

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年2月10日
【発行者名】	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐藤 啓介
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
【事務連絡者氏名】	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 レジデンシャル・リート本部企画部長 山本 晋
【電話番号】	03-5157-6011
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 444,000,000円 (注)発行価額の総額は、2020年1月24日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

(英文表示: Kenedix Residential Next Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

2,190口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、SMB C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。SMB C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		2,190口	
払込金額		444,000,000円(注)	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額(2019年9月30日現在)	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主(2019年9月30日現在)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 (2020年1月31日現在)	7,366口
	取引関係	一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。)の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2020年1月24日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

444,000,000円

(注) 上記発行価額の総額は、2020年1月24日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2020年2月19日(水)から2020年2月25日(火)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2020年3月23日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

(11) 【払込期日】

2020年3月24日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当による手取金上限(444,000,000円)は、手元資金とし、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の購入資金又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金(8,897,000,000円)については、後記「第二部参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (2) オファリングハイライト 東京経済圏の賃貸住宅への重点投資と宿泊施設への厳選投資 (イ) 本投資法人の成長の軌跡 更なる成長で“NEXT”ステージの完成形へ」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産の購入資金の一部に充当します。また、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2020年1月24日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、2020年2月10日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から2,190口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年3月19日(木)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日） 2019年10月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2019年10月29日付の有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注)以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については、単位未満の金額を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の比率の合計が一致しない場合があります。

1 投資方針

(1) 事業の概況(イントロダクション)

本投資法人の特徴

本投資法人は、「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指すべく、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設である不動産関連資産を投資対象とする投資法人として、2012年4月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました(証券コード:3278)。本投資法人は、独立系不動産運用会社であるケネディクス株式会社(以下「スポンサー」といいます。)の理念(独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること)と人材を受け継ぐ本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)にその資産運用を委託し、不動産に関連するトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことで、独立系不動産運用会社をスポンサーとするJ-REIT(注1)ならではの「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行ってきました。また、2017年3月には、訪日外国人旅行者の増加等による短期滞在者向け施設への社会的ニーズの高まりを受けて、主たる投資対象である賃貸住宅等の居住用施設に加え、従たる投資対象として宿泊施設(ホテル等)への投資を可能とするための規約の一部変更を実施する等、更なる成長機会の獲得にも努めてきました。

一方、ジャパン・シニアリビング投資法人(2018年3月1日付で本投資法人と合併して消滅したジャパン・シニアリビング投資法人をいいます。以下「JSL」といいます。)は、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等のシニアリビング施設及び病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等のメディカル施設を投資対象とする投資法人として、ケネディクス株式会社等をスポンサーとして、2015年7月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設に特化したポートフォリオを構築し、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を図ってきました。

上記のように、本投資法人及びJSL(以下、併せて「両投資法人」といいます。)はそれぞれの特徴を活かし、いずれもケネディクス株式会社のスポンサーサポートを受けながら、着実に運用実績を積み重ねてきましたが、「人が居住・滞在する空間」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が、合併によりそれぞれの特徴と強みを融合することで、より確実に両投資法人の今後の更なる成長、投資主価値の最大化を実現できるという考えの下、2018年3月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行いました。また、本合併と同時に、規約の一部を変更し、主たる投資対象に従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設と従たる投資対象であった宿泊施設を追加する投資方針の変更を実施しました。これにより、本投資法人は、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持続的な成長を追求するREITへと進化し、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました。

本合併後においては、2018年8月に約3年半ぶりとなる公募増資(以下「本合併後第1回目公募増資」といいます。)による資金調達を実現し、借入金と併せて取得価格の合計262億円(本合併後第1回目公募増資直前である2018年7月6日付で取得した1物件の取得価格を含みます。)の新規資産の取得を行いました。本合併及び本合併後第1回目公募増資に伴い資産規模や時価総額等が拡大したことにより、同年9月には「FTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Series」(注2)への組入れを果たし、更に、2019年2月には2期連続となる公募増資(以下「本合併後第2回目公募増資」又は「前回公募増資」といいます。)による資金調達を実現し、取得価格の合計128億円の新規資産の取得を行い、その後2019年9月及び10月には借入金及び自己資金を活用し居住用施設2物件の取得も行っています。加えて、2019年12月にはJ-REIT初のソーシャルボンド(注3)発行を行い新たな投資家層の拡充と資金調達の多様化が進展する等、本合併を契機として、更なる成長に向けた好循環サイクルを実現しています。

この結果、本書の日付現在、本投資法人が運用するポートフォリオは、賃貸住宅等の居住用施設120物件(取得価格の合計180,637百万円)(注4)及び有料老人ホーム等のヘルスケア施設24物件(取得価格の合計54,128百万円)からなる合計144物件(取得価格の合計234,766百万円)となりました。

- (注1) 「J-REIT」とは、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人をいいます。以下同じです。
- (注2) 「FTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Series」は、FTSEグループが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（Nareit）との協力により開発したインデックスであり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。
- (注3) 調達資金の全てが、新規又は既存の適格なソーシャルプロジェクトの一部又は全部の初期投資又はリファイナンスのみに充当され、かつ、ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles 2018）の4つの核となる要素に適合している債券のことをいいます。なお、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles 2018）」とは、国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーン・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee）により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、「ソーシャルボンド原則（Social Bond Principles 2018）の4つの核となる要素」とは、「1. 調達資金の用途」、「2. プロジェクトの評価と選定のプロセス」、「3. 調達資金の管理」及び「4. レポーティング」をいいます。以下同じです。
- (注4) 居住用施設の物件数及び取得価格の合計については、底地1物件を含みます。

投資方針

本投資法人は、主として、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が、(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。）又は(iii)宿泊施設である不動産関連資産への投資を行います。

本投資法人は、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持続的な成長を追求します。

(イ) 「居住用施設」、「ヘルスケア施設」、「宿泊施設」の特性と各投資対象に対する投資の基本方針

a. 居住用施設への投資

本投資法人が投資対象とする居住用施設は、賃貸可能面積の過半が住居用途である賃貸住宅のほか、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産（ただし、ヘルスケア施設に該当するものを除きます。）です。

賃貸住宅に代表される居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、景気に左右されにくい収益特性があるとともにテナントも分散されており、1物件当たりの規模も小さいためリスク分散を図りやすく、かつ流動性も高いため、相対的にリスクが低い投資対象であると、本投資法人は考えています。

本投資法人が居住用施設に投資するに際しては、土地自体が有する潜在的な収益力、いわば「土地が人を惹きつける力（人に住みたいと思わせる力）」に着目した投資判断を重視しています。すなわち、まずは土地が人を惹きつける力を見極めた上で、「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」（主として単身世帯を対象とするシングルタイプ、主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とするスモール・ファミリータイプ又は主として3人以上の家族世帯を対象とするファミリータイプの賃貸住宅等）で構成されている物件を投資対象としています。この土地が人を惹きつける力は、単に最寄り駅からの距離だけで測れるものではなく、また、住戸タイプも今後も増加が見込まれている単身世帯向けであれば良いというものでもなく、例えば、駅に近くても夜遅くまで喧騒が止まない場所よりは、最寄り駅から多少時間を要する距離にあっても閑静な住宅街の方が、ファミリータイプの安定的な需要が期待できると、本投資法人は考えています。かかる土地の評価に際しては、土地が人を惹きつける力を幅広い視点から分析すべく、具体的には以下の3つの投資尺度を用います。

「地位（じぐらい）の高さ」

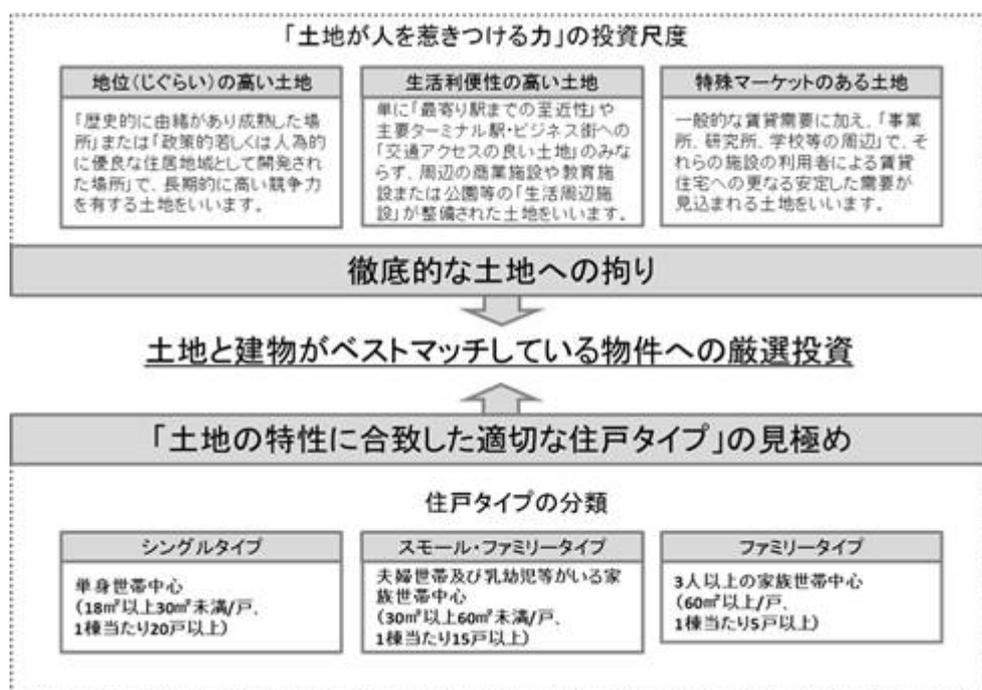
地位（じぐらい）の高い土地とは、「歴史的に由緒があり成熟した場所」又は「政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所」で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

「生活利便性の高さ」

生活利便性の高い土地とは、単に「最寄り駅までの至近性」や主要ターミナル駅・ビジネス街への「交通アクセスの良い土地」のみならず、周辺の商業施設や教育施設又は公園等の「生活周辺施設」が整備された土地をいいます。

「特殊マーケットの有無」

特殊マーケットのある土地とは、一般的な賃貸需要に加え、「事業所、研究所、学校等の周辺」で、それらの施設の利用者による賃貸住宅への更なる安定した需要が見込まれる土地をいいます。



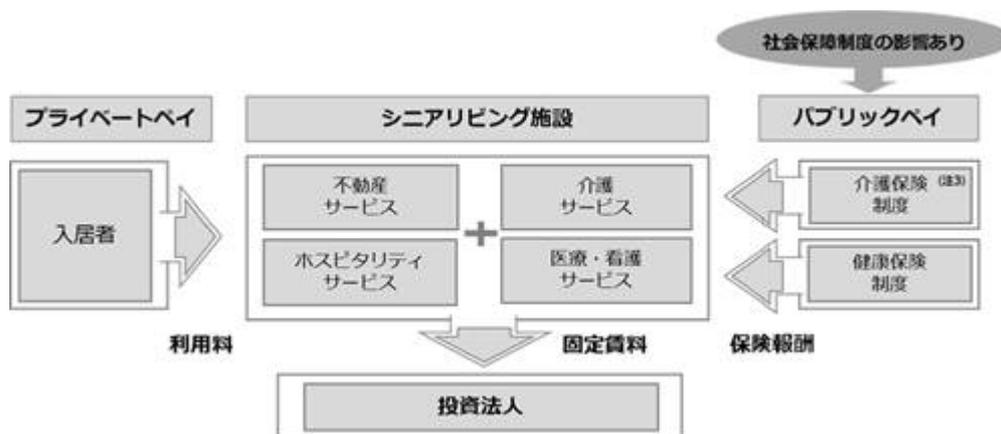
本投資法人は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県の主要都市をいいます。以下同じです。）への人口流入が継続する人口動態に鑑み、東京経済圏所在の居住用施設へ重点的に投資を行うものの、前記「土地が人を惹きつける力」の観点から、東京経済圏以外の地域においても、賃貸住宅等について安定した需給バランスが見込まれ、投資対象として魅力ある土地が数多く存在すると考えています。本投資法人は、前記の投資尺度に基づき、東京経済圏を中心に、地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。以下同じです。）に所在する賃貸住宅等の居住用施設についても、土地が人を惹きつける力を詳細に分析した上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、投資を行います。

b. ヘルスケア施設への投資

本投資法人が投資対象とするヘルスケア施設は、賃貸可能面積の過半が有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される不動産又はこれらを裏付けとする資産です。

本投資法人は、ヘルスケア施設では、賃料固定型の長期賃貸借契約を締結する強いニーズがオペレーターに存在することから、ヘルスケア施設の賃料は他の不動産に比較して経済情勢や景気の変動の影響を受けにくい性質があると考えています。本投資法人は、運営実績のあるオペレーターを選定の上、原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結することで安定したキャッシュ・フローの実現を図ります。一方、オペレーターの賃料の源泉は、入居者の支払う利用料（プライベートペイ）と介護施設においては介護保険報酬や健康保険報酬（パブリックペイ）に依存しています。一般に、入居者の支払う利用料の源泉の一部は年金であり、オペレーターの収益構造に照らすと、オペレーターの提供する各種サービスの収入は、国が定める社会保障制度の変更に低減するリスクがあり、かかるリスクはパブリックペイの割合が大きければ高いものと、本投資法人は考えていることから、本投資法人は、入居者が支払う費用の価格帯や、オペレーターの収入に占める介護保険報酬等の水準（パブリックペイとプライベートペイの比率）を勘案した上で投資判断を行います。

<シニアリビング施設における典型的な収益構造>



(注1) 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あり、実際のシニアリビング施設における収益構造を正確に示しているとは限りません。

(注2) シニアリビング施設において提供されるサービスの種類や内容は施設により異なります。オペレーターが自らサービス提供を行う場合だけでなく、業務提携先や入居者が選択した、オペレーター以外の事業者がサービス提供を行う場合があります。

(注3) 「介護保険制度」とは、寝たきりや認知症などで介護が必要な高齢者について、社会保険の仕組みによって社会全体で支える制度をいいます。以下同じです。

本投資法人は、人々のライフサイクル全般にかかわる多種多様なヘルスケア施設に幅広く投資を行いますが、本書の日付現在の投資環境を踏まえ、シニアリビング施設が相対的に施設の流動化ニーズが高いことに加え、同市場が高い成長可能性を有すると考えていることから、ヘルスケア施設に対する投資においては、当面シニアリビング施設を中心に投資を行います。シニアリビング施設に関しては、介護保険制度の発足により介護認定者を対象とした介護型の施設の普及が全国的に進んでいますが、本投資法人は、要介護者向けに限らず、今後団塊の世代の高齢化に伴い市場の拡大が見込まれる自立者向け施設やCCRC(注)にも幅広く投資を行います。

また、本投資法人は、メディカル施設のうち病院については、病床機能分化に対応するための施設改修、病院建物の老朽化や耐震強度不足の問題から今後建替えが進むものと考えています。政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の策定に向けたパブリック・コメント手続が実施され、2015年6月26日には国土交通省より「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表(同年7月1日付適用)されました。これらのことから、本投資法人では、今後、法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。

(注)「CCRC」とは、「Continuing Care Retirement Community」の略語で、健康長寿社会を実現していくために健康型及び介護型の施設が、一つの地域に集積し、高齢者が健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ型施設をいいます。

<本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別特徴(注1)>

本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別の特徴は、以下のとおりです。なお、以下は、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ている月額入居費用、居室面積、居室内設備及び共用部設備に関する一般的な特徴を、簡略化した上で記載しています。

	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
月額入居費用(注2)	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	

(注1) 保有資産及び今後本投資法人が取得する可能性のある各シニアリビング施設が上記の表に記載の類型のうち各施設が該当する類型の特徴を全て有していることを保証又は約束するものではありません。

(注2) 「月額入居費用」は、一時金の收受がある場合には、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。)の額に加算した金額を記載しています。

本投資法人は、高い専門性に基づく目利き力を活かし、(i)施設の用途、(ii)地域、(iii)利用料の価格帯、(iv)オペレーター及び(v)施設の規模の観点から、用途と提供サービス種類の分散、入居費用・利用者価格帯の分散及び社会保障制度(年金、介護保険、健康保険及び生活保護制度等)への依存度の分散を勘案した幅広い規模のヘルスケア施設への分散投資を行うとともに、三大都市圏(三大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、大阪圏とは大阪府、京都府、奈良県、兵庫県及び滋賀県の都市、名古屋圏とは愛知県、岐阜県及び三重県の都市をいいます。なお、三大都市圏を除く地方都市を以下「地方都市圏」といいます。)等を中心に全国への幅広い分散投資及び安定性及び成長性の高いオペレーターに対する幅広い分散投資を行います。

c. 宿泊施設への投資

本投資法人が投資対象とする宿泊施設は、賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であるホテル等又はこれらを裏付けとする資産です。

ホテル等の宿泊施設は、事業形態や提供されるサービスが多岐にわたり、その収益性は個別的要素に大きく影響を受けるアセットであると考えています。本投資法人は、高い専門性に基づく目利き力を活かし、ビジネス又は観光による宿泊需要が見込める立地を厳選し、宿泊需要の種類に適したサービスタイプやグレード、室料価格帯等のバランスを見極め、安定した事業運営が見込まれる宿泊施設に投資を行います。また、ビジネス拠点や観光資源は日本全国に広範に存在していることから、東京経済圏及び地方経済圏への幅広い投資を行います。

また、オペレーターとの賃料契約形態については、一般的にホテル営業に係る売上げや営業利益等に連動した変動賃料が採用される場合も多ありますが、本投資法人では、宿泊施設への投資においてもキャッシュ・フローの安定性を重視することから、主に信用力と運営能力の高いオペレーターとの間で固定賃料の割合が高い長期の賃貸借契約が締結される宿泊施設への投資を行います。

(ロ) ポートフォリオの構築方針

本投資法人の主要なポートフォリオ構築方針は、以下のとおりです。

a. 本投資法人の用途別投資比率の目標

用途				投資比率目標
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅	60%以上
		施設運営者付き住宅	サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス施設等	30%以下
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等	
	宿泊施設		ホテル等	20%以下
その他		上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）又は保育施設等	10%以下	

(注1) 複数の用途を有する施設においていずれの用途も賃貸可能面積の過半を占めない場合であっても、居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に該当する用途が合計で賃貸可能面積の過半を占める場合には、当該施設に投資することができ、この場合、最大の賃貸可能面積を占める用途をもって、当該施設の用途とみなすものとします。

(注2) 本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。ただし、投資する居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に従たる用途として付帯して投資する場合があります。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

b. 本投資法人の地域別投資比率の目標

地域			投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3都県の主要都市	50%以上
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方都市	50%以下
	その他	上記以外の地域	

c. 本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標

区分	取得価格	
最低投資規模	居住用施設	1投資物件当たり 3億円以上
	ヘルスケア施設	1投資物件当たり 3億円以上
	宿泊施設	1投資物件当たり 5億円以上
	その他	1投資物件当たり 1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とします。	

(注) 本投資法人は、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することができます。

- (i) 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合
- (ii) 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合
- (iii) 投資済物件と関連の高い施設の場合

本投資法人の目指す姿（社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化）

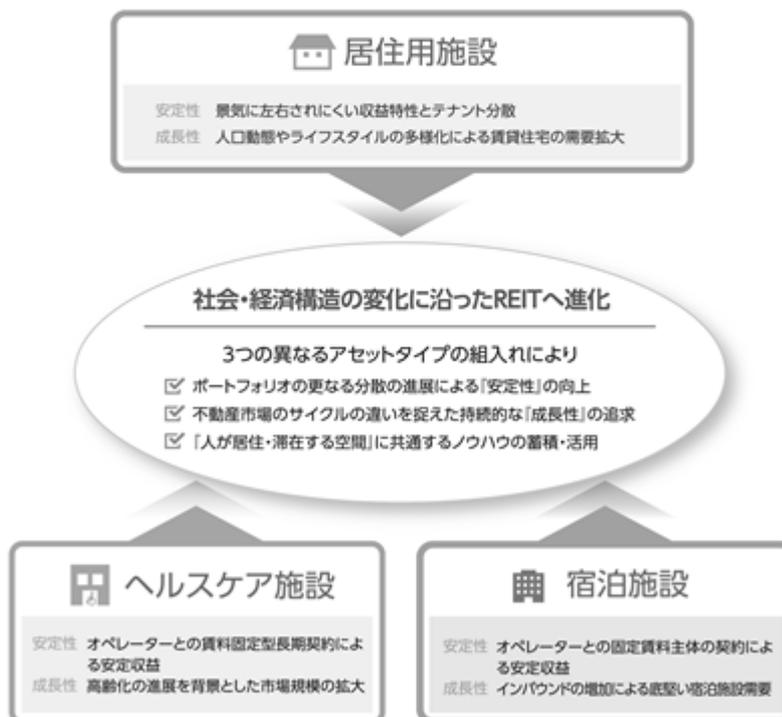
今後の人口動態や経済状況、人々のライフスタイルの多様化、少子高齢化の進展といった変化は居住用施設やヘルスケア施設に需要の拡大をもたらし、観光の産業化に伴う訪日外国人旅行者数（インバウンド）増加が宿泊施設への底堅い需要に影響を与える等、社会・経済構造の変化と不動産を取り巻く環境は密接に関連しており、そのトレンドを的確に捉えることは、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の向上を実現する上で重要であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設から、有料老人ホーム等のヘルスケア施設、ホテル等の宿泊施設まで「人が居住・滞在する空間」への投資を通じ、社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化し、「安定性」と「成長性」を高めることで投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人の目指すポートフォリオは、昨今の日本で起こっている社会・経済構造の変化を、不動産を介してこれからの収益力に転換する力を持ち、本投資法人の優位性を高めることを可能とするポートフォリオです。賃貸住宅等の居住用施設への投資を中心としながら、収益特性の異なる老人ホーム等のヘルスケア施設、ホテル等の宿泊施設にも投資を行い、3つの異なるアセットタイプを組み入れることで、以下のような効果が期待されます。

まず、(i)ポートフォリオの更なる分散の進展による「安定性」の向上が期待できます。また、(ii)本投資法人は、不動産市場のサイクルや個々の用途の不動産に係る投資市場のサイクルの違いを捉えながら、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設の3つの投資対象用途の中からその時々において最適な投資対象を選別し投資を実行する方針です。このように、マーケットの動向を踏まえ、その時点において「安定性」と「成長性」を兼ね備えた施設へ投資することにより、持続的な「成長性」の追求が期待できます。更には、(iii)このようなポートフォリオ構築の進展と資産規模の拡大により、「人が居住・滞在する空間」に共通するノウハウの蓄積・活用といった効果も期待できると、本投資法人は考えています。

本投資法人の目指す姿

「居住用施設」×「ヘルスケア施設」×「宿泊施設」で目指す
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の
「持続的成長」



(2) オファリングハイライト

本投資法人は、下方硬直性の強いキャッシュ・フローを背景とする安定性を持ちながら、外部成長・内部成長の両面において成長力を有するJ-REIT銘柄です。賃貸住宅等の居住用施設への投資を中心としながら、収益特性の異なる老人ホーム等のヘルスケア施設、ホテル等の宿泊施設にも投資を行い、本投資法人の特徴を活かすとともに、今後の更なる持続的成長にも努めていきます(Boost the Sustainable Growth)。

東京経済圏の賃貸住宅への重点投資と宿泊施設への厳選投資

- ・実績に裏付けられた多彩な物件取得力により、着実な成長を継続
- ・賃貸住宅の賃料上昇傾向を的確に捉え、内部成長の実現を通じた収益拡大を目指す
- ・本投資法人として初となる宿泊施設への投資において、安定的な収益を重視した厳選投資

(イ) 本投資法人の成長の軌跡 更なる成長で“NEXT”ステージ(注1)の完成形へ

a. 東京経済圏の賃貸住宅を中心とする着実な外部成長の実現と、アセットクラスの多様化

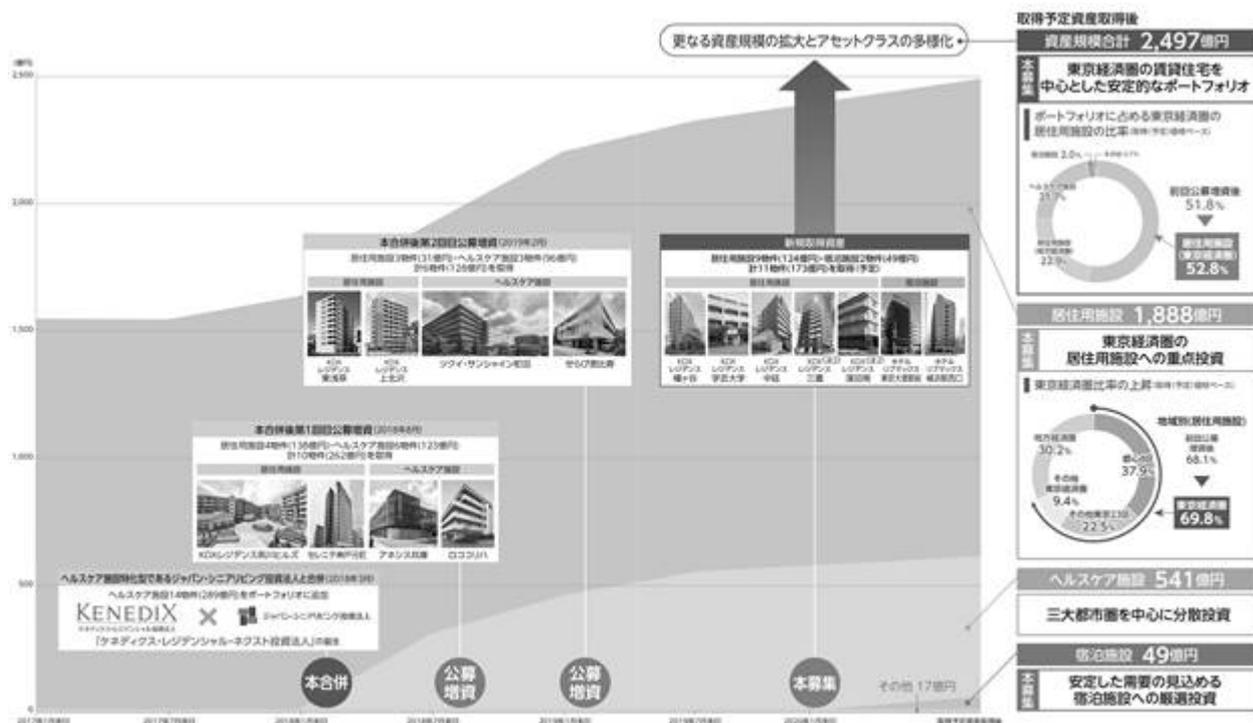
賃貸住宅の安定性に加え、公募増資による成長を背景として、本合併以降、本投資法人は着実な外部成長を実現しています。具体的には、本投資法人は、本合併以降、戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上及び資産売却益の実現や、匿名組合出資及びそれに伴う物件取得に係る優先交渉権等の獲得による新たなパイプライン創出など能動的な投資運用施策を実施し、本合併後第1回目公募増資及び本合併後第2回目公募増資による資金調達を実現しました。更に、本合併後第3回目となる本募集等(本募集及び本第三者割当をいいます。以下同じです。)においては、東京経済圏の賃貸住宅への重点投資を行い、かつ、従前より投資対象としていた安定した需要の見込める宿泊施設への厳選投資によりアセットクラスの多様化も進展します。本投資法人は、2019年9月～10月及び本募集において、居住用施設9物件(取得(予定)価格の合計124億円)及び本投資法人にとって初となる宿泊施設2物件(取得予定価格の合計49億円)(以下、「KDXレジデンス西船橋」及び「KDXレジデンス阿佐ヶ谷」を併せて「前回公募増資後の取得済資産」ということがあり、「KDXレジデンス幡ヶ谷」、「KDXレジデンス学芸大学」、「KDXレジデンス蒲田南」、「KDXレジデンス吉祥寺」、「KDXレジデンス三鷹」、「KDXレジデンス中延」、「KDXレジデンス仙台駅東」、「ホテルリブマックス東京大塚駅前」及び「ホテルリブマックス横浜駅西口」を併せて「取得予定資産」(注2)ということがあり、「前回公募増資後の取得済資産」及び「取得予定資産」を併せて「新規取得資産」ということがあります。新規取得資産の詳細については後記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要」をご参照ください。)を取得し、又は取得する予定であり、継続的な物件取得による資産規模の拡大により、社会・経済構造の変化に沿った戦略的ポートフォリオミックスの構築が進展します。

