	69.3億円	16.9億円	10.6億円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.1%	5.4%	5.4%	5.5%	5.2%	5.4%	4.3%	4.5%	4.2%	7.7%

注1: 「鑑定NOI利回り」は、本投資法人が各物件の取得の決定に際して取得した鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を、当該物件の取得（予定）価格で除して算出しています。

注2: 上記は、合併後の取得済資産及び今回公募増資による取得（予定）資産について記載しています。

継続的な資産入替と分配金のマネジメント力

■ 戦略的な資産入替により生じる売却益と内部留保の活用により、1口当たり分配金の上昇と安定的な成長を実現

戦略的資産入替及び内部留保を活用した分配金マネジメント

(注1)
含み益を有する保有物件数
115物件中113物件

(注1, 2)
含み損益の合計・
含み損益率
340億円・+19.5%

売却益の活用方法

- 原則、**分配金へ充当**
- 分配金の平準化**を図り、税負担が必要ない範囲で内部留保

負のれんによる内部留保の活用

- 一時的な収入の減少や突発的な費用の増加による収益の減少時等に取り崩して分配金へ充当することで、**分配金の一定水準維持のために活用**
- 2019年1月期以降、每期一定額（20百万円）を取り崩して分配金へ充当

<2018年7月期>

2018年7月売却

売却価格は鑑定価格を**18%上回る**

(売却の背景)
・相対的に賃貸需給が劣る立地に所在
・物件取得以来、本物件の賃料単価は下落

KDX新町レジデンス

(百万円)		
売却価格	1,420	賃料単価
鑑定価格	1,200	-6.5%
売却NOI利回り	3.7%	(2012年7月期～2018年1月期比)

<2019年1月期>

2019年1月売却

売却価格は鑑定価格を**28%上回る**

(売却の背景)
・本物件の償却後NOI利回りは居住用施設の平均利回りを下回る水準

KDXレジデンス勾当台

(百万円)		
売却価格	730	償却後NOI利回り
鑑定価格	567	3.3%
売却NOI利回り	3.6%	(2018年7月期末時点、取得価格ベース)

<2019年7月期>

2019年2月売却

売却価格は鑑定価格を**19%上回る**

(売却の背景)
・リーシング活動における競争激化により、物件取得以来、本物件の賃料単価は継続して下落

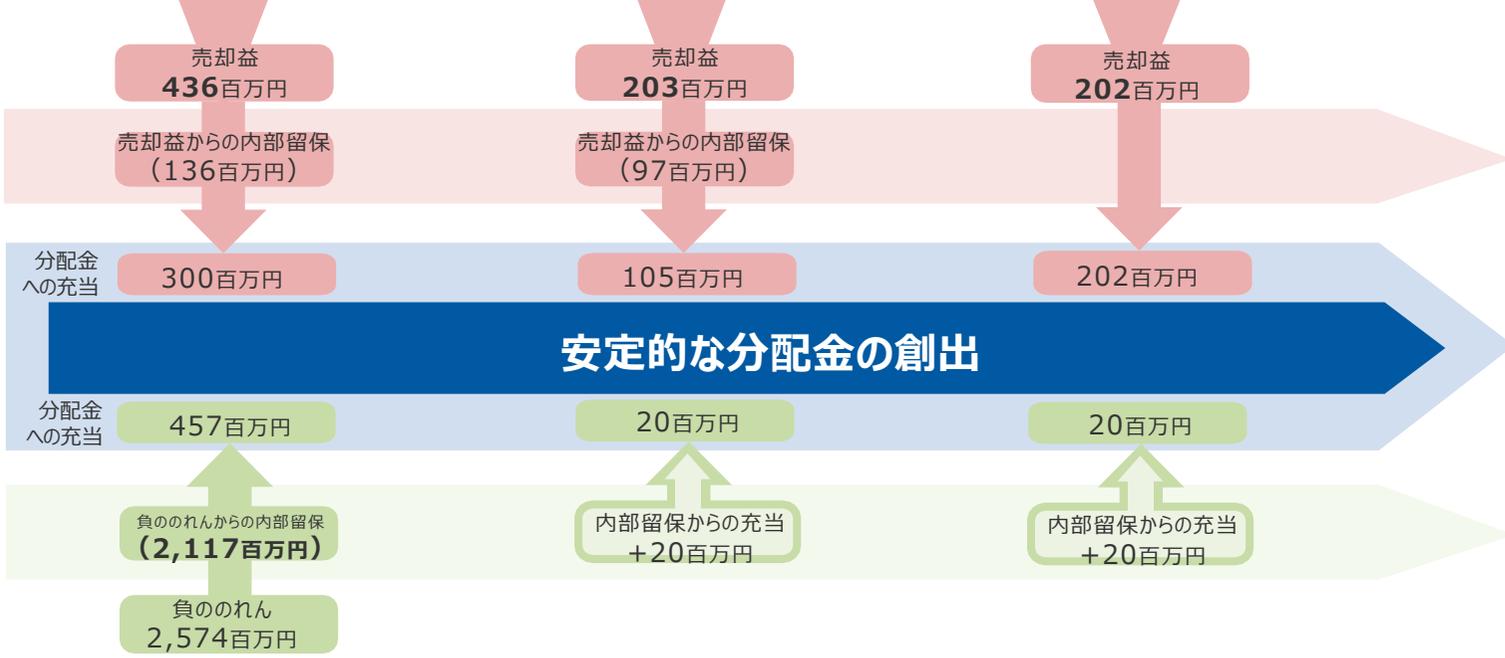
KDXレジデンス新大阪

(百万円)		
売却価格	690	賃料単価
鑑定価格	578	-5.2%
売却NOI利回り	4.4%	(2013年1月期～2018年7月期比)

売却3物件合計

売却価格は鑑定価格を**21%上回る**

売却価格	2,840百万円
鑑定価格	2,345百万円
売却NOI利回り	3.8%



注1: 居住用施設ポートフォリオにおける2019年1月末時点の数値です。但し、2019年2月に譲渡済のKDXレジデンス新大阪を除く

注2: 「含み損益率」は、上記物件について、2019年1月末時点の含み損益の合計を当該時点の帳簿価額の合計で除した比率をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。

■ 売却益と売却益からの内部留保の積立額の推移 (注3)

(単位：百万円)	第13期	第14期	第15期	合計/残高
売却益	436	203	202	842
売却益からの内部留保の積立額	136	97	0	234

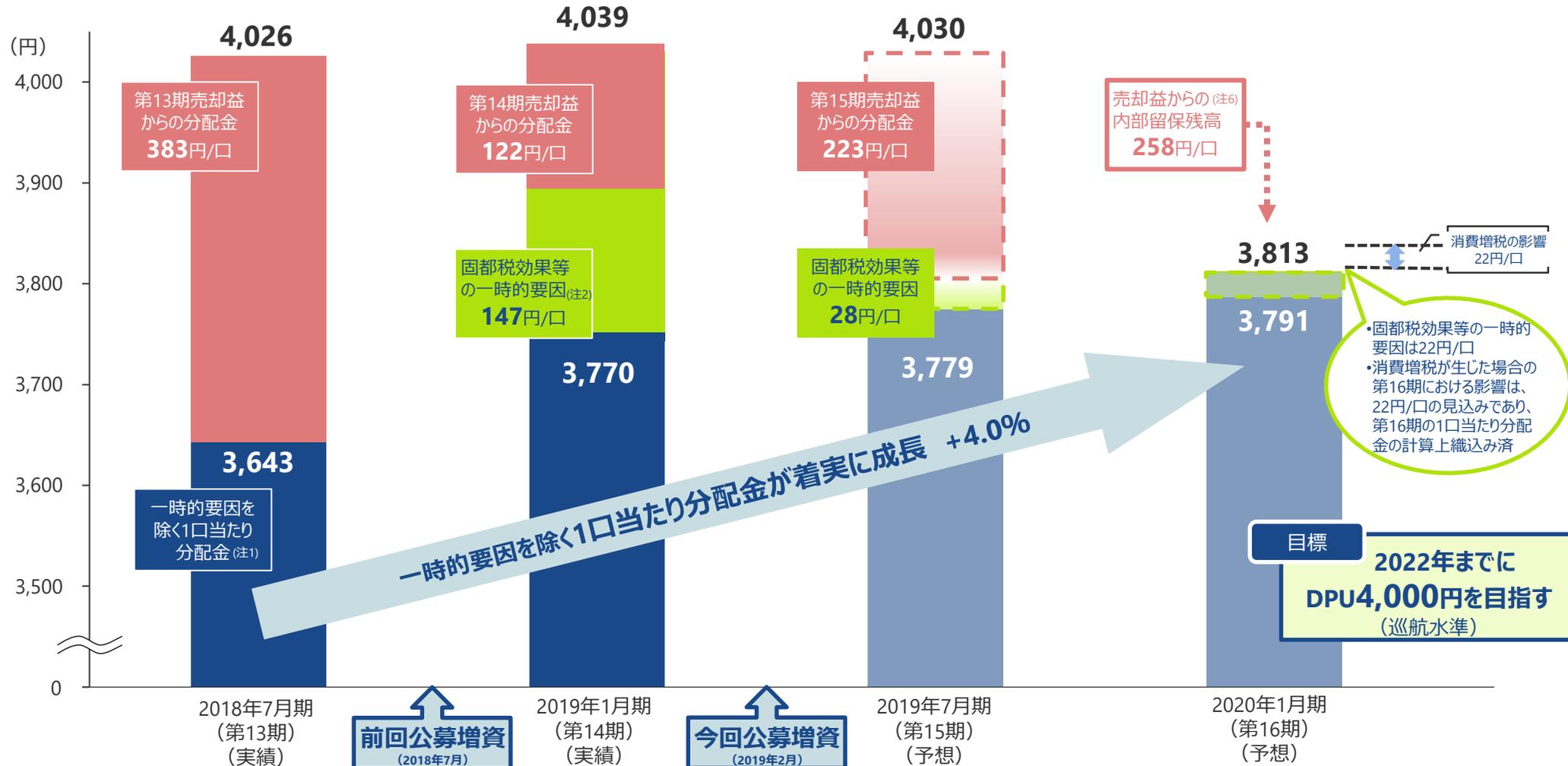
1.合併後1年間の取組みと継続的な投資主価値向上の実現に向けて

1口当たり分配金の成長

■ 継続的な公募増資を通じた物件取得により1口当たり分配金が成長

■ 物件売却による分配金の上積み、売却益からの内部留保活用による分配金の平準化等の分配金マネジメントを通じ、高い水準の分配金を3期連続して実現

1口当たり分配金の推移



(注1)「一時的要因を除く1口当たり分配金」とは、当該期の(予想)分配金額から、物件売却による売却益からの分配金への(予想)充当金額、及び固都税効果等の一時的要因を除いた金額をいいます。なお、2019年7月期(第15期)以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、本投資法人が当該金額を分配することを保証するものではありません。以下同じです。
 (注2)「固都税効果等の一時的要因」とは、物件取得年度の固都税が翌年から費用計上されるため費用化の時期が後ろ倒しになることにより生じる固都税効果、総資産額の変動により金額が変動する各報酬による影響、及び2019年1月期(第14期)中のプレザングラン大田多摩川の取得による影響によるものです。以下同じです。
 (注3)第15期並びに「合計/残高」「売却益」及び「売却益からの内部留保の積立額」については、本資料の日付現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異なる可能性があります。
 (注4)2019年1月期(第14期)については、当該期末の発行済投資口の総口数869,133口を前提に計算しています。
 (注5)2019年7月期(第15期)以降については、新投資口の発行(36,500口)及びオーバーアロートメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行(1,825口)による新規発行(以下「本発行」といいます。)を加味した前提で計算しています。
 (注6)2020年1月期(第16期)における売却益からの内部留保の積立額の見込額(234百万円)を、本発行後の本投資法人の発行済投資口の総口数(907,458口)で除して算出しています。

今後の成長に向けて

投資方針

- 「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、**安定的な収益の獲得と持続的な成長**を追求

外部成長のパイプライン

- 多様な取得ルート及び手法を通じ、**継続的な外部成長**を目指す
- **新規パイプラインの資産規模合計 4物件・100億円程度**

各アセットクラスの投資方針

用途	投資方針
居住用施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京経済圏への重点投資 ・ 地方経済圏は物件の競争力を見極め厳選投資
ヘルスケア施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 三大都市圏を中心に分散投資 ・ オペレーターとのリレーションやスポンサー等からのパイプライン活用
宿泊施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定した宿泊需要が見込める物件への厳選投資 ・ 固定賃料割合が高く安定的な収益を確保できる物件へ投資

□ アセットクラスを限定せず、**戦略的な資産入替**の継続を目指す

～売却対象の考え方～

- ・ 個別の要素を考慮に入れ、将来的な収支見通しに基づき判断
- <影響を与える個別の要素>

人口動態

賃貸
マーケット

築年数

スポンサーサポート等を通じた安定的なパイプライン

スポンサーサポート		優先交渉権	
			
(仮称) 八丁堀プロジェクト		リハビリホームグランダ神戸北野	
所在地	東京都中央区	所在地	兵庫県神戸市
賃貸可能戸数	40~50戸程度	居室数	59室
竣工(予定)	2020年3月末	竣工	2016年2月
		オペレーター	(株)ベネッセスタイルケア

スポンサーサポート			
			
			
大塚駅前ホテル		横浜駅西口ホテル	
所在地	東京都豊島区	所在地	神奈川県横浜市
客室数	74室	客室数	123室
竣工	2018年10月	竣工	2018年11月

用途別投資比率の目標

□ **居住用施設を中心に**、ポートフォリオの安定性維持・向上と持続的な成長を目指す

用途	現状の投資比率	運用ガイドライン上の投資比率目標
居住用施設	76.0%	60% 以上
ヘルスケア施設	23.2%	30% 以下
宿泊施設	-	20% 以下
その他	0.8%	10% 以下

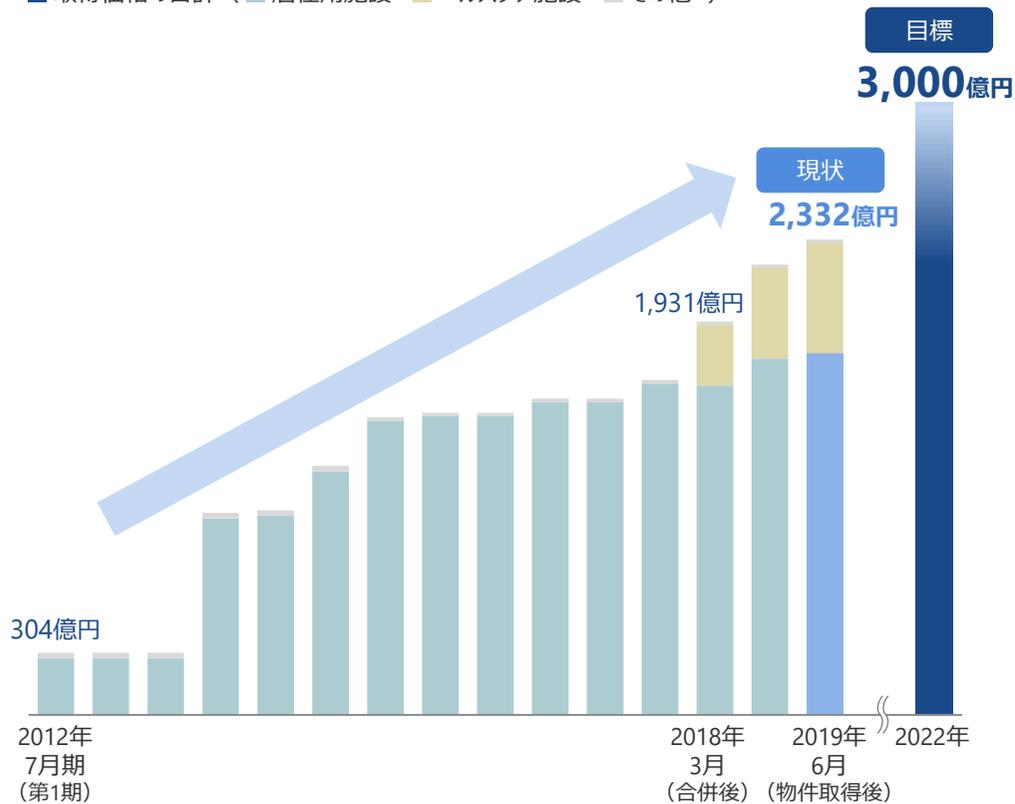
1.合併後1年間の取組みと継続的な投資主価値向上の実現に向けて
資産規模と時価総額の拡大

資産規模の拡大

目標

厳選投資と資産入替を行いながら、
 2022年までに資産規模**3,000**億円の達成を目指す

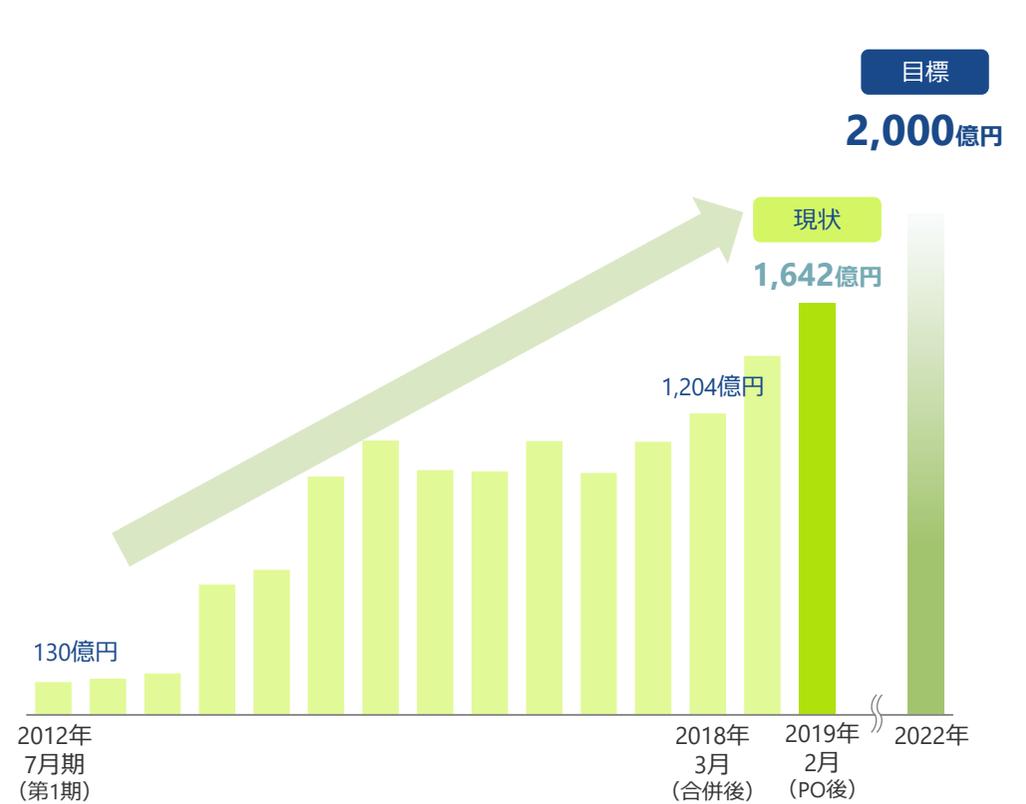
■ 取得価格の合計 (■ 居住用施設 ■ ヘルスケア施設 ■ その他)



