

【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】	2022年2月14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 川島 哲
【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・リート本部戦略企画責任者 山本 晋
【電話番号】	03-5157-6011
【届出の対象とした募集（売出）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（売出）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：一般募集 8,972,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 463,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、2022年1月31日（月）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。 ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、2022年1月31日（月）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	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(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（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）又は売出し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】

47,500口

（注）一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、指定先（後記「(16) その他」で定義します。）から2,375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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）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に関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

8,972,000,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人（後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2022年1月31日（月）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1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.kdr-reit.com/ir/press/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2022年2月17日（木）から2022年2月22日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(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】

2022年2月18日（金）

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年2月16日（水）から、最短で2022年2月17日（木）まで、最長では2022年2月22日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年2月17日（木）から2022年2月22日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2022年2月17日（木）の場合、

申込期間は「2022年2月18日（金）」

発行価格等決定日が2022年2月18日（金）の場合、

申込期間は「2022年2月21日（月）」

発行価格等決定日が2022年2月21日（月）の場合、

申込期間は「2022年2月22日（火）」

発行価格等決定日が2022年2月22日（火）の場合、

申込期間は「2022年2月24日（木）」

となりますので、ご注意ください。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2022年2月24日（木）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年2月16日（水）から、最短で2022年2月17日（木）まで、最長では2022年2月22日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年2月17日（木）から2022年2月22日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2022年2月17日（木）の場合、

払込期日は「2022年2月24日（木）」

発行価格等決定日が2022年2月18日（金）の場合、

払込期日は「2022年2月25日（金）」

発行価格等決定日が2022年2月21日（月）の場合、

払込期日は「2022年2月28日（月）」

発行価格等決定日が2022年2月22日（火）の場合、

払込期日は「2022年3月1日（火）」

となりますので、ご注意ください。

(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

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはありません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年2月17日（木）から2022年2月22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。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払込み、一般募集の発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合 計		47,500口

(注1) 本投資法人及び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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 共同主幹事会社は、S M B C 日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村証券株式会社です（以下「共同主幹事会社」と総称します。）。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(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兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金(8,972,000,000円)及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限(448,000,000円)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 コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオとコロナ後を見据えた成長への取組み (イ) 安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産(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又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2022年1月31日(月)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】

申込みの方法は、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に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、

- (イ) 発行価格等決定日が2022年2月17日（木）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年2月18日（金）から2022年2月21日（月）まで」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2022年2月18日（金）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年2月21日（月）から2022年2月22日（火）まで」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2022年2月21日（月）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年2月22日（火）から2022年2月24日（木）まで」
 - (ニ) 発行価格等決定日が2022年2月22日（火）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年2月24日（木）から2022年2月25日（金）まで」
- となりますので、ご注意ください。

申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- (イ) 発行価格等決定日が2022年2月17日（木）の場合、
受渡期日は「2022年2月25日（金）」
- (ロ) 発行価格等決定日が2022年2月18日（金）の場合、
受渡期日は「2022年2月28日（月）」
- (ハ) 発行価格等決定日が2022年2月21日（月）の場合、
受渡期日は「2022年3月1日（火）」
- (ニ) 発行価格等決定日が2022年2月22日（火）の場合、
受渡期日は「2022年3月2日（水）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社（本「第一部証券情報」において以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、7,125口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】**(1)【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

2,375口

(注1) 上記売出数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、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行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、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。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、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指定先から2,375口を上限として借り入れる本投資口です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.kdr-reit.com/ir/press/>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

463,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2022年1月31日（月）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)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格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】

2022年2月18日（金）

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

S M B C 日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2022年2月25日(金)

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(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
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

申込みの方法は、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に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、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指定先から2,375口を上限として借り入れる本投資口の売出し(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。

なお、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、本投資法人は2022年2月14日(月)開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,375口の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。)を、2022年3月10日(木)を払込期日として行うことを決議しています。

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翌日から2022年3月8日(火)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注))、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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、S M B C日興証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、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ず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合、

「2022年2月19日(土)から2022年3月8日(火)までの間」

発行価格等決定日が2022年2月18日(金)の場合、

「2022年2月22日(火)から2022年3月8日(火)までの間」

発行価格等決定日が2022年2月21日(月)の場合、

「2022年2月23日(水)から2022年3月8日(火)までの間」

発行価格等決定日が2022年2月22日(火)の場合、

「2022年2月25日(金)から2022年3月8日(火)までの間」

となりますので、ご注意ください。

- (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。

2 売却・追加発行の制限

- (1) 指定先に、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等(ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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19期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日） 2021年10月26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2021年10月26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及び本資産運用会社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、各項目の数値の合計が全体の合計と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、ケネディクス株式会社(以下「スポンサー」ということがあります。)の理念(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資産運用会社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ってきました。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」ということがあります。)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並びに病院、診療所、医療モール及び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」ということがあります。)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J-REIT(注1)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」ということがあります。)による資金調達を実現し、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)へ組み入れられました。その後も、2019年2月、2020年2月及び2021年2月に3年連続での公募増資(2021年2月の公募増資を、以下「前回公募増資」ということがあります。)による資金調達を実現するとともに、2019年12月にはJ-REIT初のソーシャルボンド(注3)発行により新たな投資家層の拡充と資金調達の多様化にも取り組みました。更に、2021年10月には、2020年初からのコロナ禍(注4)の影響を受けて運営環境が悪化し、相対的な収益変動リスクの大きさをあらためて認識するに至った宿泊施設について、長期的に安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現するという観点から、そのポートフォリオ構築方針上の位置づけを、再び、従たる投資対象とする規約の一部変更を実施しました。引き続き、実需に裏付けられたアセットタイプとして収益安定性の高い居住用施設及びヘルスケア施設への投資を中心に成長を継続することで、本合併を契機とした更なる成長への好循環サイクルを維持していきます。

なお、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135物件(取得価格の合計210,999百万円)、有料老人ホーム等のヘルスケア施設28物件(取得価格の合計61,610百万円)及びその他(ホテル等の宿泊施設)2物件(取得価格の合計4,960百万円)からなる合計165物件(取得価格の合計277,569百万円)となっています。

(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をいいます。以下同じです。

(注3)「ソーシャルボンド」とは、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. 調達資金の使途」、「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)「コロナ禍」とは、新型コロナウイルス感染症(以下「コロナ」ということがあります。)の拡大による社会への悪影響を意味します。以下同じです。

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、居住用施設又はヘルスケア施設(病院等のメディカル施設を含みます。)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」及び「ヘルスケア施設」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(注1)、学生寮(注2)・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際は、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」

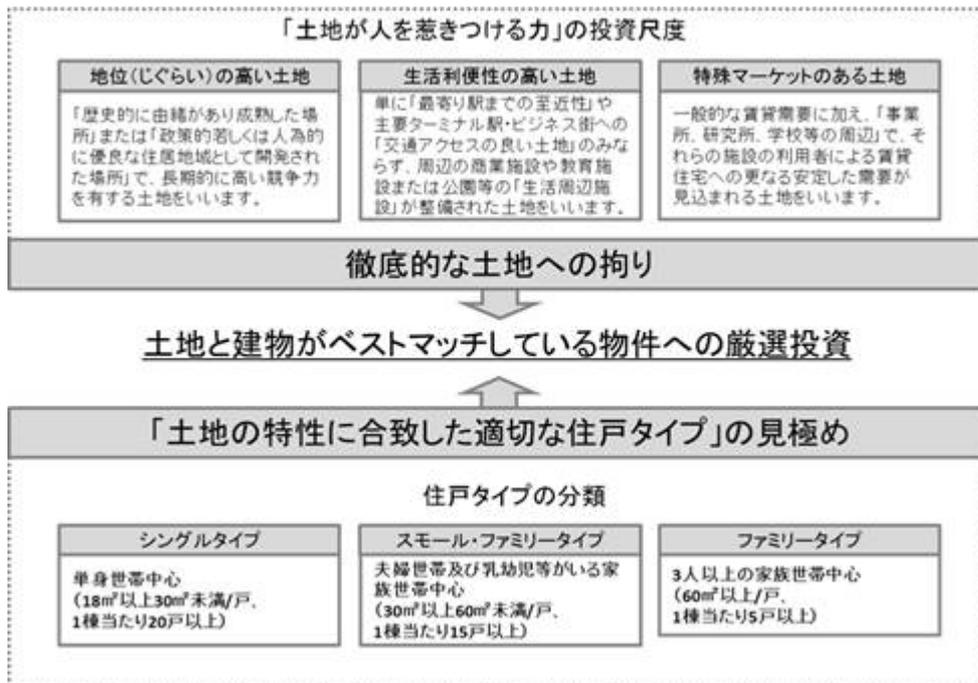
地位（じぐらい）の高い土地とは、「歴史的に由緒があり成熟した場所」又は「政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所」で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

「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上3県の主要都市をいいます。以下同じです。）の人口増加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。

(注1)「社宅」とは、企業が従業員に対して貸与する住宅をいいます。以下同じです。

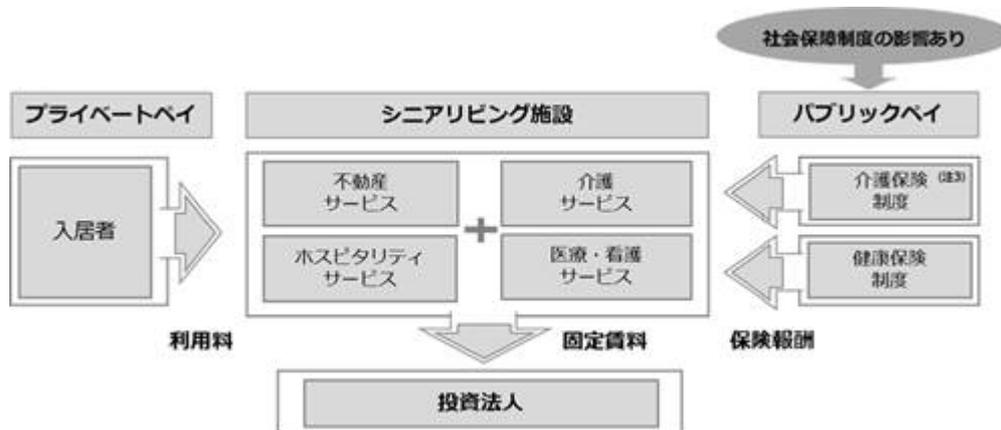
(注2)「学生寮」とは、主として学生に向けて貸し出される賃貸住宅や寄宿舎をいいます。以下同じです。

