



2019年7月期（第15期）

決算説明資料

2019年9月13日

証券コード
3278

KENEDIX
Residential NEXT Investment Corporation

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. 更なる投資主価値向上の実現に向けて

合併後の振り返りと今後の取組み	p. 5
投資口価格の推移	p. 6
ポートフォリオ構築方針	p. 7
新規取得資産と外部成長のパイプライン	p. 8
居住用施設の賃料動向	p. 9
サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取組み –	p. 10
サステナビリティ② – 社会 (Social)・ガバナンス (Governance) への取組み –	p. 11
資産運用報酬体系の変更について	p. 12

2. 決算概要（第15期の実績及び第16期・第17期の収益予想）

2019年7月期（第15期）損益計算書	p. 14
2020年1月期（第16期）及び2020年7月期（第17期）の収益予想	p. 15-16
1口当たり分配金の成長	p. 17

3. ポートフォリオの状況

ポートフォリオの内訳①	p. 19
ポートフォリオの内訳②	p. 20
居住用施設の稼働率推移	p. 21
運用の状況 – 居住用施設① –	p. 22
運用の状況 – 居住用施設② –	p. 23
計画的な大規模修繕と内部成長の事例	p. 24
運用の状況 – ヘルスケア施設 –	p. 25

4. 財務の状況

財務の状況	p. 27-28
投資主の状況等	p. 29

ご参考資料

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. 31-32
テナント属性分析（居住用施設）	p. 33
免震部材について	p. 34
市場規模の拡大と強い需要が続くヘルスケア施設	p. 35
ヘルスケア施設を取り巻く環境	p. 36
オペレーターの概要	p. 37
オペレーター居室数ランキング	p. 38
シニアリビング施設の分類	p. 39
賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）	p. 40
シニアリビング施設の典型的な収益構造	p. 41
オペレーションの改善	p. 42
投資主優待制度について	p. 43
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p. 44
ケネディクスグループの概要	p. 45
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p. 46
財務諸表	p. 47-48
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p. 49
鑑定評価額一覧	p. 50-55
ポートフォリオ・パフォーマンス	p. 56
個別物件パフォーマンス	p. 57-62

1. 更なる投資主価値向上の実現に向けて

合併後の振り返りと今後の取組み



合併後の振り返り

合併前 直近期末
合併・2期連続公募増資により各指標が向上 (第12期末→第15期末)

投資主価値の向上

一口当たり分配金額 (DPU) の増加

増加率 +17.0%

第12期	第13期	第14期	第15期
3,473円/口	4,026円/口	4,039円/口	4,063円/口

NAVの向上

1口当たりNAV
153,716円
▶ **170,844円**

内部成長の実現

第15期の
新規賃料増加率
+2.6%

売却益の獲得

第13期～第15期
売却益の合計
8.4億円

安定性の高まり

時価総額の拡大

時価総額
1,090億円 ▶ **1,747億円**
増加率 +60.2%

資産規模の拡大

資産規模
1,641億円 ▶ **2,332億円**
増加率 +42.1%

財務指標の改善

LTV
51.5% ▶ **49.4%**

インデックスへの組入れ

2018年9月
**FTSE EPRA/NAREIT
Global Real Estate
Index** 組入れ

今後の取組み

分配金の成長とマネジメント

- 内部成長と外部成長の両輪により、巡航DPU4,000円の早期達成を目指す
- 売却益によるDPU上積みを継続
- 内部留保の活用により、DPUを安定的に成長
- 財務コストの削減

安定性の高いポートフォリオの構築

- 東京経済圏の賃貸住宅を中心に年間200億円程度の新規投資の継続を目指す
- 東京経済圏の賃貸住宅を中心としたポートフォリオを構築
- 継続的な資産入替によるポートフォリオのクオリティ向上を図る

更なるポジショニングの向上

- 財務の安定性向上により、信用格付のA+(安定的)の向上を目指す
- 新たな指数組入れ等により投資家層の拡大を目指す

目標

**DPU (巡航水準)
4,000円**

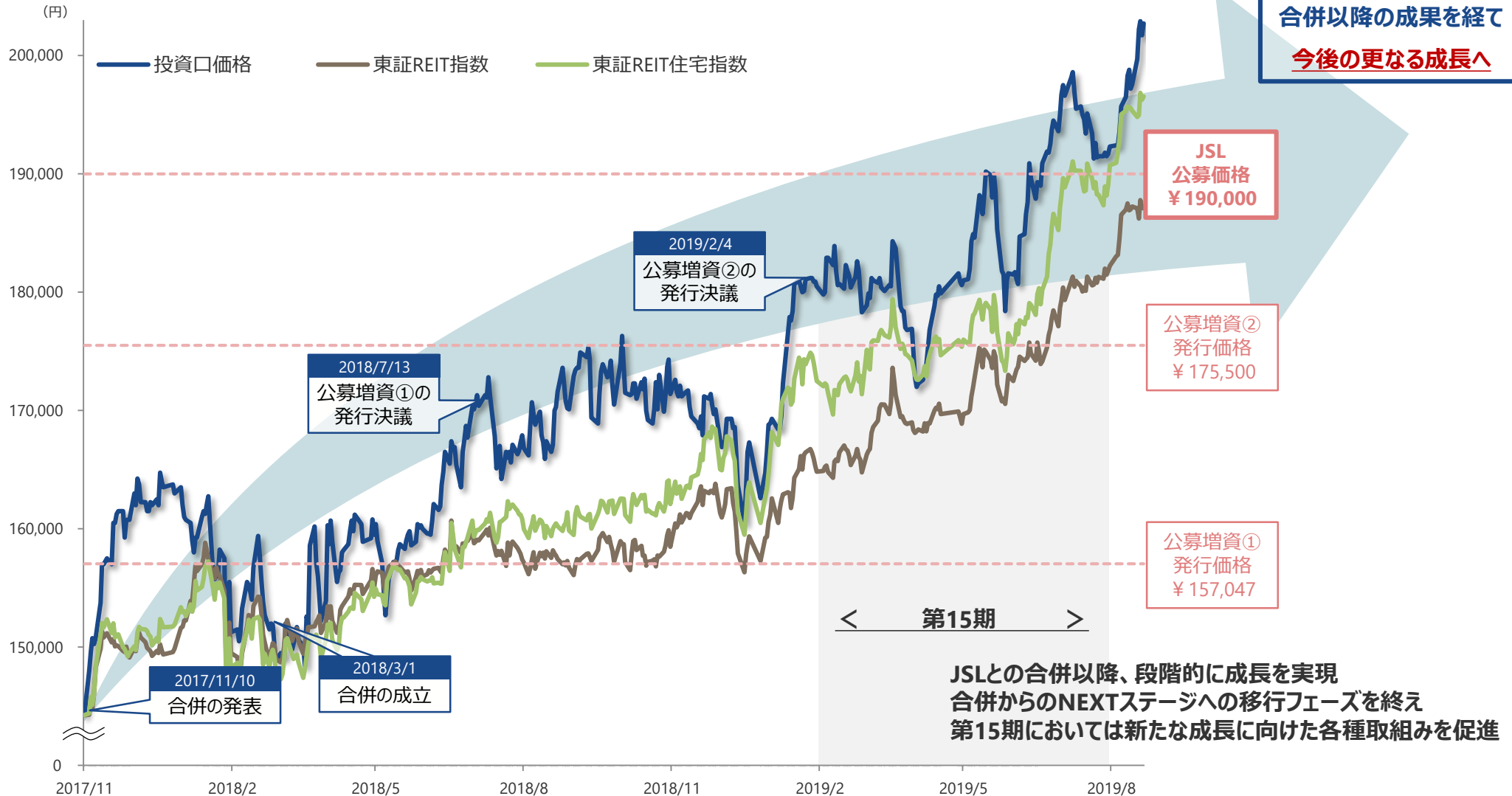
**時価総額
2,000億円**

**資産規模
3,000億円**

1. 更なる投資主価値向上の実現に向けて
投資口価格の推移

- 2017年11月に合併を公表後、2期連続の公募増資による成長を経て、投資口価格は堅調に推移
- 本投資法人の当期（第15期）中においては**ジャパン・シニアリビング投資法人(JSL)の公募価格190,000円を超える**

投資口価格の推移（合併公表以降）



注: 合併公表日である2017年11月10日の東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、同日の本投資法人の投資口価格（終値）として指数化しています。

ポートフォリオ構築方針

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

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	運用ガイドライン上の投資比率目標	現状の投資比率 (注1)	資産規模 3,000億円 達成時の目標比率 (注2)
居住用施設	60% 以上	76.5%	70-75%程度
ヘルスケア施設	30% 以下	22.7%	20-25%程度
宿泊施設	20% 以下	-	0-10%程度
その他	10% 以下	0.7%	0-5%程度

～売却対象の考え方～

- アセットクラスを限定せず、ポートフォリオの成長力強化を目的に戦略的な資産入替の継続を目指す



- 物件特性や局所的なマーケット環境を踏まえ、今後の競争力低下が予想される物件
- 賃貸住宅については、地方経済圏に所在する物件が優先的な売却検討対象
- 今後CAPEXが多く見込まれる物件など収支見通しの悪化が予想される物件

(注1) 本資料の日付現在において既に予定している、2020年3月時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。

(注2) 目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載しています。実際の投資比率は、今後のマーケット環境等により上記各比率と異なる可能性があります。

新規取得資産と外部成長のパイプライン

- 内部成長力の強い東京経済圏の賃貸住宅2物件を新規取得
- 地方経済圏の優良立地に所在する新築物件も取得

新規取得資産の概要 (取得予定)

	KDXレジデンス 西船橋 東京 経済圏	KDXレジデンス 幡ヶ谷 東京 経済圏	KDXレジデンス 仙台駅東
所在地 (駅距離)	千葉県船橋市 (西船橋駅より徒歩約4分)	東京都渋谷区 (幡ヶ谷駅より徒歩約6分)	宮城県仙台市 (仙台駅より徒歩約7分)
取得価格	975百万円	2,500百万円	1,340百万円
鑑定評価額	1,060百万円	2,710百万円	1,410百万円
NOI利回り (注1)	5.0%	4.6%	5.0%
NOI利回り 償却後 (注1)	4.0%	4.1%	3.8%
取得時期 (予定)	2019年9月17日	2020年2月28日 までの買主が指定した日	2020年3月12日 までの買主が指定した日
建築時期	2011年1月	2002年1月	2019年2月

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

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		サポート会社による物件供給	
	東京 経済圏		東京 経済圏 優先 交渉権
(仮称) 八丁堀プロジェクト		(仮称) 南六郷プロジェクト	
所在地	東京都中央区	所在地	東京都大田区
賃貸可能戸数	40~50戸程度	賃貸可能戸数	80戸
竣工(予定)	2020年8月	竣工(予定)	2020年2月

本資産運用会社独自ルート		スポンサーサポート	
	優先 交渉権 固定賃料		東京 経済圏 固定賃料
	東京 経済圏 固定賃料		
リハビリホームグランダ神戸北野		大塚駅前ホテル	
所在地	兵庫県神戸市	所在地	東京都豊島区
居室数	59室	客室数	74室
竣工	2016年2月	竣工	2018年10月
オペレーター	(株)ベネッセスタイルケア		
		所在地	神奈川県横浜市
		客室数	123室
		竣工	2018年11月

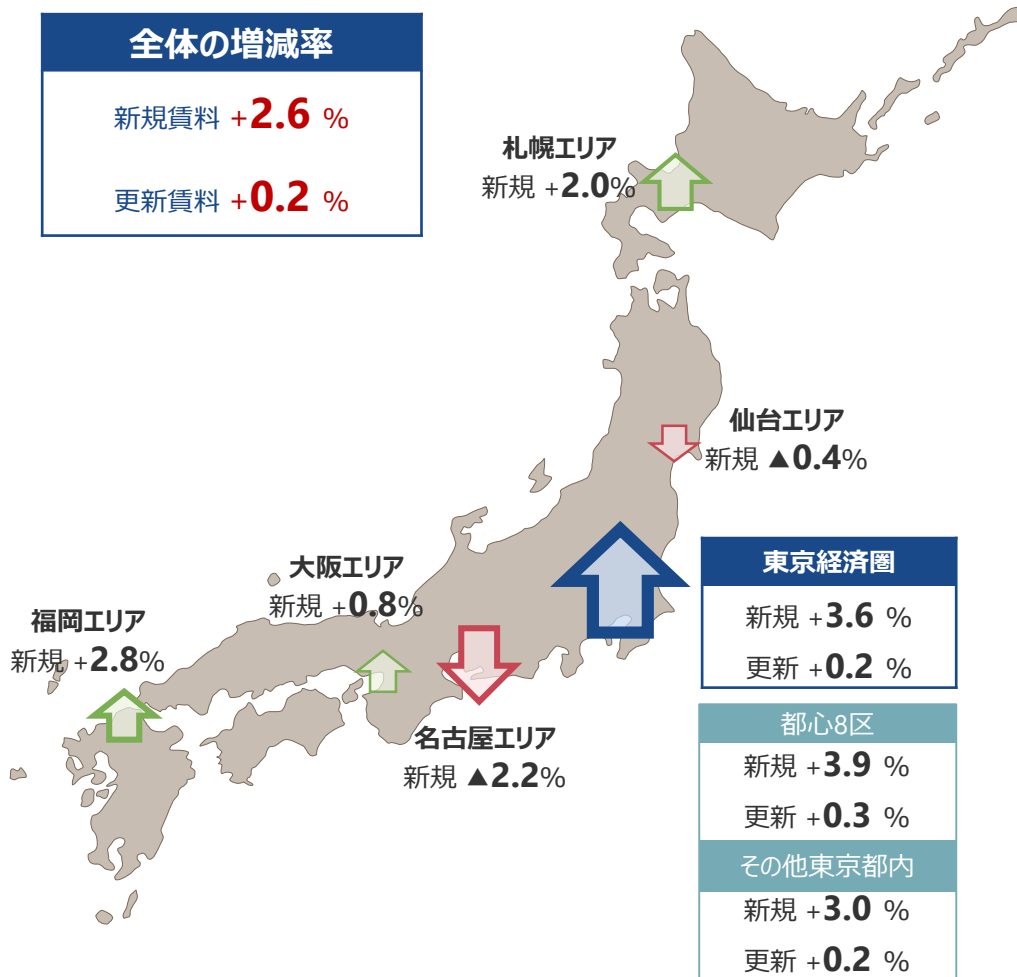
(注1) 取得資産の「NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を取得価格 (税抜) で除して、「償却後NOI利回り」は鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益 (NOI) からケネディクス不動産投資顧問株式会社がエンジニアリング・レポートに基づき試算した減価償却費を控除した額を取得価格 (税抜) で除して、それぞれ算定しています。

居住用施設の賃料動向

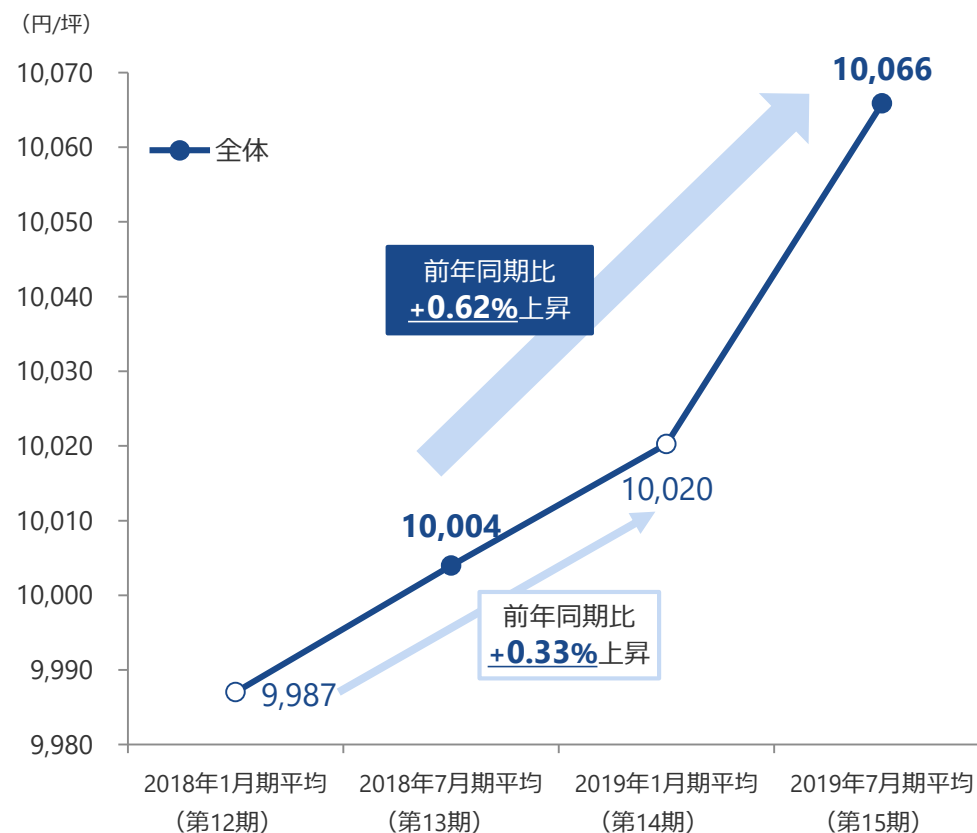
- 東京経済圏を中心に賃貸住宅マーケットは良好に推移
- 名古屋・仙台エリアの新規賃料動向は弱含み

- 新規賃料の増加により、賃料単価の上昇を実現
- ポートフォリオ全体の賃料単価は+0.62%上昇（前年同期比）

賃料の増減率マップ（2019年7月期）



住宅賃料坪単価の推移（注1）



注1: 「地域別住宅賃料坪単価」は、2017年8月から2019年7月末まで通期運用している111物件のうち、パスルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取り組み –

ESG

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



KDXレジデンス恵比寿



KDXレジデンス半蔵門



KDXレジデンス四谷



芦屋ロイヤルホームズ



KDXレジデンス豊洲



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



イクセレント西宮

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

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、2019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、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。

その他の取り組み

エネルギー使用量の削減

	削減目標	2018年度 (前年比)
エネルギー使用量	5年間/原単位ベースで5%	増減率 -6.4%

エネルギー使用量の削減などに関する長期目標を設定し、環境負荷低減につながる取り組みを推進

共用部照明のLED化 (注2)

	2015年以降累計
実施物件数 (物件)	46
工事金額 (百万円)	78.7
年間削減額 (百万円)	22.5

宅配ボックスの設置



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



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。

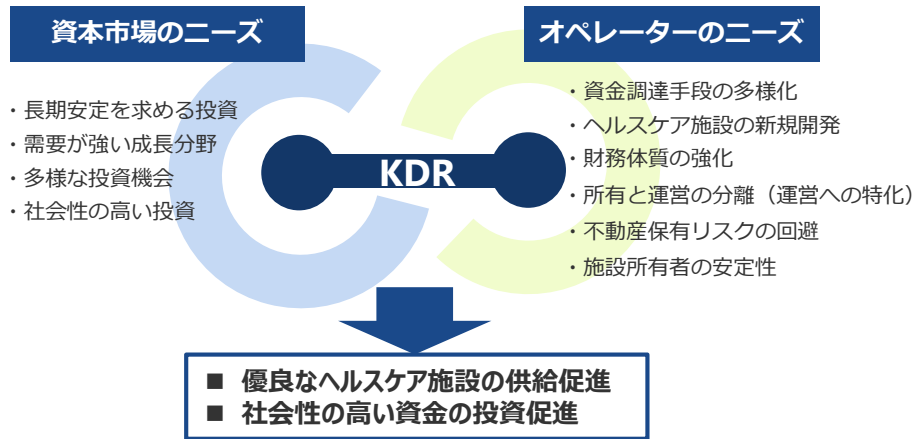
注2 「年間削減額」は、交換工事実施時に工事施工会社より受領した提案資料をもとに試算した数値です。

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

ESG

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）

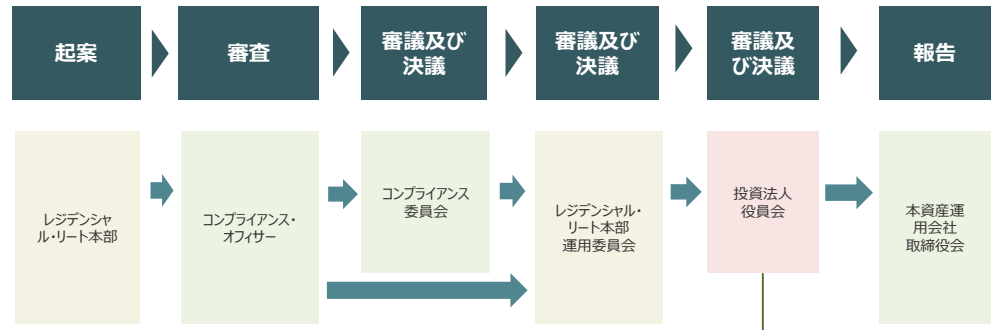
- 人口構造を巡る課題に直面する日本において、少子高齢化への対応の一環として、**保育施設に係るニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設は、安定的な賃料収入の獲得を通じて施設の中長期的な不動産価値への反映の可能性もある、将来的に有望なアセットクラスであると本資産運用会社は考えています。
- 上記のニーズに応える保育施設への投資を通じて**社会的価値の創出、及び機動的な投資機会の確保**を目的に、運用ガイドラインの改定を実施しました。

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

ESG

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

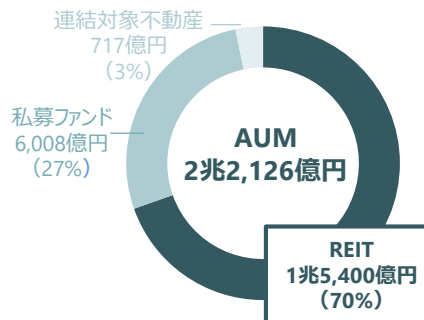


役員の状況：
 ・ 執行役員2名（女性執行役員1名を含む）と独立した監督役員3名により構成
 ・ 監督役員は、法務・会計・医療といった多様なバックグラウンドを有する

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

(2019年6月末時点)



■ ケネディクスによるKDRへの出資

(2019年7月末時点)