また、取得予定資産取得後の本投資法人が運用するポートフォリオは、居住用施設125物件(取得(予定)価格の合計1,888億円)、ヘルスケア施設24物件(取得価格の合計541億円)、宿泊施設2物件(取得予定価格の合計49億円)及びその他(底地)1物件(取得価格17億円)からなる合計152物件(取得(予定)価格の合計2,497億円)となる予定です。なお、取得予定資産取得後におけるポートフォリオのエリア比率(取得(予定)価格ベース)は、ポートフォリオ全体においては東京経済圏が前回公募増資後の62.1%から64.4%に上昇し、居住用施設においては東京経済圏が前回公募増資後の68.1%から69.8%に上昇します。加えてポートフォリオ全体に対する東京経済圏に所在する居住用施設の比率は前回公募増資後の51.8%から52.8%に上昇し、内部成長力のある東京経済圏を中心とする優良物件の取得によりポートフォリオクオリティが向上するものと、本投資法人は考えています。

(注1) 「“NEXT”ステージ」とは、本合併による資産規模の拡大を踏まえた、本投資法人の新たな成長戦略が進展する段階をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています(ホテルリブマックス東京大塚駅前及びホテルリブマックス横浜駅西口を除きます。)。本書の日付現在のこれらの取得予定資産の名称の開示については売主の同意が得られていないため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

< 本投資法人の資産規模推移 >

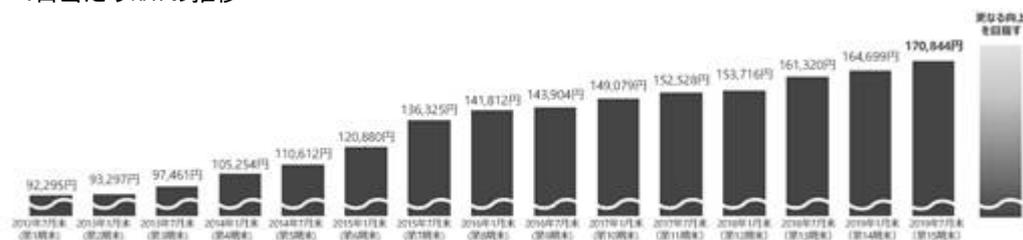


(注1) 資産規模の数値は、本投資法人の2017年1月期以降の各決算期（ただし、2020年1月期を除きます。）及び取得予定資産取得後における、本投資法人の保有物件の取得（予定）価格の合計に基づいています。

(注2) 竣工予定の建物を想定して作成した外観イメージを記載しています。上記の外観イメージは、本書の日付現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。以下同じです。

更に、本投資法人は、相場以来継続して1口当たりNAV(注)を増加させています。取得済資産の鑑定評価額の上昇等によるポートフォリオ含み損益の改善のみならず、継続的な資産入替、更には合併等の積極的なポートフォリオの質の向上に資する取組みが、本投資法人の1口当たりNAVの増加に寄与してきました。本投資法人は、今後も1口当たりNAVの更なる向上を目指します。

< 1口当たりNAVの推移 >



(注) 「1口当たりNAV」は、以下のとおり算出しています。

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2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行ったことから、2018年1月末日（第12期末）以前の1口当たりNAVは、それぞれ2で除することにより、当該投資口分割の影響を反映しています。

(ロ) 実績に裏付けられた多彩な物件取得力により、着実な成長を継続

不動産売買市場において世界的な低金利といった金融環境等を背景とし、一定の収益を安定的に享受できるような物件の取得環境は、一層厳しさを増しています。本投資法人は、物件取得環境が厳しい中においても、東京経済圏の物件を主軸とした良質な物件を着実に取得しています。本投資法人は、本合併後第1回目公募増資において、居住用施設4物件（取得価格の合計138億円）、本合併後第2回目公募増資において、居住用施設3物件（取得価格の合計31億円）を取得しており、2019年9月～10月及び本募集において、内部成長力の高い東京経済圏を中心に、居住用施設9物件（取得（予定）価格の合計124億円）を取得又は取得する予定であり、以下のような多様な物件取得ルート及び手法を駆使しマーケットから鑑定評価額を下回る競争力のある価格での取得を継続しています。

< 居住用施設の取得実績 >

本合併後第1回目公募増資(2018年6月)	本合併後第2回目公募増資(2019年2月)	2019年9月～10月	取得予定資産	パイプライン
ブリッジファンドの活用^(注1) (本資産運用会社独自ルート)  東京 取得価格: 1,930億円 鑑定NOI利回り: 4.6%  東京 取得価格: 2,635億円 鑑定NOI利回り: 5.3%  東京 取得価格: 2,390億円 鑑定NOI利回り: 5.3%  東京 取得価格: 6,864億円 鑑定NOI利回り: 5.2%	第三者からの取得^(注1) (本資産運用会社独自ルート)  東京 取得価格: 1,360億円 鑑定NOI利回り: 4.8%  東京 取得価格: 1,111億円 鑑定NOI利回り: 4.5%  東京 取得価格: 687億円 鑑定NOI利回り: 4.8%	 東京 取得価格: 975億円 鑑定NOI利回り: 4.6%  東京 取得価格: 975億円 鑑定NOI利回り: 5.0%	第三者からの取得^(注1) (本資産運用会社独自ルート)  東京 取得価格: 2,500億円 鑑定NOI利回り: 4.6%  東京 取得価格: 830億円 鑑定NOI利回り: 4.6%  東京 取得価格: 750億円 鑑定NOI利回り: 4.6%  東京 取得価格: 2,530億円 鑑定NOI利回り: 4.8%  東京 取得価格: 1,340億円 鑑定NOI利回り: 5.0%  東京 取得価格: 621億円 鑑定NOI利回り: 4.5%  東京 取得価格: 1,316億円 鑑定NOI利回り: 4.5%	スポンサーサポート^(注1)  東京 取得価格: 1,316億円 鑑定NOI利回り: 4.5% 概要:「東7000000」4B2 ・所在地:東京港区 ・賃貸可能戸数:40～50戸程度 ・竣工:2020年3月(予定)
多様な物件取得ルート及び手法を駆使しマーケットから競争力のある価格での取得を継続				 東京 取得価格: 1,316億円 鑑定NOI利回り: 4.5% 概要:「東7000000」4B2 ・所在地:東京港区 ・賃貸可能戸数:110～120戸程度 ・竣工:2020年11月(予定)
取得予定資産 (注1) 注2 取得(予定)物件数: 9物件 取得(予定)価格の合計: 12,404百万円 平均鑑定NOI利回り: 4.7%				

(注1) 上記において「ブリッジファンドの活用（本資産運用会社独自ルート）」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、当該物件を取得したブリッジファンドから本投資法人が優先交渉権の付与を受けて取得した物件を、「第三者からの取得（本資産運用会社独自ルート）」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、スポンサー以外の第三者から取得した又は取得する予定の物件を、「スポンサーサポート」とは、スポンサー自らが売買契約を締結している開発中の物件を、「サポート会社からの取得」とは、サポート会社（後記「持続的成長の継続と更なる投資主価値向上に向けた取組み（イ）今後の成長パイプライン」に定義します。）からの物件取得を、それぞれ指します。

(注2) 竣工予定の建物を想定して作成した外観イメージを記載しています。上記の外観イメージは、本書の日付現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。また、「（仮称）八丁堀プロジェクト」と「（仮称）上石神井プロジェクト」に係る竣工時期は本書の日付現在における計画に基づくものであり、実際の竣工時期とは異なる可能性があります。以下同じです。

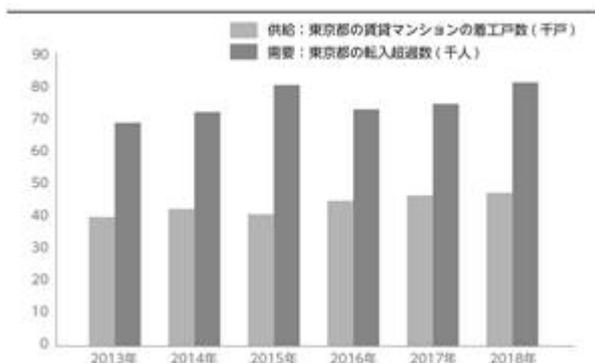
(注3) 「平均鑑定NOI利回り」は、新規取得資産のうち対象となる資産の鑑定NOI利回りを各取得（予定）価格で加重平均して記載しています。なお、各新規取得資産の「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

鑑定NOI利回り = 各新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI ÷ 各新規取得資産の取得（予定）価格
 (注4) 新規取得資産のうち居住用施設の鑑定評価額の合計は、13,437百万円です。「鑑定評価額」については、後記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明」をご参照ください。

東京経済圏の居住用施設のマーケット環境について、東京都における転入超過数は、賃貸マンションの着工戸数を上回る状況が続いており、賃貸マンションの需給バランスは需要超過の傾向が継続しています。また、ライフスタイルの変化を背景とする共働き世帯の増加により、居住用施設の賃料負担力の高い世帯も増加していることも、好調な居住用施設のマーケット環境の一因となっているものと、本投資法人は考えています。このような居住用施設の賃料上昇傾向を的確に捉え、東京経済圏の賃貸住宅への重点投資を行い、外部成長と内部成長の両輪での成長実現を通じた収益拡大を目指します。

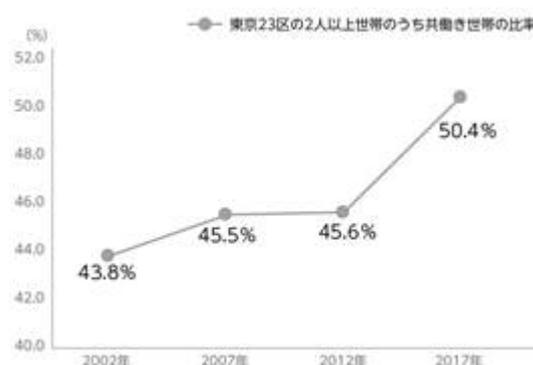
<東京経済圏における賃貸住宅のマーケット環境>

・需給バランス



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」
及び国土交通省統合政策局 情報政策課 建築統計係「住宅着工統計」を基に本資産運用
会社にて作成

・共働き世帯の増加



出所：総務省統計局「平成29年就業構造基本調査」を基に本
資産運用会社にて作成

(八) 本投資法人として初となる宿泊施設への投資において、安定的な収益を重視した厳選投資

本投資法人は、本募集により従前より投資対象としていた宿泊施設2物件（取得予定価格の合計49億円・平均鑑定NOI利回り4.2%・客室数合計197室）の取得を行います。

宿泊施設についての本投資法人の考え方は、安定した事業運営が見込まれる宿泊施設に投資を行い、オペレーターとの賃料契約形態についても、一般的にはホテル営業に係る売上げや営業利益等に連動した変動賃料が採用される場合も多くありますが、本投資法人では、宿泊施設への投資においてもキャッシュ・フローの安定性を重視することから、主に信用力と運営能力の高いオペレーターとの間で固定賃料の割合が高い長期の賃貸借契約が締結されている宿泊施設への投資を行います。取得予定資産である宿泊施設2物件も、いずれも固定賃料の契約形態です。

<宿泊施設への厳選投資>



(注) 上記において「スポンサーサポート」とは、スポンサー等が組成・運用するファンドからの物件取得を指します。

分配金の安定的な成長

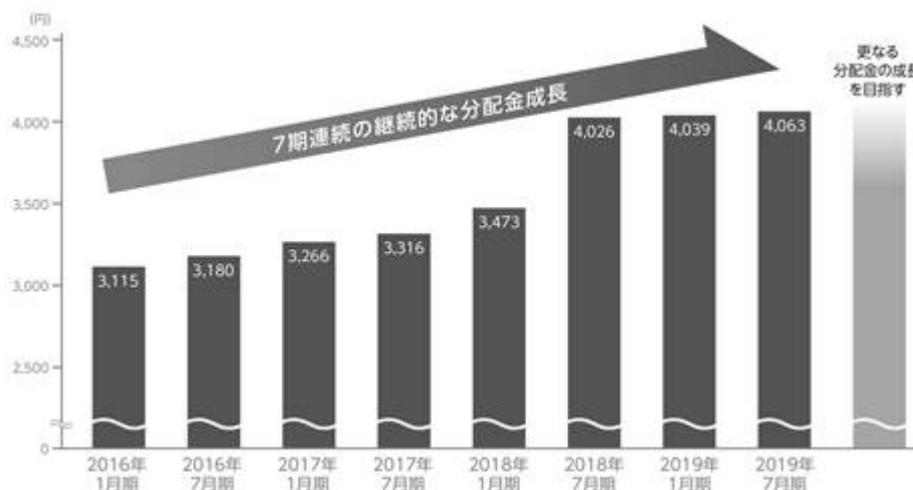
～東京経済圏の賃貸住宅を中心とする内部成長に加え、戦略的な資産売却により生じる売却益と内部留保の活用により、安定的な分配金成長を実現～

- ・賃貸住宅の賃料上昇を捉えた内部成長による安定的な分配金成長
- ・不動産マーケット動向を捉えた戦略的な資産入替を継続しポートフォリオクオリティの向上を図る
- ・売却益及び内部留保の活用により、1口当たり分配金の継続的増加をマネジメント

(イ) 賃貸住宅の賃料上昇を捉えた内部成長による安定的な分配金成長

本投資法人は、市場環境に即した資産入替を継続的に行っており、売却益による分配金の上積みを図るとともに、居住用施設の内部成長が顕在化している中で、7期連続の継続的な分配金成長を実現しています。今後も、東京経済圏の賃貸住宅を成長ドライバーとする内部成長を実現しながら、1口当たり分配金の安定的な成長を目指します。

<1口当たり分配金の推移>



(注) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。分割前の1口当たり分配金については、それぞれ2で除することにより、当該投資口分割の影響を反映しています。

a. 居住用施設における賃料上昇

本投資法人は、居住用施設のポートフォリオにおいて、賃料の上昇を着実に実現しています。地域別の新規賃料の増減率(注1)は、直近の2020年1月期(注2)においては東京経済圏で4.1%、地方経済圏で1.1%、全体で2.8%上昇しており、特に東京経済圏を中心に月額賃料の増減率は上昇基調にあります。また、地域別の更新賃料の増減率(注3)は、本募集前の2020年1月期においては東京経済圏で0.5%、地方経済圏で0.2%、全体で0.4%上昇しており、本投資法人の居住用施設のポートフォリオにおける賃料上昇の勢いは強く、今後の内部成長も期待できると、本投資法人は考えています。

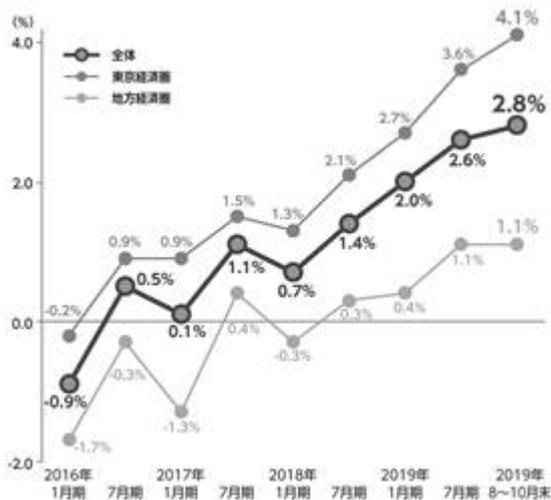
(注1) 地域別の新規賃料の増減率については、東京経済圏、地方経済圏及び全国に所在する本投資法人の保有資産のうち居住用施設における、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。以下同じです。

(注2) 新規賃料の増減率及び更新賃料の増減率における「2020年1月期」は、算出可能な直近期間(2019年8月1日から10月末日まで)により算出しています。以下同じです。

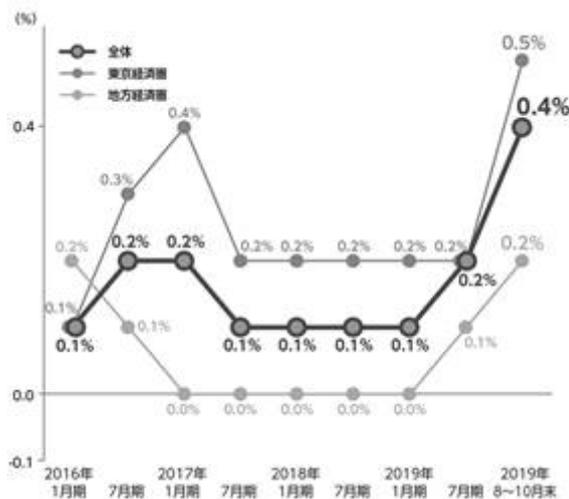
(注3) 地域別の更新賃料の増減率については、東京経済圏、地方経済圏及び全国に所在する本投資法人の保有資産のうち居住用施設における、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。以下同じです。

< 東京経済圏の賃貸住宅を成長ドライバーとする内部成長 >

・新規賃料の増減率（本投資法人の賃貸住宅）



・更新賃料の増減率（本投資法人の賃貸住宅）

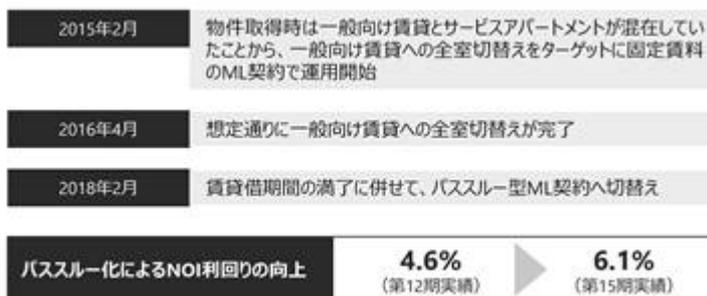


b. 更なる収益性向上への積極的な取組み

本投資法人は、本投資法人の保有する居住用施設において、良好な賃貸市場環境による内部成長のみならず、積極的なアセットマネジメントにより物件の収益性を向上させることにも継続的に取り組んでいます。

< マスターリース契約（ML契約）の契約形態切替え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えを実施しました。当該物件の取得時においては、一般向け賃貸とサービスアパートメントが混在していましたが、当該物件が所在するエリアの特性を本資産運用会社が分析・検討した上で、一般向け賃貸への全室切替えを実行することにより、物件の収益力を向上させました。



契約形態の切替え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



< 契約改定による内部成長 >

ピーサイト秋葉原について、賃貸借契約期間の満了に伴い、新たな定期賃貸借契約を締結し、賃料の増額を実現しました。周辺の賃貸市場動向を踏まえた賃料の増額に加え、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会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し、物件収益力を向上させました。

	賃借人	株式会社スペースデザイン
	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か月間に係る賃料は、 月額4,590,000円
	契約形態	定期建物賃貸借契約

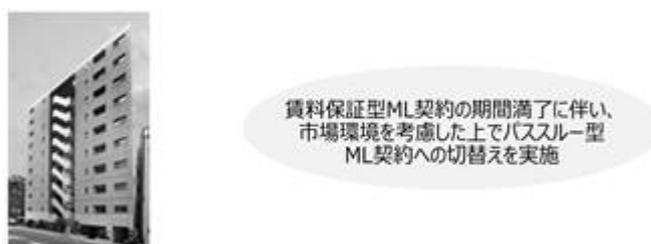
< ML会社及びPM会社の集約 >

本投資法人のポートフォリオにおいて、居住用施設に係るML会社及びPM会社の集約を行うことで、効率的な運営管理及びリーシング力の強化並びに収益力の向上を目指し、KDX定禅寺通レジデンス、KDXレジデンス一番町及びKDXレジデンス泉中央について、2019年11月1日付でML会社及びPM会社を変更しました。



< 固定賃料型の賃貸約契約からパススルー型マスターリース契約への切替え >

KDXレジデンス日本橋浜町について、2019年11月1日付で賃貸収益の向上を目的として、従前のML会社及びPM会社との固定賃料型の賃貸借契約を終了し、パススルー型マスターリース契約への切替えを行いました。本投資法人が保有する東京経済圏の賃貸住宅については、良好な賃貸需給環境を背景に、高稼働と賃料上昇傾向が続いていることから、本物件においてもパススルー型マスターリース契約に切り替えることにより賃貸収益の増加が見込めるものと、本投資法人は考えています。



c. ヘルスケア施設におけるバリューアップ工事の実施及び契約条件の見直し

本投資法人は、本投資法人の保有する居住用施設及びヘルスケア施設の双方において、施設競争力の強化を目指し、バリューアップ工事を実施してきました。また、オペレーターとの協議を経て、賃料増額や契約期間の延長等の合意など契約条件の見直しも行っています。

<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）>



<施設共用部のバリューアップ工事（ジョイステージ八王子）>

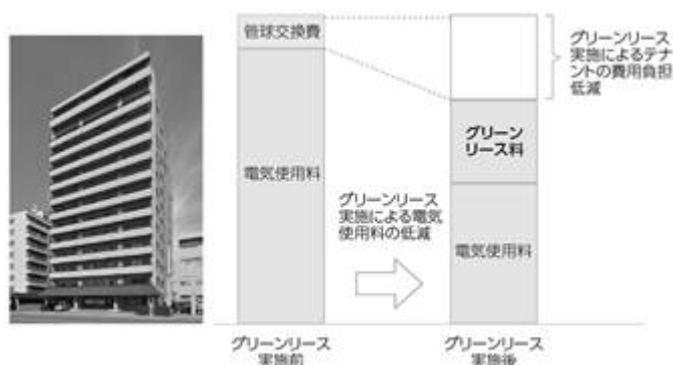


(注) ニチイホームたまプラーザの「投資リターン」は、バリューアップ工事（2018年12月実施のもの）に伴う契約条件の変更を踏まえた年間のキャッシュ・フロー増加額を、当該バリューアップ工事に要した金額で除して算出しています。また、ジョイステージ八王子の「投資リターン」は、バリューアップ工事（2016年12月実施のもの及び2018年12月実施のもの）に伴う契約条件の変更を踏まえた年間のキャッシュ・フロー増加額の合計額を、当該バリューアップ工事に要した金額の合計額で除して算出しています。また、ジョイステージ八王子の「賃料」については、2度の工事それぞれに伴う契約内容の変更に基づく賃料増加額の合計に基づき記載しています。

d. グリーンリースの取組み

ヘルスケア施設の直近の事例として、施設所有者である本投資法人が施設内の照明器具をLED化する工事を実施することで、テナントであるオペレーターの負担する電気使用量が低減され、本投資法人は電気使用料低減額の一部を賃料の増額として受領するというグリーンリース(注)にも取り組んでいます。

<グリーンリースの実施>



(注) グリーンリースの概要：

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取決め内容を実践することをいいます。今回、本投資法人が実施したのは、ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへメリットを還元する取組み（改修を伴うグリーンリース）です。

本投資法人が保有するヘルスケア施設「天」において、本投資法人が実施しているグリーンリースの内容は、本投資法人の費用負担により建物内照明のLED化工事を実施し、その結果、テナントが享受する照明設備に係る電気使用料及び管球交換費用負担の低減について、当該低減額のうち一定額をグリーンリース料としてテナントが本投資法人に支払うものです。2020年2月1日より、グリーンリース料として賃貸借契約上の賃料が一定額増額されています。

(ロ) 戦略的な資産入替と分配金マネジメント

a. 戦略的な資産入替

本投資法人は、活況を呈する現在の賃貸住宅売買マーケットにおいては、一部の物件を売却することにより含み益を顕在化し、投資主へ還元することが投資主価値向上に資するものと考えています。本投資法人は、収益性が低下した物件又は今後収益性が低下すると見込まれる物件については、戦略的な資産入替の一環として、継続的に売却を検討していく方針であり、それに際して獲得した売却益による分配金の上積みも行う方針です。売却対象の考え方としては、賃貸マーケットが相対的に弱いエリアの物件や、築年数が古く修繕費等の増加が見込まれる物件、また、人口動態等により将来的に収益力の低下が予測される物件を検討対象とする方針です。以上のような、売却対象の考え方に影響を与える個別の要素を考慮に入れながら、資産入替について、将来的な収支見通しに基づき判断を行っていきます。

本投資法人は、第13期(2018年7月期)以降継続的に地方経済圏に所在する居住用施設の売却を行っており、直近では、2020年1月20日付及び2020年1月29日付で地方経済圏所在の居住用施設2物件の売却に係る契約の締結及び公表を行っています。上記方針に基づき、地方経済圏所在の2物件を新たに売却することでポートフォリオクオリティの向上を図りながら戦略的な資産入替を継続し、5期連続で売却益を伴う物件売却を実現予定です。

第16期(2020年1月期)中である2020年1月27日に売却を行ったメロディーハイム御殿山は、大阪府枚方市に所在し、第13期(2018年7月期)に売却を行ったKDX新町レジデンスや第15期(2019年7月期)に売却を行ったKDXレジデンス新大阪といった大阪市内において相対的に賃貸需給が劣る物件と比較しても更に郊外に立地する物件であり、かつ、売却時の築年数は約31年と本投資法人が保有する居住用施設において最も築年数が経過している物件です。当該物件は、今後更に築年数が経過することに伴い、エレベーター更新等の資本的支出及び修繕費の増加が見込まれる物件です。また、第17期(2020年7月期)中である2020年2月28日に売却を行う予定のKDXレジデンス泉中央(以下「譲渡予定資産」といいます。)は、第14期(2019年1月期)に売却を行ったKDXレジデンス勾当台や本投資法人の保有する仙台市内の他の物件との比較においても最も郊外に立地し、相対的に競争力が劣る物件です。一方で、第17期(2020年7月期)に取得予定であるKDXレジデンス仙台駅東は、東北地方最大のターミナル駅であるJR東北本線他「仙台」駅徒歩圏という交通利便性、2019年2月竣工の新築物件であることといった強い訴求力を持つ希少な物件です。上記のように本投資法人は、不動産マーケット環境を捉え相対的に賃貸需給の弱いエリアにおいて、ポートフォリオクオリティの向上を図りながら戦略的な資産入替を実施しています。



(注1) 本書の日付現在における見込額であり、実際の金額と異なる可能性があります。

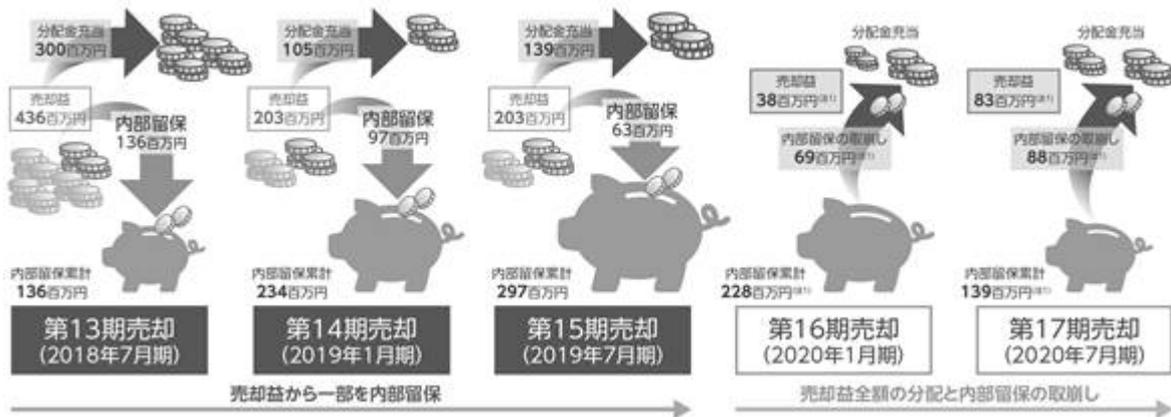
(注2) 築年数については各物件の売却(予定)時点(取得予定資産については取得予定時点)の築年数を小数第1位を四捨五入して記載しています。

b. 分配金マネジメント

本投資法人は、資産入替により生じた売却益について、獲得した売却益に応じて継続して分配金水準の平準化と上積みを活用しています。本投資法人においては、本合併により、当面の間、各期において会計上の利益が税務上の所得を上回る見込みであり、税法上の導管性要件との関係でも、税金を負担することなく、各期において一定額の利益を分配金として分配することなく内部留保すること（内部留保の積増し）が可能となっています(注)。このため、売却益の活用方法としては、原則として分配金へ充当するものの、資産入替により大きな売却益が得られた場合には、当該売却益の一部を税負担が必要ない範囲で内部留保し、資産入替により、得られた売却益が小さい場合に、当該内部留保を取り崩して分配金へ充当することにより、今後の分配金水準の平準化を図っていく方針です。