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、デイサービス施設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で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いほど高いものと、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。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、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、病院等のメディカル施設についても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) 保有資産及び取得予定資産(後記「(2) オファリング・ハイライト コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオとコロナ後を見据えた成長への取組み (イ) 安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得」で定義します。以下同じです。)並びに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、一時金の収受がある場合には、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料(食費を含みます。)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ます。また、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「地方都市圏」といいます。以下同じです。）等を中心に全国への幅広い分散投資及び安定性や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。

(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（取得価格ベース）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	
その他(注3)			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）、宿泊施設又は保育施設等	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、宿泊施設又は保育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、宿泊施設又は保育施設に從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。

(注3) 「その他」とは、底地並びに賃貸可能面積の過半がホテルその他これに類する用途である宿泊施設若しくは賃貸可能面積の過半が幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途である保育施設又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

b. 本投資法人の地域別投資比率（取得価格ベース）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
	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

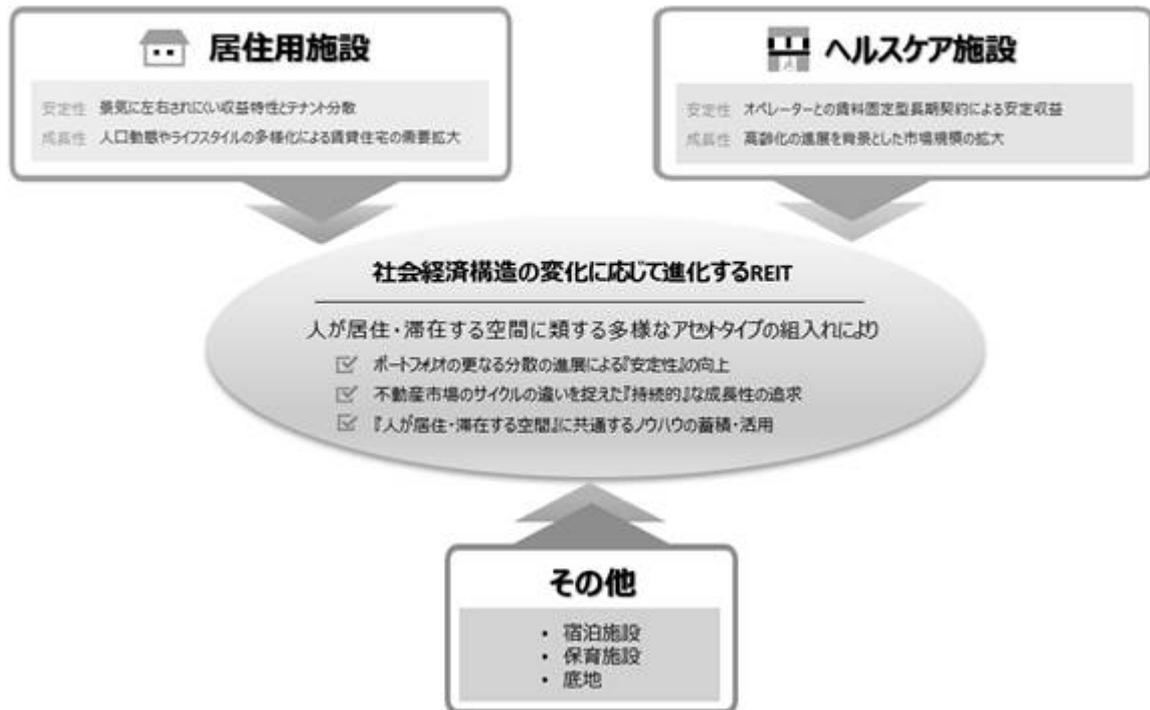
本投資法人の目指す姿（社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化）

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と多様性をもたらす等、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、居住用施設との親和性が高く、その一方で収益特性の異なる有料老人ホーム等のヘルスケア施設にも投資を行い、これら2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、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。

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の目指す姿



(2) オファリング・ハイライト

本投資法人は、社会・経済構造の変化を的確に把握の上、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、人が居住、滞在する空間である居住用施設及びヘルスケア施設の特性を活かしながら、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J-REITです。新型コロナウイルス感染症の拡大は人々のライフスタイルに影響を与え、本投資法人の主な投資対象である居住用施設やヘルスケア施設を取り巻く環境にも変化が生じています。本投資法人は、このような外部環境の変化の中においても、変化に応じた柔軟で機動的な投資、運用を行うことにより、資産規模の持続的な成長とポートフォリオの安定性の強化を実現し、投資主価値の最大化に努めていきます(Flexibility and Agility)。

持続的な外部成長力と継続的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

- ・合併及び5年連続5度の公募増資を通じて安定的な成長を実現
- ・持続的な成長を実現する多様な物件取得ルート・戦略とスポンサーサポート
- ・賃貸市場動向を捉えた資産入替を実施、ポートフォリオの新陳代謝を継続

(イ) 合併及び5年連続5度の公募増資を通じて安定的な成長を実現

a. 本投資法人の資産規模成長の軌跡

本投資法人は、主に賃貸住宅等の居住用施設に投資するJ-REITとして第1期(2012年7月期)に20物件(取得価格の合計304億円)のポートフォリオで運用を開始し、2012年12月に発足した第二次安倍政権による積極的な経済・財政政策の下での物価上昇期待等による不動産の先高観や安定した資金調達環境を背景に不動産取得競争が厳しさを増していく中においても、安定した賃貸収益の獲得が見込まれる賃貸住宅等に厳選して投資し、着実に外部成長を遂げました。

本合併以降においては、4年連続4度の公募増資による資金調達を実施するとともに、不動産取得競争が一層の厳しさを増す環境下にあっても、様々な取得ルートを駆使すると共に取得対象アセットを多様化しながら居住用施設に積極的に投資を行ってきました。また、本合併を機に新たに主たる投資対象に位置づけたヘルスケア施設及び宿泊施設にも投資を行うことで、本合併時に掲げた目標である持続的な外部成長を実現してきました。その間、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ています。

更に、本合併後5年連続5度目となる本募集等(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、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた人々のライフスタイルの変化、居住地や居住空間に対する選好の変化への対応を軸とした投資戦略により、主に東京経済圏の都心近郊に所在する賃貸住宅に厳選投資します。また、優良オペレーターが運営する安定した需要の見込めるヘルスケア施設へも厳選投資することにより、コロナ禍においてもポートフォリオの安定性の更なる向上が期待できると、本投資法人は考えています。

なお、新規取得資産(後記「コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオとコロナ後を見据えた成長への取組み(イ)安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得」で定義します。以下同じです。)取得後(注1)において本投資法人が運用するポートフォリオは、居住用施設139物件(取得(予定)価格(注2)の合計2,184億円)、ヘルスケア施設31物件(取得(予定)価格の合計664億円)、及びその他(宿泊施設)2物件(取得価格の合計49億円)からなる合計172物件(取得(予定)価格の合計2,898億円)となる予定であり、第13期の本合併及び本合併以降5年連続5度の公募増資を通じた外部成長により約1,250億円(年間平均約250億円)の資産規模拡大を達成する予定です。

本投資法人は、本募集等後においても年間平均数百億円規模の資産規模増加を伴う継続的な外部成長を目指すことにより、中期目標(注3)である資産規模3,700億円の達成を目指します。

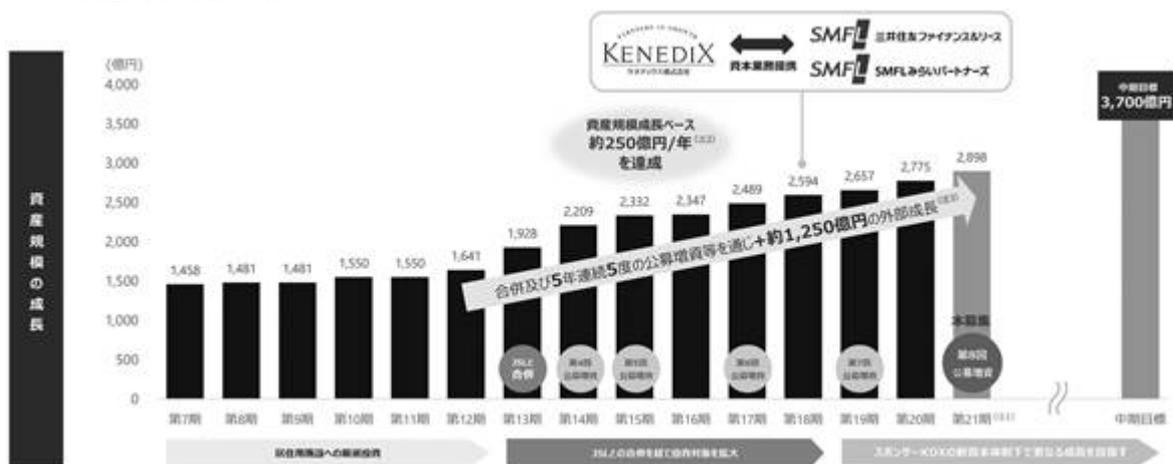
(注1)「新規取得資産取得後」とは、本投資法人による全ての新規取得資産の取得が完了する2022年6月1日時点を行います。

なお、同時点を「新規取得資産取得後」又は「本募集等後」ということがあります。

(注2)「取得(予定)価格」とは、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。)をいいます。ただし、2018年3月1日に効力が発生した本投資法人を吸収合併継続法人、ジャパン・シニアリビング投資法人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。)に伴いジャパン・シニアリビング投資法人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取得価格として用いています。以下同じです。

(注3)「中期目標」とは、2021年7月期決算時に定めた2025年までに資産規模3,700億円を目指すことを行います。中期目標の資産規模は、本書の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

<資産規模成長の軌跡>



(注1) 第21期の資産規模については、新規取得資産取得後の数値を記載しています。

(注2) 「約250億円/年」は、2018年1月末日以降新規取得資産取得後までの期間に本投資法人が取得した又は取得する予定の資産の取得(予定)価格の合計額の年間平均額(年間平均取得金額)の概算値です。

(注3) 「+約1,250億円の外部成長」は、2018年1月末日以降新規取得資産取得後までの期間に本投資法人が取得した又は取得する予定の資産の取得(予定)価格の合計額の概算値を記載しています。

b. 住宅系J-REITにおいて随一の資産規模成長率

本投資法人は、着実な資産規模の成長を実現しており、上場来の年平均資産規模成長率は25.0%(注1)にのびります。また、資産規模2,000億円超(注2)の住宅系J-REIT(注3)において随一の成長率(注4)を誇ります。