時価総額の拡大

目標

2022年までに時価総額**2,000**億円の達成を目指す



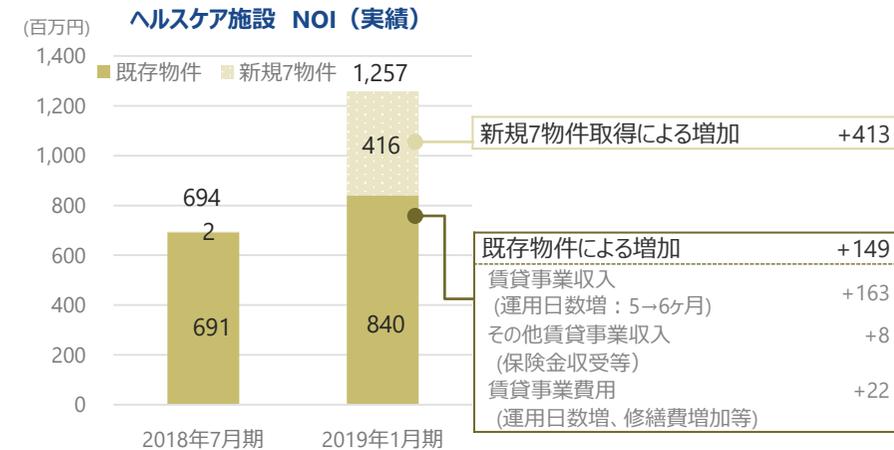
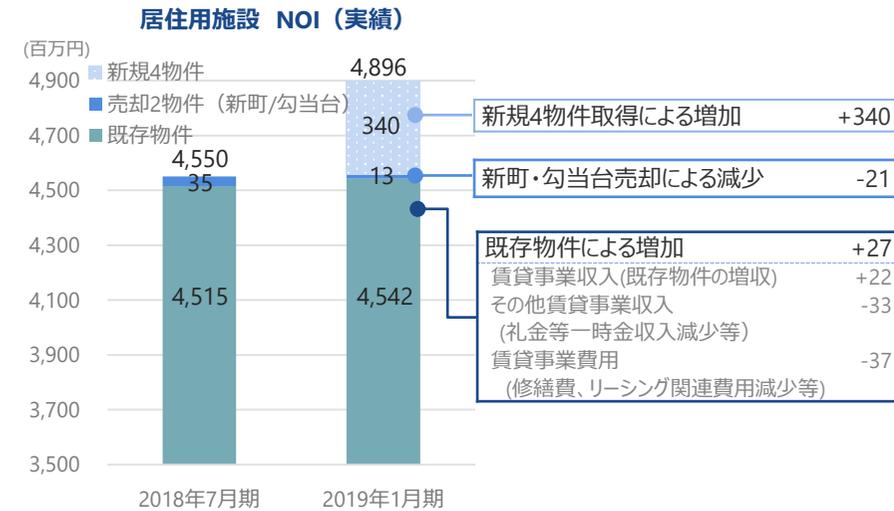
2. 決算概要（第14期の実績及び第15期・第16期の収益予想）

2019年1月期 (第14期) 損益計算書 1/2

用途別の不動産賃貸事業損益 (注1)

	繁忙期		非繁忙期		前期比		予想比	
	2018年7月期	実績	2019年1月期	実績				
(百万円)	実績	予想	実績					
居住用施設	賃貸事業収入	5,332	5,682	5,681	349	6.5%	0	0.0%
	その他賃貸事業収入	501	502	508	7	1.4%	6	1.3%
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,283	1,291	1,293	10	0.8%	2	0.2%
	NOI	4,550	4,894	4,896	346	7.6%	2	0.1%
	減価償却費	926	980	979	52	5.7%	-1	-0.1%
不動産賃貸事業損益	3,624	3,913	3,917	293	8.1%	3	0.1%	
ヘルスケア施設	賃貸事業収入	819	1,403	1,403	583	70.9%	0	0.0%
	その他賃貸事業収入	1	11	11	10	872.7%	0	0.8%
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	126	160	157	31	24.7%	-2	-1.8%
	NOI	694	1,254	1,257	563	81.1%	3	0.2%
	減価償却費	218	364	364	146	67.0%	0	-0.1%
不動産賃貸事業損益	476	890	893	417	87.5%	3	0.4%	
合計	NOI	5,245	6,148	6,154	909	17.3%	5	0.1%
	不動産賃貸事業損益	4,100	4,804	4,811	710	17.3%	7	0.1%

主な増減要因 (注2)



注1: 「居住用施設」の各数値には、「その他」(底地1物件)を含みます。

注2: 居住用施設における「新規4物件」とは、2018年8月にしたKDXレジデンス阿佐ヶ谷、KDXレジデンス日吉、セレニテ神戸元町及びKDXレジデンス夙川ヒルズをいいます。

ヘルスケア施設における「新規7物件」とは、2018年7月に取得したエクスレント北野、2018年8月に取得したアネシス寺田町、ロココリハ、オラージュ須磨、カナディアンヒル、アネシス兵庫及び2018年9月に取得したプレザンラン大田多摩川をいいます。

2019年1月期 (第14期) 損益計算書 2/2

(百万円)	2018年 7月期		2019年 1月期		前期比		予想比		主な増減要因
	実績	予想 (注1)	実績						
賃貸事業収入	6,152	7,086	7,085	933	15.2%	0	0.0%		
その他賃貸事業収入	503	514	520	17	3.5%	6	1.3%		
不動産等売却益	436	203	203	-233	-53.5%	0	0.0%	2018年7月期 KDX新町レジデンスの売却益 (+436) 2019年1月期 KDXレジデンス勾当台の売却益 (+203) -233	
受取配当金	5	13	14	9	180.0%	0	5.3%		
営業収益	7,097	7,817	7,823	726	10.2%	6	0.1%		
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,410	1,451	1,451	41	2.9%	0	0.0%		
減価償却費	1,144	1,344	1,343	198	17.4%	-1	-0.1%		
合併関連費用	395	-	-	-395	-100.0%	-	-		
その他営業費用	707	818	815	108	15.3%	-2	-0.3%	合併による資産規模増加等による資産運用報酬の増加 +99 エンジニアリングレポートの定期的再取得 +15	
営業費用	3,657	3,614	3,610	-47	-1.3%	-4	-0.1%		
営業利益	3,439	4,202	4,213	773	22.5%	10	0.3%		
営業外収入	0	0	0	0	-0.5%	0	-2.1%		
営業外費用	597	614	614	16	2.8%	0	-0.1%	新規借入等による支払利息及び融資関連手数料等の増加 +8 2018年8月増資に伴う投資口交付費の増加 +8	
経常利益	2,842	3,587	3,599	756	26.6%	11	0.3%		
負ののれん発生益	2,574	-	-	-2,574	-100.0%	-	-		
当期純利益	5,416	3,587	3,598	-1,817	-33.6%	11	0.3%		
RTA取崩(積立)	(2,000)	20	20	-	-	-	-		
利益剰余金 取崩(積立)	(264)	(104)	(108)	-	-	-	-	2019年1月期は売却益の一部(97百万円)及び合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益(10百万円)を、利益剰余金として内部留保	
分配金総額	3,152	3,502	3,510	358	11.4%	7	0.2%		
1口当たり分配金	4,026円	4,030円	4,039円	13円	0.3%	9円	0.2%		

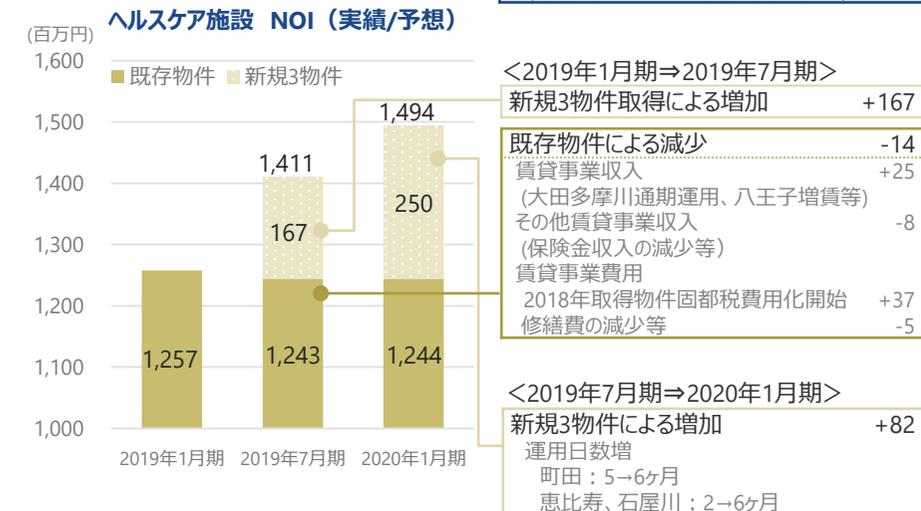
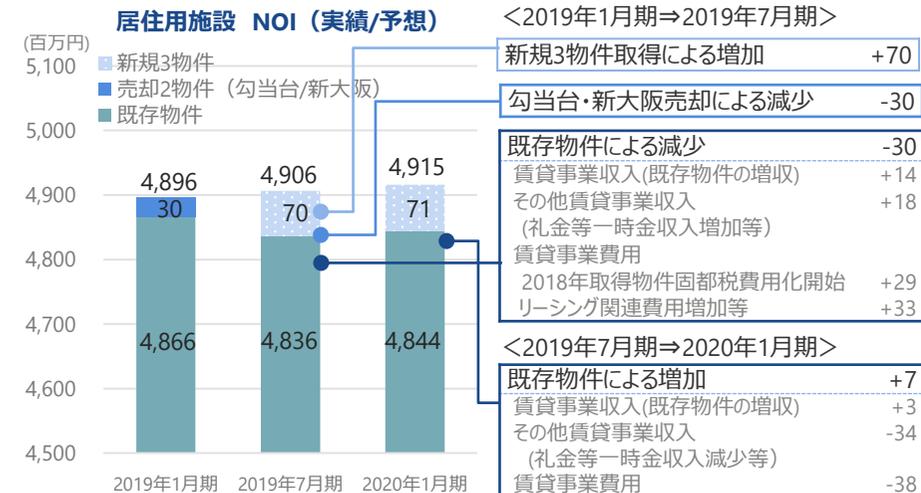
注1: 2019年1月期の予想は、2018年12月25日付で公表した予想を記載しています。

2019年7月期 (第15期) 及び2020年1月期 (第16期) の収益予想 (1/2)

用途別の不動産賃貸事業損益 (注1)

	非繁忙期		繁忙期		非繁忙期		繁忙期	
	2019年1月期	2019年7月期	前期比	前期比	2020年1月期	前期比	前期比	前期比
(百万円)	実績	予想			予想			
居住用施設	賃貸事業収入	5,681	5,734	52	0.9%	5,739	5	0.1%
	その他賃貸事業収入	508	530	21	4.2%	493	-36	-6.8%
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,293	1,358	64	4.9%	1,317	-40	-3.0%
	NOI	4,896	4,906	9	0.2%	4,915	9	0.2%
	減価償却費	979	985	6	0.7%	992	6	0.7%
	不動産賃貸事業損益	3,917	3,920	2	0.1%	3,923	2	0.1%
ヘルスケア施設	賃貸事業収入	1,403	1,601	198	14.1%	1,691	89	5.6%
	その他賃貸事業収入	11	3	-8	-68.7%	1	-2	-66.2%
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	157	194	36	23.3%	198	4	2.1%
	NOI	1,257	1,411	153	12.2%	1,494	83	5.9%
	減価償却費	364	408	44	12.2%	433	24	6.1%
	不動産賃貸事業損益	893	1,002	109	12.2%	1,061	58	5.8%
合計	NOI	6,154	6,317	163	2.7%	6,410	92	1.5%
	不動産賃貸事業損益	4,811	4,924	113	2.4%	4,986	62	1.3%

主な増減要因 (注2)



注1: 「居住用施設」の各数値には、「その他」(底地1物件)を含みます。

注2: 居住用施設における「新規3物件」とは、2019年2月にしたKDXレジデンス上北沢、KDXレジデンス上野毛及びKDXレジデンス東浅草をいいます。

ヘルスケア施設における「新規3物件」とは、2019年3月に取得したツクイ・サンシャイン町田、2019年6月に取得予定のせらび恵比寿及びアルテ石屋川をいいます。

2019年7月期 (第15期) 及び2020年1月期 (第16期) の収益予想 (2/2)

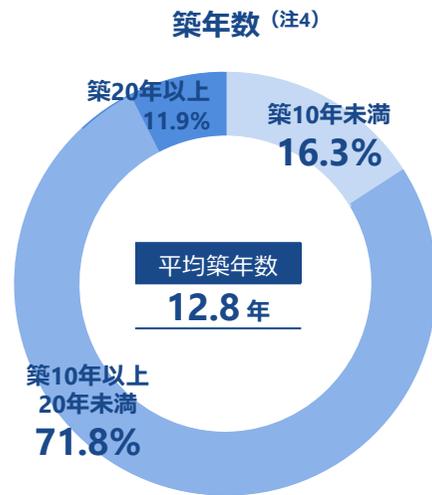
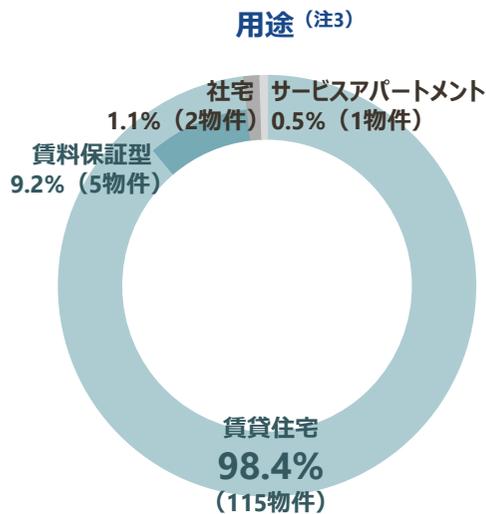
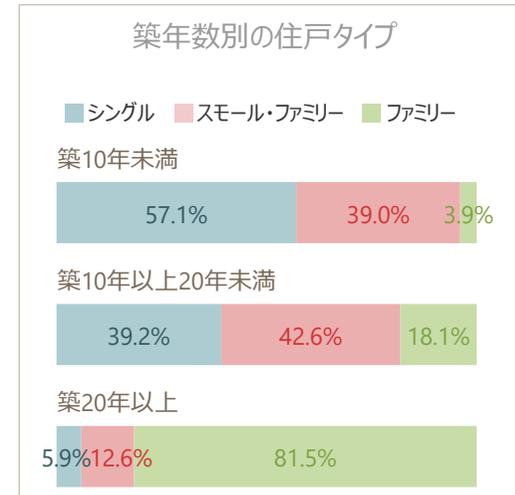
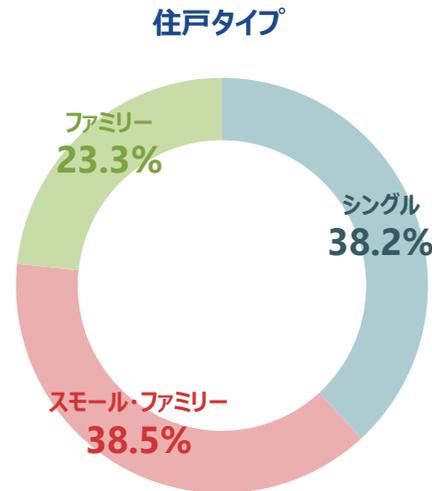
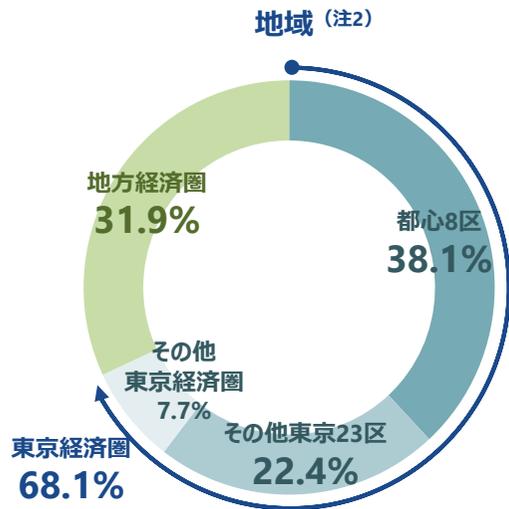
(百万円)	2019年 1月期	2019年 7月期	前期比		2020年 1月期	前期比		主な増減要因
	実績	予想			予想			
賃貸事業収入	7,085	7,336	250	3.5%	7,431	95	1.3%	
その他賃貸事業収入	520	533	13	2.5%	495	-38	-7.3%	
不動産等売却益	203	202	0	-0.2%	-	-202	-100.0%	2019年1月期 KDXレジデンス勾当台の売却による売却益 +203 2019年7月期 KDXレジデンス新大阪の売却による売却益 +202
受取配当金	14	-	-14	-100.0%	-	-	-	物件取得に伴うブリッジファンドの終了 -14
営業収益	7,823	8,072	249	3.2%	7,926	-146	-1.8%	
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,451	1,552	100	6.9%	1,516	-36	-2.3%	資産規模の増加等による資産運用報酬の増加 +42
減価償却費	1,343	1,394	51	3.8%	1,425	31	2.3%	2019年2月増資に伴う投資口交付費の増加 +6
その他営業費用	815	862	47	5.8%	897	35	4.1%	
営業費用	3,610	3,809	199	5.5%	3,839	30	0.8%	
営業利益	4,213	4,263	49	1.2%	4,086	-176	-4.1%	
営業外収入	0	0	0	2.1%	0	-	-	資産規模の増加等による資産運用報酬の増加 +9
営業外費用	614	619	5	0.8%	640	21	3.4%	消費税率アップ(8→10%)による費用化消費税の増加 +23
経常利益	3,599	3,643	44	1.2%	3,446	-197	-5.4%	運用日数の増加等による支払利息及び融資関連手数料の増加 +19
当期純利益	3,598	3,643	44	1.2%	3,445	-197	-5.4%	
RTA取崩	20	20			20			
利益剰余金 取崩(積立)	(108)	(6)			(4)			2019年1月期は売却益の一部(97百万円)及び合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益(10百万円)を、利益剰余金として内部留保 2019年7月期及び2020年1月期は合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益の一部を内部留保
分配金総額	3,510	3,657	146	4.2%	3,460	-196	-5.4%	
1口当たり分配金(注)	4,039円	4,030円	-9円	-0.2%	3,813円	-217円	-5.4%	

(注)「1口当たり分配金」は2019年1月期の期末発行済投資口の総口数を869,133口、2019年7月期及び2020年1月期の期末発行済投資口数の総口数を907,458口として算定しています。

3. 運用の状況 ～居住用施設～

ポートフォリオの状況

ポートフォリオ内訳 (2019年2月21日時点) (注1)



注1: 「ポートフォリオ内訳」は、2019年2月21日時点(今回公募増資による物件取得後の取得価格による割合を記載しています。
 注2: 「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。
 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。
 注3: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。
 注4: 「築年数」は、竣工日から2019年1月31日までの期間により算出しています。

