



## 2018年1月期（第12期）決算説明資料

2018年3月15日



## 注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

# 目次

## 1. ジャパン・シニアリビング投資法人（JSL）との合併と今後の方針

合併の概要	p.5
合併を経たポートフォリオ	p.6
今後の投資方針	p.7
ブリッジファンドの概要	p.8
更なる投資主価値の向上にむけて	p.9-11

## 2. 決算概要（第12期の実績及び第13期・第14期の収益予想）

2018年1月期（第12期）損益計算書	p.13
2018年1月期（第12期）1口当たり分配金	p.14
2018年7月期（第13期）収益予想	p.15-16
2019年1月期（第14期）収益予想	p.17-18
合併が1口当たり分配金へ及ぼす影響	p.19

## 3. 運用の状況 ～居住用施設～

ポートフォリオの状況	p.21
稼働率の推移	p.22
テナント入退去の動向	p.23
契約更新の動向	p.24
住宅賃料坪単価	p.25
運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.26
サステナビリティへの取り組み	p.27

## 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	p.29
合併により承継したポートフォリオ一覧	p.30
運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策	p.31
賃貸借契約の状況	p.32

## 5. 財務の状況

財務の状況	p.35-36
投資主の状況	p.37

## ご参考資料

新規取得物件の概要	p.39
ブリッジファンド組入物件	p.40-41
テナント属性分析	p.42
東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について	p.43
ブリッジファンド組入物件（JSL）	p.44-46
シニアリビング施設の分類	p.47
オペレーターの概要	p.48
スポンサー及びサポート会社によるサポート体制	p.49
ヘルスケア施設に関する投資運用戦略（ORE戦略）の継承	p.50
投資口価格	p.51
本投資法人のポジション	p.52
財務諸表	p.53-54
ケネディクスグループの概要	p.55
KFM レジデンシャル・リート本部の概要	p.56
鑑定含み益及び1口当たりNAV	p.57
鑑定評価額一覧	p.58-63
ポートフォリオ・パフォーマンス	p.64
個別物件パフォーマンス	p.65-69

# **1. ジャパン・シニアリビング投資法人 (JSL) との合併と今後の方針**

## 合併の概要

居住用施設からヘルスケア施設、宿泊施設まで「人が居住、滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と継続的な成長を追求するリート『ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人』として新たなスタート

### 合併効果 I

資産規模・時価総額の拡大 (注1)

資産規模の拡大

1,641 億円 ▶ 1,931 億円

時価総額の拡大

1,007 億円 ▶ 1,204 億円

### 合併効果 II

共通コストの削減等による1口当たり分配金の向上

2018年1月期 (第12期) 実績

過去最高

**3,473 円**

投資口分割前 6,946円  
(前期比 +4.7%)

2018年7月期 (第13期) 予想

▶ **3,570 円**

(前期比 +2.8%)

2019年1月期 (第14期) 予想

▶ **3,640 円**

(前期比 +2.0%)

### 合併効果 III

各財務指標の向上及び負ののれんの獲得 (注2)

LTVの低下

51.5 % ▶ 50.1 %

1口当たりNAVの上昇

153,716 円 ▶ 156,998 円

負ののれんの獲得

24 億円

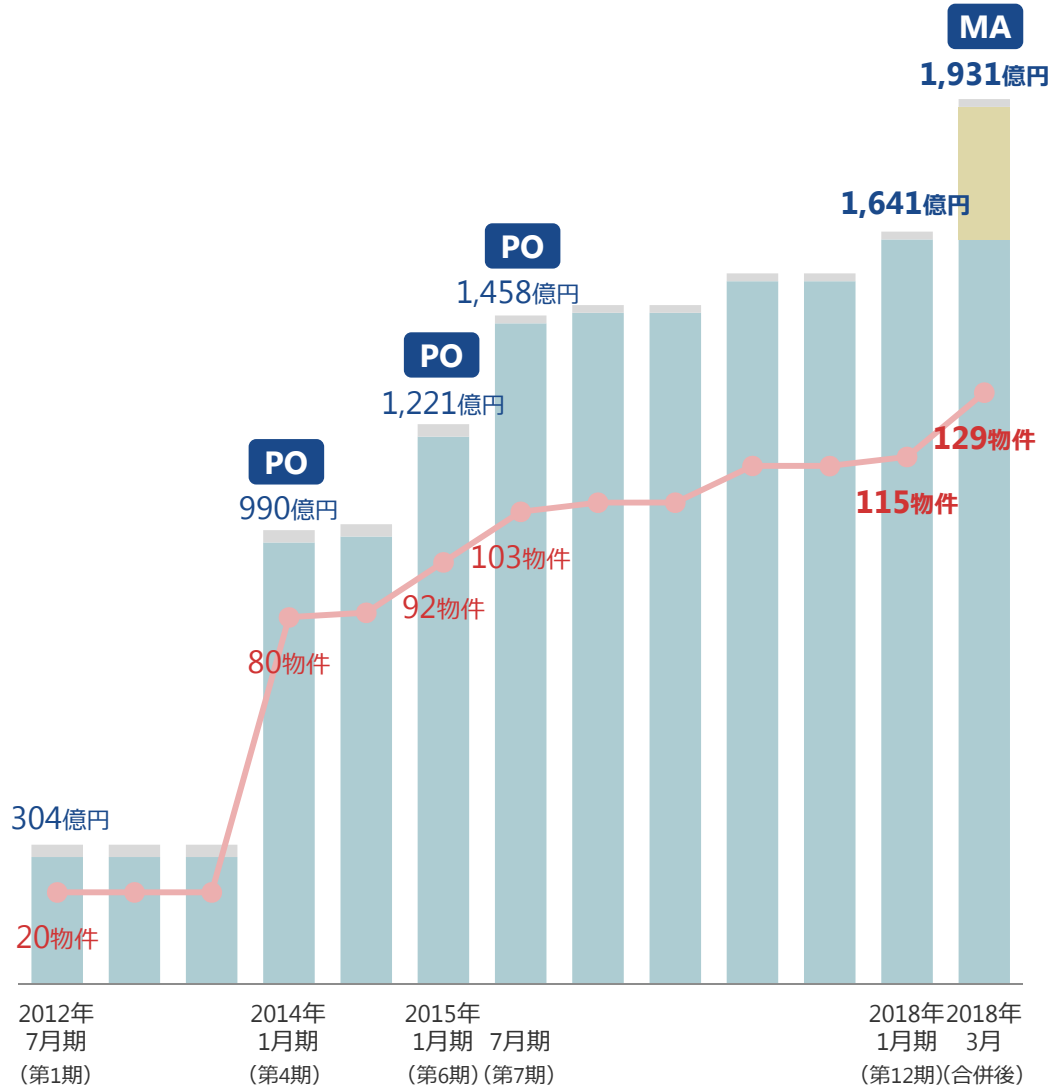
注1: 「資産規模」「時価総額」は、2017年11月10日時点及び2018年3月1日時点の数値をそれぞれ記載しています。

注2: 「LTV」「1口当たりNAV」は、2018年1月31日時点の数値及び2018年3月1日時点の試算値をそれぞれ記載しています。「負ののれん」は、本書の日付現在における試算値を記載しています。

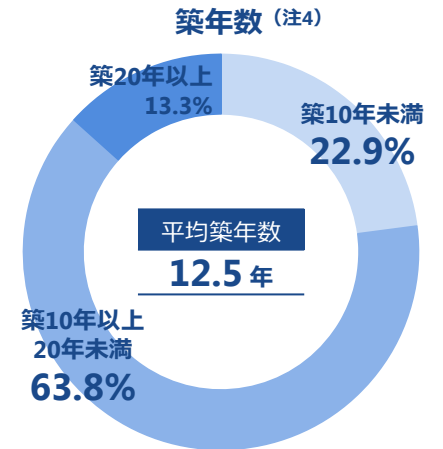
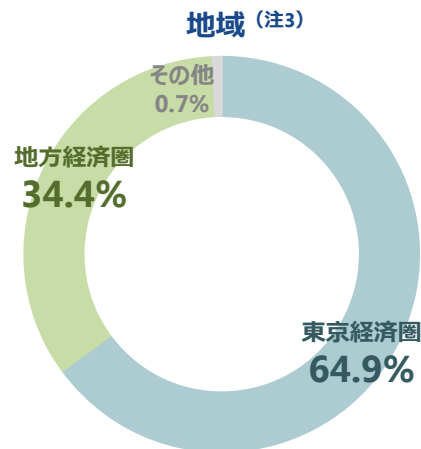
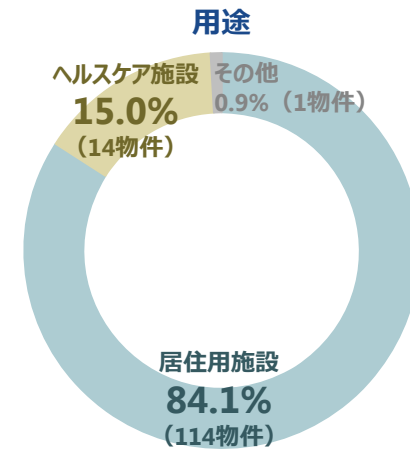
# 合併を経たポートフォリオ

## 資産規模の推移 (注1)

■ 取得価格の合計 ( ■ 居住用施設 ■ ヘルスケア施設 ■ その他 )  
● 運用物件数



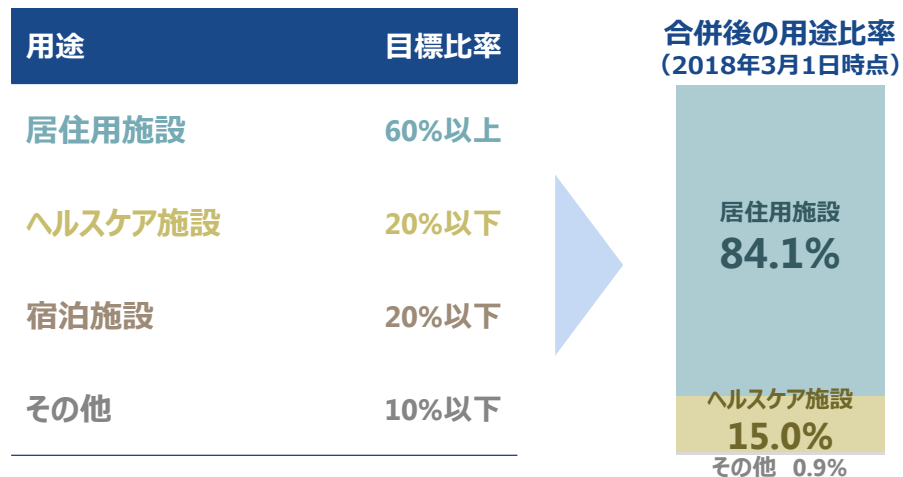
## ポートフォリオ内訳 (2018年3月1日時点) (注2)



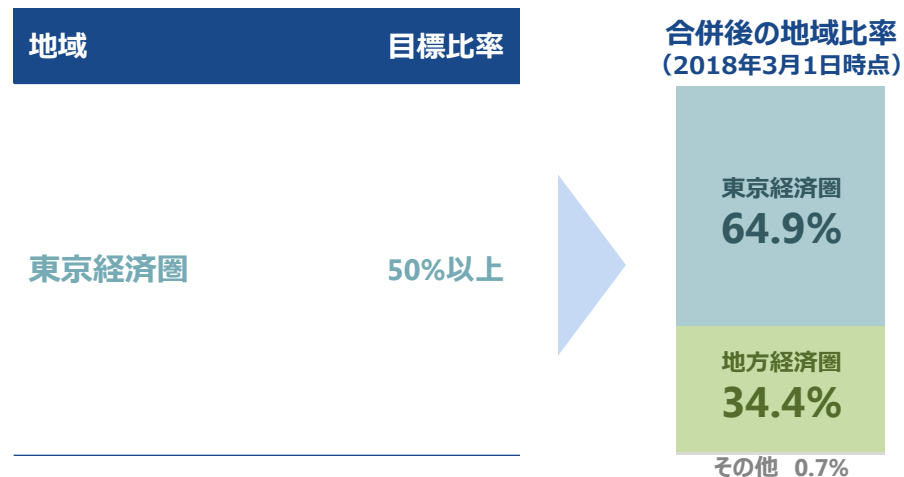
注1: 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格を記載しています。  
 注2: 「ポートフォリオ内訳」は、2018年3月1日時点の取得価格による割合を記載しています。  
 注3: 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。  
 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。  
 注4: 「築年数」は、竣工日から2018年3月1日までの期間により算出しています。

# 今後の投資方針

## 投資用途の目標比率



## 投資地域の目標比率



## 投資方針

用途	マーケット環境	投資方針
居住用施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京経済圏及び大都市中心部への継続的な人口の流入</li> <li>東京を中心とした良好な賃貸マーケット</li> <li>物件取引利回りの低下</li> </ul>	<p>東京経済圏への重点投資</p> <p>地方経済圏は物件の競争力を見極め厳選投資</p> <p>戦略的な資産入替</p>
ヘルスケア施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>三大都市圏での高齢者増加と全国的に進展する高齢化</li> <li>独居高齢者、認知症患者の増加</li> </ul>	<p>三大都市圏を中心に分散投資</p> <p>ORE戦略<sup>(注1)</sup>の活用による物件取得</p> <p>スポンサー及びサポート会社からの物件取得</p>
宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>継続的なインバウンド需要の増加と地方への宿泊需要の広がり</li> <li>ホテル供給の増加懸念と民泊の影響</li> <li>物件取引利回りの低下</li> </ul>	<p>安定した宿泊需要が見込める物件への厳選投資</p> <p>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</p> <p>スポンサーパイプラインの活用</p>

注1: 「ORE戦略」の詳細については、p.50「ヘルスケア施設に関する投資運用戦略（ORE戦略）の継承」をご参照ください。



# ブリッジファンドの概要

## 居住用施設

	合同会社トロピック・ツー			合同会社トロピック・ワン	ブリッジファンドによる パイプライン (注2)
					
	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	
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	物件数 <b>9</b> 物件  鑑定評価額の合計 <b>264.2</b> 億円  平均鑑定NOI利回り <b>5.1</b> %
住戸タイプ	スモール・ファミリー	ファミリー	シングル	ファミリー	
賃貸可能戸数	44戸	92戸	138戸	238戸	
鑑定評価額 (注1)	20.8億円	25.6億円	25.4億円	73.0億円	
鑑定NOI利回り (注1)	4.4%	5.4%	5.0%	4.8%	

## ヘルスケア施設

	合同会社KSLF8				
					
	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
所在地	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
施設タイプ	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
施設規模 (定員数)	250 (うち、介護付有料老人ホーム:100)	100	135 (うち、サ高住:35)	115	100
鑑定評価額 (注1)	36.3億円	21.8億円	28.2億円	18.9億円	14.2億円
鑑定NOI利回り (注1)	5.2%	5.2%	5.5%	5.0%	5.4%

注1: 「鑑定評価額」は、居住用施設のうちKDXレジデンス夙川ヒルズについては2017年6月30日時点、KDXレジデンス阿佐ヶ谷、KDXレジデンス日吉、セレニテ神戸元町については2017年7月1日時点の鑑定評価額を、ヘルスケア施設については2018年3月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を鑑定評価額で除して算出しています。

注2: 各ブリッジファンドの優先交渉期間中における優先交渉権に基づく物件の購入に関しては、それぞれ以下の条件を全て満たすものとされています。合同会社トロピック・ワン及び合同会社トロピック・ツー：①売買実行日が優先交渉期間の末日（2019年2月28日）までの期間であること、②購入希望価格が、営業者の目標内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額であること。合同会社KSLF8：①売買実行日が2020年3月29日までの期間内の日であること、②購入希望価格の合計額が、営業者との間で合意した最低購入価格の合計額（116.5億円）以上であること。

# 更なる投資主価値の向上にむけて

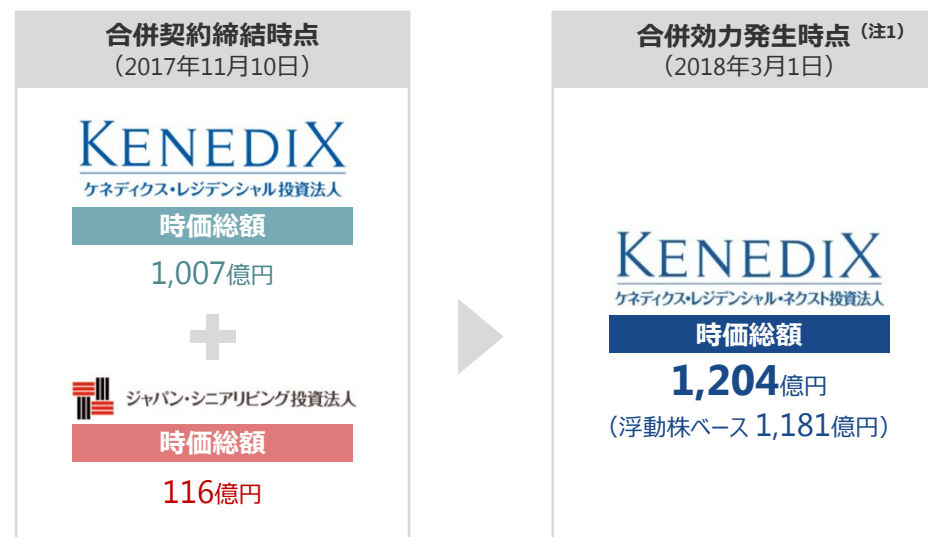
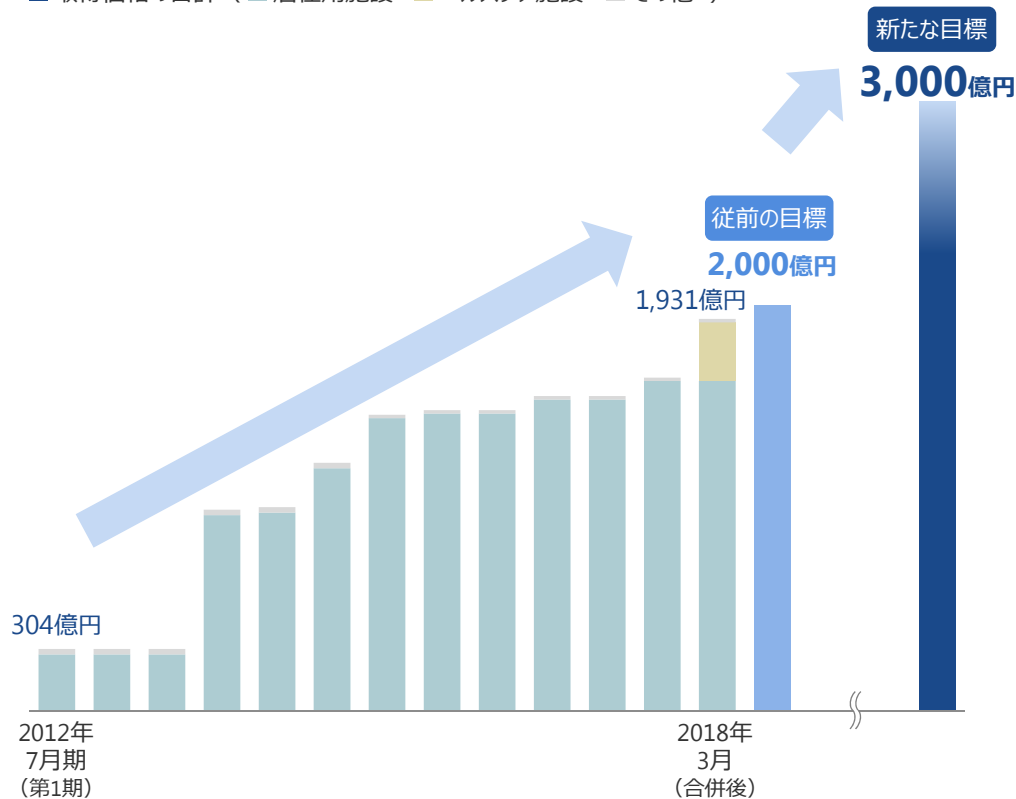
## 資産規模の拡大



## 時価総額の拡大



■ 取得価格の合計 ( ■ 居住用施設 ■ ヘルスケア施設 ■ その他 )



(ご参考) FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index 組入れ基準 (注2)  
時価総額 (浮動株ベース) 約1,271億円

注1: 浮動株ベースの時価総額は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の発行済投資口数782,928口からスポンサー保有投資口数14,620口を差し引いた口数に2018年3月1日の投資口価格153,800円を乗じて算出しています。

注2: FTSE開示資料を基に本資産運用会社にて算出 (2018年3月1日の米ドル/円終値106.23¥/\$を使用) しています。なお、上記組入れ基準については本資産運用会社が独自に算出した試算値であり、必ずしも基準達成によりインデックスへの組入れを保証するものではありません。

# 更なる投資主価値の向上にむけて

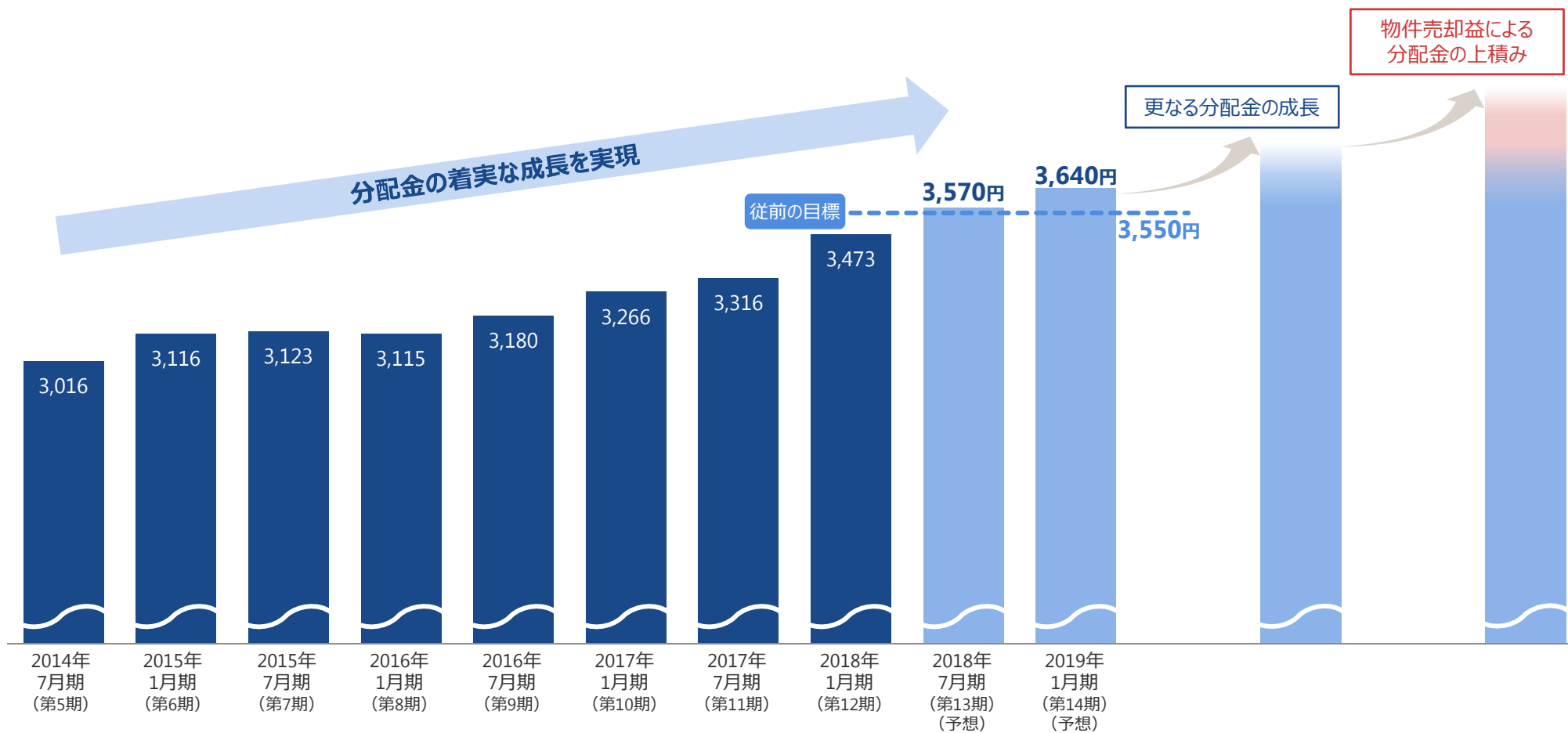
## 1口当たり分配金の維持向上

従前の目標

1口当たり分配金  
3,550円

新たな目標

引き続き、外部成長・内部成長・財務コスト削減等により更なる分配金の成長に努めます  
加えて、物件売却益による分配金の上積みを目指します



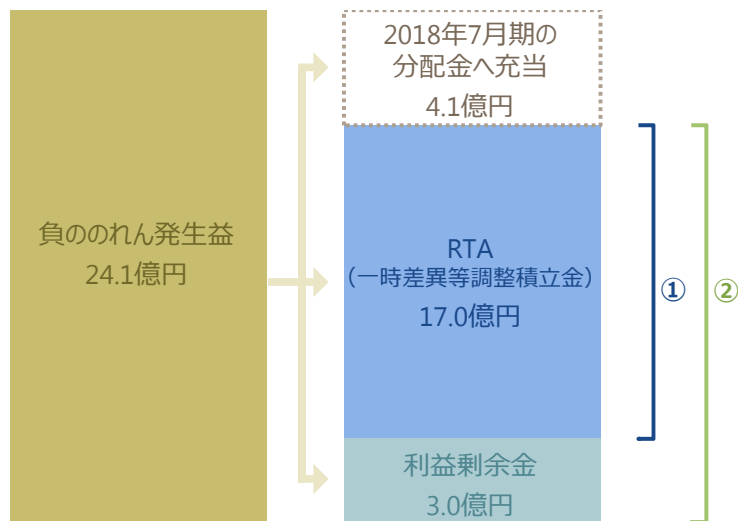
# 更なる投資主価値の向上にむけて

## 負のれんの活用

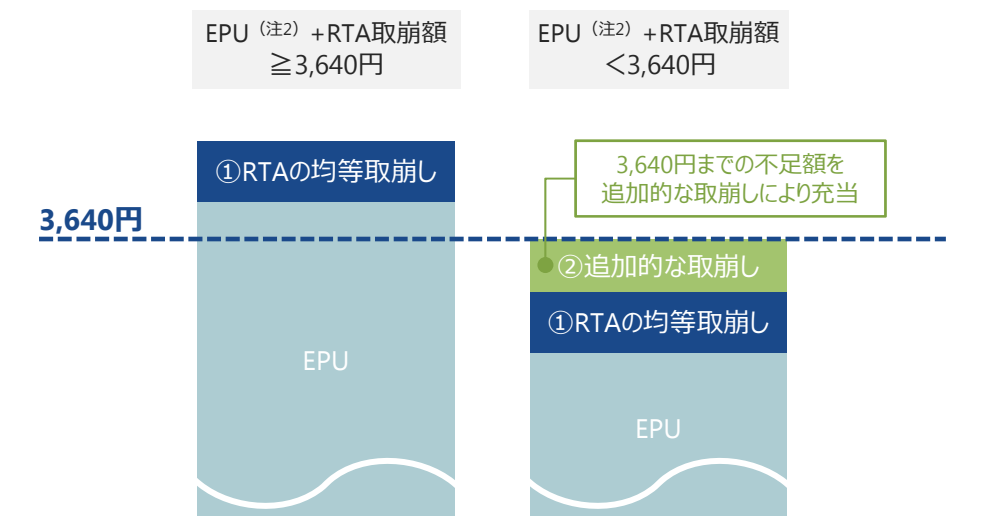
### 分配方針

負のれんは分配金水準の維持に活用し、  
2019年1月期以降 毎期3,640円以上 の分配金水準を維持します

### 積立と取崩 (注1)



### 1口当たり分配金の維持



#### ①RTAの均等取崩し

2019年1月期以降、毎期17百万円以上を取り崩して分配金へ充当  
(1口当たり分配金21円程度に相当)