(注) 今後、本合併により承継したヘルスケア施設を売却した場合等に税金不一致が解消する場合があります。また、保有し続ける場合においても、一定期間保有した場合や新たな事象に伴い税金不一致が生じた場合等に、税金を負担することなく利益を内部留保できなくなる可能性があります。

資産入替により生じた売却益に応じて、継続して分配金水準の平準化と上積みを活用



(注) 2020年1月期及び2020年7月期の売却益については本書の日付現在における見込額であり、実際の売却益は上記金額と異なる可能性があります。同様に、2020年1月期及び2020年7月期の内部留保からの分配金への取崩金額及び内部留保の累計額についても、2020年1月24日現在における見込額であり、実際の売却益の金額や、本投資法人の財務状況その他の理由により、実際の金額と異なる可能性があります。

c. 負ののれんによる内部留保の活用

本合併に伴い、本投資法人には、25.7億円の負ののれんが発生しており、当該負ののれんによる内部留保は、1口当たり分配金の一定水準の維持等に活用する方針です(注1)。具体的には、負ののれんによる内部留保のうち、一時差異等調整積立金（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に定義される一時差異等調整積立金をいい、以下「RTA」といいます。）として計上したものについては、50年（100期）以内での取崩しを基本方針とし、每期当初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。かかる方針に基づき、本投資法人は、2019年1月期以降、毎期一定額（20百万円）(注2)を取り崩して分配金へ充当することで分配金の長期安定的な底上げに活用しています。また、毎期のRTAの取崩しと併せて利益剰余金として計上する内部留保も活用しながら、一時的な収入の減少や突発的な費用の増加による収益の減少時、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合等に内部留保を取り崩して分配金へ充当することで分配金の一定水準維持のために活用します。

(注1) 本投資法人は、本合併時に獲得した負ののれんによる内部留保については、一時的な収益の減少等により1口当たり分配金が落ち込む事態になった場合、一定の分配金水準の維持に活用することで、長期安定的に配当をコントロールする方針です。また、RTAの均等取崩しにより、毎期20百万円以上を取り崩して分配金に充当する方針です。

(注2) 本金額の取崩しは本書の日付現在における分配金に係る方針に基づくものであり、2020年1月期以降、本投資法人が本金額を取り崩して分配金へ充当することを保証するものではありません。

持続的成長の継続と更なる投資主価値向上に向けた取組み

- ・更なる外部成長に向けたパイプライン
- ・将来の成長力獲得のための財務コントロール
- ・投資主価値向上に資する資産運用報酬体系への変更等、各種の取組みを実行

(イ) 今後の成長パイプライン

本投資法人は、スポンサーサポートを活用した安定的なパイプライン物件の取得及びブリッジファンドを活用した物件の取得、並びに多様な物件取得ルート及び手法を駆使しマーケットからの物件取得を行っています。今後も、実績に裏付けられた機動的な外部成長を継続することを目指します。

居住用施設		ヘルスケア施設
 <p>東京経済圏 優先交渉権</p>	 <p>東京経済圏</p>	 <p>優先交渉権</p>
<p>(仮称) 八丁堀プロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地: 東京都中央区 賃貸可能戸数: 40～50戸程度 竣工: 2020年9月中旬(予定) 	<p>(仮称) 上石神井プロジェクト</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地: 東京都練馬区 賃貸可能戸数: 110～120戸程度 竣工: 2020年11月中旬(予定) 	<p>リハビリホームグランダ神戸北野</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地: 兵庫県神戸市 居室数: 59室 竣工: 2016年2月 オペレーター: 株式会社ベネッセスタイルケア

上記に加えて実績に裏付けられた機動的な外部成長を今後も継続

(注) 上記において「優先交渉権」と記載のある物件は、本投資法人がスポンサー又はスポンサー以外の第三者から優先交渉権の付与を受けた物件です。なお、本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

また、本投資法人のサポート体制については、物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社との2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。また、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち、主たる投資対象の(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設及び(iii)宿泊施設並びに(iv)従たる投資対象の保育施設であって、本資産運用会社において本投資法人の資産運用を担当するレジデンシャル・リート本部が優先検討権を有するものについて適用されます。）に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）からのパイプラインが存在し、これと併せて本資産運用会社独自のネットワークも存在します。これらを活用することにより、機動的な物件取得が可能となるものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人との間で2017年6月15日付でサポート契約を締結した株式会社住協ホールディングスに、本合併に伴い本投資法人がJSLからサポート契約上の地位を承継した、JSLのスポンサーであった株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション及び三菱UFJ信託銀行株式会社（以下、個別に又は総称して「サポート会社」といいます。）が加わることで、より幅広いサポート体制の構築を、本投資法人は実現しています。

< スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制 >

	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)	バックアップ (注3)	テナントの募集 及び 管理	テナントの募集 及び 管理	ファンド等を含む 資金調達手段の提供	
KENEDIX ケネディクス	●	●	●				●
住協グループ							
新生銀行						●	●
MUFG 三菱UFJ銀行							
東証 東証 コーポレーション		●		●	●		●

- (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株式会社新生銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社については、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又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係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既存オペレーターに代わって施設を運営するオペレーターをいい、上表においてはこのようなバックアップオペレーターとなることについて検討するサポートを「バックアップオペレーター」と記載しています。

(ロ) 将来の成長のための財務コントロール

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的とした財務戦略の推進を図り、財務基盤の強化に努めてきました。ポートフォリオの拡大による収益の安定化に併せて、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の固定化といった財務安定性に資する施策を進め、また、機動的かつ安定的な資金調達手段の確保を目的に2019年7月にコミットメントラインの新規設定も行っています。更に、2019年12月にはJ-REIT初となるソーシャルボンドの発行も行い、資金調達手段の多様化も進展しています。

また、本投資法人は、取得予定資産（ただし、KDXレジデンス幡ヶ谷を除きます。）の取得に伴い、2020年3月2日に4,500百万円、2020年3月13日に600百万円及び2020年8月3日に800百万円の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）を実行する予定です(注)。

- (注) 本予定借入れの借入見込額は、本書の日付現在の見込額であり、本予定借入れの最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本書の日付現在、本投資法人は、本予定借入れに関する金銭消費貸借契約を締結していません。本予定借入れは、金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該金融機関との間で借入れに係る契約（以下「借入契約」といいます。）が締結されること、及び、当該借入れに係る借入金及び手元資金等により、取得予定資産の取得に必要な資金が確保されること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。以下同じです。

<有利子負債比率（LTV）～安定したLTVコントロール～>

本投資法人は、50～55%の水準をLTVのターゲットとして、安定した水準でのコントロールを行っており、実績として基本的にターゲット水準における下限値近辺で推移しています。本投資法人は、より機動的で柔軟な物件取得を企図し、安定的なLTVコントロールを継続していく方針です。

より機動的で柔軟な物件取得を企図し、安定的な有利子負債比率（LTV）^(注1)コントロールを継続



(注1) 「有利子負債比率（LTV）」とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債（借入金及び投資法人債）の合計額の割合をい、各月の末日時点の数値を記載しています。なお、2020年1月末日及び本募集等後のLTV（試算値）については、以下の方法に基づき算出しています。

2020年1月末日：

第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2019年8月1日から2020年1月末日までにおける有利子負債の増減額を加えた金額を、第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の総資産額に2019年8月1日から2020年1月末日までにおける有利子負債の増減額を加えた金額で除して算出しています。

本募集等後：

第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2019年8月1日から2020年1月末日までにおける有利子負債の増減額、2020年3月2日、2020年3月13日及び2020年8月3日に実行予定の本予定借入れの金額を加えた金額（かかる有利子負債の増減額及び本予定借入れの金額を、以下「第16期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第15期末（2019年7月末日）における本投資法人の総資産額に第16期以降有利子負債増減額を加え、更に、本募集等における発行価額の総額の見込額（9,341百万円）を加えた金額で除して算出しています。

(注2) 「取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTVが特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達する場合における調達額をいいます。以下同じです。なお、負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。「本募集等後の取得余力（LTV55%の場合）」は、「本募集等後のLTV（試算値）」を仮に55%まで引き上げた場合における取得余力の金額を、1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 2020年1月末日のLTV（試算値）は、本書の日付現在における試算値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、本募集等後のLTV（試算値）及び本募集等後の取得余力（LTV55%の場合）は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集等後の見込数値であり、本募集等後の実際の数値と一致するとは限りません。なお、本募集等における発行価額の総額の見込額（9,341百万円）については、本募集による発行価額の総額として8,897百万円、本第三者割当による発行価額の総額として444百万円を見込んでいます（2020年1月24日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出しており、また、本第三者割当について募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。）。本募集又は本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも少額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分実際のLTVが増加し、取得余力が減少する場合があります。また、かかる数値は、2020年3月2日、2020年3月13日及び2020年8月3日に本予定借入れを行ったものとして算出しています。以下同じです。

< 信用格付の状況（本書の日付現在） >

株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）による本投資法人の信用格付は、2016年11月にA+（安定的）へ向上しました。本投資法人は、今後も格付の向上に向け着実な財務基盤の構築を目指します。なお、当該信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。



< 金利及び残存年数～借入コストの低減を実現～ >



(注1) 「平均残存年数」は、各有利子負債の残存年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注2) 「平均金利」は、各有利子負債についてアップフロントフィー（年率）及び金利スワップ等の効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

< コミットメントライン ～機動的かつ安定的な資金調達手段の確保～ >

契約締結先	借入極度額	契約期間	担保
株式会社三井住友銀行	15億円	2019年8月1日から 2020年7月31日まで	無担保 無保証
株式会社三菱UFJ銀行	15億円		
株式会社みずほ銀行	15億円		

<ソーシャルボンド(投資法人債)の発行~ソーシャルボンド発行によりESGへの取組みが進展~>

本投資法人は、2019年12月にJ-REIT初となるソーシャルボンドを発行しています。本投資法人は、ソーシャルボンドの発行を通じて、サステナビリティへの取組みを一層強化するとともに、ESG投資(注1)に積極的な投資家層に対し投資機会を提供することで、新たな投資家層の拡充と資金調達手段の多様化を実現しています。なお、本件においては14名の投資家から本ソーシャルボンドへの投資の表明がありました。また、本投資法人は、2019年11月にソーシャル・ファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)の適格性(注2)についてJCRより「JCRソーシャル・ファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Social 1 (F)」を取得しており、当該投資法人債は、本フレームワークに則ったソーシャルボンドとして発行されています。

(注1)「ESG投資」とは、Environment(環境)、Social(社会)及びGovernance(企業統治:ガバナンス)の要素に配慮して投資を行うことをいいます。以下同じです。

(注2)「ソーシャル・ファイナンス・フレームワークの適格性」とは、ソーシャルボンド原則における4つの要件(調達資金の用途、プロジェクトの評価と選定プロセス、調達資金の管理、レポート)に適合していることをいいます。

名称	発行総額	利率	年限
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト 投資法人第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (ソーシャルボンド)	20億円	0.750%	10年

(八) スポンサーによる出資

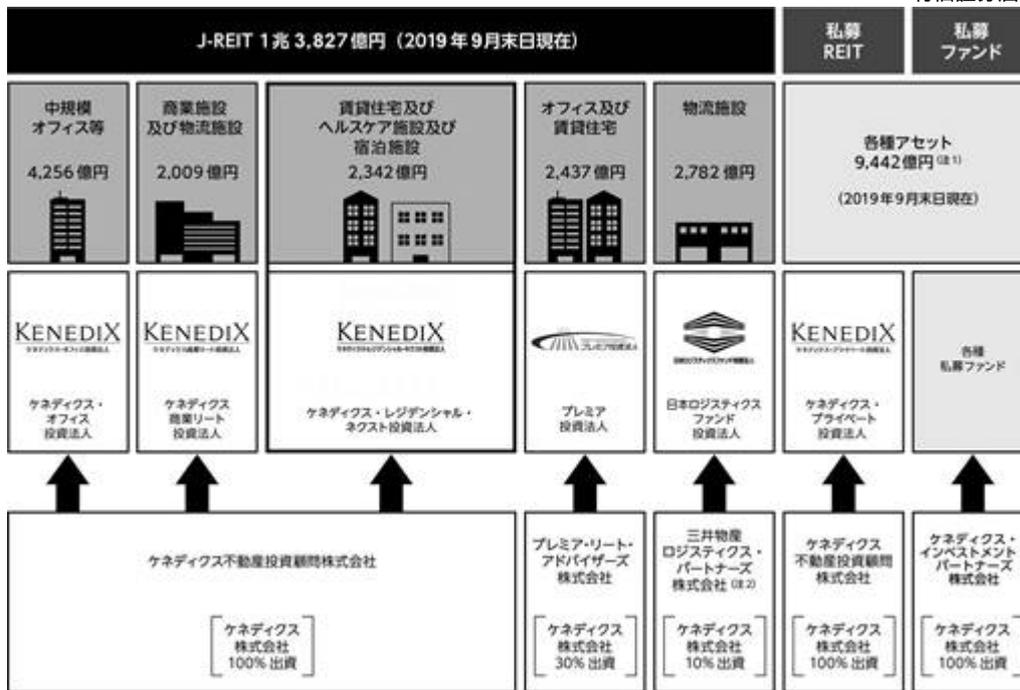
本書の日付現在、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を16,570口(本書の日付現在の発行済投資口数の約1.82%)保有しています。本募集において、ケネディクス株式会社に対して本募集の対象となる本投資口のうち6,570口を販売する予定であり、本募集等後のケネディクス株式会社の本投資法人の保有投資口数は、23,140口(本募集等後の発行済投資口数の約2.42%)に増加する見込みです。



(注) 本募集等後のスポンサーの保有比率は、本募集等による投資口発行後の保有比率を、ケネディクス株式会社への6,570口の売付け(親引け)を勘案し、小数第3位を切り捨てて記載しています。ただし、本第三者割当における発行数により、当該保有比率は変動します。

<ケネディクス・グループによるファンド運用>

ケネディクス・グループではJ-REITを含む複数の不動産ファンドの運用を行っており、2019年9月末日現在において、J-REITの受託資産残高合計1兆3,827億円及び私募REITと私募ファンド等の受託資産残高合計9,442億円を合わせて総額で2兆3,270億円の規模の不動産を運用しています。大規模かつ様々なタイプの不動産を着実に運用する本資産運用会社は、ケネディクス株式会社の理念(「独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること」)及び専門的な人材を受け継いでいます。なお、本資産運用会社のメンバーは、不動産投資・運営業務や金融業務の第一線で活動してきた多様な経歴を持ち、不動産鑑定士・証券アナリストをはじめ、様々な得意分野と専門性を持っています。本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ねており、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社/デベロッパー及び事業会社等から本資産運用会社独自の情報収集を行い物件取得に繋げていくことで、着実な外部成長を目指します。



(注1) ケネディクス・グループの連結対象不動産671億円を含みます。

(注2) 2019年9月末日現在のケネディクス・グループの受託資産残高の中には、日本ロジスティクスファンド投資法人の取得価格の合計額を含めて記載しています。なお、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社はケネディクス株式会社の持分法適用関連会社には含まれません。

(二) 資産運用報酬体系の変更

本投資法人は、2019年10月30日に開催した投資主総会において、以下の内容の資産運用報酬体系の変更を行いました。すなわち、(i)資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的に、(a)本投資法人の総資産額に連動する運用報酬Ⅰの料率を0.3%から0.27%に引き下げるとともに、(b)1口当たり利益（EPU）に連動する運用報酬Ⅱの算出方法を、分配可能金額に5.0%を乗じた金額から分配可能金額に運用報酬Ⅱ控除前の1口当たり利益（EPU）の額を乗じ、更にこれに0.00145%を乗じた金額とし、併せて、(ii)資産運用会社に投資主利益の向上に向けてのインセンティブを付与するため、新たに、本投資法人の投資口価格の騰落の程度が東証リート指数（配当込み）の騰落の程度に比較して良好であった場合に追加の報酬が発生することとなるよう、かかる騰落の程度を比較するための指標として対東証REIT指数パフォーマンスの概念を導入し、対東証REIT指数パフォーマンスが正の数値である場合に発生する運用報酬Ⅲを新設しました。これにより、「1口当たり利益」と「投資口価格のパフォーマンス」に連動した資産運用報酬体系を新たに導入することとしています。なお、対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたって、特定の営業期間において対東証REIT指数パフォーマンスが負の数値となった場合には、翌営業期間に限りその数値を繰り越すこととします。



(3) サステナビリティ

本投資法人及び本資産運用会社は、外部評価機関による認証評価制度を積極的に活用する等、環境に配慮した投資運用を行っています。

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、保有物件のうち、7物件（セレニテ神戸元町、KDXレジデンス夙川ヒルズ、KDXレジデンス豊洲、芦屋ロイヤルホームズ、KDXレジデンス恵比寿、KDXレジデンス半蔵門及びKDXレジデンス四谷）について、DBJ Green Building認証(注1)を取得しています。また、プレザングラン 大田多摩川についてはBELS(注2)評価を取得し、エクセレント西宮についてはCASBEE(注3)評価・認証に基づいた自己評価を実施し届出を行っています。また、2016年より新規参加したGRESB(注4)リアルエステイト評価について、2019年評価において「Green Star」評価を取得する等各種取組みを進めており、今後も環境・社会に配慮した取組みを進めていきます。更に、前記「分配金の安定的な成長 (イ)賃貸住宅の賃料上昇を捉えた内部成長による安定的な分配金成長 d.グリーンリースの取組み」に記載のとおり、ヘルスケア施設「天」におけるグリーンリースの取組みや、J-REIT初のソーシャルボンド発行といった取組みにより、投資主価値向上に加え経済性を追求しながら環境や社会性にも資する取組みの進展にも、本投資法人は積極的に取り組んでいます。

(注1) 「DBJ Green Building 認証」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、2011年4月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。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

(注2) 「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）」は、「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・建築物を格付する第三者認証制度です。

(注3) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）」は、建築物の環境性能を評価し格付する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注4) 「GRESB」は、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・パフォーマンスを測るベンチマークです。2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設されたベンチマークであり、有力な機関投資家が加盟、不動産投資運用のプロセスでGRESBリアルエステイト評価を利用しています。GRESBの調査は、機関投資家が投資先を選定する際にGRESBのベンチマーク調査を活用することからその注目度は高く、GRESBの毎年の調査には世界で多数の不動産会社、REITや不動産私募ファンドが参加しています。本投資法人は、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」評価を取得しています（GRESBレーティング「2スター」）。

DBJ Green Building認証の取得

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



ヘルスケア施設に関する外部評価

BELS評価の取得



CASBEE評価



グリーンリースの取組み

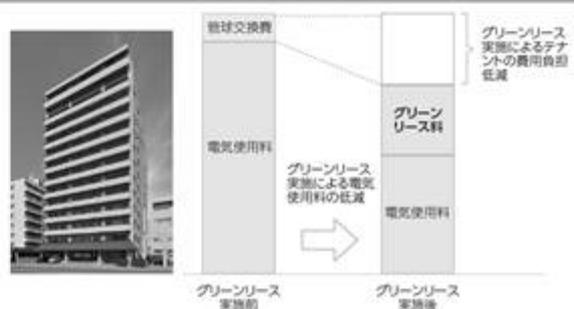
- ヘルスケア施設「天」において、施設のLED化工事を実施することで、テナントの電気使用料の低減に加えて、環境負荷の低減を実現
- 本投資法人は、電気使用料低減額のうちの一部をグリーンリース料として受領

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」）



ヘルスケア施設「天」



<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(注)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対する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、本投資法人は、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。

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



(注)「KDR」とは、本投資法人のことをいいます。

<保育施設への投資>

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もであると、本資産運用会社は考えています。このようなニーズに応える保育施設への投資を通じた社会的価値の創出、及び機動的な投資機会の確保を目的に、2019年9月に運用ガイドラインの改定を実施し、従たる投資対象に保育施設を追加しました。

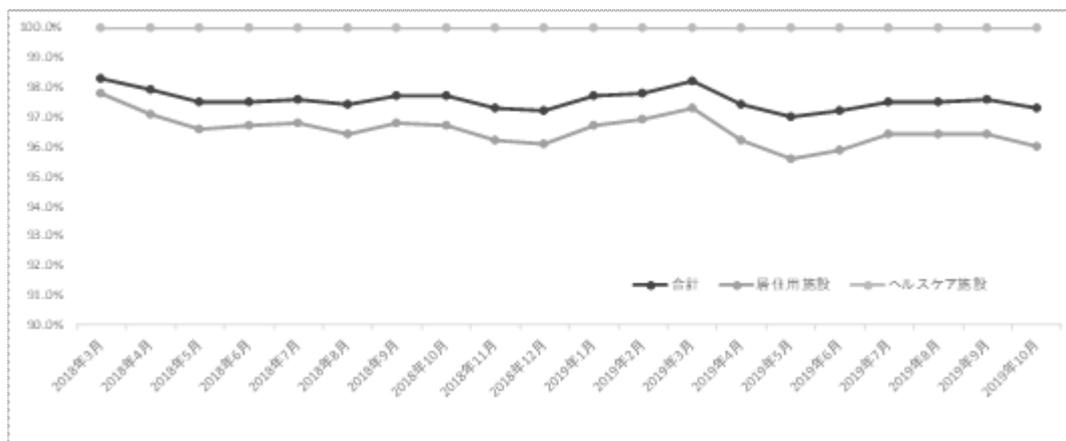
用途	アセットタイプの例
居住用施設	賃貸住宅 サービスアパートメント等
ヘルスケア施設	有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅、介護老人保健施設等
宿泊施設	ホテル等
その他	上記建物が所在する底地、保育施設等

(4) 運用の状況

ポートフォリオの高い安定性

本投資法人は、分散の効いた居住用施設と長期賃貸借契約のヘルスケア施設の融合により、ポートフォリオ全体について高い稼働率を維持しています。

<高いポートフォリオ稼働率>

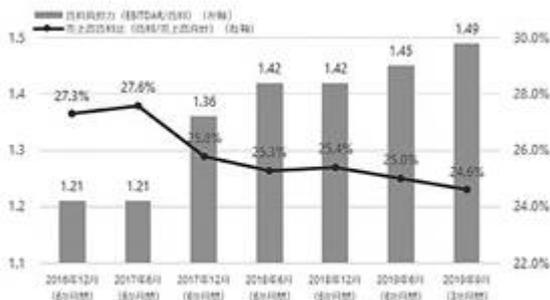


本投資法人のヘルスケア施設の運営状況も、以下のように安定的に推移しています。

<入居の状況 (注1) (注2) (注3)>



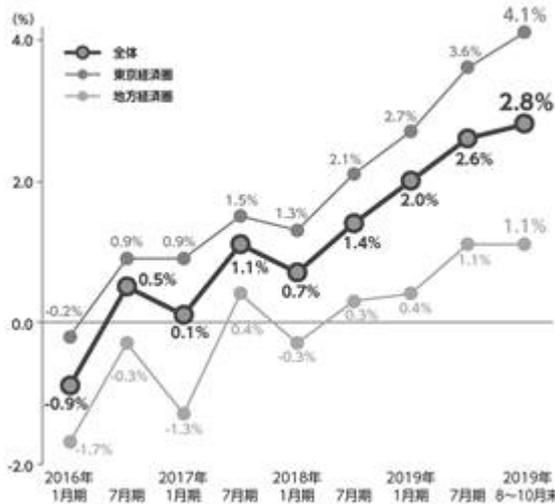
<賃料負担力と売上高賃料比 (注1) (注2) (注4)>



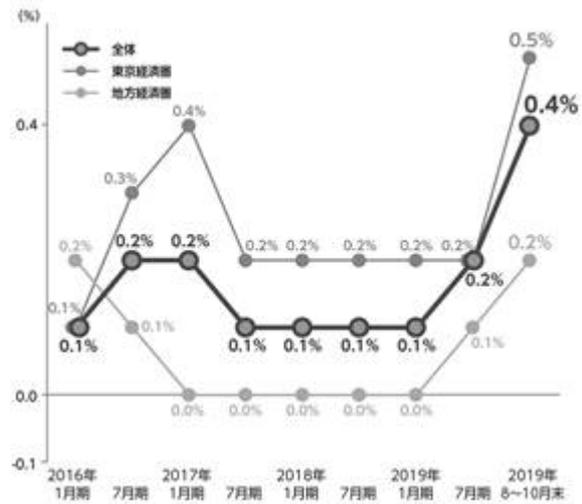
- (注1) 本グラフ内の数値は、ヘルスケア施設(「グランド門戸厄神」(非開示物件)を除きます。)を対象として、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が2019年9月末日時点で保有するヘルスケア施設のうち、施設の用途が介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームを対象としています。「老健施設」は、本投資法人が2019年9月末日時点で保有する介護老人保健施設を対象としています。なお、「プレザングラン 大田多摩川」、「せらび恵比寿」、「アルテ石屋川」及び「ツクイ・サンシャイン町田」については、オペレーターから了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」、「賃料負担力」及び「売上高賃料比」は、各期間の累計の数値を記載しています。
- (注3) 「平均入居率」は、月末時点における入居率を、入居者の合計÷定員数の合計にて算出し、各期間の月末時点の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) 「賃料負担力」は、オペレーターからの提出資料に基づき、本投資法人が独自に算出した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。なお、営業利益及び減価償却費は本投資法人の営業利益又は減価償却費とは異なります。

居住用施設の成長性

< 新規賃料の増減率 >



< 更新賃料の増減率 >



< 新規賃料の増減額 >



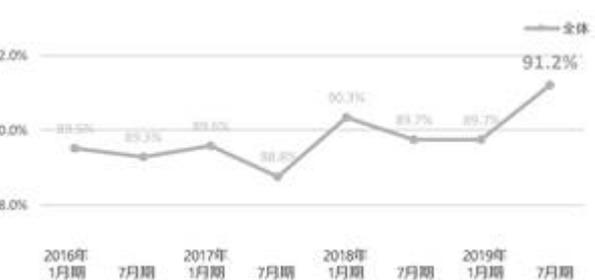
< 更新賃料の増減額 >



< 平均空室期間・退去率(注1) >



< 更新率(注2) >



(注1) 期末保有物件のうちバスルー型マスターリース契約に基づき賃貸されている住戸（一棟貸しを除きます。）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。

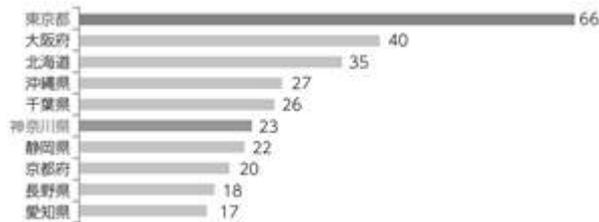
(注2) 期末保有物件のうちバスルー型マスターリース契約に基づき賃貸されている住戸（一棟貸しを除きます。）を対象として、「更新率」は「契約更新戸数/更新時期到来戸数」により算出しています。