新規賃料の上昇トレンド

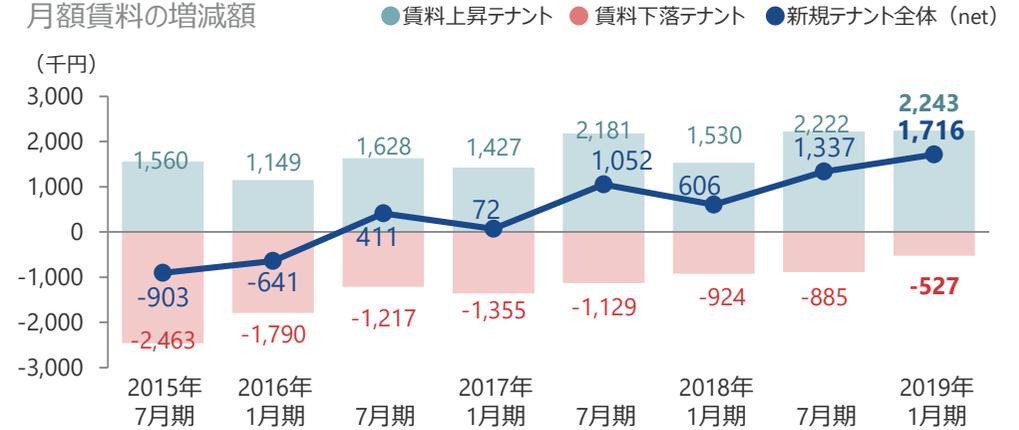
月額賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率



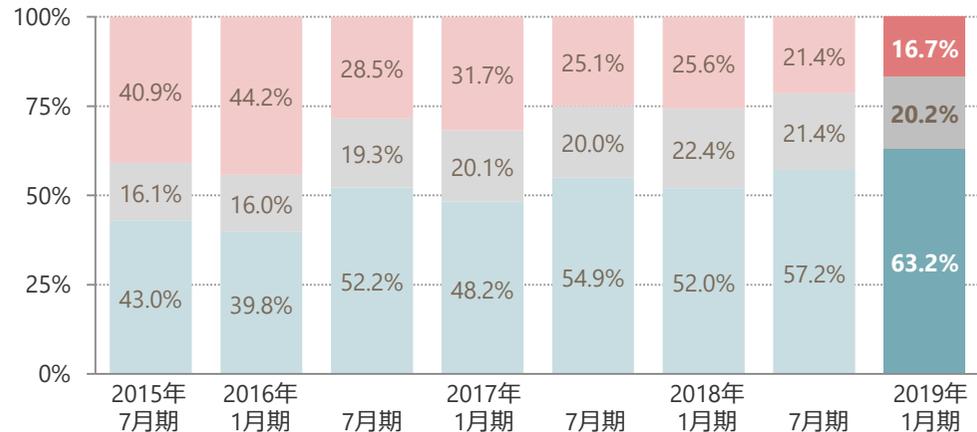
新規賃料の増減額

月額賃料の増減額



新規賃料の増減件数割合

賃料上昇 賃料据置 賃料下落



平均空室期間・退去率 (注2)

繁忙期 (3月、4月を含む)				非繁忙期 (3月、4月を含まない)			
平均空室期間				平均空室期間			
67日	64日	64日	56日	80日	80日	69日	70日
退去率				退去率			
13.6%	13.5%	12.6%	13.0%	9.8%	10.2%	10.7%	10.3%
2015年7月期	2016年7月期	2017年7月期	2018年7月期	2016年1月期	2017年1月期	2018年1月期	2019年1月期

注1: 「月額賃料の増減率」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: 期末保有物件のうちパススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。

3. 運用の状況 ～居住用施設～

契約更新の動向

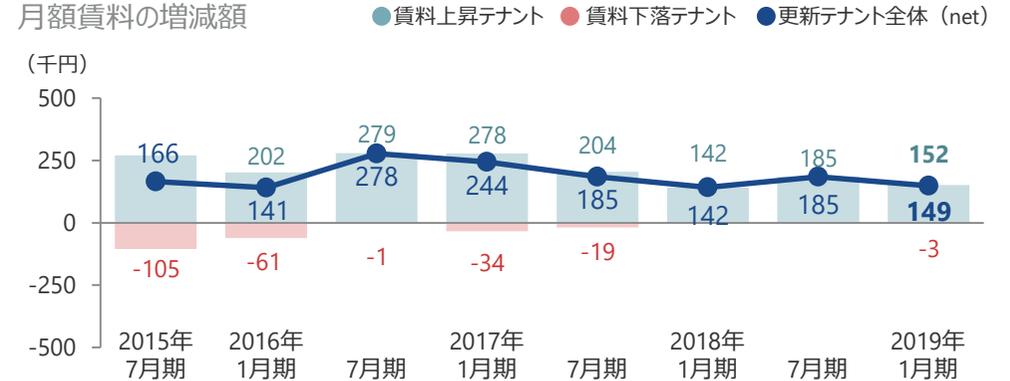
月額賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率



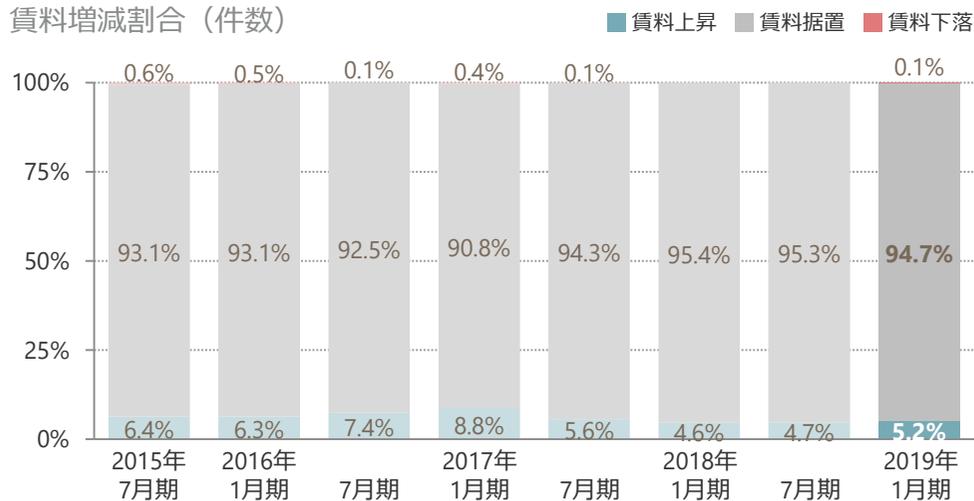
更新賃料の増減額

月額賃料の増減額



更新賃料の増減件数

賃料増減割合 (件数)



更新率 (注2)

繁忙期 (3月、4月を含む)				非繁忙期 (3月、4月を含まない)			
更新率				更新率			
87.8%	89.3%	88.8%	89.7%	89.5%	89.6%	90.3%	89.7%
2015年7月期	2016年7月期	2017年7月期	2018年7月期	2016年1月期	2017年1月期	2018年1月期	2019年1月期

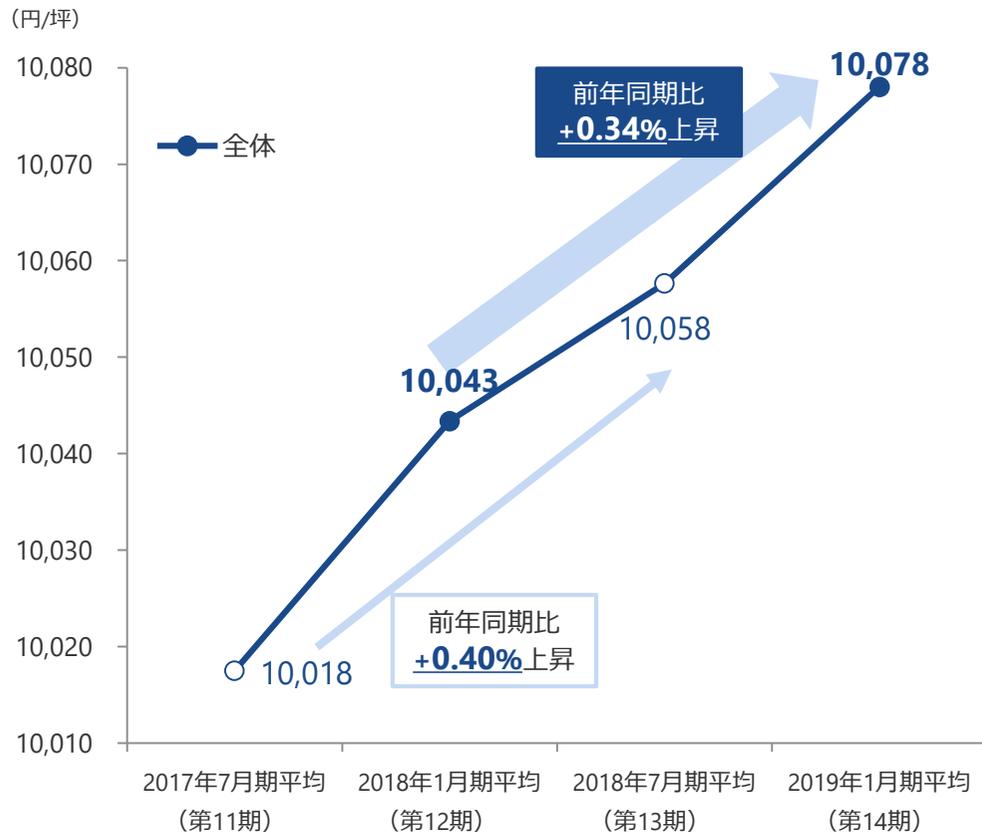
注1: 「月額賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

注2: 期末保有物件のうちパスルー契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

住宅賃料坪単価

住宅賃料坪単価の推移 (注1)

- 新規賃料の増加により、ポートフォリオ全体賃料単価上昇を実現
- 直近の前年同期比で、**ポートフォリオ全体の賃料単価は+0.34%上昇**



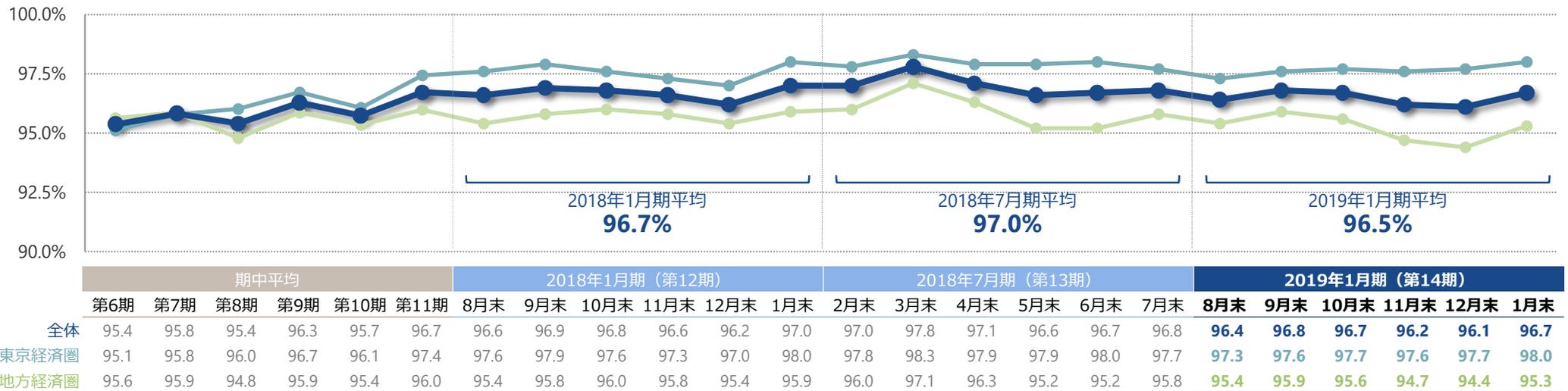
- 地域別では直近の前年同期比で、**東京経済圏が+0.45%、地方経済圏が+0.21%**と着実に成長



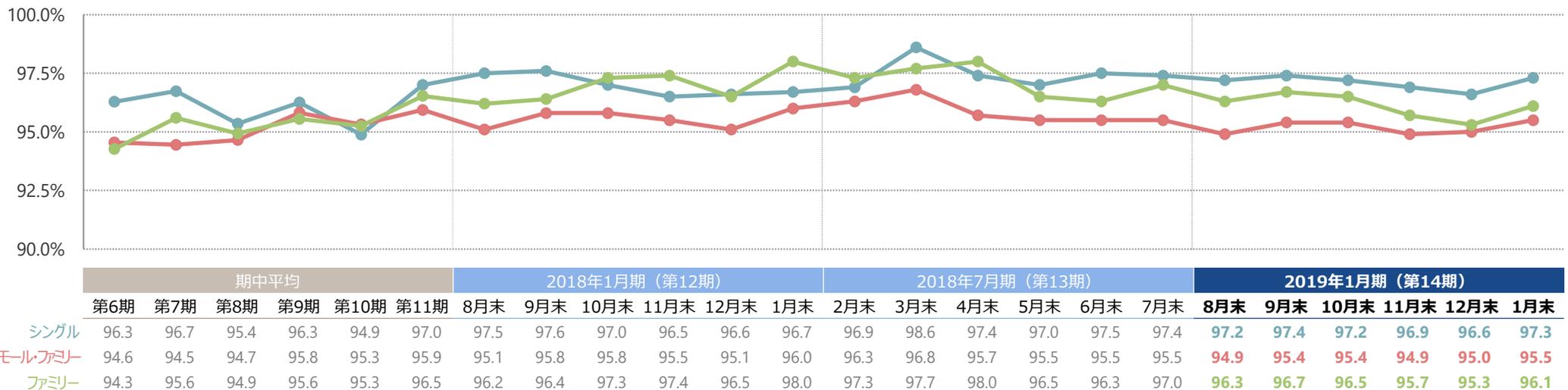
注1: 「地域別住宅賃料坪単価」「住戸タイプ別住宅賃料坪単価」は、2017年2月末より2019年1月末まで通期運用している111物件のうち、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

稼働率の推移

地域別稼働率 (注1)



住戸タイプ別稼働率 (注1)



注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、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。

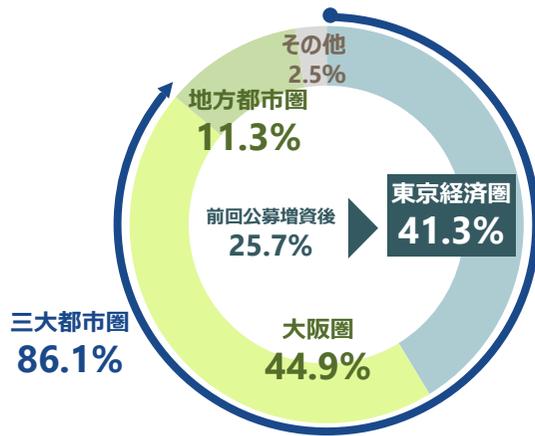
4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

ヘルスケア施設のポートフォリオ

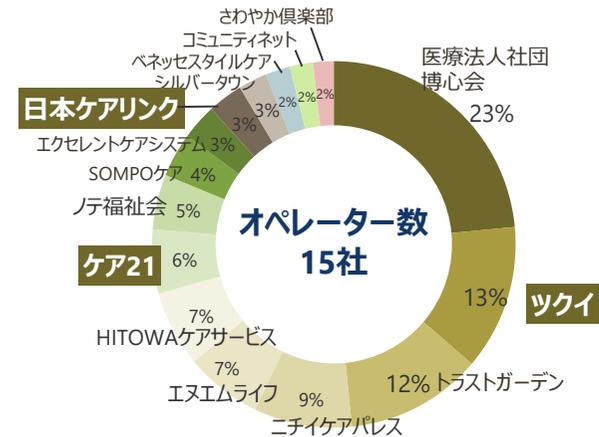
- 三大都市圏を中心にポートフォリオを構築（三大都市圏：86.1%）
- 今回公募増資の取得により**東京経済圏の比率が上昇**

- **オペレーターの分散が進展**（オペレーター数：15社）
- 上場企業及び上場企業の子会社である新規オペレーター3社が加わる

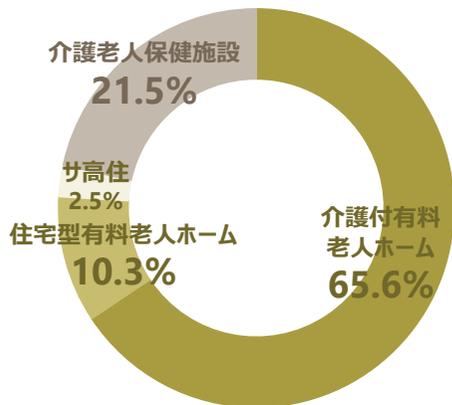
地域の分散（注1, 2）



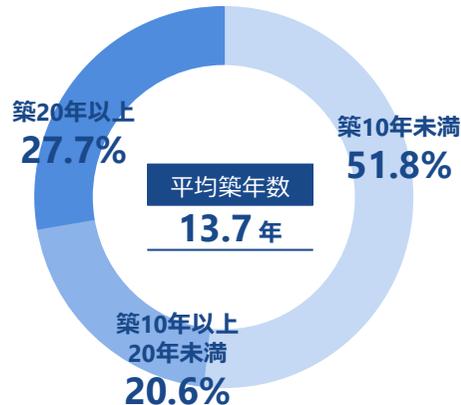
オペレーターの分散（注1）



用途（施設タイプ）の分散（注1）



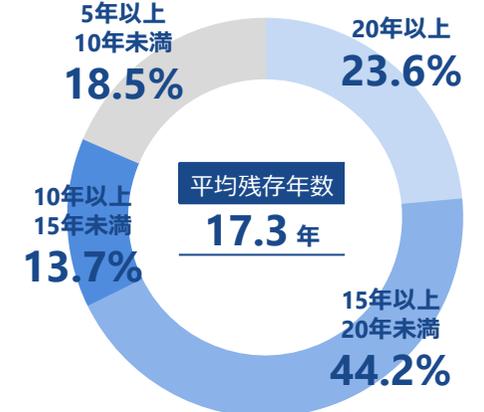
築年数（注1, 3）



固定賃料比率



賃貸借契約残存年数（注1, 4）



注1: 上記ポートフォリオ内訳について、「地域の分散」「用途（施設タイプ）の分散」「築年数」「オペレーター分散」「賃貸借契約残存年数」は、2019年6月3日時点の取得（予定）価格による割合を記載しています。

注2: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。「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。

注3: 「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4: 「築年数」は、竣工日から2019年1月31日までの期間により算出しています。

注5: 「契約残存年数」は、2019年1月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています。

オペレーターの概要

KDR保有物件のオペレーター

オペレーター名 (親会社等)	設立年月	施設 運営数 (注1)	居室数 (注1)	上場/非上場	本投資法人保有施設 (物件名)
SOMPOケア株式会社 (SOMPOホールディングス株式会社)	1997年5月	444	26,203	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	319	17,218	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	グランダ門戸厄神
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	114	6,807	非上場会社	イリーゼ蒲田・悠生苑、イリーゼ西岡、 いざりえ恵庭ビル (イリーゼ恵庭)
株式会社ニチイケアパレス (株式会社ニチイ学館)	1964年6月	80	5,106	東証一部上場の株式会社ニチイ学館の連結子会社	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	82	4,866	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
株式会社ケア21	1993年11月	107	3,462	東証JASDAQ上場会社	プレザングラン 大田多摩川
株式会社ツクイ	1969年6月	77	3,195	東証一部上場会社	ツクイ・サンシャイン町田
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	16	1,587	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
株式会社エクセレントケアシステム	2004年8月	28	1,072	非上場会社	エクセレント西宮、エクセレント北野
社会福祉法人ノテ福祉会	1983年6月	22	937	非上場法人	天
医療法人社団博心会 (株式会社日本ヒューマンサポート)	1999年11月	11	621	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
株式会社コミュニティネット	1998年6月	11	605	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
株式会社日本ケアリンク (株式会社ソラスト)	2000年11月	40	563	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	178	非上場会社	グランヒルズおがわらこ