#### ②追加的な取崩し

取崩しの事由

- 3,640円の分配金水準の維持
- 税会不一致による課税の回避
- 一時的な費用・損失の発生
- 増資による希薄化の回避 等

注1: 「負のれん発生益」は本書の日付現在における試算値であり、「負のれん発生益」「2018年7月期の分配金へ充当」「RTA」「利益剰余金」に記載された金額は今後変更となる可能性があります。

注2: 税務上の益金とならない項目は除きます。

## **2. 決算概要（第12期の実績及び第13期・第14期の収益予想）**

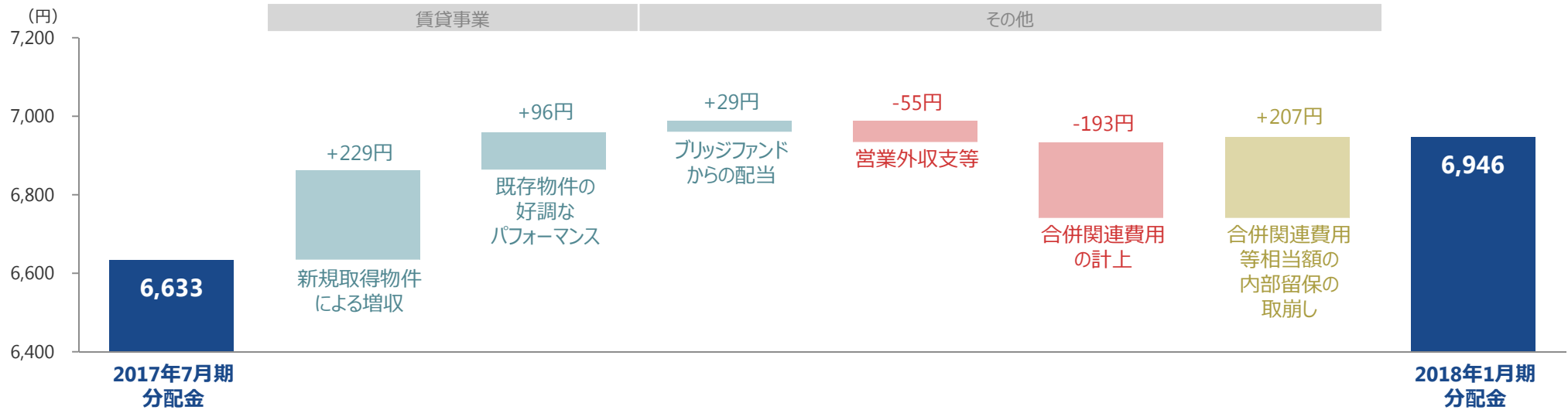
## 2018年1月期（第12期）損益計算書

(百万円)	2017年 7月期		2018年 1月期		前期比		予想比			
	実績	予想 (注1)	実績							
賃貸事業収入	5,102	5,207	5,235	133	2.6%	28	0.5%	新規物件取得による増収	+124	
その他賃貸事業収入	472	406	435	-36	-7.8%	28	7.1%	既存物件の好調な稼働等による増収	+8	
受取配当金	-	9	10	10	-	1	11.5%	非繁忙期における一時金収入等の減少	-29	
<b>営業収益</b>	<b>5,574</b>	<b>5,623</b>	<b>5,681</b>	<b>106</b>	<b>1.9%</b>	<b>57</b>	<b>1.0%</b>	好調な稼働等による増収（想定稼働率96.4%⇒実績96.7%）	+28	
賃貸事業費用 （減価償却費を除く）	1,239	1,169	1,185	-54	-4.4%	16	1.4%	一時金収入等の増加	+10	
<b>NOI</b>	<b>4,335</b>	<b>4,445</b>	<b>4,486</b>	<b>150</b>	<b>3.5%</b>	<b>40</b>	<b>0.9%</b>	非繁忙期におけるリーシング関連費用等の減少	-50	
減価償却費	884	922	921	37	4.2%	0	0.0%	修繕の前倒し	+28	
その他営業費用	617	691	684	67	10.9%	-7	-1.0%	合併関連費用の計上	+67	
<b>営業利益</b>	<b>2,833</b>	<b>2,840</b>	<b>2,889</b>	<b>56</b>	<b>2.0%</b>	<b>49</b>	<b>1.7%</b>			
営業外収入	0	0	0	-	-	-	-			
営業外費用	517	537	537	19	3.8%	0	-	新規借入に伴う支払利息等の増加	+25	
<b>経常利益</b>	<b>2,316</b>	<b>2,304</b>	<b>2,353</b>	<b>36</b>	<b>1.6%</b>	<b>48</b>	<b>2.1%</b>	投資口交付費償却の減少	-6	
<b>当期純利益</b>	<b>2,315</b>	<b>2,303</b>	<b>2,352</b>	<b>37</b>	<b>1.6%</b>	<b>49</b>	<b>2.1%</b>			
利益剰余金 取崩	0	70	72	72	-	1	2.3%	合併関連費用等相当額を取崩し	+72	
<b>分配金総額</b>	<b>2,315</b>	<b>2,373</b>	<b>2,424</b>	<b>109</b>	<b>4.7%</b>	<b>50</b>	<b>2.1%</b>			
<b>1口当たり分配金</b>	<b>6,633円</b>	<b>6,800円</b>	<b>6,946円</b>	<b>313円</b>	<b>4.7%</b>	<b>146円</b>	<b>2.1%</b>			

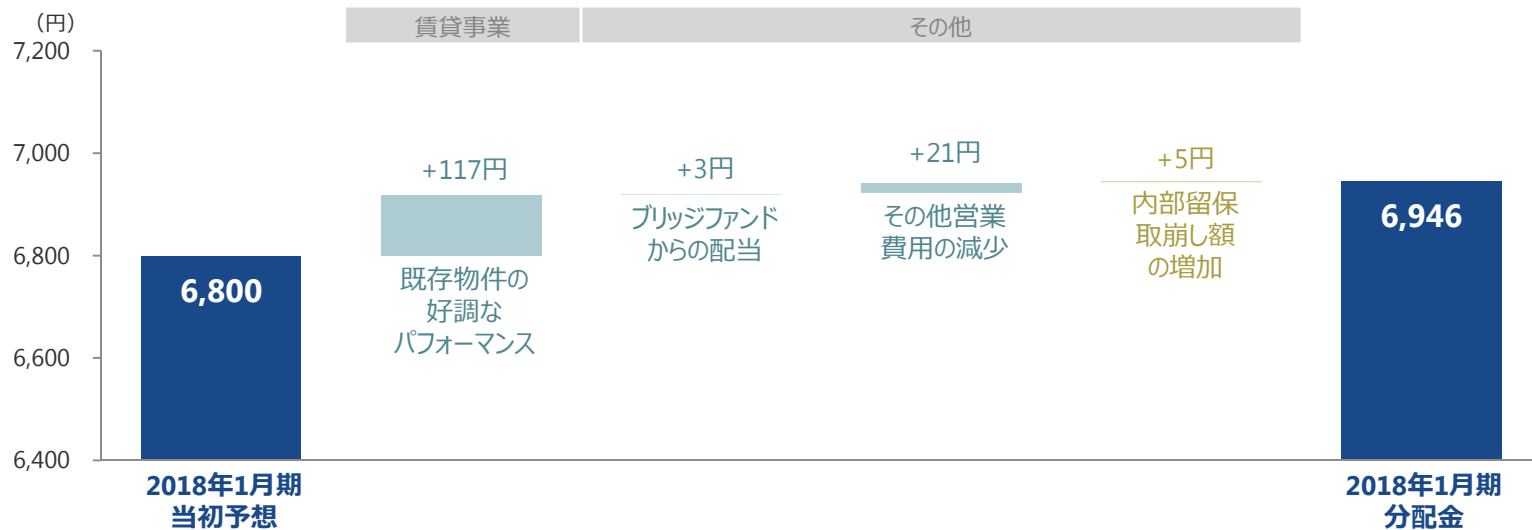
注1: 2018年1月期の予想は、2017年11月10日付「平成30年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載されている修正後の予想を記載しています。

## 2018年1月期（第12期）1口当たり分配金

### 前期実績からの増減要因



### 当初予想からの増減要因



# 2018年7月期（第13期）収益予想 1/2

## 用途別の不動産賃貸事業損益（注1）

		2018年 1月期	2018年 7月期	前期比		
(百万円)		実績	予想			
居住用施設	賃貸事業収入	5,235	5,284	49	0.9%	KDXレジデンス豊洲の段階賃料による増加 +78 繁忙期における入退去率の増加等による減少 -30 (前期稼働率96.7%⇒想定96.3%)
	その他賃貸事業収入	435	463	27	6.3%	
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,185	1,275	90	7.6%	繁忙期における一時金収入等の増加 +26
	<b>NOI</b>	<b>4,486</b>	<b>4,472</b>	<b>-13</b>	<b>-0.3%</b>	繁忙期におけるリーシング関連費用等の増加 +62 前期取得物件に係る固定資産税等の費用計上開始 +16
	減価償却費	921	927	5	0.6%	
	<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>3,564</b>	<b>3,544</b>	<b>-19</b>	<b>-0.6%</b>	
ヘルスケア施設	賃貸事業収入	-	816	816	100.0%	合併に伴い、3月1日より運用開始
	その他賃貸事業収入	-	1	1	100.0%	
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	-	131	131	100.0%	
	<b>NOI</b>	<b>-</b>	<b>686</b>	<b>686</b>	<b>100.0%</b>	
	減価償却費	-	215	215	100.0%	
	<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>-</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>100.0%</b>	

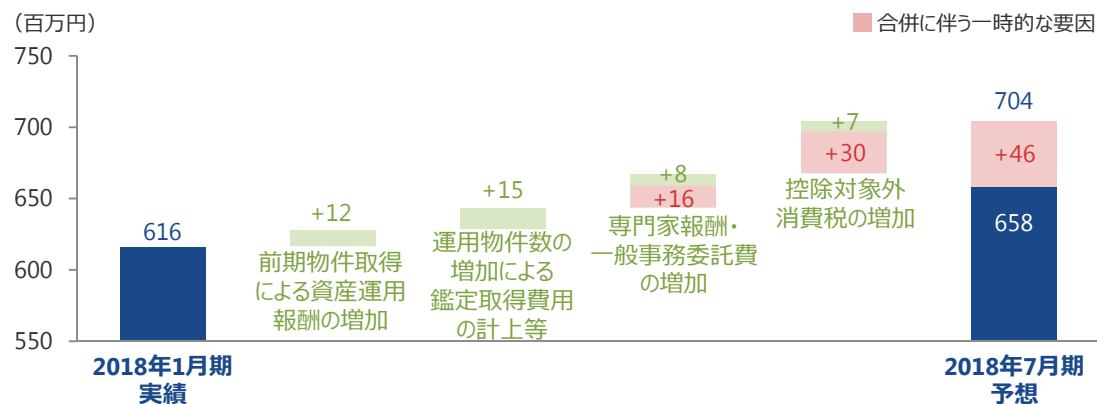
注1: 「居住用施設」の各数値には、「その他」（底地1物件）を含みます。



# 2018年7月期（第13期）収益予想 2/2

(百万円)	2018年	2018年	前期比	
	1月期	7月期		
	実績	予想		
貸貸事業収入	5,235	6,101	865	16.5%
その他貸貸事業収入	435	464	29	6.7%
受取配当金	10	27	17	173.9%
<b>営業収益</b>	<b>5,681</b>	<b>6,593</b>	<b>912</b>	<b>16.1%</b>
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,185	1,406	221	18.7%
<b>NOI</b>	<b>4,486</b>	<b>5,158</b>	<b>672</b>	<b>15.0%</b>
減価償却費	921	1,143	221	24.0%
合併関連費用	67	398	331	491.4%
その他営業費用	616	704	87	14.2%
<b>営業利益</b>	<b>2,889</b>	<b>2,940</b>	<b>50</b>	<b>1.7%</b>
営業外収入	0	10	10	-
営業外費用	537	557	20	3.8%
<b>経常利益</b>	<b>2,353</b>	<b>2,393</b>	<b>40</b>	<b>1.7%</b>
負ののれん発生益	-	2,410	2,410	-
<b>当期純利益</b>	<b>2,352</b>	<b>4,802</b>	<b>2,450</b>	<b>104.2%</b>
RTA 取崩(積立)	-	(1,700)		
利益剰余金 取崩(積立)	72	(307)		
<b>分配金総額</b>	<b>2,424</b>	<b>2,795</b>	<b>370</b>	<b>15.3%</b>
<b>1口当たり分配金 (注1)</b>	<b>3,473円</b>	<b>3,570円</b>	<b>97円</b>	<b>2.8%</b>

その他営業費用の増減要因



合併による金利スワップの時価引継に伴う償却益	+10
合併に伴い承継する借入金の支払利息等の計上	+47
投資口交付費償却の終了	-19
運用日数の減少による既存借入金の支払利息等の減少	-7

負ののれん発生益の一部（297百万円）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

注1: 2018年1月期の1口当たり分配金は投資口分割を考慮した金額を記載しています。

# 2019年1月期 (第14期) 収益予想 1/2

## 用途別の不動産賃貸事業損益 (注1)

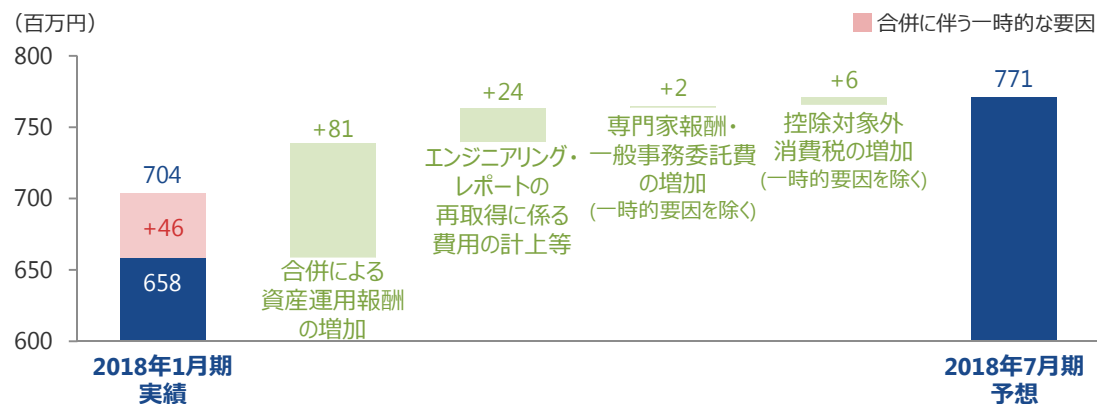
		2018年 7月期	2019年 1月期	前期比		
(百万円)		予想	予想			
居住用施設	賃貸事業収入	5,284	5,323	38	0.7%	KDXレジデンス豊洲の段階賃料の巡航水準到達による増加 +19 既存物件の増収 +18
	その他賃貸事業収入	463	425	-37	-8.1%	
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,275	1,245	-30	-2.4%	非繁忙期における一時金収入等の減少 -30
	<b>NOI</b>	<b>4,472</b>	<b>4,503</b>	31	0.7%	非繁忙期におけるリーシング関連費用の減少 -31
	減価償却費	927	929	2	0.2%	
	<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>3,544</b>	<b>3,573</b>	29	0.8%	
ヘルスクエア施設	賃貸事業収入	816	979	163	20.0%	運用期間の1ヶ月増加に伴う増加 +163
	その他賃貸事業収入	1	0	0	-61.1%	
	賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	131	131	0	0.1%	運用期間の1ヶ月増加に伴う物件管理費、支払地代等の増加 +2 修繕費の減少 -2
	<b>NOI</b>	<b>686</b>	<b>849</b>	162	23.6%	
	減価償却費	215	259	43	20.4%	運用期間の1ヶ月増加に伴う増加 +43
	<b>不動産賃貸事業損益</b>	<b>471</b>	<b>589</b>	118	25.1%	

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。

# 2019年1月期 (第14期) 収益予想 2/2

(百万円)	2018年	2019年	前期比	
	7月期	1月期		
	予想	予想		
貸貸事業収入	6,101	6,303	202	3.3%
その他貸貸事業収入	464	426	-38	-8.3%
受取配当金	27	8	-18	-68.1%
<b>営業収益</b>	<b>6,593</b>	<b>6,738</b>	<b>144</b>	<b>2.2%</b>
貸貸事業費用 (減価償却費を除く)	1,406	1,376	-30	-2.1%
<b>NOI</b>	<b>5,158</b>	<b>5,352</b>	<b>193</b>	<b>3.8%</b>
減価償却費	1,143	1,188	45	4.0%
合併関連費用	398	-	-398	-100%
その他営業費用	704	771	67	9.6%
<b>営業利益</b>	<b>2,940</b>	<b>3,400</b>	<b>460</b>	<b>15.7%</b>
営業外収入	10	11	0	5.3%
営業外費用	557	567	10	1.8%
<b>経常利益</b>	<b>2,393</b>	<b>2,844</b>	<b>451</b>	<b>18.8%</b>
負ののれん発生益	2,410	-	-2,410	-100%
<b>当期純利益</b>	<b>4,802</b>	<b>2,843</b>	<b>-1,959</b>	<b>-40.8%</b>
RTA 取崩(積立)	(1,700)	17		
利益剰余金 取崩(積立)	(307)	(10)		
<b>分配金総額</b>	<b>2,795</b>	<b>2,849</b>	<b>54</b>	<b>2.0%</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>3,570円</b>	<b>3,640円</b>	<b>70円</b>	<b>2.0%</b>

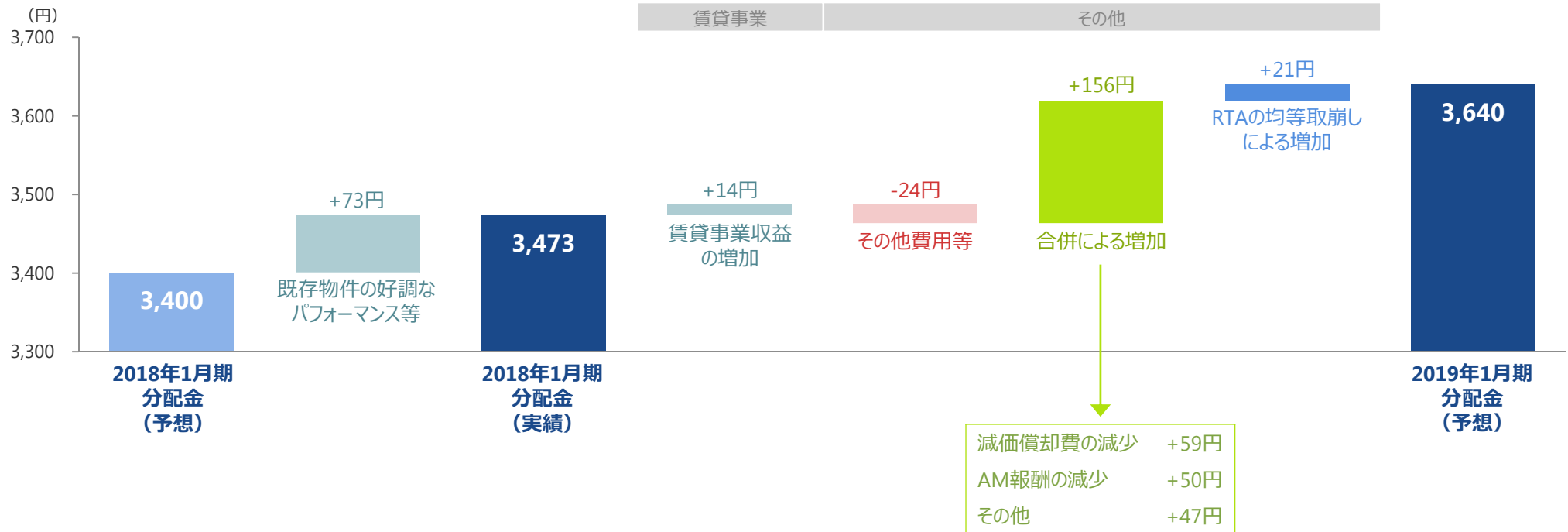
その他営業費用の増減要因



合併により承継した借入金の支払利息等の増加	+19
2018年8月返済予定の既存借入金に係るリファイナンス	-15
運用日数の増加による既存借入金の支払利息等の増加	+7

## 合併が1口当たり分配金へ及ぼす影響

### 2018年1月期（第12期）から2019年1月期（第14期）への増減要因（注1）

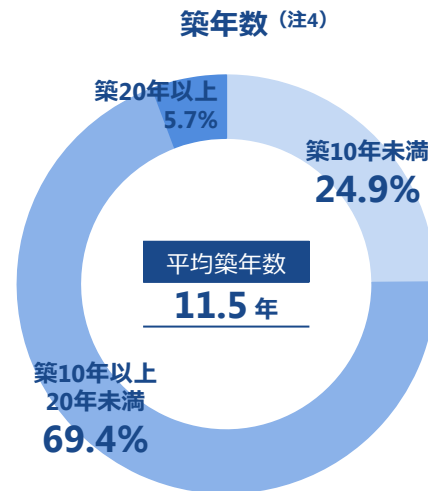
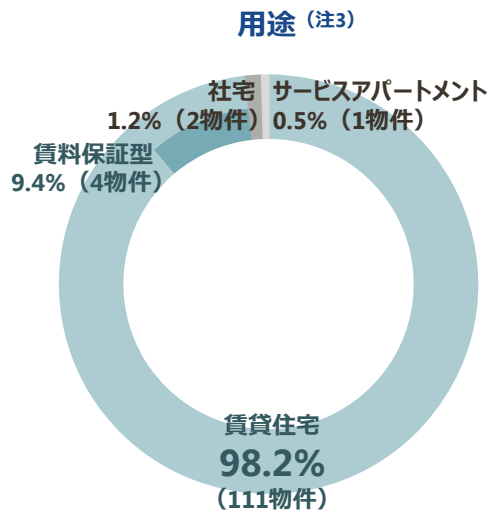
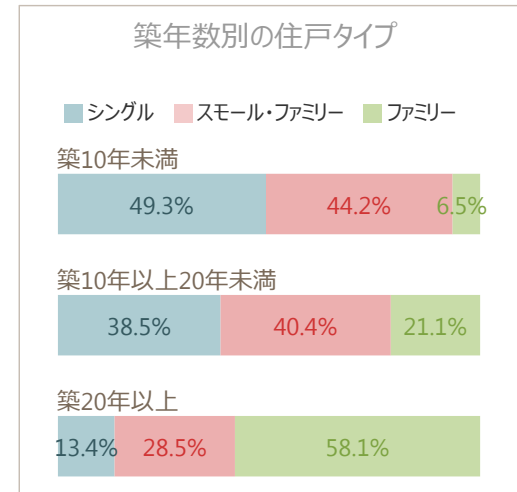
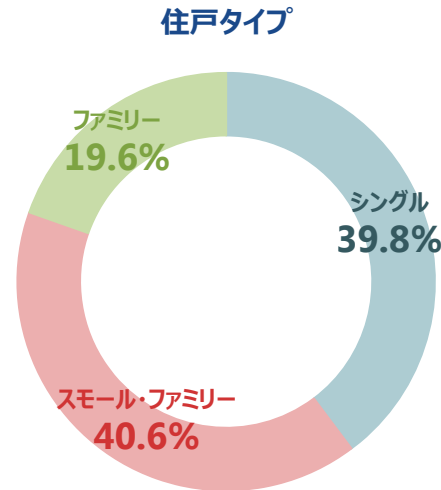
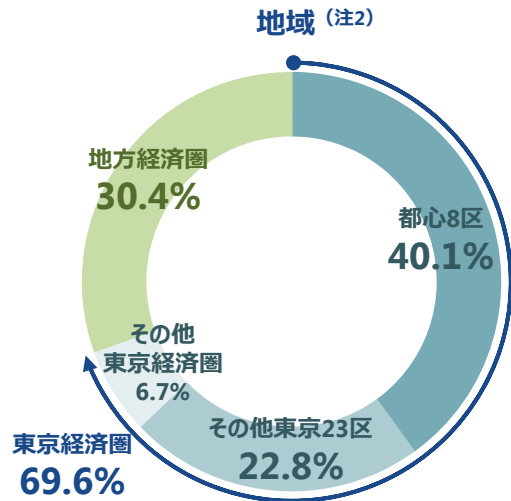