(5) 宿泊施設への厳選投資

< 安定した宿泊需要が見込める立地への厳選投資 >

本投資法人は、宿泊需要が見込める立地を厳選し、安定した事業運営が見込まれる宿泊施設に投資を行い、オペレーターとの賃料契約形態についても、キャッシュ・フローの安定性を重視し、主に信用力と運営能力の高いオペレーターとの間で固定賃料の割合が高い長期の賃貸借契約が締結されている宿泊施設への投資を行います。

< 都道府県別延べ宿泊者数Top10 (2018年) (注) >

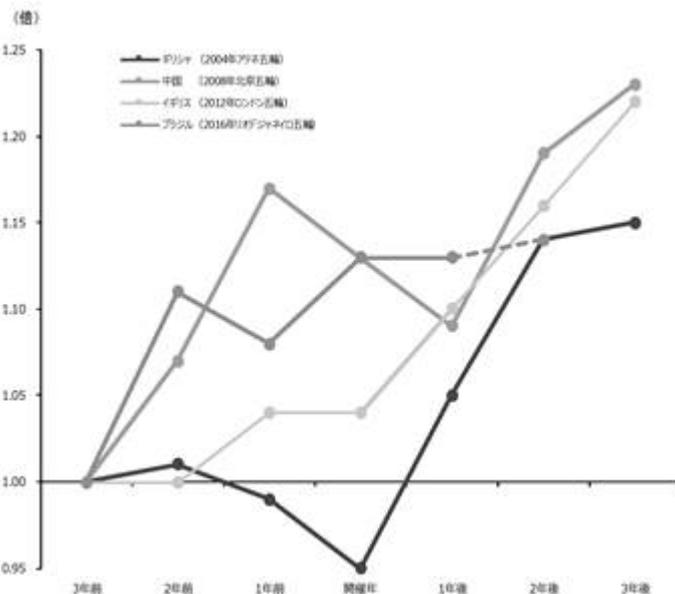


< 都道府県別ビジネスホテル稼働率ヒートマップ (2018年) >



(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査(平成30年・年間値(確定値))」を基に本資産運用会社にて作成
(注) 単位は百万人泊であり、十万人の位を四捨五入して記載しています。

< オリンピック開催国における観光客数の推移 >

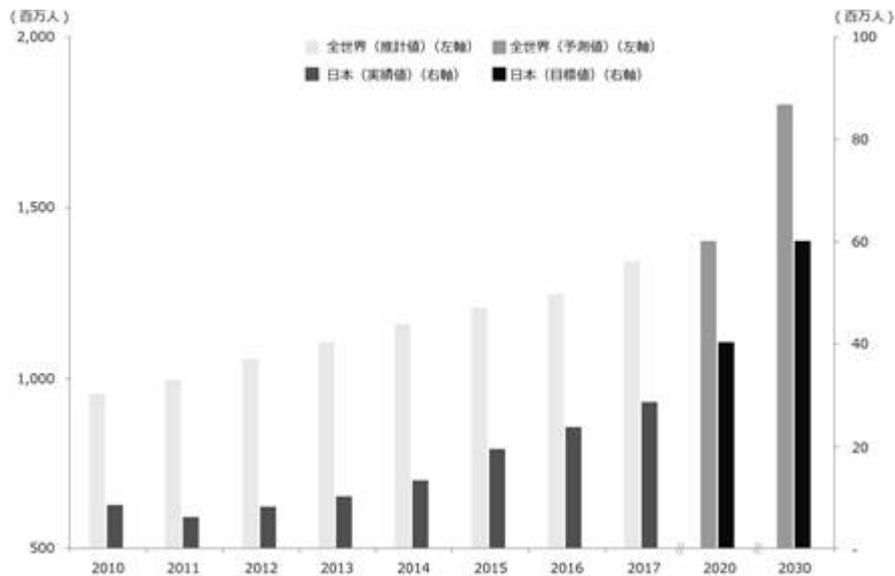


(出所) 世界銀行 (THE WORLD BANK) 「International tourism, number of arrivals」(ただし、ブラジルの2年後の数値については国連世界観光機関 (UNWTO) 「International Tourism Highlights, 2019 Edition」) を基に本資産運用会社にて作成

(注1) オリンピック開催年の3年前における観光客数を1として指数化しています。

(注2) ブラジルの2年後の数値は、暫定値です。

< 国際旅行者数 >



(出所) 世界銀行 (THE WORLD BANK) 「International tourism, number of arrivals」、国連世界観光機関 (UNWTO) 「UNWTO Tourism Highlights 2016 Edition」、2016年3月30日に明日の日本を支える観光ビジョン構想会議により決議された「明日の日本を支える観光ビジョン」及び2017年3月26日に閣議決定された「観光立国推進基本計画」を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 上図の訪日外国人旅行者数のうち、2020年の数値は、2017年3月26日に閣議決定された「観光立国推進基本計画」で掲げられている日本政府の目標値であり、2030年の数値は、2016年3月30日に明日の日本を支える観光ビジョン構想会議により決議された「明日の日本を支える観光ビジョン」で掲げられている目標値です。いずれの数値も達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

(注2) 上図の国際旅行者数の推移は、世界銀行 (THE WORLD BANK) 「International tourism, number of arrivals」による2010年から2017年までの国際旅行者数の推計値並びに国連世界観光機関 (UNWTO) 「UNWTO Tourism Towards 2030」による2020年及び2030年の予測値に基づき記載しており、これらが実際の数値と一致する保証はありません。

(6) 投資主優待制度

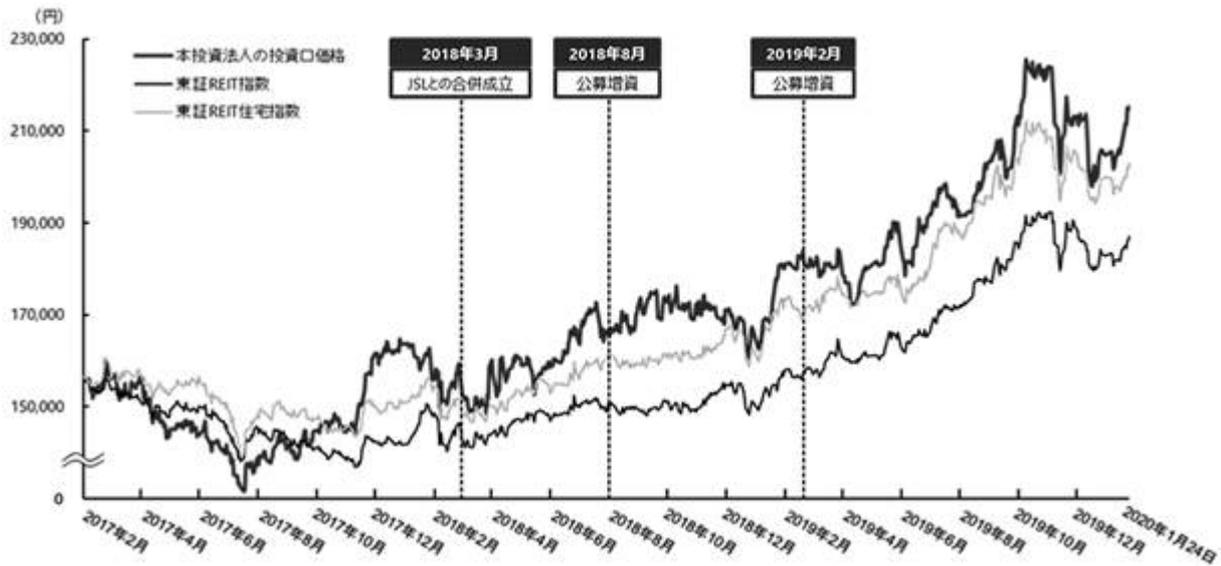
本投資法人は、基準日における本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上所有されている投資主の皆様を対象とし、投資主の皆様やそのご家族の方々が健康・長寿を実現するための一助となることを企図し、投資主優待制度を設けています。投資主優待制度においては、本投資法人とパートナーシップを構築しているサポート会社及びヘルスケア施設運営事業者各社の協力を得て、数多くのヘルスケア施設で様々な特色のあるサービスを体験することが可能となっています。

< 投資主優待制度の内容 全国約776施設(注)が対象 >

 新井グループ 株式会社 生活科学運営 ・日帰り(昼食付)施設見学無料 27施設 埼玉、千葉、東京、神奈川県、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫	 新井グループ 株式会社 センチュリーライフ ・日帰り(昼食付)施設見学無料 10施設 埼玉、千葉、東京、神奈川県、大阪	株式会社シニアライフカンパニー ・*お支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食夕朝食付) ・日帰り(昼食付)施設見学無料 5施設 東京、福岡	
 Innovation for Wellbeing SOMPOケア I.S.O.M.P.O.ケアサービスの介護付お家ホーム ・*お支払い金プランの場合* 前払金の3%割引 ・*お支払いプランの場合* 毎月の家賃相当額の3%割引(契約終了まで) II.SOMPOケア そんぽの家・そんぽの家S・そんぽの家GHの介護付お家ホーム・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 ・毎月の家賃相当額または料金の3%の金額を割引(契約終了まで) 425施設 北海道、岩手、宮城、秋田、埼玉、千葉、東京、神奈川県、静岡、愛知、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、福岡、熊本	 イリーゼ ・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) 111施設 北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、長野、愛知、兵庫、沖縄	 株式会社 ケア21 ・日帰り(昼食付)施設見学無料 38施設 東京、埼玉、千葉、神奈川県、愛知、京都、大阪、兵庫、広島	
 ニチイ ・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) 74施設 埼玉、千葉、東京、神奈川県、静岡	 株式会社エクセレントケアシステム ・日帰り(昼食付)施設見学無料 15施設 東京、神奈川県、京都、兵庫、徳島	 さわやか倶楽部 ・初月利用料の10%割引 ・体験入居無料(1泊2日・2食夕朝食付) ・日帰り(昼食付)施設見学無料 70施設 北海道、秋田、熊本、埼玉、千葉、神奈川県、新潟、群馬、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分	 ジョイステージ八王子 ・入居一時金割引(20万円割引) ・体験入居無料3泊まで(1泊2日・2食夕朝食付) ・日帰り(昼食付)施設見学無料(3泊まで) 1施設 東京

(注) 投資主優待制度の対象となる施設数については、2019年7月31日時点の数値であり、本書の日付現在の施設数とは異なる場合があります。

(7) 本投資法人の投資口価格の推移



(出所) 本投資法人公表資料及びBloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

(注1) 本投資法人の投資口価格は、終値ベースで記載しています。また、東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の推移については、2017年2月1日の東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の終値を、同日の本投資法人の投資口価格の終値に後記(注2)に記載の投資口分割の影響を反映した数値に換算して指数化しています。

(注2) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。分割前の本投資法人の投資口価格については、それぞれ2で除することにより、当該投資口分割の影響を反映しています。

2 本投資法人のポートフォリオ

(1) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要

本投資法人は、本書の日付現在、後記「信託受益権の概要」に記載のT-1からT-84まで、T-86、R-2からR-45まで及びH-1からH-24までの144物件、取得価格の合計234,766百万円の不動産及び不動産信託受益権を取得しています(以下「取得済資産」と総称します。)。また、本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達した資金及び本予定借入れに係る借入金並びに譲渡予定資産の譲渡代金を含む手元資金によって、後記「信託受益権の概要」に記載のT-85、T-87からT-91まで、R-46、A-1及びA-2の9物件の不動産信託受益権を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は15,449百万円(単位未満切捨て)です。本投資法人は、取得予定資産のそれぞれについて、2020年2月10日に、各信託受益権に関する信託受益権売買契約を現所有者又は現信託受益者との間で締結しています(なお、後記「信託受益権の概要」に記載のT-90を除き、本投資法人が取得予定資産の売買代金に必要な資金調達を完了できたこと等を停止条件又は前提条件としています。)。更に、本投資法人は、譲渡予定資産を譲渡することを予定しています。譲渡予定資産の譲渡予定価格は540百万円(単位未満切捨て)です。本投資法人は、譲渡予定資産について、2020年1月29日に、信託受益権に関する信託受益権売買契約書を買主との間で締結しています。

後記「信託受益権の概要」に記載のT-85、T-89、T-90、T-91及びR-46に係る信託受益権売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当します。T-85、T-89、T-90、T-91及びR-46に係る信託受益権売買契約においては、当事者のいずれかが当該契約の条項に違反(表明保証事項が真実でないことを含みます。)し、かかる違反により当該契約の目的を達成することができない場合、その相手方は原則として当該契約を解除することができ、違約金として、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の、T-85及びT-90については20%相当額、T-89及びT-91については5%相当額、R-46については15%相当額をそれぞれ請求することができるとされています。ただし、T-90を除き、本投資法人の売買代金支払義務は、本投資法人が本物件の売買代金の資金調達を完了したことを条件として効力を生ずるものとされています。なお、T-90に係る信託受益権売買契約においては、上記のような効力発生条件は規定されていませんが、本投資法人はT-90に係る信託受益権売買契約を履行するために必要な手元資金を十分に有していることから、仮に、本投資法人が売買実行日までにT-90の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと、本投資法人は考えています。

なお、取得予定資産には、売主における借入先金融機関のために、担保権が設定されているものがありますが、かかる担保権は、取得予定資産の本投資法人による取得に際して解除される予定です。

信託受益権の概要

物件 番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
T-1	KDX代官山レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2003年 9月29日	2022年 5月 1日
T-3	KDX大伝馬レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年 7月27日	2022年 5月 1日
T-4	KDX岩本町レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2007年 9月26日	2022年 5月 1日
T-5	KDX文京千石レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2007年 9月14日	2022年 5月 1日
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年10月30日	2022年 5月 1日
T-7	KDX志村坂上レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2007年 7月31日	2022年 5月 1日
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2005年 8月 1日	2022年 5月 1日
T-11	KDX千葉中央レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年 4月26日	2022年 5月 1日
T-12	KDX川口幸町レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月14日	2022年 5月 1日
T-13	KDXレジデンス白金I	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年 7月31日	2023年 8月31日
T-15	KDXレジデンス白金II	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年10月29日	2023年 8月31日
T-16	KDXレジデンス南青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2002年 8月 9日	2023年 8月31日
T-17	KDXレジデンス南麻布	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年12月15日	2023年 8月31日
T-18	KDXレジデンス芝公園	三井住友信託銀行株式会社	2005年12月20日	2023年 8月31日
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 7月30日	2023年 8月31日
T-20	KDXレジデンス高輪	三井住友信託銀行株式会社	2007年 8月24日	2023年 8月31日
T-21	KDXレジデンス西原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 6月25日	2023年 8月31日
T-22	KDXレジデンス代官山II	みずほ信託銀行株式会社	2005年 3月 2日	2023年 8月31日
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005年 9月30日	2023年 8月31日
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	みずほ信託銀行株式会社	2005年 7月27日	2023年 8月31日
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 3月12日	2023年 8月31日
T-26	KDXレジデンス東新宿	三井住友信託銀行株式会社	2008年 2月29日	2023年 8月31日
T-27	KDXレジデンス四谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 7月30日	2023年 8月31日
T-28	KDXレジデンス西新宿	みずほ信託銀行株式会社	2005年10月31日	2023年 8月31日
T-29	KDXレジデンス神楽坂	みずほ信託銀行株式会社	2006年 2月17日	2023年 8月31日
T-30	KDXレジデンス二子玉川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年 3月31日	2023年 8月31日
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月17日	2023年 8月31日
T-32	KDXレジデンス三宿	三井住友信託銀行株式会社	2006年 7月14日	2023年 8月31日
T-33	KDXレジデンス用賀	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月10日	2023年 8月31日
T-34	KDXレジデンス下馬	みずほ信託銀行株式会社	2005年10月31日	2023年 8月31日
T-35	ラフィネ南馬込	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 3月26日	2023年 8月31日
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	三井住友信託銀行株式会社	2008年 1月31日	2023年 8月31日
T-37	KDXレジデンス田園調布	みずほ信託銀行株式会社	1996年 3月29日	2023年 8月31日
T-38	KDXレジデンス多摩川	三井住友信託銀行株式会社	2007年 2月26日	2023年 8月31日
T-39	KDXレジデンス門前仲町	みずほ信託銀行株式会社	2005年 4月21日	2023年 8月31日
T-40	KDXレジデンス御徒町	みずほ信託銀行株式会社	2005年 2月23日	2023年 8月31日
T-41	KDXレジデンス元浅草	みずほ信託銀行株式会社	2005年 2月23日	2023年 8月31日
T-42	KDXレジデンス板橋本町	三井住友信託銀行株式会社	2007年 9月28日	2023年 8月31日
T-43	KDXレジデンス小豆沢	みずほ信託銀行株式会社	2006年11月30日	2023年 8月31日
T-44	KDXレジデンス東武練馬	みずほ信託銀行株式会社	2007年 3月 9日	2023年 8月31日
T-45	KDXレジデンス横浜関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 2月25日	2023年 8月31日
T-46	KDXレジデンス宮前平	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 4月 1日	2023年 8月31日
T-47	KDXレジデンス町田	みずほ信託銀行株式会社	2007年 1月31日	2023年 8月31日
T-48	KDXレジデンス錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月23日	2024年 3月31日

物件 番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	みずほ信託銀行株式会社	2005年10月14日	2024年 8月31日
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年 2月 5日	2024年 8月31日
T-51	KDXレジデンス自由が丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005年 2月24日	2024年 8月31日
T-52	KDXレジデンス戸越	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年10月14日	2024年 8月31日
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年10月14日	2024年 8月31日
T-54	KDXレジデンス大島	三菱UFJ信託銀行株式会社	2009年 2月27日	2024年 8月31日
T-55	KDXレジデンス大山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年10月14日	2024年 8月31日
T-56	KDXレジデンス半蔵門	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 1月30日	2025年 2月28日
T-57	ピーサイト秋葉原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 2月 5日	2025年 2月28日
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 2月 5日	2025年 2月28日
T-59	KDXレジデンス千駄木	三井住友信託銀行株式会社	2012年 2月 8日	2025年 2月28日
T-60	KDXレジデンス成城	三井住友信託銀行株式会社	2008年 8月22日	2025年 2月28日
T-61	KDXレジデンス秋葉原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2008年 4月30日	2025年 2月28日
T-62	KDXレジデンス入谷	みずほ信託銀行株式会社	2007年 3月30日	2025年 2月28日
T-63	KDXレジデンス立川	三井住友信託銀行株式会社	2008年 3月27日	2025年 2月28日
T-64	KDXレジデンス鶴見	三井住友信託銀行株式会社	2003年10月30日	2025年 2月28日
T-65	KDXレジデンス森下千歳	みずほ信託銀行株式会社	2009年 2月27日	2025年 5月31日
T-66	KDXレジデンス赤坂	みずほ信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2025年 9月30日
T-67	KDXレジデンス神田	みずほ信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2025年 9月30日
T-68	KDXレジデンス恵比寿	みずほ信託銀行株式会社	2015年10月30日	2025年10月31日
T-69	KDXレジデンス西馬込	三井住友信託銀行株式会社	2016年 8月30日	2026年 8月31日
T-70	KDXレジデンス西麻布	みずほ信託銀行株式会社	2009年 2月27日	2026年 8月31日
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-73	KDXレジデンス文京湯島	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-74	KDXレジデンス上石神井	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-75	KDXレジデンス新大塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年11月 1日	2026年10月31日
T-76	KDXレジデンス桜上水	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年11月 1日	2026年10月31日
T-77	KDXレジデンス両国	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年11月 1日	2026年10月31日
T-78	KDXレジデンス豊洲	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月22日	2027年 8月31日
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	三井住友信託銀行株式会社	2011年 6月29日	2028年 8月31日
T-80	KDXレジデンス日吉	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月31日	2028年 8月31日
T-81	KDXレジデンス上北沢	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年 2月 1日	2029年 1月31日
T-82	KDXレジデンス上野毛	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年12月21日	2029年 1月31日
T-83	KDXレジデンス東浅草	三井住友信託銀行株式会社	2019年 2月21日	2029年 2月28日
T-84	KDXレジデンス西船橋	三井住友信託銀行株式会社	2019年 9月17日	2029年 9月30日
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	三井住友信託銀行株式会社	2012年 2月 8日	2030年 2月28日
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	みずほ信託銀行株式会社	2019年10月29日	2029年10月31日
T-87	KDXレジデンス学芸大学	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年 2月27日	2030年 2月28日
T-88	KDXレジデンス蒲田南	三井住友信託銀行株式会社	2020年 3月 2日	2030年 3月31日
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	三井住友信託銀行株式会社	2020年 3月13日	2030年 3月31日
T-90	KDXレジデンス三鷹	三井住友信託銀行株式会社	2020年 6月30日	2030年 6月30日
T-91	KDXレジデンス中延	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年 8月 3日	2030年 8月31日
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2022年 5月 1日
R-3	KDX泉レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2009年 7月17日	2022年 5月 1日
R-4	KDX千早レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2022年 5月 1日

物件 番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社りそな銀行	2007年11月30日	2022年 5月 1日
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社りそな銀行	2006年 7月 7日	2022年 5月 1日
R-8	KDX清水レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2008年 6月10日	2022年 5月 1日
R-9	KDXレジデンス大通公園	三井住友信託銀行株式会社	2007年 1月26日	2023年 8月31日
R-10	KDXレジデンス菊水四条	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月16日	2023年 8月31日
R-11	KDXレジデンス豊平公園	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月16日	2023年 8月31日
R-13	KDXレジデンス一番町	三井住友信託銀行株式会社	2007年 7月12日	2023年 8月31日
R-16	KDXレジデンス東桜I	みずほ信託銀行株式会社	2013年 8月 7日	2023年 8月31日
R-17	KDXレジデンス東桜II	みずほ信託銀行株式会社	2006年 5月 1日	2023年 8月31日
R-18	KDXレジデンス神宮前	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月 8日	2023年 8月31日
R-19	KDXレジデンス西大路	みずほ信託銀行株式会社	2007年 4月26日	2023年 8月31日
R-20	KDXレジデンス西院	みずほ信託銀行株式会社	2006年 7月31日	2023年 8月31日
R-21	KDXレジデンス難波	みずほ信託銀行株式会社	2006年10月26日	2023年 8月31日
R-22	KDXレジデンス難波南	みずほ信託銀行株式会社	2007年 8月31日	2023年 8月31日
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月17日	2023年 8月31日
R-25	KDXレジデンス豊中南	みずほ信託銀行株式会社	2007年 3月23日	2023年 8月31日
R-26	KDXレジデンス守口	みずほ信託銀行株式会社	2006年12月15日	2023年 8月31日
R-27	KDXレジデンス三宮	みずほ信託銀行株式会社	2007年 2月27日	2023年 8月31日
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	みずほ信託銀行株式会社	2005年12月20日	2023年 8月31日
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	みずほ信託銀行株式会社	2007年 5月30日	2023年 8月31日
R-30	KDXレジデンス天神東II	三井住友信託銀行株式会社	2007年 5月25日	2023年 8月31日
R-32	KDXレジデンス西公園	三井住友信託銀行株式会社	2006年 3月10日	2023年 8月31日
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	三井住友信託銀行株式会社	2005年11月29日	2023年 8月31日
R-35	レオパレスFlat新栄	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年 9月28日	2024年12月31日
R-36	KDXレジデンス甲南山手	三菱UFJ信託銀行株式会社	2008年 3月25日	2024年12月31日
R-37	KDXレジデンス本町橋	三井住友信託銀行株式会社	2005年 6月29日	2024年12月31日
R-38	KDXレジデンス南草津	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月12日	2025年 2月28日
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	三井住友信託銀行株式会社	2007年 4月26日	2025年 2月28日
R-40	KDXレジデンス南三条	みずほ信託銀行株式会社	2012年 8月29日	2025年 9月30日
R-41	セレニテ北久宝寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年10月27日	2025年10月31日
R-42	セレニテ西宮本町	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月 1日	2026年12月31日
R-43	KDXレジデンス西新	三井住友信託銀行株式会社	2015年11月30日	2027年 7月31日
R-44	セレニテ神戸元町	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月31日	2028年 8月31日
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	三井住友信託銀行株式会社	2013年 7月11日	2028年 8月31日
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年 2月27日	2030年 2月28日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月 6日	2025年 7月31日
H-2	ニチイホーム中野南台	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 9月30日	2035年 7月31日
H-3	ジョイステージ八王子	新生信託銀行株式会社	2015年 5月28日	2025年 7月31日
H-4	ゆいま～る聖ヶ丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年12月17日	2035年 7月31日
H-5	ニチイホームたまプラーザ(注3)	三菱UFJ信託銀行株式会社	(土地)2015年 6月 1日 (建物)2005年 5月27日	(土地)2035年 7月31日 (建物)2035年 7月31日
H-6	天	新生信託銀行株式会社	2015年 2月26日	2025年 7月31日
H-7	イリーゼ西岡	三井住友信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2025年 7月31日
H-8	いざりえ恵庭ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2035年 7月31日
H-9	さわやか桜式番館	新生信託銀行株式会社	2013年 3月27日	2025年 7月31日

物件番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
H-10	アクティバ誌葛	三菱UFJ信託銀行株式会社	(当初信託不動産) 2007年 1月29日 (追加信託不動産) 2007年 8月29日	2035年 7月31日
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	新生信託銀行株式会社	2010年 5月13日	2025年 7月31日
H-12	グランダ門戸厄神	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2035年 7月31日
H-13	エクセレント西宮	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年10月 8日	2035年 7月31日
H-14	グランヒルズおがわらこ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2035年 7月31日
H-15	エクセレント北野	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 8月21日	2035年 8月20日
H-16	アネシス寺田町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-17	ロココリハ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-18	オラージュ須磨	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-19	カネディアンヒル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-20	アネシス兵庫	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-21	プレザングラン 大田多摩川	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月30日	2036年 9月30日
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月27日	2029年 2月28日
H-23	せらび恵比寿	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月 5日	2029年 6月 2日
H-24	アルテ石屋川	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月 1日	2029年 6月 2日
A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月12日	2030年 3月31日
A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	みずほ信託銀行株式会社	2019年 1月31日	2030年 3月31日

なお、譲渡予定資産の信託受益権の概要は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
R-15	KDXレジデンス泉中央	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月30日	2023年 8月31日

(注1) 「物件番号」について、「T」は東京経済圏に所在する居住用施設を意味し、「R」は地方経済圏に所在する居住用施設を意味し、「H」はヘルスケア施設を意味し、「A」は宿泊施設を意味します。

(注2) 取得予定資産の「信託期間の満了日」については、本投資法人による取得に伴い、信託受託者と同意の上変更する方針であり、当該変更後の満了日(予定)を記載しています。

(注3) 土地を信託財産とする信託受益権と建物を信託財産とする信託受益権の2つの信託受益権により構成されているため、それぞれの信託受益権に係る信託契約の設定日と満了日を記載しています。

価格及び投資比率

施設用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
居住用 施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	4,700	1.9
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775	0.7
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	822	0.3
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	1,488	0.6
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830	1.1
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480	0.6
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150	0.5
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	3,000	1.2
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	2,800	1.1
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2,230	0.9
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	2,080	0.8
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	1,781	0.7
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	1,560	0.6
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	770	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	1,450	0.6
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	730	0.3
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	650	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	3,240	1.3
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	1,147	0.5
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	3,270	1.3
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	2,260	0.9
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	1,000	0.4
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	720	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1,250	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	920	0.4
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	760	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	700	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	600	0.2
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	1,250	0.5
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	1,050	0.4
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	1,000	0.4
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	776	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	773	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	850	0.3
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	800	0.3
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	620	0.2
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	550	0.2
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	420	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	800	0.3
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	999	0.4
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	1,800	0.7
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	1,350	0.5
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	996	0.4