保有投資口数	保有比率
16,570口	1.82%

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

資産運用報酬体系の変更について

投資主利益との連動性を高めることを目的に

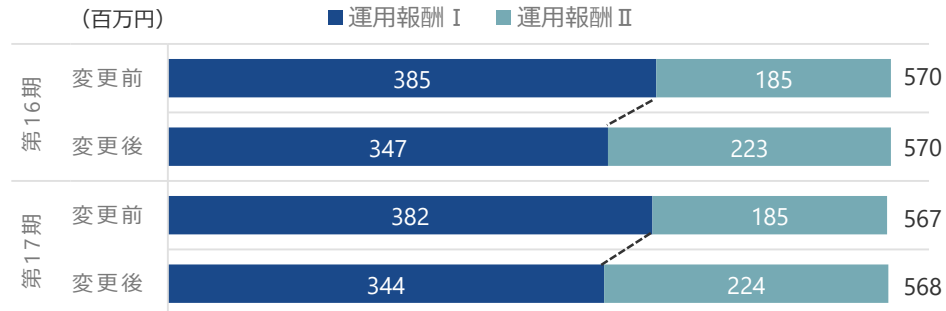
- 総資産額に連動する報酬（運用報酬Ⅰ）の料率引き下げと、利益パフォーマンスに連動する報酬（運用報酬Ⅱ）の1口当たり利益との連動性の強化を実施
- 加えて投資口価格のパフォーマンスと連動する報酬（運用報酬Ⅲ）を新設し、投資主価値向上へのインセンティブも強化

運用報酬の料率等変更及び新設の概要



運用報酬の料率変更等を適用した場合の試算値

運用報酬の総額に大きな影響のない範囲で、利益パフォーマンスに連動する割合が増加 (第16期及び第17期の運用状況の予想の前提数値をもとに算出した試算値であり、実際の報酬額と一致しない可能性があります)



運用報酬Ⅲの料率計算

住宅市場の季節変動や経済活動のサイクルを考慮し、パフォーマンス判定期間を半年ではなく実質的に1年とする設計 (第14期の数値は、過去の時点における投資口価格等により算出した試算値。いずれも実際の適用数値ではありません。)

計算の基準となる営業期間	第14期	X期	X+1期
本投資法人の投資口価格の騰落率 (a)	+10.9%	+9.2%	+10.9%
東証REIT指数の騰落率 (b)	+6.9%	+11.1%	+6.9%
対東証REIT指数パフォーマンス (a) - (b)	+4.0%	-1.9%	+4.0%
報酬の算定料率	4.0%	0%	+2.1%
報酬を計上する営業期間	第15期	X+1期	X+2期

(注) 資産運用報酬体系の変更は、2019年10月30日開催予定の投資主総会での承認等を前提としています。なお、投資主総会で承認等がされた場合、当該変更は2020年2月1日に効力を生じる予定です。

2. 決算概要（第15期の実績及び第16期・第17期の収益予想）

2. 決算概要（第15期の実績及び第16期・第17期の収益予想）

2019年7月期（第15期）損益計算書

(百万円)	2019年1月期		2019年7月期		前期比		主な増減要因 (注1) (R)平均稼働率：96.4%	予想比		主な増減要因 (注1) (R)平均稼働率：96.6%	
	実績	予想	実績	実績							
賃貸事業収入	7,085	7,336	7,342	257	3.6%	新規物件取得による増加 +247	6	0.1%			
その他賃貸事業収入	520	533	590	70	13.5%	(R)既存物件の増賃等による増加 +22	56	10.7%	(R)礼金・更新料等の増加 +18		
不動産等売却益	203	202	203	0	0.1%	(H)14期取得大田多摩川通期寄与等 +25	0	0.3%	(R)保険料収入など一時的な収入 +22		
受取配当金	14	-	-	-14	-100.0%	(R)勾当台・新大阪売却による減少 -38	-	-			
営業収益	7,823	8,072	8,136	312	4.0%	(R)礼金・更新料等の増加 +55	63	0.8%	(R)保険料収入など一時的な収入 +21		
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,451	1,552	1,524	72	5.0%	(R)リース関連コストの増加 +23	-27	-1.8%	(R)リース関連コストの減少 -29		
減価償却費	1,343	1,394	1,391	48	3.6%	2018年取得物件の固都税費用化開始 +66	-2	-0.2%			
その他営業費用	815	862	861	46	5.7%	当期新規物件取得による増加 +47	-1	-0.1%			
営業費用	3,610	3,809	3,777	167	4.6%	資産規模増等による資産運用報酬の増加 +49	-31	-0.8%			
営業利益	4,213	4,263	4,358	145	3.5%		95	2.2%			
営業外収入	0	0	1	0	250.0%		0	242.7%			
営業外費用	614	619	618	3	0.6%	運用日数差等による支払利息等の減少 -3	-1	-0.2%			
経常利益	3,599	3,643	3,741	142	4.0%	投資口交付費の増加 +6	97	2.7%			
当期純利益	3,598	3,643	3,741	142	4.0%		97	2.7%			
RTA取崩(積立)	20	20	20	-	-		-	-			
利益剰余金 取崩(積立)	(108)	(6)	(74)	34	-		-68	-	税負担ない範囲で最大限内部留保		
分配金総額	3,510	3,657	3,687	176	5.0%		29	0.8%			
1口当たり分配金 (注2)	4,039円	4,030円	4,063円	24円	0.6%		33円	0.8%			
NOI	6,154	6,317	6,408	254	4.1%		91	1.4%			

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

(注2) 「1口当たり分配金」は、2019年1月期の期末発行済投資口数の総口数869,133口、2019年7月期の期末発行済投資口数907,458口として算定しています。

2020年1月期（第16期）及び2020年7月期（第17期）の収益予想（1/2）

(百万円)	2019年	2020年	前期比		主な増減要因（注1）	2020年	前期比		主な増減要因（注1）
	7月期	1月期							
	実績	予想			(R)想定稼働率：96.0%	予想			(R)想定稼働率：96.2%
賃貸事業収入	7,342	7,440	98	1.3%	前期取得6物件の通期寄与 +94	7,509	69	0.9%	(R)物件取得・1物件売却による増減 +54
その他賃貸事業収入	590	512	-77	-13.2%	(R)西船橋取得・1物件売却による増減 +13	557	44	8.7%	(R)既存物件の増収 +15
不動産等売却益	203	-	-203	-100.0%	(R)既存物件の減収 -9	-	-	-	(R)礼金・更新料等の増加 +45
受取配当金	-	-	-	-	(R)礼金・更新料等の減少 -47	-	-	-	-
営業収益	8,136	7,953	-183	-2.3%	(R)保険料収入など一時的な収入の減少 -22	8,067	114	1.4%	(R)リース関連コストの増加 +31
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,524	1,484	-40	-2.6%	(R)リース関連コストの減少 -23	1,552	67	4.6%	前年取得物件の固定税費用化開始 +22
減価償却費	1,391	1,426	34	2.5%	修繕費の減少 -32	1,441	15	1.1%	修繕費の増加 +17
その他営業費用	861	898	36	4.2%	前期及び当期新規物件取得による増加 +24	910	12	1.4%	前期及び当期新規物件取得による増加 +15
営業費用	3,777	3,808	31	0.8%	消費税率アップ（8→10%）等による消費税の増加 +21	3,904	95	2.5%	消費税率アップ（8→10%）等による消費税の増加 +13
営業利益	4,358	4,144	-214	-4.9%	資産規模増等による資産運用報酬の増加 +8	4,162	18	0.4%	-
営業外収入	1	0	-0	-70.8%	-	0	-	0.0%	-
営業外費用	618	644	25	4.1%	運用日数の差、新規借入等による支払利息及び融資関連手数料の増加 +24	658	14	2.2%	-
経常利益	3,741	3,500	-241	-6.4%	-	3,504	3	0.1%	新規借入等による支払利息及び融資関連手数料の増加 +14
当期純利益	3,741	3,500	-241	-6.4%	-	3,504	3	0.1%	-
RTA取崩	20	20	-	-	-	20	-	-	-
利益剰余金 取崩(積立)	(74)	167	241	-	内部留保から167百万円取り崩して分配金へ充当	164	-3	-	内部留保から164百万円取り崩して分配金へ充当
分配金総額	3,687	3,687	0	0.0%	-	3,688	0	0.0%	-
1口当たり分配金（注2）	4,063円	4,064円	1円	0.0%	-	4,065円	1円	0.0%	-
NOI	6,408	6,468	60	0.9%	-	6,515	46	0.7%	-

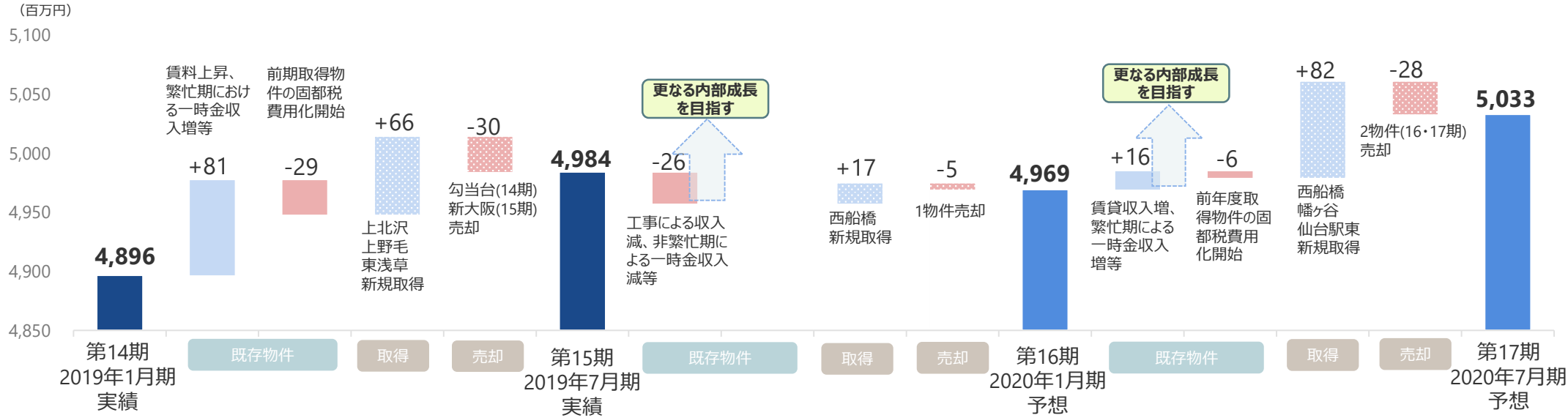
(注1) (R)は居住用施設のみ、(H)はヘルスケア施設のみに係る増減要因を表します。

(注2) 「1口当たり分配金」は投資口数の総口数を907,458口として算定しています。

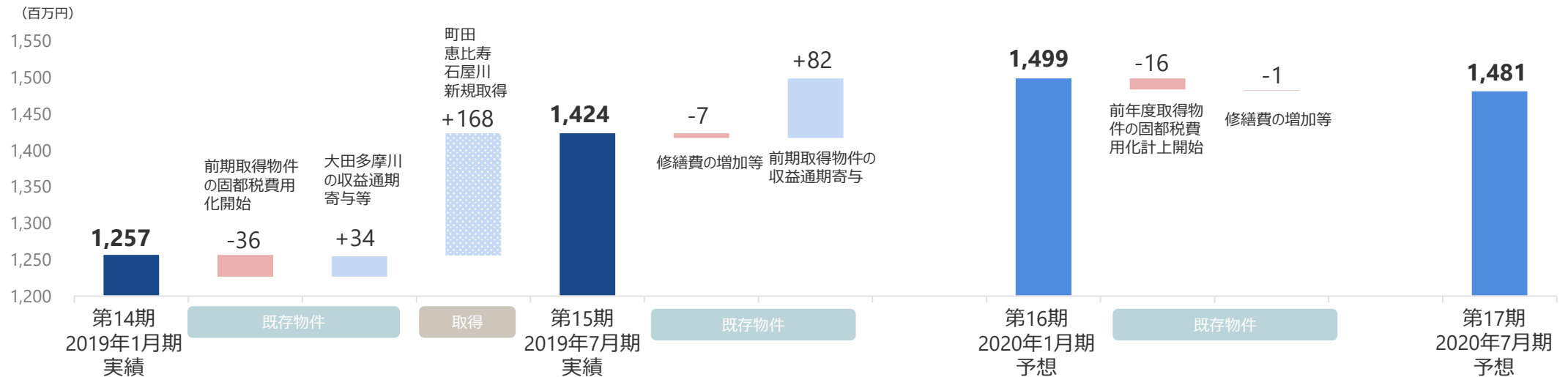
2020年1月期 (第16期) 及び2020年7月期 (第17期) の収益予想 (2/2)

用途別のNOI推移 (注)

居住用施設



ヘルスケア施設

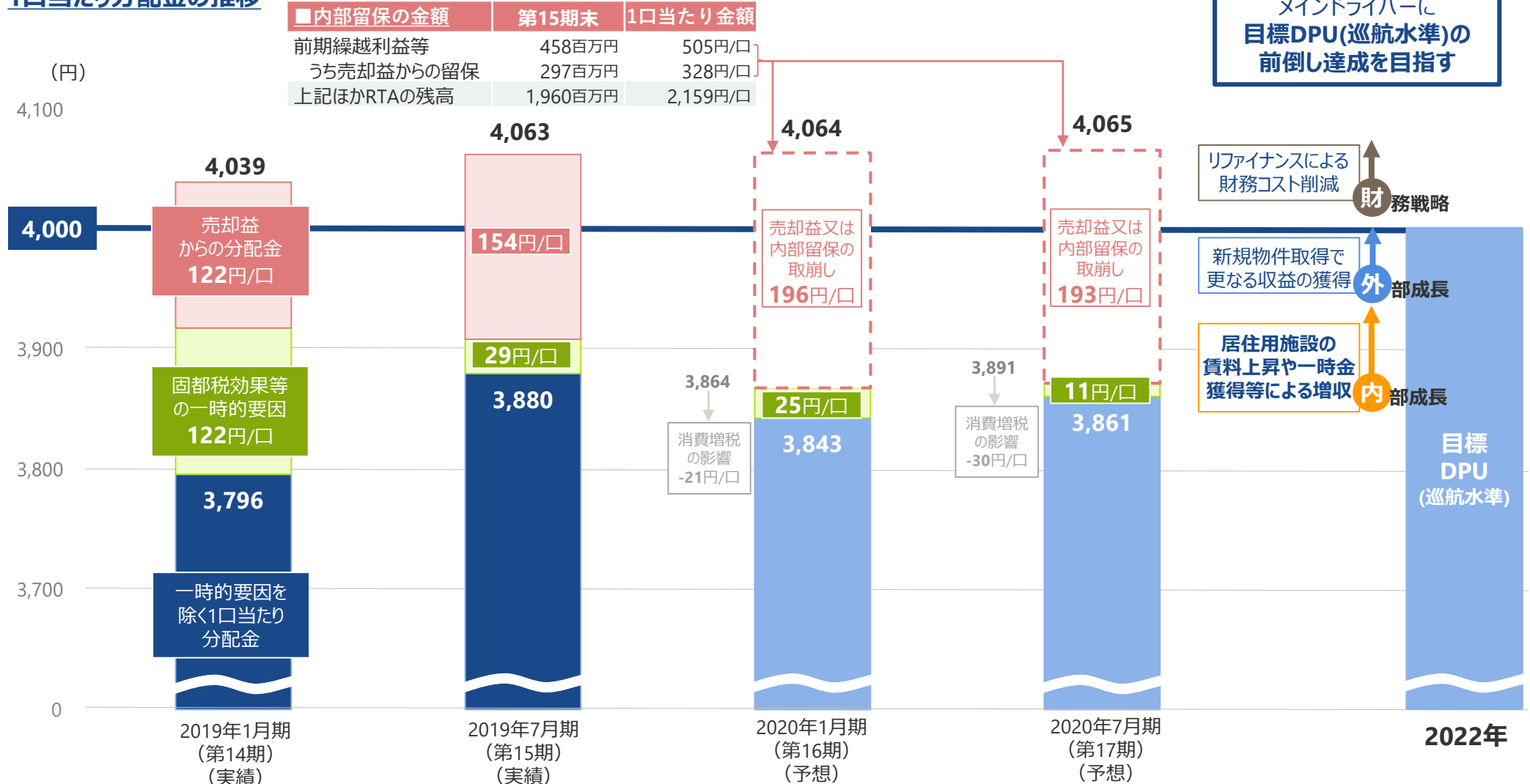


(注)「居住用施設」の各数値には、「その他」(底地1物件)を含みます。

1口当たり分配金の成長

- 居住用施設の内部成長が分配金成長に寄与し、成長ドライバーへ
- 継続的な物件売却と内部留保の活用により、第16期以降も高い水準の分配金を維持

1口当たり分配金の推移

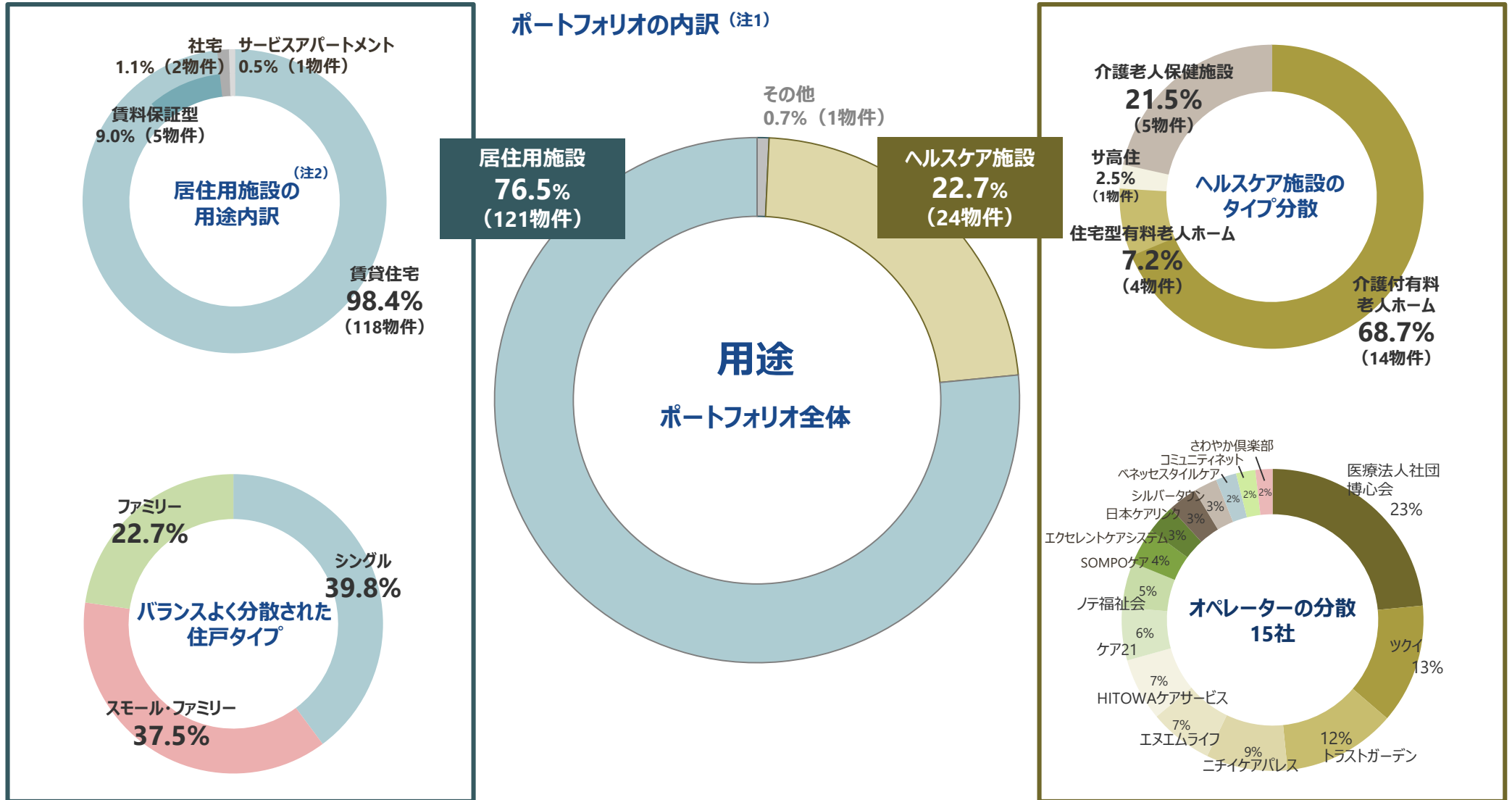


(注1)「一時的要因を除く1口当たり分配金」は、当該期の(予想)分配金額から、物件売却による売却益からの分配金への(予想)充当金額、及び固都税効果等の一時的要因を除いた金額をいいます。なお、2020年1月期(第16期)以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、当該金額を分配することを保証するものではありません。
 (注2)「固都税効果等の一時的要因」とは、物件取得年度の固都税が翌年から費用計上されるため費用化の時期が後ろ倒しになることにより生じる固都税効果、総資産額の変動により金額が変動する各報酬による影響等によるものです。
 (注3)「内部留保の取崩し」については、本資料の日付現在における見込額であり、実際の金額は今後の売却益や収益変動等の影響により、当該金額と異なる可能性があります。