注1: 2018年1月期の1口当たり分配金（予想・実績）は投資口分割を考慮した金額を記載しています。

### **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 (2018年1月末時点) (注1)

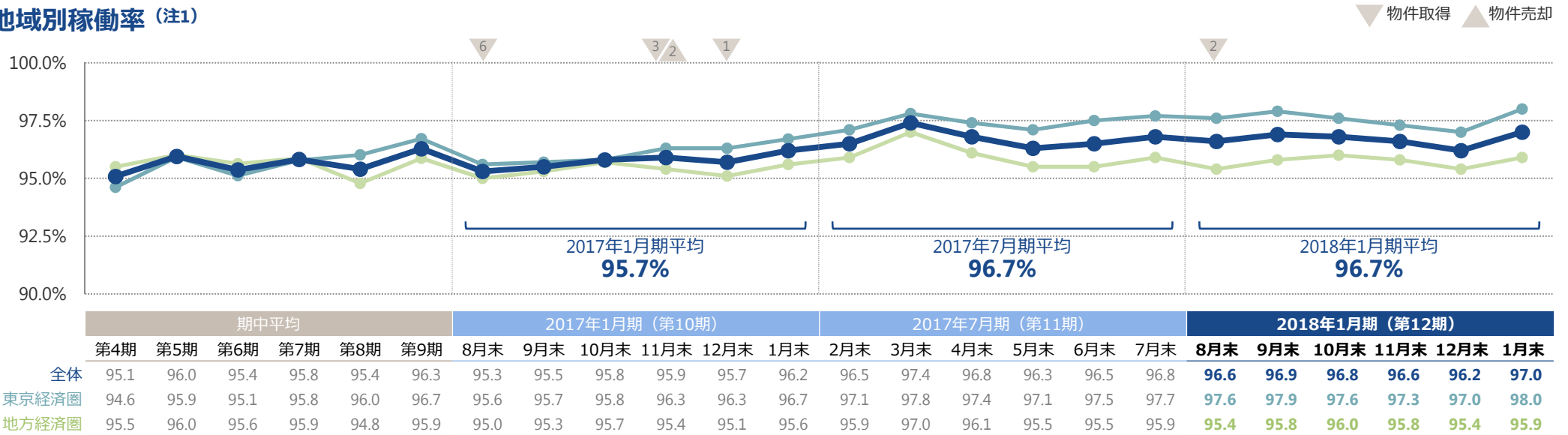


注1: 「ポートフォリオ内訳」は、2018年1月末時点の取得価格による割合を記載しています。  
 注2: 「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。  
 「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。  
 「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。  
 注3: 「賃料保証型」は、住宅部分について一括して賃料保証型の賃貸借契約が締結されている物件をいいます。なお「賃料保証型」のうち、KDXレジデンス神楽坂通は2018年2月5日付でバススルーへの変更を実施したことから、変更後の割合を記載しています。  
 注4: 「築年数」は、竣工日から2018年1月31日までの期間により算出しています。

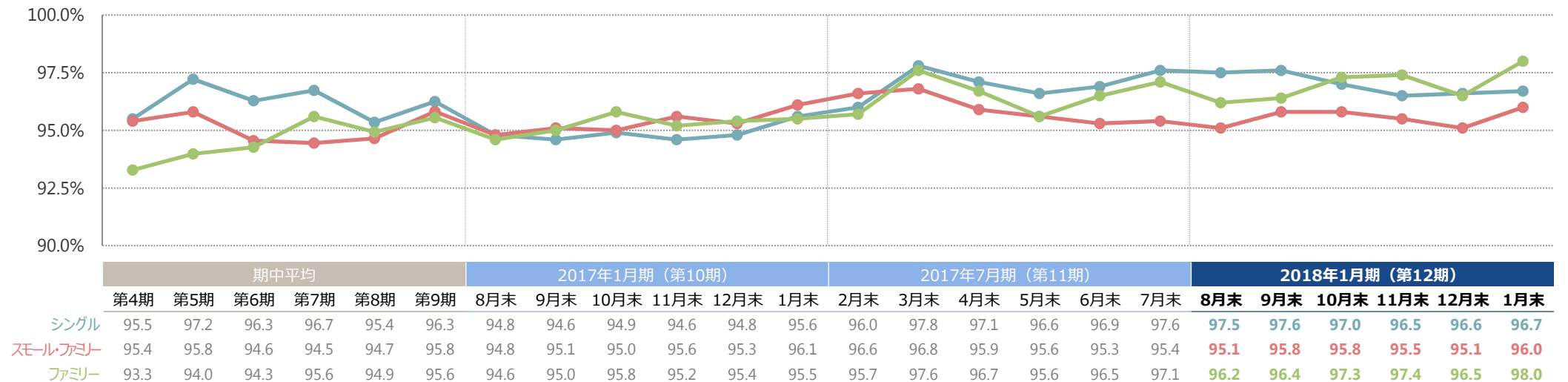
### 3. 運用の状況 ～居住用施設～

## 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、バスループ契約の住戸（一棟貸しを除く）を対象として算出しています。

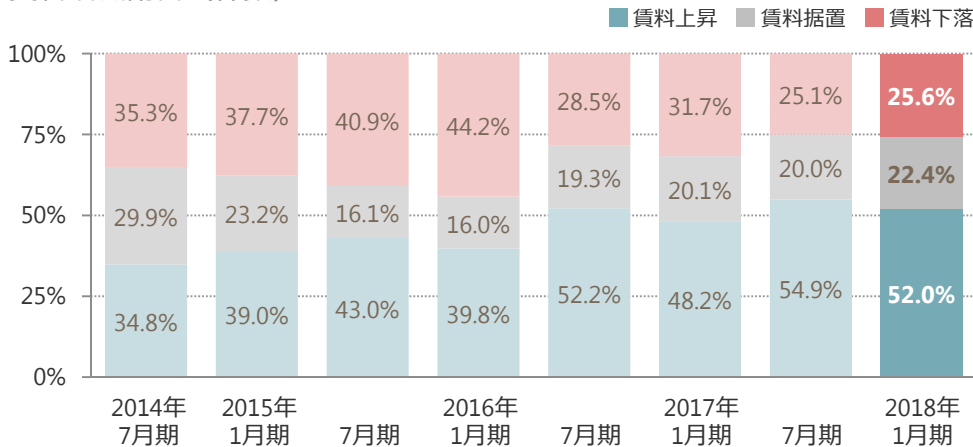
# テナント入退去の動向

## 平均空室期間・退去率 (注1)

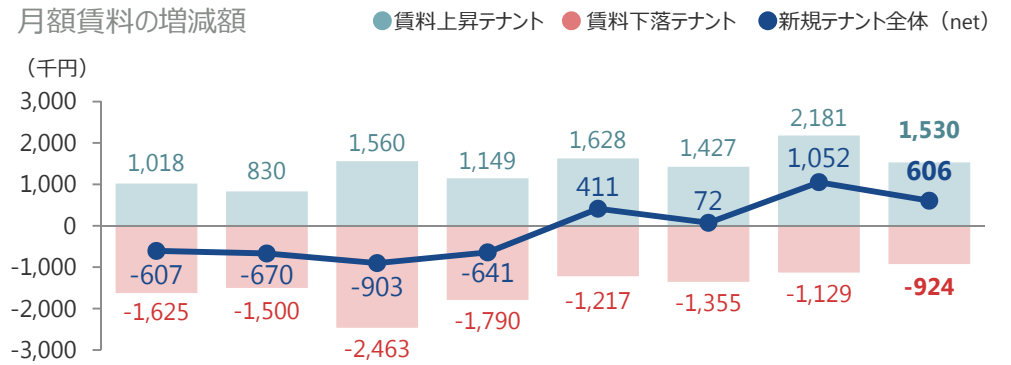
繁忙期 (3月、4月を含む)				非繁忙期 (3月、4月を含まない)			
平均空室期間				平均空室期間			
60日	67日	64日	64日	81日	80日	80日	69日
退去率				退去率			
13.7%	13.6%	13.5%	12.6%	10.7%	9.8%	10.2%	10.7%
2014年 7月期	2015年 7月期	2016年 7月期	2017年 7月期	2015年 1月期	2016年 1月期	2017年 1月期	2018年 1月期

## 新規賃料の増減件数

賃料増減割合 (件数)

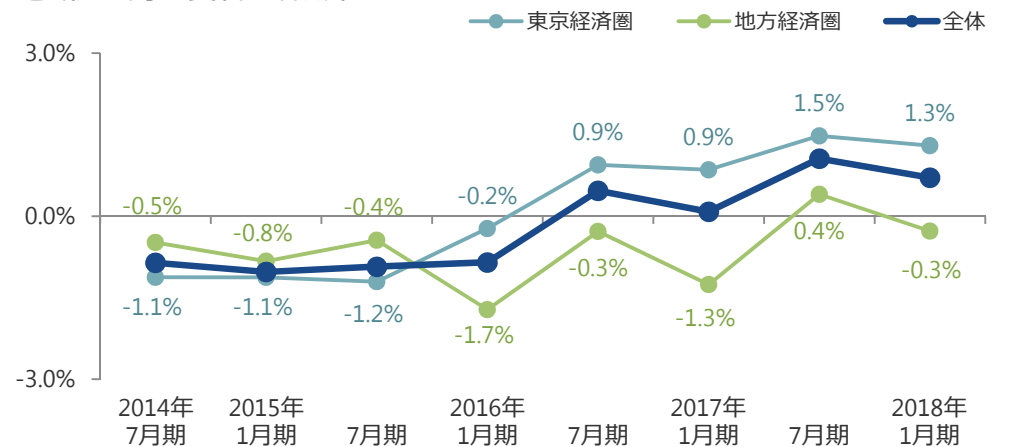


## 新規賃料の増減額



月額賃料の増減率 (注2)							
-0.9%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	0.5%	0.1%	1.1%	0.7%
2014年 7月期	2015年 1月期	2015年 7月期	2016年 1月期	2016年 7月期	2017年 1月期	2017年 7月期	2018年 1月期

地域別の月額賃料の増減率



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



### 3. 運用の状況 ～居住用施設～

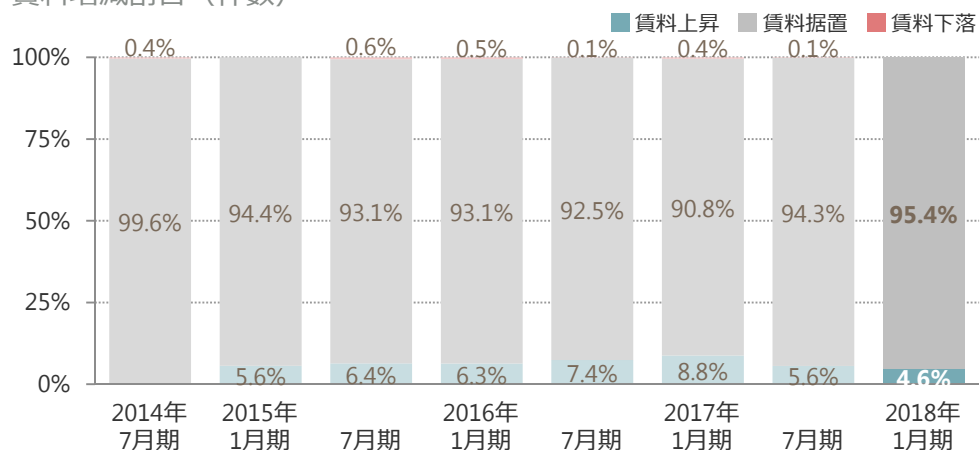
## 契約更新の動向

### 更新率 (注1)

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			
89.2%	87.8%	89.3%	88.8%	90.4%	89.5%	89.6%	<b>90.3%</b>
2014年 7月期	2015年 7月期	2016年 7月期	2017年 7月期	2015年 1月期	2016年 1月期	2017年 1月期	2018年 1月期

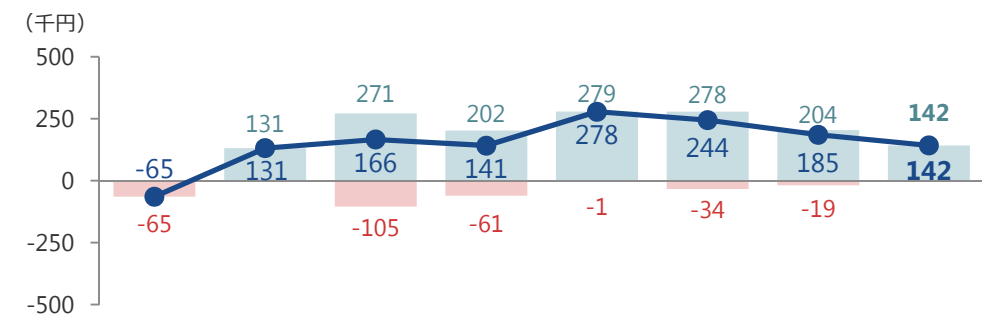
### 更新賃料の増減件数

賃料増減割合 (件数)



### 更新賃料の増減額

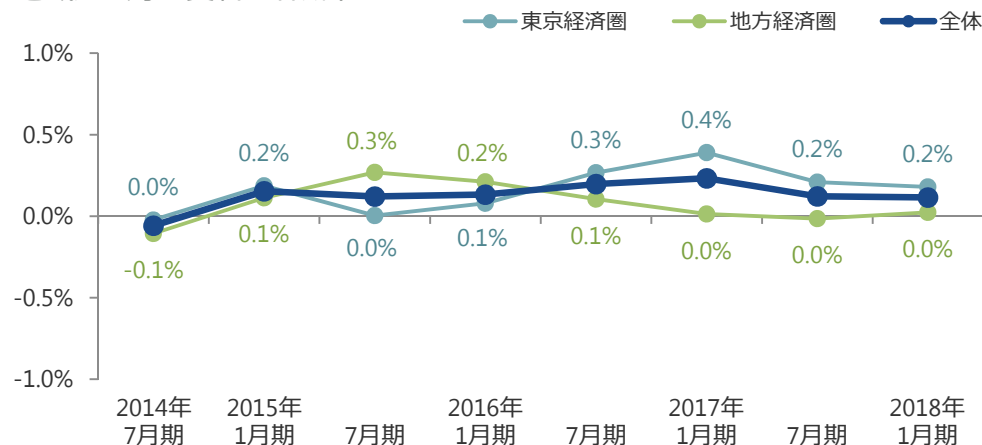
月額賃料の増減額 ●賃料上昇テナント ●賃料下落テナント ●更新テナント全体 (net)



月額賃料の増減率 (注2)

-0.1%	0.2%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.1%	<b>0.1%</b>
2014年 7月期	2015年 1月期	2015年 7月期	2016年 1月期	2016年 7月期	2017年 1月期	2017年 7月期	2018年 1月期

地域別の月額賃料の増減率



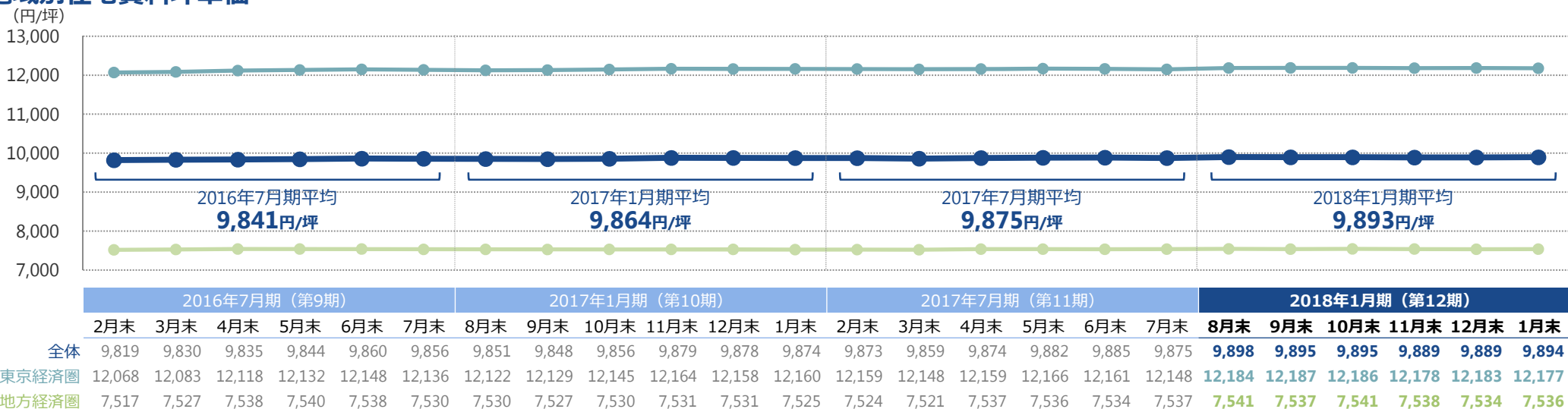
注1: 期末保有物件のうちバススルー契約の住戸 (一棟貸しを除く) を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

注2: 「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。

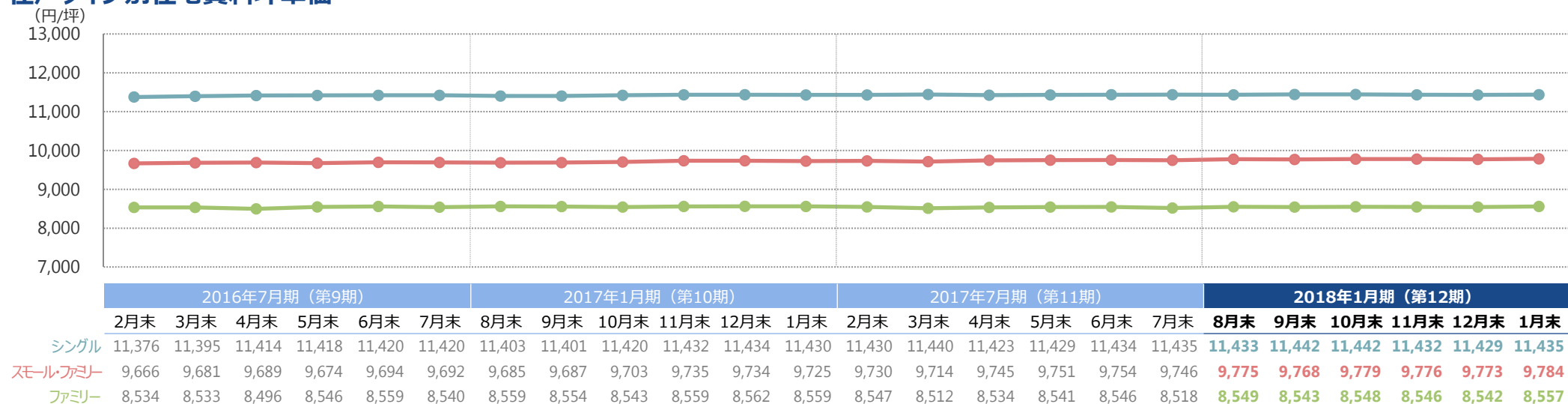
### 3. 運用の状況 ～居住用施設～

## 住宅賃料坪単価

#### 地域別住宅賃料坪単価 (注1)



#### 住戸タイプ別住宅賃料坪単価 (注1)



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、2016年2月末より2018年1月末まで通期運用している103物件のうち、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。

# 運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

## マスターリース契約（ML契約）のパススルー化による収益力の向上

KDXレジデンス神楽坂通（旧 ビュロー神楽坂）について、定期建物賃貸借契約の契約期間の満了に併せて賃貸借契約形態の切替を実施

2015年2月	物件取得時は一般向け賃貸とサービスアパートメントが混在していたことから、一般向け賃貸への全室切替をターゲットに固定賃料のML契約で運用開始
2016年4月	想定通りに一般向け賃貸への全室切替が完了
2018年2月	賃貸借期間の満了に併せて、パス・スルー型ML契約へ切替

パススルー化によるNOI利回りの向上	<b>4.6%</b> (第12期実績)	▶	<b>6.1%</b> (第13期予算)
--------------------	-------------------------	---	-------------------------

## 契約形態の切替と併せたバリューアップ工事の実施

エントランス周辺のバリューアップ工事を実施し、物件名称も「KDXレジデンス神楽坂通」へ変更

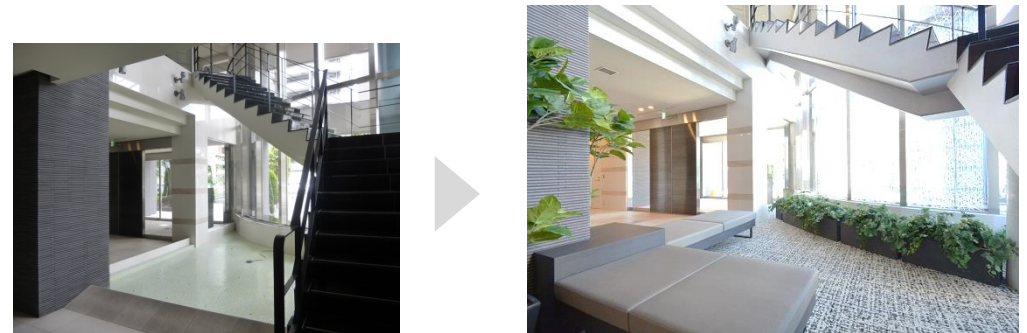


## 大規模修繕及びバリューアップ工事の実施

物件競争力の維持向上のため、物件毎の築年数や特徴に合わせた大規模修繕及びバリューアップ工事を実施

エントランスのバリューアップ（KDXレジデンス戸越 他）

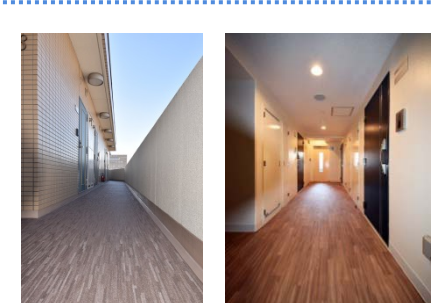
物件のイメージアップのため、エントランスロビーに設置された未使用の水盤を吹き抜け空間を利用した共用スペースへ変更



大規模修繕工事の実施  
(KDXレジデンス日本橋箱崎、半蔵門、西新)



廊下長尺シートの貼替え  
(KDXレジデンス門前仲町、元浅草)



# サステナビリティへの取組み

## DBJ Green Building 認証の取得 (注1)

今期はKDXレジデンス豊洲についての認証を新規取得  
 認証可能な114物件 (注2) のうち、5物件についてDBJ Green Building認証を取得済

KDXレジデンス豊洲



2018年1月 新規取得

  
 DBJ Green Building  
 2017   
 非常に優れた「環境・社会への配慮」  
 がなされたビル

DBJ Green Building 認証を取得済の物件

芦屋ロイヤルホームズ



  
 DBJ Green Building  
 2017 

KDXレジデンス半蔵門



  
 DBJ Green Building  
 2017 

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 

## 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、2017年も引き続き参加



「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。

## その他の取組み

共用部照明のLED化 (注3)

	2015年 7月期	2016年 1・7月期	2017年 1・7月期	2018年 1月期	累計
実施物件数 (物件)	4	8	14	6	32
工事金額 (百万円)	9.3	21.2	22.4	6.3	59.3
年間削減額 (百万円)	0.9	7.0	7.7	1.6	17.3

防災セットの設置



導入物件数 **107** 物件

災害発生等に備え、入居テナント向けに非常持出用の防災セットを設置

ロードヒーティングの遠隔監視



導入物件数 **3** 物件

遠隔監視システムの導入により、融雪のための燃料コストを大幅に削減

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: 「認証可能な114物件」とは、2018年1月31日時点において運用する115物件から底地1物件を除いて算出しています。

注3: 「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。

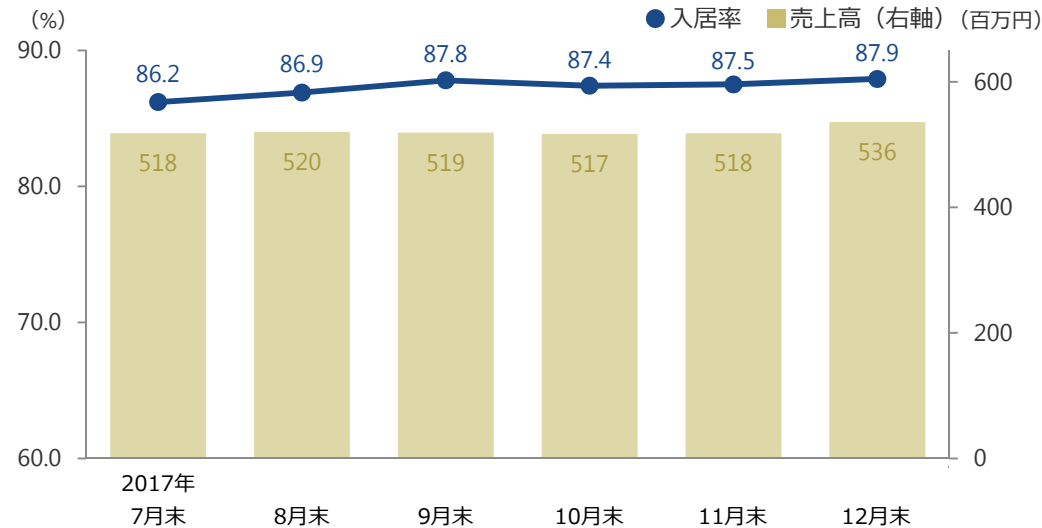
## 4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～