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
居住用 施設	東京経済圏	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	530	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	1,268	0.5
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	3,745	1.5
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2,593	1.0
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区	1,857	0.7
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	2,679	1.1
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	4,832	1.9
		T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	850	0.3
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区	1,360	0.5
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	2,200	0.9
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	1,400	0.6
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	1,250	0.5
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	1,062	0.4
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市	3,026	1.2
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	1,050	0.4
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区	1,100	0.4
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区	1,150	0.5
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区	700	0.3
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	2,845	1.1
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	1,130	0.5
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区	1,224	0.5
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	東京都港区	792	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	561	0.2
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	695	0.3
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	648	0.3
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区	764	0.3
		T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区	894	0.4
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区	842	0.3
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区	7,500	3.0
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	1,930	0.8
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市	2,635	1.1
		T-81	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区	1,360	0.5
		T-82	KDXレジデンス上野毛	東京都世田谷区	1,111	0.4
T-83	KDXレジデンス東浅草	東京都台東区	687	0.3		
T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県船橋市	975	0.4		
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区	2,500	1.0		
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	939	0.4		
T-87	KDXレジデンス学芸大学	東京都目黒区	750	0.3		
T-88	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区	1,918	0.8		
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市	621	0.2		
T-90	KDXレジデンス三鷹	東京都三鷹市	2,530	1.0		
T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区	830	0.3		
東京経済圏小計					131,819	52.8

施設用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)		
居住用 施設	地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	1,015	0.4		
		R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市	1,120	0.4		
		R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市	1,080	0.4		
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2,910	1.2		
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510	0.6		
		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680	0.7		
		R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	765	0.3		
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	830	0.3		
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	445	0.2		
		R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	530	0.2		
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市	2,350	0.9		
		R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	900	0.4		
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋市	840	0.3		
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	813	0.3		
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	440	0.2		
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	1,410	0.6		
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	1,350	0.5		
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注3)	大阪府茨木市	1,275	0.5		
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	740	0.3		
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	551	0.2		
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	1,080	0.4		
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	1,360	0.5		
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	588	0.2		
		R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	680	0.3		
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	763	0.3		
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	760	0.3		
		R-35	レオバレスFlat新栄	愛知県名古屋市	3,500	1.4		
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	973	0.4		
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	3,201	1.3		
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	1,974	0.8		
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市	4,606	1.8		
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	915	0.4		
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市	1,290	0.5		
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市	617	0.2		
		R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡市	1,600	0.6		
		R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市	2,390	1.0		
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市	6,884	2.8		
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市	1,340	0.5		
		地方経済圏小計					57,077	22.9
		居住用施設合計					188,897	75.6

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資 比率 （％） （注2）		
ヘルス ケア 施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区	1,120	0.4		
		H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1,780	0.7		
		H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子	3,690	1.5		
		H-4	ゆいま～る聖ヶ丘(注3)	東京都多摩市	1,120	0.4		
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	2,940	1.2		
		H-21	ブレザングラン 大田多摩川	東京都大田区	3,057	1.2		
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注3)	東京都町田市	6,934	2.8		
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区	1,690	0.7		
		東京経済圏小計					22,332	8.9
	地方 都市圏	H-6	天		北海道札幌市	2,630	1.1	
			イリーゼ西岡		北海道札幌市	858	0.3	
			いざりえ恵庭ビル		北海道恵庭市	1,660	0.7	
			さわやか桜式番館		秋田県秋田市	989	0.4	
		地方 経済圏	大阪圏	H-10 アクティバ琵琶(注3)		滋賀県大津市	6,560	2.6
				H-11 SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水		兵庫県神戸市	2,110	0.8
				H-12 グランダ門戸厄神		兵庫県西宮市	1,190	0.5
				H-13 エクセレント西宮		兵庫県西宮市	971	0.4
				H-15 エクセレント北野		京都府京都市	737	0.3
				H-16 アネシス寺田町		大阪府大阪市	3,490	1.4
				H-17 ロココリハ		大阪府豊中市	2,100	0.8
				H-18 オラージュ須磨		兵庫県神戸市	2,810	1.1
				H-19 カネディアンヒル		兵庫県神戸市	1,830	0.7
				H-20 アネシス兵庫		兵庫県神戸市	1,420	0.6
				H-24 アルテ石屋川		兵庫県神戸市	1,061	0.4
	地方経済圏小計					30,416	12.2	
その他	H-14	グランヒルズおがわらこ		青森県上北郡	1,380	0.6		
ヘルスケア施設合計					54,128	21.7		
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区	2,390	1.0		
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市	2,570	1.0		
宿泊施設合計					4,960	2.0		
その他	東京経済圏	T-9	コスモハイム元住吉（底地）	神奈川県川崎市	1,750	0.7		
合計					249,735	100.0		

なお、譲渡予定資産の施設用途、地域、所在地、取得価格及び投資比率は、以下のとおりです。

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 （百万円） （注1）	投資 比率 （％） （注2）
居住用 施設	地方経済圏	R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	480	-

(注1) 「取得（予定）価格」は、取得済資産については、売買契約書等に記載された売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を、取得予定資産については、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、本合併に伴いJSLから承継した資産については、本投資法人による受入価格である、2018年3月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「投資比率」とは、「取得（予定）価格」の「合計」（譲渡予定資産を除きます。）に対する当該取得済資産（譲渡予定資産を除きます。）又は取得予定資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) R-24、H-22は2棟、H-4、H-10は3棟の建物から成り、取得価格は、2棟又は3棟の合計の数値を記載しています。

(2) 個別信託不動産の概要

新規取得資産である信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の個別の概要は、以下のとおりです。なお、ヘルスケア施設の「分類」は、当該資産について、施設タイプに応じ、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設の別を記載しています。

「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本投資法人が保有し又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「取得価格」は、当該資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「取得日」は、当該資産を現実に取得した取得年月日を記載しています。
- ・「取得予定日」は、本書の日付現在における予定日を記載していますが、T-87、T-88、R-46、A-1及びA-2については、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現信託受益者の間で合意の上変更されることがあります。

<T-87及びR-46>

- 発行価格等決定日が2020年2月19日（水）の場合、
取得予定日は「2020年2月27日（木）」
- 発行価格等決定日が2020年2月20日（木）の場合、
取得予定日は「2020年2月28日（金）」
- 発行価格等決定日が2020年2月21日（金）の場合、
取得予定日は「2020年3月2日（月）」
- 発行価格等決定日が2020年2月25日（火）の場合、
取得予定日は「2020年3月3日（火）」

<T-88、A-1及びA-2>

- 発行価格等決定日が2020年2月19日（水）の場合、
取得予定日は「2020年3月2日（月）」
 - 発行価格等決定日が2020年2月20日（木）の場合、
取得予定日は「2020年3月2日（月）」
 - 発行価格等決定日が2020年2月21日（金）の場合、
取得予定日は「2020年3月2日（月）」
 - 発行価格等決定日が2020年2月25日（火）の場合、
取得予定日は「2020年3月3日（火）」
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一の建物所在地）を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、土地の地番（複数ある場合はそのうちの一の土地の地番）を記載しています。
 - ・「アクセス（主な利用駅）」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の各物件に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。なお、不動産鑑定評価書に所要時間の記載のないものは、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号。その後の改正を含みます。）及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。以下同じです。
 - ・土地の「所有形態」は、信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率の上限値とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率の上限値とは異なる場合があります。
- ・土地の「評価」は、本投資法人が新規取得資産の取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「地位（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「生活利便性」を、「特殊マーケットのある土地」を最も重視したものには「特殊マーケット」をそれぞれ記載しています。なお、本投資法人が新規取得資産の取得を決定するに際し考慮する投資尺度については、前記「1 投資方針（1）事業の概況（イントロダクション） 投資方針（イ）「居住用施設」、「ヘルスケア施設」、「宿泊施設」の特性と各投資対象に対する投資の基本方針」をご参照ください。
- ・建物の「所有形態」は、信託受託者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、「用途」は、それぞれ2018年11月20日付、2019年7月1日付及び2019年1月25日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるT-88からT-90までの「用途」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、「延床面積」は、それぞれ2018年11月20日付、2019年7月1日付及び2019年1月25日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるT-88からT-90までの「延床面積」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- ・建物の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、「竣工日」は、それぞれ本書の日付現在の竣工予定の日を記載しており、今後変更される可能性があります。
- ・建物の「賃貸可能戸数」は、2019年10月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。）を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「賃貸可能戸数」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

- ・建物の「客室数/店舗」は、2019年10月31日現在における、宿泊用途として使用可能な客室の数及び店舗として使用可能な区画の数を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、「構造・階数」は、それぞれ2018年11月20日付、2019年7月1日付及び2019年1月25日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるT-88からT-90までの「構造・階数」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・建物の「タイプ」は、当該新規取得資産のうち居住用施設における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「タイプ」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

シングルタイプ （主として単身世帯を対象とする住宅）	スモール・ファミリータイプ （主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅）	ファミリータイプ （主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上のもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

- ・「PM会社」は、各物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「オペレーター」は、宿泊施設について賃貸借契約を締結し又は締結する予定の運営会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各物件についてマスターリース契約を締結し又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「パススルー」、賃料保証のあるマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している若しくは締結予定である場合又はエンドテナントがない場合については「-」と記載しています。

「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」欄は、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。以下同じです。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所が新規取得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。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日（2014年5月1日一部改正）に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点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。更に、同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
- ・「鑑定評価書の概要」欄の「NOI」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

「直近実績」欄に関する説明

- ・新規取得資産に係る「直近実績」における情報は、現信託受益者から提供を受けた情報を記載しています。なお、現信託受益者から情報の提供が受けられなかった場合及び開示につき承諾が得られていない場合には、「-」と記載しています。
- ・「稼働率」は、それぞれの信託不動産における賃貸が可能な面積に占める各対象期間の末日現在の賃貸面積(契約ベース)の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

「土地・物件特性」欄に関する説明

「土地・物件特性」欄は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び本資産運用会社による分析等に基づいて、当該新規取得資産が存する土地、当該新規取得資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄は、本書の日付現在において各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(イ) 前回公募増資後の取得済資産

T-84 KDXレジデンス西船橋

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	975百万円		取得日	2019年9月17日		
所在地	住居表示 千葉県船橋市本郷町413番地1					
アクセス (主な利用駅)	JR総武本線、東京メトロ東西線他「西船橋」駅徒歩約4分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	330.56㎡
	建蔽率	80%	容積率	400%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,382.32㎡
	竣工日	2011年1月28日		賃貸可能戸数	57戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			タイプ	シングル
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ					
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	1,060百万円	価格時点	2019年12月1日
直接還元法収益価格	1,080百万円	直接還元利回り	4.4%	NOI	49百万円	
DCF法収益価格	1,040百万円	割引率	4.2%	最終還元利回り	4.6%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	(2019年10月末日) 100%	(2019年4月末日) 100%		
土地・物件特性						
<p><東京近郊で5路線利用可能な都心へのアクセス良好なシングル向けレジデンス> 市内を流れる川に小さな船を数珠つなぎに並べて上に板を渡し、船の代わりにしたことから名がついたとも伝えられている「船橋」は、江戸時代に御成街道、佐倉(成田)街道、上総街道、行徳街道の集中する宿場として大いに発展し、戦後、鉄道網が発達する中で東京近郊のベッドタウンとして人口増加し発展してきました。</p> <p>本物件は、JR総武本線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道東葉高速線の3社5路線が利用可能で県内屈指の利用客数を誇る「西船橋」駅より徒歩約4分に立地するシングルタイプの物件です。「西船橋」駅から東京メトロ東西線「大手町」駅までは東京メトロ東西線快速を利用して約25分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。周辺にはスーパーや病院、郵便局などの生活利便施設が揃っています。こうした交通利便性や生活利便性の高さを背景として法人の社宅需要を含め、都心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るものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

T-86 KDXレジデンス阿佐ヶ谷

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得価格	939百万円		取得日	2019年10月29日			
所在地	住居表示	東京都杉並区阿佐谷南三丁目31番5号					
アクセス (主な利用駅)	JR中央本線「阿佐ヶ谷」駅及び東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅徒歩約4分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 / 第一種中高層住居専用地域	敷地面積	547.73㎡(注1)	
	建蔽率	80% / 60%	容積率	500% / 200%	評価	生活利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	1,053.20㎡(注2)
	竣工日	2006年8月28日		賃貸可能戸数	32戸		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建			タイプ	スモール・ファミリー	
PM会社	東急住宅リース株式会社						
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社		マスターリース種別	パススルー			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	982百万円	価格時点	2019年12月1日	
直接還元法収益価格	992百万円	直接還元利回り	4.2%	NOI	43百万円		
DCF法収益価格	971百万円	割引率	3.9%	最終還元利回り	4.3%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(2019年10月末日) 91.5%	(2019年4月末日) 96.8%		
土地・物件特性							
<p><人気の高い中央本線沿線に位置する生活・交通利便性を兼ね備えたシングル向けレジデンス> 神田川の支流である桃園川の浅い谷地だったことに由来しているともいわれる「阿佐ヶ谷」は、1922年に中央線「阿佐ヶ谷」駅が開設され住宅地として急速に発展しました。昭和初期には「阿佐ヶ谷文士村」と呼ばれたように多くの文士が集い、現在では「阿佐ヶ谷七夕まつり」や「阿佐ヶ谷ジャズストリート」といった人気イベントが毎年開催されるなど文化的側面での魅力や、都内有数の商店街「阿佐谷パールセンター」を代表とした商業集積による高い生活利便性を兼ね備えた、住居エリアとして人気の高い地域です。 本物件は、JR中央本線「阿佐ヶ谷」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅から徒歩約4分と両駅の間位置し、「阿佐ヶ谷」駅からは中央線快速を利用して「新宿」駅まで約11分、「東京」駅まで約25分、「南阿佐ヶ谷」駅からは丸ノ内線を利用して「霞ヶ関」駅まで約25分と、都心のターミナル駅や地下鉄網へのアクセスが良好な高い交通利便性を有しています。 こうした文化的魅力、生活利便性及び交通利便性を有する本物件の立地は、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るものと、本投資法人は判断しています。</p>							
特記事項							
<p>・本物件と一部の隣地との境界が未確定です。</p> <p>(注1) 本物件の敷地の一部(登記簿上の面積約3.60㎡)を私道として提供しています。</p> <p>(注2) 本物件には、ゴミ置場(6.82㎡)の附属建物が存在しますが、延床面積には含まれていません。</p>							

(口) 取得予定資産

T-85 KDXレジデンス幡ヶ谷

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	2,500百万円		取得予定日	2020年2月27日			
所在地	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目24番7号					
アクセス (主な利用駅)	京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩約6分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域 / 準工業地域	敷地面積	700.34㎡(注1)	
	建蔽率	80% / 60%	容積率	500% / 300%	評価	生活利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗、車庫		延床面積	3,154.46㎡(注2)
	竣工日	2002年1月17日		賃貸可能戸数	87戸(店舗含む)		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			タイプ	シングル	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット						
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パススルー			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	2,710百万円	価格時点	2019年12月1日	
直接還元法収益価格	2,740百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	114百万円		
DCF法収益価格	2,680百万円	割引率	3.7%	最終還元利回り	4.1%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(2019年10月末日) 97.9%	(2019年4月末日) 96.5%		
土地・物件特性							
<p>< 都心に位置する交通・生活利便性を兼ね備えたシングル向けレジデンス ></p> <p>源義経が「後三年の役」の後の上洛時に通り、軍旗の白旗を洗って傍らの松にかけて乾かしたという「旗洗池」の伝説が地名の由来とも言われている「幡ヶ谷」は、江戸時代から甲州街道沿いを中心に集落が形成され、1914年に現在の京王線が開通したことを契機として開発が進み始めたエリアです。本物件は、京王新線「幡ヶ谷」駅より徒歩約6分、京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩約7分に位置し「幡ヶ谷」駅からターミナル駅である京王新線「新宿」駅までは約5分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好な交通利便性の非常に高い立地にあり、周辺には「幡ヶ谷」駅、「笹塚」駅を中心とした「幡ヶ谷六号通り商店街」や「幡ヶ谷商店街」等の多数の商店街の他、スーパーや郵便局などの生活利便施設が揃っています。こうした交通利便性や生活利便性を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>							
特記事項							
<ul style="list-style-type: none"> ・本物件と一部の隣地との境界が未確定です。 							
(注1) 本物件の敷地の一部(約125㎡)を私道として提供しています。							
(注2) 本物件には、ゴミ置場(8.51㎡)の附属建物が存在しますが、延床面積には含まれていません。							

T-87 KDXレジデンス学芸大学

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注)					
取得予定価格	750百万円	取得予定日	2020年2月27日			
所在地	住居表示	東京都目黒区鷹番二丁目4番3号				
アクセス (主な利用駅)	東急東横線「学芸大学」駅徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用 地域/近隣商業地域	敷地面積	383.91㎡
	建蔽率	60%/80%	容積率	200%/300%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,031.34㎡
	竣工日	2003年4月24日		賃貸可能戸数	23戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	東急住宅リース株式会社					
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	鑑定評価額	828百万円	価格時点	2019年12月1日	
直接還元法収益価格	863百万円	直接還元利回り	3.8%	NOI	34百万円	
DCF法収益価格	813百万円	割引率	3.9%	最終還元利回り	4.0%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	(2019年10月末日)95.6%		-	
土地・物件特性						
<p><東急東横線沿線の高級住宅街に位置するスモール・ファミリー向けレジデンス></p> <p>本物件が所在する目黒区鷹番は、江戸時代、将軍家が鷹狩りを行う場所（鷹場）として整備された六筋のうちの一つである目黒筋の鷹場に監視や管理をする番所である「鷹番」が置かれたことが地名の由来とも言われています。1923年に東急目蒲線（現在の目黒線）、1927年の同東横線の開通を契機に、大正から昭和にかけて急速に都市化が進展し、現在は都内でも有数の高級住宅街として知られる地位の高いエリアです。本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約6分に位置する30㎡台の1R及び1Kを中心としたスモール・ファミリータイプの物件です。ターミナル駅である「渋谷」駅まで約6分、「池袋」駅まで約23分でアクセス可能と都心のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れており、「学芸大学」駅周辺の商店街にはスーパーマーケットや銀行等の生活利便施設も整っており、都心へ通勤する単身者、夫婦世帯からの安定した需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本投資法人による取得時までに対象不動産を三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。						

T-88 KDXレジデンス蒲田南

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注1)					
取得予定価格	1,918百万円		取得予定日	2020年3月2日		
所在地	住居表示	東京都大田区南六郷三丁目9番4（地番）				
アクセス （主な利用駅）	京浜急行本線「雑色」駅徒歩約10分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	1,133.06㎡（注2）
	建蔽率	60%	容積率	200%	評価	特殊マーケット
建物(注3)	所有形態	所有権	用途	共同住宅（予定）	延床面積	2,781.82㎡（予定）
	竣工日	2020年2月28日（予定）		賃貸可能戸数	80戸（予定）	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建（予定）			タイプ	シングル（予定）
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	2,090百万円	価格時点	2019年12月1日
直接還元法収益価格	2,120百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	85百万円	
DCF法収益価格	2,050百万円	割引率	3.8%	最終還元利回り	4.2%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	-（注4）		-
土地・物件特性						
<p><羽田空港関係者の法人需要が見込まれるエリアのシングル向けレジデンス> 一説によると、かつての八幡塚、高畑、古川、町屋、道塚、雑色の6村が、「六郷村」という一つの村であったことが本物件の所在する「六郷」という地名の由来とも言われています。関東大震災後、昭和3年（1928年）の内務省の工場地域指定により急速に工場が進出し、近年移転した工場跡地への住宅整備が進んでいるエリアです。本物件は、京浜急行電鉄本線「雑色」駅から徒歩約10分に位置し、「雑色」駅から「羽田空港国際線ターミナル」駅まで約14分、本物件から徒歩1分の京浜急行バス「六郷小学校」バス停から羽田空港まで直通で約30分と羽田空港関係者の住まいや社宅としての法人需要が見込まれる特殊性の高いエリアにあります。「雑色」駅から「品川」駅まで約13分、「東京」駅まで約31分と中心部への交通利便性も高く、駅前にはスーパーや「雑色商店街」等の生活利便施設が揃っており、羽田空港関係者に加え、都心へ通勤する単身層、夫婦世帯、家族世帯による安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 本投資法人による取得時までに対象不動産を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。 (注2) 本物件の敷地の一部（約21.72㎡）を私道として提供する予定です。 (注3) 本物件の建物については、本書の日付現在建築中であり、竣工していませんが、建物が竣工した後に信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。 (注4) シングルタイプ69戸について、国内の事業会社と売主との間で2020年3月1日を始期とする建物賃貸借予約契約が締結されています。当該建物賃貸借契約の効力発生を前提とした、2020年3月1日時点の想定稼働率は79.6%です。						

T-89 KDXレジデンス吉祥寺

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注1)					
取得予定価格	621百万円	取得予定日	2020年3月13日			
所在地	住居表示	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目354番12(地番)				
アクセス (主な利用駅)	JR中央本線、京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居 専用地域	敷地面積	282.77㎡(注2)
	建蔽率	60%	容積率	200%	評価	地位
建物(注3)	所有形態	所有権	用途	共同住宅(予定)	延床面積	782.15㎡(予定)
	竣工日	2020年2月28日(予定)		賃貸可能戸数	21戸(予定)	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 地下1階付地上4階建 (予定)			タイプ	スモール・ファミリー (予定)
PM会社	東急住宅リース株式会社					
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	鑑定評価額	650百万円	価格時点	2019年12月1日	
直接還元法収益価格	666百万円	直接還元利回り	4.1%	NOI	27百万円	
DCF法収益価格	643百万円	割引率	4.2%	最終還元利回り	4.3%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	-		
土地・物件特性						
<p>< 商業環境と居住環境が調和した人気エリアの新築シングル向けレジデンス ></p> <p>江戸時代、小石川水道橋外にあった吉祥寺門前町の住人が明暦の大火の被害によりこの地に移住し名づけたとされる「吉祥寺」は、明治時代以降開発が進み、商業環境と豊かな居住環境が調和した居住地として人気のある地位の高い地域です。本物件は、JR中央本線・京王井の頭線「吉祥寺」駅から徒歩約14分の距離に位置し、「新宿」駅まで約14分、「東京」駅まで約28分と都心の商業施設やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。周辺は、「吉祥寺サンロード商店街」等の商店街と大規模店舗の共存による回遊性の高い商業集積地であり、また日本さくら名所100選に選定されている「井の頭恩賜公園」や「善福寺公園」等の豊かな自然環境を有しています。こうした高い生活利便性と良好な生活環境を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
<p>(注1) 本投資法人による取得時までに対象不動産を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。</p> <p>(注2) 本物件の敷地の一部(約6.1㎡)を私道として提供しています。</p> <p>(注3) 本物件の建物については、本書の日付現在建築中であり、竣工していませんが、建物が竣工した後に信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。</p>						

T-90 KDXレジデンス三鷹

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注1)					
取得予定価格	2,530百万円		取得予定日	2020年6月30日		
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀四丁目250番4、同6、同8（地番）				
アクセス （主な利用駅）	JR中央本線「三鷹駅」徒歩約11分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	541.88㎡(注2)
	建蔽率	80%	容積率	500%	評価	地位
建物(注2)	所有形態	所有権	用途	共同住宅、サービス業を営む店舗、事務所（予定）	延床面積	3,232.50㎡（予定）
	竣工日	2020年5月29日（予定）		賃貸可能戸数	51戸（店舗・事務所含む）（予定）	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造12階建（予定）			タイプ	スモール・ファミリー（予定）
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	2,810百万円	価格時点	2019年12月1日
直接還元法収益価格	2,840百万円	直接還元利回り	4.2%	NOI	120百万円	
DCF法収益価格	2,770百万円	割引率	3.9%	最終還元利回り	4.3%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	-		
土地・物件特性						
<p><文化と自然の風土を併せ持つ地位の高いエリアに位置する新築ファミリー向けレジデンス></p> <p>明治22年（1889年）に成立した三鷹村の合併元の10か村が、江戸時代に世田谷領・府中領・野方領の「三領」にまたがる「鷹場」の村であったという三領説が地名の由来といわれる「三鷹」は、戦後間もない昭和25年（1950年）の単独市制の施行から都市化が進みました。太宰治、山本有三ら文豪が過ごした地としても名高く、「井の頭恩賜公園」や「風の散歩道」を始め豊かな自然を備えた、文化と自然の風土を併せ持つ地位の高いエリアです。本物件は、JR中央本線「三鷹」駅から徒歩約11分の距離に位置し、「新宿」駅まで中央線快速を利用し約14分、「東京」駅まで約30分と都心のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れ、駅周辺の複数の複合商業施設、「三鷹中央通り商店会」などの生活利便施設も整っており、都心へ通勤する夫婦世帯、家族世帯からの安定した需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 本投資法人による取得時までに対象不動産を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。						
(注2) 地番250番8（19.58㎡）は舗装通路の一部として利用されています。						
(注3) 本物件の建物については、本書の日付現在建築中であり、竣工していませんが、建物が竣工した後に信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。						

T-91 KDXレジデンス中延

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注1)					
取得予定価格	830百万円	取得予定日	2020年8月3日			
所在地	住居表示	東京都品川区中延六丁目6番1号				
アクセス (主な利用駅)	東急大井町線「荏原町」駅徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	304.14㎡
	建蔽率	80%	容積率	300%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗	延床面積	1,048.45㎡
	竣工日	2008年5月30日		賃貸可能戸数	32戸(店舗含む)	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			タイプ	シングル
PM会社	東急住宅リース株式会社					
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	鑑定評価額	897百万円	価格時点	2019年12月1日	
直接還元法収益価格	928百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	38百万円	
DCF法収益価格	884百万円	割引率	4.1%	最終還元利回り	4.2%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	(2019年10月末日) 72.7%(注2)		-	
土地・物件特性						
<p><都心へのアクセスに優れ、生活利便施設が揃う好立地のシングル向けレジデンス> 一説によると、1559年(永禄2年)の「小田原衆所領役帳」に「荏原郷中之部品川筋」といった記述が残っていることから、荏原の中部地域の示す意味で名づけられたとされる「中延」は、昭和初期以降市街化が進み、近隣型商店街と住宅地が連担する生活利便性の高い地域です。本物件は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延」駅から徒歩6分の距離に位置し、「日本橋」駅まで都営浅草線利用で約20分と都心の商業施設やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。周辺は、本物件前面道路の「三間通り」が属する「荏原町商店街」や近隣の「中延商店街」等が近接し日用品店や生活利便施設が揃っている他、「立会川緑道」や「源氏前公園」等の豊かな自然環境を有しています。こうした高い生活利便性と良好な生活環境を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 本投資法人による取得時までに対象不動産を三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。						
(注2) 本物件1階の店舗区画について、国内の個人と売主との間で2019年12月1日を始期とする建物賃貸借契約が締結されていますが、2019年10月末日現在において、賃貸開始前のため、稼働率には含まれていません。						

R-46 KDXレジデンス仙台駅東

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注)					
取得予定価格	1,340百万円	取得予定日	2020年2月27日			
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町西2番地13				
アクセス (主な利用駅)	JR東北本線他「仙台」駅徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	586.20㎡
	建蔽率	80%	容積率	400%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,367.06㎡
	竣工日	2019年2月15日		賃貸可能戸数	88戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			タイプ	シングル
PM会社	株式会社長谷工ライブネット					
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,410百万円	価格時点	2019年12月1日	
直接還元法収益価格	1,430百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	66百万円	
DCF法収益価格	1,390百万円	割引率	4.4%	最終還元利回り	4.8%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	(2019年10月末日)100%	(2019年4月末日)93.2%		
土地・物件特性						
<p><東北地方最大のターミナル「仙台」駅から徒歩圏に位置する新築シングル向けレジデンス></p> <p>本物件が所在する鉄砲町西は、江戸時代に仙台藩の鉄砲足軽組が置かれたことにその名を由来し、古くから栄えた地域です。空襲による戦災を免れたことから、戦後も古い木造建築物が密集した街並みが残っていましたが、昭和63(1988)年に開始された仙台駅東第二土地区画整理事業により道路や街区が整備され再開発が進んでいます。本物件は、JR東北本線他「仙台」駅から徒歩約7分に位置します。東北地方最大のターミナル駅から徒歩圏という交通利便性、駅周辺の複数の大規模ショッピング施設を日常的に利用可能であること、2019年竣工の新築物件であることなど、複数の強い訴求力を持つ希少な物件です。本物件は、その高い生活利便性、とりわけ東北新幹線停車駅から徒歩圏という交通面の魅力から、通勤者向けの法人契約を中心とした、賃貸需要を獲得しています。更に、JR東日本が「仙台」駅東口直結のオフィスビル開発に着手するなど、本物件の近隣では今後も再開発の進展が見込まれることから、将来的にも安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本投資法人による取得時までに対象不動産を三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。						