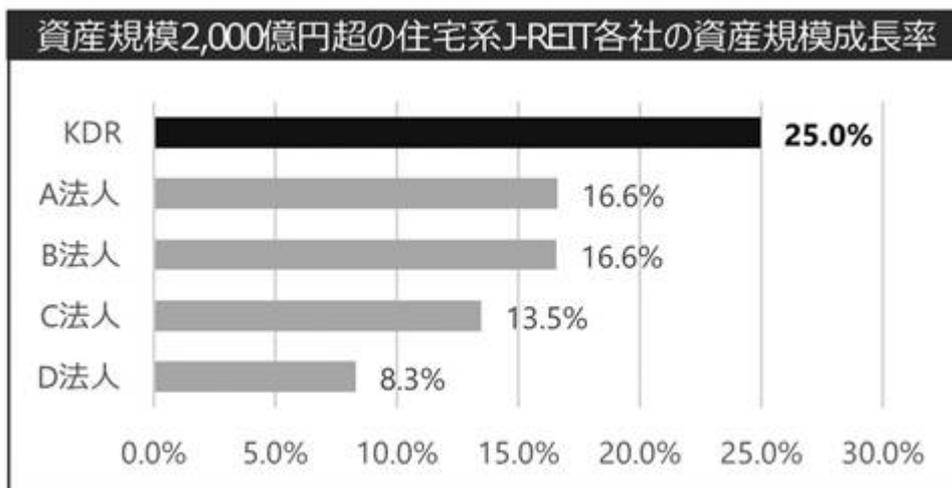
(注1) 本投資法人の上場来の年平均資産規模成長率は、新規取得資産取得後の本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）を上場時の資産規模（取得価格ベース）で除して得られた成長率を基に、本投資法人の上場日から新規取得資産取得後までの期間における年平均成長率を算出しています。以下同じです。

(注2) 「資産規模2,000億円超」とは、本書の日付現在において資産規模（取得価格ベース）が2,000億円を超えていることをいいます。以下同じです。

(注3) 「住宅系J-REIT」とは、ポートフォリオの資産構成上、賃貸住宅等の比率が取得価格ベースで一定以上であり、住宅系のJ-REITとして本投資法人と比較する上で適切であると本投資法人が判断した6つの投資法人（アドバンス・レジデンス投資法人（ADR）、コンフォリア・レジデンシャル投資法人（CRR）、サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）、スターツプロシード投資法人（SPI）、大和証券リビング投資法人（DLI）及び日本アコモデーションファンド投資法人（NAF））並びに本投資法人を個別に又は総称していいます。以下同じです。

(注4) 本投資法人以外の住宅系J-REIT各社の上場来の年平均資産規模成長率は、住宅系J-REIT各社の2021年12月末日までに提出された直近の有価証券報告書に記載された当該決算期末時点（ただし、2021年12月末日までに提出又は公表されている有価証券届出書又は適時開示資料に記載のある当該決算期末以降の取得済資産及び取得予定資産も加味しています。）の資産規模（取得（予定）価格ベース）を住宅系J-REIT各社の上場時の資産規模（取得価格ベース）で除して得られた成長率を基に、住宅系J-REIT各社の上場日から直近決算期末までの期間における年平均成長率を算出しています。ただし、アドバンス・レジデンス投資法人については、2005年9月12日に設立された旧アドバンス・レジデンス投資法人の上場来の数値を算出しています。以下同じです。

< 資産規模2,000億円超の住宅系J-REIT各社の資産規模成長率 >

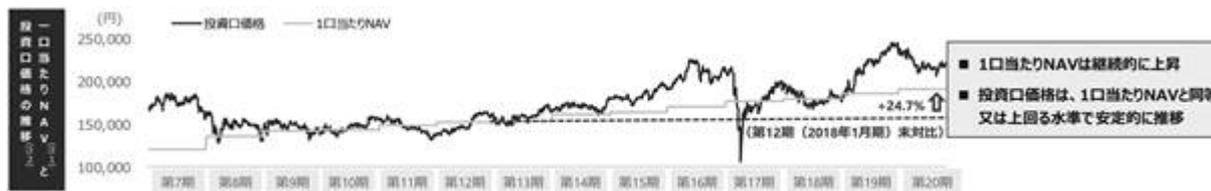


出所：住宅系J-REIT各社の公表資料を基に本資産運用会社にて作成

c. 持続的な1口当たりNAVの向上とマーケットからの高い評価

内部成長力のあるポートフォリオの構築と1口当たりNAVを上回る価格で増資を実施してきたことにより、本投資法人の1口当たりNAVは着実かつ継続的に上昇しています。柔軟で機動的な運用戦略と安定的な成長の実現により、現在の投資口価格については、市場からの1口当たりNAV対比での高い評価が反映されているものと、本投資法人は考えています。

<1口当たりNAVと投資口価格の推移>



出所：Bloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

(注1) 「1口当たりNAV」は、以下のとおり算出しています。

「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、本投資法人は、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（以下「本投資口分割」といいます。）を行っているため、本投資口分割効力発生前（2018年2月末日以前）の1口当たりNAVは、それぞれ2で除することにより、本投資口分割の影響を反映しています。以下同じです。

(注2) 「本投資法人の投資口価格」は、東京証券取引所における普通取引の終値ベースで記載しています。また、本投資口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、本投資口分割の影響を反映しています。

(ロ) 持続的な成長を実現する多様な物件取得ルート・戦略とスポンサーサポート

a. 多様な取得ルートを活用した継続的な外部成長

世界的な低金利といった金融環境を背景として、一定収益を安定的に享受できるような物件を取得するという意味において、不動産売買市場での取得環境は一層厳しさを増しています。本投資法人は、取得環境が厳しい中においても、これまで様々な取得ルートを活用しながら外部成長を実現してきました。スポンサー等（後記「b. SMFLグループ及びスポンサーによるサポート」で定義します。）又はサポート会社からの物件情報の提供のみならず、本資産運用会社独自のネットワークを活かした第三者物件の継続的な取得を実現してきており、一つのルートに偏ることのないバランスの取れた物件取得ルートの活用が、本投資法人の持続的な外部成長力に繋がっています。そして、このような工夫を凝らした取得戦略により、多くの投資機会を創出することができているものと、本投資法人は考えています。

< 多様な物件取得ルートと取得対象アセット（第13期（2018年7月期）以降・取得（予定）価格ベース） >



(注1) 「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、かつサポート会社（株式会社住協ホールディングス並びにその子会社である株式会社住協及び住協建設株式会社、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション並びに三菱UFJ信託銀行株式会社を、個別に又は総称していいいます。以下同じです。）及び三井住友ファイナンス&リース株式会社又はSMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFLグループ」と総称します。）以外の第三者が保有する又は保有していた物件を本投資法人が取得する又は取得した場合をいい、「スポンサーブリッジ活用」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た物件について、スポンサーであるケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいいます。）を個別に又は総称していいいます。以下同じです。）のサポートにより組成されたブリッジファンドを経由して本投資法人が物件を取得する又は取得した場合をいい、「SMFLブリッジ活用」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た物件について、SMFLグループの直接保有を経由して本投資法人が物件を取得する又は取得した場合をいい、「スポンサーサポート」とは、スポンサーであるケネディクス・グループが入手した不動産等売却情報（自らが保有する物件の売却情報を含みます。）の提供に基づいて本投資法人の物件取得に至った場合をいい、「サポート会社ルート」とは、サポート会社が入手した不動産等売却情報（自らが保有する物件の売却情報を含みます。）の提供に基づいて本投資法人が物件を取得する又は取得した場合をいいいます。「合併」とは、2018年3月1日付で本投資法人と合併して消滅したJSLから承継した場合をいいいます。以下同じです。また、第13期以降に本投資法人が取得した居住用施設のうち、新築リースアップ及び新築サブリースの物件は該当するカテゴリーに、それ以外の物件が地域別のカテゴリーに配置されており、重複して集計される物件はありません。

(注2) 「KDXレジデンス八王子大塚」は、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。この外観イメージは、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。

b. SMFLグループ及びスポンサーによるサポート

本投資法人のサポート体制については、物件の取得ルート及び取得に関するサポートとして、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（その後の変更を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。なお、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設、(iii)宿泊施設及び(iv)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からのパイプラインの提供やブリッジ機能の提供等が存在します。また、SMFLグループと本資産運用会社との間での2021年10月6日付サポート契約に基づく、SMFLグループからのパイプラインの提供、ブリッジ機能の提供及びブリッジファンドに対する資金調達手段の提供等があります。これらケネディクス・グループ及びSMFLグループ（以下、併せて「スポンサー等」といいます。）からのサポートを活用することにより、継続的な物件取得機会の確保と機動的で柔軟な物件取得が可能になるものと、本投資法人は考えています。

また、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並びに本合併に伴いJSLが締結していたサポート契約上の地位を承継した、旧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信託銀行株式会社を加えた、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>



(注1) 「情報提供」とは、スポンサー、SMFLグループ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（関与するSPCを含みます。）が保有する不動産等の売却情報（ただし、SMFLグループについては、自社又はそのグループ会社等（関与するSPCを含みます。）が保有する不動産等の売却情報のみ、また、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かかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。

(注3) 「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し又は取得を検討している不動産等において、依頼があった場合に施設を運営する既存オペレーターに対するバックアップオペレーターとなることを検討するサポートをいいます。

(注4) 上記は、スポンサー及びKIPが、本投資法人及び本資産運用会社との間で、SMFLグループ及び各サポート会社が本資産運用会社との間でそれぞれ締結し、又は本合併に伴う承継を合意している各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものです。各サポート契約上、スポンサー、KIP、SMFLグループ及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP、SMFLグループ及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。

c. 取得対象アセットの多様化による継続的な外部成長

本投資法人は、物件取得環境が厳しい状況において、より多くの投資機会を確保するため、様々な切り口から投資物件のソーシングに取り組んでいます。2018年7月期以降、本投資法人は、複数の新築物件を取得してきました。築後間もない未稼働又は低稼働の物件の取得は、稼働が一定の水準に上昇するまでの間は収益性が低く、ポートフォリオの収益力低下に繋がり得ることから、J-REITにとっては難易度が高い物件取得であると考えられますが、本投資法人がこれまでの運用で培ったリーシングマネジメント力により、新築物件に対しても取得後の早期リースアップの実現を前提とした積極的な取得の検討が可能となっています。また、一方では、リーシングリスクを避けるために、一部の新築物件についてはサブリース会社への一括賃貸借を前提とした物件取得をした実績もあり、賃貸市場の状況を見極めながら新築物件への取得検討を行うことにより、より多くの投資機会の獲得に繋げています。また、本投資法人は、別の物件取得戦略として、直近においては、都心近郊エリアに所在する物件への投資にも注力しています。コロナ禍による企業でのテレワークの浸透が、東京の中心部から郊外部への居住ニーズの拡がりを生じさせていると本投資法人は捉えており、かかる住宅ニーズの多様化にもいち早く対応することにより、物件取得機会と収益成長機会の確保に努めています。なお、本投資法人の居住用施設のポートフォリオのうち、東京経済圏での都心8区(注1)外に所在する物件の平均稼働率(注2)は、2021年12月末日時点でその他東京23区(注1)が97.2%、その他東京経済圏(注1)が96.2%と、コロナ禍以前の稼働水準を概ね維持できており、今やポートフォリオ全体の稼働率の牽引役となっています。