3. ポートフォリオの状況

ポートフォリオの内訳①

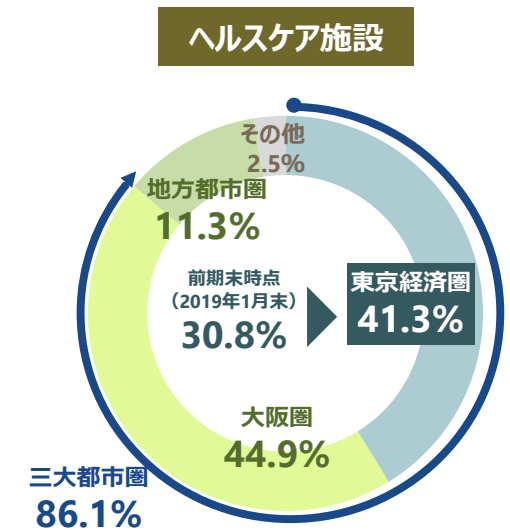
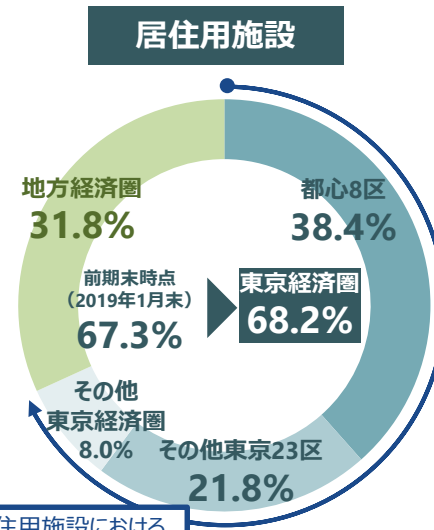
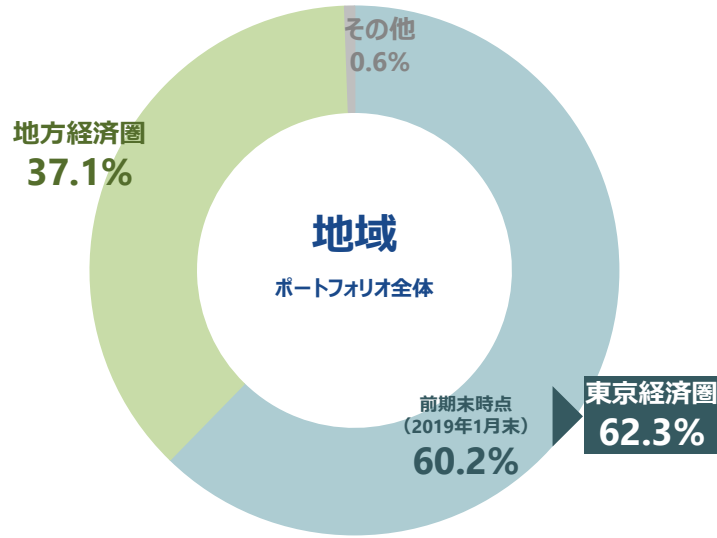
- 資産規模合計：2,380億円（146物件）、居住用施設：1,839億円（122物件）、ヘルスケア施設541億円（24物件）と分散が効いたポートフォリオ
- 居住用施設においては所在地・住戸タイプ等の分散、ヘルスケア施設においてもオペレーターへの分散が図られた投資により、強固なポートフォリオを構築



注1: 本資料の日付現在において既に予定している、2020年3月時点までの取得予定資産の反映を含む価格による割合を記載しています。以下同じです。
 注2: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。

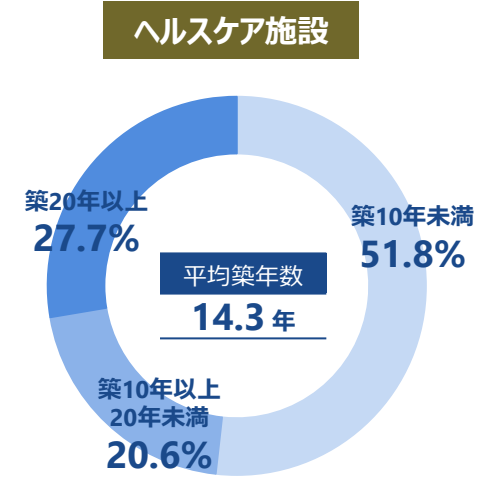
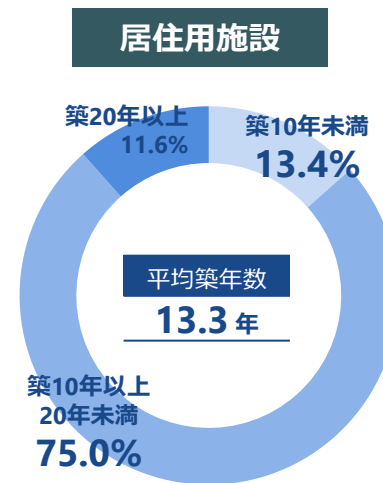
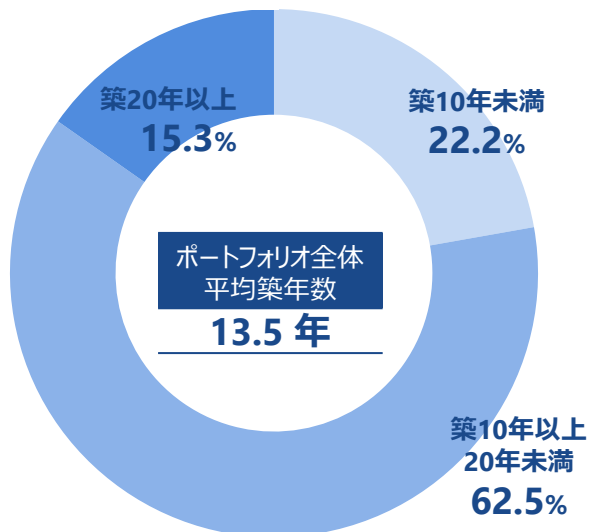
ポートフォリオの内訳②

地域別の内訳 (注1)



居住用施設における
東京経済圏比率
70% 以上を目指す

築年数の内訳 (注2)

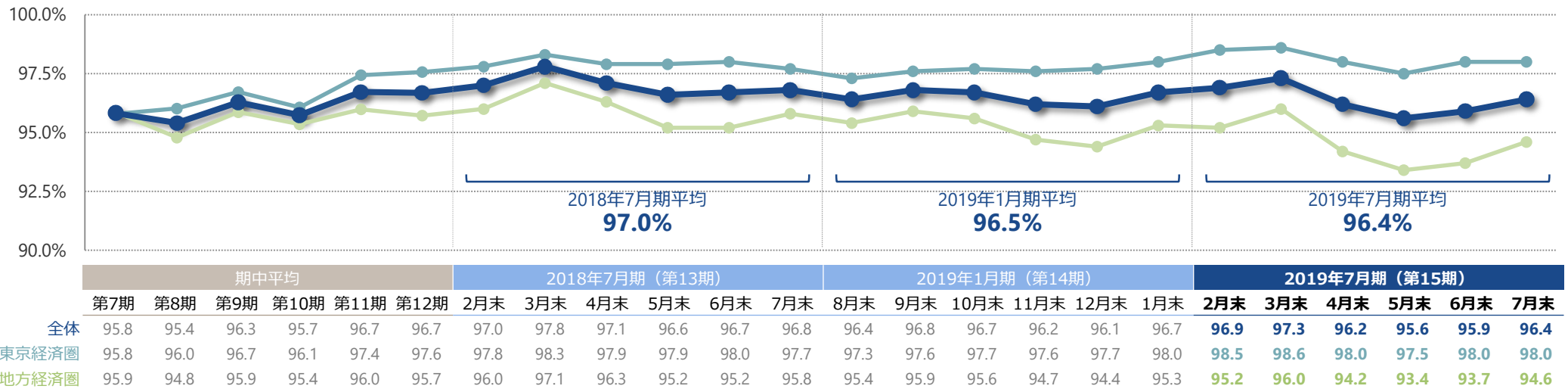


注1: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。「大阪圏」は、大阪府、京都府、奈良県、兵庫県、滋賀県の都市をいいます。「三大都市圏」は、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。「地方都市圏」は、三大都市圏を除く地方都市をいいます。

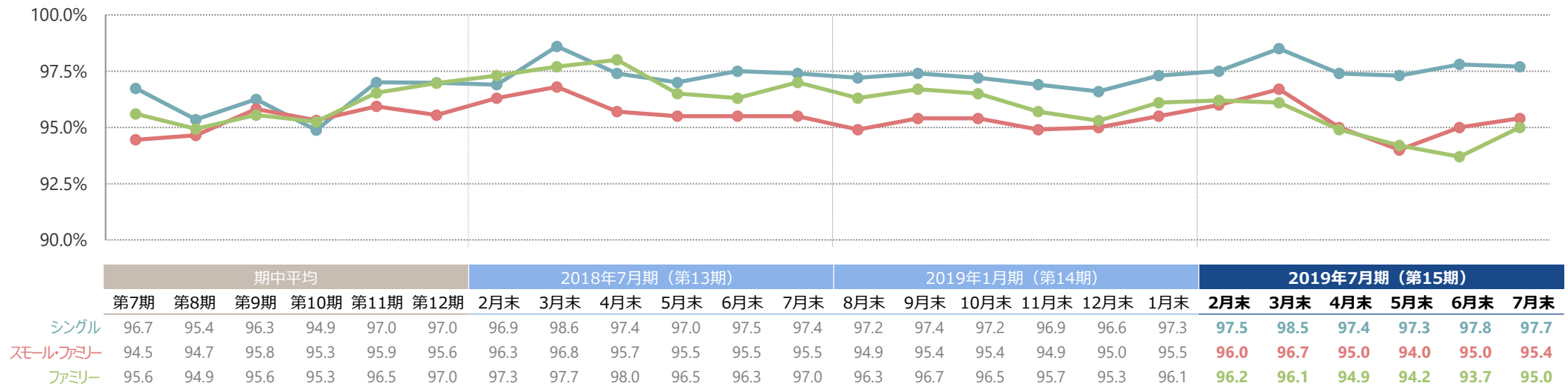
注2: 「築年数」は、竣工日から2019年7月31日までの期間により算出しています。

居住用施設の稼働率推移

地域別稼働率 (注1)



住戸タイプ別稼働率 (注1)

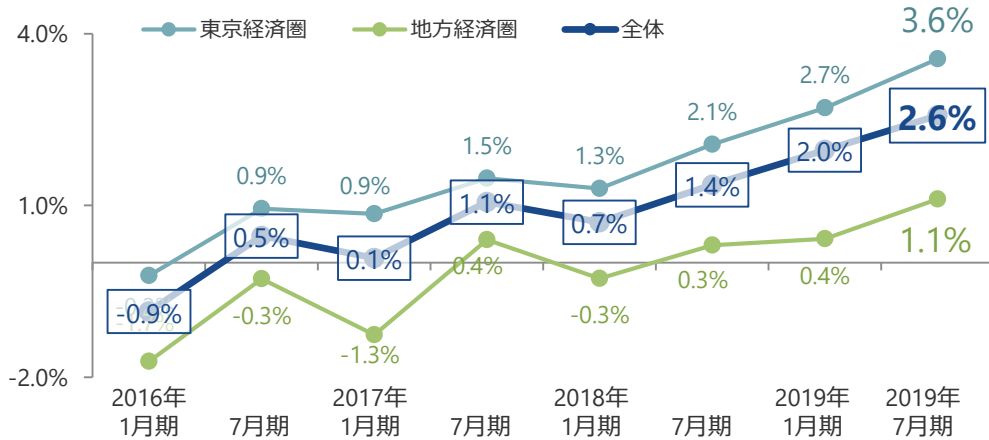


注1: 「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含みます。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

運用の状況 — 居住用施設① —

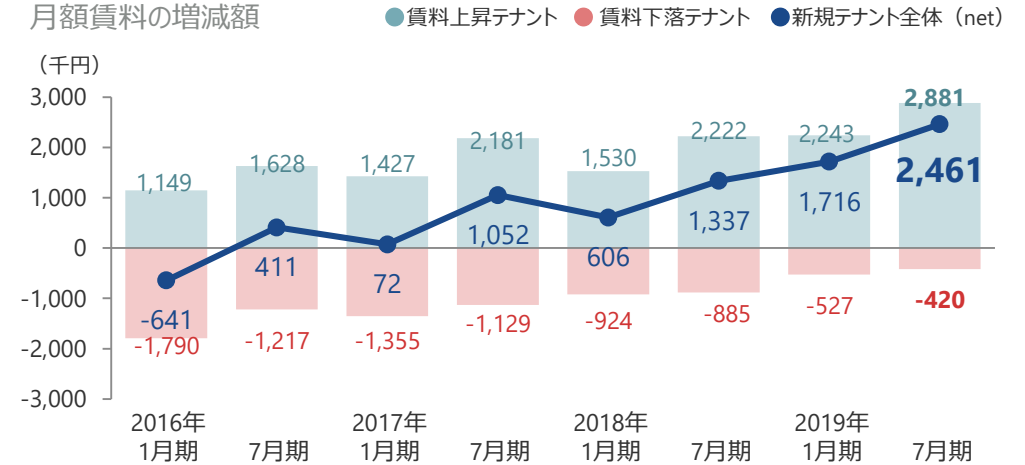
新規賃料の増減率 (注1)

地域別の月額賃料の増減率



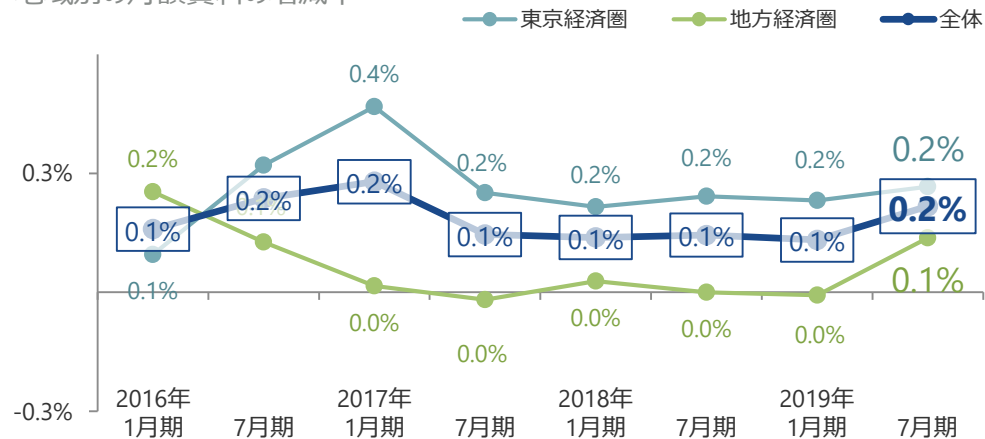
新規賃料の増減額

月額賃料の増減額



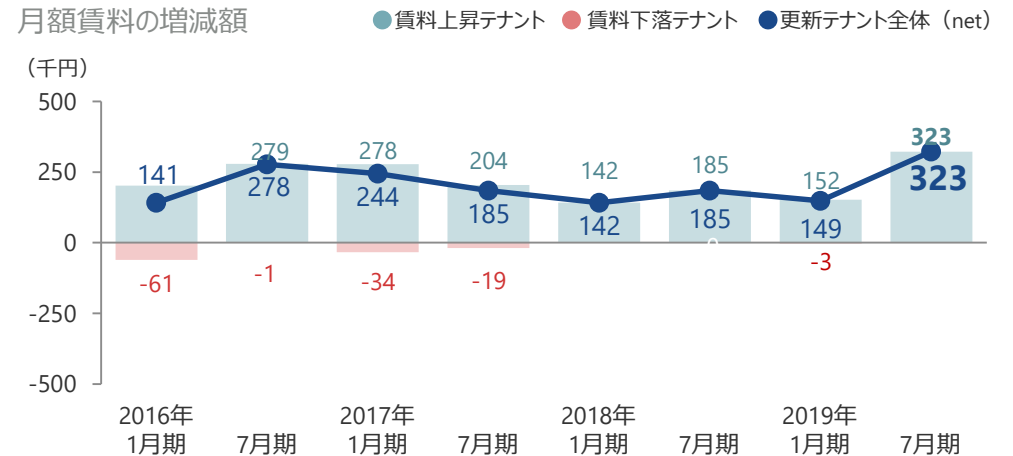
更新賃料の増減率 (注2)

地域別の月額賃料の増減率



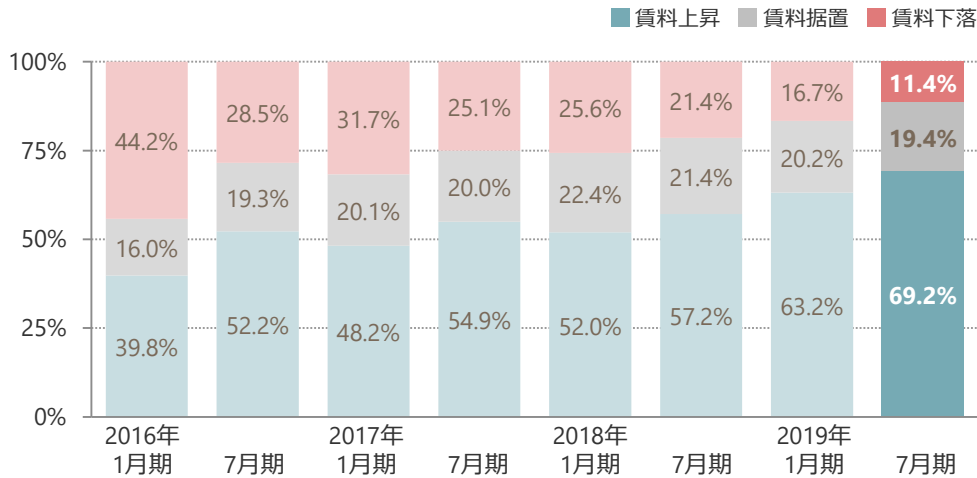
更新賃料の増減額

月額賃料の増減額

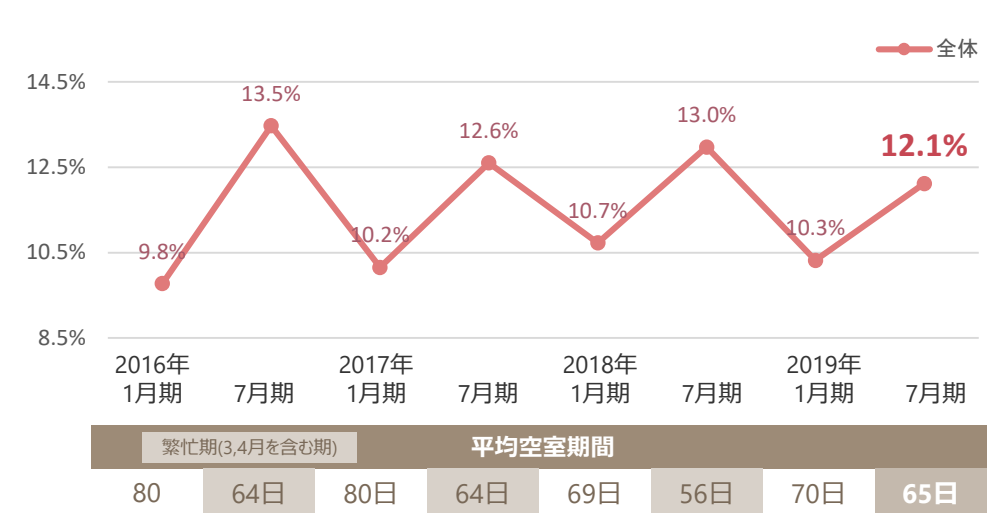


注1: 「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。
 注2: 「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

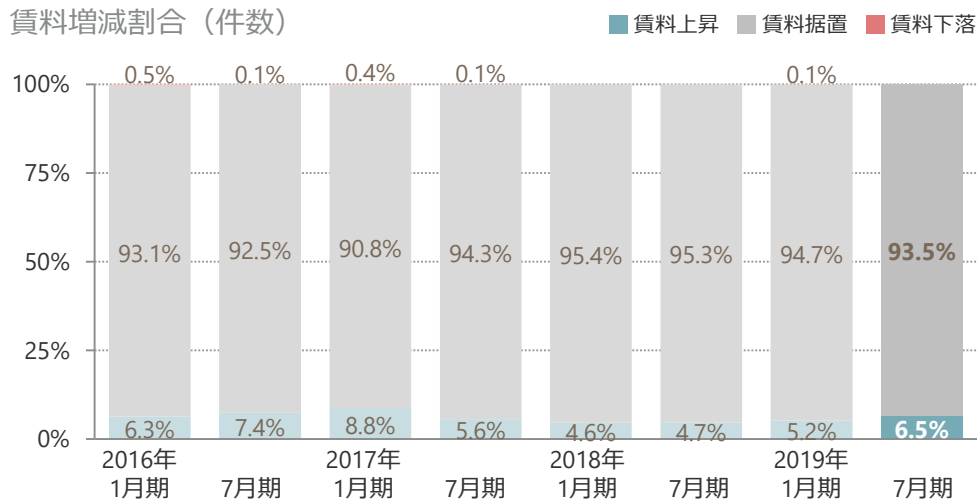
新規賃料の増減件数割合



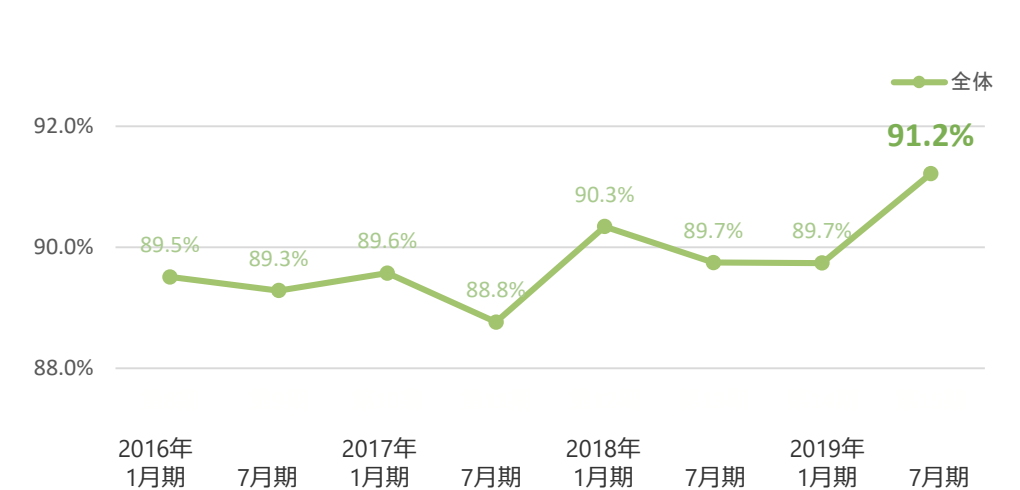
平均空室期間・退去率 (注1)



更新賃料の増減件数



更新率 (注2)