注1: 「施設運営数」及び「居室数」はオペレーターへのヒアリング等 (2018年12月末時点、株式会社ツクイは2018年3月末時点) により取得した数値であり、当該オペレーター単体の運営数を記載しています。
また、有料老人ホーム、サ高住、グループホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設及びケアハウスの運営数を集計の対象としています。

オペレーションの改善

アクティバ琵琶



オペレーターの変更

- ・ オペレーターをリゾートトラストグループに変更（2017年4月）
- ・ 事業運営の維持と安定に加え、入居率の更なる向上を実現



所在地	滋賀県大津市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	384室
オペレーター	トラストガーデン株式会社

ニチイホーム中野南台



入居料金体系の変更

- ・ 入居料金プランの見直しを実施（2017年5月）
- ・ 入居者のニーズに合わせた料金体系の見直しにより、入居率が向上



所在地	東京都中野区
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	83室
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

ニチイホームたまプラーザ



施設共用部のバリューアップ工事

- ・ 施設競争力の強化を目的に工事を実施、賃料増額や契約期間の延長等を実現



エントランス



所在地	神奈川県川崎市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	154室
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス

ジョイステージ八王子



施設共用部のバリューアップ工事

- ・ 2016年と2018年の2度に渡り、トイレ増設や共用部のバリューアップ工事を実施



共用トイレ



所在地	東京都八王子市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	232室
オペレーター	株式会社エヌエムライフ

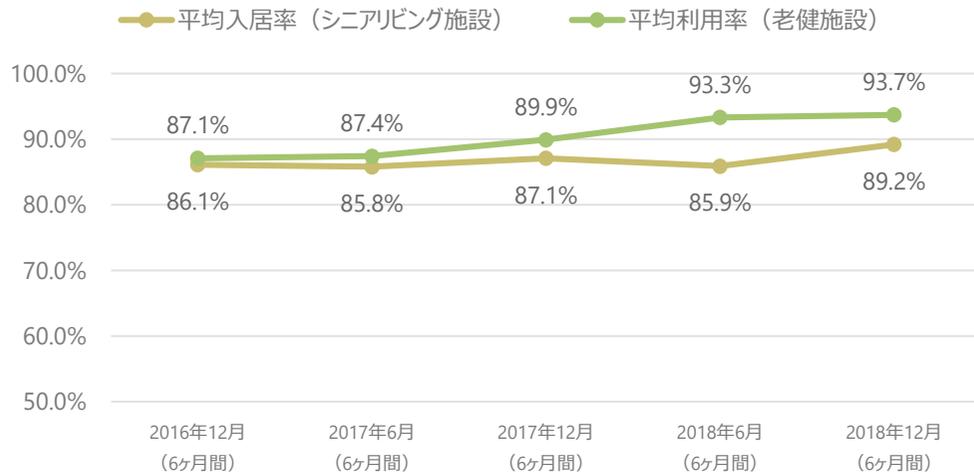
- ・ ショートステイでの平均利用者数が増加し、施設収支が改善
- 月間平均利用者数 (2017年12月) 2.5倍 → 月間平均利用者数 (2018年12月) 4.0倍
(2016年12月の月間平均利用者数を基準としてそれぞれ算出。)

注1: 「投資リターン」は年間のキャッシュフロー増加額を工事金額で除して算出。

4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

ヘルスケア施設の運営状況の推移

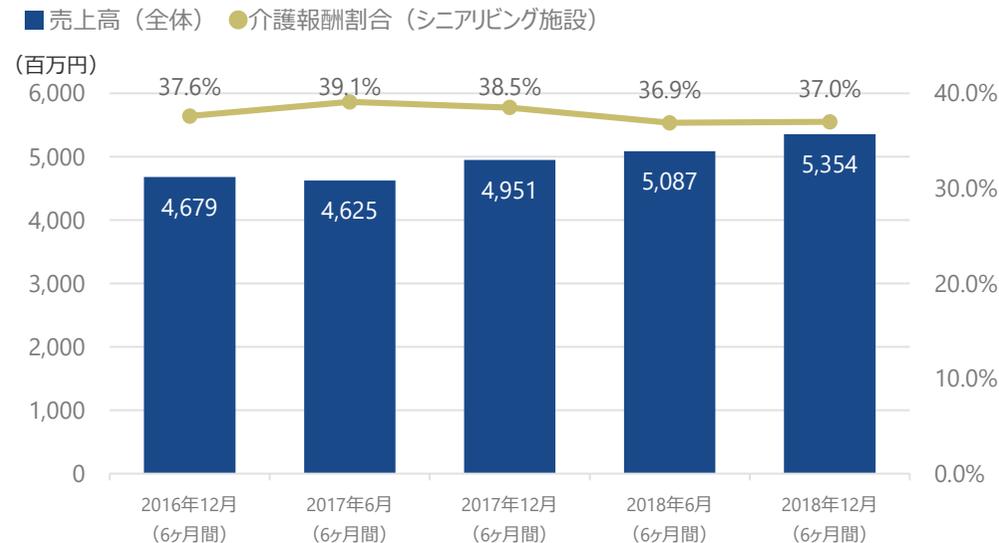
入居の状況 (注1, 2, 3)



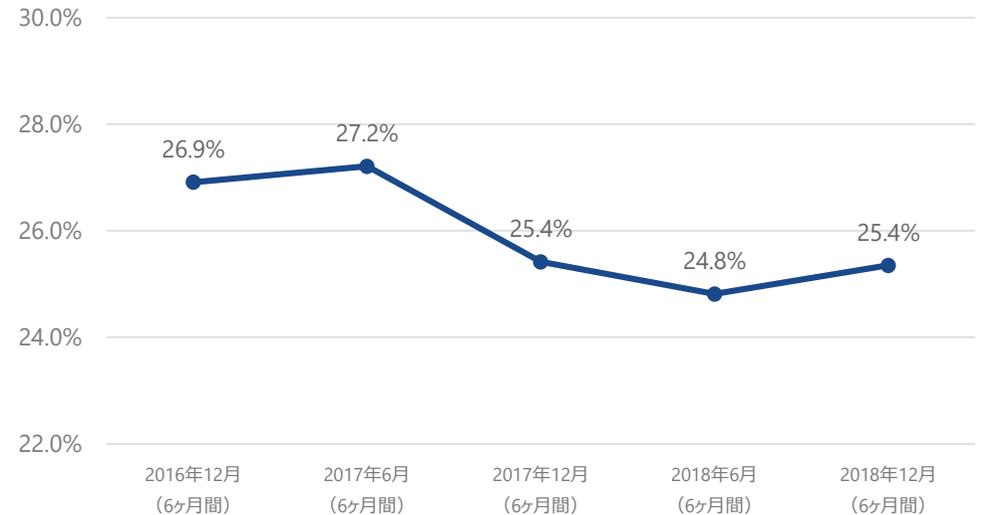
平均年齢と要介護度 (注1, 2)



売上高と介護報酬割合 (注1, 2, 4)



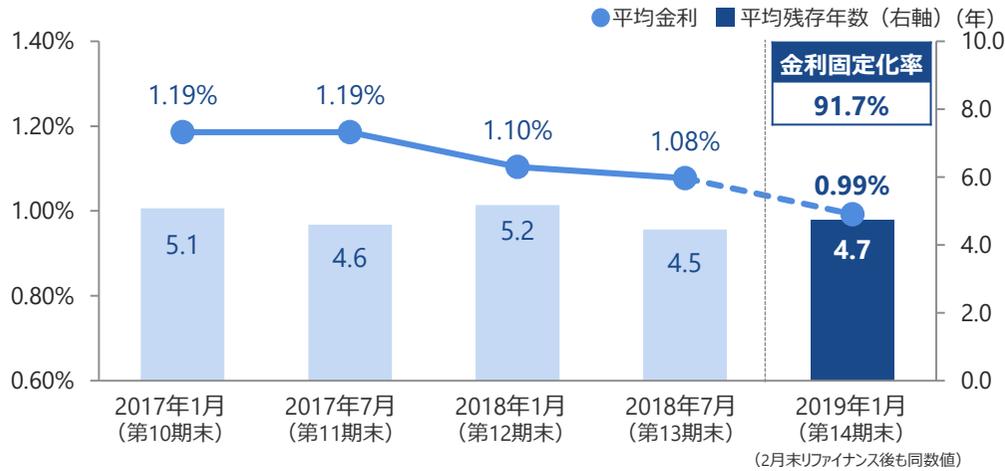
売上高賃料比 (家賃/売上高合計) (注1, 2)



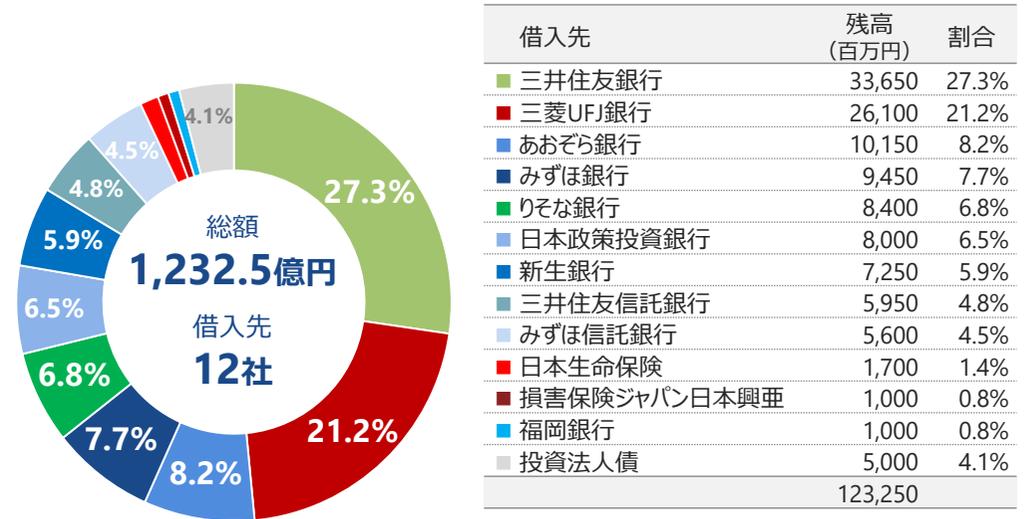
注1: 上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が第14期末時点で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「グランド門戸厄神」(非開示物件)を除いた物件を対象としています。「老健施設」は、本投資法人が第14期末時点で保有する介護老人保健施設を対象としています。
 注2: 「平均入居率」「平均利用率」「売上高」「介護報酬割合」「売上高賃料比」は、各6ヶ月間の累計数値より算出し、「平均年齢」「平均要介護度」は、各時点の月末の数値を記載しています。
 注3: 「平均入居率」は、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。

5. 財務の状況

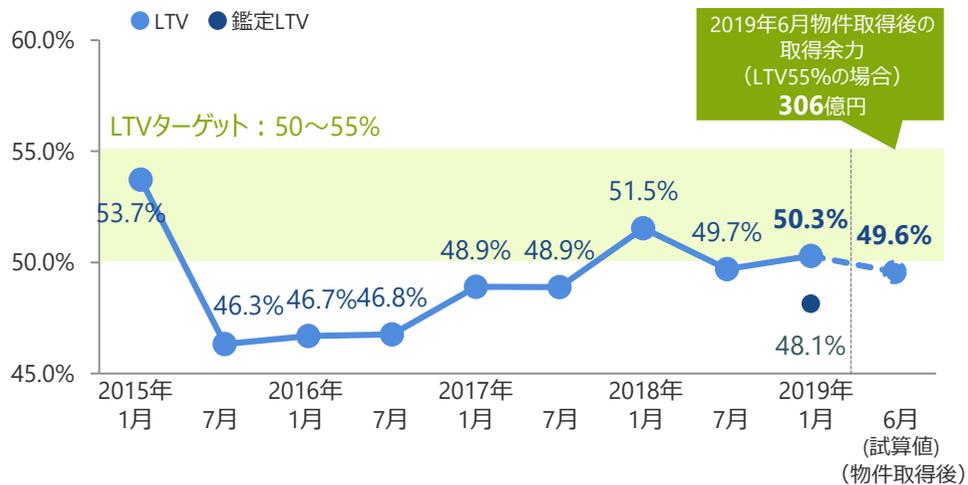
主要な財務指標 (注1)



有利子負債の状況 (2019年2月28日時点)



LTV (注2)



信用格付の状況

A+
(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、2019年1月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。

注2: 「LTV」は、「有利子負債/総資産」により算出しています。「鑑定LTV」は、「有利子負債/鑑定評価額」により算出しています。なお、2019年6月時点の「LTV」は、現時点における試算値を記載しています。

投資法人債の発行

2018年11月に約2年3ヶ月ぶりとなる投資法人債を発行し、資金調達手段の多様化が進展

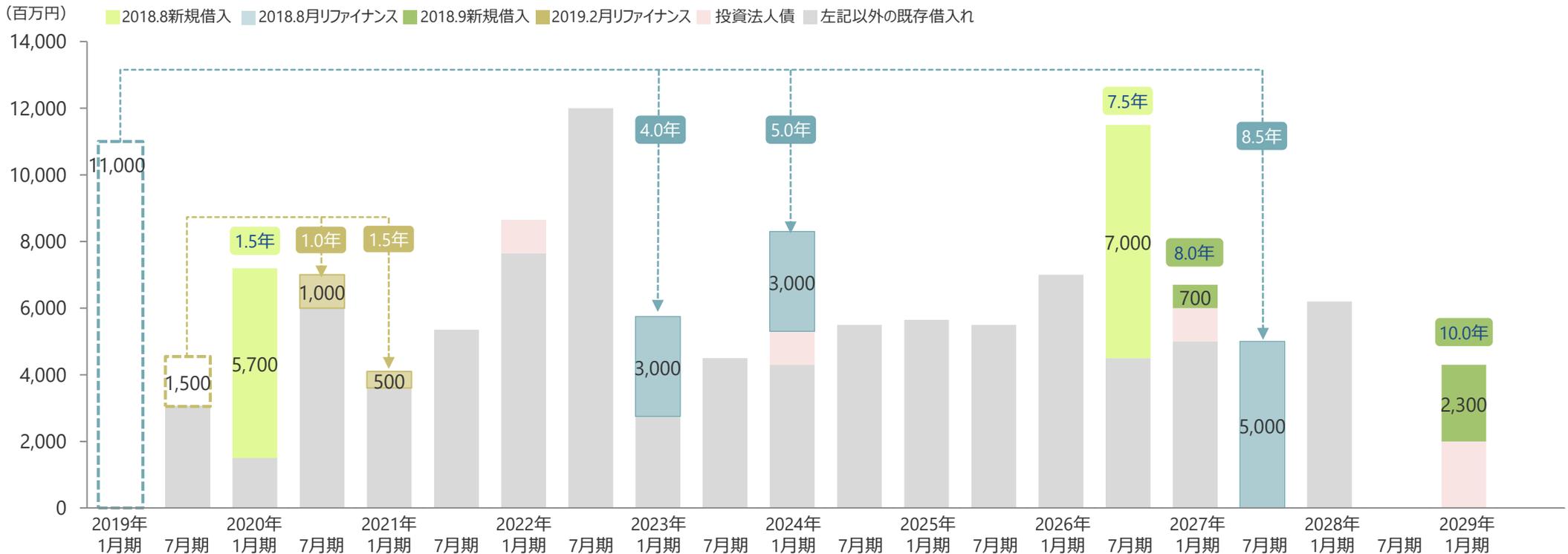
第4回 無担保投資法人債		
発行総額	年限	利率
10億円	5年	0.410%

第5回 無担保投資法人債		
発行総額	年限	利率
10億円	10年	0.850%

有利子負債の返済期限

新規借入及びリファイナンス実績

区分	借入額合計	平均借入年数 ^(注1)	平均金利 ^(注2)
2018年8月新規借入	127億円	4.8年	0.72%
2018年8月リファイナンス	110億円	6.3年	0.86%
2018年9月新規借入	30億円	9.5年	1.12%
2019年2月リファイナンス	15億円	1.2年	0.44%

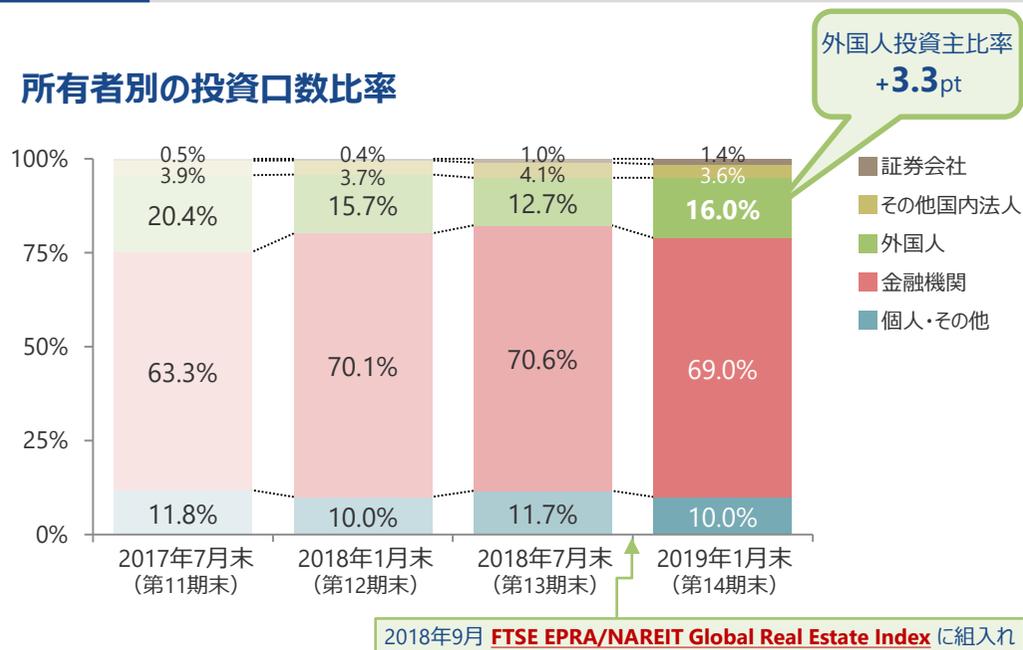


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

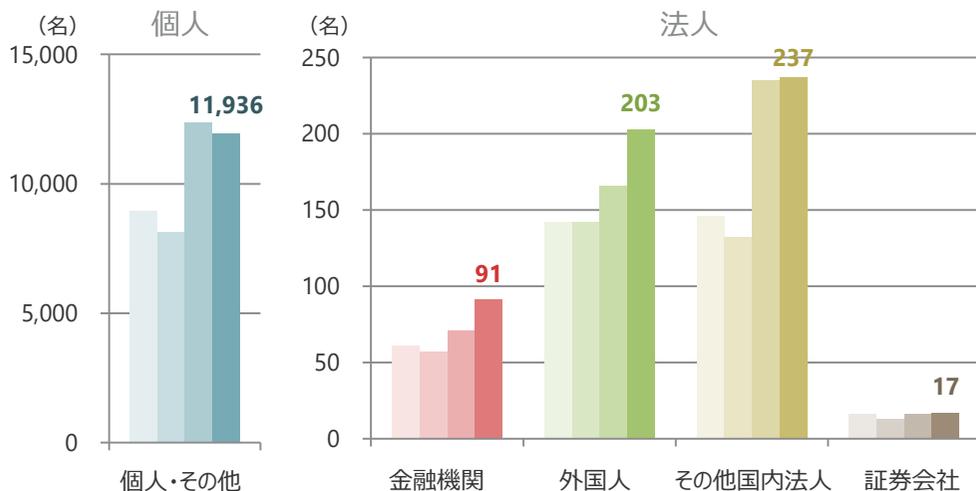
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