加えて、本募集等を通じた外部成長における新たなアセットタイプへの取り組みとして、2物件の学生寮へも投資を行います。当該新規取得予定資産の周辺には複数の大学キャンパスが点在しており、賃貸市場の変調に左右されない安定した賃貸需要が見込まれる他、学生に安心安全な住環境を提供することで人材育成の一端を担う社会貢献にも通じる投資となります。今後についても、本投資法人は市場環境の変化に応じた柔軟で機動的に取得対象アセットを多様化させて、持続的な外部成長の実現を目指します。

(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、「その他東京23区」とは、「都心8区」以外の東京23区をいいます。そして、「その他東京経済圏」とは、東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2)「都心8区」、「その他東京23区」及び「その他東京経済圏」の平均稼働率については、後記「コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオとコロナ後を見据えた成長への取り組み (八) 居住エリアの選好が多様化する中、収益力向上が見込まれる物件へ厳選投資 a. 居住用施設では、東京経済圏に重点投資しつつも、稼働率・人口動態が堅調な都心近郊・地方経済圏にも着目 <居住用施設のエリア別稼働率推移>」をご参照ください。

(八) 賃貸市場動向を捉えた資産入替を実施、ポートフォリオの新陳代謝を継続

- a. ポートフォリオクオリティの向上を目的とし、賃貸市場の変化や物件収益性を踏まえた柔軟な資産入替方針を継続

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、物件価値が上がり、収益性の向上余地が限定的な都心物件を新たに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。また、物件売却により得た売却益と、負ののれんによる内部留保を活用しながら分配金マネジメントを行う方針です。

物件売却においては、(i)立地の観点からは、競争力が相対的に劣るエリアの物件、(ii)築年数の観点からは、築年数が古く修繕費等の増加が見込まれる物件、また、(iii)収益性の観点からは、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のような、物件売却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、このような考え方にに基づき、2018年7月期以降継続的に居住用施設の売却を行っており、2020年7月期までの5期においては、東京経済圏への人口流入を背景とした地方経済圏の一部エリアでの賃貸市場の弱含みを考慮し、地方経済圏所在の物件を売却しています。その後、2020年初からの新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、東京経済圏への人口流入の減少、東京都下中心エリアからの人口流出が継続する状況から、地方経済圏に限定することなく物件の売却対象を検討した結果、直近では、2021年2月5日付での「KDXレジデンス千駄ヶ谷」の売却に続き、2021年12月16日付で「KDXレジデンス東武練馬」（以下「新規売却物件」ということがあります。）を売却しています。売却の背景としては、新規売却物件は、売却時の築年数が約15年(注)となる居住用施設であり、今後の資本的支出及び修繕費の増加が予想されるタイミングにあり、当該物件の周辺環境・賃貸マーケットの変化等も考慮すると、今後の収益性の向上余地が限定的と考えられる物件でした。そのため、本投資法人は、物件取得意向が強いマーケット環境において、含み益を顕在化させ投資主へ還元することが投資主価値の向上に資するとの考え方のもと、新規売却物件の売却を決定しました。

このように、本投資法人は、上記物件売却の考え方にに基づき、売却対象となる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実施しています。

(注) 築年数については、売却時点の築年数を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

< 物件売却の実績（2018年7月期～2022年1月期） >



(注1) 「KDXレジデンス東武練馬」の「譲渡価格」は、売買契約書等に記載された売買価格（売却経費、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、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「KDXレジデンス東武練馬」の「鑑定評価額」は、2021年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「KDXレジデンス東武練馬」の「売却NOI利回り」は、2021年1月期と2021年7月期の実績NOIの合計額を、譲渡価格で除して算出しています。

(注4) 「KDXレジデンス東武練馬」の「売却益」は、売却物件の譲渡価格から、売却時点の帳簿価額、売却経費、固定資産税・都市計画税の精算額等を減じて算出した額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「KDXレジデンス東武練馬」の売却益は本書の日付現在の試算値です。

(注5) 「KDXレジデンス東武練馬」の築年数については、売却時点の築年数を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

b. 物件売却による売却益と内部留保を有効に活用することにより、安定的な分配金水準を維持(注1)

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2)。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、得られた売却益が小さい場合には、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。

また、本合併に伴い、本投資法人には、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(以下「DPU」といいます。)の一定水準の維持等に活用する方針です。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、毎期初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、每期一定額(20百万円)(注3)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。

このように、本投資法人は、物件売却により得た売却益と、負ののれんによる内部留保を活用しながら分配金マネジメントを行っています。

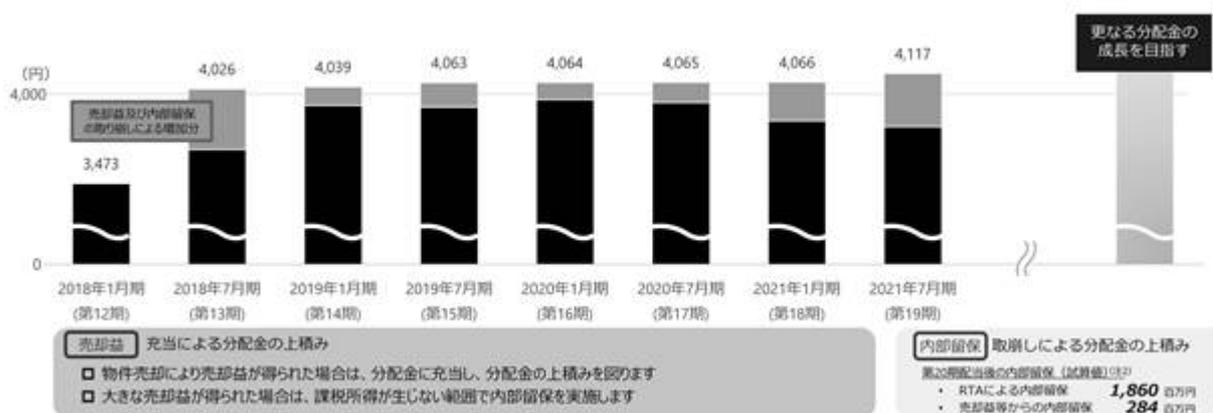
(注1) 安定的な分配金水準の維持を目的とした内部留保の活用は本書の日付現在における方針に基づくものであり、2022年1月期以降、本投資法人が内部留保を取り崩して分配金へ充当することを保証するものではありません。

(注2) 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会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会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。

(注3) 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、2022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。

< 物件売却益及び内部留保を活用した分配金マネジメントの実績 >

(1口当たり分配金)



(注1) 上記は、1口当たり分配金又はその内訳の実績推移、今後の方針を示しています。

(注2) 「第20期配当後の内部留保(試算値)」は、2022年1月期に係る分配金総額の支払が完了していることを前提に算出した本書の日付現在の試算値であり、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。

コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオとコロナ後を見据えた成長への取組み

- ・安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得
- ・リスク耐性強化のため分散の効いたポートフォリオ構築を継続
- ・居住エリアの選好が多様化する中、収益力向上が見込まれる物件へ厳選投資

(イ) 安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得

本投資法人は、2021年11月から2021年12月及び本募集において、居住用施設6物件(取得(予定)価格の合計135億円)及びヘルスケア施設5物件(取得(予定)価格の合計78億円)(以下、「ヒューリックレジデンス津田沼」、「KDXレジデンス横濱紅葉坂」、「グレイプス川崎新町」及び「グレイプスふじみ野」を併せて「前回公募増資後取得資産」ということがあり、「KDXレジデンス梅島」、「KDXレジデンス溝の口」、「KDXレジデンス八王子大塚」、「セレニテ甲子園プリエ」、「イリーゼ神戸六甲」、「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」及び「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」を併せて「取得予定資産」ということがあり、「前回公募増資後取得資産」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、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。)の計11物件を取得し、又は取得する予定であり、これらの新規取得資産の取得(予定)価格の合計は213億円、平均鑑定NOI利回り(注)は4.6%です。

(注)「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算出しています。なお、「鑑定NOI」とは、不動産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いい、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

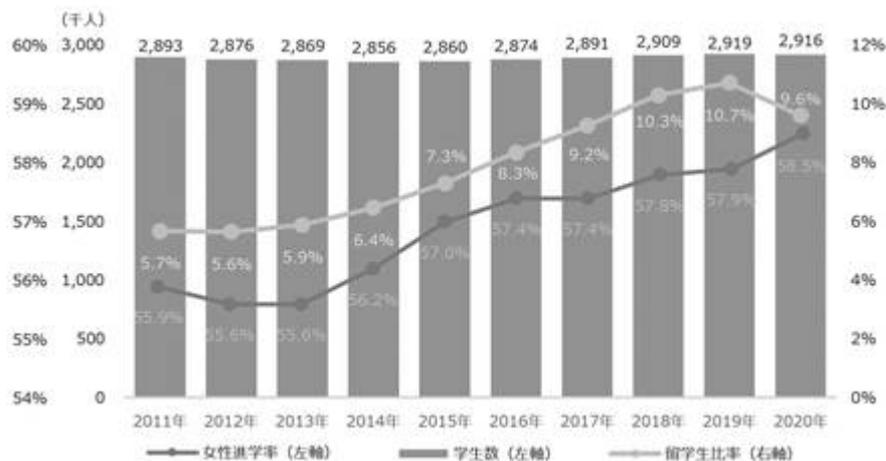
a. 安定した賃貸需要が見込まれる都心近郊部中心の居住用施設の取得

本投資法人は、東京経済圏の物件を主軸とした良質な物件による着実な外部成長を実現しており、新規取得資産の居住用施設6物件のうち、5物件が東京経済圏所在の物件です。更に、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響に伴い、従前の都心偏重の居住ニーズに変化が生じていることから、都心8区を始めとする東京都下中心部に所在する物件の取得に留まらず、住環境の充実した都心近郊物件への新たな居住ニーズを捉えた物件取得にも取り組むことにより、外部環境に機敏に対応した着実な外部成長を実現しています。なお、新規取得資産のうち、「ヒューリックレジデンス津田沼(注1)」、「KDXレジデンス横濱紅葉坂」、「KDXレジデンス梅島」及び「KDXレジデンス溝の口(注2)」の取得は、このような新たな居住ニーズを捉えた都市近郊に所在する物件の取得となります。