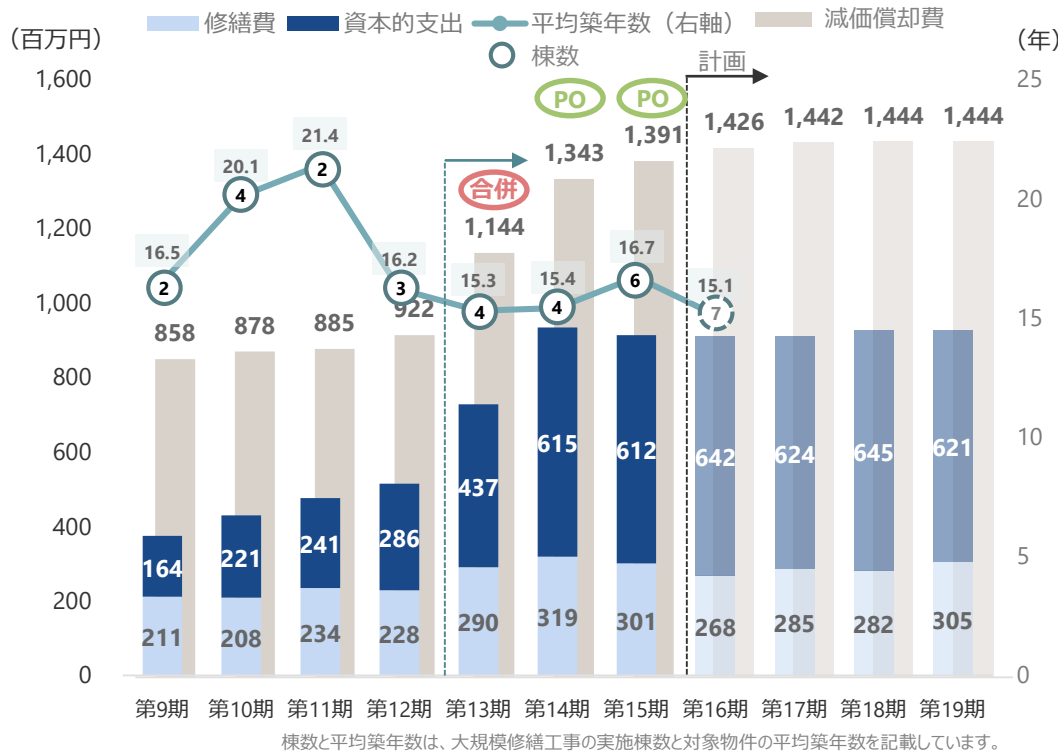


注1: 期末保有物件のうちバスループ契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、「退去率」は「解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。
 注2: 期末保有物件のうちバスループ契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

計画的な大規模修繕と内部成長の事例

計画的な資本的支出工事等

- 物件の競争力維持・向上に資する資本的支出や修繕工事を計画的に実施
- 一定の築年数が経過した物件に対し、大規模修繕工事を継続的に実施



築15~20年程度を迎える物件について、適切なタイミングで外壁等の大規模修繕工事を実施

KDXレジデンス四谷



(工事中)



(工事後)

ジョイステージ八王子



(工事前)



(工事後)

リニューアル工事等による内部成長

- テナント退去後の貸室について、適切なリニューアル工事等を実施することで運用パフォーマンスの向上を図る

KDXレジデンス田園調布



築20年を迎えるタイミングでの大規模修繕に加え

室内やキッチン及びユニットバス等の
 付帯設備について、適切なタイミングでの
リニューアル工事を実施し貸室の競争力を向上

工事内容	工事時期	新規契約賃料の増加率	工事完了後の平均空室期間
KDXレジデンス田園調布 室内リニューアル工事	2019年 1月期 (第14期)	+6.4%	12日

契約改定による内部成長

- 賃貸借契約期間の満了に伴い、新たな定期建物賃貸借契約を締結し、賃料の増額を実現

ビーサイト秋葉原

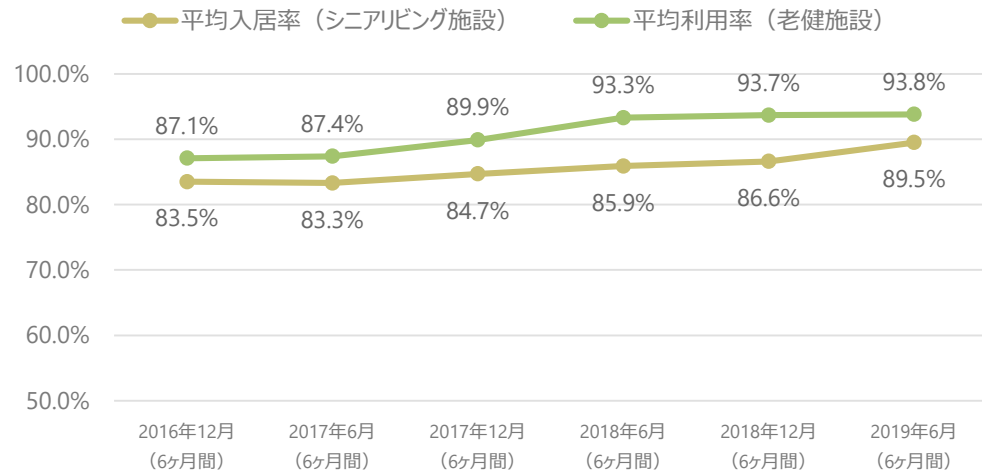


周辺の賃貸市場動向を踏まえた賃料の増額に加え、東京オリンピックによる需要が見込まれる一定期間における追加の賃料増額についても合意

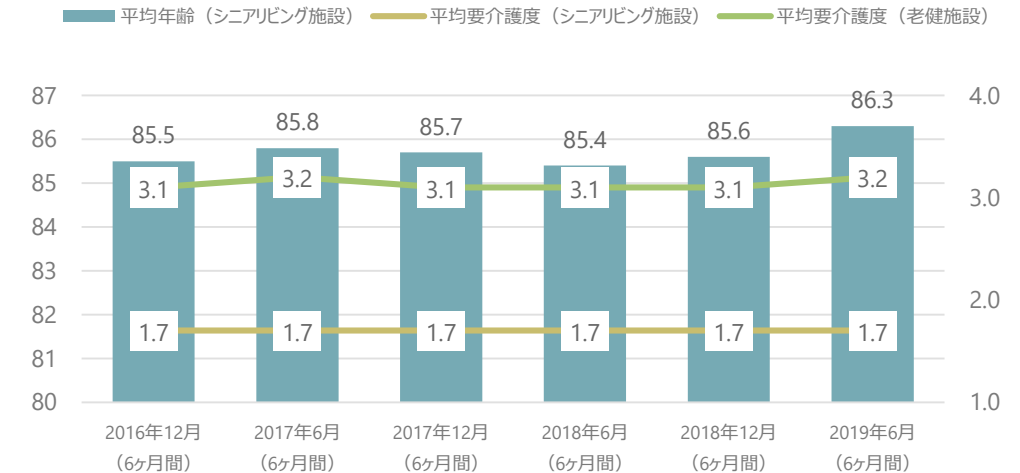
賃借人	スペースデザイン
賃貸借期間	2020年2月5日から2022年2月4日まで
賃料	月額 4,140,000円 (約4%増額) 2020年3月から2020年11月までの9カ月間に係る賃料は、月額4,590,000円
契約形態	定期建物賃貸借契約

運用の状況 –ヘルスケア施設–

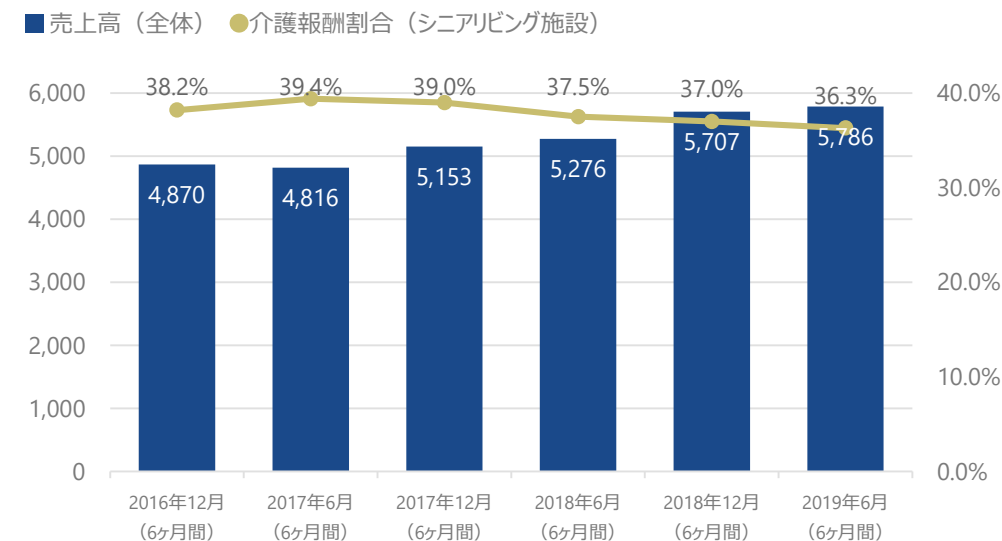
入居の状況 (注1, 2, 3)



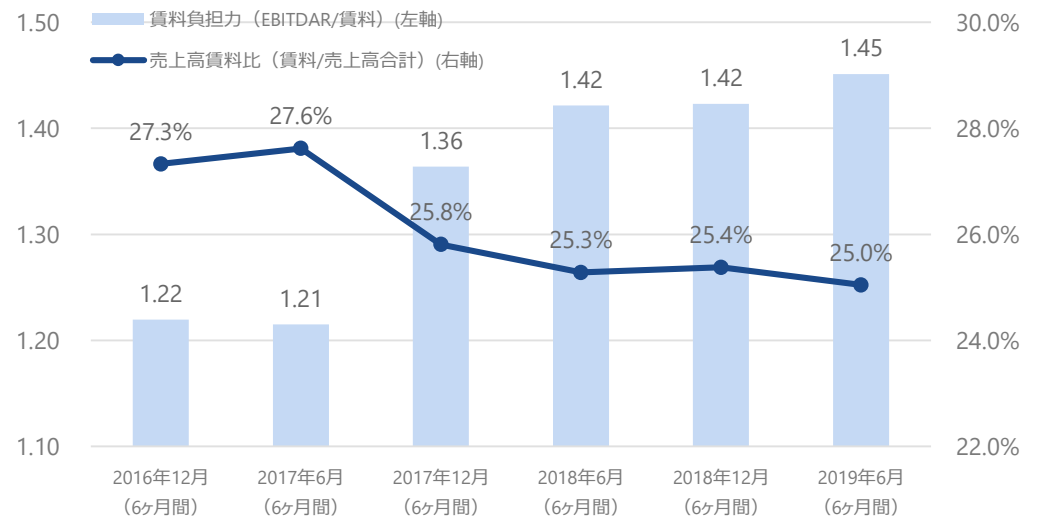
平均年齢と要介護度 (注1, 2)



介護報酬割合 (注1, 2, 4)



賃料負担力と売上高賃料比 (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15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「グランゲ門戸厄神」「ツイク・サンシャイン町田」(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15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。なお、「プレザングラン 大田多摩川」「せらび恵比寿」「アルテ石屋川」については、オペレーターから承の得られた時期からの数値を計算に反映しています。

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、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。

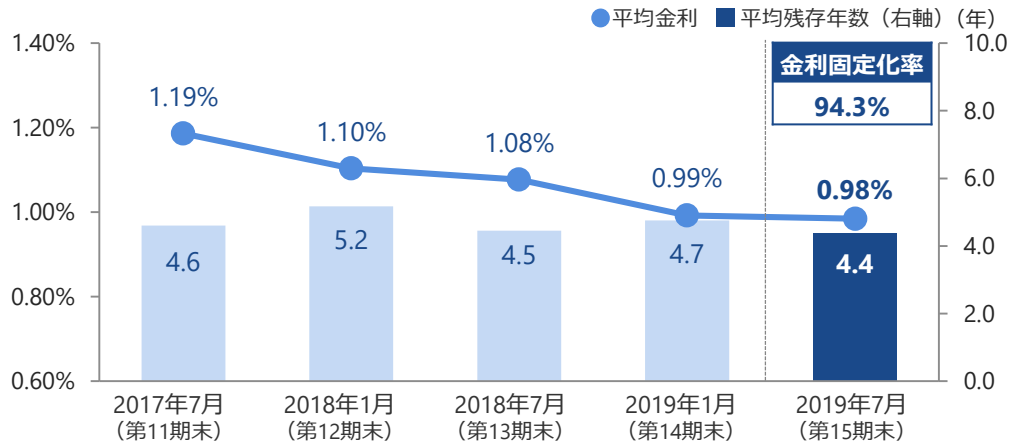
注4: 「介護報酬割合」は、シニアリビング施設における売上高に対する介護報酬の割合を記載しています。

注5: 「賃料負担力」は、EBITDAR (=営業利益+減価償却費+賃料)を賃料で除した倍率を記載しています。

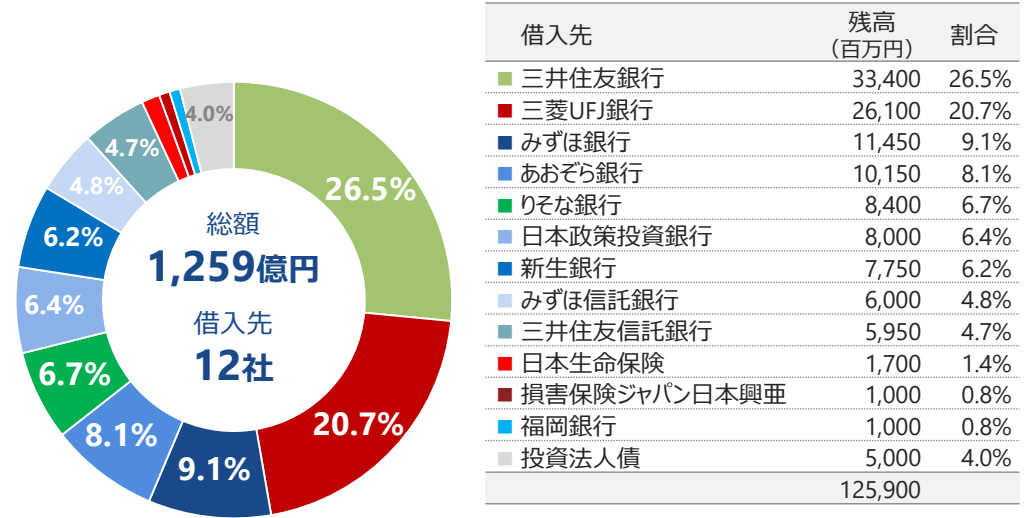
4. 財務の状況

財務の状況 1/2

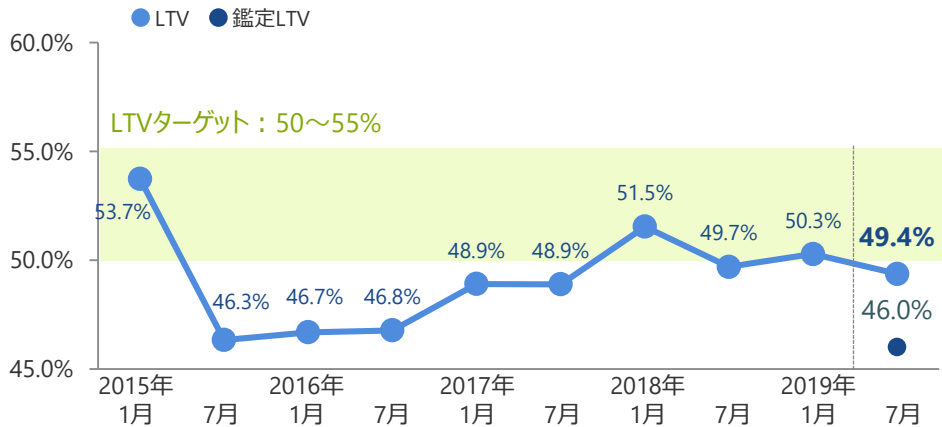
主要な財務指標 (注1)



有利子負債の状況 (2019年7月31日時点)



LTV (注2)



信用格付の状況

A+
(見通し: 安定的)
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もとに算出し、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7月31日時点における固定金利の有利子負債の割合を算出しています。なお、固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。

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

財務の状況 2/2

コミットメントラインの概要 (2019年7月29日契約締結)

契約先	借入極度額	契約期間
三井住友銀行	15億円	2019年8月1日から 2020年7月31日
三菱UFJ銀行	15億円	
みずほ銀行	15億円	

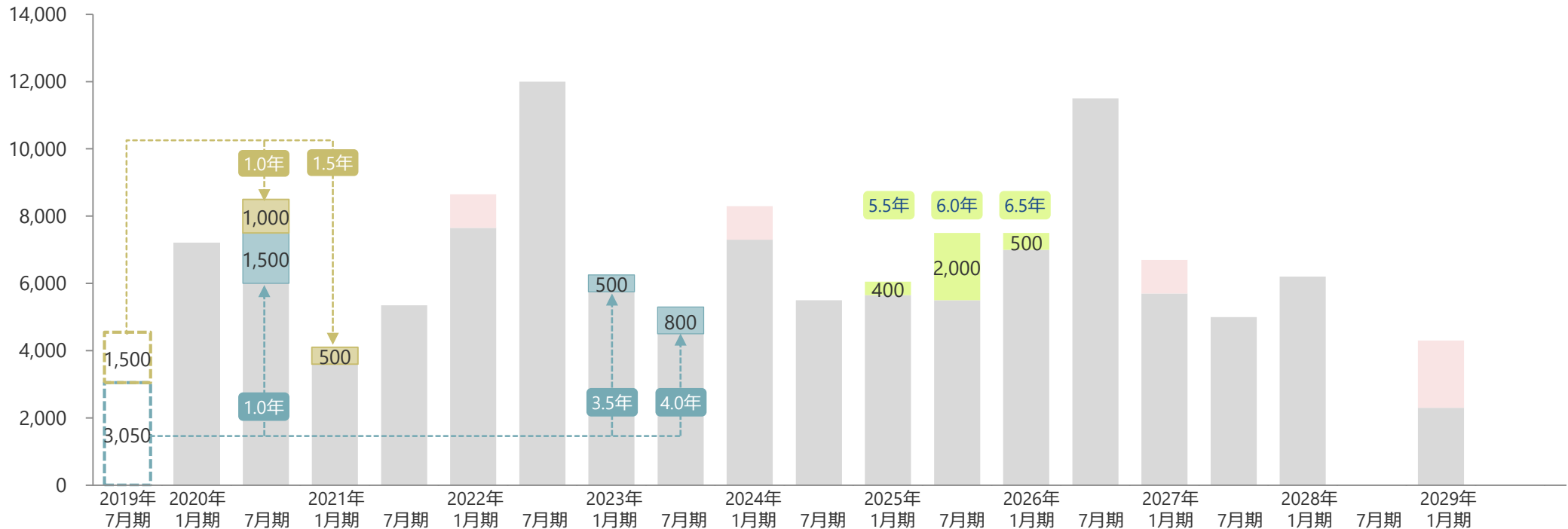
機動的な資金調達手段として
コミットメントライン
を新規設定

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)
2019年2月リファイナンス	15億円	1.2年	0.44%
2019年6月新規借入	29億円	6.0年	0.62%
2019年7月リファイナンス	28億円	2.3年	0.40%

有利子負債の返済期限

(百万円) ■ 2019.2月リファイナンス ■ 2019.6新規借入 ■ 2019.7月リファイナンス ■ 投資法人債 ■ 左記以外の既存借入れ

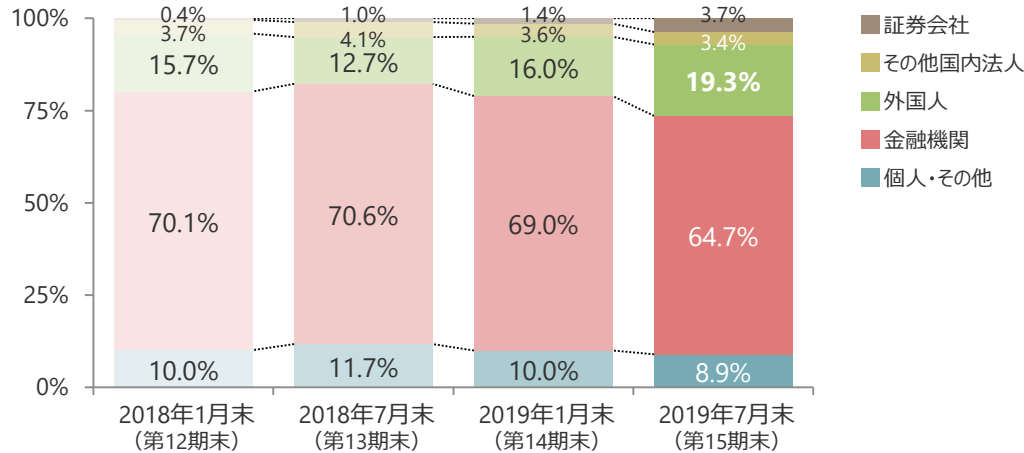


注1: 「平均借入年数」は、各有利子負債借入年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

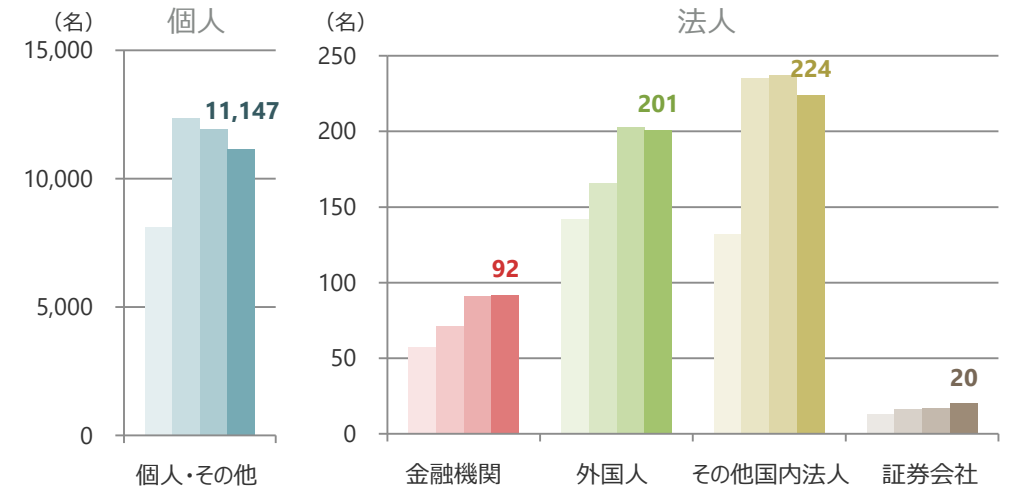
注2: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した数値を記載しています。