# ヘルスケア施設の運営状況

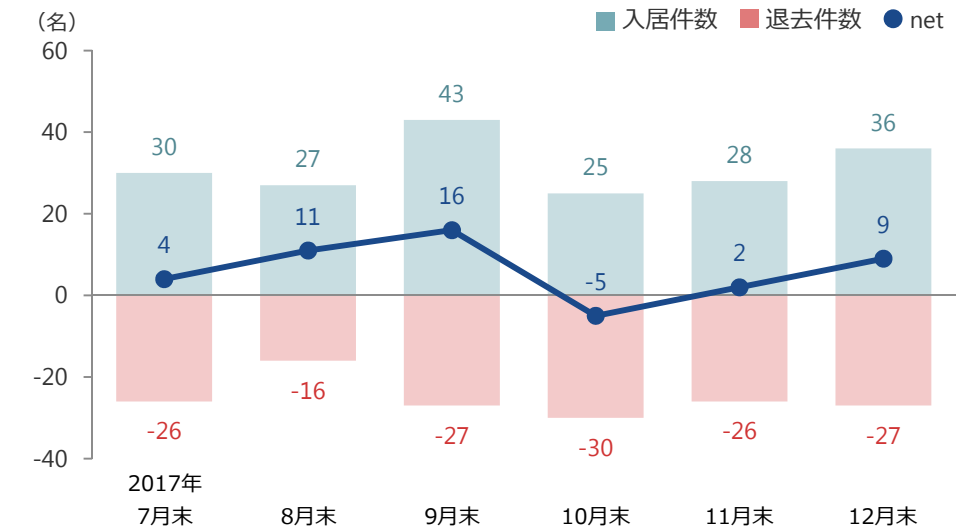
## 運営状況のハイライト (2017年7月～12月) (注1)

平均入居率 (注2)	新規入居率 (注3)	退去率 (注3)	平均年齢 (注4)	平均要介護度 (注4)
<b>87.3%</b> (+1.3%)	<b>10.5%</b> (+4.0%)	<b>8.5%</b> (+0.5%)	<b>85.6歳</b> (-)	<b>1.7</b> (-)

## 入居率及び売上高 (注1,5)



## 入退去の状況 (注1)



注1: 「入居率」「売上高」「入居件数」「退去件数」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。なお「売上高」は、「グランド門戸厄神」を除いた各施設の売上高を合算した金額を記載しています。

注2: 「平均入居率」は2017年7月～12月の6か月間における入居率の単純平均を記載しており、カッコ内の数値は2017年1月～6月の数値と2017年7月～12月の数値との差異を記載しています。

注3: 「新規入居率」「退去率」は2017年7月～12月の6か月間における「新規入居件数」及び「退去件数」の合計を定員数の合計で除した値を記載しており、カッコ内の数値は2017年1月～6月の各数値と2017年7月～12月の各数値との差異を記載しています。

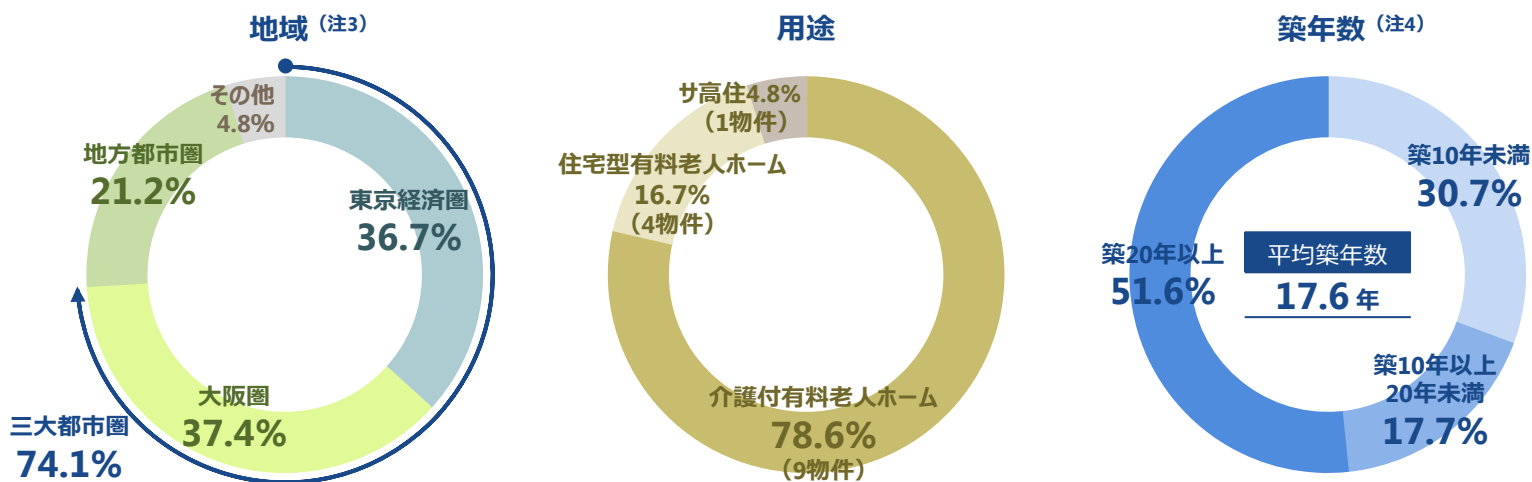
注4: 「平均年齢」「平均要介護度」は、2017年12月末時点の数値を記載しており、カッコ内の数値は2017年6月末時点と2017年12月末時点との差異を記載しています。なお、「平均要介護度」は「グランド門戸厄神」を除いて算出しています。

注5: 「入居率」は、ポートフォリオにおける入居者の人数の合計を居室数の合計で除して算出しています。

# 合併により承継したポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	所在地	施設タイプ	築年数 (年)	居室数 (室)	定員 (人)	賃貸可能面積 (㎡)	入居率 <sup>(注1)</sup>		
									(2017年6月) (%)	(2017年12月) (%)	(増減) (%)
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120	東京都大田区	介護付 介護付有料老人ホーム	10.7	48	55	2,086.40	93.8	100.0	+6.3
H-2	ニチイホーム中野南台	1,780	東京都中野区	介護付 介護付有料老人ホーム	25.7	83	83	3,339.00	67.5	79.5	+12.0
H-3	ジョイステージ八王子	3,690	東京都八王子市	介護付 介護付有料老人ホーム	22.3	232	263	13,812.27	88.4	90.1	+1.7
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120	東京都多摩市	住宅型 住宅型有料老人ホーム	6.3	70	109	4,385.53	100.0	100.0	-
H-5	ニチイホームたまプラーザ	2,940	神奈川県川崎市	介護付 介護付有料老人ホーム	26.0	160	164	8,208.65	75.0	68.1	-6.9
H-6	天	2,630	北海道札幌市	介護付 介護付有料老人ホーム	10.5	85	89	6,473.60	89.4	84.7	-4.7
H-7	イリーゼ西岡	858	北海道札幌市	住宅型 住宅型有料老人ホーム	3.8	83	83	3,140.27	86.7	96.4	+9.6
H-8	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	1,660	北海道恵庭市	住宅型 住宅型有料老人ホーム	3.1	73	73	5,343.33	76.7	86.3	+9.6
H-9	さわやか桜式番館	989	秋田県秋田市	介護付 介護付有料老人ホーム	6.4	92	92	3,628.51	100.0	100.0	-
H-10	アクティバ琵琶	6,560	滋賀県大津市	介護付 介護付有料老人ホーム	30.6	384	445	39,649.84	78.1	79.4	+1.3
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	2,110	兵庫県神戸市	介護付 介護付有料老人ホーム	8.0	100	100	4,493.35	88.0	97.0	+9.0
H-12	グランタ門戸厄神	1,190	兵庫県西宮市	住宅型 住宅型有料老人ホーム	3.6	62	63	3,287.80	非開示	非開示	-
H-13	エクセレント西宮	971	兵庫県西宮市	介護付 介護付有料老人ホーム	8.1	67	70	2,685.48	100.0	100.0	-
H-14	グランヒルズおがわらこ	1,380	青森県上北郡	サ高住 サービス付き高齢者向け住宅	10.9	103	107	4,180.28	100.0	100.0	-
小計／平均		28,998			17.6	1,642	1,796	104,714.31	86.0	87.9	+1.9

## ポートフォリオ内訳 (2018年3月1日時点) (注2)



注1: 「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、「グランタ門戸厄神」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2: 「ポートフォリオ内訳」は、2018年3月1日時点の取得価格による割合を記載しています。なお、取得価格は本投資法人による受入価格であり2018年3月1日時点の鑑定評価額を用いています。

注3: 「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。「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。

注4: 「築年数」は、竣工日から2018年3月1日までの期間により算出しています。

# 運用パフォーマンスの維持向上に向けた施策

## バリューアップ工事の実施

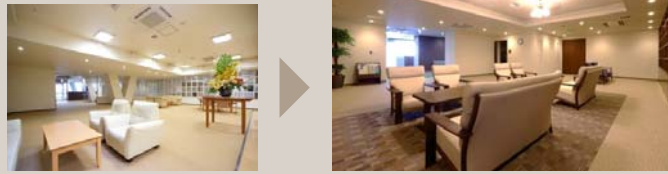
施設競争力の強化を目指し、バリューアップ工事に着手  
オペレーターとの協議を経て、契約期間の延長や賃料増額等に合意

施設共用部のバリューアップ工事（ニチイホームたまプラーザ）

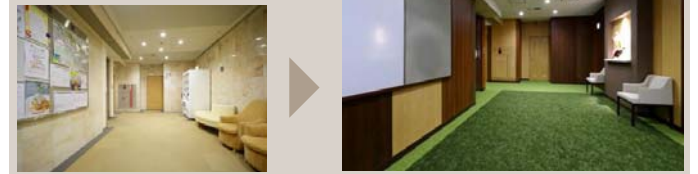
エントランス



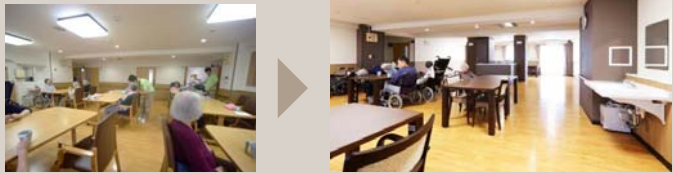
ラウンジ



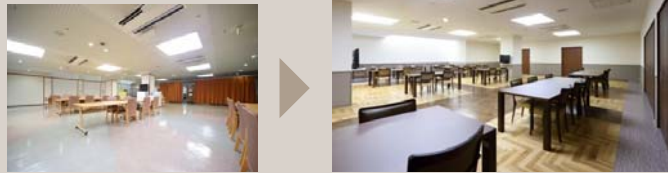
廊下共用スペース



2Fホール



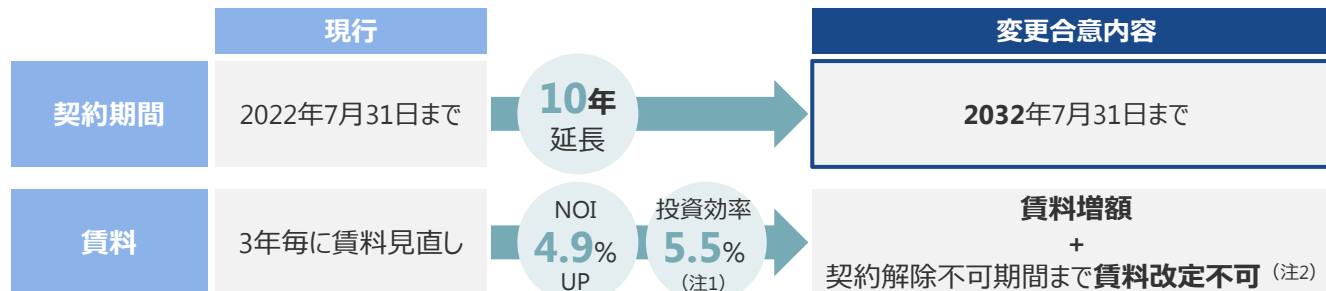
ダイニング



ファミリールーム（新設）



## バリューアップ工事に合わせた契約条件の見直し



注1: 「投資効率」は年間のキャッシュフロー増加額をバリューアップ工事に要した金額で除して算出しています。  
注2: 契約解除不可期間は2027年8月31日までです。

## 駐車場改修工事（イリーゼ西岡）

施設の利便性向上のため、敷地の一部を整備し  
駐車スペースを拡張。併せて、賃料増額にも合意



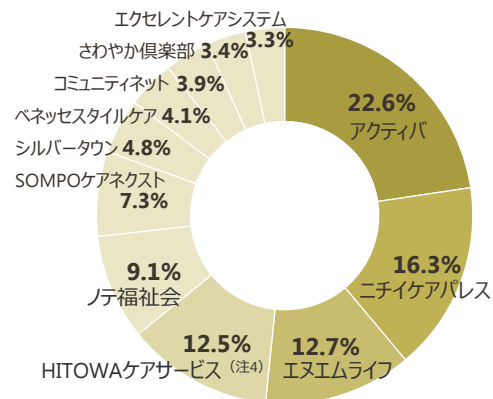


## 4. 運用の状況 ～ヘルスケア施設～ 賃貸借契約の状況

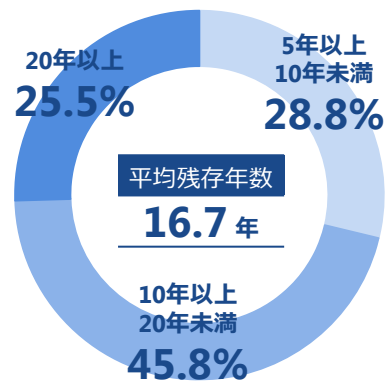
物件番号	物件名称	オペレーター (注1,2)	施設タイプ	契約開始日	解約禁止期間	契約終了日	契約残存期間 (注3) (年)	賃料条件改定期間	次回賃料改定日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社 (注4)	介護付	2012/7/1	-	2042/6/30	24.3	5年毎	2022/7/1
H-2	ニチホーム中野南台	株式会社ニチケアパレス	介護付	2007/4/1	2027/3/31	2027/3/31	9.1	3年毎	2019/4/1
H-3	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	介護付	2014/7/31	2026/1/31	2036/1/31	17.9	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	46.8	原則不可 (注6)	-
H-5	ニチホームたまプラーザ	株式会社ニチケアパレス	介護付	2002/8/1	2027/8/31	2032/7/31	14.4	原則不可 (注7)	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	20.0	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 (注4)	住宅型	2014/6/1	2027/3/31	2044/5/31	26.3	原則不可 (注5)	-
H-8	アルファ恵庭駅西口再開発ビル (注8)	HITOWAケアサービス株式会社 (注4)	住宅型	2015/3/15	2023/3/31	2045/3/31	27.1	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	15.1	原則不可 (注5)	-
H-10	アクティバ琵琶	アクティバ株式会社	介護付	2007/8/31	2017/8/31	2027/8/30	9.5	3年毎	2021/8/31 (注11)
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケアネクスト株式会社	介護付	2010/5/13	2028/5/31	2030/5/31	12.3	原則不可 (注9)	-
H-12	グランダム戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	住宅型	2014/7/31	2037/7/30	2037/7/30	19.4	原則不可 (注9)	-
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	16.6	原則不可 (注6)	-
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	11.7	3年毎 (注10)	2020/11/12
平均							16.7		

ヘルスケア施設

オペレーターの分散状況 (注12)



契約残存年数 (注12)



賃料改定期期

2018年		2019年		2020年		2021年		2022年	
1月期 (第12期)	7月期 (第13期)	1月期 (第14期)	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)	1月期 (第20期)	7月期 (第21期)
		●ニチホーム中野南台				●グランヒルズおがわらこ		●アクティバ琵琶	
						●イリーゼ蒲田・悠生苑			

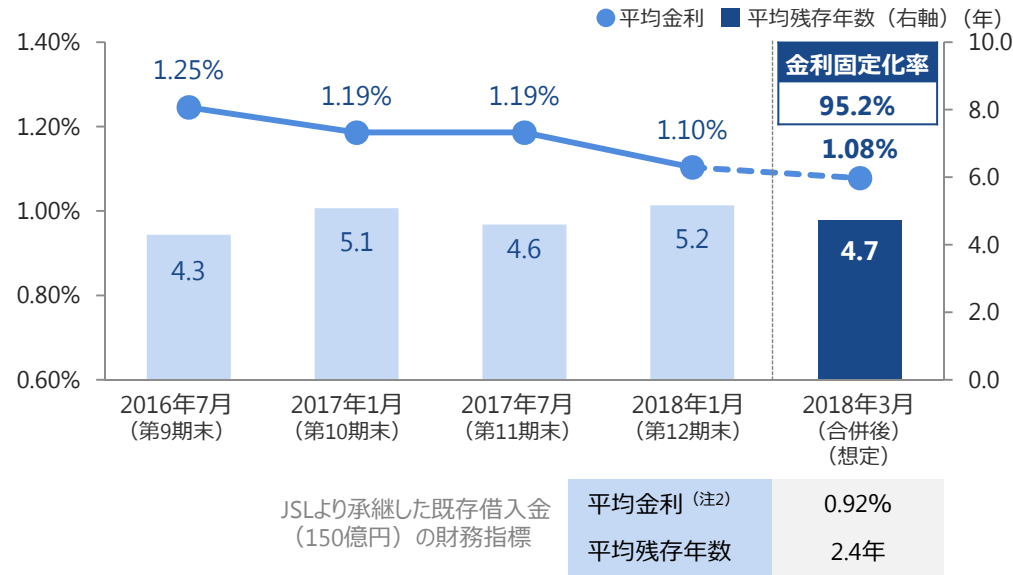
- 注1: 各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。  
 注2: 契約形態は「グランヒルズおがわらこ」を除き、全て普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」は定期建物賃貸借契約です。  
 注3: 「契約残存年数」は、2018年3月1日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています。  
 注4: 2017年11月1日付で長谷川介護サービス株式会社より社名変更をしています。  
 注5: 原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。  
 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。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: 2027年8月31日まで原則として賃料改定はありません。  
 注8: アルファ恵庭駅西口再開発ビル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。  
 注11: 2017年4月1日付賃貸借契約変更覚書にて、2018年8月31日の賃料改定時には賃料の減額は行わず、現行の賃料額と同額以上とすることについてアクティバ株式会社と合意済みです。  
 注12: 「オペレーターの分散状況」「契約残存年数」は、2018年3月1日時点の取得価格による割合を記載しています。



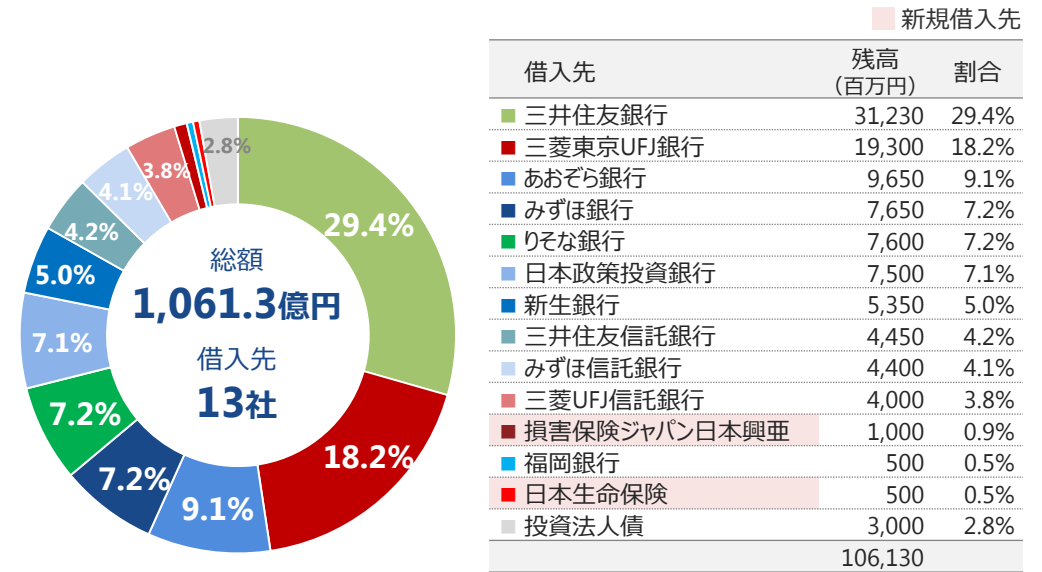
## 5 . 財務の状況

# 財務の状況 1/2

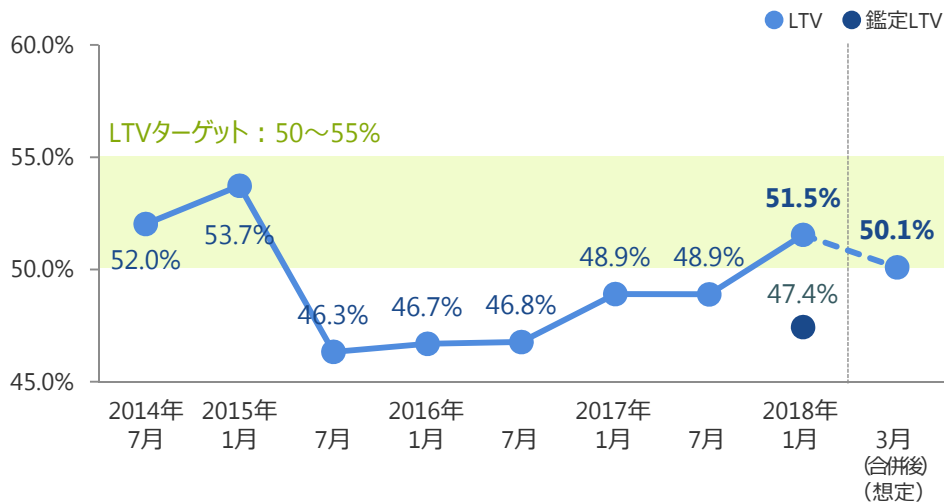
## 主要な財務指標 (注1)



## 有利子負債の状況 (2018年3月1日時点)



## LTV (注3)



## 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及び2018年3月1日時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。「平均残存年数」は、各期末時点及び2018年3月1日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、各期末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: JSLより承継した既存借入金の「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2018年1月末時点の平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

注3: 「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、2018年3月1日時点の「LTV」は、現時点における試算値を記載しています。

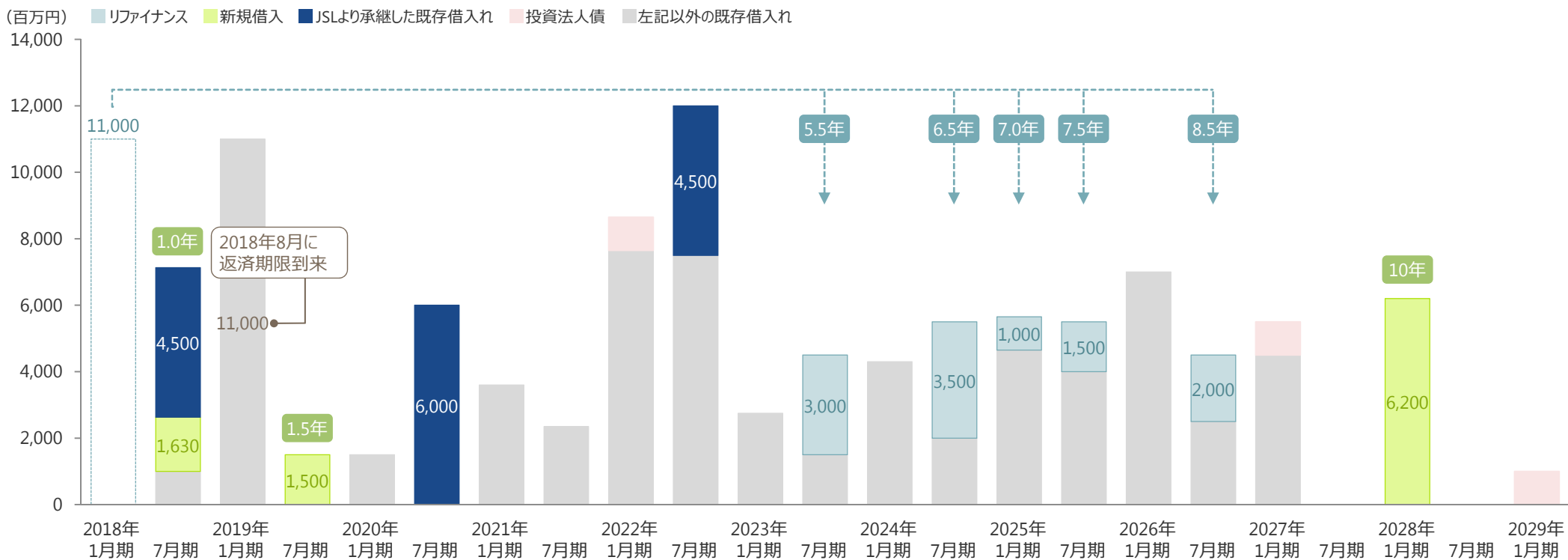
## 有利子負債の返済期限

2018年1月期（第12期）の新規借入及びリファイナンス

区分	借入額合計	平均借入年数	平均金利 <sup>(注1)</sup>
新規（短期）	16.3億円	1.0年	0.46%
リファイナンス	110.0億円	6.8年	0.79%
新規（長期）	77.0億円	8.3年	0.96%

今後返済期限の到来する有利子負債

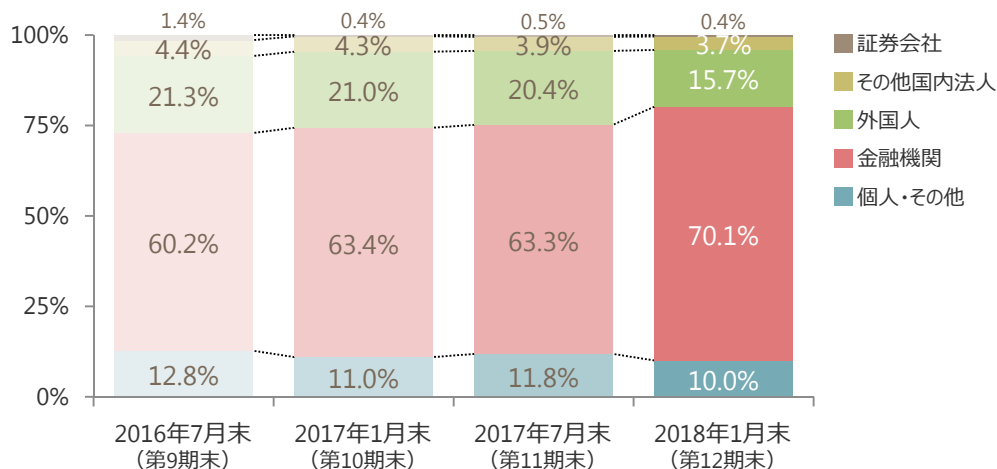
返済時期	借入額合計	平均借入年数	平均金利 <sup>(注1)</sup>
2018年7月期	71.3億円	2.0年	0.51%
2019年1月期	110.0億円	5.1年	1.36%
7月期	15.0億円	1.5年	0.48%
2020年1月期	15.0億円	5.0年	0.89%
7月期	60.0億円	5.0年	0.88%