また、新規取得資産のうち、「ヒューリックレジデンス津田沼」及び「KDXレジデンス八王子大塚」は、株式会社学生情報センターの子会社への一括賃貸借により学生寮として運営される予定(注3)であり、優良オペレーターとの賃料固定の建物賃貸借契約の締結により、固定賃料による安定収益が見込まれる物件です。本学生寮2物件への投資は、本投資法人のポートフォリオの多様化に資する新たな取組みです。

以下のとおり、少子化が進む日本においても、長期的な学歴志向の定着や、留学生及び女子学生の増加に伴い、学生人口は近年安定的に推移しています。大学近隣の物件は、大学の存在に裏付けられた学生からの需要が底堅く、足もとにおける賃貸市場の変調や景気変動には左右されにくいと想定されます。加えて、セキュリティや、学生同士でのつながりを求めるニーズが高いこと等に照らすと、学生マンションや学生寮については、今後も堅調な需要が見込まれる、堅実でディフェンシブなアセットタイプであると、本投資法人は考えています。

< 学生寮への投資魅力～学生人口は安定的に推移～ >



出所：女性進学率及び学生数は「学校基本調査」（文部科学省）、留学生比率は「外国人留学生在籍状況調査」（独立行政法人日本学生支援機構）を基に本資産運用会社にて作成

「KDXレジデンス横濱紅葉坂」は横浜のベイエリアを望む高台に立つ、希少性の高い新築(注4)ファミリータイプの物件です。優れた住環境と高い生活利便性、交通利便性を兼ね備えた立地から、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。「KDXレジデンス梅島」は、都心部へのアクセスが良好で、駅前や物件周辺に生活利便施設が充実したスモール・ファミリータイプの物件です。単身世帯から夫婦世帯、家族世帯まで幅広い層から需要を見込めるとともに、テレワークの普及に伴う新しいライフスタイルのニーズも取り込めるものと、本投資法人は判断しています。「KDXレジデンス溝の口」は、都心のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れている他、本物件1階にはドラッグストアが入居するとともに、最寄駅周辺にも生活利便施設が充実しています。都心への通勤者からの安定した需要に加えて、沿線に集積する企業等からの社宅ニーズも期待できると、本投資法人は判断しています。「セレニテ甲子園プリエ」は、取得予定資産のうち唯一の地方経済圏所在の物件ですが、新築のシングルタイプの物件で、大阪や神戸の中心である三宮といった都心のビジネス・商業エリアへのアクセスにも優れていることから、安定的な賃貸収益の獲得を見込んでいます。

なお、「ヒューリックレジデンス津田沼」及び「KDXレジデンス横濱紅葉坂」については、スポンサーサポートによる物件取得であり、「KDXレジデンス溝の口」及び「KDXレジデンス八王子大塚」は本資産運用会社独自のルートによる物件取得です。スポンサーサポートにより組成したブリッジファンドで保有している「KDXレジデンス梅島」はサポート会社からの取得、「セレニテ甲子園プリエ」は本資産運用会社独自のルートによる取得です。

(注1) 2022年4月1日付で、名称を「KDXレジデンス津田沼」に変更することを予定しています。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、「KDXレジデンス溝の口」について、取得に併せて当該名称に変更することを予定しており、本書においては変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注3) 「ヒューリックレジデンス津田沼」は、1Kタイプ98戸については、本物件のマスターリース会社と、学生用住宅の運営事業者である株式会社学生情報センターの子会社であるシグマジャパン株式会社との間で2022年4月1日を始期とする賃貸借契約を締結しています。また、「ヒューリックレジデンス津田沼」については、主に学生を対象としますが、学生以外の入居も可能な住居として運営される予定です。

(注4) 「新築」とは、新規取得資産のうち、本書の日付時点で築年数が1年以内の物件をいいます。以下同じです。

	スポンサーサポート	スポンサーサポート	サポート会社ルート	単体会社独自ルート	連綿会社独自ルート	スポンサーサポート	
							取得(予定)価格合計 13,564百万円
	〒3000ヒューリックレジデンス津田沼	〒3000KDXレジデンス横濱紅葉坂	〒3000KDXレジデンス梅島	〒3000KDXレジデンス溝の口	〒3000KDXレジデンス八王子大塚	〒4160セレニテ甲子園プリエ	
所在地	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	東京都足立区	神奈川県横浜市	東京都八王子市	兵庫県西宮市	
取得(予定)価格	1,150百万円	5,000百万円	2,373百万円	2,781百万円	1,490百万円	770百万円	平均鑑定NOI利回り 4.5%
鑑定NOI率(%)	5.5%	4.2%	4.4%	4.4%	4.7%	5.0%	
築年数(年)	9.9年	1.0年	0.4年	0.9年	0.0年(2022年2月末竣工予定)	0.6年	
取得(予定)日	2021年11月30日(取得済)	2022年12月10日(取得済)	2022年4月1日	2022年4月15日	2022年6月1日	2022年4月1日	

(注) 各物件の築年数は、登記簿に記載されている竣工日から2022年1月末日までの期間により算出しています。なお、2022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。以下同じです。

b. 既存の優良オペレーターが運営するヘルスケア施設の取得

本合併後、本投資法人はヘルスケア施設への投資を継続しており、新型コロナウイルス感染症の影響下においてもヘルスケア施設の安定性は際立っているものと、本投資法人は考えています。更に、新規取得資産である5物件のヘルスケア施設のオペレーターは、本投資法人が保有しているヘルスケア施設を運営する優良オペレーターであり、既存の優良オペレーターによる安定した運営が見込まれる当該物件の取得は、本投資法人のヘルスケア施設ポートフォリオの分散の進展と収益安定性の向上をもたらすものと、本投資法人は考えています。前回公募増資後取得資産の「グレイプス川崎新町」及び「グレイプスふじみ野」は、都心近郊エリアの安定したヘルスケア施設に厳選投資を行い取得した物件であり、いずれもSOMPOケア株式会社が運営するサービス付き高齢者向け住宅で、分譲住宅に準ずる設備水準と質の高いサービスの提供により安定した運営が見込まれる施設であると、本投資法人は考えています。また、「グレイプス川崎新町」においては、1階に保育所が入居しており、ポートフォリオへの保育施設の組入れを目指す本投資法人の投資方針にも合致した物件です。取得予定資産のうち「イリーゼ神戸六甲」はHITOWAケアサービス株式会社が運営する介護付有料老人ホームで、「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」及び「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」は株式会社エクセレントケアシステムが運営する介護付有料老人ホームです。いずれも関西主要都市に所在する優良オペレーターが運営する施設の取得であり、良好な居住環境と質の高い介護サービスの提供による安定した運営が見込まれる施設であると、本投資法人は判断しています。

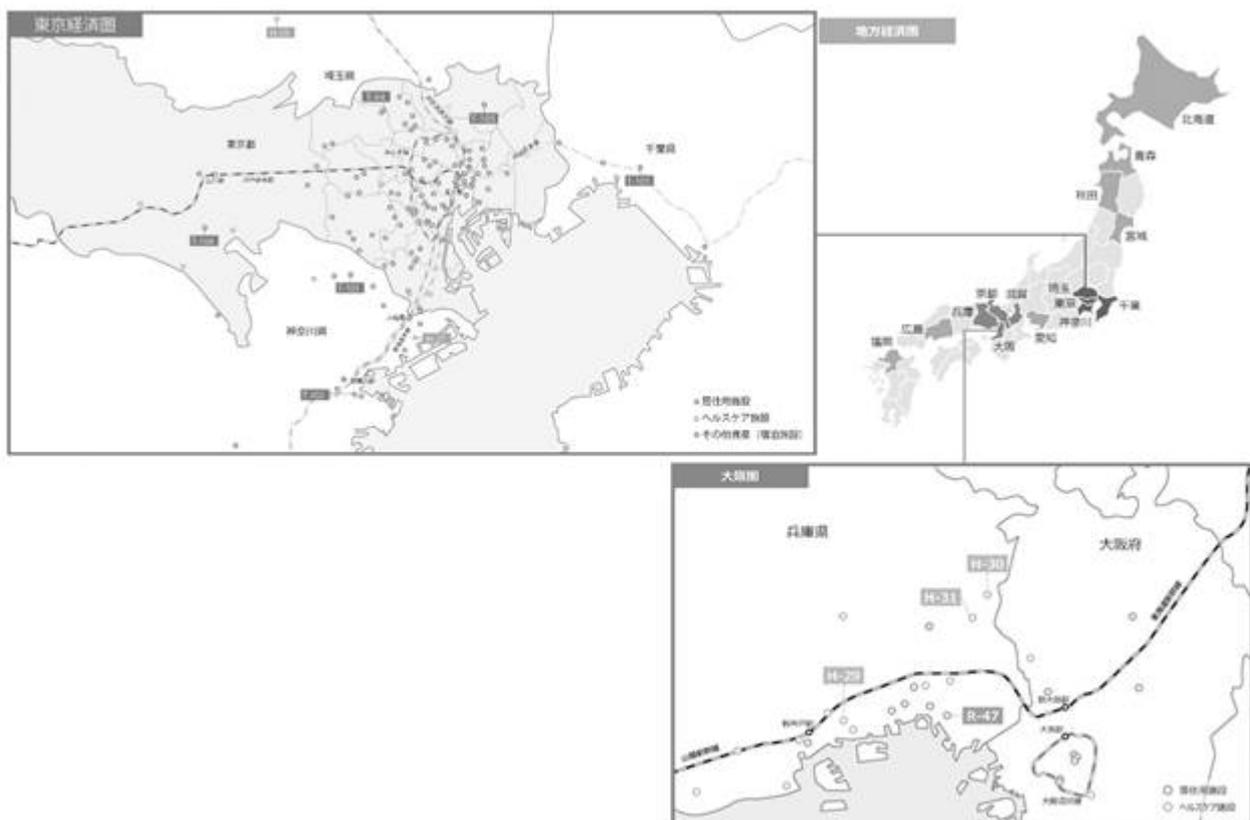
なお、前回公募増資後取得資産の「グレイプス川崎新町」及び「グレイプスふじみ野」はスポンサーサポートによる取得であり、取得予定資産のうち「イリーゼ神戸六甲」及び「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」はSMFLグループによるブリッジ機能提供のサポートを受けて取得するものです。また、スポンサーサポートにより組成したブリッジファンドで保有している「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」は本資産運用会社の独自ルートによる取得です。