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 (2019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 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	253,064	27.88%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	175,232	19.31%
3 野村信託銀行株式会社 (投信口)	37,148	4.09%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,488	2.80%
5 三菱UFJ信託銀行株式会社	17,223	1.89%
6 ケネディクス株式会社	16,570	1.82%
7 BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	13,258	1.46%
8 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,446	1.37%
9 株式会社群馬銀行	12,171	1.34%
10 STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	11,597	1.27%
上位10名の合計	574,197	63.27%

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)

自己投資口の取得体制の整備 (2019年9月12日付)

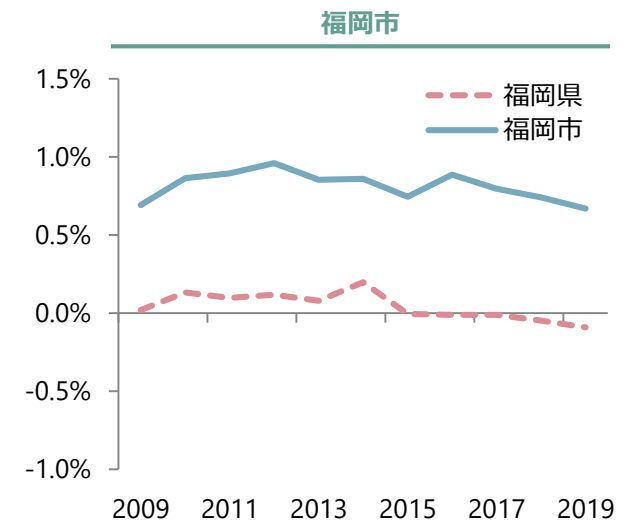
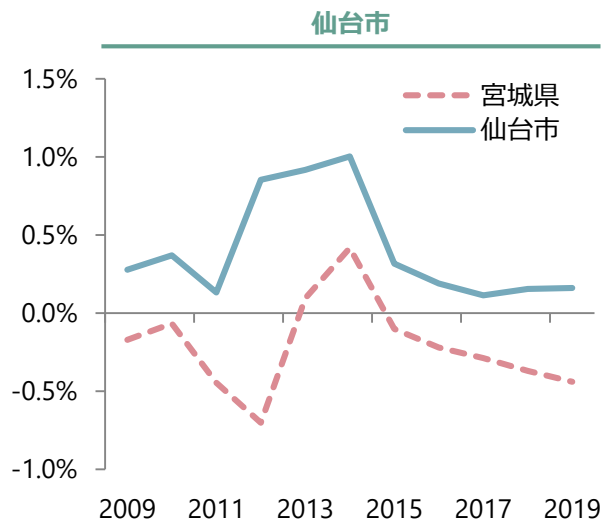
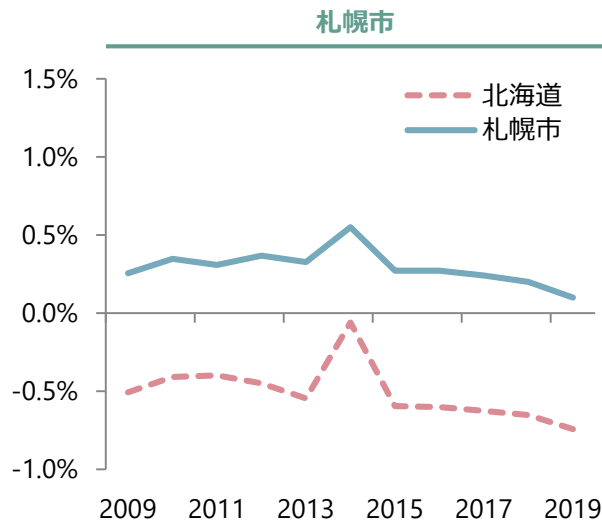
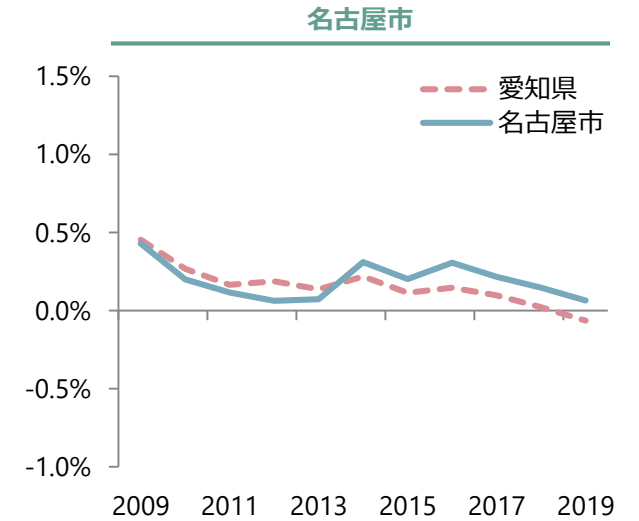
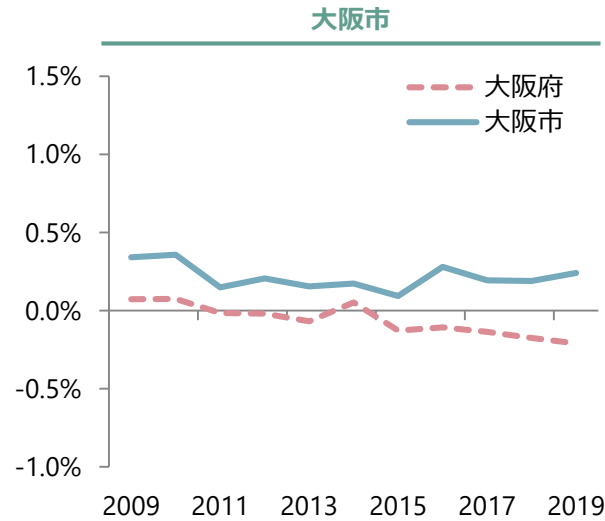
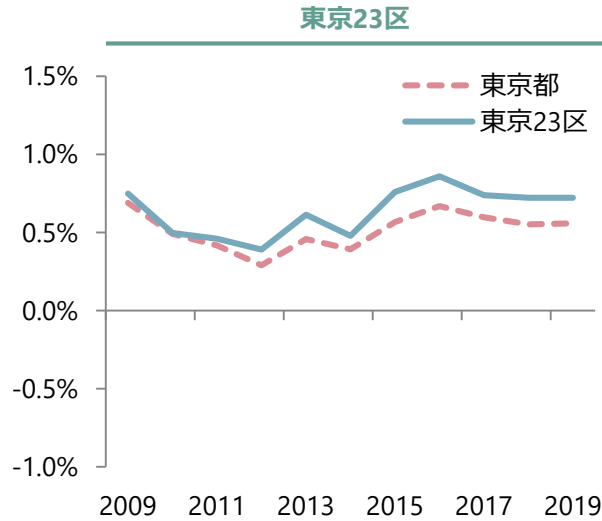
- 本資産運用会社の運用ガイドラインに、本投資法人による自己の投資口の取得に関する規定を追加し、今後の市況や投資口価格の動向等によって機動的な運用を行う方針を明確化^(注2)

**投資主価値向上に資する資本政策
を更に意識した運用へ**

注2: 上記規定の追加は、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用を行う上での財務方針のうちエクイティ・ファイナンスに係る方針を一部追加するものであり、本投資法人において自己の投資口の取得に関する具体的な決定がなされているものではありません。

ご参考資料

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「住民基本台帳人口移動報告」の各歴年3月末日現在における人口を前年比で表示しています。なお、2006年に住民基本台帳における転出時期の取扱いが変更されています。また、2013年より、調査対象に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号。その後の改正を含みます。）の適用対象となった外国人住民が含まれることとなりましたが、本分析は日本人住民に関するデータのみを使用しています。

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

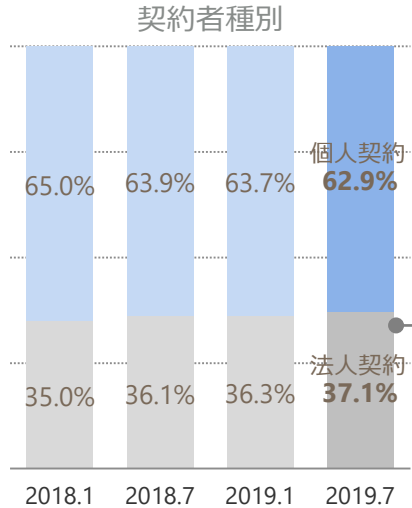


出所 : 国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「住宅着工統計」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」

注 : 賃貸マンション着工戸数は、貸家共同住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造のそれぞれの着工戸数を集計した値です。転入超過数は、東京23区及び主要な地方政令指定都市のそれぞれにおいて、転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

テナント属性分析(居住用施設)

契約者の種別 (注1)

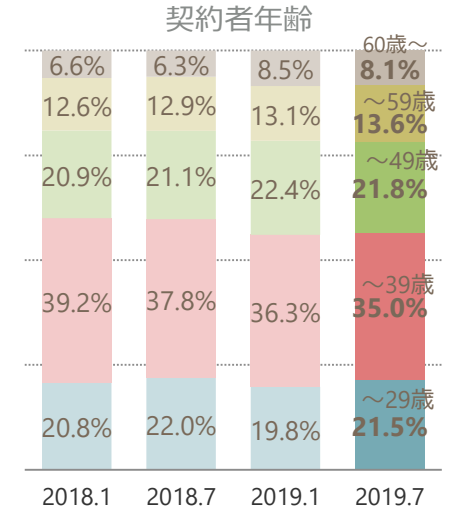
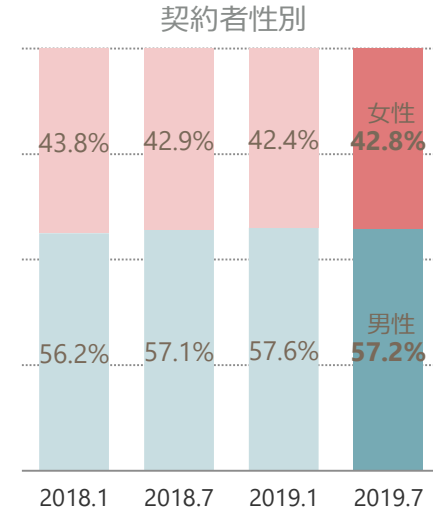


賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

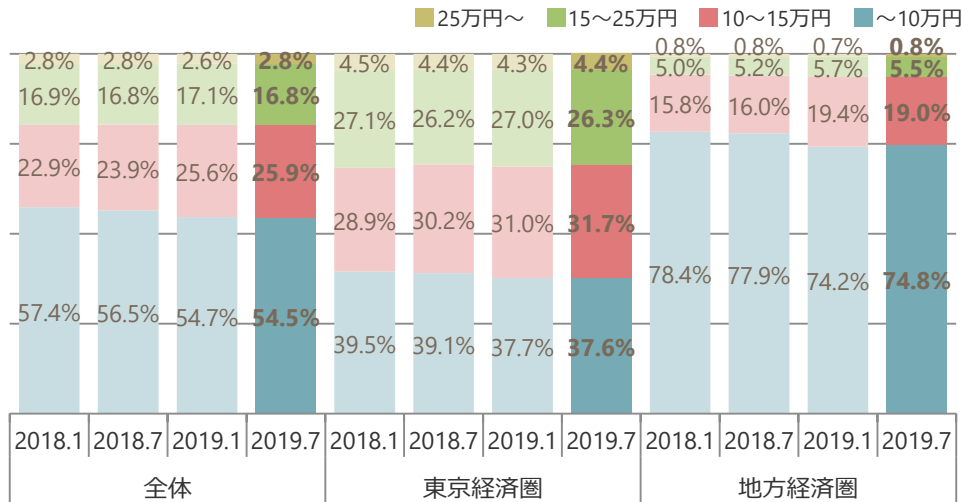
物件	大口法人契約数	1棟に占める割合
KDXレジデンス東浅草	21戸	58.3%
KDXレジデンス御徒町	27戸	52.9%
KDXレジデンス用賀	18戸	47.4%
KDXレジデンス東新宿	75戸	41.9%
KDXレジデンス守口	7戸	25.0%
KDXレジデンス南草津	35戸	20.6%

注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。
 注2: 「大口法人契約」は、1棟の賃貸可能戸数に占める同一法人による賃貸戸数の割合が20%以上のテナントを表しています。ただし、賃料保証型の物件を除いています。

個人契約の分類



契約中住戸の賃料帯別内訳 (戸数ベース)



契約中住戸の1戸当たり平均賃料 (注1) (2019年7月末時点)

住戸タイプ	地域		
	東京経済圏	地方経済圏	全体
シングル	¥95,209 (+100円)	¥71,086 (+183円)	¥86,988 (+313円)
スモール・ファミリー	¥164,672 (▲247円)	¥84,735 (▲310円)	¥121,753 (+600円)
ファミリー	¥207,742 (+1,468円)	¥152,410 (+359円)	¥177,583 (+1,212円)
全体	¥134,632 (-36円)	¥93,249 (-157円)	¥115,814 (+302円)

注1: () には前期比の増減額を記載しています。

免震部材について

TOYO TIRE株式会社の免震材料の大臣認定不適合と本件対応の経緯

2015年3月		2015年4月		2015年9月	2019年5月	2019年8月
TOYO TIRE株式会社（以下「TOYO TIRE」といいます。）による免震材料の大臣認定不適合等についての開示	保有物件のうち1物件（以下「対象物件」といいます。）について、TOYO TIRE製の免震材料が使用されているものの、大臣認定不適合等には該当しない旨をTOYO TIRE宛に確認	TOYO TIREによる新たな不正事案についての開示 対象物件における免震材料が、新たな不正事案のうちの1物件に含まれている旨の報告をTOYO TIREより受領	国土交通省及びTOYO TIREによる耐震性の確認の結果、対象物件は震度6強から震度7程度の地震に対して倒壊するおそれはないことを確認	本投資法人、本資産運用会社、TOYO TIRE、東洋ゴム化工品株式会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行との間で、本件に係る「 補償に関する合意書 」を締結	免震ゴムの交換と、損失等に関する補償について合意し、「 免震ゴムの交換工事に関する合意書及び追加の補償合意書 」を締結	免震ゴム交換工 着工
TOYO TIREの開示を受けて、保有物件の検証を開始						2021年1月（予定） 免震ゴム交換工 事完了予定

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 対象物件における本件オイルダンパーについては、すべて当該不適切行為の有無が不明な製品に該当するとの新たな報告をKYB及びKSMより受ける
	国土交通大臣認定の性能基準に適合しない、あるいは不適切行為の有無が不明な製品については、KYBより、早急に適合化を進めるとの報告を受ける

対象免震オイルダンパーの交換工事について

対象免震オイルダンパーの交換工事等については、引き続きKYBと協議を実施し、KYB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。

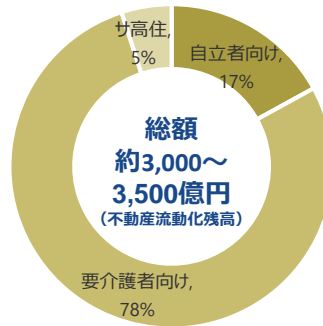
市場規模の拡大と強い需要が続くヘルスケア施設

- 有料老人ホーム・サ高住の市場規模は約**7.5兆円**。その不動産流動化残高は約**3,500億円**に留まり、大きな拡大余地（市場規模対比で4～5%程度）
- J-REIT市場セクター別におけるヘルスケア施設の割合（約1,744億円）もまだ小さく、**市場拡大余地**がある
- ヘルスケア施設は超高齢社会に向けた日本において**強い需要**が見込める

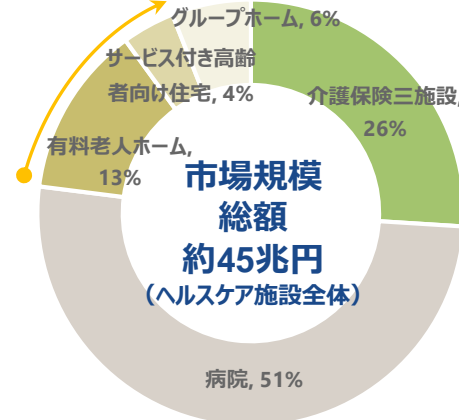
ヘルスケア施設の市場規模と流動化市場の拡大

ヘルスケア施設の不動産市場規模

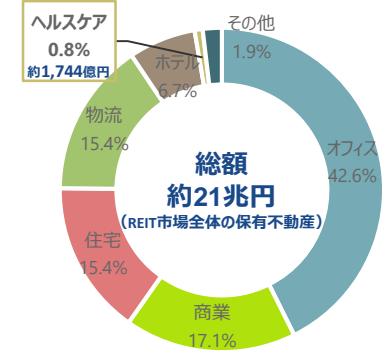
有料老人ホーム・サ高住の不動産流動化残高



出所：KPMGヘルスケアジャパン(株) (2016年6月時点)



J-REIT・私募REIT 保有不動産種別 (2019年5月)

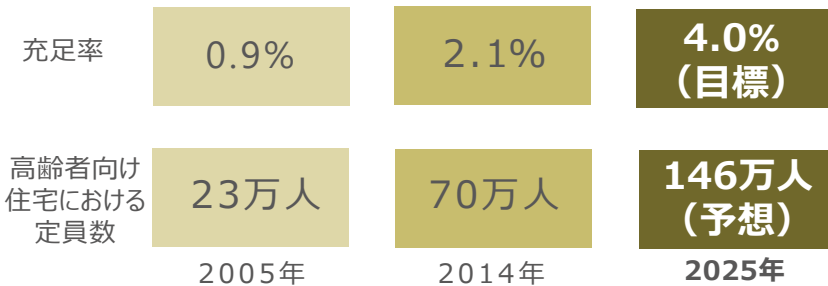


出所：一般社団法人不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook 他」

超高齢社会に向けた政策の推進

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値

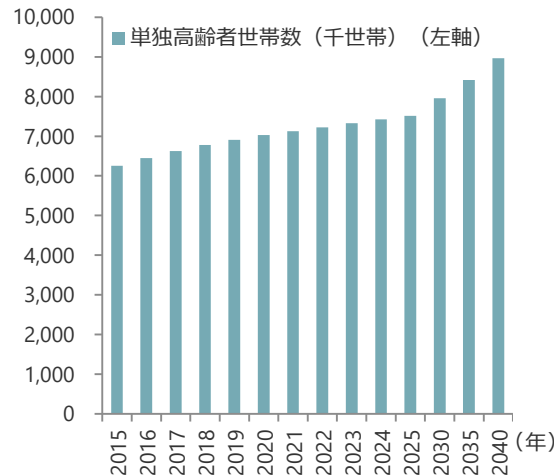
政府は、「住生活基本計画（全国計画）」において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値を掲げ、政策として供給数増加を図っています。



出所：国土交通省「住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月15日閣議決定)」、国土交通省「住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)」、総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」

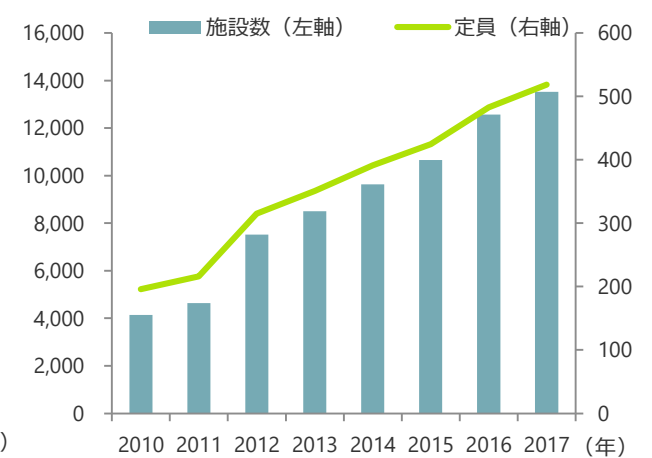
超高齢社会の進展によるヘルスケア施設需要の増加

単独高齢者世帯数の推移



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018年1月推計)」

有料老人ホームの施設数及び定員数の推移



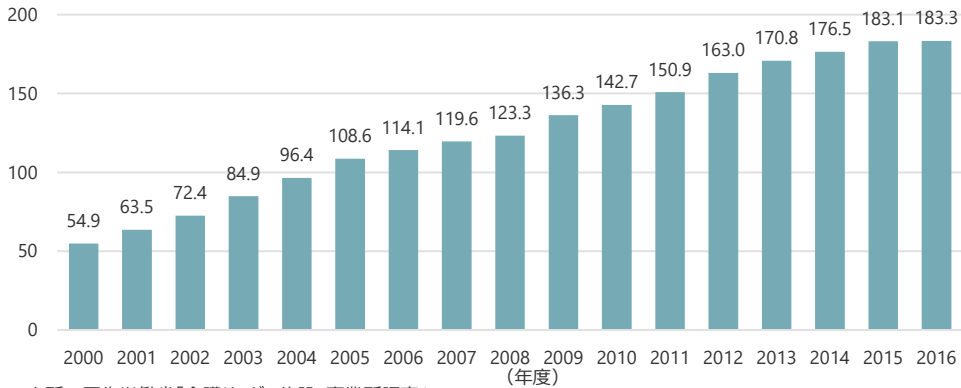
出所：厚生労働省「社会福祉施設等調査」

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

職員数 (単位: 万人)