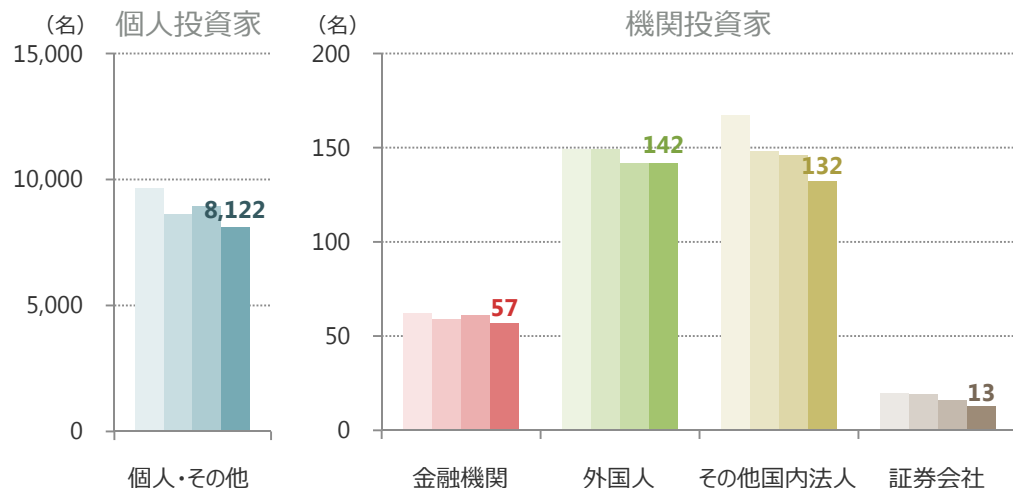
注1: 「平均金利」は、アップフロントフィー（年率）及び金利スワップの効果を勘案した2018年1月末時点の数値を記載しています。

# 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 (2018年1月末時点)

氏名又は名称	所有投資口数	所有割合 (注1)	前期比
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	108,149	31.0%	-1.0%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	65,555	18.8%	10.4%
3 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	15,211	4.4%	-3.5%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,959	4.3%	-3.5%
5 野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,885	3.7%	-0.3%
6 みずほ信託銀行株式会社	8,616	2.5%	0.1%
7 ケネディクス株式会社	7,310	2.1%	-
8 三菱UFJ信託銀行株式会社	7,281	2.1%	0.4%
9 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	6,046	1.7%	0.1%
10 株式会社群馬銀行	5,877	1.7%	-
上位10名の合計	251,889	72.1%	3.0%

注1: 「所有割合」は、発行済投資口の総口数に占める余裕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)

## 投資口分割及び合併後の投資主資本等

	2018年1月末 (第12期末)	2018年3月 (投資口分割及び合併後)
投資主資本		
出資総額	80,132百万円	80,132百万円
出資剰余金	-	13,187百万円
発行可能投資口総口数	5,000,000口	10,000,000口
発行済投資口数の総口数	349,089口	782,928口

## ご参考資料

# 新規取得物件の概要

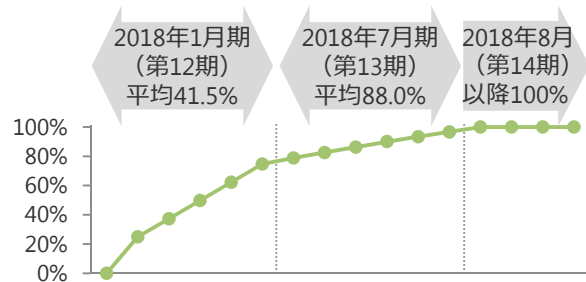
## KDXレジデンス豊洲

土地評価 **利便性**  
タイプ **シングル**



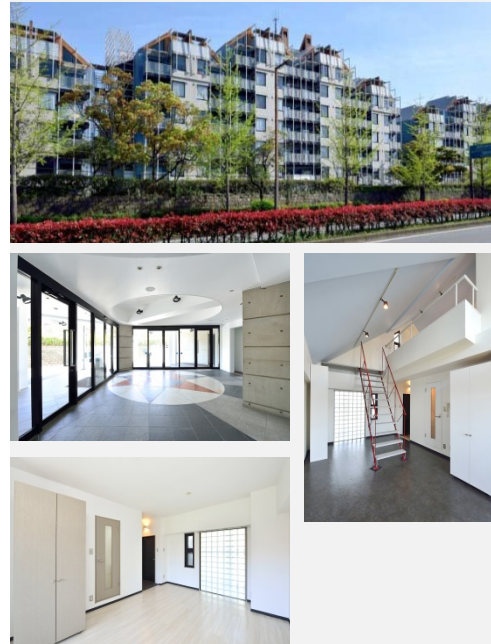
所在地	東京都江東区
賃貸可能戸数	242戸
取得価格	7,500百万円
鑑定評価額 (注1)	7,640百万円
鑑定NOI利回り (注1)	4.4%
稼働率(2018年1月末)	100.0%
築年数	0.6年
交通	東京メトロ有楽町線 「豊洲」駅 徒歩約8分

住宅部分の契約について  
期間10年の固定賃料による賃貸借契約  
取得から1年間は、下記のとりの段階賃料を設定



## KDXレジデンス西新

土地評価 **地位**  
タイプ **スモール・ファミリー**



所在地	福岡県福岡市
賃貸可能戸数	128戸
取得価格	1,600百万円
鑑定評価額 (注1)	1,670百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.6%
稼働率(2018年1月末)	88.6%
築年数	21.8年
交通	福岡市地下鉄空港線 「西新」駅 徒歩約8分

注1: 「鑑定評価額」は、2018年1月31日時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。



# ブリッジファンド組入物件 1/2

## KDXレジデンス夙川ヒルズ

土地評価 **地位**  
タイプ **ファミリー**



本物件の所在する夙川エリアは、関西地方屈指の高級住宅街が広がる地域として知られており、本物件は西宮七園と呼ばれる高級住宅街のうちの一つ、苦楽園に接する閑静な住宅街にあります。

本物件周辺は緑豊かで良好な居住環境に恵まれており、隣地にスーパーがあるほか、高級住宅街にふさわしいおしゃれな食品店、雑貨店、飲食店なども多く、生活利便性の観点でも優れた立地です。恵まれた住環境を有する本物件は、大阪・神戸に通勤する家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれ、とりわけ転勤者の社宅としての法人需要も高いものと想定されます。

所在地	兵庫県西宮市	築年数 (注1)	19.4年
稼働率(2018年1月末)	91.6%	鑑定評価額 (注2)	7,300百万円
交通	阪急電鉄甲陽線「苦楽園口」駅 徒歩約10分		

注1: 「築年数」は、竣工日から2018年1月31日までの期間により算出しています。

注2: 「鑑定評価額」は、KDXレジデンス夙川ヒルズについては2017年6月30日時点、KDXレジデンス阿佐ヶ谷については2017年7月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

## KDXレジデンス阿佐ヶ谷

土地評価 **利便性**  
タイプ **スモール・ファミリー**



居住エリアとして人気の高い中央線の駅至近という希少な立地です。主要ターミナル駅に乗り換えなしでアクセスすることができることに加えて、地下鉄網へのアクセスも良好であり、本物件は高い交通利便性を有しています。

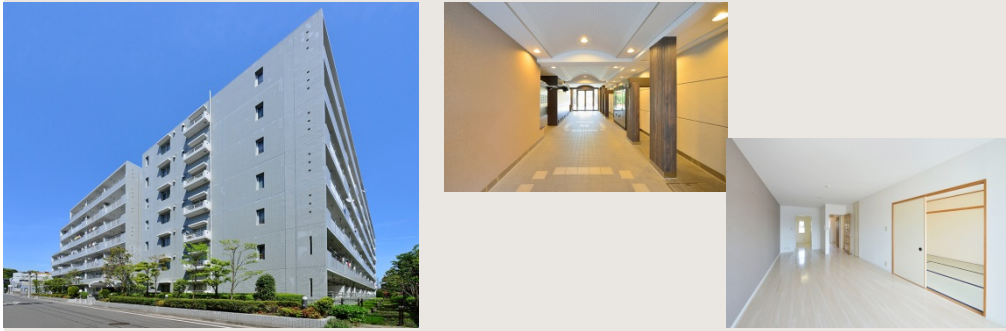
さらに、本物件至近には、都内有数の商店街「阿佐谷パールセンター」が存在するなど、商業集積度が高く、生活利便性の観点でも優れた立地となっています。賑わいと暮らしやすさを兼ね備えた本物件の立地は、賃貸住宅としての高い魅力を有しており、幅広い年齢層の単身世帯又は夫婦世帯から安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	東京都杉並区	築年数 (注1)	17.9年
稼働率(2018年1月末)	100.0%	鑑定評価額 (注2)	2,080百万円
交通	JR中央本線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩約3分		

# ブリッジファンド組入物件 2/2

## KDXレジデンス日吉

土地評価 地位  
タイプ ファミリー



「日吉」は、1908年（明治41年）に現在のJR横浜線、1926年（大正15年）には現在の東急東横線が開通したことにより、横浜市の内陸部としてはいち早く市街化が始まった、地位の高い閑静な住宅街です。

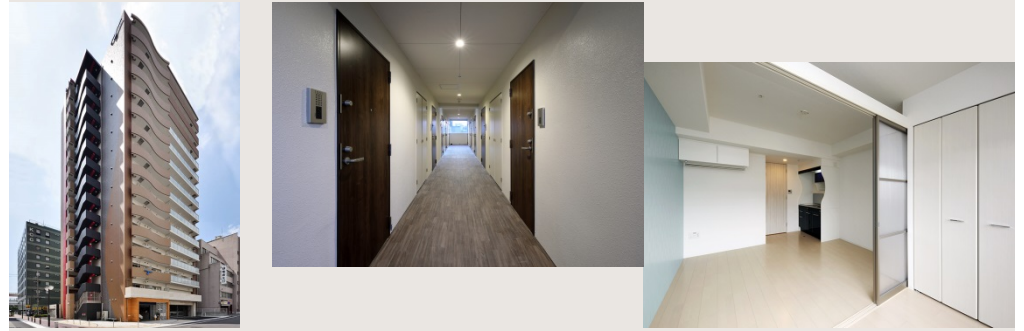
周辺には2018年（平成30年）の街開きに向けて産官学が一体となって開発を進める次世代都市型スマートシティ「Tsunashima サスティナブル・スマートタウン」を始め5つの再開発計画が進んでおり、交通便利性も高いことから、都心又は横浜の中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

所在地	神奈川県横浜市	築年数 (注1)	21.3年
稼働率(2018年1月末)	91.7%	鑑定評価額 (注2)	2,560百万円
交通	東急東横線、東急目黒線及び横浜市営地下鉄「日吉」駅 徒歩約15分		

注1: 「築年数」は、竣工日から2018年1月31日までの期間により算出しています。  
注2: 「鑑定評価額」は、2017年7月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

## セレニテ神戸元町

土地評価 地位  
タイプ シングル



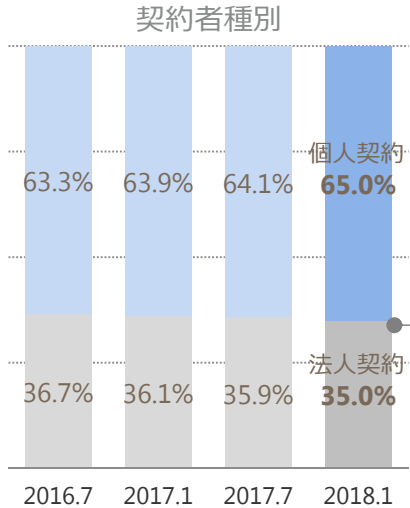
神戸開港150年と「港」とともに発展を遂げ、神戸外国人居留地の名残を今に留める歴史的建造物が立ち並ぶ神戸元町エリアは、海と山に囲まれ居住快適性に優れた神戸でも非常に地位の高い土地です。

周辺には、「神戸元町商店街」等の生活利便施設も充実しており、また、日本三大チャイナタウンの一つである「南京町」や神戸ポートタワーで有名な「メリケンパーク」、「神戸ハーバーランド」も徒歩圏と、居住快適性と生活環境を兼ね備えていることから、最寄り駅周辺の就業者に加え、大阪や神戸の中心部に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。

所在地	兵庫県神戸市	築年数 (注1)	0.9年
稼働率(2018年1月末)	99.2%	鑑定評価額 (注2)	2,540百万円
交通	阪神電鉄本線及びJR東海道本線「元町」駅 徒歩約5分		

# テナント属性分析

## 契約者の種別 (注1)



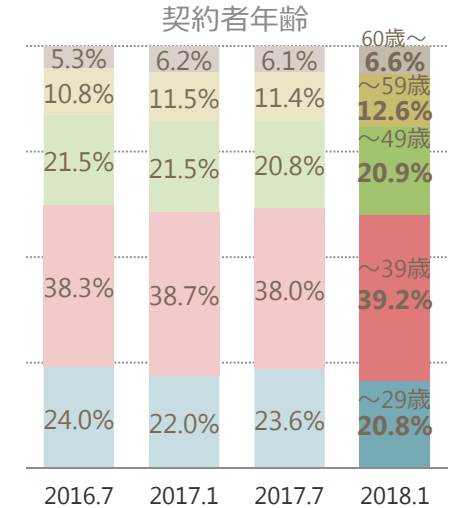
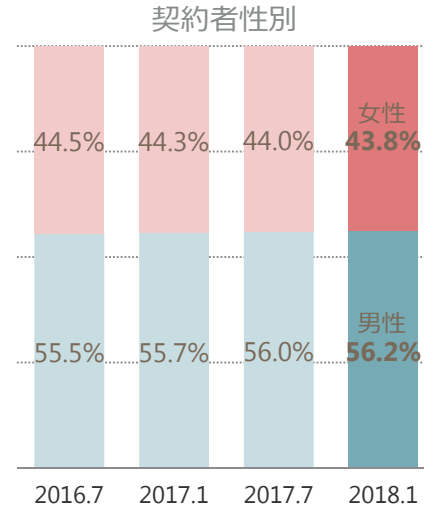
賃貸住宅における大口法人契約 (注2)

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	44戸	37.6%

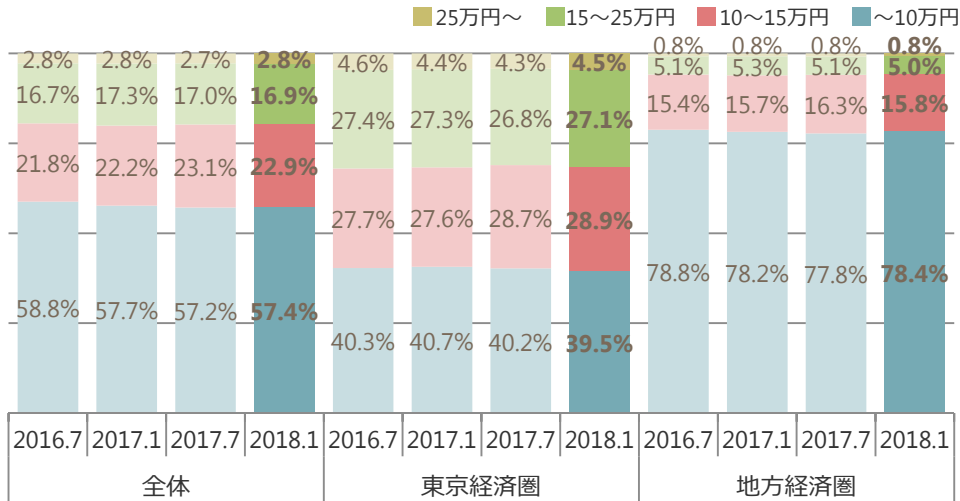
注1: 対象となる契約者は、各期末時点で契約中の住戸であり、店舗・事務所を含みます。

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) (2018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	¥93,967 (+312円)	¥69,182 (▲136円)	¥85,279 (+118円)
スモール・ファミリー	¥164,512 (+564円)	¥85,727 (▲1,306円)	¥120,108 (▲1,736円)
ファミリー	¥215,596 (+1,325円)	¥164,905 (+185円)	¥191,363 (+1,031円)
全体	¥134,209 (+1,086円)	¥90,943 (▲902円)	¥114,290 (▲224円)

注1: ( ) には前期比の増減額を記載しています。

# 東洋ゴム工業株式会社の免震材料の大臣認定不適合について

## 東洋ゴム工業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13日(金)	3月16日(月)	4月21日(火)	4月25日(土)・26日(日)	4月30日(木)	9月30日(水)
東洋ゴム工業株式会社（以下「東洋ゴム」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、東洋ゴム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東洋ゴム宛に確認	東洋ゴムによる新たな不正事案についての開示 対象物件における免震材料が、新たな不正事案のうち1物件に含まれている旨の報告を東洋ゴムより受領	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	国土交通省及び東洋ゴム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、東洋ゴム、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
東洋ゴムの開示を受けて、保有物件の検証を開始					

## 補償に関する合意書の締結について

対象物件で使用されている免震積層ゴムの一部（以下「対象ゴム」といいます。）が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合していないことが判明したことに起因して生じた問題（以下「本問題」といいます。）により本投資法人、本資産運用会社及び対象物件の信託受託者である信託銀行（以下、総称して「本投資法人ら」といいます。）に生じた損害、損失及び費用等の補償の一部に関し、本投資法人ら及び東洋ゴム、東洋ゴム化工品株式会社（以下、総称して「東洋ゴムら」といいます。）との間で補償に関する合意書を締結しました。

当面の間の本問題により発生した損害の補償等について合意をしておりますが、円滑な補償の実施に支障が生じるおそれがあるため、詳細については非開示といたします。

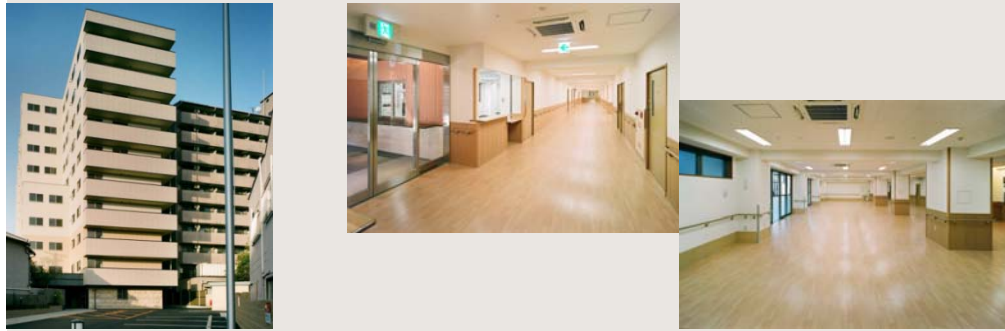
## 対象ゴムの交換工事について

対象ゴムの交換工事等については、引き続き東洋ゴムらと協議を実施し、東洋ゴムらの負担での交換工事の実施などを求め、適切な対応を求めて参ります。

2016年8月から東洋ゴム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。

## アネシス寺田町

タイプ **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を併設した、大規模な介護老人保健施設です。周囲は、小規模な住宅や商店が建ち並ぶ街並みが広がっています。対象不動産のすぐ脇を通る国道 25号沿いには店舗等も見られ、利便性の高いエリアでもあります。

要介護者を対象とする介護老人保健施設は、1階～5階に配置され、個室10室、多床室35室の計150床から成る療養室で構成され、個室の面積は約14㎡、多床室の面積は約32㎡となっています。介護付有料老人ホームは、6階～10階に配置され、個室100室で構成され、個室の面積は約18㎡となっています。

所在地	大阪府大阪市	築年数 (注1)	7.3年
オペレーター	医療法人社団 甲有会	鑑定評価額 (注2)	3,630百万円

注1: 「築年数」は、竣工日から2018年1月31日までの期間により算出しています。  
注2: 「鑑定評価額」は、2018年3月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

## ロココリハ

タイプ **介護老人保健施設**



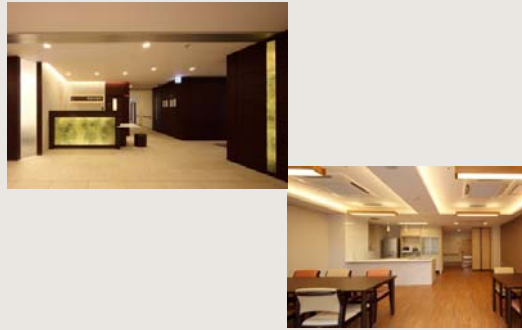
(介護予防) 通所リハビリテーション事業所を併設した大規模な介護老人保健施設です。周辺には、戸建住宅や中層共同住宅の密集する、旧来からの閑静な住宅街が広がっています。

要介護者を対象とする介護老人保健施設は、個室32室、多床室20室の計100床から成る療養室で構成され、個室の面積は約14㎡、多床室の面積は約23㎡～約36㎡となっています。

所在地	大阪府豊中市	築年数 (注1)	6.8年
オペレーター	医療法人社団 甲有会	鑑定評価額 (注2)	2,180百万円

# ブリッジファンド組入物件 (JSL) 2/3

## オラージュ須磨



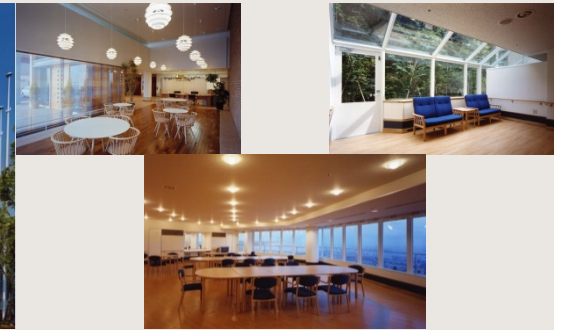
須磨ニュータウン内の高台に位置する、サービス付き高齢者向け住宅および（介護予防）通所リハビリテーション事業所を併設した大規模な介護老人保健施設です。周囲は、六甲山系に隣接した、緑豊かな戸建住宅地であり、住環境の優れたエリアです。

要介護者を対象とする介護老人保健施設は、個室100室から成る療養室で構成され、個室の面積は約14㎡となっています。自立者から受け入れ可能なサービス付き高齢者向け住宅は、個室35室で構成され、個室の面積は約18㎡～約32㎡となっています。

所在地	兵庫県神戸市	築年数 (注1)	7.4年
オペレーター	医療法人社団 甲有会	鑑定評価額 (注2)	2,820百万円

注1: 「築年数」は、竣工日から2018年1月31日までの期間により算出しています。  
 注2: 「鑑定評価額」は、2018年3月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

## カナディアンヒル



通所リハビリテーション事業所を併設した大規模な介護老人保健施設で、物件名は、かつて同地に存在したインターナショナル・スクール「Canadian Academy」にちなんでいます。周辺は、中層共同住宅や戸建住宅等が建ち並び、住環境の優れたエリアです。六甲山麓に位置し、屋上からは大阪湾が一望できます。

要介護者を対象とする介護老人保健施設は、個室15室、4人室25室の計115床から成る療養室で構成され、個室の面積は約11㎡、4人室の面積は約34㎡となっています。

所在地	兵庫県神戸市	築年数 (注1)	16.0年
オペレーター	医療法人社団 甲有会	鑑定評価額 (注2)	1,890百万円

## アネシス兵庫

タイプ **介護老人保健施設**



通所リハビリテーション事業所を併設した大規模な介護老人保健施設です。周辺は、住宅、店舗、工場等が混在した下町でありながら、近年は中層共同住宅や戸建住宅を中心とした住宅開発が見られ、施工中の浜山土地区画整理事業により、道路や公園の整備が進んでいます。

要介護者を対象とする介護老人保健施設は、個室44室、4人室14室の計100床から成る療養室で構成されています。個室の面積は約11㎡、4人室の面積は約35㎡となっています。

所在地	兵庫県神戸市	築年数 (注1)	12.4年
オペレーター	医療法人社団 甲有会	鑑定評価額 (注2)	1,420百万円

注1: 「築年数」は、竣工日から2018年1月31日までの期間により算出しています。

注2: 「鑑定評価額」は、2018年3月1日時点の鑑定評価額を記載しています。

# シニアリビング施設の分類

## シニアリビング施設の分類 (注1)

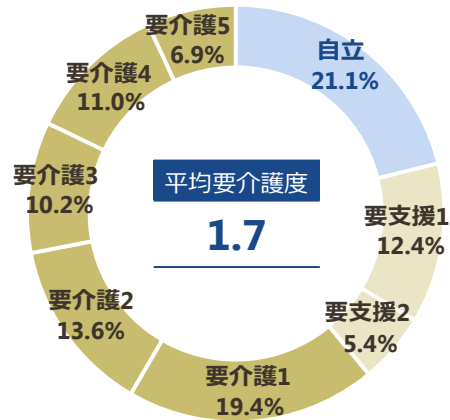
	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
入居需要	◎ (潜在的な需要)	△ (価格のハードル)	◎ (ボリュームゾーン)	○ (価格のハードル)
月額入居費用	10~30万円	30万円~	10~30万円	30万円~
居室面積	25~50m <sup>2</sup>	50~100m <sup>2</sup>	15~25m <sup>2</sup>	18~25m <sup>2</sup>
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン等			
	浴室、キッチン等			
共用部設備	食堂、厨房、談話室等			
	大浴場、余暇施設等		浴室(個室浴、共同浴室、機械浴室)、ヘルパーステーション、健康管理室、リハビリ室等	