	スポンサーサポート	スポンサーサポート	SMFLグループ活用	SMFLグループ活用	スポンサーサポート	
						取得(予定)価格合計 7,817百万円
	①+②グレイプス川崎新町	③+④グレイプスふじみ野	⑤+⑥イリーゼ神戸六甲	⑦+⑧エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	⑨+⑩エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	
所在地	神奈川県川崎市	埼玉県ふじみ野市	兵庫県神戸市	兵庫県宝塚市	兵庫県宝塚市	
オペレーター	SOMPOコア	SOMPOコア	HITOWAサービス	エクセレントタアシステム	エクセレントタアシステム	平均鑑定NOI利率約 4.8%
取得(予定)価格	1,470百万円	1,520百万円	1,200百万円	1,287百万円	2,340百万円	
鑑定NOI利率約	4.4%	4.5%	5.2%	5.2%	4.9%	
築年数	6.9年	8.3年	5.0年	4.8年	0.6年	
取得(予定)日	2022年12月10日(取得済)	2022年12月10日(取得済)	2022年3月1日	2022年3月1日	2022年4月1日	

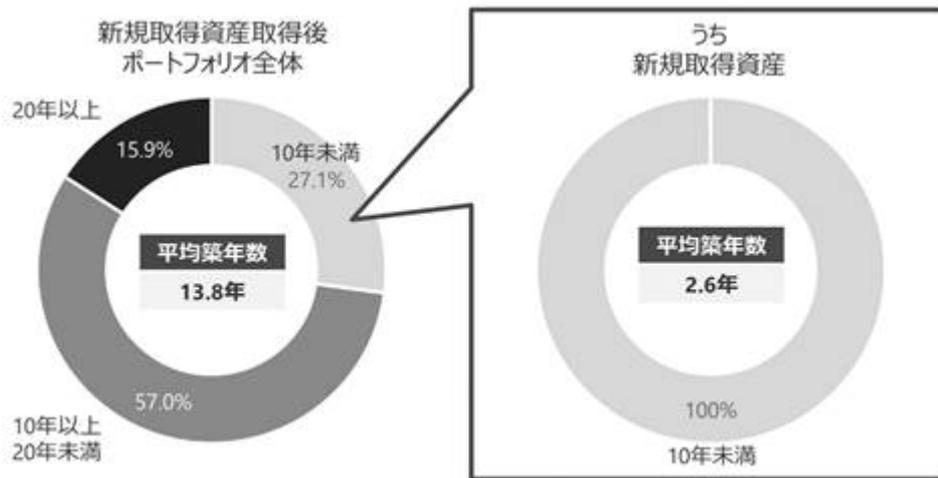
なお、新規取得資産の平均築年数(注)は2.6年であり、これらの資産の取得は築年数の低減を通じたポートフォリオクオリティの向上に資する取得になります。

(注) 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。以下同じです。

< 取得予定資産及び取得済資産の所在地 >

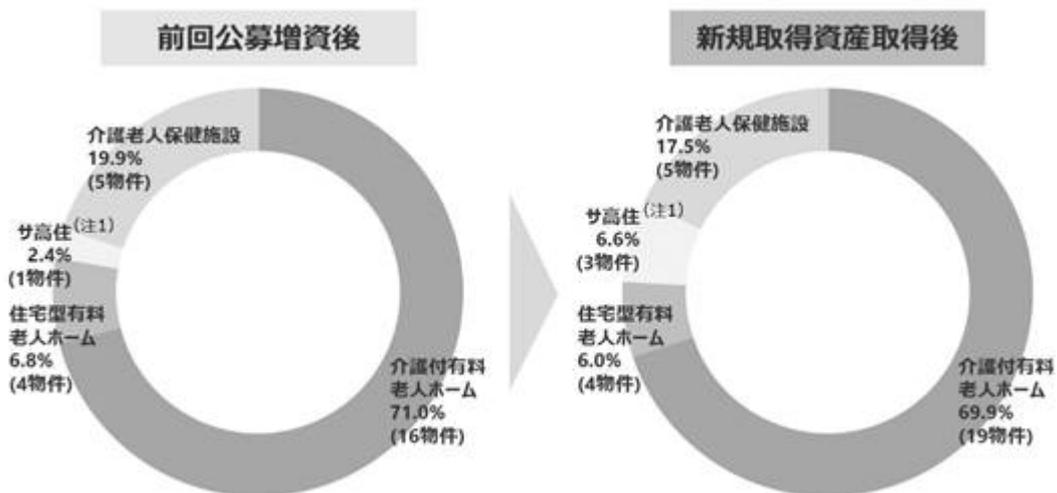


< 築年数の内訳 >



(注) 「築年数の内訳」は、取得（予定）価格に基づく築年数の分散状況を示しています。

< ヘルスケア施設のタイプ分散 >



(注1) 「サ高住」とは、サービス付き高齢者向け住宅の略称です。

(注2) 上記における投資比率は、取得（予定）価格を基に算出しています。

(ロ) リスク耐性強化のため分散の効いたポートフォリオ構築を継続

本投資法人は主に、収益安定性の高い賃貸住宅等の居住用施設と有料老人ホーム等のヘルスケア施設からなるポートフォリオを構築しています。賃貸住宅に代表される本投資法人の居住用施設のポートフォリオは1物件当たりの資産規模が相対的に小さく、所在するエリアも分散されている上、テナント分散も効いていることから安定性の高いポートフォリオとなっています。また、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、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3つの住戸タイプ構成の物件をバランスよく維持保有することで、住戸タイプの面でも分散を考慮したポートフォリオとなっています。更に、本投資法人の居住用施設ポートフォリオには社宅等の施設運営者付き住宅も含まれており、今般の新規取得資産のうち学生寮である「ヒューリックレジデンス津田沼」及び「KDXレジデンス八王子大塚」の取得は、本投資法人の居住用施設のポートフォリオの用途の多様化に寄与するものと、本投資法人は考えています。このように、居住用施設のポートフォリオでは、バランスのとれた住戸タイプ構成を維持し、学生寮への新規投資により用途を多様化しています。

一方、ヘルスケア施設のポートフォリオは、すべての物件においてオペレーターとの間で長期固定賃料の賃貸借契約が締結されており、長期間にわたり安定した賃貸収益が見込まれるポートフォリオとなっています。また、各物件を運営する賃借人兼オペレーターは、本投資法人の保有する物件のほかにも多数の施設において豊富な運営実績を有するオペレーターであり、本投資法人は、これら豊富な運営実績を有するオペレーターに運営を委託しています。更に、本投資法人は、オペレーターの分散を図ることによってヘルスケア施設ポートフォリオの安定性をより高めています。新規取得資産取得後におけるオペレーターの数は15社であり、賃貸収入の源泉が特定のオペレーターに偏ることがないよう、一層の分散化を継続する予定です。

以上のように、それぞれ異なる特性を有しながらも、いずれも収益安定性の高いアセットタイプである居住用施設とヘルスケア施設の組入れを継続することによりアセットタイプの分散を維持し、ポートフォリオのリスク耐性を高めています。

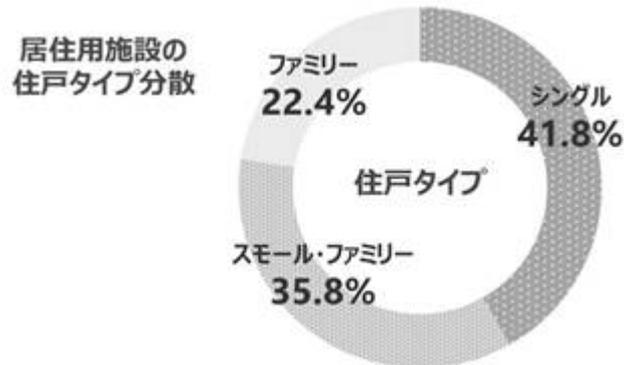
なお、新規取得資産取得後において本投資法人が運用するポートフォリオは、居住用施設139物件(取得(予定)価格の合計2,184億円)、ヘルスケア施設31物件(取得(予定)価格の合計664億円)、及びその他(宿泊施設)2物件(取得価格の合計49億円)からなる合計172物件(取得(予定)価格の合計2,898億円)となる予定です。

<新規取得資産取得後後のポートフォリオの内訳（物件数・資産規模・投資比率）>

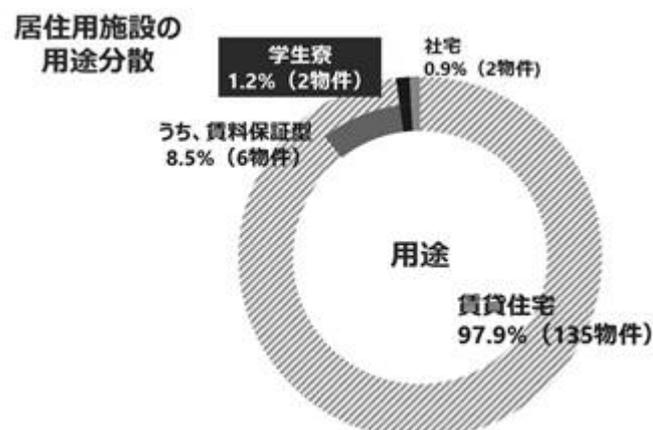


（注）上記の資産規模及び投資比率は、取得（予定）価格を基に算出しています。

<居住用施設のアセットタイプの分散>

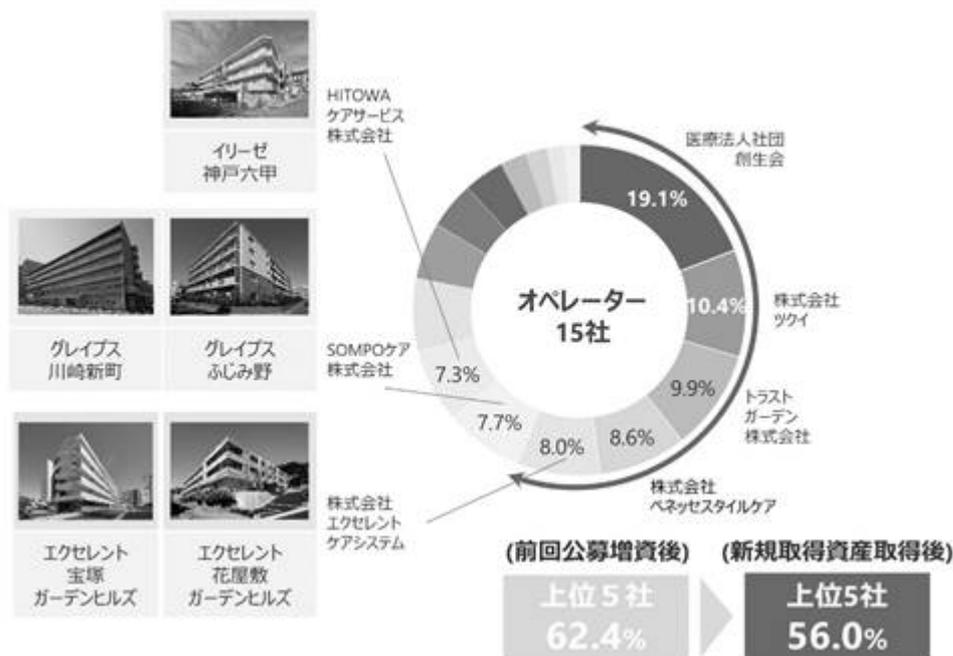


（注）上記は、新規取得資産取得後に本投資法人が保有する居住用施設における「シングルタイプ」、「スモール・ファミリータイプ」、「ファミリータイプ」の各区分の割合（取得（予定）価格ベース）を示しており、グラフ上では、それぞれ「シングル」、「スモール・ファミリー」、「ファミリー」と表記しています。