投資主の状況

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 (2019年1月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注1)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	254,892	29.32%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	164,974	18.98%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	33,724	3.88%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	31,596	3.63%
5 ケネディクス株式会社	16,570	1.90%
6 みずほ信託銀行株式会社	16,454	1.89%
7 三菱UFJ信託銀行株式会社	15,816	1.81%
8 株式会社群馬銀行	14,000	1.61%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	11,930	1.37%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	11,350	1.30%
上位10名の合計	571,306	65.73%

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)

6. サステナビリティ

サステナビリティへの取り組み

DBJ Green Building認証の取得 (注1)

居住用施設 7物件についてDBJ Green Building認証を取得済

DBJ Green Building認証を取得済の物件

セレニテ神戸元町



KDXレジデンス夙川ヒルズ



2019年1月
新規取得
(2物件)

KDXレジデンス恵比寿



DBJ Green Building 2016

KDXレジデンス四谷



DBJ Green Building 2017

KDXレジデンス半蔵門



DBJ Green Building 2017

芦屋ロイヤルホームズ



DBJ Green Building 2017

KDXレジデンス豊洲



DBJ Green Building 2017

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



「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。評価結果は星の数（1つ～5つ）により表示されます。

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。

建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

GRESBリアルエステイト評価の取得

2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、2018年評価において「Green Star」評価を取得（GRESBレーティング「2スター」）



「GRESB」とは、“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。

その他の取り組み

共用部照明のLED化 (注2)

	2015年 7月期	2016年 1-7月期	2017年 1-7月期	2018年 1-7月期	2019年 1月期	累計
実施物件数 (物件)	4	8	14	11	7	44
工事金額 (百万円)	9.3	21.2	22.4	11.0	7	71.1
年間削減額 (百万円)	0.9	7.0	7.7	3.5	1.4	20.7

宅配ボックスの設置



設置物件数 **110物件**

宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時のCO2削減やドライバーの労働損失の削減に貢献

電気自動車用コンセントの設置



導入物件数 **3物件**

居住者向けに、電気自動車の充電のためのコンセントを駐車場に設置

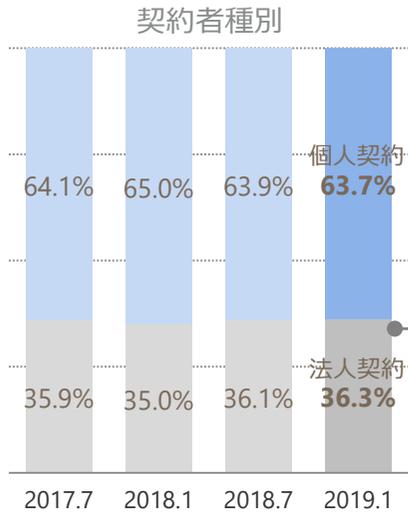
注1: 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

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。

ご参考資料

テナント属性分析(居住用施設)

契約者の種別 (注1)



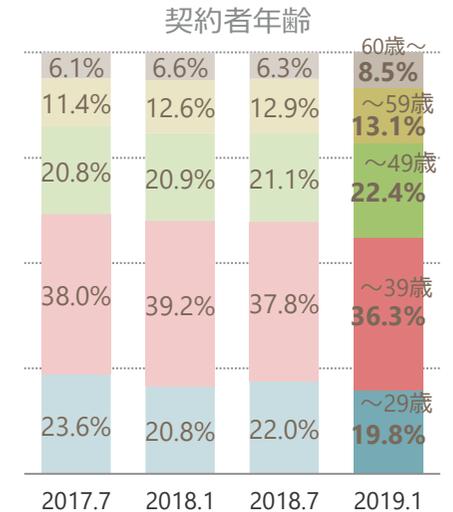
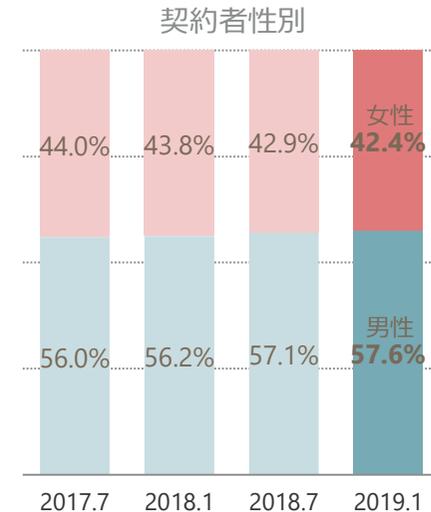
賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス御徒町	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レジデンス大島	26戸	22.2%
KDXレジデンス守口	7戸	25.0%

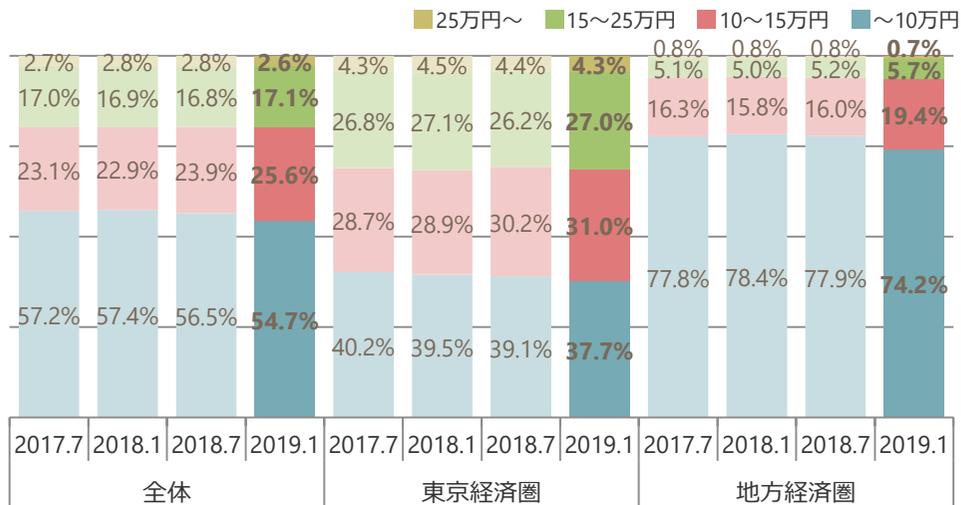
注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。

注2: 「大口法人契約」は、1棟の賃貸可能戸数に占める同一法人による賃貸戸数の割合が20%以上のテナントを表しています。ただし、賃料保証型の4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) (2019年1月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥95,101 (+200円)	¥70,903 (+1,480円)	¥86,675 (▲66円)
スモール・ファミリー	¥164,919 (▲429円)	¥85,045 (▲422円)	¥121,153 (+946円)
ファミリー	¥206,274 (▲9,888円)	¥152,051 (▲13,902円)	¥176,371 (▲15,479円)
全体	¥134,668 (+804円)	¥93,406 (+1,731円)	¥115,512 (+580円)

注1: () には前期比の増減額を記載しています。

免震部材について

TOYO TIRE株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

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

対象ゴムの交換工事について

対象ゴムの交換工事等については、引き続きTOYO TIREと協議を実施し、TOYO TIREの費用負担での交換工事の実施などを含め、適切な対処を求めて参ります。
2016年8月からTOYO TIREにおける対象ゴムの生産が再開されており、今後の交換工事等について引き続き協議を行っています。

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

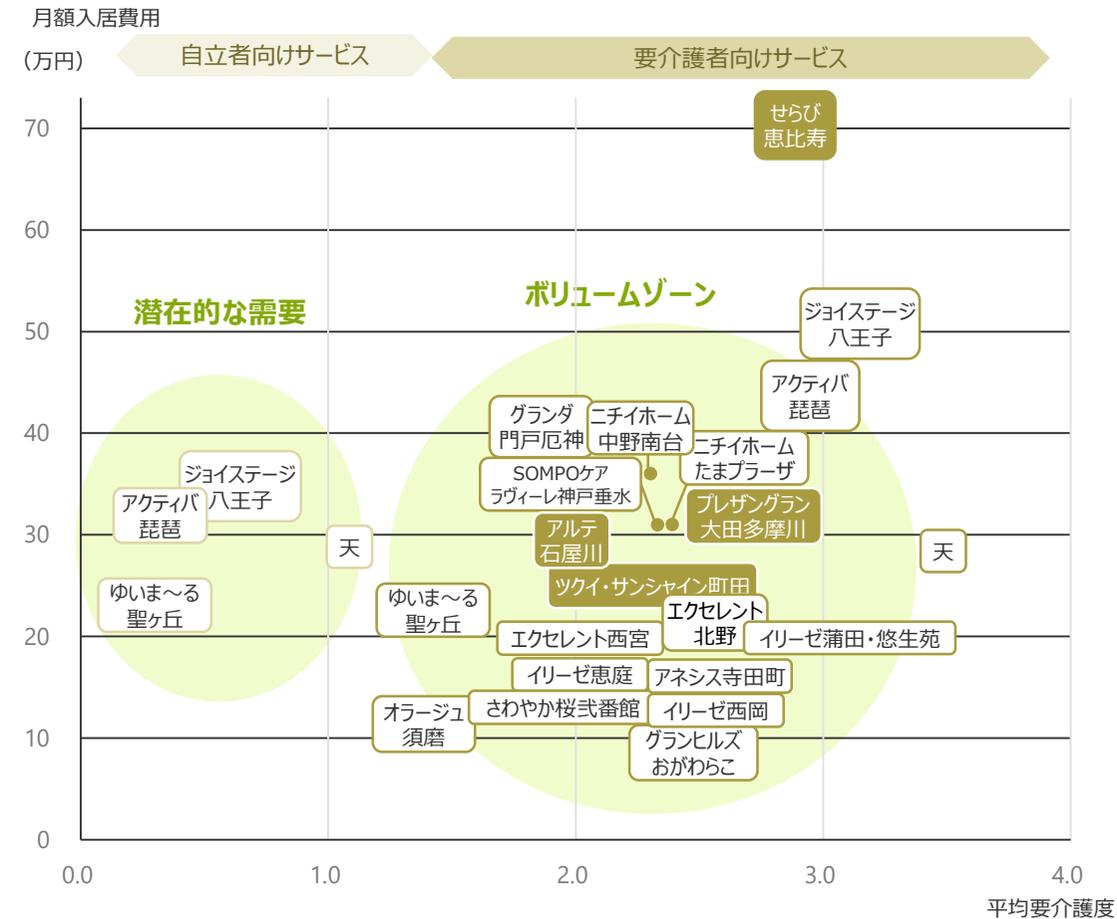
2018年10月		2019年1月	
国土交通省から「KYB株式会社（以下「KYB」といいます。）及びカヤバシステムマシナリー株式会社（以下「KSM」といいます。）が製造した免振・制震オイルダンパーの国土交通大臣認定への不適合」が公表	対象物件について、KYB及びKSMが製造し、性能検査記録データの書き換え行為が行われたとされる認定番号が付された免震オイルダンパーが使用されていることが判明。KYB及びKSMからは、本件オイルダンパーは国土交通大臣認定の性能評価基準に適合しているが、そのうちの一部は顧客との契約の内容に適合していない製品に該当するとの報告	KYBによる追加事象についての新たな開示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

シニアリビング施設の分類

シニアリビング施設の分類 (注1)

	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	◎ (潜在的な需要)	△ (価格のハードル)	◎ (ボリュームゾーン)	○ (価格のハードル)
月額入居費用	10~30万円	30万円~	10~30万円	30万円~
居室面積	25~50m ²	50~100m ²	15~25m ²	18~25m ²
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン等			
	浴室、キッチン等			
共用部設備	食堂、厨房、談話室等			
	大浴場、余暇施設等		浴室（個室浴、共同浴室、機械浴室）、ヘルパーステーション、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。「月額入居費用」は、一時金の収受がある場合には初期償却の有無に拘わらず、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料（食費を含みます。）に加算した金額を記載しています。

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。「ジョイスステージ八王子」「ゆいま〜る聖ヶ丘」「天」「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。

オペレーター居室数ランキング

高齢者住宅・施設運営居室数ランキング

新規オペレーター

順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数	合計(注)	
				棟数	居室数
1	SOMPOケア	そんぼの家、そんぼの家 S、SOMPOケアラヴィーレ	1	431	25,487
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	1	316	17,061
3	ニチイ学館	ニチイのきらめき、ニチイのほほえみ、ニチイホーム、アイリスガーデン	2	427	13,867
4	ベストライフ	ベストライフ		172	10,845
5	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		113	9,520
6	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		181	7,955
7	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	112	6,686
8	創生会グループ	グッドタイムホーム		85	6,100
9	メディカル・ケア・サービス	愛の家、アンサンブル、ファミニュー		288	5,982
10	木下の介護	リアンレーヴ、ライフコミュニティ、応援家族		102	5,909
11	学研ココファン	ココファン		116	5,792
12	ヴァティー	ふるさとホーム、あんしんホーム		139	5,175
13	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	4,911
14	ウチヤマホールディングス	さわやか	1	81	4,838
15	シップヘルスケアホールディングス	グリーライフ、ウエルハウス		68	4,373
16	ALSOKグループ	みんなの家、すこや家、アミカ		139	4,183
17	ユニマットリタイアメント・コミュニティ	そよ風		159	4,132
18	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		128	3,998
19	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	1	81	3,970
20	中銀グループ	中銀ライフケア		21	3,510
21	ケア21	プレザングラン、プレザンメゾン、たのしい家	1	106	3,414
37	ソラスト	ソラスト、せらび、グレースメイト	1	81	1,830
40	エクセレントケアシステム	エクセレント、すいと、グランドホーム	2	54	1,761
43	日本ヒューマンサポート	ヒューマンサポート	6	30	1,691
46	リゾートトラストグループ	トラストガーデン、トラストグレイス	1	15	1,513
78	社会福祉法人ノテ福祉会	ゆうゆうじてき、ごきげん、ハッピーハウス	1	23	1,017
144	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	11	556
186	イリスケア	グランヒルズ、ジョイステージ	2	4	412

出所：週刊高齢者住宅新聞2018年8月1・8日(第504号)

注：「棟数」及び「居室数」は週刊高齢者住宅新聞2018年8月1・8日(第504号)に基づく2018年8月末時点の数値で、上記企業グループが運営する有料老人ホーム、認知症高齢者グループホーム、関連法人運営による高齢者施設を合計したものです。

賃貸借契約の状況 (ヘルスケア施設)

物件番号	物件名称	オペレーター (注1,2)	施設タイプ	契約開始日	解約禁止期間	契約終了日	契約残存期間 (注3) (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	2012/7/1	-	2042/6/30	23.4	5年毎	2022/7/1
H-2	ニチイホーム中野南台	株式会社ニチイケアパレス	介護付	2007/4/1	2027/3/31	2027/3/31	8.2	3年毎	2019/4/1
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	2014/7/31	2034/2/28	2036/1/31	17.0	原則不可 (注5)	-
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	2014/12/17	2022/12/16	2064/12/16	45.9	原則不可 (注6)	-
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	2002/8/1	2027/8/31	2032/7/31	13.5	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	2007/9/15	2023/2/26	2038/2/26	19.1	原則不可 (注6)	-
H-7	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	2014/6/1	2027/3/31	2044/5/31	25.3	原則不可 (注5)	-
H-8	いざりえ恵庭ビル (注7)	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	2015/3/15	2023/3/31	2045/3/31	26.2	原則不可 (注5)	-
H-9	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	介護付	2013/3/27	2023/3/27	2033/3/27	14.2	原則不可 (注5)	-
H-10	アクティバ琵琶	トラストガーデン株式会社	介護付	2007/8/29	-	2027/8/28	8.6	3年毎	2021/1/29
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケア株式会社 (注4)	介護付	2010/5/13	2028/5/31	2030/5/31	11.3	原則不可 (注8)	-
H-12	グランダム戸門厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	2014/7/31	2037/7/30	2037/7/30	18.5	原則不可 (注8)	-
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	2014/10/8	2022/10/7	2034/10/7	15.7	原則不可 (注9)	-
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	2007/4/27	2024/5/31	2029/10/31	10.8	3年毎 (注10)	2020/11/12
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	2015/8/21	2023/8/20	2035/8/20	16.6	原則不可 (注9)	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.2	5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.2	5年毎	2026/3/29
H-18	オーラージュ須磨	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.2	5年毎	2026/3/29
H-19	カネディアンヒル	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.2	5年毎	2026/3/29
H-20	アネシス兵庫	医療法人社団 博心会	老健	2016/3/29	2026/3/28	2036/3/28	17.2	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	2018/1/31	2028/1/30	2038/1/30	19.0	原則不可 (注8)	-
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (西館) (東館)	株式会社ツクイ	介護付	2011/4/11	-	2042/3/31	23.2	5年毎	2022/4/1
				2014/6/1	-	2044/5/31	25.3	5年毎	2020/6/1
H-23	せらび恵比寿	株式会社日本ケアリンク	介護付	2007/9/1	2027/8/31	2027/8/31	8.6	3年毎	2022/5/1
H-24	アルテ石屋川	医療法人社団 博心会	介護付	2017/7/1	2027/7/1	2048/8/31	29.6	5年毎	2027/7/1
平均							17.3		

注1: 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。
 注2: 契約形態は「グランヒルズおがわらこ」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、2019年1月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています
 注4: 2018年7月1日付でSOMPOケアネクスト株式会社より社名変更をしています。
 注5: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
 注6: 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。ただし、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7: 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9: 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10: 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。

賃料改定期

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
7月期 (第15期)	1月期 (第16期)	7月期 (第17期)	1月期 (第18期)	7月期 (第19期)
7月期 (第20期)	1月期 (第21期)	7月期 (第22期)		

●ニチイホーム中野南台 ●アクティバ琵琶 ●イリーゼ蒲田・悠生苑
 ●町田(東館) ●グランヒルズおがわらこ ●町田(西館)
 ●せらび恵比寿

ヘルスケア施設の不動産市場規模

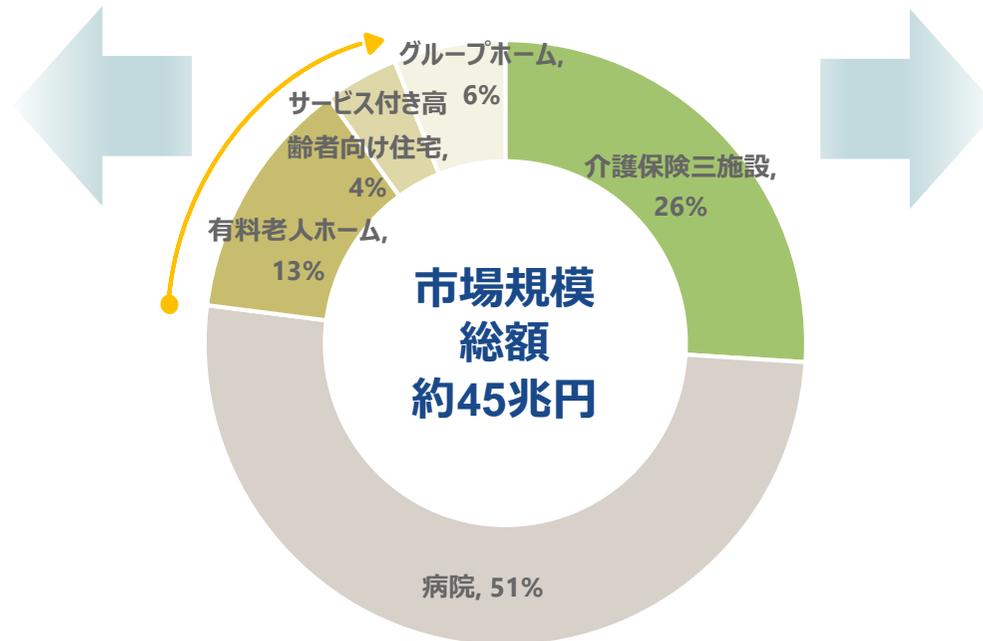
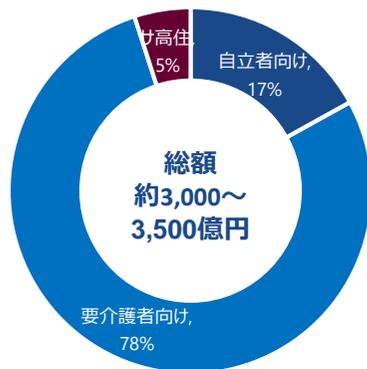
- ヘルスケア施設の不動産市場規模は約**45兆円**（介護施設22兆円・病院23兆円）
- 有料老人ホーム・サ高住の不動産流動化残高は、約**3,500億円**
- 本投資法人は、従来J-REITによる組入れ実績のない介護老人保健施設も取得。本投資法人の成長余地の更なる拡大へ