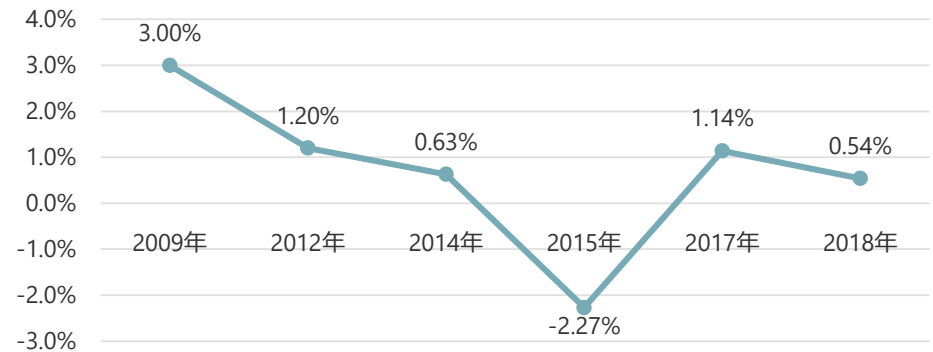
介護人材確保対策

	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)月給平均5.7万円相当の改善 月給平均1.4万円の改善(29年度~) 月給平均1.8万円の改善(27年度~) 月給平均0.6万円の改善(24年度~) 月給平均2.4万円の改善(21年度~)	① 2019年10月の消費税率の引き上げに伴い、異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 ○ いっただ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)	② 中高年齢層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括的に支援 ③ 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	④ 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 ⑤ 調査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	⑥ 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	⑦ 在留資格「介護」の新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促進、日常生活費での相談支援等)	

出所: 厚生労働省

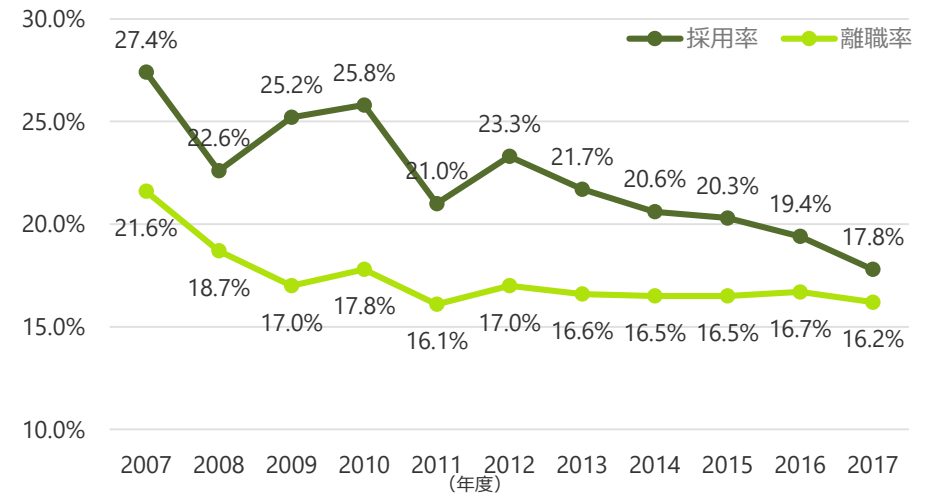
- 介護報酬改定は2009年以降概ねプラスで推移 (2018年度改定率: +0.54%)
- 介護職員の採用率及び離職率は低下傾向

介護報酬改定率の推移



出所: 厚生労働省

介護職員の採用率・離職率の状況



出所: (公財)介護労働安定センター「平成29年度介護労働実態調査」

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	439	26,080	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	324	17,520	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	116	7,041	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	79	5,075	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	84	4,973	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	1969年6月	87	4,189	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	103	3,616	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	17	1,659	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	23	1,117	非上場法人	天
株式会社エクセレントケアシステム	2004年8月	29	1,099	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	12	622	非上場会社	ゆいま〜る聖ヶ丘
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	566	非上場法人	アネシス寺田町、ロココリハ、オラージュ須磨、 カネディアンヒル、アネシス兵庫、アルテ石屋川
株式会社日本ケアリンク (株式会社ソラスト)	2000年11月	22	466	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(2019年6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

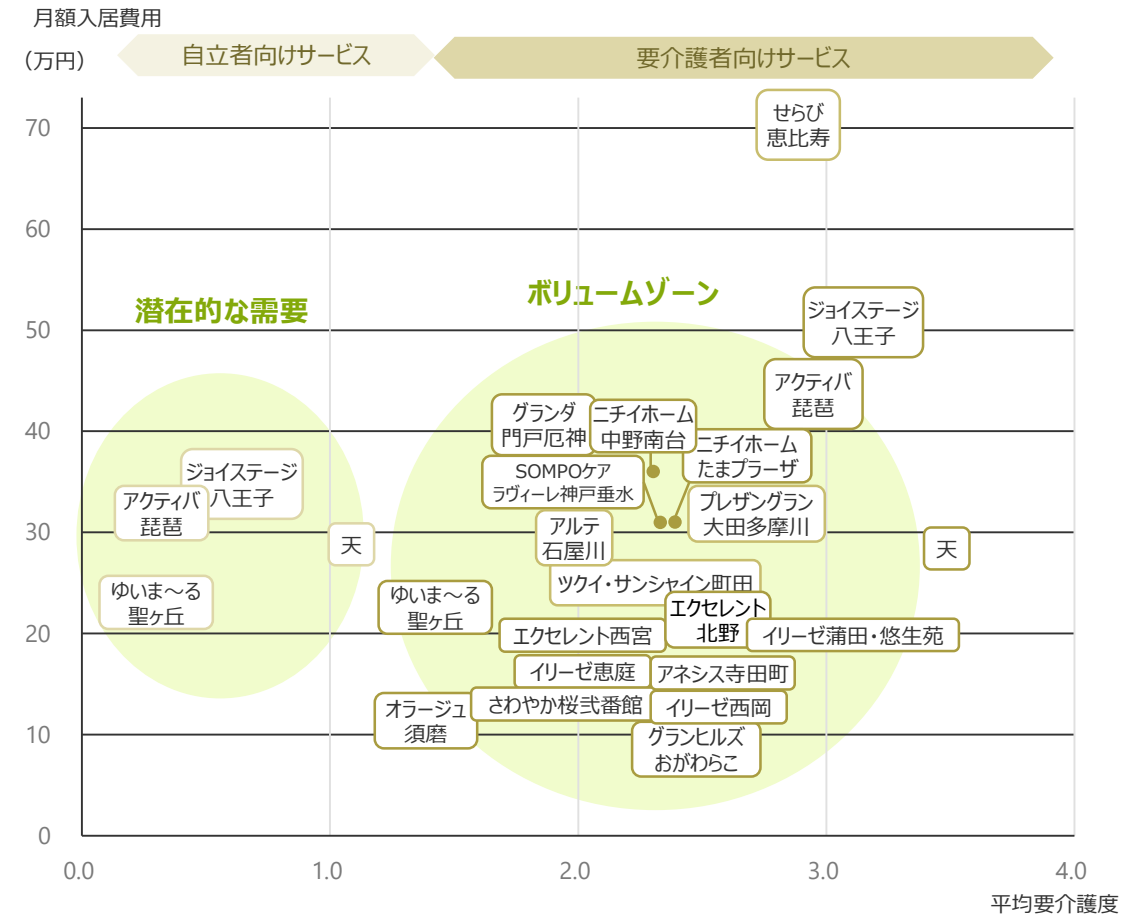
順位	会社名	主なブランド	本投資法人 保有棟数	合計(注)	
				棟数	居室数
1	SOMPOケア	SOMPOケア ラヴィーレ、SOMPOケア そんぼの家、SOMPOケア そんぼの家S	1	433	25,574
2	ベネッセスタイルケア	アリア、くらら、グラニー&グランダ、まどか、ボンセジュール、こごち、リレ	1	324	17,520
3	ニチイ学館	ニチイのきらめき、ニチイのほほえみ、ニチイホーム、アイリスガーデン	2	428	13,945
4	学研グループ	ココファン、愛の家、アンサンブル、ファミニュー		413	12,246
5	ベストライフ	ベストライフ		174	11,003
6	川島コーポレーション	サニーライフ、やわらぎ苑		121	10,339
7	湖山医療福祉グループ	(特定のブランドなし)		191	8,332
8	創生会グループ	グッドタイムホーム		98	7,946
9	HITOWAケアサービス	イリーゼ	3	116	7,041
10	木下の介護	リアンレーヴ、ライフコミュニケーション、応援家族		115	6,672
11	ヴァティー	ふるさとホーム、あんしんホーム、ケアステーションあさひ		146	5,420
12	ウチヤマホールディングス	さわやか倶楽部	1	84	4,973
13	ハーフ・センチュリー・モア	サンシティ		17	4,911
14	フジ・アメニティサービス	フジパレスシニア		151	4,753
15	社会福祉法人元気村グループ	翔裕園		134	4,636
16	ツクイ	ツクイ・サンシャイン、ツクイ・サンフォレスト	1	89	4,272
17	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	4,195
18	ユニマットリタイアメント・コミュニティ	そよ風、交響（マゼラン）		160	4,190
19	ALSOKグループ	みんなの家、すこや家、アミカ、かたくり		136	4,097
20	中銀グループ	中銀ライフケア		22	3,831
21	ケア21	プレザンメゾン、プレザングラン、たのしい家	1	112	3,708
36	エクセレントケアシステム	エクセレント、スイート、グランドホーム	2	60	1,932
39	日本ヒューマンサポート	ヒューマンサポート	6	33	1,815
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	19	1,710
69	社会福祉法人ノテ福祉会	ゆうゆうじてき、ごきげん	1	26	1,185
133	コミュニティネット	ゆいま〜る	1	12	634
200	イリスケア	グランヒルズ、ジョイステージ	2	4	420

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。

賃貸借契約の状況（ヘルスケア施設）

物件番号	物件名称	オペレーター ^(注1,2)	施設タイプ	契約残存期間 ^(注3) (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	介護付	22.9	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	7.6	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	16.5	原則不可 ^(注4)	-
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	住宅型	45.3	原則不可 ^(注5)	-
H-5	ニチイホームたまプラーザ	株式会社ニチイケアパレス	介護付	13.0	3年毎	2027/9/1
H-6	天	社会福祉法人ノテ福祉会	介護付	18.5	原則不可 ^(注5)	-
H-7	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	住宅型	24.8	原則不可 ^(注4)	-
H-8	いざりえ恵庭ビル ^(注6)	HITOWAケアサービス株式会社	介護付 ^(注10)	25.6	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	13.6	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	8.0	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	介護付	10.8	原則不可 ^(注7)	-
H-12	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	18.0	原則不可 ^(注7)	-
H-13	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	介護付	15.1	原則不可 ^(注8)	-
H-14	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	サ高住	10.2	3年毎 ^(注9)	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	16.0	原則不可 ^(注8)	-
H-16	アネシス寺田町	医療法人社団 博心会	老健	16.6	5年毎	2026/3/29
H-17	ロココリハ	医療法人社団 博心会	老健	16.6	5年毎	2026/3/29
H-18	オラージュ須磨	医療法人社団 博心会	老健	16.6	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	16.6	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	16.6	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	18.5	原則不可 ^(注7)	-
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (西館) (東館)	株式会社ツクイ	介護付	22.6	5年毎	2022/4/1
				24.8	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	8.0	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	29.0	5年毎	2027/7/1
平均				平均残存年数	16.8	

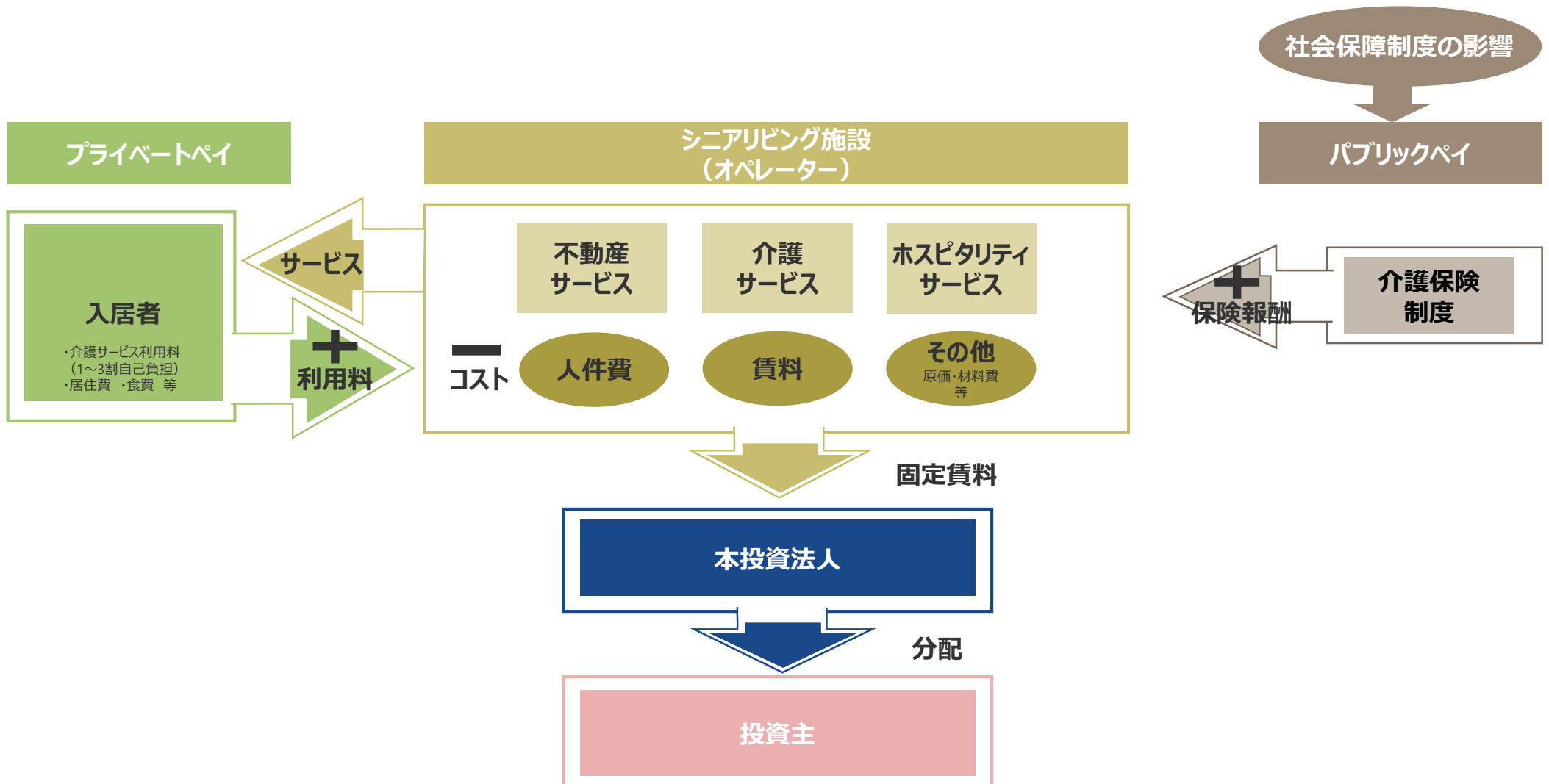
注1: 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。
 注2: 契約形態は「グランヒルズおがわらこ」「アルテ石屋川」を除き、全て普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」「アルテ石屋川」は定期建物賃貸借契約です。
 注3: 「契約残存年数」は、2019年7月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています
 注4: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
 注5: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。
 注6: いざりえ恵庭ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。
 注7: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は協議の上改定が可能です。
 注8: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。
 注9: 建物の瑕疵又は使用ができない場合を除き、賃料の減額請求は出来ません。
 注10: 2019年6月1日付で、「住宅型有料老人ホーム」から「介護付有料老人ホーム」に施設タイプが変更となりました。

賃料改定時期

2020年		2021年		2022年		2023年	
1月期 (第16期)	7月期 (第17期)	1月期 (第18期)	7月期 (第19期)	1月期 (第20期)	7月期 (第21期)	1月期 (第22期)	7月期 (第23期)
				● グランヒルズおがわらこ		● イリーゼ蒲田・悠生苑	
● 町田(東館)				● アクティバ琵琶		● ニチイホーム中野南台	
						● 町田(西館)	
						● せらび恵比寿	

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。

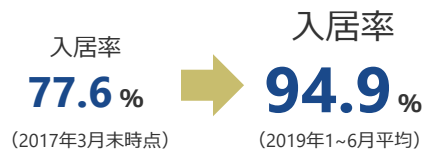
オペレーションの改善

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



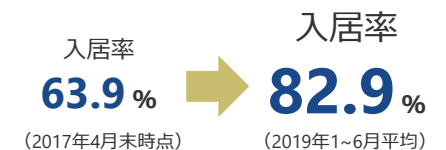
所在地	滋賀県大津市
施設タイプ	介護付有料老人ホーム
施設規模	384室
オペレーター	トラストガーデン株式会社

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



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。

投資主優待制度について

優待制度の内容 全国 約 774 施設が対象

<p>長谷グループ 株式会社 生活科学運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>25施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫</p>	<p>長谷グループ 株式会社 センチュリーライフ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>10施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、大阪</p>	<p>株式会社シニアライフカンパニー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「前払い金プランの場合」 入居一時金割引（30万円割引） ・体験入居無料（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>5施設</p> <p>東京、福岡</p>
<p>Innovation for Wellbeing SOMPOケア</p> <p>I. SOMPOケアラヴィールの介護付きホーム</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>425施設</p> <p>北海道、岩手、宮城、秋田、埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、福岡、熊本</p>	<p>HITOWA ケア</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>111施設</p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、長野、愛知、兵庫、沖縄</p>	<p>株式会社 ケア21</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>38施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川、愛知、京都、大阪、兵庫、広島</p>
<p>ニチイ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・体験入居無料（1泊2日3食付） <p>74施設</p> <p>埼玉、千葉、東京、神奈川、静岡</p>	<p>株式会社 エクセレントケアシステム EXCELLENT EXCELLENT CARE SYSTEM Co., Ltd.</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日帰り（昼食付）施設見学無料 <p>15施設</p> <p>東京、神奈川、京都、兵庫、徳島</p>	
<p>株式会社 さわやか倶楽部</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>株式会社 ジョイステージ八王子 介護付有料老人ホーム 公益社団法人全国有料老人ホーム協会会員</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居一時金割引（20万円割引） ・体験入居無料3回まで（1泊2日 2食夕朝付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで） <p>1施設</p> <p>東京</p>	

注1: 基準日（2019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及びHITOWAケアサービスはサービス付き高齢者向け住宅（以下「サ高住」）、株式会社シニアライフカンパニーはシニア向けマンション、SOMPOケア株式会社はサ高住・グループホームをそれぞれ含みます。

注2: 2019年9月2日付で、リゾートトラスト株式会社の100%子会社であるトラストガーデン株式会社は、株式会社LIXILが保有する株式会社シニアライフカンパニーの発行済全株式を取得し、同社が運営する有料老人ホーム5施設の経営を承継しています。

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



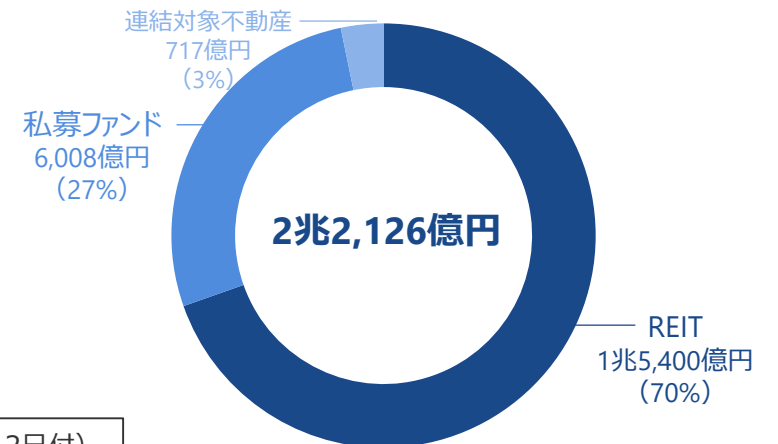
資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

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
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。

保育施設に関する優先検討権を新設 (2019年9月12日付)

ケネディクスグループの受託資産残高 (2019年6月末時点)

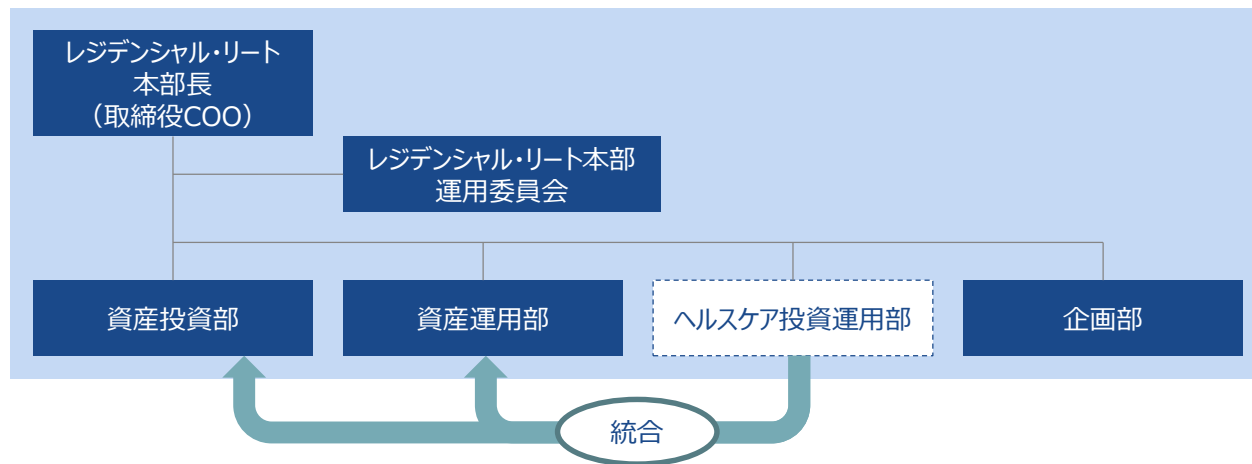


KFM レジデンシャル・リート本部の概要

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



■ 運用体制の強化を図り、レジデンシャル・リート本部の組織変更を実施（2019年7月1日付）

- 合併に際して、滞りなくヘルスケア施設の安定運用を継続するため、レジデンシャル・リート本部内にヘルスケア施設の投資・運用を担う部門を設置
- 本合併により運用を開始して以降1年以上が経過し、ヘルスケア施設の運用は順調に推移
- 今後のヘルスケア施設や居住用施設、宿泊施設をも含めた本ポートフォリオの更なる成長に向け、**物件取得力・運用力・ポートフォリオ全体のマネジメント力の更なる強化**を目指し、**ヘルスケア投資運用部を統合**