（注）上記は、新規取得資産取得後に本投資法人が保有する居住用施設における賃貸住宅、学生寮及び社宅の各区分の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。なお、「賃料保証型」とは、賃貸住宅のうち賃料保証のあるマスターリース契約が締結されているものをいいます。

<ヘルスケア施設のオペレーターの分散>



(注) 上記は、本投資法人が保有し又は保有する予定の各ヘルスケア施設における各オペレーターの割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。

(八) 居住エリアの選好が多様化する中、収益力向上が見込まれる物件へ厳選投資

- a. 居住用施設では、東京経済圏に重点投資しつつも、稼働率・人口動態が堅調な都心近郊・地方経済圏にも着目

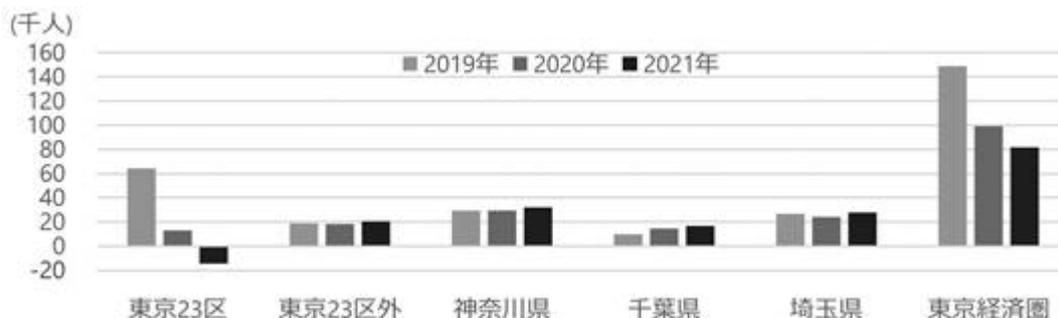
新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、東京23区の2021年の転入超過数は14,828人と2020年の13,034人から減少しました。一方で、東京23区外の2021年の転入超過数は20,261人と2020年の18,091人から増加しました。神奈川県、埼玉県、千葉県への転入超過数の合計も2021年が76,266人、2020年が68,118人であり、増加しています。東京経済圏への人口流入は続いているものの、東京経済圏の中には、東京23区から東京23区外、近隣3県への転出が増えています。こうした現象は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた企業のテレワーク導入や営業拠点移動等により、オフィスワーカーの居住地の選好に変化が生じていることが一因と考えられ、足もとにおいては、都心から都心近郊部へと住宅需要が広がってきていると、本投資法人は捉えています。

こうした人口動態の変化を受けて、本投資法人が運用する居住用施設のポートフォリオにおいては、地方経済圏では足もとにおいてコロナ禍以前を上回る稼働率で推移しています。東京経済圏の稼働率については、2020年に大幅に低下した後、2021年初から緩やかな回復傾向が続いているものの、コロナ禍前の水準への回復には至っていません。とりわけ、東京都の中心部において稼働率の回復が遅れていることから、東京都中心部での賃貸需要の弱含みが東京経済圏の稼働率回復に影響を与えています。一方で、同じ東京経済圏の中でも、東京都の郊外部や近隣3県の物件については稼働率が比較的堅調に推移しています。

< 転入超過数 >

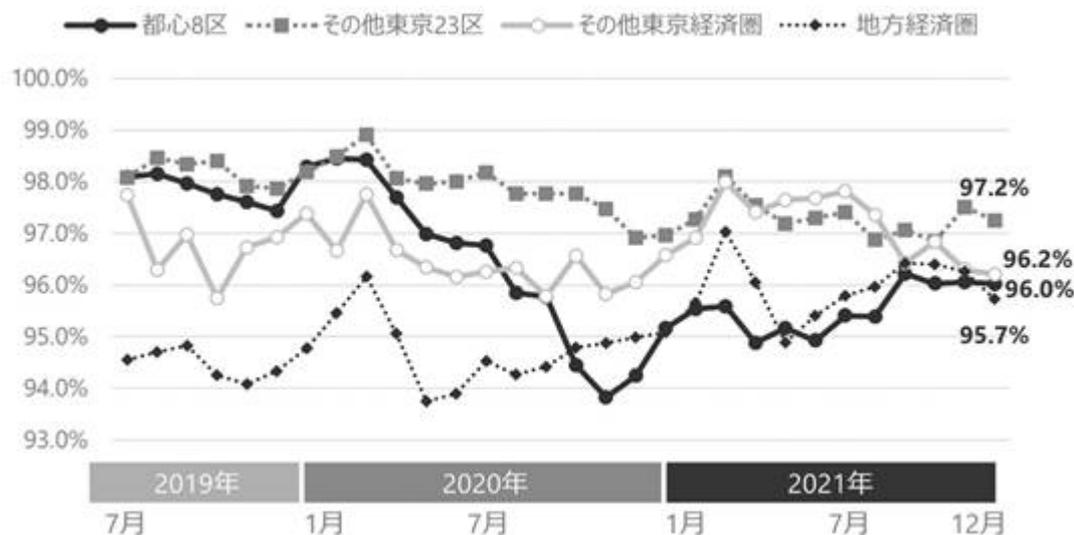
(単位:人)

	東京23区	東京23区外	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京経済圏
2019年	64,176	18,806	29,609	9,538	26,654	148,783
2020年	13,034	18,091	29,574	14,273	24,271	99,243
2021年	-14,828	20,261	31,844	16,615	27,807	81,699



出所：統計局HP「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社にて作成

< 居住用施設のエリア別稼働率推移 >



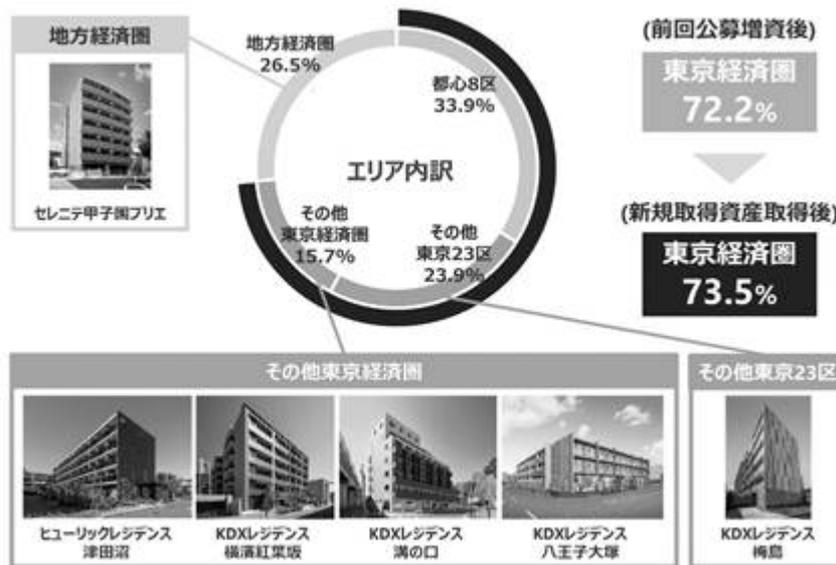
(注) 上記は、各月末日時点で本投資法人が保有する居住用施設について、「都心8区」、「その他東京23区」、「その他東京経済圏」及び「地方経済圏」に所在する居住用施設における同日時点の各エリア別稼働率を、それぞれ記載しています。また、稼働率は総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。なお、2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件を除いて集計しています。

b. 賃貸需要が高い物件に厳選投資し、今後の内部成長余力を十分に有するポートフォリオを構築

本投資法人の居住用施設ポートフォリオのエリア内訳は、新規取得資産取得後において、取得（予定）価格ベースで、東京経済圏が73.5%、東京経済圏内では、東京の都心8区が33.9%、その他東京23区が23.9%、その他東京経済圏が15.7%となっており、住宅系J-REITの中では比較的分散されたエリア構成で、地方経済圏も含めた東京都心部以外のエリアにも一定割合を保有していることが本投資法人の特徴の一つと考えています。今後の新規投資に当たっては、現状の東京経済圏の比率を概ね維持することを念頭に、東京経済圏への重点投資を継続しつつも、上記のような人口動態の変化とそれを受けた賃貸住宅市場の変化に対応するため、東京経済圏内においては都心部のみならず、居住ニーズの中心部からの拡がりを捉えるべく、都心近郊の物件にも目を向け、今後の収益力の成長ドライバーとなり得る物件を厳選し、投資を行っていきます。

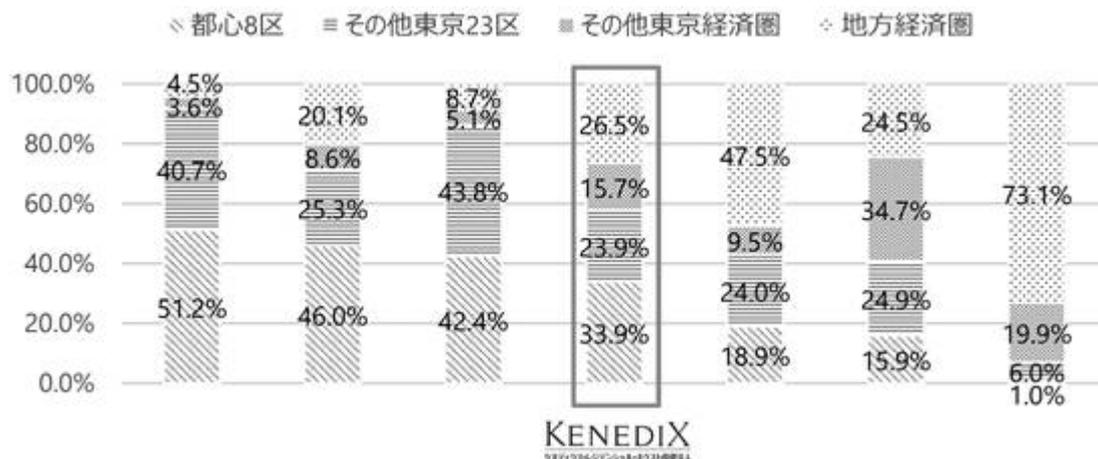
なお、居住用施設の新規取得資産のうち、「ヒューリックレジデンス津田沼」、「KDXレジデンス横濱紅葉坂」、「KDXレジデンス梅島」、「KDXレジデンス溝の口」及び「KDXレジデンス八王子大塚」については、上記方針に基づき取得を決定した物件です。