ヘルスケア施設の不動産市場規模

有料老人ホーム・サ高住
の市場規模は約7.5兆円

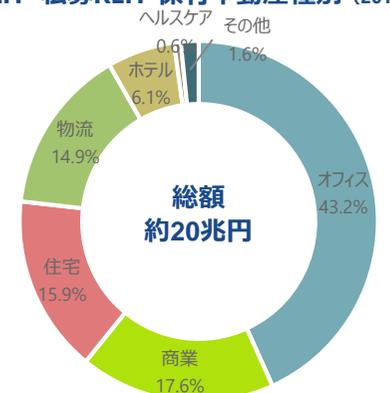
一方、その不動産流動化残高は
約3,500億円と大きな拡大余地
(市場規模対比で4~5%程度)

有料老人ホーム・サ高住の不動産流動化残高



介護保険三施設の1つに
分類される施設である、
介護老人保健施設
(5物件、約116億円)
をKDRがJ-REIT初の取得

(参考) J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2018年6月)

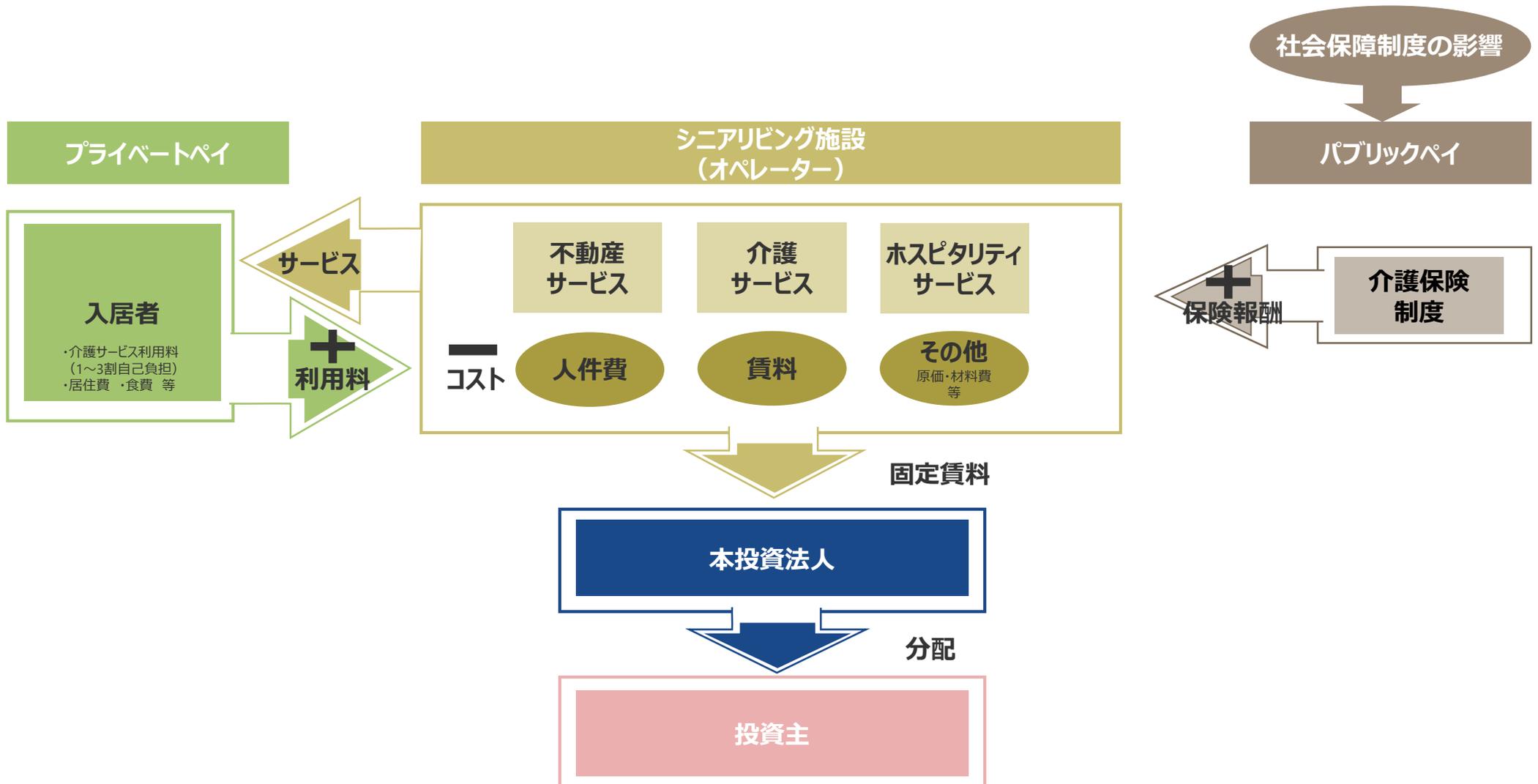


出所：KPMGヘルスケアジャパン(株) (2016年6月時点)

出所：一般社団法人不動産証券化協会
「ARES J-REIT Databook 他」

シニアリビング施設の典型的な収益構造

- 本投資法人は、シニアリビング施設を運営するオペレーターから**安定的に固定賃料**を收受
- シニアリビング施設は、**パブリックペイへの依存度**により社会保障制度の影響を受ける
- オペレーターの収益の変動は、本投資法人に直接的な影響を及ぼすものではないが、長期的な影響を考慮しモニタリング等を行う

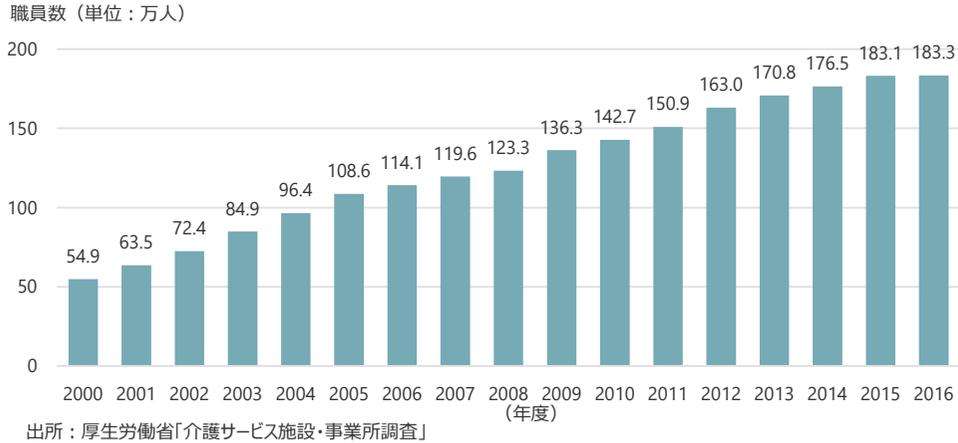


(注) 上記の図は、シニアリビング施設における典型的な収益構造であると本投資法人が分析している内容を模式化して記載したものです。

ヘルスケア施設を取り巻く環境

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

介護職員数の推移



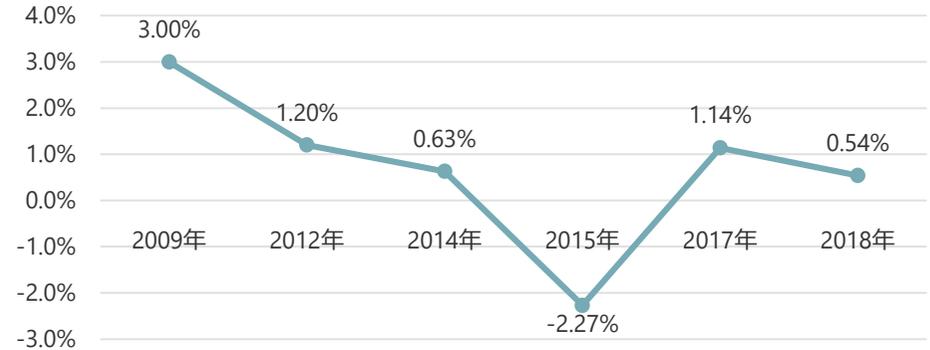
介護人材確保対策

	これまでの主な対策	今後、さらに講じる主な対策
介護職員の処遇改善	(実績)月額平均5.7万円相当の改善 (月額平均1.4万円の改善(29年度~) 月額平均1.3万円の改善(27年度~) 月額平均0.6万円の改善(24年度~) 月額平均2.4万円の改善(21年度~))	◎ 2019年10月の消費税率の引き上げに伴い、更なる処遇改善を実施予定
多様な人材の確保・育成	○ 介護福祉士を目指す学生への修学資金貸付 ○ いったん仕事を離れた介護人材への再就職準備金貸付(人材確保が特に困難な地域では貸付額を倍増)	◎ 中高年齢者等の介護未経験者に対する入門的研修を創設し、研修受講後のマッチングまでを一体的に支援 ◎ 介護福祉士養成施設における人材確保の取組を支援
離職防止 定着促進 生産性向上	○ 介護ロボット・ICTの活用推進 ○ 介護施設・事業所内の保育施設の設置・運営の支援 ○ キャリアアップのための研修受講負担軽減や代替職員の確保支援	◎ 介護ロボットの導入支援や生産性向上のガイドラインの作成など、介護ロボット・ICT活用推進の加速化 ◎ 認証評価制度の普及に向けたガイドラインの策定
介護職の魅力向上	○ 学生やその保護者、進路指導担当者等への介護の仕事の理解促進	◎ 介護を知るための体験型イベントの開催(介護職の魅力などの向上)
外国人材の受け入れ環境整備	◎ 在留資格「介護」の創設に伴う介護福祉士国家資格の取得を目指す外国人留学生等の支援(介護福祉士修学資金の貸付推進、日常生活面での相談支援等)	

出所: 厚生労働省

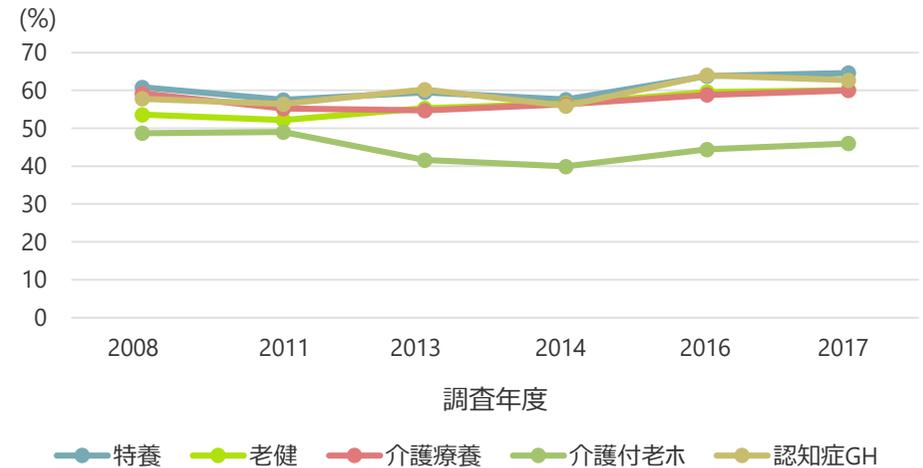
- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移 (2018年度改定率: +0.54%)
- 介護人材の処遇改善等の推進

介護報酬改定率の推移



出所: 厚生労働省

介護事業収益に占める給与費の割合



出所: 厚生労働省「介護事業経営実態調査」「介護事業経営概況調査」

投資主優待制度について

優待制度の内容 全国 約 730 施設が対象

<p>長谷工グループ 株式会社 生活科学運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>25施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川、静岡、愛知、京都、兵庫、大阪</p>	<p>長谷工グループ 株式会社 センチュリーライフ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>10施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪</p>	<p>LIXIL</p> <p>「前払い金プランの場合」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金割引（30万円割引） ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>5施設</p> <p>東京、福岡</p>
<p>Innovation for Wellbeing SOMPOケア</p> <p>I. SOMPOケアラヴィーレの介護付きホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「前払い金プランの場合」前払金の3%割引 ・「月払いプランの場合」毎月の家賃相当額の3%割引（契約終了まで） <p>II. SOMPOケア そんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・毎月の家賃相当額または賃料の3%の金額を割引（契約終了まで） <p>424施設</p> <p>北海道、宮城、秋田、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、香川、福岡、熊本</p>	<p>HITOWA GROUP イリーゼ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分） <p>107施設</p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、兵庫、沖縄</p>	<p>株式会社エクセレントケアシステム EXCELLENT CARE SYSTEM Co.,Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>15施設</p> <p>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</p>
<p>ニチイ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・体験入居無料（1泊2日3食付） <p>74施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡</p>	<p>株式会社 さわやか倶楽部 SAWA YAKA CLUB</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初月利用料の10%割引 ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>70施設</p> <p>北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分</p>	<p>終の住処 ジョイステージ八王子 介護付有料老人ホーム 公益社団法人全国有料老人ホーム協会会員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金割引（20万円割引） ・体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで） <p>1施設</p> <p>東京</p>

注：基準日（2019年1月31日）時点において、株式会社生活科学運営、株式会社センチュリーライフ、株式会社LIXIL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、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。なお、株式会社センチュリーライフ及びHITOWAケアサービスはサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）、株式会社LIXIL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。

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期 (第13期) (2018年7月31日)	当期 (第14期) (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,029,598	12,356,302
信託現金及び信託預金	8,749,823	9,721,629
営業未収入金	29,188	26,612
前払費用	10,855	7,450
未収消費税等	-	338,402
その他	11,033	6,081
流動資産合計	¥18,830,499	¥22,456,477
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	76,755,095	85,953,573
信託構築物	588,929	785,989
信託機械及び装置	1,103,222	1,140,736
信託工具、器具及び備品	361,742	422,136
信託土地	111,474,267	130,189,152
有形固定資産合計	¥192,081,298	¥220,289,630
無形固定資産		
信託借地権	1,067,058	1,067,058
その他	7,115	6,339
無形固定資産合計	¥1,074,174	¥1,073,398
投資その他の資産		
投資有価証券	512,263	111,796
差入敷金及び保証金	39,097	29,097
長期前払費用	916,981	1,059,774
その他	81,989	-
投資その他の資産合計	¥1,550,331	¥1,200,668
固定資産合計	¥194,705,805	¥222,563,697
繰延資産		
投資法人債発行費	22,583	38,570
投資口交付費	-	45,012
繰延資産合計	¥22,583	¥83,583
資産合計	¥213,558,887	¥245,103,757

	(単位：千円)	
	前期 (第13期) (2018年7月31日)	当期 (第14期) (2019年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	609,170	912,385
短期借入金	2,630,000	2,050,000
1年内返済予定の長期借入金	13,500,000	9,700,000
未払金	284,251	298,718
未払費用	26,489	27,236
未払法人税等	605	605
未払消費税等	63,856	11,413
前受金	958,812	1,096,282
預り金	54,159	75,292
その他	13	-
流動負債合計	¥18,127,358	¥14,171,933
固定負債		
投資法人債	3,000,000	5,000,000
長期借入金	87,000,000	106,500,000
信託預り敷金及び保証金	2,330,549	2,682,738
信託入居一時金預り金	4,205,076	4,405,195
その他	150,601	392,732
固定負債合計	¥96,685,885	¥118,980,667
負債合計	¥114,813,244	¥133,152,600
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	80,132,379	93,226,228
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)	-	2,000,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,428,676	3,875,050
剰余金合計	¥18,615,776	¥19,062,150
投資主資本合計	¥98,748,155	¥112,288,379
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△2,512	△337,222
評価・換算差額等合計	△¥2,512	△¥337,222
純資産合計	¥98,745,643	¥111,951,157
負債純資産合計	¥213,558,887	¥245,103,757

損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 (第14期) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	6,152,086	7,085,174
その他賃貸事業収入	503,250	520,733
不動産等売却益	436,817	203,178
受取配当金	5,164	14,461
営業収益合計	¥7,097,319	¥7,823,548
営業費用		
賃貸事業費用	2,554,551	2,794,762
資産運用報酬	413,158	513,065
資産保管手数料	11,583	11,985
一般事務委託手数料	41,201	41,723
役員報酬	7,500	8,100
合併関連費用	395,984	-
その他営業費用	233,938	240,701
営業費用合計	¥3,657,918	¥3,610,337
営業利益	¥3,439,400	¥4,213,210
営業外収益		
受取利息	15	45
未払分配金除斥益	293	313
還付加算金	56	3
営業外収益合計	¥364	¥362
営業外費用		
支払利息	441,829	491,744
投資法人債利息	7,593	9,974
融資手数料	145,787	101,223
投資法人債発行費償却	1,878	2,560
投資口交付費償却	421	9,022
その他	108	-
営業外費用合計	¥597,619	¥614,525
経常利益	¥2,842,146	¥3,599,047
特別利益		
負のれん発生益	2,574,896	-
特別利益合計	¥2,574,896	-

	(単位：千円)	
	前期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 (第14期) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
税引前当期純利益	¥5,417,042	¥3,599,047
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	¥5,416,437	¥3,598,442
前期繰越利益	12,239	276,608
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥5,428,676	¥3,875,050

金銭の分配に係る計算書

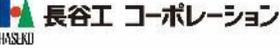
	(単位：千円)	
	前期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 (第14期) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
I. 当期末処分利益	5,428,676,864 円	3,875,050,769 円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	- 円	20,000,000 円
III. 分配金の額	3,152,068,128 円	3,510,428,187 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,026 円)	(4,039 円)
IV. 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	2,000,000,000 円	- 円
V. 次期繰越利益	276,608,736 円	384,622,582 円

キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期 (第13期) 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日	当期 (第14期) 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,894,888	5,211,979
投資活動によるキャッシュ・フロー	△552,161	△28,903,451
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,709,508	26,989,982
現金及び現金同等物の増減	¥1,633,218	¥3,298,510
現金及び現金同等物の期首残高	10,479,684	18,779,421
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	6,666,519	-
現金及び現金同等物の期末残高	¥18,779,421	¥22,077,932