A-1 ホテルリブマックス東京大塚駅前

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,390百万円		取得予定日	2020年3月2日		
所在地	住居表示	東京都豊島区南大塚三丁目44番12号				
アクセス (主な利用駅)	JR山手線「大塚」駅徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	326.71㎡
	建蔽率	80%	容積率	500%	評価	-
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル、店舗	延床面積	1,656.19㎡(注)
	竣工日	2018年10月16日		客室数/店舗	74室/1区画	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
オペレーター	株式会社リブ・マックス					
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		鑑定評価額	2,440百万円	価格時点	2019年12月1日
直接還元法収益価格	2,500百万円	直接還元率	4.0%	NOI	100百万円	
DCF法収益価格	2,420百万円	割引率	初～4年	3.9%	最終還元率	4.2%
			5～9年	4.0%		
			10年以降	4.1%		
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(2019年10月末日)100%	(2019年4月末日)100%	
土地・物件特性						
<p><都心へのアクセスが良好な「大塚」駅至近に位置する宿泊特化型ホテル></p> <p>本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約3分の距離に位置する宿泊特化型ホテルです。本物件の存する「大塚」駅周辺は、幹線道路沿いに中規模オフィスビルや店舗付オフィスビルが立ち並び、その背後には、飲食店舗やサービス型店舗が集積する繁華性の高い商業地域が形成されている上、現在も北口駅前広場で整備工事が計画されているなど、駅周辺における今後の活性化が期待される地域です。「池袋」駅へは「大塚」駅からJR山手線利用で1駅約3分であり、本物件から徒歩約6分にある東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から都心の地下鉄網も利用可能で、都心の商業施設やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。客室タイプは、シングル66室、ツイン8室の計74室であり、ターミナル駅及びオフィスエリア、観光地各所からの良好な接近性より、ビジネス利用向けの顧客をメインターゲットにレジャー利用向けの顧客も含む安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
賃貸借の概要						
賃借人	株式会社リブ・マックス					
契約形態	普通借家契約（固定賃料）					
契約期間	2018年10月31日から2038年10月30日					
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。					
期間満了時の更新	2年間（自動更新）					
賃料の改定	賃貸借開始日から5年間は賃料改定不可					
中途解約	賃貸借開始日から10年間は解約不可					
その他	-					
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件には、ゴミ置場（9.83㎡）の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。						

A-2 ホテルリブマックス横浜駅西口

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,570百万円	取得予定日	2020年3月2日			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番32号				
アクセス (主な利用駅)	JR東海道本線他「横浜」駅徒歩約8分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	377.68㎡
	建蔽率	80%	容積率	500%	評価	-
建物	所有形態	所有権	用途	ホテル、店舗	延床面積	1,996.93㎡
	竣工日	2018年11月16日		客室数/店舗	123室/1区画	
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建				
オペレーター	株式会社リブ・マックス					
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		鑑定評価額	2,670百万円	価格時点	2019年12月1日
直接還元法収益価格	2,720百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	109百万円	
DCF法収益価格	2,650百万円	割引率	初～4年	3.9%	最終還元利回り	4.2%
			5～9年	4.0%		
10年以降	4.1%					
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	(2019年10月末日) 100%	(2019年4月末日) 100%		
土地・物件特性						
<p><ビジネス及び観光地各所へのアクセスが良好なエリアに位置する宿泊特化型ホテル></p> <p>本物件は、JR・私鉄・地下鉄の6社局が乗り入れるターミナル駅である「横浜」駅から徒歩約8分の距離に位置する宿泊特化型ホテルです。本物件の存する「横浜」駅周辺地区は、駅前に大規模商業施設が集積し、幹線道路沿いには、中高層のオフィスビルや店舗付オフィスビル、ビジネスホテルが建ち並び繁華性の高い商業地域が形成されている上、「横浜」駅周辺大改造計画(エキサイトよこはま22)に基づき、複数の再開発計画が進行中であり、今後益々の駅周辺の活性化が期待される地区です。「横浜」駅からは「新横浜」駅まで約20分、「東京」駅まで約30分、「羽田空港国内線ターミナル」駅まで約30分等、主要交通機関へのアクセスの利便性は良好です。客室タイプは、シングル106室、ツイン15室、ユニバーサル2室の計123室であり、「横浜」駅を起点とする首都圏主要ビジネスエリア及び横浜市内のビジネスエリア、観光地各所へのアクセスが良好であることから、ビジネス利用向けの顧客をメインターゲットにレジャー利用向けの顧客も含む安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>						
賃貸借の概要						
賃借人	株式会社リブ・マックス					
契約形態	普通借家契約(固定賃料)					
契約期間	2018年11月30日から2038年11月29日					
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。					
期間満了時の更新	2年間(自動更新)					
賃料の改定	賃貸借開始日から5年間は賃料改定不可					
中途解約	賃貸借開始日から10年間は解約不可					
その他	-					
特記事項						
該当事項はありません。						

<株式会社リブ・マックスについて>

ホテルリブマックス東京大塚駅前及びホテルリブマックス横浜駅西口のオペレーターである株式会社リブ・マックスの概要は以下のとおりです。

<ホテル運営実績(2019年7月1日現在)>

- 2006年にホテル事業を開始
- ビジネスホテルブランドであるホテルリブマックスを全国に118軒展開
- リゾートホテルであるリブマックスリゾートを全国に23軒展開
- 宿泊特化型ホテルの運営に関する豊富な実績とノウハウを有する



住所:東京都港区赤坂2-5-1 従業員数:1,211名(2019年7月1日現在) 設立:1998年7月23日

(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの状況

新規取得資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。なお、新規取得資産取得後のポートフォリオに含まれる物件に係る「信託受益権の概要」及び「価格及び投資比率」については、前記「(1)新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要」をご参照ください。

賃貸借の状況

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,198.24	97.4	86	83	81	
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,261.58	96.1	54	52	51	
		T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,050.38	92.9	36	34	34	
		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	2,031.44	98.9	77	76	75	
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,007.35	95.5	41	39	37	
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	6,052.85	98.9	85	84	71	
		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-	-	-	-	-
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,062.98	97.2	35	34	34	
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,413.31	96.2	106	102	77	
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,365.78	94.9	61	58	57	
		T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,617.32	100.0	50	50	48	
		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,824.66	97.8	85	83	80	
		T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,530.71	91.1	20	17	17	
		T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,740.81	98.4	62	61	60	
		T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,361.08	94.2	64	60	59	
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,849.00	100.0	76	76	76	
		T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	1,034.27	100.0	27	27	27	
		T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,218.48	96	39	37	36	
		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	17	
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	16	
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,537.38	100.0	60	60	58	
		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,310.16	98.9	179	177	93	
		T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,951.01	95.2	42	40	39	
		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,323.88	98.4	54	53	53	
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	865.16	97.1	34	33	32	
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,215.84	94.7	38	36	35	
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	1,020.18	100.0	32	32	31	
		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,078.33	97.7	39	38	38	
		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	19	
		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	829.05	100.0	29	29	29	
		T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1	
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,485.91	97.3	72	70	63	

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1)(注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナント の総数 (注8)
居住用 施設	東京 経済圏	T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,293.90	97.2	36	35	31
		T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,127.90	96.4	52	50	48
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,150.33	98.2	49	48	47
		T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	24
		T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ ファミリー	1,314.91	1,314.91	100.0	44	44	44
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,102.20	97.7	46	45	44
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	989.82	100.0	39	39	39
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	900.60	96.6	37	36	36
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,463.63	91.4	72	66	53
		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,336.82	95.4	40	38	38
		T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,832.53	100.0	52	52	48
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	2,024.81	100.0	33	33	33
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,756.27	100.0	28	28	1
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	877.14	100.0	27	27	26
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ ファミリー	1,637.00	1,509.36	92.2	48	44	43
		T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ ファミリー	4,591.76	4,508.17	98.2	144	141	134
		T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,240.42	97.8	127	124	116
		T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,271.13	95.7	117	112	73
		T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ ファミリー	4,009.07	3,814.19	95.1	145	138	121
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,854.23	100.0	85	85	83
		T-57	ピーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	シングル	1,809.84	1,739.85	96.1	70	67	64
		T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	3,103.07	98.2	40	39	38
		T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ ファミリー	2,198.56	2,089.60	95	38	36	35
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ ファミリー	1,929.61	1,929.61	100.0	32	32	32
		T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,899.29	100.0	57	57	56
		T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	3,917.51	90.8	174	158	82
		T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ ファミリー	3,499.84	3,421.44	97.8	59	58	54
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,614.28	100.0	65	65	65
		T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ ファミリー	1,180.71	1,180.71	100.0	28	28	28
		T-67	KDXレジデンス神田	スモール・ ファミリー	1,031.09	1,031.09	100.0	30	30	30
T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ ファミリー	2,659.66	2,535.75	95.3	65	62	62		
T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,297.27	100.0	47	47	43		
T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ ファミリー	1,357.88	1,357.88	100.0	33	33	31		
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	シングル	878.50	851.58	96.9	30	29	29		

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	
居住用施設	東京経済圏	T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	シングル	808.54	808.54	100.0	39	39	39	
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	シングル	939.89	939.89	100.0	38	38	38	
		T-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	988.02	95.7	47	45	44	
		T-75	KDXレジデンス新大塚	シングル	872.00	872.00	100.0	40	40	1	
		T-76	KDXレジデンス桜上水	シングル	1,227.16	1,201.96	97.9	43	42	40	
		T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,190.53	100.0	36	36	31	
		T-78	KDXレジデンス豊洲	シングル	6,811.38	6,811.38	100.0	242	242	2	
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	スモール・ファミリー	1,996.08	1,936.15	97.0	44	43	43	
		T-80	KDXレジデンス日吉	ファミリー	6,131.93	5,848.67	95.4	92	88	78	
		T-81	KDXレジデンス上北沢	スモール・ファミリー	1,971.07	1,870.01	94.9	39	37	37	
		T-82	KDXレジデンス上野毛	シングル	1,224.87	1,224.87	100.0	34	34	1	
		T-83	KDXレジデンス東浅草	シングル	1,013.40	1,013.40	100.0	36	36	16	
		T-84	KDXレジデンス西船橋	シングル	1,277.78	1,277.78	100.0	57	57	16	
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	シングル	2,659.50	2,603.88	97.9	87	85	83	
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	スモール・ファミリー	957.67	875.99	91.5	32	29	29	
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	スモール・ファミリー	820.01	783.62	95.6	23	22	22	
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	シングル	2,203.87	-	-	80	-	-	
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	スモール・ファミリー	665.39	-	-	21	-	-	
		T-90	KDXレジデンス三鷹	スモール・ファミリー	2,631.45	-	-	51	-	-	
		T-91	KDXレジデンス中延	シングル	845.78	614.77	72.7	32	29	26	
	東京経済圏小計				-	184,711.81	174,710.46	97.5	4,994	4,718	3,723
	地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,200.73	96.1	92	89	86	
		R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,798.20	100.0	40	40	39	
		R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,711.16	92.3	92	85	80	
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,104.76	95.6	160	153	153	
		R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,233.39	91.4	80	74	72	
		R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ファミリー	6,255.16	6,176.04	98.7	148	146	140	
		R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ファミリー	2,762.76	2,619.94	94.8	78	74	69	
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ファミリー	3,413.06	3,327.67	97.5	84	82	71	
R-11		KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	2,080.57	92.3	65	60	59		
R-13		KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,733.11	95.3	45	43	40		
R-16		KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	6,022.33	96.8	187	181	170		
R-17		KDXレジデンス東桜II	スモール・ファミリー	2,655.31	2,575.91	97.0	66	64	57		
R-18		KDXレジデンス神宮前	スモール・ファミリー	2,724.19	2,699.74	99.1	95	94	78		

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)
居住用施設	地方経済圏	R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,255.51	95.8	76	72	69
		R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,049.10	95.8	49	47	46
		R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,387.30	100.0	118	118	112
		R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,704.41	97.1	131	127	125
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,701.87	100.0	61	61	52
		R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	1,843.91	91.1	70	64	60
		R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	21
		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,216.91	96.7	86	83	80
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,675.25	91.9	21	20	19
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,800.40	95.3	64	61	56
		R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ファミリー	2,602.53	2,561.22	98.4	63	62	61
		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,035.32	80.7	36	29	29
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,019.83	96.2	24	23	23
		R-35	レオパレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ファミリー	1,923.22	1,923.22	100.0	55	55	53
		R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ファミリー	6,511.88	6,297.18	96.7	134	130	126
		R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,707.96	99.5	170	169	111
		R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー	スモール・ファミリー	11,855.63	8,778.56	74.0	212	159	151
		R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ファミリー	5,269.39	5,146.69	97.7	114	111	105
		R-41	セレニテ北久宝寺	シングル	2,277.14	2,249.67	98.8	85	84	82
		R-42	セレニテ西宮本町	シングル	1,351.68	1,284.22	95.0	51	49	46
R-43	KDXレジデンス西新	スモール・ファミリー	4,472.72	4,080.90	91.2	128	117	106		
R-44	セレニテ神戸元町	シングル	3,787.85	3,657.32	96.6	138	133	106		
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	ファミリー	17,575.39	16,187.80	92.1	239	220	203		
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	シングル	2,254.34	2,254.34	100.0	88	88	74		
地方経済圏小計				-	157,513.72	148,635.17	94.4	3,747	3,569	3,031
居住用施設合計				-	342,225.53	323,345.63	96.0	8,741	8,287	6,754
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	介護付有料老人ホーム	2,086.40	2,086.40	100.0	-	-	1
		H-2	ニチイホーム中野南台	介護付有料老人ホーム	3,339.00	3,339.00	100.0	-	-	1
		H-3	ジョイステージ八王子	介護付有料老人ホーム	13,812.27	13,812.27	100.0	-	-	1
		H-4	ゆいま～る聖ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	4,385.53	4,385.53	100.0	-	-	1
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	介護付有料老人ホーム	8,208.65	8,208.65	100.0	-	-	1
		H-21	プレザングラン 大田多摩川	介護付有料老人ホーム	3,175.15	3,175.15	100.0	-	-	1

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-22	ツクイ・サンシャイン町田	介護付有料老人ホーム	15,553.33	15,553.33	100.0	-	-	1	
		H-23	せらび恵比寿	介護付有料老人ホーム	1,557.73	1,557.73	100.0	-	-	1	
		東京経済圏小計			-	52,118.06	52,118.06	100.0	-	-	8
	地方経済圏	地方都市圏	H-6	天	介護付有料老人ホーム	6,473.60	6,473.60	100.0	-	-	1
			H-7	イリーゼ西岡	住宅型有料老人ホーム	3,140.27	3,140.27	100.0	-	-	1
			H-8	いざりえ恵庭ビル	介護付有料老人ホーム	5,343.33	5,343.33	100.0	-	-	3
			H-9	さわやか桜武番館	介護付有料老人ホーム	3,628.51	3,628.51	100.0	-	-	1
		大阪圏	H-10	アクティバ琵琶	介護付有料老人ホーム	39,649.84	39,649.84	100.0	-	-	1
			H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	介護付有料老人ホーム	4,493.35	4,493.35	100.0	-	-	1
			H-12	グランダ門戸厄神	住宅型有料老人ホーム	3,287.80	3,287.80	100.0	-	-	2
			H-13	エクセレント西宮	介護付有料老人ホーム	2,685.48	2,685.48	100.0	-	-	1
	その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	サービス付き高齢者向け住宅	4,180.28	4,180.28	100.0	-	-	1	
	地方経済圏	大阪圏	H-15	エクセレント北野	住宅型有料老人ホーム	1,339.58	1,339.58	100.0	-	-	1
			H-16	アネシス寺田町	介護老人保健施設	7,856.64	7,856.64	100.0	-	-	1
			H-17	ロココリハ	介護老人保健施設	3,860.29	3,860.29	100.0	-	-	1
			H-18	オラージュ須磨	介護老人保健施設	5,995.74	5,995.74	100.0	-	-	1
			H-19	カネディアンヒル	介護老人保健施設	3,731.26	3,731.26	100.0	-	-	1
			H-20	アネシス兵庫	介護老人保健施設	4,415.16	4,415.16	100.0	-	-	1
			H-24	アルテ石屋川	介護付有料老人ホーム	3,444.81	3,444.81	100.0	-	-	1
	地方経済圏小計			-	103,525.94	103,525.94	100.0	-	-	19	
ヘルスケア施設合計				-	155,644.00	155,644.00	100.0	-	-	27	
宿泊施設	東京経済圏	A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	-	1,660.21	1,660.21	100.0	-	-	2	
		A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	-	1,997.18	1,997.18	100.0	-	-	1	
	東京経済圏小計			-	3,657.39	3,657.39	100.0	-	-	3	
宿泊施設合計				-	3,657.39	3,657.39	100.0	-	-	3	
合計(注9)				-	501,526.92	482,647.02	97.3	8,741	8,287	6,784	

なお、譲渡予定資産のタイプ分類、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、賃貸可能戸数、賃貸戸数及びテナントの総数は、以下のとおりです。

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1)(注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)
居住用施設	地方経済圏	R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ファミリー	2,159.25	1,923.34	89.1	40	36	33

(注1)「タイプ」には、居住用施設については当該取得済資産又は当該取得予定資産における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「タイプ」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ (主として夫婦世帯及び乳幼児等がある家族世帯を対象とする住宅)	ファミリータイプ (主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

(注2)「分類」には、前記「(2) 個別信託不動産の概要」に記載の分類を記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」には、2019年10月末日現在における、各取得済資産又は各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積(各取得済資産又は各取得予定資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積又は敷地面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているもの(2019年10月末日現在において、稼働していない床面積については、直前に当該床面積が稼働していた時点での賃貸借契約における契約賃貸面積、若しくは建物竣工図等をもとに算出した面積)を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「賃貸可能面積」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

(注4)「賃貸面積」には、2019年10月末日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている部分について、賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。また、本投資法人は、ヘルスケア施設については、原則として本投資法人がマスター・リース(マスター・リース契約における賃借人)としてオペレーターに対する賃貸人となることによって、オペレーターとのコミュニケーションを円滑に進めるとともに、モニタリングの実効性を確保する方針です。そのため、本投資法人は本書の日付現在において保有するすべてのヘルスケア施設について、信託受託者との間で、各物件に係る信託契約の満了日と同一の日を契約満了日とするマスター・リース契約を締結しています。なお、当該マスター・リース契約上、契約更改の方法についての定めはありませんが、対象となる物件に係る信託契約の期間が延長された場合には、マスター・リース契約の期間も同様に延長される旨の定めがあります。また、当該マスター・リース契約は、いわゆるパススルー型の賃貸借契約であり、2019年10月末日現在、テナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約に基づく当該マスター・リース上の賃貸面積は155,644.00㎡、敷金・保証金は0円となっています。

(注5)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。「稼働率」の各「小計」及び「合計」欄には、ポートフォリオ全体(ただし、底地、未竣工物件及び譲渡予定資産を除きます。)の稼働率を記載しています。なお、底地(敷地面積3,040.11㎡)を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、97.3%になります。

(注6)「賃貸可能戸数」には、2019年10月末日現在における、賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。)を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「賃貸可能戸数」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

(注7)居住用施設の「賃貸戸数」には、2019年10月末日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数(店舗等を含みます。)を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

(注8)居住用施設の「テナントの総数」には、2019年10月末日現在における、エンドテナントについて記載しており、1テナントが特定の取得済資産又は取得予定資産において、複数の貸室(トランクルーム、駐車場、駐輪場は含みません。)を賃借している場合には、これを当該取得済資産又は当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産及び取得予定資産を賃借している場合には、別のテナントとして数えてテナント数を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。ヘルスケア施設及び宿泊施設の「テナントの総数」は、2019年10月末日現在有効な各取得済資産又は取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。

(注9)本投資法人が保有する物件(譲渡予定資産を除きます。)について、主要な不動産の物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。)は存在しません。また、本投資法人の保有物件についてはいずれも担保は設定されていません。

鑑定評価書・建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)							建物状況評価 報告書 (注2) (注3)		地震リスク 診断 報告書	
		鑑 定 評 価 機 関	鑑 定 評 価 額 (百 万 円)	NOI (百 万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千 円)	PML値 (%) (注4)
					収 益 価 格 (百 万 円)	直 接 還 元 利 回 り (%)	収 益 価 格 (百 万 円)	割 引 率 (%)	最 終 還 元 利 回 り (%)			
T-1	KDX代官山レジデンス	F	6,200	249	6,310	3.8	6,090	3.6	4.0	H	174,710	6.02
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,170	91	2,210	3.9	2,130	3.7	4.1	H	88,120	3.34
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,010	43	1,030	3.9	992	3.7	4.1	H	51,910	7.16
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,810	77	1,840	3.9	1,780	3.7	4.1	H	88,860	2.49
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	914	38	929	4.0	899	3.8	4.2	T	26,071	6.66
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,510	162	3,560	4.3	3,460	4.1	4.5	H	166,710	2.81
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,840	0	-	-	1,840	4.4	4.6	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	741	37	750	4.6	731	4.4	4.8	H	58,730	5.34
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,830	90	1,840	4.7	1,820	4.5	4.9	T	78,584	6.23
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,450	72	1,470	4.5	1,430	4.3	4.7	H	102,530	7.26
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,590	150	3,650	3.9	3,530	3.7	4.1	H	144,930	2.68
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,550	144	3,610	3.8	3,480	3.6	4.0	H	135,390	7.40
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,530	103	2,570	3.9	2,480	3.7	4.1	H	69,510	5.97
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,720	111	2,760	3.8	2,670	3.6	4.0	H	114,450	5.88
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,370	98	2,410	3.8	2,330	3.6	4.0	H	121,760	11.38
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	2,000	83	2,030	3.9	1,970	3.7	4.1	T	75,109	6.71
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,060	42	1,080	3.8	1,040	3.6	4.0	T	30,480	7.61
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,900	82	1,930	4.0	1,870	3.8	4.2	H	95,040	9.76
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,000	42	1,020	4.0	984	3.8	4.2	D	41,075	6.40
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	844	35	858	4.0	829	3.8	4.2	T	28,666	6.25
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	4,020	168	4,100	4.0	3,980	3.8	4.2	D	112,545	5.27
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,430	60	1,450	4.0	1,420	3.8	4.2	D	54,041	6.62
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,090	174	4,160	3.9	4,020	3.7	4.1	H	213,090	2.31
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,870	118	2,910	4.0	2,820	3.8	4.2	T	42,028	5.46
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,330	55	1,350	3.9	1,300	3.7	4.1	T	44,651	6.20
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	930	38	945	3.9	914	3.7	4.1	T	24,867	6.18
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,480	67	1,500	4.1	1,450	3.9	4.3	T	105,060	3.87
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,120	46	1,140	3.9	1,100	3.7	4.1	T	31,147	6.00
T-32	KDXレジデンス三宿	F	958	40	974	3.9	941	3.7	4.1	H	48,010	11.02
T-33	KDXレジデンス用賀	F	864	37	878	4.0	850	3.8	4.2	D	45,699	7.01
T-34	KDXレジデンス下馬	F	765	32	777	4.0	752	3.8	4.2	T	23,645	8.54
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,450	74	1,470	4.7	1,430	4.5	4.9	H	104,990	7.00
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,340	60	1,360	4.2	1,320	4.0	4.4	D	58,973	7.55
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,280	58	1,290	4.3	1,270	4.1	4.5	D	51,194	8.66
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	942	43	956	4.3	928	4.1	4.5	T	42,135	4.82
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,010	43	1,030	4.0	995	3.8	4.2	D	48,300	6.05
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,060	47	1,080	4.1	1,040	3.9	4.3	D	49,678	7.58
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,010	46	1,030	4.1	996	3.9	4.3	H	69,210	8.04
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	767	34	777	4.3	757	4.1	4.5	T	22,453	4.18
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	654	30	663	4.3	645	4.1	4.5	T	27,622	4.42
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	522	25	529	4.4	515	4.2	4.6	T	34,650	6.14

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2)(注3)		地震リスク 診断 報告書
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	NOI (百万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千円)	PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回 り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回 り (%)			
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	985	49	997	4.5	972	4.3	4.7	H	84,910	5.78
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,140	56	1,150	4.4	1,120	4.2	4.6	T	92,813	6.23
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,080	93	2,110	4.2	2,050	4.0	4.4	D	87,851	8.01
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,690	70	1,720	4.0	1,660	3.8	4.2	T	30,411	3.97
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,250	52	1,270	3.9	1,230	3.7	4.1	H	54,160	3.96
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	682	29	693	4.1	671	3.9	4.3	H	45,440	3.72
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,620	64	1,640	3.8	1,590	3.6	4.0	H	59,510	10.68
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,800	198	4,880	4.0	4,720	3.8	4.2	T	61,081	13.13
T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	F	3,340	137	3,390	4.0	3,280	3.8	4.2	T	47,844	3.81
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,370	100	2,410	4.1	2,330	3.9	4.3	T	30,364	4.08
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,310	147	3,350	4.3	3,260	4.1	4.5	T	53,370	3.05
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,650	233	5,690	4.0	5,610	3.7	4.1	T	96,346	5.15
T-57	ピーサイト秋葉原	F	1,010	43	1,020	4.0	991	3.8	4.2	H	40,480	4.29
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,940	78	1,970	3.7	1,910	3.5	3.9	H	90,180	1.87
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,510	107	2,550	4.0	2,460	3.8	4.2	H	95,460	6.13
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,600	67	1,630	4.0	1,570	3.8	4.2	H	36,090	12.11
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,560	64	1,580	4.0	1,530	3.8	4.2	T	27,475	6.23
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,400	61	1,420	4.2	1,380	4.0	4.4	T	24,976	7.83
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,650	159	3,700	4.2	3,590	4.0	4.4	T	69,210	2.40
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,500	78	1,520	4.8	1,480	4.6	5.0	T	91,428	8.39
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,300	57	1,320	4.0	1,270	3.8	4.2	H	75,260	7.92
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,760	64	1,790	3.6	1,720	3.4	3.8	T	10,108	5.88
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,110	43	1,130	3.8	1,090	3.6	4.0	T	14,274	2.41
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,320	160	4,400	3.6	4,240	3.4	3.8	T	17,121	6.18
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,260	52	1,280	4.0	1,240	3.8	4.2	H	19,130	3.87
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,710	65	1,740	3.7	1,680	3.5	3.9	H	53,080	7.34
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,090	42	1,110	3.7	1,070	3.5	3.9	H	50,350	5.44
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	834	33	849	3.9	819	3.7	4.1	H	43,650	3.86
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	975	39	992	3.9	958	3.7	4.1	H	46,470	4.81
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	820	36	831	4.3	808	4.1	4.5	H	52,410	11.79
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	993	41	1,010	4.0	975	3.8	4.2	H	20,980	4.48
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,160	46	1,180	3.9	1,140	3.7	4.1	H	13,450	5.41
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,130	45	1,140	3.9	1,110	3.7	4.1	H	19,220	3.40
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	324	7,810	4.1	7,570	(1~4 年度) 4.3 (5~ 11年 度) 4.2	4.3	H	76,180	3.89
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,170	89	2,210	3.9	2,120	3.7	4.1	H	64,870	10.11
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,730	134	2,750	4.6	2,700	4.3	4.7	H	141,070	3.26
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,410	65	1,420	4.3	1,400	4.0	4.4	H	70,950	5.06
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,230	50	1,240	4.0	1,210	3.7	4.1	D	12,422	7.75