財務諸表

貸借対照表

	(単位：千円)	
	当期（第14期） (2019年1月31日)	当期（第15期） (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,356,302	10,296,548
信託現金及び信託預金	9,721,629	9,903,118
営業未収入金	26,612	36,005
前払費用	7,450	12,815
未収消費税等	338,402	-
その他	6,081	856
流動資産合計	¥22,456,477	¥20,249,344
固定資産		
有形固定資産		
土地	1,798,041	1,798,041
信託建物	85,953,573	89,530,077
信託構築物	785,989	881,774
信託機械及び装置	1,140,736	1,115,184
信託工具、器具及び備品	422,136	457,614
信託土地	130,189,152	138,484,736
有形固定資産合計	¥220,289,630	¥232,267,430
無形固定資産		
信託借地権	1,067,058	1,228,912
その他	6,339	5,563
無形固定資産合計	¥1,073,398	¥1,234,475
投資その他の資産		
投資有価証券	111,796	2,398
差入敷金及び保証金	29,097	89,097
長期前払費用	1,059,774	1,014,728
投資その他の資産合計	¥1,200,668	¥1,106,223
固定資産合計	¥222,563,697	¥234,608,129
繰延資産		
投資法人債発行費	38,570	35,327
投資口交付費	45,012	72,944
繰延資産合計	¥83,583	¥108,272
資産合計	¥245,103,757	¥254,965,747

	(単位：千円)	
	当期（第14期） (2019年1月31日)	当期（第15期） (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	912,385	772,751
短期借入金	2,050,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	9,700,000	13,200,000
未払金	298,718	305,806
未払費用	27,236	27,560
未払法人税等	605	605
未払消費税等	11,413	21,474
前受金	1,096,282	1,148,654
預り金	75,292	58,742
その他	-	10,098
流動負債合計	¥14,171,933	¥18,045,693
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	106,500,000	105,200,000
信託預り敷金及び保証金	2,682,738	3,099,642
信託入居一時金預り金	4,405,195	4,493,753
資産除去債務	-	67,338
その他	392,732	517,915
固定負債合計	¥118,980,667	¥118,378,649
負債合計	¥133,152,600	¥136,424,343
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	93,226,228	99,731,514
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	1,980,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,875,050	4,125,881
剰余金合計	¥19,062,150	¥19,292,981
投資主資本合計	¥112,288,379	¥119,024,495
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△337,222	△483,092
評価・換算差額等合計	¥△337,222	¥△483,092
純資産合計	¥111,951,157	¥118,541,403
負債純資産合計	¥245,103,757	¥254,965,747

損益計算書

	(単位：千円)	
	当期（第14期） 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	7,085,174	7,342,246
その他賃貸事業収入	520,733	590,778
不動産等売却益	203,178	203,392
受取配当金	14,461	-
営業収益合計	¥7,823,548	¥8,136,417
営業費用		
賃貸事業費用	2,794,762	2,915,721
資産運用報酬	513,065	562,274
資産保管手数料	11,985	13,404
一般事務委託手数料	41,723	45,950
役員報酬	8,100	8,100
その他営業費用	240,701	231,968
営業費用合計	¥3,610,337	¥3,777,419
営業利益	¥4,213,210	¥4,358,998
営業外収益		
受取利息	45	38
未払分配金除斥益	313	765
還付加算金	3	463
営業外収益合計	¥362	¥1,268
営業外費用		
支払利息	491,744	485,799
投資法人債利息	9,974	13,825
融資手数料	101,223	100,264
投資法人債発行費償却	2,560	3,243
投資口交付費償却	9,022	15,269
営業外費用合計	¥614,525	¥618,402
経常利益	¥3,599,047	¥3,741,863

	(単位：千円)	
	当期（第14期） 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
税引前当期純利益	¥3,599,047	¥3,741,863
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	¥605	¥605
当期純利益	¥3,598,442	¥3,741,258
前期繰越利益	276,608	384,622
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	¥3,875,050	¥4,125,881

金銭の分配に係る計算書

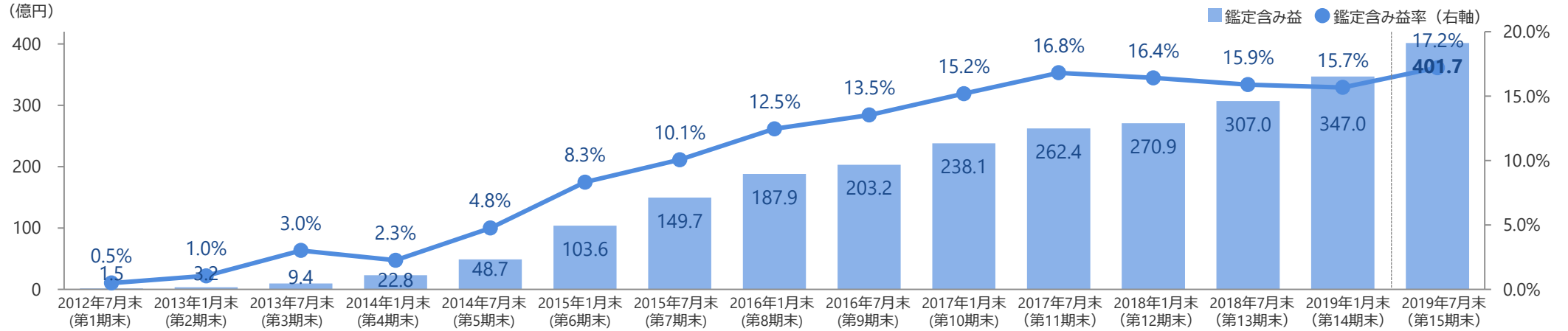
	当期（第14期） 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
I. 当期末処分利益	3,875,050,769 円	4,125,881,528 円
II. 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	20,000,000 円	20,000,000 円
III. 分配金の額	3,510,428,187 円	3,687,001,854 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,039 円)	(4,063 円)
IV. 次期繰越利益	384,622,582 円	458,879,674 円

キャッシュ・フロー計算書

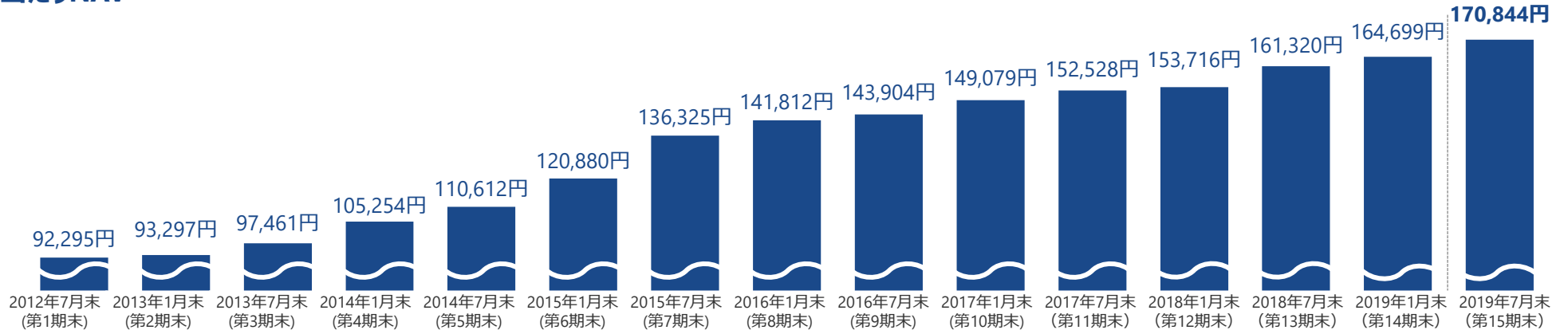
	(単位：千円)	
	当期（第14期） 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日	当期（第15期） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,211,979	5,947,236
投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,903,451	△13,427,488
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,989,982	5,601,986
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	¥3,298,510	¥△1,878,264
現金及び現金同等物の期首残高	18,779,421	22,077,932
現金及び現金同等物の期末残高	¥22,077,932	¥20,199,667

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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,830	6,200	370	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.2%	4.0%	4,700	1,500	4,781	1,418
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,100	2,170	70	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,775	395	1,708	461
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	977	1,010	33	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	822	188	787	222
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,780	1,810	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,488	322	1,450	359
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	896	914	18	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	650	264	615	298
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,420	3,510	90	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,830	680	2,662	846
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,800	1,840	40	-	-	4.5%	4.4%	4.7%	4.6%	1,750	90	1,798	41
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	728	741	13	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	637	104	632	108
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,790	1,830	40	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,480	350	1,316	513
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,410	1,450	40	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,150	300	1,109	340
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,490	3,590	100	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	3,000	590	3,084	505
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,400	3,550	150	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	2,800	750	2,854	695
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,530	2,530	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	2,230	300	2,238	291
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,580	2,720	140	4.0%	3.8%	3.8%	3.6%	4.2%	4.0%	2,080	640	2,072	647
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,360	2,370	10	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,781	589	1,761	608
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	2,000	90	4.1%	3.9%	3.9%	3.7%	4.3%	4.1%	1,560	440	1,592	407
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,050	1,060	10	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	770	290	761	298
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,900	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,450	450	1,492	407
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	952	1,000	48	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.4%	4.2%	730	270	759	240
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	815	844	29	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	650	194	638	205
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,900	4,020	120	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	3,240	780	3,154	865
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,370	1,430	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,147	283	1,156	273
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,090	4,090	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	3,270	820	3,236	853
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,740	2,870	130	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,260	610	2,297	572
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,330	1,330	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,000	330	996	333
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	924	930	6	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	720	210	710	219
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,440	1,480	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,250	230	1,276	203

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：2019年1月31日、2019年7月期末：2019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	2019年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末				
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,120	1,120	-	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	920	200	905	214
T-32	KDXレジデンス三宿	F	926	958	32	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	760	198	752	205
T-33	KDXレジデンス用賀	F	845	864	19	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	700	164	695	168
T-34	KDXレジデンス下馬	F	765	765	-	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	600	165	598	166
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,480	1,450	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,250	200	1,241	208
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,340	1,340	-	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,050	290	1,024	315
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,230	1,280	50	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,000	280	1,062	217
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	921	942	21	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	776	166	739	202
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	995	1,010	15	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	773	237	766	243
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,040	1,060	20	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	850	210	870	189
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	987	1,010	23	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	800	210	788	221
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	760	767	7	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	620	147	599	167
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	652	654	2	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	550	104	551	102
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	508	522	14	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	420	102	396	125
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	981	985	4	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	800	185	776	208
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	1,140	10	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	999	141	1,001	138
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,030	2,080	50	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,800	280	1,709	370
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,670	1,690	20	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,350	340	1,339	350
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,220	1,250	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	996	254	1,001	248
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	666	682	16	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	530	152	560	121
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,580	1,620	40	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	1,268	352	1,319	300
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,730	4,800	70	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	3,745	1,055	3,745	1,054
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,260	3,340	80	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,593	747	2,575	764
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,260	2,370	110	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,857	513	1,833	536
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,240	3,310	70	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	2,679	631	2,638	671
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,560	5,650	90	4.1%	4.0%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	4,832	818	4,950	699
T-57	ピーサイト秋葉原	F	985	1,010	25	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	850	160	862	147

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：2019年1月31日、2019年7月期末：2019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	2019年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末				
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,880	1,940	60	3.8%	3.7%	3.6%	3.5%	4.0%	3.9%	1,360	580	1,380	559
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,450	2,510	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	2,200	310	2,355	154
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,560	1,600	40	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,400	200	1,421	178
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,500	1,560	60	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,250	310	1,249	310
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,370	1,400	30	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	1,062	338	1,062	337
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,560	3,650	90	4.3%	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%	4.4%	3,026	623	2,994	655
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,460	1,500	40	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	1,050	450	1,149	350
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,250	1,300	50	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,100	200	1,106	193
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,650	1,760	110	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	4.0%	3.8%	1,150	610	1,191	568
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,090	1,110	20	3.9%	3.8%	3.7%	3.6%	4.1%	4.0%	700	410	722	387
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,090	4,320	230	3.8%	3.6%	3.6%	3.4%	4.0%	3.8%	2,845	1,475	2,939	1,380
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,230	1,260	30	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	1,130	130	1,170	89
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,600	1,710	110	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.1%	3.9%	1,224	486	1,240	469
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,040	1,090	50	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.1%	3.9%	792	297	806	283
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	813	834	21	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	561	273	566	267
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	939	975	36	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	695	280	702	272
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	801	820	19	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	648	172	657	162
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	968	993	25	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	764	229	775	217
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,130	1,160	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	894	266	906	253
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,100	1,130	30	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	842	288	855	274
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	7,734	-94
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,120	2,170	50	4.0%	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.1%	1,930	240	1,964	205
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,720	2,730	10	4.7%	4.6%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,635	94	2,699	30
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	-	1,410	-	-	4.3%	-	4.0%	-	4.4%	1,360	50	1,395	14
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	-	1,230	-	-	4.0%	-	3.7%	-	4.1%	1,111	119	1,141	88
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	-	737	-	-	4.1%	-	3.9%	-	4.3%	688	49	709	27
小計／平均			144,324	151,397	3,696	4.1%	4.0%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	122,505	28,891	123,148	28,248

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：2019年1月31日、2019年7月期末：2019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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年7月期末	前回取得	2019年7月期末	前回取得	2019年7月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,290	1,320	30	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,015	305	936	383
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,350	1,380	30	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,120	260	1,050	329
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,380	1,400	20	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	1,080	320	996	403
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,330	3,420	90	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	2,910	510	2,706	713
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,870	1,930	60	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	1,510	420	1,353	576
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,000	2,020	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,680	340	1,559	460
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	952	968	16	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	765	203	779	188
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,040	1,020	-20	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	830	190	786	233
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	547	549	2	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	5.4%	5.3%	445	104	467	81
R-13	KDXレジデンス一番町	D	693	706	13	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	530	176	503	202
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	602	613	11	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	5.3%	5.2%	480	133	456	156
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,520	2,540	20	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	2,350	190	2,248	291
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,010	1,020	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	900	120	863	156
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,010	1,030	20	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	840	190	797	232
R-19	KDXレジデンス西大路	D	917	938	21	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	813	125	780	157
R-20	KDXレジデンス西院	D	512	512	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	440	72	419	92
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,620	1,650	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,410	240	1,359	290
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,550	1,570	20	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	1,350	220	1,281	288
R-24	KDXレジデンス茨木・II	F	1,440	1,424	-16	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	1,275	149	1,289	134
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	869	860	-9	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	5.2%	5.1%	740	120	682	177
R-26	KDXレジデンス守口	F	662	666	4	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	5.1%	5.0%	551	115	518	147
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,310	1,210	-100	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,080	130	1,079	130
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,760	1,920	160	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,360	560	1,458	461

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：2019年1月31日、2019年7月期末；2019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 d	差異 e [b-d]	帳簿価額 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2019年 7月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末	前回取得	2019年 7月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	678	703	25	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	588	115	553	149
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	887	873	-14	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	680	193	646	226
R-32	KDXレジデンス西公園	F	875	876	1	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	763	113	728	147
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	903	913	10	4.6%	4.5%	4.4%	4.3%	4.8%	4.7%	760	153	738	174
R-34	メロディーハイム御殿山	F	518	531	13	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%	5.6%	400	131	423	107
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,390	4,490	100	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	4.7%	4.6%	3,500	990	3,496	993
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,130	10	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	973	157	969	160
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,550	3,620	70	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	3,201	419	3,157	462
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,370	2,410	40	5.4%	5.3%	5.2%	5.1%	5.6%	5.5%	1,974	435	1,987	422
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,220	5,220	-	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	4,606	613	4,547	672
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,660	1,690	30	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	5.0%	4.9%	915	775	919	770
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,540	1,580	40	4.2%	4.1%	4.0%	3.9%	4.4%	4.3%	1,290	289	1,278	301
R-42	セレニテ西宮本町	T	742	744	2	4.8%	4.8%	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	617	126	643	100
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,690	20	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	4.9%	4.9%	1,600	90	1,747	-57
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,580	2,600	20	4.6%	4.6%	4.7%	4.7%	4.8%	4.8%	2,390	210	2,492	107
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,300	7,300	-	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	6,885	415	7,263	36
小計／平均			66,815	67,036	799	4.7%	4.6%	4.5%	4.4%	4.9%	4.8%	56,617	10,418	55,969	11,066
居住用施設合計／平均			210,561	218,433	4,495	4.3%	4.2%	4.2%	4.1%	4.5%	4.4%	179,123	39,309	179,117	39,315

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：2019年1月31日、2019年7月期末；2019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

(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7月期末	差異	前回取得	2019年7月期末	前回取得	2019年7月期末	前回取得	2019年7月期末				
			a	b	c [b-a]							d	e [b-d]	f	g [b-f]
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	1,120	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,120	-	1,093	26
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	-	1,772	7
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,740	3,760	20	5.3%	5.2%	5.2%	5.1%	5.5%	5.4%	3,690	70	3,783	-23
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	-	1,094	25
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	-	2,857	82
H-6	天	T	2,640	2,660	20	6.1%	6.0%	6.2%	6.1%	6.3%	6.2%	2,630	30	2,576	83
H-7	イリーゼ西岡	F	855	857	2	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	858	-1	834	22
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,680	1,740	60	6.1%	5.9%	5.9%	5.7%	6.3%	6.1%	1,660	80	1,608	131
H-9	さわやか桜式番館	D	990	991	1	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	989	2	954	36
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	-	6,429	130
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	-	2,078	31
H-12	グランゲート戸厄神	F	1,190	1,190	-	4.9%	4.9%	4.6%	4.6%	5.1%	5.1%	1,190	-	1,162	27
H-13	エクセレント西宮	T	973	975	2	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.2%	5.2%	971	4	944	30
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	-	1,328	51
H-15	エクセレント北野	T	785	780	-5	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	737	43	761	18
H-16	アネシス寺田町	D	3,630	3,630	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	3,490	140	3,557	72
H-17	ロココリハ	D	2,180	2,170	-10	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	2,100	70	2,096	73
H-18	オラージュ須磨	T	2,820	2,810	-10	5.1%	5.2%	5.0%	5.0%	5.3%	5.4%	2,810	-	2,827	-17
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	1,870	-	4.7%	4.7%	4.6%	4.6%	4.9%	4.9%	1,830	40	1,843	26
H-20	アネシス兵庫	T	1,430	1,440	10	4.8%	4.8%	4.7%	4.7%	5.0%	5.0%	1,420	20	1,422	17
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,130	3,180	50	4.1%	4.0%	3.9%	3.8%	4.3%	4.2%	3,057	122	3,241	-61
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	F	-	7,070	-	-	4.3%	-	4.1%	-	4.5%	6,934	135	7,187	-117
H-23	せらび恵比寿	M	-	1,700	-	-	4.0%	-	3.8%	-	4.2%	1,690	10	1,720	-20
H-24	アルテ石屋川	T	-	1,410	-	-	5.4%	-	5.1%	-	5.2%	1,061	349	1,201	208
ヘルスケア施設合計／平均			44,923	55,243	140	5.2%	5.0%	5.1%	4.9%	5.4%	5.2%	54,128	1,114	54,378	864
総合計			255,484	273,676								233,251		233,496	40,179

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」）又は株式会社社澤総合鑑定所（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：2019年1月31日、2019年7月期末；2019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・パフォーマンスの推移