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

	外部成長サポート			内部成長サポート		財務サポート ブリッジファンド等を含む 資金調達手段の提供	人的サポート 又は ノウハウの提供
	情報提供 (注1)	開発 (注2)	ウェアハウジング	リノベーション メンテナンス	バックアップ オペレーター (注3)		
スポンサー等 							
サポート会社 							
							
							
							
							 (注4)

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: ノウハウの提供のみであり、人的サポートは含まれません。

注5: 上記は、スポンサー、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものですが、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。

ケネディクスグループの概要

ケネディクスグループが運用に関わる主なファンド

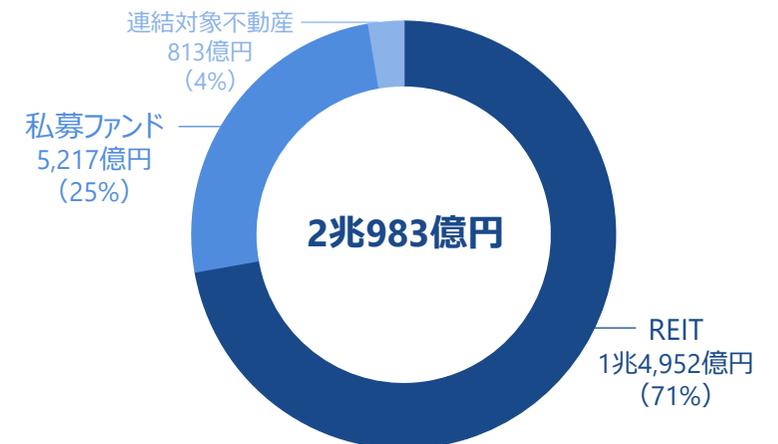


資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m ²)	第1順位	第2順位
居住用施設	全て	本投資法人	KPI (注1)
ヘルスケア施設	全て	本投資法人	—
ホテル	全て	KPI (注1)	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 (2018年12月末時点)



KFM レジデンシャル・リート本部の概要

資産運用会社の概要

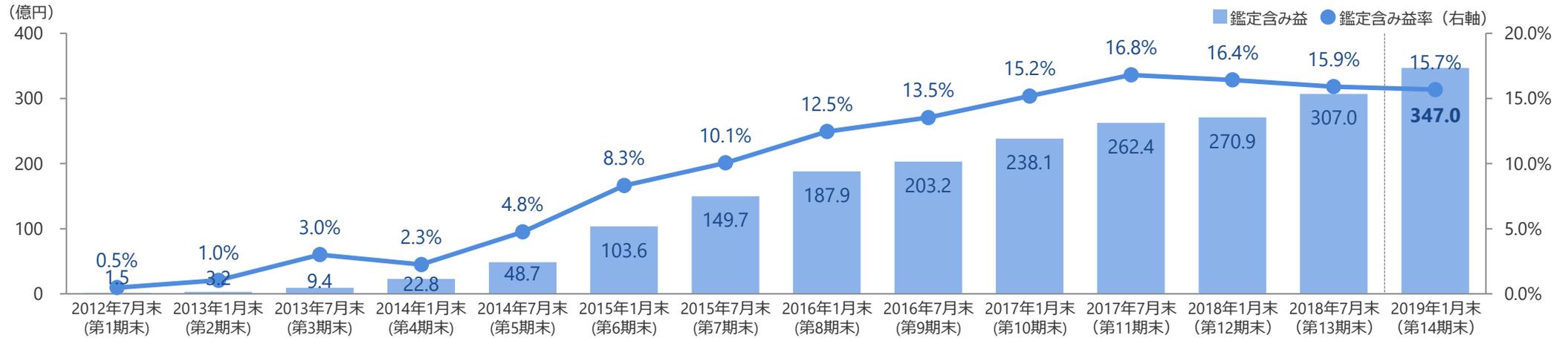
名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者	代表取締役会長 本間 良輔 代表取締役社長 田島 正彦
資本金	200百万円
決算期	12月
株主	ケネディクス株式会社 100%

組織図

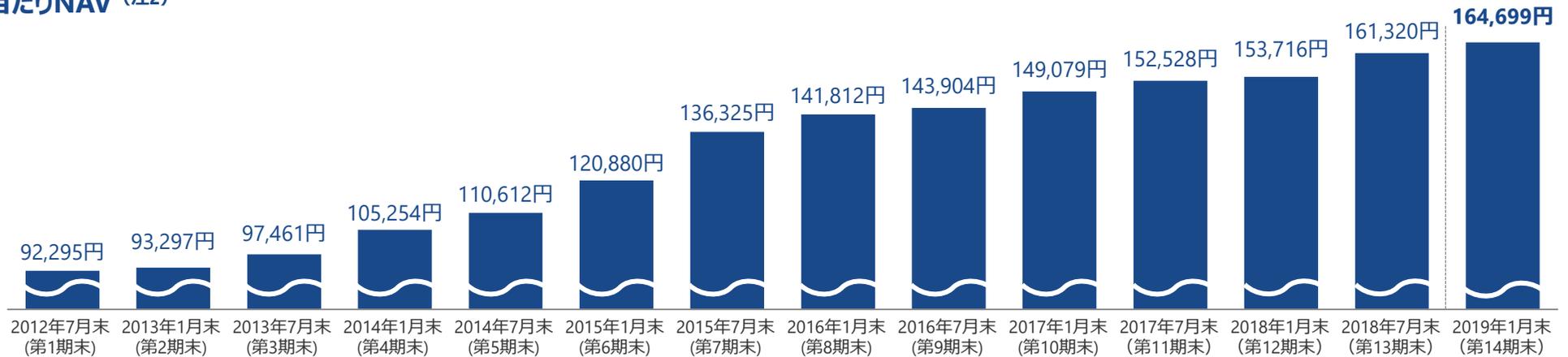


鑑定含み益及び1口当たりNAV

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。

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	2019年1月期末	差異	前回取得	2019年1月期末	前回取得	2019年1月期末	前回取得	2019年1月期末				
			a	b	c [b-a]							d	e [b-d]	f	g [b-f]
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,680	5,830	150	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	4,700	1,130	4,797	1,032
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,040	2,100	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,775	325	1,717	382
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	950	977	27	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	822	155	792	184
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,740	1,780	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,488	292	1,456	323
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	873	896	23	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	650	246	615	281
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,310	3,420	110	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,830	590	2,682	737
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,800	1,800	-	-	-	4.6%	4.5%	4.8%	4.7%	1,750	50	1,798	1
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	719	728	9	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	637	91	636	91
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,780	1,790	10	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,480	310	1,333	456
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,380	1,410	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,150	260	1,116	294
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,460	3,490	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	3,000	490	3,085	405
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,400	3,400	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,800	600	2,860	539
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,470	2,530	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,230	300	2,241	289
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,580	2,580	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	2,080	500	2,077	502
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,290	2,360	70	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,781	579	1,767	593
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	1,910	-	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,560	350	1,550	359
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,020	1,050	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	770	280	765	285
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,870	-	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,450	420	1,452	417
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	935	952	17	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	730	222	761	191
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	805	815	10	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	650	165	640	174
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,870	3,900	30	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	3,240	660	3,171	728
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,360	1,370	10	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,147	223	1,161	209
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,990	4,090	100	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	3,270	820	3,247	842
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,650	2,740	90	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,260	480	2,301	438
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,290	1,330	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,000	330	999	331
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	905	924	19	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	720	204	714	209

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：2018年7月31日、2019年1月期末；2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 2/6

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末				
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,440	1,440	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,250	190	1,278	161
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,090	1,120	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	920	200	907	213
T-32	KDXレジデンス三宿	F	907	926	19	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	760	166	755	171
T-33	KDXレジデンス用賀	F	854	845	-9	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	700	145	698	147
T-34	KDXレジデンス下馬	F	741	765	24	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	600	165	600	164
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,450	1,480	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,250	230	1,244	235
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,310	1,340	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,050	290	1,029	311
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,210	1,230	20	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,000	230	1,065	164
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	920	921	1	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	776	145	745	176
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	961	995	34	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	773	222	767	227
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,040	1,040	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	850	190	841	199
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	990	987	-3	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	800	187	792	195
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	743	760	17	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	620	140	604	156
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	637	652	15	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	550	102	555	97
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	502	508	6	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	420	88	400	107
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	979	981	2	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	800	181	781	200
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	1,130	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	999	131	1,003	126
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,020	2,030	10	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,800	230	1,723	307
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,630	1,670	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,350	320	1,343	326
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,190	1,220	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	996	224	1,004	216
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	643	666	23	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	530	136	563	103
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,540	1,580	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,268	312	1,324	256
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,630	4,730	100	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	3,745	985	3,759	970
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,170	3,260	90	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,593	667	2,587	673
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,210	2,260	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,857	403	1,842	417
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,190	3,240	50	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,679	561	2,652	587

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：2018年7月31日、2019年1月期末；2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 3/6

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格	差異	帳簿価額	差異
			前回取得 a	2019年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末				
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,470	5,560	90	4.2%	4.1%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	4,832	728	4,961	599
T-57	ビーサイト秋葉原	F	962	985	23	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	850	135	865	119
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,750	1,880	130	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,360	520	1,384	495
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,390	2,450	60	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	2,200	250	2,361	88
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,530	1,560	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,400	160	1,426	134
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,470	1,500	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,250	250	1,255	244
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,330	1,370	40	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,062	308	1,068	301
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,470	3,560	90	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	3,026	533	3,015	544
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,430	1,460	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,050	410	1,141	318
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,230	1,250	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,100	150	1,111	138
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,600	1,650	50	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,150	500	1,195	454
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,050	1,090	40	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	700	390	726	364
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,000	4,090	90	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,845	1,245	2,951	1,139
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,200	1,230	30	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,130	100	1,175	55
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,510	1,600	90	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,224	376	1,243	356
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	975	1,040	65	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	792	247	808	231
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	791	813	22	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	561	252	569	243
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	915	939	24	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	695	244	705	234
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	786	801	15	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	648	153	660	141
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	945	968	23	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	764	204	779	189
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,110	1,130	20	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	894	236	911	219
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,080	1,100	20	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	842	258	859	240
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	7,640	-	4.1%	4.1%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	7,500	140	7,762	-121
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	-	2,120	-	-	4.0%	-	3.8%	-	4.2%	1,930	190	1,969	151
T-80	KDXレジデンス日吉	F	-	2,720	-	-	4.7%	-	4.4%	-	4.8%	2,635	84	2,709	11
小計／平均			136,838	144,324	2,646	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	119,346	24,977	120,202	24,121

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：2018年7月31日、2019年1月期末；2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 4/6

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,290	1,290	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,015	275	946	343
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,320	1,350	30	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,120	230	1,060	289
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,350	1,380	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,080	300	1,007	373
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,230	3,330	100	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,910	420	2,729	600
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,830	1,870	40	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,510	360	1,369	500
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,960	2,000	40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,680	320	1,573	427
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	931	952	21	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	765	187	730	221
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,030	1,040	10	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	830	210	794	245
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	539	547	8	5.3%	5.2%	5.1%	5.0%	5.5%	5.4%	445	102	472	74
R-13	KDXレジデンス一番町	D	694	693	-1	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	530	163	508	185
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	617	602	-15	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	480	122	461	141
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,740	2,520	-220	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	2,350	170	2,265	254
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,080	1,010	-70	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	900	110	871	139
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,060	1,010	-50	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	840	170	804	205
R-19	KDXレジデンス西大路	D	946	917	-29	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	813	104	785	131
R-20	KDXレジデンス西院	D	509	512	3	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	440	72	424	88
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,660	1,620	-40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,410	210	1,369	251
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,580	1,550	30	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,350	200	1,293	257
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	578	578	-	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	510	68	482	95
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,413	1,440	27	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	1,275	165	1,296	143
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	853	869	16	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	740	129	690	178
R-26	KDXレジデンス守口	F	649	662	13	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	551	111	523	139
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,300	1,310	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,080	230	1,085	225
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,720	1,760	40	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,360	400	1,462	297

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：2018年7月31日、2019年1月期末：2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 5/6

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	676	678	2	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	588	90	559	119
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	875	887	12	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	680	207	652	234
R-32	KDXレジデンス西公園	F	858	875	17	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	763	112	734	140
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	886	903	17	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	760	143	744	159
R-34	メロディーハイム御殿山	F	510	518	8	5.6%	5.5%	5.4%	5.3%	5.8%	5.7%	400	118	425	92
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,290	4,390	100	4.6%	4.5%	4.5%	4.4%	4.8%	4.7%	3,500	890	3,530	859
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,120	-	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	973	147	972	147
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,490	3,550	60	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	3,201	349	3,176	374
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,340	2,370	30	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	1,974	395	1,989	380
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,210	5,220	10	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	4,606	613	4,589	630
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,600	1,660	60	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	915	745	931	728
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,500	1,540	40	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,290	249	1,288	251
R-42	セレニテ西宮本町	T	739	742	3	4.9%	4.8%	5.0%	4.9%	5.1%	5.0%	617	124	648	94
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,670	-	4.8%	4.7%	4.9%	4.8%	5.0%	4.9%	1,600	70	1,747	-77
R-44	セレニテ神戸元町	T	-	2,580	-	-	4.6%	-	4.7%	-	4.8%	2,390	190	2,507	73
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	-	7,300	-	-	4.5%	-	4.3%	-	4.7%	6,885	415	7,216	84
小計／平均			56,643	66,815	292	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	57,127	9,687	56,705	10,109
居住用施設合計／平均			193,481	211,139	2,938	4.4%	4.3%	4.3%	4.2%	4.6%	4.6%	176,474	34,664	176,907	34,231

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：2018年7月31日、2019年1月期末；2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

鑑定評価額一覧 6/6

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	評価機関	鑑定評価額			還元利回り		割引率		最終還元利回り		取得価格 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末	前回取得	2019年 1月期末				
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,120	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,120	-	1,104	16
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	1,780	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,780	-	1,775	4
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,700	3,740	40	5.3%	5.3%	5.2%	5.2%	5.5%	5.5%	3,690	50	3,691	49
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	-	1,103	16
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	2,940	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,940	-	2,887	53
H-6	天	T	2,640	2,640	-	6.1%	6.1%	6.2%	6.2%	6.3%	6.3%	2,630	10	2,603	36
H-7	イリーゼ西岡	F	854	855	1	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	-3	844	11
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,670	1,680	10	6.1%	6.1%	5.9%	5.9%	6.3%	6.3%	1,660	20	1,627	53
H-9	さわやか桜式番館	D	990	990	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	1	966	23
H-10	アクティバ琵琶	T	6,560	6,560	-	5.7%	5.7%	5.8%	5.8%	5.9%	5.9%	6,560	-	6,471	88
H-11	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	T	2,110	2,110	-	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	5.1%	5.1%	2,110	-	2,090	20
H-12	グランダ門戸厄神	F	1,190	1,190	-	4.9%	4.9%	4.6%	4.6%	5.1%	5.1%	1,190	-	1,172	17
H-13	エクセレント西宮	T	972	973	1	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	2	954	19
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	-	1,347	33
H-15	エクセレント北野	T	783	785	2	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	48	766	19
H-16	アネシス寺田町	D	-	3,630	-	-	5.0%	-	4.8%	-	5.2%	3,490	140	3,589	40
H-17	ロココリハ	D	-	2,180	-	-	5.1%	-	4.9%	-	5.3%	2,100	80	2,113	67
H-18	オラージュ須磨	T	-	2,820	-	-	5.1%	-	5.0%	-	5.3%	2,810	10	2,851	-31
H-19	カネディアンヒル	T	-	1,870	-	-	4.7%	-	4.6%	-	4.9%	1,830	40	1,812	57
H-20	アネシス兵庫	T	-	1,430	-	-	4.8%	-	4.7%	-	5.0%	1,420	10	1,433	-2
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	-	3,130	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	3,057	72	3,251	-120
ヘルスケア施設合計／平均			29,809	44,923	54	5.4%	5.2%	5.4%	5.1%	5.6%	5.4%	44,442	480	44,448	474
総合計			223,290	256,062								220,916		221,356	34,705

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：2018年7月31日、2019年1月期末：2019年1月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。

ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第9期 (2016年7月期)	第10期 (2017年1月期)	第11期 (2017年7月期)	第12期 (2018年1月期)	第13期 (2018年7月期)	第14期 (2019年1月期)
期末保有物件数	105 物件	113 物件	113 物件	115 物件	129 物件	138 物件
当期取得物件数	0 物件	10 物件	0 物件	2 物件	1 物件	10 物件
当期譲渡物件数	0 物件	2 物件	0 物件	0 物件	1 物件	1 物件
取得価格合計	148,184 百万円	155,069 百万円	155,069 百万円	164,169 百万円	192,889 百万円	220,916 百万円
期末帳簿価額合計	150,211 百万円	156,805 百万円	156,161 百万円	165,040 百万円	193,148 百万円	221,356 百万円
期末鑑定評価額合計	170,538 百万円	180,618 百万円	182,410 百万円	192,137 百万円	223,857 百万円	256,062 百万円
賃貸可能戸数 (注1)	7,243 戸	7,518 戸	7,518 戸	7,888 戸	7,794 戸	8,280 戸
賃貸可能面積 (注1)	286,310.51 m ²	292,324.33 m ²	292,324.33 m ²	303,608.43 m ²	301,462.41 m ²	329,477.93 m ²
不動産賃貸事業収益合計	5,329 百万円	5,437 百万円	5,574 百万円	5,671 百万円	6,655 百万円	7,605 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,175 百万円	1,172 百万円	1,239 百万円	1,185 百万円	1,410 百万円	1,451 百万円
NOI (Net Operating Income) (注2)	4,153 百万円	4,265 百万円	4,335 百万円	4,486 百万円	5,245 百万円	6,154 百万円
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.5 %	5.6 %	5.4 %	5.4 %	5.5 %
資本的支出	163 百万円	220 百万円	241 百万円	286 百万円	436 百万円	614 百万円
減価償却費	857 百万円	878 百万円	884 百万円	921 百万円	1,144 百万円	1,343 百万円
減価償却比率	1.2 %	1.1 %	1.2 %	1.1 %	1.2 %	1.2 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.5 %	4.4 %	4.5 %	4.3 %	4.2 %	4.3 %