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2)(注3)		地震リスク 診断 報告書
		鑑 定 評 価 機 関	鑑 定 評 価 額 (百 万 円)	NOI (百 万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千 円)	PML値 (%) (注4)
					収 益 価 格 (百 万 円)	直 接 還 元 利 回 り (%)	収 益 価 格 (百 万 円)	割 引 率 (%)	最 終 還 元 利 回 り (%)			
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	737	32	749	4.1	724	3.9	4.3	D	28,986	3.86
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,060	49	1,080	4.4	1,040	4.2	4.6	D	28,787	7.83
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,710	114	2,740	4.0	2,680	3.7	4.1	D	85,843	3.23
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	982	43	992	4.2	971	3.9	4.3	D	23,871	9.92
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	828	34	863	3.8	813	3.9	4.0	D	24,342	7.42
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,090	85	2,120	4.0	2,050	3.8	4.2	D	18,708	3.48
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	27	666	4.1	643	4.2	4.3	D	7,148	7.62
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	2,810	120	2,840	4.2	2,770	3.9	4.3	D	22,152	3.69
T-91	KDXレジデンス中延	T	897	38	928	4.0	884	4.1	4.2	D	25,367	6.53
小計		-	163,424	6,897	164,096	-	160,897	-	-	-	5,232,221	-
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,320	72	1,330	4.9	1,310	4.7	5.1	H	124,430	1.93
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,380	66	1,400	4.5	1,360	4.3	4.7	H	67,070	6.41
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,400	71	1,410	4.6	1,380	4.4	4.8	H	105,930	6.31
R-5	KDX堀筋本町レジデンス	F	3,420	162	3,460	4.4	3,380	4.2	4.6	T	165,358	3.33
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,930	93	1,950	4.5	1,900	4.3	4.7	T	102,616	7.55
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,020	106	2,040	4.7	1,990	4.5	4.9	H	183,460	1.59
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	968	50	980	4.8	955	4.6	5.0	D	54,573	1.04
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,020	55	1,030	5.0	1,010	4.8	5.2	D	76,194	0.71
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	549	31	553	5.1	544	4.9	5.3	D	50,020	0.96
R-13	KDXレジデンス一番町	D	706	36	714	4.9	703	4.7	5.1	D	42,526	2.20
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,540	129	2,570	4.5	2,500	4.3	4.7	H	230,750	0.84
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,020	52	1,030	4.5	1,010	4.3	4.7	H	99,110	5.94
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,030	56	1,040	4.8	1,020	4.6	5.0	H	105,470	12.78
R-19	KDXレジデンス西大路	D	938	47	946	4.6	934	4.4	4.8	D	65,443	3.85
R-20	KDXレジデンス西院	D	512	26	518	4.7	509	4.5	4.9	D	39,114	4.25
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,650	86	1,670	4.7	1,630	4.5	4.9	H	129,270	8.53
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,570	82	1,590	4.7	1,550	4.5	4.9	H	138,500	13.81
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注6)	F	1,424	81	1,440	4.9	1,408	4.7	5.1	H	191,230	2.47
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	860	45	870	4.9	850	4.7	5.1	T	52,941	4.48
R-26	KDXレジデンス守口	F	666	35	673	4.8	659	4.6	5.0	T	49,710	8.41
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,210	60	1,220	4.4	1,190	4.2	4.6	H	119,100	4.57
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,920	90	1,940	4.3	1,890	4.1	4.5	H	124,210	4.16
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	703	41	708	5.4	698	5.2	5.6	T	47,878	4.84
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	873	45	883	4.7	862	4.5	4.9	D	68,091	0.94
R-32	KDXレジデンス西公園	F	876	45	886	4.7	866	4.5	4.9	D	61,039	1.97
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	913	43	924	4.5	902	4.3	4.7	D	40,168	1.76
R-35	レオパレスFlat新栄	M	4,490	209	4,570	4.4	4,410	4.3	4.6	T	155,911	10.46
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,130	51	1,140	4.4	1,110	4.2	4.6	T	25,215	3.09
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,620	166	3,660	4.4	3,570	4.2	4.6	T	90,781	8.48
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,410	136	2,420	5.3	2,410	5.1	5.5	H	142,780	5.33
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	D	5,220	254	5,320	4.6	5,180	4.4	4.8	T	149,983	0.80

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2)(注3)		地震リスク 診断 報告書
		鑑 定 評 価 機 関	鑑 定 評 価 額 (百 万 円)	NOI (百 万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千 円)	PML値 (%) (注4)
					収 益 価 格 (百 万 円)	直 接 還 元 利 回 り (%)	収 益 価 格 (百 万 円)	割 引 率 (%)	最 終 還 元 利 回 り (%)			
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,690	83	1,700	4.7	1,670	4.5	4.9	T	66,239	0.02
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,580	66	1,610	4.1	1,550	3.9	4.3	T	19,069	5.73
R-42	セレニテ西宮本町	T	744	37	759	4.8	738	4.9	5.0	T	10,095	4.46
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,690	86	1,720	4.7	1,680	4.8	4.9	H	93,690	0.85
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,600	124	2,630	4.6	2,580	4.7	4.8	H	55,780	6.79
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,300	347	7,430	4.4	7,240	4.2	4.6	D	401,086	2.28
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,410	66	1,430	4.6	1,390	4.4	4.8	D	13,056	1.67
	小計		67,302	3,348	68,164	-	66,538	-	-	-	3,757,886	-
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	56	1,150	4.7	1,110	4.5	4.9	T	35,765	8.41
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	89	1,810	4.4	1,770	4.2	4.6	T	38,031	7.17
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,760	212	3,780	5.2	3,750	(1~10年度) 5.1 (11年度以降) 5.3	5.4	TK	178,390	9.70
H-4	ゆいま～る聖ヶ丘(注6)	F	1,120	59	1,130	5.0	1,110	4.8	5.2	E	62,028	6.30
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	161	2,970	5.1	2,920	4.9	5.3	H	74,780	11.46
H-6	天	T	2,660	166	2,680	6.0	2,650	6.1	6.2	TK	88,190	0.34
H-7	イリーゼ西岡	F	857	46	864	5.3	849	5.1	5.5	E	26,370	0.64
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,740	102	1,750	5.9	1,720	5.7	6.1	TK	1,130	1.38
H-9	さわやか桜式番館	D	991	59	999	5.6	988	5.4	5.8	TK	32,400	2.61
H-10	アクティバ琵琶(注6)	T	6,560	427	6,570	5.7	6,560	5.8	5.9	E	627,090	2.38
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	106	2,130	4.9	2,100	(1~10年度) 4.9 (11年度以降) 5.0	5.1	TK	37,430	1.54
H-12	グランダ門戸厄神	F	1,190	61	1,210	4.9	1,170	4.6	5.1	T	16,431	1.92
H-13	エクセレント西宮	T	975	50	981	5.0	972	(1~10年度) 5.0 (11年度以降) 5.1	5.2	T	29,003	2.33
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	103	1,380	7.2	1,380	(1~5年度) 7.1 (6~10年度) 7.2 (11年度以降) 7.3	7.4	TK	76,400	3.14

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)							建物状況評価 報告書 (注2)(注3)		地震リスク 診断 報告書	
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	NOI (百万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千円)	PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回 り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回 り (%)			
H-15	エクセレント北野	T	780	37	788	4.7	776	(1~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9	H	8,040	2.75
H-16	アネシス寺田町	D	3,630	189	3,680	5.0	3,610	4.8	5.2	E	131,820	5.62
H-17	ロココリハ	D	2,170	113	2,200	5.1	2,160	4.9	5.3	E	47,680	2.76
H-18	オラージュ須磨	T	2,810	155	2,840	5.2	2,800	(1~7年度) 5.0 (8~10年度) 5.1 (11年度以降) 5.2	5.4	E	125,400	2.65
H-19	カナディアンヒル	T	1,870	95	1,890	4.7	1,860	(1~7年度) 4.6 (8~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9	E	101,650	3.39
H-20	アネシス兵庫	T	1,440	76	1,450	4.8	1,430	(1~7年度) 4.7 (8~10年度) 4.8 (11年度以降) 4.9	5.0	E	111,070	3.34
H-21	ブレザングラン 大田多摩川	F	3,180	131	3,230	4.0	3,130	3.8	4.2	E	39,667	5.13
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (注6)	F	7,070	314	7,160	4.3	6,960	4.1	4.5	E	166,720	7.32
H-23	せらび恵比寿	M	1,700	71	1,730	4.0	1,670	3.8	4.2	H	44,670	7.29
H-24	アルテ石屋川	T	1,410	82	1,440	5.4	1,410	(1~8年度) 5.1 (9~10年度) 5.2 (11年度以降) 5.2	5.2	E	71,230	2.73
小計		-	55,243	2,970	55,812	-	54,855	-	-	-	2,171,385	-

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)							建物状況評価 報告書 (注2)(注3)		地震リスク 診断 報告書	
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	NOI (百万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千円)	PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回 り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
A-1	ホテルリブマックス 東京大塚駅前	T	2,440	100	2,500	4.0	2,420	(1~4 年度) 3.9 (5~9 年度) 4.0 (10年 度以 降) 4.1	4.2	D	11,707	2.92
A-2	ホテルリブマックス 横浜駅西口	T	2,670	109	2,720	4.0	2,650	(1~4 年度) 3.9 (5~9 年度) 4.0 (10年 度以 降) 4.1	4.2	D	20,583	5.31
小計		-	5,110	210	5,220	-	5,070	-	-	-	32,290	-
合計(注5)		-	291,079	13,427	293,292	-	287,360	-	-	-	11,193,782	2.03

なお、譲渡予定資産の鑑定評価書、建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)							建物状況評価 報告書 (注2)(注3)		地震リスク 診断 報告書	
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万 円)	NOI (百万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	修 繕 費 (千円)	PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回 り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	613	32	616	5.0	611	4.8	5.2	D	38,572	2.57

- (注1) 鑑定評価書については、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所(記号「F」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)、JLL森井鑑定株式会社(記号「M」)又は株式会社谷澤総合鑑定所(記号「T」)が取得済資産又は取得予定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、NOI及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点(T-1~83、R-2~45は2019年7月31日、T-84~91、R-46は2019年12月1日、H-1~24は2019年7月31日、A-1及びA-2は2019年12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。
- (注2) 建物状況評価報告書については、本資産運用会社からの委託により、株式会社ハイ国際コンサルタント(記号「H」)、大和不動産鑑定株式会社(記号「D」)、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社(記号「T」)、株式会社東京建築検査機構(記号「TK」)、SOMPOリスクマネジメント株式会社(記号「S」)又は株式会社ERIソリューション(記号「E」)が、取得済資産又は取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、取得済資産のうち、T-48については2014年3月付、T-49からT-52まで及びT-54については2014年5月付、T-53及びT-55については2014年6月付、R-35及びR-36については2014年9月付、T-57からT-60まで及びR-38については2014年11月付、T-56、T-61からT-64まで、R-37及びR-39については2014年12月付、T-65については2015年5月付、T-66からT-67まで及びR-40からR-41については2015年9月付、T-68については2015年10月付、T-70からT-74までについては2016年4月付、T-75及びT-77については2016年6月付、T-69については2016年7月付、T-76及びR-42については2016年9月付、R-43については2017年4月付、T-1からT-12まで、T-78及びR-2からR-8までについては2017年7月付、T-79からT-80及びR-44からR-45までについては2018年6月、H-1からH-14までについては2015年5月付、H-15については2018年4月付、H-16からH-20までについては2018年6月付、H-21については2018年9月付、T-81からT-83、H-23及びH-24については2018年12月付、H-22については2018年12月付及び2019年1月付、T-13からT-15、T-17、T-19、T-21からT-23、T-30、T-32からT-33、T-37からT-38、T-40からT-41、T-44からT-47、R-13からR-22、R29については2019年1月付、T-16、T-18、T-20、T-24からT-29、T-31、T-34からT-36、T-39、T-42からT-43、R-9からR-11、R-24からR-28、R-30及びR-32からR-33については2019年7月付、T-84からT-86及びR-46については2019年9月付、T-87からT-91については2019年12月付、A-1からA-2については2020年1月付で作成した建物状況評価報告書の概要を記載しています。ただし、当該建物状況評価報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。
- (注3) 「修繕費」には、建物状況評価報告書に記載された、建物状況評価報告書の基準日から起算して12年間に必要とされる修繕費見積額の合計を記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。なお、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、建物が竣工後、本投資法人による取得時まで大和不動産鑑定株式会社による再調査を実施する予定です。そのため、建物竣工後の当該調査により、かかるT-88からT-90までの「修繕費」は、変更になる場合があります。
- (注4) 「PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成したポートフォリオ地震PML評価報告書(レベル2)(2019年12月)に基づき記載しています。
- (注5) PML値については、T-9及び譲渡予定資産を除く取得済資産及び取得予定資産の合計151物件のポートフォリオPML値(2.03%)を記載しています。
- (注6) 対象不動産は、2棟又は3棟の建物から成り、鑑定評価額、NOI、収益価格及び修繕費は、いずれも、2棟又は3棟の合計の数値を記載しています。

設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、改正建築基準法の施行より前に建築された物件については構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを確認しています。

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザイン・オフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパービジョン	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ネス・プラン株式会社	株式会社片山組	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	住友建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-51	KDXレジデンス自由が丘	株式会社空間システム研究所	株式会社ピーエス三菱	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-52	KDXレジデンス戸越	旭化成設計株式会社	北野建設株式会社	東京都品川区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	株式会社エムエーシー建築事務所	多田建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-54	KDXレジデンス大島	有限会社キメラ	多田建設株式会社	東京都江東区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-55	KDXレジデンス大山	株式会社エフ・アイ・オウアソシエイツ	南海辰村建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-56	KDXレジデンス半蔵門	株式会社スルガコーポレーション	株式会社スルガコーポレーション	イーホームズ株式会社	株式会社アセツアルアンドディー
T-57	ピーサイト秋葉原	有限会社アトリエルナ一級建築士事務所	石橋建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	株式会社フォルム建築計画研究所	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-59	KDXレジデンス千駄木	株式会社現代建築研究所	藤木工務店・住友建設・佐藤秀建設共同企業体	東京都文京区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-60	KDXレジデンス成城	株式会社ライフコート	馬淵建設株式会社	有限責任中間法人 日本住宅性能評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-61	KDXレジデンス秋葉原	株式会社プロス・G 一級建築士事務所	井上工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
T-62	KDXレジデンス入谷	株式会社都志デザイン	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
T-63	KDXレジデンス立川	株式会社未来図建設 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
T-64	KDXレジデンス鶴見	株式会社アイ・エヌ・ エー新建築研究所	白石建設株式会社	神奈川県横浜市	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
T-65	KDXレジデンス森下千歳	株式会社タイセイ建築 研究所	株式会社植木組	日本建築検査協会 株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-66	KDXレジデンス赤坂	株式会社木下昌大建築 設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
T-67	KDXレジデンス神田	株式会社IAO竹田設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価 センター	- (注2)
T-68	KDXレジデンス恵比寿	株式会社IAO竹田設計	北野建設株式会社	一般財団法人日本建築 センター	- (注2)
T-69	KDXレジデンス西馬込	Nデザイン 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-70	KDXレジデンス西麻布	株式会社デザイン・ ファクトリー 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京建築支店	財団法人日本建築 設備・昇降機センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-71	KDXレジデンス 麻布仙台北	有限会社現代工房 建築設計事務所	株式会社ピーエス三菱 東京建築支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社 財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-72	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	株式会社 PLAN DO SEE 一級建築士事務所	株式会社植木組 東京支店	株式会社グッド・ アイズ建築検査機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-73	KDXレジデンス文京湯島	株式会社グローバル コーポレーション	佐伯建設工業株式会社 東京支店	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-74	KDXレジデンス上石神井	株式会社いしばし設計	三平建設株式会社	財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-75	KDXレジデンス新大塚	株式会社フリークス	株式会社小川建設	富士建築センター 株式会社	- (注2)
T-76	KDXレジデンス桜上水	株式会社 礎一級建築士事務所	新日本建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	- (注2)
T-77	KDXレジデンス両国	株式会社 礎一級建築士事務所	株式会社合田工務店	日本ERI株式会社	- (注2)
T-78	KDXレジデンス豊洲	株式会社イクス・アーク 都市設計	住協建設株式会社 東京本店	日本建築検査協会 株式会社	- (注2)
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	株式会社環境設計連合 一級建築士事務所	不動建設株式会社	東京都杉並区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-80	KDXレジデンス日吉	株式会社松村組 株式会社九段建築 事務所	株式会社松村組	神奈川県横浜市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-81	KDXレジデンス上北沢	株式会社広瀬建築設計 事務所	株式会社ナカノコーポ レーション	東京都世田谷区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-82	KDXレジデンス上野毛	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社確認サービス	- (注2)
T-83	KDXレジデンス東浅草	株式会社カイ設計	住協建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	大和不動産鑑定 株式会社
T-84	KDXレジデンス西船橋	株式会社デザイン・ ファクトリー 一級建築士事務所	京成建設株式会社	財団法人日本建築 設備・昇降機センター	大和不動産鑑定 株式会社
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	浅井謙建築研究所 株式会社	前田・住友建設 共同企業体	東京都渋谷区	大和不動産鑑定 株式会社
T-86	KDXレジデンス 阿佐ヶ谷	株式会社リビング コーポレーション	株式会社中山組 東京支店	東京都杉並区	大和不動産鑑定 株式会社

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-87	KDXレジデンス学芸大学	株式会社ヒューマン・ハウジング	株式会社福田組	東京都目黒区	大和不動産鑑定株式会社
T-88	KDXレジデンス蒲田南	株式会社グローバン企画	住協建設株式会社	ユーディーアイ確認検査株式会社	大和不動産鑑定株式会社
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	株式会社アトリエプラス・ワン 一級建築士事務所	徳倉建設株式会社	日本建物評価機構株式会社	大和不動産鑑定株式会社
T-90	KDXレジデンス三鷹	株式会社イクス・アーク 都市設計一級建築士事務所	多田建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社	- (注2)
T-91	KDXレジデンス中延	一級建築士事務所 株式会社千葉設計	醍醐建設株式会社	東京都品川区	大和不動産鑑定株式会社
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋市中	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社蔵建築設計 事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック	株式会社奥村組・ 株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・ シー	青木あすなる建設 株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-18	KDXレジデンス神宮前	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフドー 建設	株式会社ナカノフドー 建設	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合 試験所	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I 株式会社間組 II ハザマサービス 株式会社、株式会社間組	I 株式会社間組 II 株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査 センター	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・ 株式会社イチケン・ 株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅 保証株式会社	東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-35	レオパレスFlat新栄	有限会社アルキネット・デザイン 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社	財団法人日本建築センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-36	KDXレジデンス甲南山手	有限会社畑田建築計画所	株式会社鶴崎高橋組	日本 TESTING 株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-37	KDXレジデンス本町橋	株式会社ワイズデザイン建築設計室	株式会社鍛冶田工務店	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-38	KDXレジデンス南草津	アーキネット京都1級建築士事務所	松井建設株式会社	株式会社I PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュートワー	小野設計株式会社 一級建築士事務所 株式会社 ピーエス三菱九州支店 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	ピーエス三菱・吉川・ 内藤建設工事共同企業体	日本ERI株式会社	- (注3)
R-40	KDXレジデンス南三条	株式会社エヌ・エイ・ディー	株式会社オオサワ建設	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-41	セレニテ北久宝寺	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	- (注2)
R-42	セレニテ西宮本町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	- (注2)
R-43	KDXレジデンス西新	株式会社三浦紀之建築工房	日本国土開発株式会社九州支店	福岡県福岡市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-44	セレニテ神戸元町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査センター	- (注2)
R-45	KDXレジデンス 夙川ヒルズ	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	兵庫県西宮市	大和不動産鑑定株式会社
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	株式会社八重樫工務店 一級建築士事務所	株式会社八重樫工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	大和不動産鑑定株式会社
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	株式会社宮川憲司建築事務所	株式会社淺沼組	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
H-2	ニチイホーム中野南台	(新築時) 三井建設 一級建築士事務所 (改築時) 小田急建設株式会社 一級建築士事務所	(新築時) 三井建設株式会社 東京建築支店 (改築時) 小田急建設株式会社	東京都中野区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
H-3	ジョイステージ八王子	日本メディカルケアシステム株式会社	株式会社松村組東京本店	東京都八王子市	株式会社東京建築検査機構
H-4	ゆいま～る聖ヶ丘	大和ハウス工業株式会社 関東地区中高層技術センター 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京支社	アウェイ建築評価ネット株式会社	- (注2)
H-5	ニチイホーム たまプラーザ	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組横浜支店	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
H-6	天	株式会社西澤建築設計事務所	大木建設株式会社 札幌支店	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構
H-7	イリーゼ西岡	アルファコート株式会社	アルファコート株式会社	株式会社札幌工業検査	-
H-8	いざりえ恵庭ビル	アルファコート株式会社	岩田地崎・玉川・恵庭・ 郷土共同企業体 (代表：岩田地崎建設株式会社)	日本ERI株式会社	- (注2)
H-9	さわやか桜式番館	大和ハウス工業株式会社 秋田支店建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店	日本ERI株式会社	- (注2)

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
H-10	アクティバ琵琶	(ケアレジデンス棟) 株式会社ラカンデザイン 研究所 (ケアセンター棟) ニッケンビルト 株式会社 (レジデンス棟1～6号棟) 株式会社環匠社 (レジデンス棟7～8号 棟) 株式会社間組一級建築士 事務所	(ケアレジデンス棟) 株式会社鴻池組 大阪本店 (ケアセンター棟) 株式会社浅川組 大阪支店 (レジデンス棟1～6号棟) 間組・加賀田組 共同企業体 (レジデンス棟7～8号棟) 株式会社間組大阪支店	(ケアレジデンス棟) 株式会社確認検査機構 アネックス (ケアセンター棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟1～6号棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟7～8号棟) 滋賀県大津市	(ケアレジデンス棟) 株式会社ERI ソリューション (ケアセンター棟) 株式会社あぼる建築舎 (レジデンス棟) 株式会社あぼる建築舎
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	地域にねざす設計舎 TAPROOT	株木建設株式会社 大阪支店	日本ERI株式会社	- (注2)
H-12	グランダ門戸厄神	株式会社NAK 建築事務所	大和ハウス工業株式会 社 神戸支社	日本ERI株式会社	- (注2)
H-13	エクセレント西宮	創共設計	スナダ建設株式会社	株式会社兵庫確認検査 機構	- (注2)
H-14	グランヒルズおがわらこ	株式会社石川設計	熊谷・小又建設工事 共同企業体	十和田県土整備事務所	株式会社東京建築検査 機構
H-15	エクセレント北野	株式会社 高橋 建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社阪確サポート	- (注2)
H-16	アネシス寺田町	株式会社グローバル 建築設計事務所	株式会社小滝工務店	株式会社近畿建築確認 検査機構	- (注2)
H-17	ロココリハ	三本矢創合設計	大豊建設株式会社 大阪支店	建築検査機構株式会社	- (注2)
H-18	オラージュ須磨	三本矢創合設計	株式会社柄谷工務店	株式会社兵庫確認検査 機構	- (注2)
H-19	カネディアンヒル	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店 神戸支店	日本 TESTING 株式会社(建築物)、 財団法人神戸市防災 安全公社(昇降機)	株式会社ERI ソリューション
H-20	アネシス兵庫	株式会社日建設計大阪 オフィス一級建築士 事務所	鹿島建設株式会社 関西支店	一般財団法人神戸市防災 安全公社	株式会社ERI ソリューション
H-21	プレザングラン 大田多摩川	株式会社井上穰 建築デザイン研究所	鉄建建設株式会社 東京支店	日本ERI株式会社	- (注2)
H-22	ツクイ・サンシャイン 町田	株式会社LAU公共施設 研究所	株式会社間組 東京建築支店	ハウスプラス確認検査 株式会社	- (注2)
H-23	せらび恵比寿	株式会社高齢者生活環境 研究所	大成建設株式会社 東京支店	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
H-24	アルテ石屋川	三本矢創合設計	大成建設株式会社 関西支店	建築検査機構株式会社	株式会社あぼる建築舎
A-1	ホテルリブマックス 東京大塚駅前	株式会社イクス・アーク 都市設計一級建築士 事務所	奈良建設株式会社	株式会社グッド・アイズ 建築検査機構	- (注2)
A-2	ホテルリブマックス 横浜駅西口	松寿設計 コンサルティング 一級建築士事務所	日本建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	- (注2)

なお、譲渡予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-15	KDXレジデンス泉中央	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント

(注1) 「設計者」、「施工者」及び「建築確認機関」の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。ただし、T-88からT-90までについては、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。

(注2) 2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。

(注3) R-39については、日本ERI株式会社が旧建築基準法施行令第36条第4項の認定に関する性能評価を行っています。

主要なテナントの概要

2019年10月末日現在において、取得済資産（譲渡予定資産を除きます。）及び取得予定資産における主要なテナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
株式会社長谷工 ライブネット	不動産 管理業	T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,365.78	88,718	9,051	2021年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	47,304	8,189	2020年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,310.16	208,398	19,517	2020年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	865.16	46,380	5,529	2020年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	1,012.80	43,512	6,278	2020年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,485.91	74,196	7,749	2020年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,127.90	52,824	6,230	2020年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,102.20	46,356	4,966	2020年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,832.53	118,812	19,653	2020年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,271.13	117,912	9,908	2020年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,814.19	167,244	20,365	2020年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,103.07	121,582	30,661	2021年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,899.29	75,996	9,134	2021年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	3,917.51	167,616	15,570	2021年2月4日
		T-88	KDXレジデンス蒲田南(注4)	-	-	-	2021年3月1日
		T-90	KDXレジデンス三鷹(注4)	-	-	-	2021年6月29日
		R-2	KDX定禅寺通レジデンス(注5)	3,200.73	92,172	9,659	2020年10月31日
		R-7	KDX宝塚レジデンス	4,233.39	104,064	8,430	2020年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	6,176.04	134,664	10,646	2021年1月31日
		R-13	KDXレジデンス一番町(注5)	1,733.11	49,944	7,940	2020年10月31日
R-19	KDXレジデンス西大路	2,255.51	62,280	5,630	2020年8月6日		

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
		R-20	KDXレジデンス西院	1,049.10	33,828	2,016	2020年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,387.30	110,445	9,953	2020年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,704.41	109,348	10,769	2020年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,701.87	103,260	9,876	2020年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,843.91	53,448	3,932	2020年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,724	2,676	2020年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,675.25	121,356	23,566	2020年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,561.22	57,612	5,495	2020年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,035.32	46,656	5,776	2020年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,019.83	53,160	6,000	2020年8月6日
		R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュートワー	8,778.56	247,382	10,556	2021年2月4日
		R-43	KDXレジデンス西新	4,080.90	92,322	1,211	2020年7月31日
		R-44	セレニテ神戸元町	3,657.32	142,121	13,174	2020年8月1日
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	16,187.80	376,980	71,461	2020年8月1日
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東(注4)	2,254.34	79,264	6,164	2021年2月26日

(注1) 「年間賃料」には、2019年10月末日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費(賃貸借契約書上、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。)の合計を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金等」には、2019年10月末日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注4) T-88、T-90及びR-46については、本投資法人による取得予定日時点において有効となる予定の賃貸借契約書等に基づき記載しています。ただし、T-88及びT-90については、本書の日付現在建物が竣工していないため、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金等」は、それぞれ「-」と記載しています。

(注5) R-2及びR-13については、2019年11月1日付で締結しているマスターリース契約変更契約書に基づき記載しています。

新規取得資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 / 前々所有者 (前信託受益者 / 前々信託受益者)	現所有者 / 前所有者 (現信託受益者 / 前信託受益者)
T-84	KDXレジデンス西船橋	- (注1)	- (注1)
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	- (注1)	株式会社サンケイビル
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	- (注1)	- (注1)
T-87	KDXレジデンス学芸大学	- (注1)	株式会社バイナランド
T-88	KDXレジデンス蒲田南	- (注1)	住協建設株式会社
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	- (注1)	株式会社新興ホールディングス
T-90	KDXレジデンス三鷹	- (注1)	- (注1)
T-91	KDXレジデンス中延	- (注1)	- (注1)
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	- (注1)	株式会社フージャースアセット マネジメント
A-1	ホテルリブマックス 東京大塚駅前	- (注1)	合同会社KHF4(注2)
A-2	ホテルリブマックス 横浜駅西口	- (注1)	合同会社KHF4(注2)