	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)	第15期 (2019年7月期)
期末保有物件数	113 物件	113 物件	115 物件	129 物件	138 物件	143 物件
当期取得物件数	10 物件	0 物件	2 物件	1 物件	10 物件	6 物件
当期譲渡物件数	2 物件	0 物件	0 物件	1 物件	1 物件	1 物件
取得価格合計	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	233,251 百万円
期末帳簿価額合計	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	233,496 百万円
期末鑑定評価額合計	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	273,676 百万円
賃貸可能戸数 (注1)	7,518 戸	7,518 戸	7,888 戸	7,794 戸	8,280 戸	8,346 戸
賃貸可能面積 (注1)	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	335,406.34 m ²
不動産賃貸事業収益合計	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	7,933 百万円
不動産賃貸事業費用合計	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	1,524 百万円
NOI (Net Operating Income) (注2)	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	6,408 百万円
NOI利回り (年換算)	5.5 %	5.6 %	5.4 %	5.4 %	5.5 %	5.5 %
資本的支出	220 百万円	241 百万円	286 百万円	436 百万円	614 百万円	612 百万円
減価償却費	878 百万円	884 百万円	921 百万円	1,144 百万円	1,343 百万円	1,391 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.2 %	1.1 %	1.2 %	1.2 %	1.2 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.4 %	4.5 %	4.3 %	4.2 %	4.3 %	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15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	4,781,395	6,200,000	SF	86	5,338.99	5,271.41	98.7%	181	164,960	29,882	135,078	17,326	117,752	5.8%	5.1%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,708,097	2,170,000	SF	54	2,353.23	2,268.67	96.4%	181	58,609	11,783	46,826	10,879	35,947	5.3%	4.1%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	787,260	1,010,000	SF	36	1,131.24	1,108.68	98.0%	181	28,420	5,751	22,668	5,269	17,399	5.6%	4.3%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,450,074	1,810,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	181	50,856	10,730	40,126	6,526	33,599	5.4%	4.6%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	615,608	914,000	S	41	1,054.83	1,007.35	95.5%	181	25,528	5,059	20,468	4,938	15,530	6.4%	4.8%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,663,587	3,510,000	F	85	6,117.48	6,032.88	98.6%	181	103,501	24,059	79,442	21,687	57,754	5.7%	4.1%
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1,798,041	1,840,000	-	-	-	-	-	181	43,750	1,354	42,395	-	42,395	4.9%	4.9%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	632,707	741,000	F	35	2,123.46	2,002.50	94.3%	181	27,206	7,295	19,911	3,727	16,183	6.3%	5.1%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,316,389	1,830,000	S	106	3,546.91	3,480.11	98.1%	181	64,066	13,916	50,149	17,281	32,868	6.8%	4.5%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,109,262	1,450,000	SF	61	2,491.66	2,407.67	96.6%	181	49,317	12,756	36,561	7,344	29,217	6.4%	5.1%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,084,350	3,590,000	SF	50	3,617.32	3,571.56	98.7%	181	113,143	33,466	79,676	8,656	71,019	5.4%	4.8%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,854,144	3,550,000	S	85	2,889.66	2,755.49	95.4%	181	91,949	16,274	75,674	7,313	68,361	5.5%	4.9%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,238,772	2,530,000	SF	20	1,680.79	1,680.79	100.0%	181	65,349	10,863	54,485	3,306	51,178	4.9%	4.6%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,072,185	2,720,000	SF	62	2,785.42	2,670.76	95.9%	181	73,631	11,988	61,642	7,052	54,590	6.0%	5.3%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,761,004	2,370,000	SF	64	2,507.52	2,404.99	95.9%	181	65,707	11,223	54,483	5,806	48,676	6.2%	5.5%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,592,286	2,000,000	S	76	1,849.00	1,806.98	97.7%	181	55,935	12,887	43,047	6,291	36,756	5.6%	4.8%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	761,754	1,060,000	SF	27	1,034.27	1,034.27	100.0%	181	27,543	6,199	21,343	2,765	18,577	5.6%	4.9%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,492,755	1,900,000	SF	39	2,310.08	2,310.08	100.0%	181	52,255	14,951	37,303	6,060	31,243	5.2%	4.3%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	759,422	1,000,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	181	28,696	5,226	23,470	1,274	22,195	6.5%	6.1%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	638,001	844,000	SF	16	748.96	702.58	93.8%	181	22,902	5,258	17,643	2,806	14,837	5.5%	4.6%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,154,271	4,020,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	181	97,662	10,803	86,858	17,800	69,057	5.4%	4.3%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,156,184	1,430,000	S	60	1,537.38	1,495.47	97.3%	181	41,432	8,872	32,560	6,899	25,660	5.7%	4.5%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,236,356	4,090,000	S	179	4,358.43	4,290.27	98.4%	181	111,378	19,226	92,152	11,784	80,367	5.7%	5.0%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,297,531	2,870,000	F	42	3,101.16	3,042.46	98.1%	181	79,625	19,959	59,665	10,024	49,640	5.3%	4.4%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	996,582	1,330,000	S	54	1,345.92	1,294.19	96.2%	181	35,721	7,821	27,899	4,006	23,893	5.6%	4.8%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	710,811	930,000	S	34	890.93	841.11	94.4%	181	25,587	5,883	19,704	3,372	16,332	5.5%	4.6%
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,276,225	1,480,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	181	42,861	7,758	35,103	4,733	30,369	5.7%	4.9%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、スモール・ファミリータイプ（記号：SF）（主として夫婦世帯及び乳幼児等が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15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-31	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	905,115	1,120,000	SF	32	1,020.18	987.68	96.8%	181	28,984	5,533	23,451	4,685	18,765	5.1%	4.1%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	752,319	958,000	S	39	1,103.82	1,103.82	100.0%	181	25,741	6,780	18,961	3,127	15,833	5.0%	4.2%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	695,458	864,000	S	38	1,012.80	1,012.80	100.0%	181	24,079	4,199	19,879	2,653	17,226	5.7%	5.0%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	598,537	765,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	181	21,209	4,645	16,563	2,258	14,305	5.6%	4.8%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,241,276	1,450,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	181	41,292	3,169	38,122	3,375	34,747	6.2%	5.6%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,024,350	1,340,000	S	72	1,526.98	1,464.01	95.9%	181	39,538	8,610	30,927	5,469	25,458	5.9%	4.9%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,062,322	1,280,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	181	38,418	5,819	32,599	4,417	28,182	6.6%	5.7%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	739,034	942,000	S	52	1,170.40	1,149.94	98.3%	181	29,806	6,602	23,204	5,909	17,294	6.0%	4.5%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	766,093	1,010,000	S	49	1,171.41	1,171.41	100.0%	181	29,005	7,857	21,147	4,089	17,058	5.5%	4.5%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	870,701	1,060,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	181	32,983	8,516	24,466	3,842	20,624	5.8%	4.9%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	788,555	1,010,000	SF	44	1,314.91	1,314.91	100.0%	181	30,691	5,843	24,848	4,537	20,311	6.3%	5.1%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	599,440	767,000	S	46	1,127.58	1,127.58	100.0%	181	24,246	5,451	18,794	4,238	14,556	6.1%	4.7%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	551,697	654,000	S	39	989.82	958.14	96.8%	181	20,546	4,795	15,750	3,371	12,379	5.8%	4.5%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	396,367	522,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	181	18,663	4,506	14,157	3,782	10,374	6.8%	5.0%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	776,641	985,000	S	72	1,602.16	1,561.41	97.5%	181	35,517	8,655	26,862	6,049	20,812	6.8%	5.2%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	1,001,354	1,140,000	F	40	2,448.27	2,337.54	95.5%	181	37,338	7,509	29,828	4,912	24,916	6.0%	5.0%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,709,588	2,080,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	181	65,141	14,901	50,239	15,039	35,200	5.6%	3.9%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,339,150	1,690,000	F	33	2,024.81	1,896.33	93.7%	181	44,100	8,125	35,974	6,960	29,014	5.4%	4.3%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,001,248	1,250,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	181	30,540	4,136	26,403	4,195	22,207	5.3%	4.5%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	560,751	682,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	181	20,000	3,608	16,391	2,243	14,147	6.2%	5.4%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,319,800	1,620,000	SF	48	1,637.00	1,637.00	100.0%	181	41,375	7,239	34,135	4,245	29,890	5.4%	4.8%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,745,258	4,800,000	SF	144	4,591.76	4,497.84	98.0%	181	122,275	20,677	101,597	17,299	84,298	5.5%	4.5%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,575,662	3,340,000	S	127	3,314.75	3,259.00	98.3%	181	87,512	17,938	69,574	12,806	56,767	5.4%	4.4%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,833,745	2,370,000	S	117	2,372.67	2,311.74	97.4%	181	64,304	15,068	49,236	11,115	38,120	5.3%	4.1%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,638,743	3,310,000	SF	145	4,009.07	3,890.40	97.0%	181	94,215	18,434	75,780	16,608	59,171	5.7%	4.5%
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,950,518	5,650,000	F	85	4,854.23	4,770.77	98.3%	181	135,357	19,922	115,434	14,785	100,648	4.8%	4.2%
T-57	ピーサイト秋葉原	850,000	862,681	1,010,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	181	23,882	3,293	20,588	2,535	18,053	4.9%	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いる家族世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの】、ファミリータイプ（記号：F）（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの】のいずれかに該当するかの別を記載しています。

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価額	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m ²)	賃貸面積 (m ²)	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	1,380,424	1,940,000	S	70	1,809.84	1,784.37	98.6%	181	53,316	12,133	41,182	3,716	37,466	6.1%	5.6%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,355,270	2,510,000	F	40	3,159.89	3,005.85	95.1%	181	66,336	12,153	54,182	8,815	45,366	5.0%	4.2%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,421,317	1,600,000	SF	38	2,198.56	2,100.63	95.5%	181	42,556	7,769	34,786	4,671	30,115	5.0%	4.3%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,249,354	1,560,000	SF	32	1,929.61	1,755.82	91.0%	181	41,056	7,604	33,452	6,622	26,829	5.4%	4.3%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,062,668	1,400,000	S	57	1,899.29	1,899.29	100.0%	181	40,160	7,433	32,727	6,205	26,521	6.2%	5.0%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	2,994,209	3,650,000	S	174	4,314.87	4,288.37	99.4%	181	101,348	17,967	83,380	21,257	62,122	5.6%	4.1%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,149,432	1,500,000	SF	59	3,499.84	3,442.34	98.4%	181	53,371	12,027	41,343	7,234	34,108	7.9%	6.6%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,106,231	1,300,000	S	65	1,614.28	1,583.32	98.1%	181	39,299	7,329	31,970	5,703	26,267	5.9%	4.8%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,191,057	1,760,000	SF	28	1,180.71	1,180.71	100.0%	181	40,417	5,138	35,279	4,195	31,083	6.2%	5.5%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	722,019	1,110,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	181	29,930	5,536	24,394	3,682	20,711	7.0%	6.0%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,939,271	4,320,000	SF	65	2,659.66	2,588.22	97.3%	181	94,712	10,753	83,959	11,269	72,690	6.0%	5.2%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,170,005	1,260,000	S	47	1,297.27	1,272.06	98.1%	181	33,739	7,646	26,093	4,885	21,208	4.7%	3.8%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,240,709	1,710,000	SF	33	1,357.88	1,281.12	94.3%	181	40,538	8,102	32,435	4,109	28,326	5.3%	4.7%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	806,158	1,090,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	181	27,752	5,927	21,824	2,788	19,036	5.6%	4.8%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	566,070	834,000	S	39	808.54	788.88	97.6%	181	21,899	5,449	16,450	2,974	13,475	5.9%	4.8%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	702,743	975,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	181	25,046	5,822	19,223	3,129	16,093	5.6%	4.7%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	657,712	820,000	S	47	1,032.18	1,008.11	97.7%	181	24,625	6,251	18,374	3,738	14,635	5.7%	4.6%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	775,530	993,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	181	22,608	1,854	20,753	3,433	17,319	5.5%	4.6%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	906,671	1,160,000	S	43	1,227.16	1,176.76	95.9%	181	29,996	8,002	21,993	4,116	17,877	5.0%	4.0%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	855,030	1,130,000	S	36	1,190.53	1,190.53	100.0%	181	29,691	4,766	24,925	4,392	20,532	6.0%	4.9%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,734,366	7,640,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	181	181,058	16,337	164,721	28,285	136,435	4.4%	3.7%
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	1,964,865	2,170,000	SF	44	1,996.08	1,952.84	97.8%	181	49,108	6,644	42,464	4,168	38,296	4.4%	4.0%
T-80	KDXレジデンス日吉	2,635,300	2,699,741	2,730,000	F	92	6,131.93	5,960.46	97.2%	181	77,800	12,690	65,110	10,329	54,780	5.0%	4.2%
T-81	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	1,395,223	1,410,000	SF	39	1,971.07	1,819.62	92.3%	181	34,703	7,941	26,761	2,594	24,166	4.0%	3.6%
T-82	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	1,141,094	1,230,000	S	34	1,224.87	1,224.87	100.0%	181	26,206	2,135	24,071	2,717	21,353	4.4%	3.9%
T-83	KDXレジデンス東浅草	687,730	709,880	737,000	S	36	1,013.40	975.03	96.2%	161	18,914	3,245	15,669	2,446	13,223	5.2%	4.4%
小計/平均		122,505,530	123,148,541	151,397,000		4,611	172,650.36	169,237.43	98.0%		4,100,565	771,764	3,328,801	546,978	2,781,822	5.5%	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。

(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	936,641	1,320,000	S	92	3,330.15	2,905.10	87.2%	181	49,736	12,040	37,696	10,417	27,278	7.5%	5.4%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,050,958	1,380,000	F	40	2,798.20	2,798.20	100.0%	181	43,130	9,185	33,944	9,245	24,698	6.1%	4.4%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	996,756	1,400,000	SF	92	2,936.40	2,750.82	93.7%	181	48,072	10,619	37,452	10,057	27,394	7.0%	5.1%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,706,478	3,420,000	SF	160	6,385.70	6,130.42	96.0%	181	107,710	27,337	80,373	23,905	56,467	5.6%	3.9%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,353,843	1,930,000	F	80	4,631.16	4,365.44	94.3%	181	58,665	11,915	46,749	16,576	30,172	6.2%	4.0%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,559,548	2,020,000	SF	148	6,255.16	5,843.57	93.4%	181	71,832	19,166	52,666	14,237	38,429	6.3%	4.6%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	779,136	968,000	SF	78	2,762.76	2,584.14	93.5%	181	31,774	14,349	17,425	8,043	9,381	4.6%	2.5%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	786,731	1,020,000	SF	84	3,413.06	3,341.86	97.9%	181	39,506	10,346	29,160	7,555	21,604	7.1%	5.2%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	467,209	549,000	SF	65	2,253.81	2,114.76	93.8%	181	23,507	7,750	15,757	4,859	10,897	7.1%	4.9%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	503,383	706,000	SF	45	1,818.09	1,601.33	88.1%	181	25,648	7,974	17,674	5,083	12,590	6.7%	4.8%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	456,198	613,000	SF	40	2,159.25	2,047.88	94.8%	181	23,065	6,688	16,377	4,509	11,867	6.9%	5.0%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,248,386	2,540,000	SF	187	6,221.83	5,989.08	96.3%	181	91,858	32,918	58,939	17,818	41,121	5.1%	3.5%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	863,964	1,020,000	SF	66	2,655.31	2,496.61	94.0%	181	37,912	13,834	24,078	7,021	17,056	5.4%	3.8%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	797,432	1,030,000	SF	95	2,724.19	2,614.53	96.0%	181	39,734	10,588	29,146	7,357	21,788	7.0%	5.2%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	780,510	938,000	S	76	2,353.55	2,302.55	97.8%	181	34,424	7,411	27,012	6,365	20,647	6.7%	5.1%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	419,747	512,000	S	49	1,094.81	1,048.23	95.7%	181	18,873	5,399	13,474	3,861	9,612	6.2%	4.4%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,359,311	1,650,000	S	118	3,387.30	3,310.57	97.7%	181	56,119	11,323	44,795	9,990	34,805	6.4%	5.0%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,281,299	1,570,000	S	131	3,813.31	3,711.07	97.3%	181	54,892	11,545	43,346	11,819	31,526	6.5%	4.7%
R-23	KDXレジデンス新大阪	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	279	-259	-	-259	-	-
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,289,374	1,424,000	F	61	4,701.87	4,625.13	98.4%	181	54,297	13,012	41,285	6,682	34,602	6.5%	5.5%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	682,585	860,000	SF	70	2,024.50	1,934.41	95.6%	181	29,855	6,488	23,366	8,175	15,191	6.4%	4.1%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	518,256	666,000	F	28	1,942.78	1,882.27	96.9%	181	23,169	6,145	17,023	5,459	11,564	6.2%	4.2%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,079,292	1,210,000	S	86	2,292.72	2,242.19	97.8%	181	39,525	10,497	29,027	8,120	20,907	5.4%	3.9%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,458,021	1,920,000	F	21	3,999.01	3,504.86	87.6%	181	65,775	15,764	50,011	4,891	45,119	7.4%	6.7%

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	553,409	703,000	S	64	1,889.53	1,712.01	90.6%	181	27,230	5,774	21,455	5,378	16,077	7.4%	5.5%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	646,844	873,000	SF	63	2,602.53	2,561.22	98.4%	181	31,116	7,694	23,421	6,253	17,167	6.9%	5.1%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	728,721	876,000	F	36	2,522.16	2,303.08	91.3%	181	31,044	10,015	21,029	6,401	14,627	5.6%	3.9%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	738,781	913,000	F	24	2,098.68	1,939.08	92.4%	181	28,341	4,868	23,472	4,809	18,662	6.2%	5.0%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	423,082	531,000	F	36	2,297.24	2,297.24	100.0%	181	22,126	5,462	16,663	2,271	14,392	8.4%	7.3%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,496,847	4,490,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	181	121,557	15,033	106,523	33,321	73,202	6.1%	4.2%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	969,112	1,130,000	SF	55	1,923.22	1,923.22	100.0%	181	32,229	7,204	25,025	4,921	20,104	5.2%	4.2%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,157,760	3,620,000	SF	134	6,511.88	6,285.09	96.5%	181	107,699	24,347	83,351	22,035	61,316	5.3%	3.9%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1,987,934	2,410,000	S	170	5,735.96	5,735.96	100.0%	181	104,357	29,408	74,949	18,323	56,625	7.7%	5.8%
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	4,606,296	4,547,881	5,220,000	SF	212	11,855.63	9,106.54	76.8%	181	189,098	41,139	147,959	42,600	105,358	6.5%	4.6%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	919,749	1,690,000	SF	114	5,269.39	5,269.39	100.0%	181	55,623	17,666	37,957	11,257	26,700	8.4%	5.9%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,278,265	1,580,000	S	85	2,277.14	2,277.14	100.0%	181	43,356	11,337	32,018	10,156	21,861	5.0%	3.4%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	643,196	744,000	S	51	1,351.68	1,351.68	100.0%	181	23,691	5,458	18,233	4,756	13,476	6.0%	4.4%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,747,020	1,690,000	SF	128	4,472.72	4,331.38	96.8%	181	57,987	23,727	34,259	7,553	26,706	4.3%	3.4%
R-44	セレニテ神戸元町	2,390,000	2,492,115	2,600,000	S	138	3,787.85	3,680.96	97.2%	181	76,283	15,466	60,817	14,601	46,215	5.1%	3.9%
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	7,263,622	7,300,000	F	239	17,575.39	16,504.36	93.9%	181	206,067	64,357	141,709	30,313	111,395	4.2%	3.3%
小計/平均		56,617,551	55,969,416	67,036,000		3,735	159,715.87	151,013.32	94.6%		2,226,921	571,546	1,655,374	437,015	1,218,359	5.8%	4.3%
居住用施設合計/平均		179,123,081	179,117,957	218,433,000		8,346	332,366.23	320,250.75	96.4%		6,327,486	1,343,311	4,984,175	989,993	4,000,181	5.6%	4.5%

注1: 「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（記号：S）（主として単身世帯を対象とする住宅）【主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの】、スモール・ファミリータイプ（記号：SF）（主として夫婦世帯及び乳幼児等が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15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)	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)
										利用率 (注3) 2019.6						
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	1,093,292	1,120,000	介護付	2,086.40	48	55	100.0%	97.9%	181	27,769	11,696	16,072	5.0%	2.9%
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780,000	1,772,702	1,780,000	介護付	3,339.00	83	83	100.0%	79.5%	181	44,846	4,371	40,475	5.1%	4.6%
H-3	ジョイステージ八王子	3,690,000	3,783,647	3,760,000	介護付	13,812.27	232	263	100.0%	94.8%	181	98,576	28,772	69,803	5.4%	3.8%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	1,094,644	1,120,000	住宅型	4,385.53	70	109	100.0%	100.0%	181	30,301	9,048	21,252	5.5%	3.8%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	2,857,527	2,940,000	介護付	8,208.65	154	158	100.0%	84.4%	181	81,200	30,556	50,643	5.6%	3.5%
H-6	天	2,630,000	2,576,563	2,660,000	介護付	6,473.60	85	89	100.0%	94.1%	181	83,385	28,051	55,333	6.4%	4.2%
H-7	イリーゼ西岡	858,000	834,775	857,000	住宅型	3,140.27	83	83	100.0%	89.2%	181	23,342	9,189	14,153	5.5%	3.3%
H-8	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	1,608,533	1,740,000	介護付	5,343.33	73	73	100.0%	86.3%	181	51,437	18,263	33,173	6.2%	4.0%
H-9	さわやか桜式番館	989,000	954,187	991,000	介護付	3,628.51	92	92	100.0%	100.0%	181	28,549	12,286	16,262	5.8%	3.3%
H-10	アクティバ琵琶	6,560,000	6,429,113	6,560,000	介護付	39,649.84	384	445	100.0%	96.9%	181	223,334	61,714	161,619	6.9%	5.0%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	2,078,021	2,110,000	介護付	4,493.35	100	100	100.0%	98.0%	181	52,999	11,826	41,173	5.1%	3.9%
H-12	グランダム戸厄神	1,190,000	1,162,169	1,190,000	住宅型	3,287.80	62	63	100.0%	非開示	181	31,486	9,982	21,503	5.3%	3.6%
H-13	エクセレント西宮	971,000	944,010	975,000	介護付	2,685.48	67	70	100.0%	97.0%	181	24,916	9,525	15,390	5.2%	3.2%
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	1,328,783	1,380,000	サ高住	4,180.28	103	107	100.0%	100.0%	181	51,341	18,076	33,264	7.5%	4.9%
H-15	エクセレント北野	737,000	761,959	780,000	住宅型	1,339.58	41	41	100.0%	100.0%	181	18,354	4,157	14,197	5.0%	3.9%
H-16	アネシス寺田町	3,490,000	3,557,533	3,630,000	老健 (介護付併設)	7,856.64	45 100	150 100	100.0%	97.0% 98.0%	181	97,129	31,911	65,217	5.6%	3.8%
H-17	ロココリハ	2,100,000	2,096,208	2,170,000	老健	3,860.29	52	100	100.0%	97.9%	181	57,331	16,586	40,745	5.5%	3.9%
H-18	オラージュ須磨	2,810,000	2,827,605	2,810,000	老健 (サ高住併設)	5,995.74	100 35	100 40	100.0%	86.9% 97.1%	181	79,039	23,822	55,217	5.7%	4.0%
H-19	カネディアンヒル	1,830,000	1,843,722	1,870,000	老健	3,731.26	40	115	100.0%	93.7%	181	46,799	7,572	39,226	5.2%	4.3%
H-20	アネシス兵庫	1,420,000	1,422,484	1,440,000	老健	4,415.16	58	100	100.0%	92.8%	181	37,902	10,431	27,470	5.4%	3.9%
H-21	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	3,241,021	3,180,000	介護付	3,175.15	80	80	100.0%	81.3%	181	65,618	9,932	55,686	4.3%	3.7%
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	7,187,829	7,070,000	介護付	15,553.33	348	348	100.0%	非開示	153	142,469	31,883	110,586	4.9%	3.8%
H-23	せらび恵比寿	1,690,000	1,720,732	1,700,000	介護付	1,557.73	34	34	100.0%	85.3%	59	12,169	967	11,202	4.5%	4.1%
H-24	アルテ石屋川	1,061,000	1,201,313	1,410,000	介護付 (GH併設)	3,444.81	54 18	64 18	100.0%	100.0% 100.0%	59	14,118	6,670	7,447	8.2%	4.3%
ヘルスケア施設合計／平均		54,128,230	54,378,385	55,243,000		155,644.00	2,641	3,080	100.0%	94.0% 94.0% (注4)		1,424,419	407,298	1,017,121	5.6%	4.0%
総合計／平均		233,251,311	233,496,342	273,676,000		488,010.23						6,408,595	1,391,292	5,017,303	5.6%	4.4%

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」「ツクイ・サンシャイン町田」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・GHについての入居率平均は94.0%、老健の利用率平均は94.0%です。