## 入居者の状況 (注3)

年齢

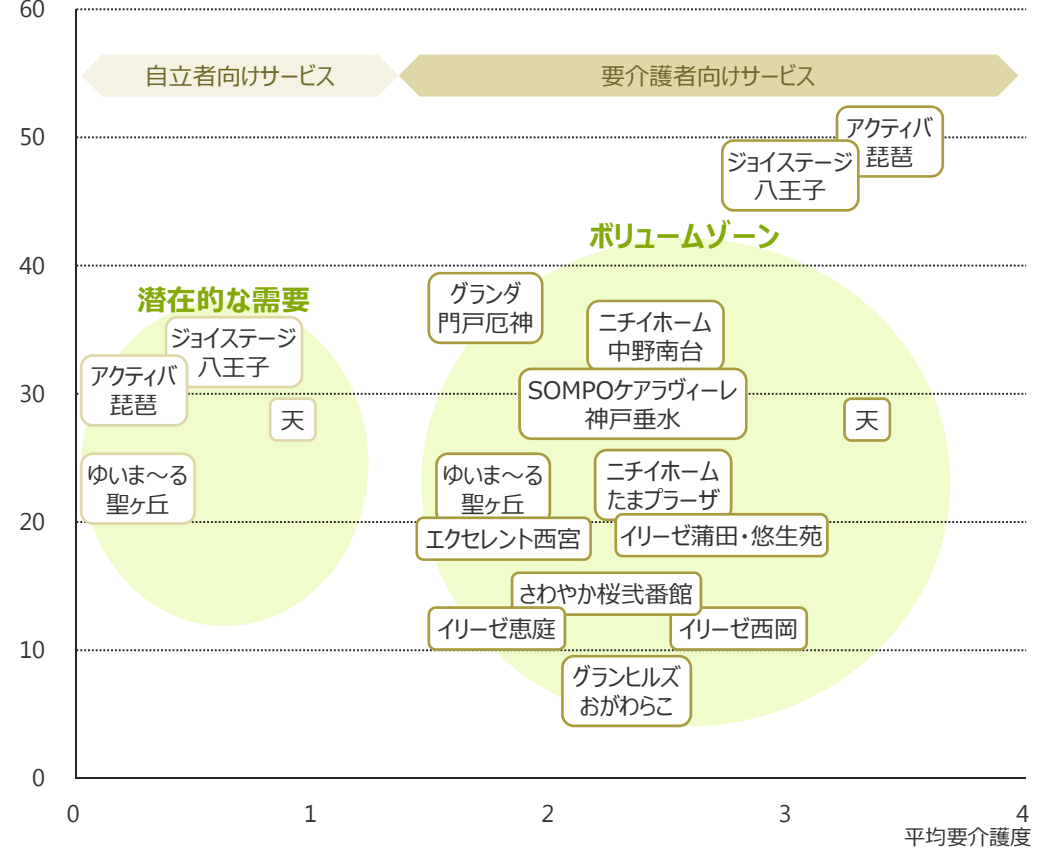
平均年齢  
**85.6歳**

要介護度



## 施設別の平均要介護度と月額利用料 (注2)

月額入居費用  
(万円)



注1: 各類型のシニアリビング施設が有している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、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。

注3: 「平均年齢」及び「平均要介護度」は、オペレーターからの提出資料に基づき2017年12月末時点の数値を記載しています。「要介護度」は、入居者数の合計に対する要支援・要介護度別の各入居者数の比率を記載しています。「平均要介護度」は、要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5はそれぞれ1から5までをそれぞれ乗じた合計を入居者数の合計で除した値を記載しています。なお、「要介護度の内訳」「平均要介護度」は「グランダ門戸厄神」を除いて算出しています。



# オペレーターの概要

オペレーター	運営施設数 (注1)	定員数 (注1)	概要	本投資法人保有 運営施設（物件名）
株式会社ベネッセスタイルケア	313施設	17,599人	首都圏及び関西圏を中心に「アリア」、「グラニー & グランダ」、「ボンセジュール」、「くらら」、「まどか」、「こち」等のブランドで有料老人ホームを展開しています。	・グラнда門戸厄神
SOMPOケアネクスト株式会社	117施設	8,910人	理念として、「ホームはご入居者様の幸せのためだけにある」を掲げ、「SOMPOケアラヴィール」等のブランドにて有料老人ホームを100施設以上、首都圏を中心に関西地方、中部地方、中国地方にも展開しています。また、有料老人ホーム等の施設介護事業の他に通所介護事業、訪問介護事業、訪問看護事業、居宅介護支援事業を展開しています。	・SOMPOケアラヴィール 神戸垂水
HITOWAケアサービス株式会社 <sup>(注3)</sup> (旧 長谷川介護サービス株式会社)	137施設	7,907人	理念として、「家族とくらしを支える新たな価値を創造し、「感動と満足」を提供します。」を掲げ、快適生活サービス事業・介護サービス事業・福祉サービス事業・人材サービス事業・給食サービス事業等を行うHITOWAホールディングス株式会社の100%子会社です。「イリーゼ」ブランドで、首都圏を中心に有料老人ホーム等の運営、通所介護、訪問介護を展開しています。	・イリーゼ蒲田・悠生苑 ・イリーゼ西岡 ・アルファ恵庭駅西口 再開発ビル
株式会社ニチイケアパレス	78施設	5,099人	医療・介護・ヘルスケア・教育事業を展開している株式会社ニチイ学館の100%子会社です。ニチイ学館グループは、「ニチイホーム」、「ニチイのきらめき」ブランドの有料老人ホーム、「アイリスガーデン」ブランドのサービス付き高齢者向け住宅等を全国展開しています。	・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	74施設	4,408人	理念として、「慈愛の心 尊厳を守る お客様第一主義」を掲げ、2004年12月に設立され、介護付有料老人ホームの運営を主たる事業としています。現在、福岡県を中心に、北海道から大分県まで全国で有料老人ホーム等の施設介護事業の他に通所介護事業及び訪問介護事業等を運営しています。	・さわやか桜式番館
アクティバ株式会社	14施設	1,912人	アクティバ株式会社は、リゾートトラスト株式会社の100%子会社としてアクティバ琵琶を運営しています。	・アクティバ琵琶
社会福祉法人ノテ福祉会	43施設	1,728人	理念として、「『誰もがごくふつづくらしを創出する』を掲げ、高齢者や障害者を含む全ての人が、自立し尊厳を持って暮らせる地域社会の実現を目指して、1983年5月に設立されています。在宅の中・重度の高齢者を支える特別養護老人ホームを核とした「ノテ地域包括ケア体制」の構築に取り組んでいます。	・天
株式会社エクセレントケアシステム	39施設	1,470人	「接遇・食事・退屈させない日々の暮らしの提案」を3つの重要な介護理念を掲げ、兵庫県、徳島県、京都府、東京都、神奈川県、愛知県及び大阪府で、有料老人ホーム等の施設介護事業の他に通所介護事業、訪問介護事業及び訪問看護事業等を含めた総合介護事業を運営しています。	・エクセレント西宮
株式会社コミュニティネット	10施設	1,070人	「高齢化」、「過疎化」、「空き家問題」等、日本が直面する社会的課題の解決を目指す会社です。各地で「子どもから高齢者まで多世代が共に暮らせるコミュニティ」を実現するため、現在、「ゆいま〜る」ブランドで自立型の高齢者住宅を中心に事業展開しています。	・ゆいま〜る聖ヶ丘
株式会社エヌエムライフ	1施設	263人	理念として、「New Make Life」を掲げ、入居者様が生き生きとした生活をお送りいただくことを目的にサービスを提供しています。大手商社及び準大手建設会社との折半出資により1995年10月5日に設立され、現在は、医療・介護施設の運営やコンサルティングを手がける株式会社イリスケアの100%子会社です。	・ジョイステージ八王子
有限会社シルバータウン	3施設	188人	医療・介護施設の運営やコンサルティングを手がける株式会社イリスケアのグループ会社であり、隣接した医療法人と連携して医療依存度の高い利用者等を含む幅広い利用者の受入れを特色としています。	・グランヒルズおがわらこ

注1: 「運営施設数」及び「定員数」は2017年12月31日（但し、株式会社ベネッセスタイルケアについては2018年1月31日）時点の数値です。また、アクティバ株式会社はリゾートトラストグループの施設数を含めた数値を記載しています。

注2: 上記は本投資法人が取得した情報をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。

注3: 2017年11月1日付で、長谷川介護サービス株式会社よりHITOWAケアサービス株式会社へ社名変更をしています。

# スポンサー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

スポンサー サポート会社	外部成長サポート			内部成長サポート		財務サポート	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)	ブリッジファンド等を含む 資金調達手段の提供	
							
							
							
							
							
							 (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。

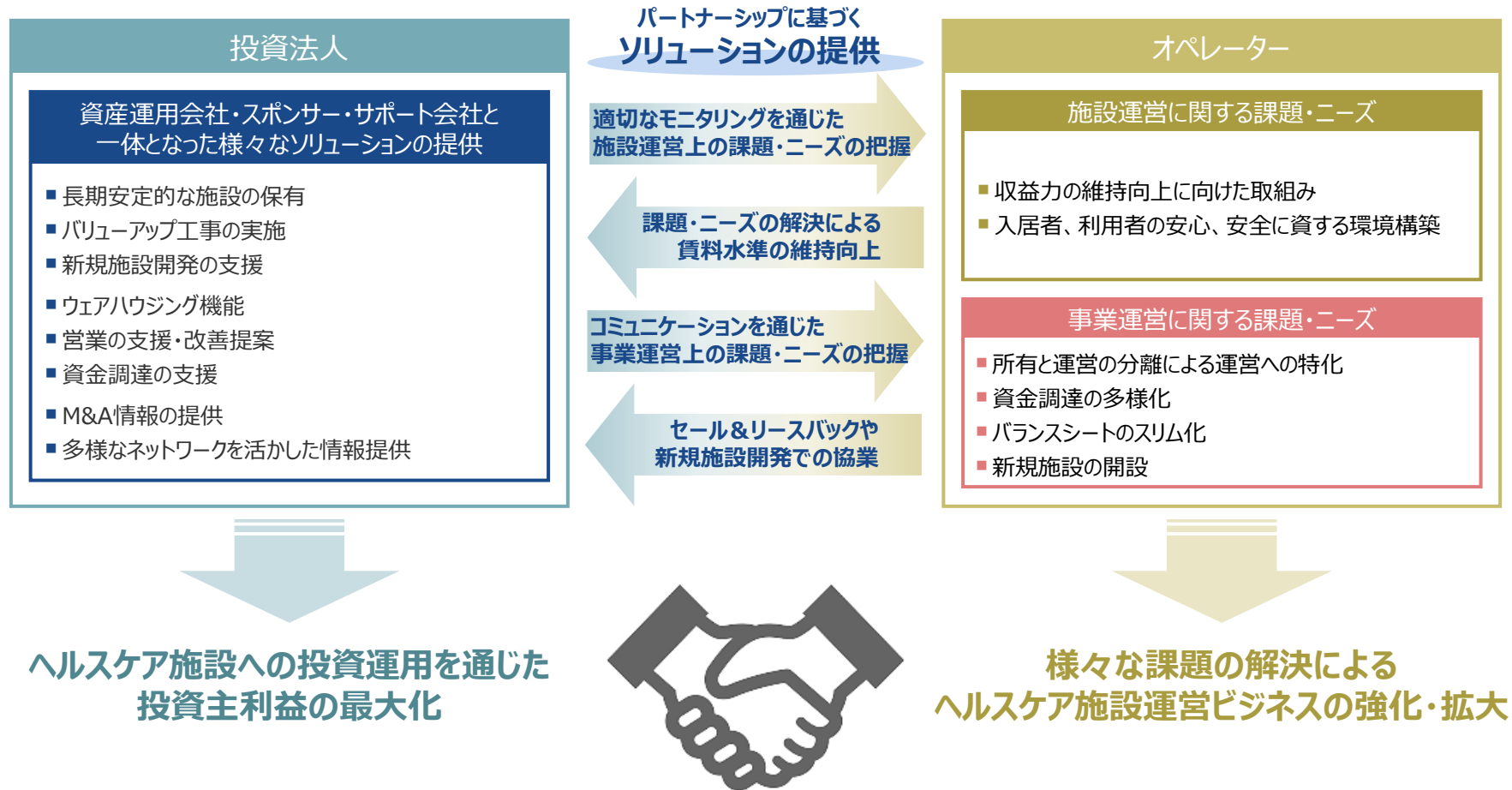
注4: ノウハウの提供のみであり、人的サポートは含まれません。

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。各サポート契約上、スポンサー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。

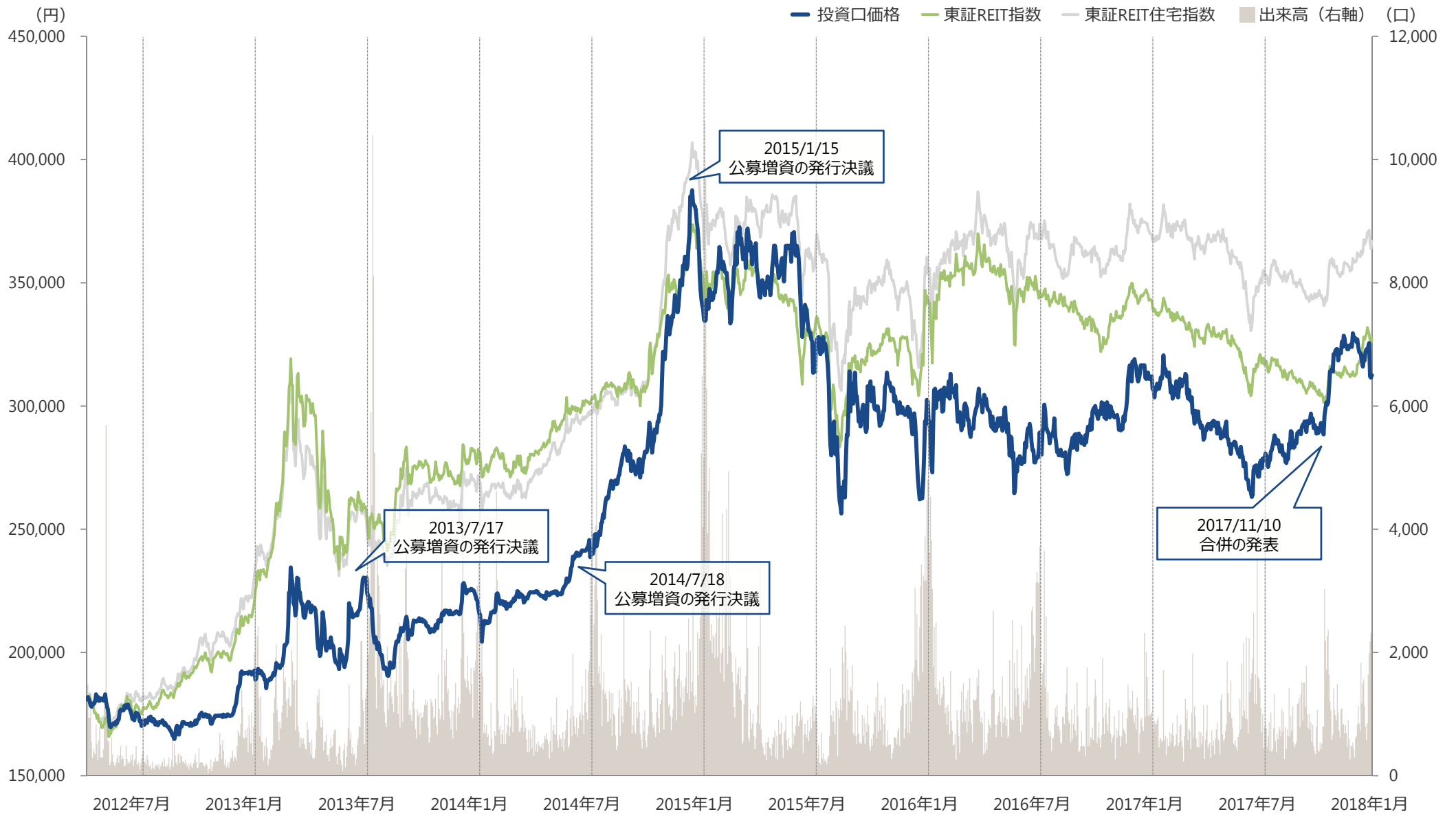
# ヘルスケア施設に関する投資運用戦略（ORE戦略）の継承

## ORE（Operator Real Estate）戦略

本投資法人は、資産運用会社とオペレーターが、オペレーターの経営理念や事業運営状況・施設運営状況等/本投資法人の投資理念や経営方針等を相互に理解し、家主とテナントの関係の域を超えた**ビジネスパートナー**としての信頼関係を構築し、オペレーターが抱える事業運営、施設運営に関する課題やニーズに対して、投資法人、資産運用会社、スポンサー、サポート会社が一体となって最適なソリューションを提供することにより、共に成長を目指します。



# 投資口価格

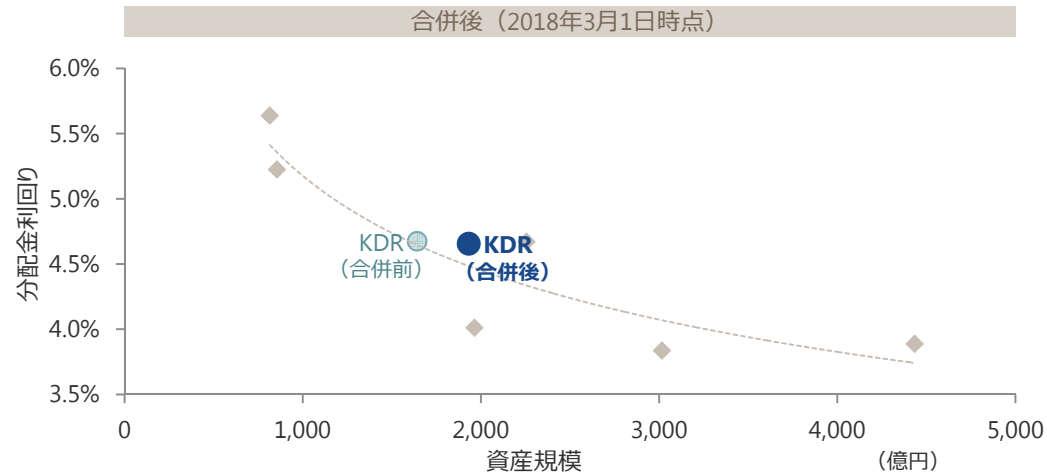


注: 本投資法人の上場日である2012年4月26日の東証REIT指数 (964.36) 及び東証REIT住宅指数 (1,247.66) を、同日の投資口価格 (終値) (181,000円) として指数化しています。

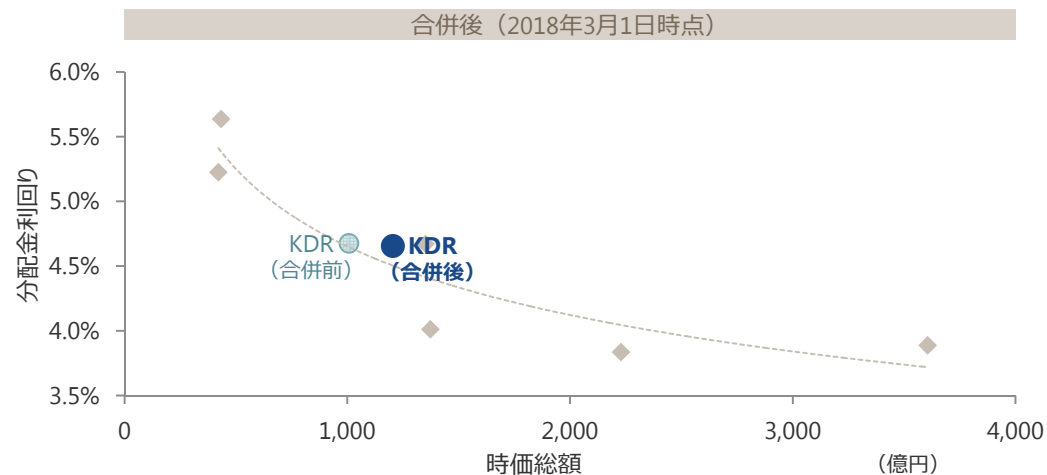
# 本投資法人のポジション

## 住宅REITにおける本投資法人のポジション (注1)

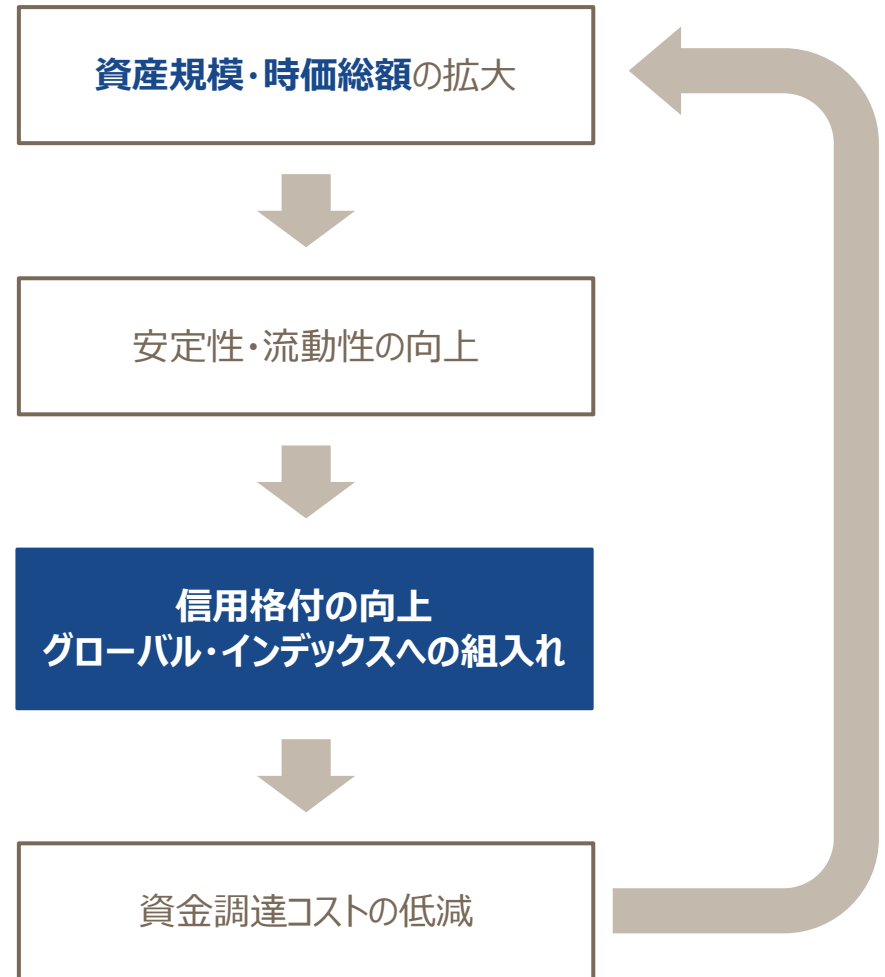
資産規模と分配金利回り



時価総額と分配金利回り



## ポジティブな成長スパイラル



注1: 「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、サムティ・レジデンシャル投資法人、スタート・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、2018年3月1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。

# 財務諸表

## 貸借対照表

	(単位：千円)			(単位：千円)	
	前期 (第11期) (2017年7月31日)	当期 (第12期) (2018年1月31日)		前期 (第11期) (2017年7月31日)	当期 (第12期) (2018年1月31日)
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	6,405,982	6,551,666	営業未払金	431,854	473,021
信託現金及び信託預金	3,778,959	3,928,017	短期借入金	1,000,000	2,630,000
営業未収入金	24,821	24,913	1年内返済予定の長期借入金	11,000,000	11,000,000
前払費用	4,831	3,557	未払金	203,876	239,241
繰延税金資産	9	-	未払費用	24,212	26,142
その他	503	11,358	未払法人税等	799	604
<b>流動資産合計</b>	<b>¥10,215,108</b>	<b>¥10,519,513</b>	未払消費税等	6,135	-
固定資産			前受金	766,964	779,137
有形固定資産			預り金	50,111	53,143
土地	1,798,041	1,798,041	<b>流動負債合計</b>	<b>¥13,483,955</b>	<b>¥15,201,290</b>
信託建物	59,595,871	61,915,815	固定負債		
信託構築物	343,563	388,001	投資法人債	3,000,000	3,000,000
信託機械及び装置	1,061,940	1,090,946	長期借入金	66,800,000	74,500,000
信託工具、器具及び備品	243,587	309,425	信託預り敷金及び保証金	1,473,087	1,462,549
信託土地	93,118,700	99,538,715	<b>固定負債合計</b>	<b>¥71,273,087</b>	<b>¥78,962,549</b>
<b>有形固定資産合計</b>	<b>¥156,161,704</b>	<b>¥165,040,946</b>	<b>負債合計</b>	<b>¥84,757,042</b>	<b>¥94,163,839</b>
投資その他の資産			純資産の部		
投資有価証券	91,579	221,707	投資主資本		
差入敷金及び保証金	10,397	10,397	出資総額	80,132,379	80,132,379
長期前払費用	764,254	915,782	剰余金		
その他	26,626	80,743	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,400,002	2,437,011
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>¥892,858</b>	<b>¥1,228,631</b>	<b>剰余金合計</b>	<b>¥2,400,002</b>	<b>¥2,437,011</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>¥157,054,563</b>	<b>¥166,269,577</b>	<b>投資主資本合計</b>	<b>¥82,532,381</b>	<b>¥82,569,390</b>
繰延資産			評価・換算差額等		
投資法人債発行費	26,340	24,461	繰延ヘッジ損益	26,626	80,743
投資口交付費	20,039	421	<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>¥26,626</b>	<b>¥80,743</b>
<b>繰延資産合計</b>	<b>¥46,380</b>	<b>¥24,883</b>	<b>純資産合計</b>	<b>¥82,559,008</b>	<b>¥82,650,134</b>
<b>資産合計</b>	<b>¥167,316,051</b>	<b>¥176,813,974</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>¥167,316,051</b>	<b>¥176,813,974</b>