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

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。

個別物件パフォーマンス（第14期） 1/6

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,797,052	5,830,000	SF	86	5,338.99	5,338.99	100.0%	184	160,673	37,049	123,624	16,443	107,180	5.2%	4.5%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,717,260	2,100,000	SF	54	2,353.23	2,353.23	100.0%	184	58,358	12,994	45,364	10,809	34,554	5.1%	3.9%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	792,391	977,000	SF	36	1,131.24	1,131.24	100.0%	184	28,022	6,480	21,541	5,268	16,272	5.2%	3.9%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,456,328	1,780,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	184	49,462	12,120	37,342	6,523	30,818	5.0%	4.1%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	614,891	896,000	S	41	1,054.83	1,007.35	95.5%	184	24,274	6,158	18,116	4,907	13,208	5.5%	4.0%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,682,311	3,420,000	F	85	6,117.48	6,044.68	98.8%	184	109,170	21,564	87,605	21,642	65,963	6.1%	4.6%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1,798,041	1,800,000	-	-	-	-	-	184	43,749	1,324	42,425	-	42,425	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	636,324	728,000	F	35	2,123.46	2,123.46	100.0%	184	25,735	5,016	20,718	3,726	16,992	6.5%	5.3%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,333,243	1,790,000	S	106	3,546.91	3,463.71	97.7%	184	60,706	15,866	44,840	17,270	27,569	6.0%	3.7%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,115,731	1,410,000	SF	61	2,491.66	2,373.61	95.3%	184	47,497	12,776	34,721	7,313	27,408	6.0%	4.7%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,084,553	3,490,000	SF	50	3,617.32	3,494.57	96.6%	184	111,573	33,604	77,969	8,581	69,387	5.2%	4.6%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,860,210	3,400,000	S	85	2,889.66	2,889.66	100.0%	184	92,589	16,397	76,192	7,297	68,895	5.4%	4.9%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,240,890	2,530,000	SF	20	1,680.79	1,680.79	100.0%	184	64,064	12,240	51,823	3,265	48,558	4.6%	4.3%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,077,396	2,580,000	SF	62	2,785.42	2,713.44	97.4%	184	72,746	13,941	58,804	7,000	51,803	5.6%	4.9%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,766,811	2,360,000	SF	64	2,507.52	2,421.63	96.6%	184	66,135	11,895	54,240	5,801	48,438	6.0%	5.4%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,550,101	1,910,000	S	76	1,849.00	1,849.00	100.0%	184	56,455	10,859	45,595	6,195	39,400	5.8%	5.0%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	764,520	1,050,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	184	28,949	6,144	22,805	2,765	20,040	5.9%	5.2%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,452,281	1,870,000	SF	39	2,310.08	2,310.08	100.0%	184	52,320	11,037	41,283	5,927	35,355	5.6%	4.8%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	760,697	952,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	184	28,255	5,074	23,181	1,267	21,913	6.3%	6.0%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	640,229	815,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	24,440	4,234	20,206	2,804	17,402	6.2%	5.3%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,171,010	3,900,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	97,271	10,525	86,746	17,786	68,959	5.3%	4.2%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,160,686	1,370,000	S	60	1,537.38	1,537.38	100.0%	184	40,886	8,301	32,585	6,881	25,704	5.6%	4.4%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,247,159	4,090,000	S	179	4,358.43	4,268.82	97.9%	184	110,080	27,300	82,780	11,629	71,150	5.0%	4.3%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,301,228	2,740,000	F	42	3,101.16	3,006.24	96.9%	184	79,918	29,507	50,410	9,532	40,878	4.4%	3.6%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	998,866	1,330,000	S	54	1,345.92	1,279.90	95.1%	184	34,309	8,716	25,593	3,961	21,631	5.1%	4.3%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	714,049	924,000	S	34	890.93	890.93	100.0%	184	25,701	5,168	20,533	3,335	17,197	5.7%	4.7%

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14期） 2/6

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,278,448	1,440,000	F	38	2,339.62	2,215.20	94.7%	184	42,911	9,280	33,630	4,658	28,971	5.3%	4.6%
T-31	KDXレジデンス駒込公園	920,000	906,851	1,120,000	SF	32	1,020.18	1,020.18	100.0%	184	28,324	5,063	23,260	4,670	18,589	5.0%	4.0%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	754,979	926,000	S	39	1,103.82	998.52	90.5%	184	27,082	6,527	20,554	3,115	17,439	5.4%	4.6%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	697,791	845,000	S	38	1,012.80	987.48	97.5%	184	23,523	6,192	17,330	2,635	14,694	4.9%	4.2%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	600,037	765,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	184	21,313	5,340	15,972	2,255	13,717	5.3%	4.5%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,244,053	1,480,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	41,292	3,032	38,259	3,363	34,896	6.1%	5.5%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,028,725	1,340,000	S	72	1,526.98	1,506.50	98.7%	184	38,311	9,637	28,674	5,460	23,213	5.4%	4.4%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,065,495	1,230,000	F	36	2,359.44	2,293.90	97.2%	184	37,078	8,350	28,728	4,365	24,362	5.7%	4.8%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	744,522	921,000	S	52	1,170.40	1,149.80	98.2%	184	28,507	7,451	21,056	5,898	15,157	5.4%	3.9%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	767,021	995,000	S	49	1,171.41	1,171.41	100.0%	184	27,348	4,790	22,557	4,038	18,518	5.8%	4.8%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	840,703	1,040,000	S	51	1,329.79	1,304.93	98.1%	184	30,100	6,089	24,010	3,790	20,220	5.6%	4.7%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	791,542	987,000	SF	44	1,314.91	1,260.84	95.9%	184	29,895	6,234	23,661	4,524	19,136	5.9%	4.7%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	603,545	760,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	184	24,212	5,318	18,893	4,218	14,675	6.0%	4.7%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	554,565	652,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	184	20,018	5,500	14,517	3,366	11,151	5.2%	4.0%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	400,150	508,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	184	17,578	5,570	12,007	3,778	8,228	5.7%	3.9%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	780,683	981,000	S	72	1,602.16	1,582.32	98.8%	184	34,897	8,915	25,982	6,031	19,951	6.4%	4.9%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,003,014	1,130,000	F	40	2,448.27	2,448.27	100.0%	184	36,628	9,076	27,552	4,851	22,700	5.5%	4.5%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,722,672	2,030,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	184	65,092	13,810	51,281	15,009	36,272	5.7%	4.0%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,343,150	1,670,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	184	44,662	11,390	33,272	6,929	26,342	4.9%	3.9%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,003,912	1,220,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	184	30,509	4,176	26,332	4,176	22,156	5.2%	4.4%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	562,995	666,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	184	19,907	5,784	14,122	2,242	11,880	5.3%	4.4%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,323,835	1,580,000	SF	48	1,637.00	1,532.44	93.6%	184	38,527	8,089	30,437	4,233	26,203	4.8%	4.1%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,759,371	4,730,000	SF	144	4,591.76	4,558.58	99.3%	184	122,168	18,203	103,965	17,232	86,733	5.5%	4.6%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,586,902	3,260,000	S	127	3,314.75	3,218.99	97.1%	184	85,282	19,300	65,982	12,793	53,189	5.0%	4.1%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,842,476	2,260,000	S	117	2,372.67	2,271.22	95.7%	184	61,912	15,946	45,965	11,076	34,888	4.9%	3.7%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,652,467	3,240,000	SF	145	4,009.07	3,687.15	92.0%	184	91,654	16,651	75,003	16,599	58,403	5.6%	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 ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,960,615	5,560,000	F	85	4,854.23	4,796.86	98.8%	184	131,051	19,131	111,919	14,727	97,192	4.6%	4.0%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	865,216	985,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	23,938	4,646	19,291	2,533	16,757	4.5%	3.9%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,384,141	1,880,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	184	51,933	9,984	41,948	3,709	38,239	6.1%	5.6%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,361,096	2,450,000	F	40	3,159.89	3,089.82	97.8%	184	65,717	11,853	53,863	8,790	45,073	4.9%	4.1%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,425,570	1,560,000	SF	38	2,198.56	2,198.56	100.0%	184	39,979	8,204	31,774	4,665	27,109	4.5%	3.8%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,255,108	1,500,000	SF	32	1,929.61	1,837.92	95.2%	184	41,000	13,734	27,265	6,611	20,654	4.3%	3.3%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,068,257	1,370,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	184	39,596	7,302	32,293	6,199	26,094	6.0%	4.9%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,015,467	3,560,000	S	174	4,314.87	4,069.04	94.3%	184	97,114	16,080	81,034	21,251	59,783	5.3%	3.9%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,141,425	1,460,000	SF	59	3,499.84	3,442.34	98.4%	184	52,823	9,980	42,843	7,084	35,758	8.1%	6.8%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,111,284	1,250,000	S	65	1,614.28	1,552.36	96.2%	184	39,113	9,081	30,031	5,694	24,337	5.4%	4.4%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,195,252	1,650,000	SF	28	1,180.71	1,138.74	96.4%	184	39,050	5,369	33,681	4,195	29,485	5.8%	5.1%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	725,701	1,090,000	SF	30	1,031.09	999.53	96.9%	184	27,670	6,682	20,988	3,682	17,305	5.9%	4.9%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,950,540	4,090,000	SF	65	2,659.66	2,632.62	99.0%	184	94,368	10,911	83,456	11,269	72,187	5.8%	5.0%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,174,891	1,230,000	S	47	1,297.27	1,155.99	89.1%	184	30,479	7,387	23,091	4,885	18,205	4.1%	3.2%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,243,484	1,600,000	SF	33	1,357.88	1,357.88	100.0%	184	37,768	12,462	25,305	3,981	21,324	4.1%	3.5%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	808,063	1,040,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	184	26,796	7,129	19,666	2,706	16,959	4.9%	4.2%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	569,045	813,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	22,018	5,353	16,664	2,974	13,689	5.9%	4.8%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	704,750	939,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	184	24,682	5,116	19,566	3,121	16,445	5.6%	4.7%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	659,517	801,000	S	47	1,032.18	1,009.63	97.8%	184	23,419	6,448	16,970	3,622	13,348	5.2%	4.1%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	778,963	968,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	184	22,608	1,772	20,835	3,433	17,401	5.4%	4.5%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	910,787	1,130,000	S	43	1,227.16	1,141.12	93.0%	184	29,824	4,698	25,126	4,116	21,009	5.6%	4.7%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	859,423	1,100,000	S	36	1,190.53	1,190.53	100.0%	184	29,473	4,488	24,984	4,392	20,591	5.9%	4.9%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,761,880	7,640,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	184	180,581	17,000	163,581	28,253	135,328	4.3%	3.6%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,968,685	2,120,000	SF	44	1,996.08	1,996.08	100.0%	183	49,037	3,886	45,150	4,162	40,988	4.7%	4.2%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,708,654	2,720,000	F	92	6,131.93	5,740.26	93.6%	183	73,855	6,286	67,568	10,304	57,263	5.1%	4.3%
小計／平均		119,346,800	120,202,014	144,324,000		4,502	168,441.02	165,144.53	98.0%		3,955,995	787,020	3,168,974	535,626	2,633,347	5.3%	4.4%

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

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	946,265	1,290,000	S	92	3,330.15	3,231.46	97.0%	184	51,506	14,880	36,626	10,382	26,243	7.2%	5.1%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,060,204	1,350,000	F	40	2,798.20	2,518.38	90.0%	184	41,163	9,892	31,271	9,200	22,070	5.5%	3.9%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,006,814	1,380,000	SF	92	2,936.40	2,823.78	96.2%	184	48,768	12,465	36,302	10,041	26,261	6.7%	4.8%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,729,280	3,330,000	SF	160	6,385.70	6,027.99	94.4%	184	106,394	29,461	76,932	23,869	53,063	5.2%	3.6%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,369,095	1,870,000	F	80	4,631.16	4,631.16	100.0%	184	59,054	10,480	48,573	16,548	32,025	6.4%	4.2%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,572,624	2,000,000	SF	148	6,255.16	6,015.58	96.2%	184	72,543	13,321	59,222	14,227	44,995	7.0%	5.3%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	730,188	952,000	SF	78	2,762.76	2,477.50	89.7%	184	32,706	8,184	24,522	7,940	16,582	6.4%	4.3%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	794,286	1,040,000	SF	84	3,413.06	3,064.72	89.8%	184	36,952	11,405	25,547	7,554	17,992	6.1%	4.3%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	472,069	547,000	SF	65	2,253.81	2,117.90	94.0%	184	22,530	7,326	15,204	4,859	10,344	6.8%	4.6%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	507,869	693,000	SF	45	1,818.09	1,548.80	85.2%	184	24,927	8,012	16,914	5,054	11,860	6.3%	4.4%
R-14	KDXレジデンス勾当台	-	-	-	-	-	-	-	-	176	19,056	5,489	13,566	4,470	9,096	5.4%	3.6%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	460,707	602,000	SF	40	2,159.25	2,099.02	97.2%	184	23,497	6,358	17,139	4,508	12,630	7.1%	5.2%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,265,103	2,520,000	SF	187	6,221.83	5,456.60	87.7%	184	90,616	26,053	64,562	17,811	46,750	5.4%	3.9%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	870,985	1,010,000	SF	66	2,655.31	2,456.91	92.5%	184	36,248	10,285	25,963	7,021	18,941	5.7%	4.2%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	804,149	1,010,000	SF	95	2,724.19	2,513.60	92.3%	184	38,416	9,039	29,377	7,335	22,041	6.9%	5.2%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	785,079	917,000	S	76	2,353.55	2,333.42	99.1%	184	33,877	7,088	26,788	6,344	20,444	6.5%	5.0%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	423,609	512,000	S	49	1,094.81	1,051.18	96.0%	184	19,219	5,160	14,059	3,861	10,198	6.3%	4.6%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,368,977	1,620,000	S	118	3,387.30	3,259.40	96.2%	184	57,563	10,079	47,484	9,981	37,503	6.7%	5.3%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,292,698	1,550,000	S	131	3,813.31	3,712.51	97.4%	184	54,731	12,906	41,825	11,796	30,029	6.1%	4.4%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	482,312	578,000	SF	43	1,321.04	1,290.94	97.7%	184	21,766	5,124	16,641	5,212	11,429	6.5%	4.4%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,296,056	1,440,000	F	61	4,701.87	4,625.13	98.4%	184	57,942	15,617	42,324	6,656	35,668	6.6%	5.5%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	690,345	869,000	SF	70	2,024.50	2,024.50	100.0%	184	29,897	5,431	24,465	8,172	16,293	6.6%	4.4%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	522,798	662,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	24,312	5,282	19,029	5,449	13,580	6.9%	4.9%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,084,528	1,310,000	S	86	2,292.72	2,267.46	98.9%	184	38,399	12,768	25,630	7,787	17,843	4.7%	3.3%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,462,078	1,760,000	F	21	3,999.01	3,475.03	86.9%	184	64,528	20,303	44,225	4,847	39,377	6.5%	5.7%

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

（単位：千円）

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	558,788	678,000	S	64	1,889.53	1,889.53	100.0%	184	27,326	5,522	21,803	5,377	16,426	7.4%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	652,447	887,000	SF	63	2,602.53	2,602.53	100.0%	184	29,913	6,778	23,135	6,241	16,893	6.7%	4.9%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	734,132	875,000	F	36	2,522.16	2,392.76	94.9%	184	30,399	5,552	24,847	6,389	18,457	6.5%	4.8%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	743,591	903,000	F	24	2,098.68	2,017.93	96.2%	184	29,450	5,738	23,711	4,808	18,903	6.2%	4.9%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	425,230	518,000	F	36	2,297.24	2,297.24	100.0%	184	22,290	5,890	16,400	2,269	14,131	8.1%	7.0%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,530,169	4,390,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	13,677	107,880	33,318	74,561	6.1%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	972,325	1,120,000	SF	55	1,923.22	1,893.35	98.4%	184	32,351	7,198	25,153	4,915	20,237	5.1%	4.1%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,175,693	3,550,000	SF	134	6,511.88	6,274.65	96.4%	184	107,546	19,087	88,459	21,987	66,471	5.5%	4.1%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,989,229	2,370,000	S	170	5,735.96	5,679.96	99.0%	184	100,031	26,183	73,847	18,264	55,582	7.4%	5.6%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,589,283	5,220,000	SF	212	11,855.63	10,859.63	91.6%	184	175,759	35,335	140,424	42,581	97,842	6.0%	4.2%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	931,007	1,660,000	SF	114	5,269.39	5,016.78	95.2%	184	54,488	13,565	40,922	11,247	29,675	8.9%	6.4%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,288,422	1,540,000	S	85	2,277.14	2,145.68	94.2%	184	42,276	8,618	33,658	10,155	23,502	5.2%	3.6%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	647,759	742,000	S	51	1,351.68	1,326.37	98.1%	184	21,917	6,730	15,186	4,746	10,440	4.9%	3.4%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,747,159	1,670,000	SF	128	4,472.72	4,318.84	96.6%	184	56,059	15,691	40,368	7,453	32,915	5.0%	4.1%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,506,716	2,580,000	S	138	3,787.85	3,735.29	98.6%	183	73,637	7,193	66,444	14,601	51,842	5.5%	4.3%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,215,745	7,300,000	F	239	17,575.39	16,390.89	93.3%	183	203,133	41,791	161,341	28,138	133,203	4.7%	3.9%
小計／平均		57,127,551	56,705,831	66,815,000		3,778	161,036.91	153,397.13	95.3%		2,234,763	506,975	1,727,787	443,432	1,284,355	6.0%	4.4%
居住用施設設計／平均		176,474,351	176,907,845	211,139,000		8,280	329,477.93	318,541.66	96.7%		6,190,758	1,293,996	4,896,762	979,059	3,917,702	5.5%	4.4%

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

個別物件パフォーマンス (第14期) 6/6

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	施設タイプ (注1)	賃貸 可能面積 (m ²)	居室数 (室)	定員 (人)	期末 稼働率	入居率 (注2) 利用率 (注3) 2018.12	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	1,103,787	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	100.0%	184	27,639	11,675	15,963	4.9%	2.8%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,775,459	1,780,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	84.3%	184	37,735	4,315	33,419	4.2%	3.7%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,690,529	3,740,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	89.2%	184	101,525	27,675	73,850	5.5%	4.0%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,103,425	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	100.0%	184	30,265	9,040	21,224	5.4%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,886,620	2,940,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	76.6%	184	81,138	30,528	50,610	5.5%	3.4%
H-6	天	2,630,000	2,603,170	2,640,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	96.5%	184	83,613	27,927	55,686	6.3%	4.2%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	843,964	855,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	92.8%	184	23,193	9,180	14,012	5.4%	3.2%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,626,797	1,680,000	住宅型	5,343.33	73	73	100.0%	84.9%	184	51,777	18,259	33,518	6.2%	4.0%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	966,474	990,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	184	29,002	12,286	16,716	5.8%	3.4%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,471,085	6,560,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	91.4%	184	219,956	61,430	158,526	6.7%	4.8%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,089,586	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	95.0%	184	51,813	11,820	39,993	4.9%	3.8%
H-12	グランダム戸厄神	1,190,000	1,172,151	1,190,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	184	31,968	9,972	21,995	5.3%	3.7%
H-13	エクセレント西宮	971,000	953,536	973,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	100.0%	184	22,508	9,525	12,983	4.6%	2.7%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,346,859	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	100.0%	184	48,693	18,076	30,617	7.0%	4.4%
H-15	エクセレント北野	737,000	765,576	785,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	100.0%	184	19,806	4,150	15,655	5.3%	4.2%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,589,445	3,630,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	96.4% 99.0%	183	104,120	31,911	72,209	6.0%	4.1%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,112,794	2,180,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	95.5%	183	61,950	16,586	45,364	5.9%	4.3%
H-18	オーージュ須磨	2,810,000	2,851,427	2,820,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	92.7% 97.1%	183	84,584	23,822	60,761	6.0%	4.3%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,812,279	1,870,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	89.5%	183	53,839	7,208	46,630	5.9%	5.1%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,432,916	1,430,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	92.5%	183	44,655	10,431	34,223	6.3%	4.8%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,250,954	3,130,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	63.8%	126	47,758	8,276	39,481	4.5%	3.7%
ヘルスケア施設合計／平均		44,442,630	44,448,843	44,923,000		135,088.13	2,187	2,616	100.0%	91.1% 93.5% (注4)		1,257,547	364,103	893,443	5.7%	4.1%
総合計／平均		220,916,981	221,356,688	256,062,000		464,566.06						6,154,310	1,343,163	4,811,146	5.5%	4.3%

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

注2: 「入居率」は、オペレーターからの提出資料に基づき、入居者の人数を居室数で除して算出しています。ただし、「グランダム戸厄神」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。なお算出の結果、入居率が100.0%を超える場合には100.0%として記載しています。

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

注4: 上記の施設タイプの分類における介護型・住宅型・サ高住についての入居率平均は91.1%、老健の利用率平均は93.5%です。