(注1) T-84、T-86、T-90及びT-91の前所有者及び現所有者並びにT-85、T-87、T-88、T-89、R-46、A-1及びA-2の前所有者は国内の株式会社若しくは合同会社又は個人ですが、いずれも開示について同意を得られなかったことから非開示としています。当該前所有者及び現所有者は、いずれも本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注2) 合同会社KHF4は、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

ポートフォリオ分散の状況（新規取得資産取得後）

(イ) 施設用途別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

用途	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％） （注1）
居住用施設	125	188,897	75.6
ヘルスケア施設	24	54,128	21.7
宿泊施設	2	4,960	2.0
その他(注2)	1	1,750	0.7
合計	152	249,735	100.0

(注1) 比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。本 において、以下同じです。

(注2) T-9「コスモハイム元住吉（底地）」を意味します。

(ロ) 地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％）
東京経済圏	98	160,861	64.4
地方経済圏	53	87,493	35.0
その他	1	1,380	0.6
合計	152	249,735	100.0

(ハ) 居住用施設の地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％）
東京経済圏	88	133,569	70.1
都心8区(注1)	44	71,612	37.6
その他東京23区	31	42,503	22.3
その他東京経済圏	13	19,453	10.2
地方経済圏	38	57,077	29.9
合計	126	190,647	100.0

(注1) 「都心8区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

(注2) 本（ハ）において、底地物件であるT-9「コスモハイム元住吉（底地）」は居住用施設の中に入れて集計していません。

(ニ) ヘルスケア施設の地域別の分散状況（取得価格ベース）

地域	物件数	取得価格 （百万円）	比率（％）
東京経済圏	8	22,332	41.3
地方経済圏	15	30,416	56.2
大阪圏	11	24,279	44.9
地方都市圏	4	6,137	11.3
その他	1	1,380	2.5
合計	24	54,128	100.0

(注) 三大都市圏の比率は86.1%です。

(ホ) 居住用施設の住戸タイプ別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

住戸タイプ	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％）
シングル	57	75,299	39.9
スモール・ファミリー	46	72,614	38.4
ファミリー	22	40,983	21.7
合計	125	188,897	100.0

(注) 住戸タイプ別の分散状況は、底地物件であるT-9「コスモハイム元住吉（底地）」の取得価格を除外して算出しています。また、ヘルスケア施設は含まれていません。

(ヘ) 築年数別の分散状況(取得(予定)価格ベース)

築年数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%)
築10年未満	33	62,520	25.2
築10年以上20年未満	102	149,823	60.4
築20年以上	16	35,641	14.4
合計	151	247,985	100.0

(注1) 築年数は、竣工日から2020年1月末日までの期間により算出しています。なお、2020年1月末日時点で未竣工の取得予定資産の築年数は0年としています。また、底地物件であるT-9「コスモハイム元住吉(底地)」を除きます。

(注2) 平均築年数は13.4年です。なお、平均築年数は各物件の築年数を取得(予定)価格に基づき加重平均して算出しています。

新規取得資産の築年数別の分散状況(取得(予定)価格ベース)

築年数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%)
築10年未満	7	12,344	71.1
築10年以上20年未満	4	5,019	28.9
築20年以上	0	0	0
合計	11	17,364	100.0

(注1) 築年数は、竣工日から2020年1月末日までの期間により算出しています。なお、2020年1月末日時点で未竣工の取得予定資産の築年数は0年としています。

(注2) 平均築年数は5.5年です。なお、平均築年数は各物件の築年数を取得(予定)価格に基づき加重平均して算出しています。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__ ̄で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) サポートライン覚書及びサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 居住用施設への投資に関するリスク
- (ト) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク
- (チ) ヘルスケア施設への投資に関するリスク
- (リ) 宿泊施設への投資に関するリスク
- (ヌ) 保育施設への投資に関するリスク
- (ル) PM会社に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 土地の境界紛争等に関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有建物に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク

- (レ) 底地物件に関するリスク
- (ロ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ) 賃料保証会社に関するリスク
- (ラ) 有害物質等に関するリスク
- (ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ウ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
- (ホ) 投資主優待制度に関するリスク
- (ヘ) 取得予定資産を取得及び譲渡予定資産を譲渡することができないリスク
- (ト) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (チ) 本投資法人等の評判に関するリスク
- (リ) 負ののれんに関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書又は参照有価証券報告書において開示されている取得予定資産及び保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナント（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(二) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書及びサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間でサポートライン覚書を、またサポート会社との間でサポート契約をそれぞれ締結しています。しかし、サポートライン覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIP並びにサポート会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで50%以上を東京経済圏に所在する不動産等に投資します。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない等の可能性もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない等の可能性もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような財務制限条項に加え、借入金融機関の同意を得ずに規約を改正し又は資産運用委託契約、資産保管業務委託契約若しくは一般事務委託契約を変更若しくは解約することを禁止する条項、一定の財務上の比率を維持できない場合は、借入金融機関の同意なく追加の借入れ（投資法人債の発行を含みます。）が禁止される条項、及び追加の比率を維持できない場合は、すべての資産を担保として提供しなければならない条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る信用格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、新たな量的金融緩和政策等により、今後、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 居住用施設への投資に関するリスク

本投資法人は、主要な用途が居住用施設である不動産関連資産への投資を行います。

したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ト) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク

本投資法人は、施設運営者付き住宅（賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等をいいます。以下本「(ト) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク」において同じです。）にも投資をしますが、前記「(ヘ) 居住用施設への投資に関するリスク」に記載のリスクの内容は、施設運営者付き住宅にも同様に該当します。また、施設運営者付き住宅においては、本投資法人は、運用資産の特性に応じて適切と判断する運営者を選定し、当該運営者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一括賃貸を行う場合がありますが、当該運営者において本投資法人の期待した運用がなされない場合、賃借人である当該運営者の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(チ) ヘルスケア施設への投資に関するリスク

本投資法人は、主要な用途がヘルスケア施設である不動産関連資産に投資します。したがって、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設に係る需要と供給の関係、病院、診療所及び医療モールを含むヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、医療保険、介護保険等の制度改正や、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(リ) 宿泊施設への投資に関するリスク

本投資法人は、不動産等関連資産の主体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が宿泊施設である不動産関連施設に投資します。本投資法人は宿泊施設の中でも安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在するホテル等に投資する方針ですが、当該宿泊施設から得られる収益が経済の動向や他のホテルとの競合等の事情により減少した場合には、テナントがホテル営業の撤回又は縮小を余儀なくされ、又はテナントの財務状況が悪化し、テナントから約定どおりの賃料の支払を受けることができない可能性があります。加えて、宿泊施設については、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされ、かつ、多くの場合構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることから、テナントが退去した場合に代替テナントとなり得る者が少なく、その結果、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなる可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

加えて、宿泊施設の性質によっては、物件の競争力の維持のため、相当程度の設備投資や資本的支出等が必要となる場合があり、かかる支出により本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ) 保育施設への投資に関するリスク

本投資法人は、従たる投資対象として不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が保育施設である不動産関連資産についても、投資を行うことができます。

しかしながら、保育施設から得られる収益が近隣環境や人口動態の変化等により減少した場合には、テナントから約定どおりの賃料の支払を受けることができない可能性があります。加えて、保育施設については、物件の特性上、運営者が利用者に一定のサービスを提供することが必要とされ、かつ、一般的にテナントの業態を大きく変更することも困難であることから、テナントが退去した場合に代替テナントとなり得る者が少なく、その結果、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなる可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

更に、保育施設の収益性は、保育施設の整備等に関連する法令、ガイドライン等の制度改正や、行政当局の方針変更等の要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

また、保育施設については間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般的な賃貸住宅やその他の用途への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていること等により購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

(ル) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。PM会社を選定するにあたっては、各PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出自元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びKIPとサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の成長戦略 (二) ケネディクス株式会社及びKIPのサポート」をご参照ください。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社及びその子会社であるKIPの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は主要な用途が(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設、(iii)宿泊施設又は()保育施設である不動産関連資産を投資対象としているため、各投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各投資法人の投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。）に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、各投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があります。結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストック・オプションプラン又は従業員向け株式給付信託制度等に基づき、本資産運用会社の役職員が株式又は新株予約権を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、2018年11月1日以前の本資産運用会社の業務には、投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれていました。そのため、本資産運用会社の過去の業務に関して、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ハ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「破産法」といいます。) 上の破産手続、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。)(以下「民事再生法」といいます。) 上の再生手続及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。) 後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金の一部については、将来の返還に備えて信託勘定に現預金として留保されますが、信託受託者との合意に基づいて、本投資法人がその一部を利用しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」及び前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 (イ) 前回公募増資後の取得済資産」に記載の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 (ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。

なお、本投資法人が保有する物件のうち1物件について、検査工程等における不適切行為が行われた疑いがあり、国土交通大臣認定の性能評価基準を満たしていない製品である免震ゴム及び国土交通大臣認定の性能評価基準及び顧客との契約の内容に適合している製品が不明である免震ダンパーの使用が判明しています。当該免震ゴム及び免震ダンパーの製造者は国土交通大臣認定の性能評価基準又は顧客との契約の内容への適合化を進める意向を有していますが、対象物件の稼働率や賃料の状況、本投資法人の収益等への影響については今後の動向次第であり、本投資法人の収益等に悪影響が生じた場合には、投資主に損害が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合や、当該時点までに判明している欠陥、瑕疵等について前所有者又は前信託受益者等に本投資法人の取得まで等の一定の期限内にその修補や是正等を義務付けることでもあります。たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことやかかる義務を適切に履行しなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件も投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃借人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃借人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。また、これら以外の物件においても同様の合意が行われる可能性があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。その後の改正を含みます。）に基づく建築物移動等円滑化基準への適合義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本「(チ)売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。)から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク)もあります。

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、本投資法人以外のマスターレシー(転貸人)が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

本投資法人以外のマスターレシーによるマスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント(転借人を含みます。)の属性等について、入居審査時等に判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ロ) 土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地(法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。)が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることによる所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人が損害を受けるおそれがあります。

(ワ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人が有する権利が転借地権である場合において、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅したときは、原則として、本投資法人が有する転借地権も消滅します。

なお、土地所有者との間で定期借地権設定契約を締結して定期借地権を設定する場合、借地借家法に定める所定の要件を充足する必要があるが、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。)には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、普通借地権が設定されたものとして取り扱われる可能性があります。この場合、当該契約について本投資法人が意図したとおりの効果が認められず、その結果、本投資法人が不測の損害を被るおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(ヨ) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し(ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合(かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。))には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。)、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第4条)。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする不動産等を取得することがあります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はなく、その形状又は価値等が低下する可能性があります。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及びますが、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できるとは限らず、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情により、仮換地に係る権利取得に支障が生じる可能性があります。更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

取得予定資産のうち、T-85、T-89、T-90、T-91及びR-46に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。T-85、T-89、T-90、T-91及びR-46に係る信託受益権売買契約においては、当事者のいずれかが当該契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により当該契約の目的を達成することができない場合、その相手方は原則として当該契約を解除することができ、違約金として、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の、T-85及びT-90については20%相当額、T-89及びT-91については5%相当額、R-46については15%相当額をそれぞれ請求することができるとされています。ただし、T-90を除き、本投資法人の売買代金支払義務は、本投資法人が本物件の売買代金の資金調達を完了したことを条件として効力を生ずるものとされています。

(ナ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。賃料保証システムは、一般に、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものですが、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料等の滞納が発生した場合に賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能とされていても、賃料保証会社の倒産等により現実に代位弁済が実施されるとは限りません。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムと同時に、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行業を委託している場合等、エンドテナントが賃料保証会社に賃料等の支払を行う場合には、賃料保証会社の倒産等により賃料保証会社が受領済みの賃料等が本投資法人に支払われない可能性があります。これらの結果、当該物件の収益ひいては本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ラ) 有害物質等に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者がかかる瑕疵担保責任を適切に追及しない又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

(ウ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

a. ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

本投資法人は高齢者人口の増加や医療費の抑制傾向による社会的ニーズ等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はありません。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はありません。

b. ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者・利用者に係る個人情報漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、本資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、シニアリビング施設(有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設及びデイサービス施設等の施設をいいます。以下本(1)において同じです。)においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃等の前払金を収受する場合があります。入居一時金は、シニアリビング施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃はシニアリビング施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、シニアリビング施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継しない方針であり、そのため、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されることが予想されますが、オペレーターと入居者の間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継する可能性があります。更に、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替オペレーターの確保や本投資法人のレピュテーションの維持その他の理由から、本投資法人が入居一時金残額の返還等を負担する可能性があります。

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多く、また、入居者・利用者やオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することもあります。そのため、建物としての汎用性が低く、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用や転売に多額の費用や期間を要し又は想定した価格で売却できない可能性があります。また、利用者の属性が変更された場合にも、同様の影響が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、ヘルスケア施設においては、施設の競争力を維持するために、建物、付属設備等、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の定期的又は臨時的更新投資が必要となる場合がありますが、本投資法人がかかる更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がオペレーター負担である場合であっても、オペレーターの方針や経済的状況によっては、本投資法人が期待する更新投資が行われず、ヘルスケア施設の競争力の低下を招き、又は、本投資法人がオペレーターに代わって更新投資を行うことを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、ヘルスケア施設の資産価値に悪影響が生じ、又は、本投資法人に予期せぬ費用の負担が生じる可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

加えて、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・ディリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、主としてオペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針ですが、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性や資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、希望する時期にオペレーターを変更することができず、若しくはオペレーターの変更に多額の費用を要し、又は賃料が引き下げられる等本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が締結しているサポート契約又は運営のバックアップに関する協定書においては、オペレーター又はその子会社若しくは関係会社を含む複数社が、いわゆるバックアップオペレーターとなり、理由のいかんを問わずオペレーターとの賃貸借契約が終了した又は終了することが見込まれる場合に、本投資法人の依頼に応じ、本投資法人保有施設の施設運営の承継につき真摯に検討するものとされていますが、いずれも本投資法人の依頼に応ずる義務を負わせるものではなく、また、本投資法人が依頼する支援業務が常に適時適切に提供されるとは限らず施設の運営が円滑に承継されるとの保証はありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の利用者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、利用者の転倒事故、利用者情報の漏洩、従業員による利用者への虐待、医療事故その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、シニアリビング施設では、入居者は、オペレーターとの間で締結した契約に基づき、シニアリビング施設に入居し、介護その他のサービスの提供を受け、これに対し、入居一時金を含む対価を支払うものとされますが、シニアリビング施設の性質上、例えば、入居者からの対価の支払が不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限らず、また、病院等のメディカル施設でも重篤な患者に関しては類似の事態が想定されます。その結果として、オペレーターの収益等に悪影響を与えるおそれがあり、ひいては、本投資法人の収益等に悪影響を与えるおそれがあります。

更に、入居者に反社会的勢力に属する者がいることが判明した場合、本投資法人は、当該シニアリビング施設のオペレーターに対して、適切な対応を求めることとなりますが、かかる適切な対応がなされなかった場合、追加の費用負担や、当該シニアリビング施設の評価（レピュテーション）の風評による毀損等が生じる可能性があり、また、オペレーター自身が反社会的勢力との関係を持った場合にも同様の可能性が想定されます。これらの結果として、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

d. メディカル施設を投資対象とする場合の特有のリスク

本投資法人がメディカル施設（病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設等の施設をいいます。以下本(1)において同じです。）に投資した場合、上記のヘルスケア施設に関する一般的なリスクに加えて、メディカル施設への投資に伴う特有のリスクを抱える可能性があります。

メディカル施設における医療等のサービスに対する需要は、日本政府の方針や日本全体の社会的動向等に関する様々な事象による影響を受けます。したがって、政府の医療費に対する政策方針、医療保険制度の変化、医療技術の発展、日本の人口推移、医療関連設備における薬剤の販売・流通方法の変化等によっては、メディカル施設における医療サービスに対する需要が減少し、ひいては、メディカル施設を投資対象とした場合の本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、今後の医療技術の発展や、薬剤の販売・流通方法の変化、周辺での類似施設の建設等により、特定のメディカル施設における医療等のサービスに対する需要が低下し、ひいては当該メディカル施設を保有する本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、メディカル施設において医療事故・医師の不祥事等が発生した場合には、レピュテーションの低下により、オペレーターの収益に重大な悪影響が生じる可能性があり、更には、メディカル施設の運営に必要な許認可等について、オペレーターが許認可等の取消処分を受けることにより、オペレーターが当該メディカル施設において事業を継続することが不可能又は著しく困難となり、これらの結果、当該メディカル施設の価値が下落する等により、本投資法人及び投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、メディカル施設のうち医療事業を営む施設においては、オペレーターの主たる担い手である医療法人は、剰余金の配当が禁止され（医療法（昭和23年法律第205号。その後の改正を含みます。）第54条）、非営利法人であることが予定されていることもあり、その経営基盤が必ずしも強固ではない場合があります。そのため、医療法人においては、院長等の個人の保証により信用を補完して資金を調達することも多くあり、このような場合には、医療法人の信用力は当該個人に大きく依存することから、保証人である個人が死亡した場合等には、その信用力が大きく低下し、医療法人の経営が悪化し、ひいては本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、メディカル施設のテナントであるオペレーターとの賃貸借契約が終了し又は終了させるべき事由が発生した場合であっても、メディカル施設の運営に適用される特有の法規制、メディカル施設及びその運営の特殊性等に起因して、適時に適切な条件で新たなオペレーターを確保することができず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人がメディカル施設に投資することにより、その建物の特性、法令、ガイドライン等の適用規制、オペレーター特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、配当金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第30条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書(ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本「(イ)不動産の鑑定評価等に伴うリスク」において同じです。)における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得するに際して又は取得後、オペレーター又は当該ヘルスケア施設に関する、当該ヘルスケア施設周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、当該ヘルスケア施設に係るオペレーターのサービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等に関する第三者の報告書を取得することがありますが、当該第三者の報告書は、現況の目視調査又はオペレーターへの聞き取りその他の調査を経て行った分析に基づく、当該報告書の作成基準時点における当該第三者の意見を示したものに留まり、当該報告書の記載内容や分析(オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。)が正確である保証はありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる配当金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本投資法人が取得し又は今後取得するヘルスケア施設に係るオペレーター等の一部との間の合意に基づき投資主優待制度を導入しています。しかし、導入の前提とされた法令及び会計・税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた前提条件に変更がある場合、投資主優待制度の内容等が変更され、又は実施が停止される場合があります。

(ヘ) 取得予定資産を取得及び譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資法人は、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 (ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定であり、また、2020年2月28日付で譲渡予定資産を譲渡する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得及び譲渡予定資産を譲渡することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力及び譲渡予定資産又は代替資産の譲渡の検討を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、譲渡予定資産又は代替資産の譲渡に関しては、本投資法人が望む条件で譲渡することができず、投資主に損害を与える可能性があります。更に、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (1) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集の対象となる本投資証券の発行及び金融機関からの新規借入れにより調達した資金等によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日まで取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者（現信託受益者）から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(チ) 本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社を始めとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実と反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主に損害を与える可能性があります。

(リ) 負ののれんに関するリスク

本投資法人には、本合併により負ののれん発生益が生じていますが、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資法人の投資口の売買等を行うことができるものとされています（後記「本資産運用会社の体制（二）内部者取引等管理規程」をご参照ください。）。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、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方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直しします。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度ごとに策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」から同「投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」までをご参照ください。

(ハ) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4 本資産運用会社における組織の変更

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社は、2020年1月6日付で、以下のとおり本資産運用会社における組織の変更（以下「本組織変更」といいます。）を実施しました。

(1) 本組織変更の内容

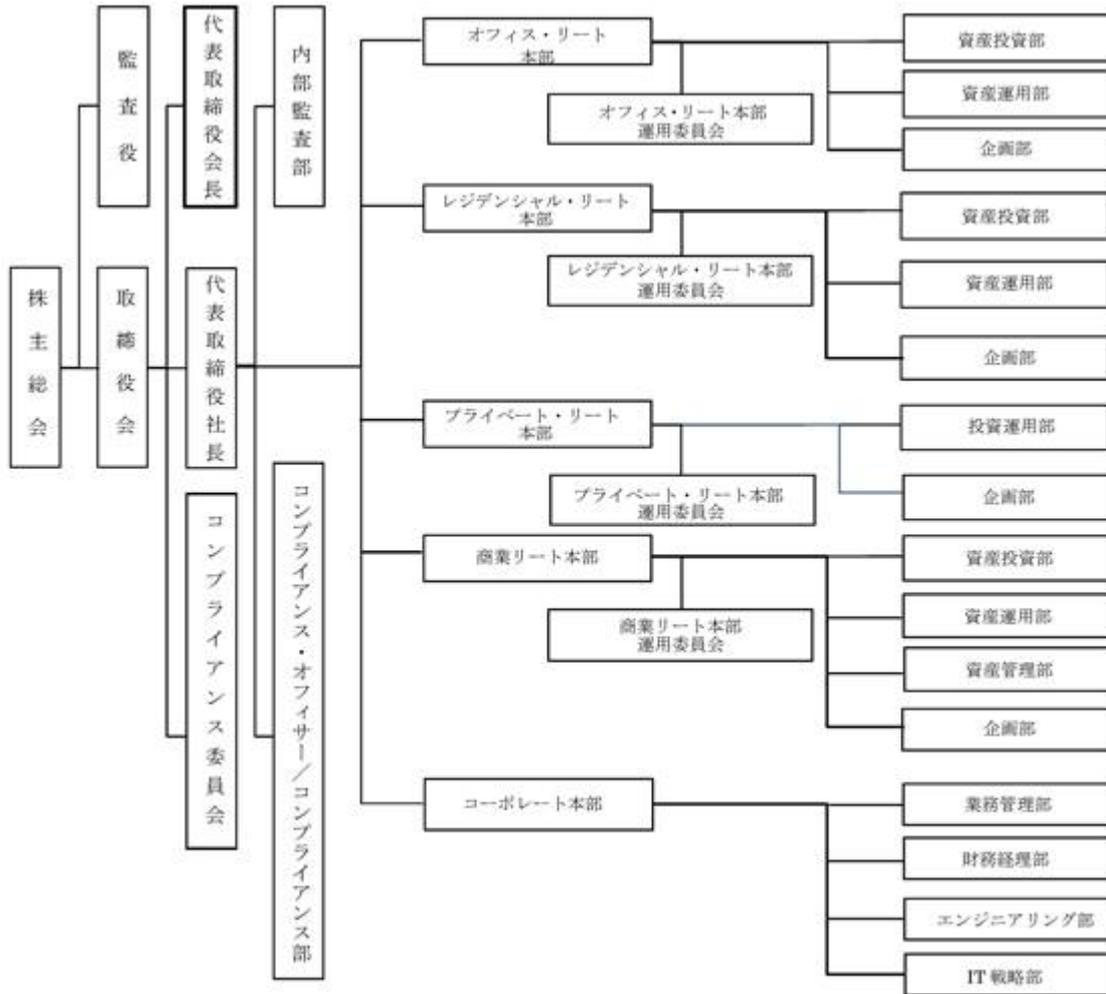
本資産運用会社において、本資産運用会社、本投資法人、ケネディクス・オフィス投資法人（以下「KDO」といいます。）、ケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」といいます。）及びケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といいます。）の管理業務を実施する部署として、2020年1月6日付でコーポレート本部を新設しました。コーポレート本部は、既存の業務管理部及び財務経理部のほか、新設されたエンジニアリング部及びIT戦略部により構成されます。本組織変更後の本資産運用会社の組織図は後記「(3) 本組織変更後の本資産運用会社の組織図」に記載のとおりです。

(2) 本組織変更の理由

本資産運用会社は、本投資法人、KDO、KPI及びKRRの4つの投資法人から資産の運用を受託し、レジデンシャル・リート本部、オフィス・リート本部、プライベート・リート本部及び商業リート本部（以下、総称して「フロント部門」といいます。）が各投資法人の資産の運用に係る業務をそれぞれ統括しています。

フロント部門の業務については、これまで業務管理部及び財務経理部がそれぞれ独立にサポートを行ってきまましたが、より効率的な業務サポートを行うため、業務管理部及び財務経理部を統括する部門として、新たにコーポレート本部を新設したものです。

(3) 本組織変更後の本資産運用会社の組織図



5 本資産運用会社における取締役及び監査役の異動予定

本資産運用会社は、2020年1月9日付開催の取締役会において、以下のとおり、取締役及び監査役の選任について2020年3月25日付開催予定の本資産運用会社の株主総会に付議することを決定しました。

(1) 本資産運用会社における取締役及び監査役の変更

新任取締役 渡辺萌(2020年3月25日付)
 新任取締役 市川徹志(2020年3月25日付)
 退任取締役 浅野晃弘(2020年2月25日付)

新任監査役(非常勤) 岡田貴子(2020年3月25日付)
 退任監査役(非常勤) 菅野慎太郎(2020年3月25日付)

(2) 新任取締役及び新任監査役の略歴

新任取締役の略歴

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)	
取締役 最高業務執行者(COO) 兼 商業リート本部長	渡辺 萌	1994年 4月	株式会社東京銀行
		1997年12月	通商産業省 出向
		2004年 4月	ワイズセラピューティックス株式会社
		2006年 4月	株式会社ニューシティコーポレーション
		2008年12月	ケネディクス株式会社
		2011年 5月	同社 財務・経理部長
		2013年10月	株式会社スペースデザイン 監査役(現任(注1))
		2014年 3月	ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 監査役 (現任(注1))
		2015年 3月	ケネディクス株式会社 執行役員財務・経理部長(現任(注1))
		2015年 7月	ケネディクス・エンジニアリング株式会社 監査役(現任(注1))
		2017年 6月	ビットリアルティ株式会社 監査役(現任(注1))
		2018年11月	ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 監査役 (現任(注1))
		2020年 2月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 商業リート本部長 (就任予定)(注2)
		2020年 3月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 最高業務執行者 (COO) 兼 商業リート本部長(就任予定)

(注1) 2020年2月25日に退任する予定です。

(注2) 2020年2月25日に開催予定のケネディクス商業リート投資法人の投資主総会において承認可決された場合には、2020年2月26日付で同投資法人の執行役員に就任する予定です。

役職名	氏名	主要略歴(会社名等当時)	
取締役 コーポレート本部長	市川 徹志	1990年 4月	三井信託銀行株式会社
		2005年 6月	タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社 取締役
		2006年 1月	タッチストーン・キャピタル証券株式会社
		2012年 8月	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 出向 財務部長
		2013年 1月	ケネディクス株式会社(ケネディクス・レジデンシャル・ パートナーズ株式会社 出向)
		2013年10月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 財務経理部長
		2015年 4月	同社 財務経理部長兼業務管理部長
		2020年 1月	同社 コーポレート本部長兼財務経理部長(現任)
		2020年 3月	同社 取締役 コーポレート本部長兼財務経理部長(就任予定)

新任監査役の略歴

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）	
監査役（非常勤）	岡田 貴子	1992年10月 1996年 4月 2004年 9月 2011年11月 2019年 1月 2019年 6月 2020年 3月	監査法人トーマツ 公認会計士登録 税理士法人トーマツ 転籍 税理士登録 岡田貴子公認会計士・税理士事務所 代表（現任） イチカワ株式会社 社外監査役（現任） ケネディクス不動産投資顧問株式会社 監査役（就任予定）

(注) 上記のほか、2020年3月開催予定のケネディクス株式会社の定時株主総会において、監査役候補者として付議される予定です。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 本店
(東京都千代田区内幸町二丁目1番6号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。