# 財務諸表

## 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (第11期) 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	5,102,400	5,235,620
その他賃貸事業収入	472,418	435,685
受取配当金	-	10,132
<b>営業収益合計</b>	<b>¥5,574,819</b>	<b>¥5,681,438</b>
営業費用		
賃貸事業費用	2,124,246	2,107,064
資産運用報酬	371,229	377,361
資産保管手数料	11,363	11,365
一般事務委託手数料	38,143	39,023
役員報酬	4,500	4,500
合併関連費用	-	67,446
その他営業費用	192,121	184,719
<b>営業費用合計</b>	<b>¥2,741,604</b>	<b>¥2,791,481</b>
<b>営業利益</b>	<b>¥2,833,215</b>	<b>¥2,889,956</b>
営業外収益		
受取利息	12	12
未払分配金除斥益	824	350
<b>営業外収益合計</b>	<b>¥836</b>	<b>¥363</b>
営業外費用		
支払利息	385,660	410,074
投資法人債利息	7,629	7,806
融資手数料	96,801	97,811
投資法人債発行費償却	1,878	1,878
投資口交付費償却	25,790	19,618
<b>営業外費用合計</b>	<b>¥517,760</b>	<b>¥537,188</b>
<b>経常利益</b>	<b>¥2,316,291</b>	<b>¥2,353,130</b>

	(単位：千円)	
	前期 (第11期) 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
<b>税引前当期純利益</b>	<b>¥2,316,291</b>	<b>¥2,353,130</b>
法人税、住民税及び事業税	801	604
法人税等調整額	51	9
<b>法人税等合計</b>	<b>¥853</b>	<b>¥614</b>
<b>当期純利益</b>	<b>¥2,315,438</b>	<b>¥2,352,516</b>
前期繰越利益	84,564	84,495
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失(△)</b>	<b>¥2,400,002</b>	<b>¥2,437,011</b>

## 金銭の分配に係る計算書

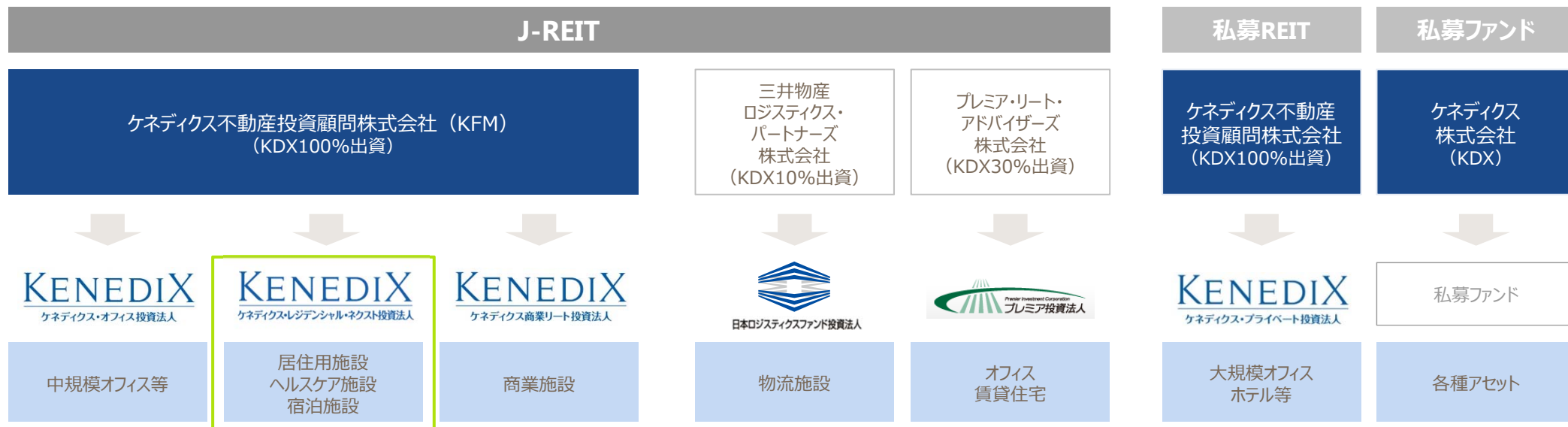
	前期 (第11期) 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
I. 当期末処分利益	2,400,002,851 円	2,437,011,775 円
II. 分配金の額	2,315,507,337 円	2,424,772,194 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,633 円)	(6,946 円)
III. 次期繰越利益	84,495,514 円	12,239,581 円

## キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前期 (第11期) 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月31日	当期 (第12期) 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,267,273	3,251,371
投資活動によるキャッシュ・フロー	△239,024	△9,969,526
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,282,658	7,012,897
<b>現金及び現金同等物の増減</b>	<b>¥745,590</b>	<b>¥294,741</b>
現金及び現金同等物の期首残高	9,439,351	10,184,942
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>¥10,184,942</b>	<b>¥10,479,684</b>

# ケネディクスグループの概要

## ケネディクスグループが運用に関わる主なファンド

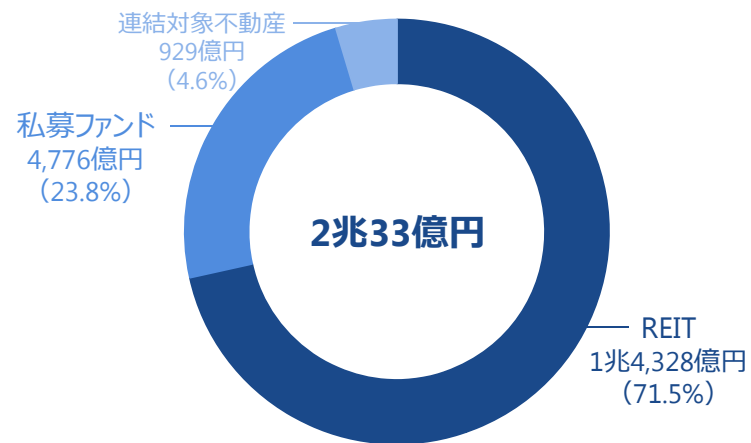


## 資産運用会社における不動産等売却情報についての優先検討権

用途	一棟当たりの延べ床面積 (m <sup>2</sup> )	第1順位	第2順位	第3順位
居住用施設	20,000以下 (注1)	本投資法人	KPI (注2)	私募ファンド
	20,000超 (注1)	KPI (注2)	本投資法人	私募ファンド
ヘルスケア施設	全て	本投資法人	私募ファンド	-
ホテル	全て	KPI (注2)	本投資法人	私募ファンド

注1: 東京23区における一棟当たりの延べ床面積を記載しています。東京23区以外においては、それぞれ30,000m<sup>2</sup>以下、30,000m<sup>2</sup>超となります。  
注2: 「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 (2017年12月末時点)



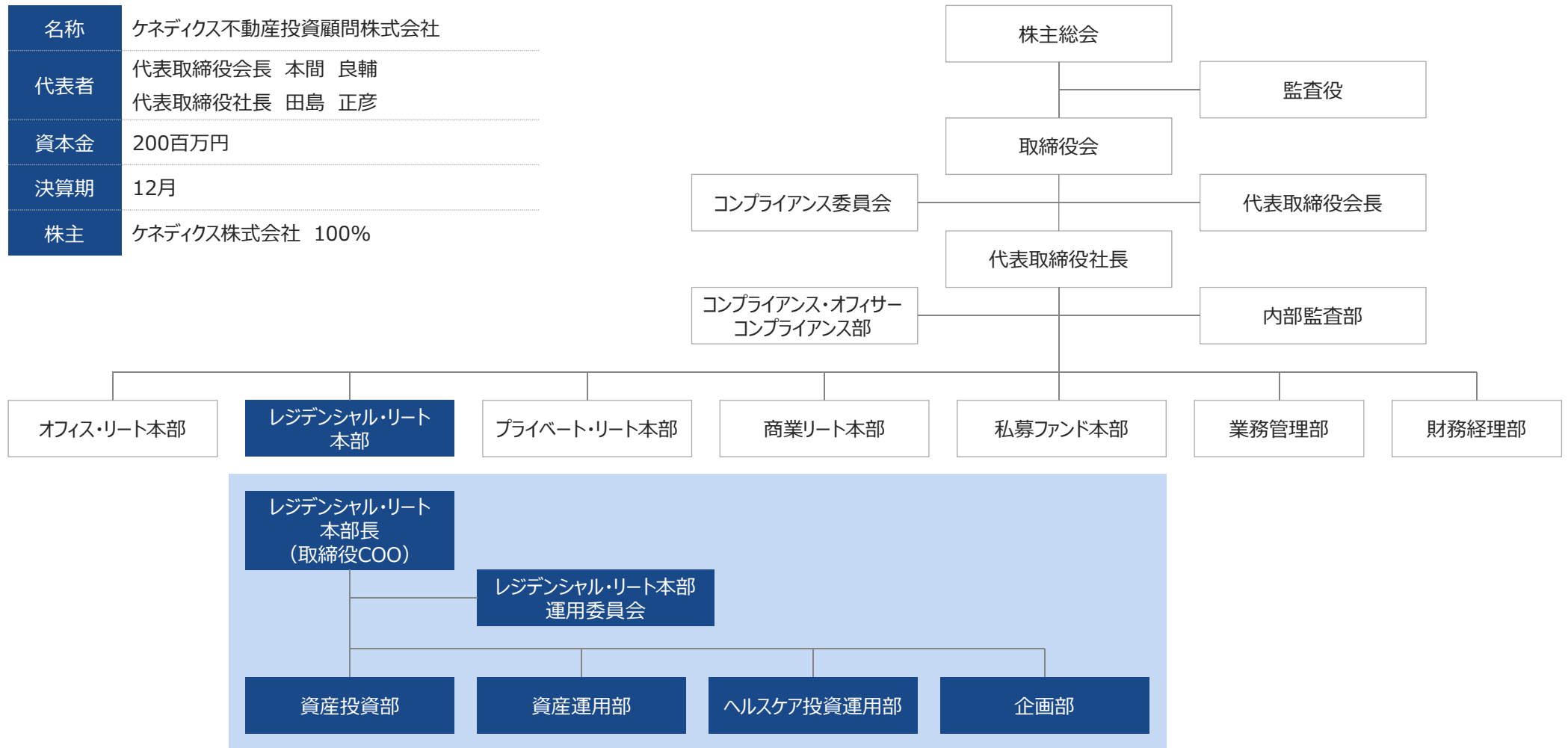


# KFM レジデンシャル・リート本部の概要

## 資産運用会社の概要

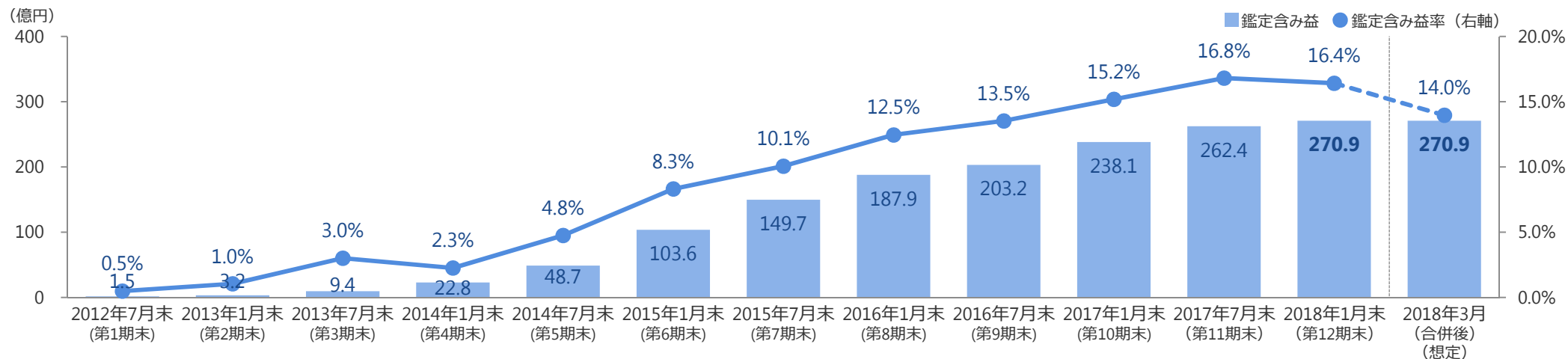
名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
代表者	代表取締役会長 本間 良輔 代表取締役社長 田島 正彦
資本金	200百万円
決算期	12月
株主	ケネディクス株式会社 100%

## 組織図

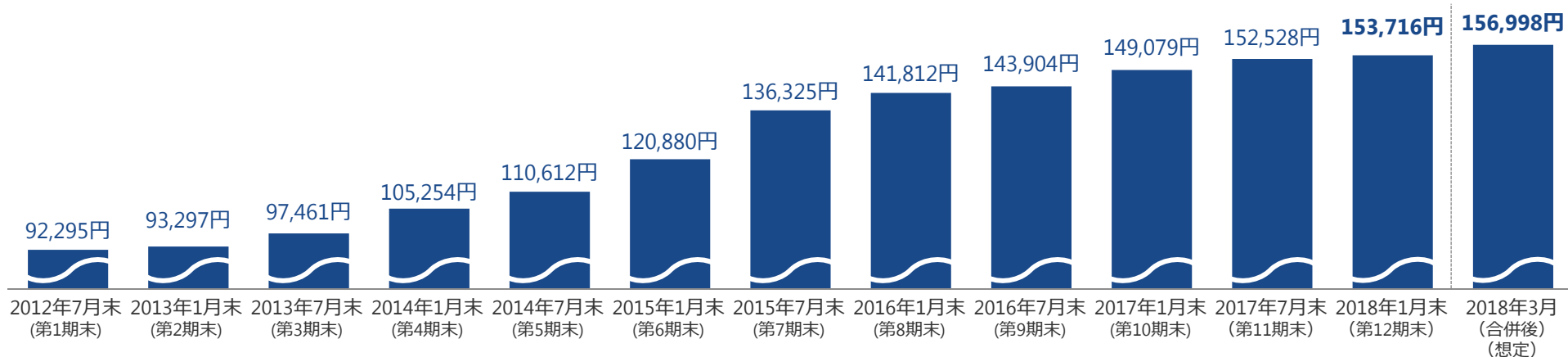


# 鑑定含み益及び1口当たりNAV

## 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格（合併後のヘルスクア施設は鑑定評価額）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格の合計で除して算出しています。合併後の「鑑定含み益」「鑑定含み益率」は、一定の前提条件のもと算出した2018年3月1日時点の試算値です。

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。

前期までの算出方法: 「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

今期からの算出方法: 「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) / 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、2017年7月末（第11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。合併後の「1口当たりNAV」は、一定の前提条件のもと算出した2018年3月1日時点の試算値です。

# 鑑定評価額一覧 1/5

(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]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2018年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末				
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,680	5,680	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	4,700	980	4,721	958
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,990	1,990	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,775	215	1,731	258
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	928	928	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	822	106	800	127
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,710	1,710	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,488	222	1,468	241
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	849	849	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	650	199	624	224
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,250	3,250	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	2,830	420	2,718	531
T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	F	1,790	1,790	-	-	-	4.7%	4.7%	4.9%	4.9%	1,750	40	1,798	-8
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	712	713	1	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	637	76	637	75
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,740	1,750	10	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,480	270	1,367	382
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,350	1,350	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,150	200	1,128	221
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,430	3,430	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	3,000	430	3,019	410
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,340	3,340	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	2,800	540	2,812	527
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,470	2,470	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	2,230	240	2,244	225
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,530	2,530	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	2,080	450	2,082	447
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,220	2,220	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,781	439	1,776	443
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	1,910	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,560	350	1,559	350
T-20	KDXレジデンス高輪	F	956	987	31	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	770	217	770	216
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	1,870	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,450	420	1,456	413
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	928	928	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	730	198	762	165
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	782	788	6	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	650	138	645	142
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,860	3,870	10	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	3,240	630	3,205	664
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,330	1,330	-	4.1%	4.2%	3.9%	4.0%	4.3%	4.4%	1,147	183	1,174	155
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,880	3,890	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	3,270	620	3,250	639
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,580	2,590	10	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	2,260	330	2,261	328
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,250	1,250	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	1,000	250	1,003	246
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	870	870	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	720	150	716	153

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」）、森井総合鑑定株式会社（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：[T-1~78及びR-1~42：2017年7月31日、R-43：2017年6月1日]、2018年1月期末：2018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 2/5

(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]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2018年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末				
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,420	1,420	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,250	170	1,276	143
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,070	1,070	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	920	150	915	154
T-32	KDXレジデンス三宿	F	885	888	3	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	760	128	760	127
T-33	KDXレジデンス用賀	F	832	835	3	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	700	135	700	134
T-34	KDXレジデンス下馬	F	722	727	5	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	600	127	604	122
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,460	1,450	-10	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	1,250	200	1,247	202
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,280	1,280	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,050	230	1,039	240
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,190	1,190	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,000	190	1,055	134
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	901	901	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	776	125	755	145
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	937	938	1	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	773	165	770	167
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,020	1,020	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	850	170	846	173
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	968	968	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	800	168	799	168
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	727	727	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	620	107	610	116
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	634	635	1	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	550	85	560	74
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	496	496	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	420	76	407	88
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	959	960	1	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	800	160	787	172
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	1,130	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	999	131	999	130
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,990	1,990	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,800	190	1,745	244
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,600	1,600	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,350	250	1,354	245
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,170	1,170	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	996	174	1,008	161
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	643	643	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	530	113	566	76
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,500	1,500	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,268	232	1,327	172
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,500	4,520	20	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	3,745	775	3,782	737
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	3,090	3,100	10	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	2,593	507	2,612	487
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,160	2,160	-	4.4%	4.4%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	1,857	303	1,861	298
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,120	3,120	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	2,679	441	2,684	435

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」）、森井総合鑑定株式会社（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：[T-1~78及びR-1~42：2017年7月31日、R-43：2017年6月1日]、2018年1月期末：2018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 3/5

(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]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2018年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末				
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,470	5,470	-	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	4,832	638	4,982	487
T-57	ビーサイト秋葉原	F	942	941	-1	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	850	91	869	71
T-58	KDXレジデンス神楽坂通 (注2)	F	1,520	1,620	100	4.2%	4.0%	4.0%	3.8%	4.3%	4.2%	1,360	260	1,389	230
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,360	2,360	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	2,200	160	2,377	-17
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,520	1,520	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,400	120	1,431	88
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,430	1,430	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,250	180	1,266	163
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,300	1,300	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,062	238	1,079	220
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,410	3,410	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	3,026	383	3,045	364
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,380	1,380	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,050	330	1,129	250
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,170	1,200	30	4.4%	4.3%	4.2%	4.1%	4.6%	4.5%	1,100	100	1,121	78
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,530	1,530	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	1,150	380	1,203	326
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,020	1,020	-	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	700	320	733	286
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	3,880	3,880	-	4.0%	4.0%	3.8%	3.8%	4.2%	4.2%	2,845	1,035	2,972	907
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,180	1,180	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	1,130	50	1,184	-4
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,440	1,450	10	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	1,224	226	1,248	201
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	924	929	5	4.1%	4.1%	3.9%	3.9%	4.3%	4.3%	792	136	810	118
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	778	778	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	561	217	574	203
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	890	892	2	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	695	197	710	181
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	750	750	-	4.6%	4.6%	4.4%	4.4%	4.8%	4.8%	648	102	665	84
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	922	922	-	4.3%	4.3%	4.1%	4.1%	4.5%	4.5%	764	158	785	136
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,100	1,100	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	894	206	919	180
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,050	1,050	-	4.2%	4.2%	4.0%	4.0%	4.4%	4.4%	842	208	868	181
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,620	7,640	20	4.2%	4.2%	4.3%	4.4%	4.4%	4.4%	7,500	140	7,818	-178
小計／平均			134,195	134,473	278	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.6%	4.6%	114,781	19,691	116,007	18,465

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」）、森井総合鑑定株式会社（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：[T-1~78及びR-1~42：2017年7月31日、R-43：2017年6月1日]、2018年1月期末：2018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。

注2: 2018年2月5日付で「ヒューロー神楽坂」より物件名称を変更しています。

# 鑑定評価額一覧 4/5

(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]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2018年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末				
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,260	1,270	10	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	1,015	255	965	304
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,290	1,300	10	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,120	180	1,074	225
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,350	1,350	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,080	270	1,025	324
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,150	3,150	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	2,910	240	2,773	376
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,200	1,200	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,015	185	962	237
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,780	1,780	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	1,510	270	1,401	378
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,950	1,950	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,680	270	1,599	350
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	899	901	2	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	765	136	741	159
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,000	1,000	-	5.3%	5.3%	5.1%	5.1%	5.5%	5.5%	830	170	807	192
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	529	529	-	5.4%	5.4%	5.2%	5.2%	5.6%	5.6%	445	84	434	94
R-13	KDXレジデンス一番町	D	683	683	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	530	153	515	167
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	562	562	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	520	42	508	53
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	611	611	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	480	131	469	141
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,700	2,700	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	2,350	350	2,299	400
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,070	1,070	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	900	170	884	185
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,040	1,040	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	840	200	817	222
R-19	KDXレジデンス西大路	D	925	925	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	813	112	797	127
R-20	KDXレジデンス西院	D	498	498	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	440	58	430	67
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,630	1,630	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,410	220	1,388	241
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,560	1,560	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	1,350	210	1,314	245
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	578	578	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	510	68	491	86
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	F	1,387	1,387	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	1,275	112	1,287	99
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	840	840	-	5.2%	5.2%	5.0%	5.0%	5.4%	5.4%	740	100	706	133
R-26	KDXレジデンス守口	F	640	640	-	5.1%	5.1%	4.9%	4.9%	5.3%	5.3%	551	89	532	107
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,290	1,290	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	1,080	210	1,059	230
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,720	1,720	-	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	1,360	360	1,462	257

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」）、森井総合鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社社澤総合鑑定所（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：[T-1~78及びR-1~42：2017年7月31日、R-43：2017年6月1日]、2018年1月期末：2018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 5/5

(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]	帳簿価格 f	差異 g [b-f]
			前回取得 a	2018年 1月期末 b	差異 c [b-a]	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末	前回取得	2018年 1月期末				
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	662	664	2	5.7%	5.7%	5.5%	5.5%	5.9%	5.9%	588	76	569	94
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	851	851	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	680	171	664	186
R-32	KDXレジデンス西公園	F	839	839	-	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	763	76	745	93
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	862	867	5	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	760	107	751	115
R-34	メロディーハイム御殿山	F	510	510	-	5.6%	5.6%	5.4%	5.4%	5.8%	5.8%	400	110	430	79
R-35	レオパレスflat新栄	M	4,170	4,260	90	4.8%	4.7%	4.7%	4.6%	5.0%	4.9%	3,500	760	3,592	667
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	1,120	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	973	147	981	138
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,450	3,450	-	4.7%	4.7%	4.5%	4.5%	4.9%	4.9%	3,201	249	3,218	231
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,290	2,290	-	5.5%	5.5%	5.3%	5.3%	5.7%	5.7%	1,974	315	2,024	265
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	D	5,210	5,210	-	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	4,606	603	4,671	538
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,550	1,560	10	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.2%	5.2%	915	645	952	607
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,440	1,470	30	4.5%	4.4%	4.3%	4.2%	4.7%	4.6%	1,290	179	1,308	161
R-42	セレニテ西宮本町	T	739	739	-	5.0%	5.0%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	617	121	657	81
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	1,670	-	4.9%	4.9%	5.0%	5.0%	5.1%	5.1%	1,600	70	1,712	-42
小計／平均			57,505	57,664	159	4.9%	4.9%	4.7%	4.7%	5.1%	5.1%	49,387	8,276	49,033	8,630
合計／平均			191,700	192,137	437	4.5%	4.5%	4.3%	4.3%	4.7%	4.7%	164,169	27,967	165,040	27,096

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」）、森井総合鑑定株式会社（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：[T-1~78及びR-1~42：2017年7月31日、R-43：2017年6月1日]、2018年1月期末：2018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 (JSL)

(単位：百万円)

物件 番号	物件名称	鑑定評価額					還元利回り		割引率		最終還元利回り	
		合併前		合併時		差異	合併前	合併時	合併前	合併時	合併前	合併時
		評価機関	2017年8月 a	評価機関	2018年3月 b							
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	F	1,190	D	1,120	-70	4.5%	4.7%	4.3%	4.5%	4.7%	4.9%
H-2	ニチイホーム中野南台	F	2,020	D	1,780	-240	4.2%	4.4%	4.0%	4.2%	4.4%	4.6%
H-3	ジョイステージ八王子	F	3,890	T	3,690	-200	5.2%	5.3%	5.0%	5.2%	5.4%	5.5%
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	T	1,330	F	1,120	-210	4.6%	5.0%	4.6%	4.8%	4.8%	5.2%
H-5	ニチイホームたまプラーザ	F	2,810	D	2,940	130	4.9%	5.1%	4.7%	4.9%	5.1%	5.3%
H-6	天	F	2,600	T	2,630	30	6.2%	6.1%	6.0%	6.2%	6.4%	6.3%
H-7	イリーゼ西岡	T	890	F	858	-32	5.0%	5.3%	5.0%	5.1%	5.2%	5.5%
H-8	アルファ恵庭駅西口再開発ビル	T	1,790	F	1,660	-130	5.1%	6.1%	5.1%	5.9%	5.3%	6.3%
H-9	さわやか桜式番館	F	1,030	D	989	-41	5.5%	5.6%	5.3%	5.4%	5.7%	5.8%
H-10	アクティバ琵琶	F	7,310	T	6,560	-750	5.4%	5.7%	5.2%	5.8%	5.6%	5.9%
H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	F	2,060	T	2,110	50	5.0%	4.9%	4.8%	4.9%	5.2%	5.1%
H-12	グランダ門戸厄神	T	1,240	F	1,190	-50	4.7%	4.9%	4.7%	4.6%	4.9%	5.1%
H-13	エクセレント西宮	F	932	T	971	39	5.2%	5.0%	5.0%	5.0%	5.4%	5.2%
H-14	グランヒルズおがわらこ	F	1,430	T	1,380	-50	6.9%	7.2%	6.7%	7.1%	7.1%	7.4%
小計／平均			30,522		28,998	-1,524	5.2%	5.4%	5.1%	5.4%	5.4%	5.6%

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」）、森井総合鑑定株式会社（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（合併前：2017年8月31日、合併時：2018年3月1日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。「還元利回り」「割引率」「最終還元利回り」の小計及び合計は、鑑定評価額により加重平均した数値を記載しています。年度毎に複数の「割引率」が設定されている物件については、初年度からの数値を記載しています。



# ポートフォリオ・パフォーマンス

## ポートフォリオ・パフォーマンスの推移

	第7期 (2015年7月期)	第8期 (2016年1月期)	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)
期末保有物件数	103 物件	105 物件	105 物件	113 物件	113 物件	115 物件
当期取得物件数	12 物件	5 物件	0 物件	10 物件	0 物件	2 物件
当期譲渡物件数	1 物件	3 物件	0 物件	2 物件	0 物件	0 物件
取得価格合計	145,873 百万円	148,184 百万円	148,184 百万円	155,069 百万円	155,069 百万円	164,169 百万円
期末帳簿価格合計	148,872 百万円	150,906 百万円	150,211 百万円	156,805 百万円	156,161 百万円	165,040 百万円
期末鑑定評価額合計	163,849 百万円	169,702 百万円	170,538 百万円	180,618 百万円	182,410 百万円	192,137 百万円
賃貸可能戸数	7,080 戸	7,243 戸	7,243 戸	7,518 戸	7,518 戸	7,888 戸
賃貸可能面積	280,436.94 m <sup>2</sup>	286,310.51 m <sup>2</sup>	286,310.51 m <sup>2</sup>	292,324.33 m <sup>2</sup>	292,324.33 m <sup>2</sup>	303,608.43 m <sup>2</sup>
不動産賃貸事業収益合計	5,170 百万円	5,208 百万円	5,329 百万円	5,437 百万円	5,574 百万円	5,671 百万円
不動産賃貸事業費用合計	1,125 百万円	1,084 百万円	1,175 百万円	1,172 百万円	1,239 百万円	1,185 百万円
NOI (Net Operating Income) (注1)	4,044 百万円	4,124 百万円	4,153 百万円	4,265 百万円	4,335 百万円	4,486 百万円
NOI利回り (年換算)	5.6 %	5.6 %	5.6 %	5.5 %	5.6 %	5.4 %
資本的支出	146 百万円	167 百万円	163 百万円	220 百万円	241 百万円	286 百万円
減価償却費	827 百万円	852 百万円	857 百万円	878 百万円	884 百万円	921 百万円
減価償却比率	1.1 %	1.1 %	1.2 %	1.1 %	1.2 %	1.1 %
減価償却後NOI利回り (年換算)	4.5 %	4.4 %	4.5 %	4.4 %	4.5 %	4.3 %
稼働率 (期中平均)	95.8 %	95.4 %	96.3 %	95.7 %	96.7 %	96.7 %
稼働率 (期末時点)	96.2 %	96.0 %	95.9 %	96.2 %	96.8 %	97.0 %
住宅賃料単価 (期中平均)	9,802 円/坪	9,752 円/坪	9,783 円/坪	9,942 円/坪	10,003 円/坪	9,965 円/坪
住宅賃料単価 (期末時点)	9,824 円/坪	9,760 円/坪	9,798 円/坪	9,996 円/坪	10,005 円/坪	9,969 円/坪
入居率 (注2)	14.2 %	11.3 %	13.0 %	11.4 %	13.4 %	10.6 %
退去率 (注3)	13.6 %	9.8 %	13.5 %	10.2 %	12.6 %	10.7 %
更新率 (注4)	87.8 %	89.5 %	89.3 %	89.6 %	88.8 %	90.3 %
平均入居期間 (注5)	1,090 日	1,066 日	1,140 日	1,157 日	1,207 日	1,202 日
平均空室期間 (注6)	67 日	80 日	64 日	80 日	64 日	69 日

注1: 「NOI」は、「賃貸事業収入合計-賃貸事業費用合計 (減価償却費を除く)」により算出しています。

注2: 「入居率」は、「運用期間中の新規契約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。

注3: 「退去率」は、「運用期間中の解約戸数/賃貸可能住居戸数」により算出しています。

注4: 「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。

注5: 「平均入居期間」は、「運用期間中の解約テナントの平均入居期間」を算出しています。

注6: 「平均空室期間」は、「運用期間中の新規契約テナントの平均空室期間」を算出しています。

# 個別物件パフォーマンス 1/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-1	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4,721,258	5,680,000	SF	86	5,338.99	5,244.35	98.2%	184	159,975	25,476	134,498	15,857	118,641	5.7%	5.0%
T-3	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1,731,059	1,990,000	SF	54	2,353.23	2,353.23	100.0%	184	57,810	12,083	45,726	10,666	35,059	5.1%	3.9%
T-4	KDX岩本町レジデンス	822,000	800,973	928,000	SF	36	1,131.24	1,108.68	98.0%	184	27,540	7,198	20,341	5,241	15,100	4.9%	3.6%
T-5	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1,468,860	1,710,000	S	77	2,054.10	2,054.10	100.0%	184	50,874	12,195	38,679	6,513	32,166	5.2%	4.3%
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	624,003	849,000	S	41	1,054.83	1,054.83	100.0%	184	25,340	4,529	20,811	4,899	15,912	6.4%	4.9%
T-7	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2,718,544	3,250,000	F	85	6,117.48	6,117.48	100.0%	184	103,181	19,927	83,253	21,485	61,768	5.8%	4.3%
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1,798,041	1,790,000	-	-	-	-	-	184	43,749	1,256	42,493	0	42,493	4.8%	4.8%
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	637,893	713,000	F	35	2,123.46	2,002.46	94.3%	184	24,830	6,559	18,271	3,604	14,666	5.7%	4.6%
T-11	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1,367,236	1,750,000	S	106	3,546.91	3,388.11	95.5%	184	60,539	14,605	45,934	17,226	28,707	6.2%	3.8%
T-12	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1,128,250	1,350,000	SF	61	2,491.66	2,449.77	98.3%	184	48,148	9,971	38,177	7,261	30,915	6.6%	5.3%
T-13	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3,019,567	3,430,000	SF	50	3,617.32	3,575.44	98.8%	184	108,351	31,864	76,486	7,703	68,782	5.1%	4.5%
T-15	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2,812,225	3,340,000	S	85	2,889.66	2,854.89	98.8%	184	90,659	16,907	73,751	6,673	67,077	5.2%	4.8%
T-16	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2,244,386	2,470,000	SF	20	1,680.79	1,190.11	70.8%	184	51,269	10,771	40,497	3,241	37,256	3.6%	3.3%
T-17	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2,082,865	2,530,000	SF	62	2,785.42	2,730.82	98.0%	184	73,715	13,698	60,016	6,865	53,151	5.7%	5.1%
T-18	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1,776,543	2,220,000	SF	64	2,507.52	2,443.72	97.5%	184	63,622	10,464	53,158	5,777	47,380	5.9%	5.3%
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1,559,740	1,910,000	S	76	1,849.00	1,827.99	98.9%	184	55,810	10,447	45,363	6,152	39,210	5.8%	5.0%
T-20	KDXレジデンス高輪	770,000	770,051	987,000	SF	27	1,034.27	1,007.18	97.4%	184	26,659	7,181	19,477	2,765	16,711	5.0%	4.3%
T-21	KDXレジデンス西原	1,450,000	1,456,237	1,870,000	SF	39	2,310.08	2,310.08	100.0%	184	48,661	12,158	36,502	5,805	30,697	5.0%	4.2%
T-22	KDXレジデンス代官山II	730,000	762,484	928,000	F	17	985.10	985.10	100.0%	184	27,891	6,490	21,400	1,262	20,137	5.8%	5.5%
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	645,838	788,000	SF	16	748.96	748.96	100.0%	184	21,990	5,167	16,822	2,804	14,018	5.1%	4.3%
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3,205,061	3,870,000	F	79	5,534.86	5,534.86	100.0%	184	97,101	10,460	86,641	17,764	68,876	5.3%	4.2%
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1,174,448	1,330,000	S	60	1,537.38	1,516.87	98.7%	184	40,126	11,020	29,105	6,547	22,558	5.0%	3.9%
T-26	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3,250,543	3,890,000	S	179	4,358.43	4,218.00	96.8%	184	110,561	20,331	90,229	11,563	78,666	5.5%	4.8%
T-27	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2,261,479	2,590,000	F	42	3,101.16	3,101.16	100.0%	184	78,944	16,786	62,158	9,293	52,864	5.5%	4.6%
T-28	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1,003,253	1,250,000	S	54	1,345.92	1,318.50	98.0%	184	34,369	7,670	26,699	3,877	22,821	5.3%	4.5%
T-29	KDXレジデンス神楽坂	720,000	716,043	870,000	S	34	890.93	865.97	97.2%	184	24,498	4,602	19,896	3,320	16,576	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 2/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-30	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1,276,891	1,420,000	F	38	2,339.62	2,339.62	100.0%	184	43,154	7,991	35,163	4,555	30,607	5.6%	4.9%
T-31	KDXレジデンス駒込公園	920,000	915,121	1,070,000	SF	32	1,020.18	974.47	95.5%	184	28,664	6,438	22,225	4,654	17,570	4.8%	3.8%
T-32	KDXレジデンス三宿	760,000	760,411	888,000	S	39	1,103.82	1,078.33	97.7%	184	26,531	5,793	20,737	3,112	17,625	5.4%	4.6%
T-33	KDXレジデンス用賀	700,000	700,802	835,000	S	38	1,012.80	911.52	90.0%	184	23,700	5,026	18,674	2,607	16,066	5.3%	4.6%
T-34	KDXレジデンス下馬	600,000	604,240	727,000	S	29	829.05	829.05	100.0%	184	20,578	5,875	14,703	2,250	12,453	4.9%	4.1%
T-35	ラフィネ南馬込	1,250,000	1,247,076	1,450,000	S	56	2,408.56	2,408.56	100.0%	184	46,452	3,091	43,360	3,315	40,045	6.9%	6.4%
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1,039,031	1,280,000	S	72	1,526.98	1,506.42	98.7%	184	39,188	9,252	29,935	5,445	24,490	5.7%	4.6%
T-37	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1,055,092	1,190,000	F	36	2,359.44	2,359.44	100.0%	184	38,747	5,557	33,190	4,115	29,074	6.6%	5.8%
T-38	KDXレジデンス多摩川	776,000	755,912	901,000	S	52	1,170.40	1,148.50	98.1%	184	28,573	5,462	23,111	5,892	17,219	5.9%	4.4%
T-39	KDXレジデンス門前仲町	773,000	770,744	938,000	S	49	1,171.41	1,123.47	95.9%	184	27,651	8,034	19,616	3,971	15,644	5.0%	4.0%
T-40	KDXレジデンス御徒町	850,000	846,892	1,020,000	S	51	1,329.79	1,329.79	100.0%	184	29,932	4,768	25,164	3,768	21,396	5.9%	5.0%
T-41	KDXレジデンス元浅草	800,000	799,207	968,000	SF	44	1,314.91	1,261.28	95.9%	184	29,478	7,686	21,791	4,473	17,318	5.4%	4.3%
T-42	KDXレジデンス板橋本町	620,000	610,491	727,000	S	46	1,127.58	1,083.40	96.1%	184	23,241	5,107	18,134	4,209	13,924	5.8%	4.5%
T-43	KDXレジデンス小豆沢	550,000	560,496	635,000	S	39	989.82	989.82	100.0%	184	20,458	5,599	14,859	3,353	11,506	5.4%	4.1%
T-44	KDXレジデンス東武練馬	420,000	407,214	496,000	S	37	931.82	931.82	100.0%	184	17,299	4,156	13,142	3,770	9,371	6.2%	4.4%
T-45	KDXレジデンス横浜関内	800,000	787,570	960,000	S	72	1,602.16	1,554.11	97.0%	184	34,871	9,277	25,593	5,945	19,648	6.3%	4.9%
T-46	KDXレジデンス宮前平	999,000	999,800	1,130,000	F	40	2,448.27	2,387.52	97.5%	184	36,269	9,074	27,194	4,708	22,485	5.4%	4.5%
T-47	KDXレジデンス町田	1,800,000	1,745,279	1,990,000	F	52	3,832.53	3,832.53	100.0%	184	58,756	15,792	42,963	14,894	28,068	4.7%	3.1%
T-48	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1,354,922	1,600,000	F	33	2,024.81	2,024.81	100.0%	184	43,874	8,721	35,153	6,907	28,245	5.2%	4.2%
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	1,008,604	1,170,000	F	28	1,756.27	1,756.27	100.0%	184	30,200	5,012	25,187	4,119	21,068	5.0%	4.2%
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	566,600	643,000	S	27	877.14	877.14	100.0%	184	18,875	4,212	14,663	2,225	12,438	5.5%	4.7%
T-51	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1,327,831	1,500,000	SF	48	1,637.00	1,599.23	97.7%	184	39,176	7,849	31,327	4,182	27,144	4.9%	4.2%
T-52	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3,782,966	4,520,000	SF	144	4,591.76	4,441.03	96.7%	184	119,543	22,570	96,973	17,032	79,940	5.1%	4.2%
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2,612,131	3,100,000	S	127	3,314.75	3,217.69	97.1%	184	86,087	16,054	70,032	12,789	57,243	5.4%	4.4%
T-54	KDXレジデンス大島	1,857,000	1,861,433	2,160,000	S	117	2,372.67	2,372.67	100.0%	184	63,293	14,709	48,583	11,049	37,534	5.2%	4.0%
T-55	KDXレジデンス大山	2,679,000	2,684,971	3,120,000	SF	145	4,009.07	3,820.02	95.3%	184	90,645	15,285	75,359	16,586	58,772	5.6%	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 3/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
T-56	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	4,982,285	5,470,000	F	85	4,854.23	4,854.23	100.0%	184	130,077	25,554	104,523	14,215	90,307	4.3%	3.7%
T-57	ビーサイト秋葉原	850,000	869,501	941,000	S	52	1,254.50	1,254.50	100.0%	184	23,882	2,898	20,983	2,513	18,470	4.9%	4.3%
T-58	KDXレジデンス神楽坂通 (注2)	1,360,000	1,389,961	1,620,000	S	70	1,809.84	1,809.84	100.0%	184	39,000	7,787	31,212	3,659	27,552	4.6%	4.0%
T-59	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	2,377,478	2,360,000	F	40	3,159.89	3,159.89	100.0%	184	64,419	12,636	51,782	8,726	43,056	4.7%	3.9%
T-60	KDXレジデンス成城	1,400,000	1,431,110	1,520,000	SF	38	2,198.56	2,144.19	97.5%	184	40,279	8,825	31,454	4,595	26,858	4.5%	3.8%
T-61	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	1,266,345	1,430,000	SF	32	1,929.61	1,871.70	97.0%	184	39,287	6,895	32,392	6,591	25,800	5.1%	4.1%
T-62	KDXレジデンス入谷	1,062,000	1,079,572	1,300,000	S	57	1,899.29	1,872.15	98.6%	184	38,859	7,277	31,581	6,175	25,406	5.9%	4.7%
T-63	KDXレジデンス立川	3,026,200	3,045,942	3,410,000	S	174	4,314.87	3,996.56	92.6%	184	98,675	15,629	83,046	21,053	61,992	5.4%	4.1%
T-64	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	1,129,419	1,380,000	SF	59	3,499.84	3,499.84	100.0%	184	52,126	9,981	42,145	6,975	35,169	8.0%	6.6%
T-65	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	1,121,729	1,200,000	S	65	1,614.28	1,572.06	97.4%	184	38,221	9,938	28,283	5,665	22,618	5.1%	4.1%
T-66	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	1,203,643	1,530,000	SF	28	1,180.71	1,140.44	96.6%	184	37,031	4,069	32,962	4,195	28,767	5.7%	5.0%
T-67	KDXレジデンス神田	700,000	733,067	1,020,000	SF	30	1,031.09	1,031.09	100.0%	184	27,160	4,831	22,329	3,682	18,646	6.3%	5.3%
T-68	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	2,972,924	3,880,000	SF	65	2,659.66	2,659.66	100.0%	184	96,735	13,213	83,522	11,268	72,254	5.8%	5.0%
T-69	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	1,184,662	1,180,000	S	47	1,297.27	1,246.79	96.1%	184	30,995	5,451	25,543	4,885	20,658	4.5%	3.6%
T-70	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	1,248,857	1,450,000	SF	33	1,357.88	1,321.80	97.3%	184	38,828	7,452	31,376	3,848	27,527	5.1%	4.5%
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	810,185	929,000	S	30	878.50	878.50	100.0%	184	25,935	8,799	17,135	2,521	14,614	4.3%	3.7%
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	574,994	778,000	S	39	808.54	808.54	100.0%	184	21,147	6,722	14,424	2,968	11,456	5.1%	4.1%
T-73	KDXレジデンス文京湯島	695,000	710,851	892,000	S	38	939.89	939.89	100.0%	184	25,038	4,349	20,688	3,111	17,576	5.9%	5.0%
T-74	KDXレジデンス上石神井	648,000	665,462	750,000	S	47	1,032.18	967.77	93.8%	184	23,201	6,125	17,076	3,523	13,552	5.2%	4.1%
T-75	KDXレジデンス新大塚	764,000	785,830	922,000	S	40	872.00	872.00	100.0%	184	22,608	1,803	20,804	3,433	17,371	5.4%	4.5%
T-76	KDXレジデンス桜上水	894,000	919,020	1,100,000	S	43	1,227.16	1,048.80	85.5%	184	27,441	5,702	21,738	4,116	17,622	4.8%	3.9%
T-77	KDXレジデンス両国	842,000	868,208	1,050,000	S	36	1,190.53	1,111.66	93.4%	184	27,796	4,796	22,999	4,392	18,606	5.4%	4.4%
T-78	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	7,818,097	7,640,000	S	242	6,811.38	6,811.38	100.0%	163	79,320	4,948	74,372	28,252	46,120	2.2%	1.4%
小計／平均		114,781,500	116,007,784	134,473,000		4,366	160,313.01	157,034.45	98.0%	182.6	3,669,539	713,917	2,955,621	514,485	2,441,136	5.1%	4.3%

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

注2: 2018年2月5日付で「ビュロー-神楽坂」より物件名称を変更しています。

# 個別物件パフォーマンス 4/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	965,112	1,270,000	S	92	3,330.15	3,096.47	93.0%	184	48,735	11,940	36,795	10,350	26,444	7.2%	5.2%
R-3	KDX泉レジデンス	1,120,000	1,074,940	1,300,000	F	40	2,798.20	2,651.30	94.8%	184	42,417	10,797	31,619	9,164	22,455	5.6%	4.0%
R-4	KDX千早レジデンス	1,080,000	1,025,309	1,350,000	SF	92	2,936.40	2,823.78	96.2%	184	48,038	10,487	37,550	10,014	27,536	6.9%	5.1%
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2,773,523	3,150,000	SF	160	6,385.70	6,194.90	97.0%	184	107,651	22,814	84,836	23,761	61,075	5.8%	4.2%
R-6	KDX新町レジデンス	1,015,000	962,529	1,200,000	S	94	2,146.02	2,077.53	96.8%	184	37,295	11,251	26,043	8,995	17,048	5.1%	3.3%
R-7	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1,401,780	1,780,000	F	80	4,631.16	4,631.16	100.0%	184	58,399	9,173	49,226	16,534	32,692	6.5%	4.3%
R-8	KDX清水レジデンス	1,680,000	1,599,346	1,950,000	SF	148	6,255.16	5,996.30	95.9%	184	70,579	17,102	53,476	14,202	39,274	6.3%	4.6%
R-9	KDXレジデンス大通公園	765,000	741,580	901,000	SF	78	2,762.76	2,692.30	97.4%	184	33,686	8,329	25,356	7,869	17,487	6.6%	4.5%
R-10	KDXレジデンス菊水四条	830,000	807,609	1,000,000	SF	84	3,413.06	3,222.67	94.4%	184	37,066	10,102	26,964	7,515	19,448	6.4%	4.6%
R-11	KDXレジデンス豊平公園	445,000	434,396	529,000	SF	65	2,253.81	2,007.66	89.1%	184	21,557	8,510	13,046	4,397	8,649	5.8%	3.9%
R-13	KDXレジデンス一番町	530,000	515,614	683,000	SF	45	1,818.09	1,768.79	97.3%	184	26,557	7,097	19,460	5,020	14,439	7.3%	5.4%
R-14	KDXレジデンス勾当台	520,000	508,149	562,000	SF	27	1,475.73	1,475.73	100.0%	184	20,647	5,188	15,459	4,448	11,010	5.9%	4.2%
R-15	KDXレジデンス泉中央	480,000	469,483	611,000	SF	40	2,159.25	2,029.65	94.0%	184	22,524	5,387	17,137	4,505	12,632	7.1%	5.2%
R-16	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2,299,213	2,700,000	SF	187	6,221.83	5,789.34	93.0%	184	97,370	30,062	67,307	17,785	49,522	5.7%	4.2%
R-17	KDXレジデンス東桜II	900,000	884,913	1,070,000	SF	66	2,655.31	2,536.31	95.5%	184	38,560	12,983	25,577	6,991	18,585	5.6%	4.1%
R-18	KDXレジデンス神宮前	840,000	817,338	1,040,000	SF	95	2,724.19	2,489.15	91.4%	184	38,711	12,499	26,212	7,321	18,890	6.2%	4.5%
R-19	KDXレジデンス西大路	813,000	797,545	925,000	S	76	2,353.55	2,283.76	97.0%	184	32,412	7,914	24,497	6,340	18,156	6.0%	4.4%
R-20	KDXレジデンス西院	440,000	430,552	498,000	S	49	1,094.81	1,072.39	98.0%	184	18,141	4,236	13,904	3,848	10,056	6.3%	4.5%
R-21	KDXレジデンス難波	1,410,000	1,388,312	1,630,000	S	118	3,387.30	3,284.38	97.0%	184	56,446	14,979	41,466	9,965	31,501	5.8%	4.4%
R-22	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1,314,524	1,560,000	S	131	3,813.31	3,696.27	96.9%	184	56,076	11,548	44,528	11,786	32,741	6.5%	4.8%
R-23	KDXレジデンス新大阪	510,000	491,618	578,000	SF	43	1,321.04	1,290.94	97.7%	184	20,183	6,533	13,649	5,192	8,457	5.3%	3.3%
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1,287,952	1,387,000	F	61	4,701.87	4,548.39	96.7%	184	53,727	10,676	43,050	6,314	36,736	6.7%	5.7%
R-25	KDXレジデンス豊中南	740,000	706,177	840,000	SF	70	2,024.50	1,935.59	95.6%	184	28,976	6,123	22,852	8,164	14,688	6.1%	3.9%
R-26	KDXレジデンス守口	551,000	532,122	640,000	F	28	1,942.78	1,942.78	100.0%	184	24,143	5,774	18,369	5,422	12,946	6.6%	4.7%
R-27	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1,059,652	1,290,000	S	86	2,292.72	2,292.72	100.0%	184	40,065	9,982	30,083	7,724	22,358	5.5%	4.1%
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1,462,974	1,720,000	F	21	3,999.01	3,999.01	100.0%	184	66,564	17,573	48,990	4,738	44,252	7.1%	6.5%

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 5/5

(単位：千円)

物件番号	物件名称	取得価格	帳簿価格	鑑定評価額	住戸タイプ (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> )	賃貸面積 (m <sup>2</sup> )	期末稼働率 (%)	運用日数 (日)	賃貸事業収入 a	賃貸事業費用 b	NOI c [a-b]	減価償却費 d	賃貸事業利益 e [c-d]	NOI利回り (年換算)	償却後NOI利回り (年換算)
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	569,004	664,000	S	64	1,889.53	1,859.68	98.4%	184	27,011	6,456	20,554	5,369	15,185	6.9%	5.1%
R-30	KDXレジデンス天神東II	680,000	664,492	851,000	SF	63	2,602.53	2,478.60	95.2%	184	30,178	7,376	22,801	6,223	16,578	6.7%	4.8%
R-32	KDXレジデンス西公園	763,000	745,643	839,000	F	36	2,522.16	2,300.38	91.2%	184	30,493	6,993	23,499	6,370	17,129	6.1%	4.5%
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	751,636	867,000	F	24	2,098.68	2,008.16	95.7%	184	28,963	8,069	20,894	4,779	16,115	5.5%	4.2%
R-34	メロディーハイム御殿山	400,000	430,504	510,000	F	36	2,297.24	2,297.24	100.0%	184	21,695	5,414	16,281	3,004	13,276	8.1%	6.6%
R-35	レオパレスflat新栄	3,500,000	3,592,255	4,260,000	S	274	11,589.95	11,589.95	100.0%	184	121,557	15,228	106,328	33,178	73,150	6.0%	4.1%
R-36	KDXレジデンス甲南山手	973,000	981,892	1,120,000	SF	55	1,923.22	1,844.12	95.9%	184	33,104	7,900	25,203	4,911	20,292	5.1%	4.1%
R-37	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	3,218,476	3,450,000	SF	134	6,511.88	6,361.03	97.7%	184	109,334	18,576	90,758	21,966	68,791	5.6%	4.3%
R-38	KDXレジデンス南草津	1,974,666	2,024,554	2,290,000	S	170	5,735.96	5,452.32	95.1%	184	98,944	23,244	75,699	18,250	57,449	7.6%	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	4,671,742	5,210,000	SF	212	11,855.63	10,854.69	91.6%	184	180,391	40,344	140,047	42,536	97,510	6.0%	4.2%
R-40	KDXレジデンス南三条	915,000	952,184	1,560,000	SF	114	5,269.39	5,024.59	95.4%	184	53,669	13,544	40,125	11,228	28,897	8.7%	6.3%
R-41	セレニテ北久宝寺	1,290,740	1,308,512	1,470,000	S	85	2,277.14	2,194.73	96.4%	184	41,356	9,334	32,022	10,155	21,866	4.9%	3.4%
R-42	セレニテ西宮本町	617,048	657,252	739,000	S	51	1,351.68	1,326.37	98.1%	184	23,317	4,714	18,602	4,746	13,856	6.0%	4.5%
R-43	KDXレジデンス西新	1,600,000	1,712,735	1,670,000	SF	128	4,472.72	3,964.64	88.6%	184	55,209	15,015	40,193	6,277	33,916	5.0%	4.2%
小計／平均		49,387,750	49,033,161	57,664,000		3,522	143,295.72	137,385.77	95.9%	184.0	2,001,766	471,287	1,530,478	407,373	1,123,104	6.1%	4.5%
合計／平均		164,169,250	165,040,946	192,137,000		7,888	303,608.43	294,420.22	97.0%	183.0	5,671,305	1,185,205	4,486,099	921,858	3,564,241	5.4%	4.3%

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