< 新規取得資産取得後の居住用施設ポートフォリオ >



(注) 上記の「エリア内訳」は、2022年6月1日時点における新規取得資産取得後に本投資法人が保有する居住用施設における「都心8区」、「その他東京23区」、「その他東京経済圏」及び「地方経済圏」に所在する居住用施設の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。

< 住宅系J-REIT各社のエリア別比率（取得（予定）価格ベース） >



出所：各投資法人の公表資料を基に本資産運用会社にて作成

(注) 上記は、本投資法人については新規取得資産取得後、本投資法人以外の住宅系J-REIT各社については住宅系J-REIT各社の2021年12月末日までに提出された直近の有価証券報告書に記載された当該決算期末時点（ただし、2021年12月末日までに提出又は公表されている有価証券届出書又は適時開示資料に記載のある当該決算期末以降の取得済資産及び取得予定資産も加味しています。）のポートフォリオにおける「都心8区」、「その他東京23区」、「その他東京経済圏」及び「地方経済圏」に所在する保有資産の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。なお、アドバンス・レジデンス投資法人は、シニア向け賃貸住宅を除外して、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は、シニア住宅を除外して、スタートプロシード投資法人は、高齢者向け施設を除外して、日本アコモデーションファンド投資法人は、ホスピタリティ施設のうち、シニア住宅と宿泊施設は除外して集計しています。保有資産の基準時点は、アドバンス・レジデンス投資法人が2021年10月末日、コンフォリア・レジデンシャル投資法人が2021年7月末日、サムティ・レジデンシャル投資法人が2021年11月末日、スタートプロシード投資法人が2021年10月末日、大和証券リビング投資法人が2021年10月1日、日本アコモデーションファンド投資法人が2021年8月末日です。

バリュエーションの向上による更なる投資主価値の向上

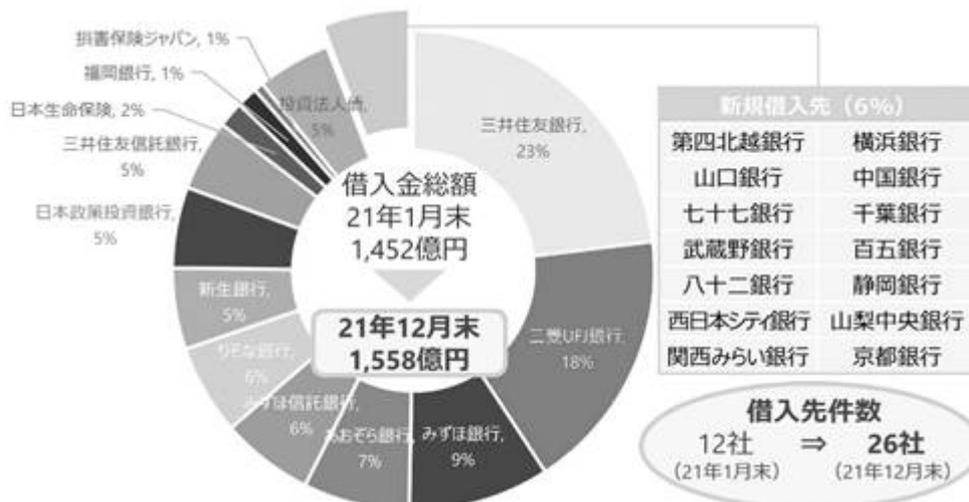
- ・信用力向上によるコスト削減と借入先の多様化による財務安定性の強化
- ・J-REIT市場におけるポジショニングの向上と成長へのポジティブスパイラル

(イ) 信用力向上によるコスト削減と借入先の多様化による財務安定性の強化

a. 借入先の多様化による財務安定性の向上

2021年12月末日時点の借入先の分散状況は以下のとおりであり、メガバンクを中心に分散の効いたレンダーフォーメーションを構築しています。また、直近においては、借入先の多様化を進めるべく地域金融機関との取引にも積極的に取り組み、2021年1月末日以降、新たに14行の地域金融機関から新規借入れを行うなど、更なる財務安定性の強化にも努めています。

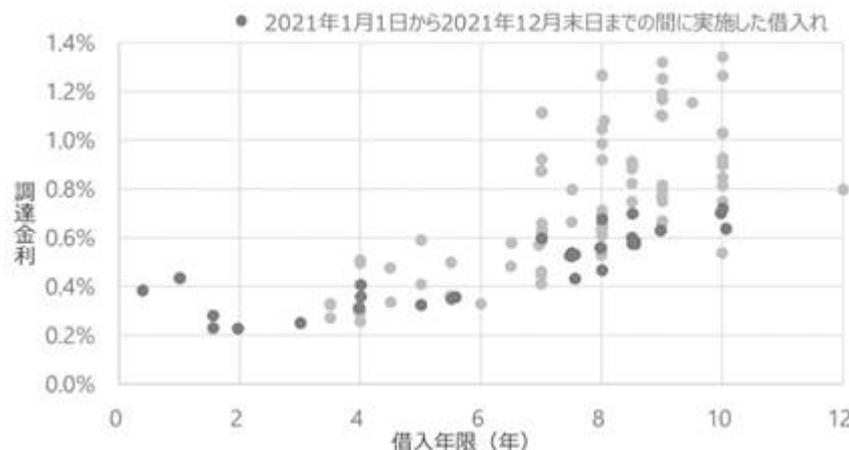
<レンダーフォーメーション>



(注) 上記は、2021年12月末日時点における借入先の分散状況を示しており、「新規借入先」は、2021年1月末日以降に実施した借入れに係る借入先である地域金融機関を示しています。

また、上記の新規借入先のみならず、既存の借入先を含めた借入コストの低減にも注力しており、財務面においても本投資法人の収益性向上に努めています。

< 調達金利と借入年限 >



(注1) 「調達金利」は、2021年12月末日時点における本投資法人の各有利子負債に適用される利率を記載しています。なお、金利スワップ契約が締結されている場合には当該金利スワップ契約により実質的に固定された利率に基づき記載しています。

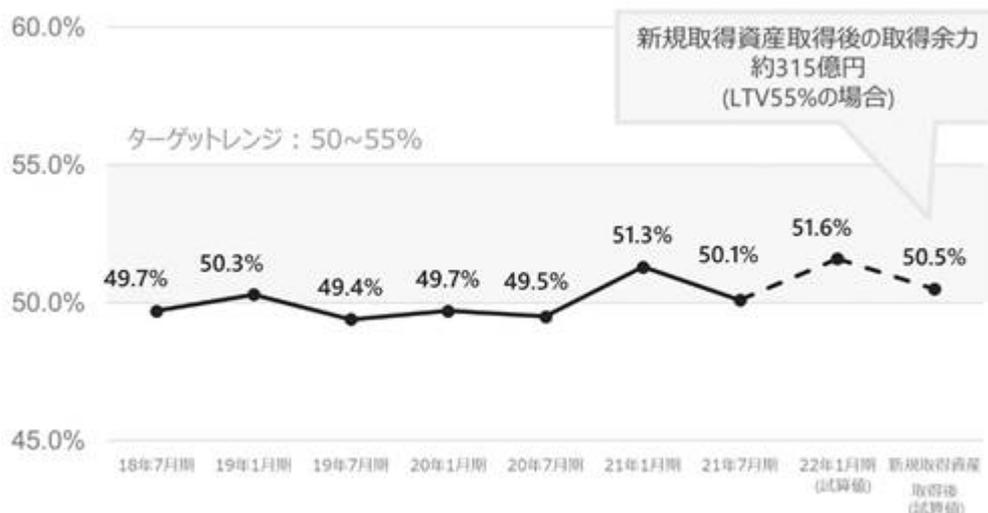
(注2) 「借入年限」は、本投資法人の各有利子負債に係る借入契約等に表示された借入日から返済期日又は償還期日までの期間を記載しています。

2014年4月から2021年12月までに実施した借入れを見ると、2021年1月から12月末日時点までの間に調達した負債の借入条件は、過去の同年限と比べても金利条件が大きく改善しています。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、2022年4月15日に1,500百万円、2022年6月1日に1,400百万円の合計2,900百万円の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）を実行する予定です(注)。

(注) 本予定借入れの金額は、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、本予定借入れの実行時期も、今後変更になる可能性があります。なお、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。更に、本投資法人は、新規取得資産の取得資金の調達その他の目的のために、本予定借入れの実行までに、本予定借入れとは別に、新規の借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行う可能性があります。以下同じです。

b. LTVマネジメント

本投資法人は、50～55%の水準をLTV(注1)のターゲットレンジとして、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レンジにおける下限値近辺で推移しています。本投資法人は、持続的な成長余力の確保と、それによる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。



(注1) 「LTV」（有利子負債比率）とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債の合計額の割合をいい、各期の末日時点の数値を記載しています。なお、上記における2022年1月期及び新規取得資産取得後の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。

2022年1月期：

第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月1日から2022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19期末（2021年7月末日）における本投資法人の総資産額に2021年8月1日から2022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。

新規取得資産取得後：

第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月1日から2022年1月末日までにおける有利子負債の増減額及び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20期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第19期末（2021年7月末日）における本投資法人の総資産額に第20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（9,420百万円）を加えた金額で除して算出しています。

なお、本募集等における発行価額の総額の見込額（9,420百万円）については、本募集による発行価額の総額として8,972百万円、本第三者割当による発行価額の総額として448百万円を見込んでいます（2022年1月31日現在の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見込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、2022年6月1日までに本予定借入れが行われたものとして算出しています。以下同じです。

(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資産の取得可能額をいいます。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。「新規取得資産取得後の取得余力」は、「新規取得資産取得後の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記載しています。

(注3) 2022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、「新規取得資産取得後のLTV（試算値）」及び「新規取得資産取得後の取得余力（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新規取得資産取得後の見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

c. 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+(見通し:安定的)(注)へ向上しましたが、その後、2021年1月に見通しが向上し、A+(見通し:ポジティブ)となり、更に、2022年1月にAA-(見通し:安定的)へ格上げとなりました。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。

(注) 当該信用格付は、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された信用格付ではありません。本投資法人の投資口について、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。

2022年1月
「A+」から「AA-」へ格上げ
信用力向上が寄与

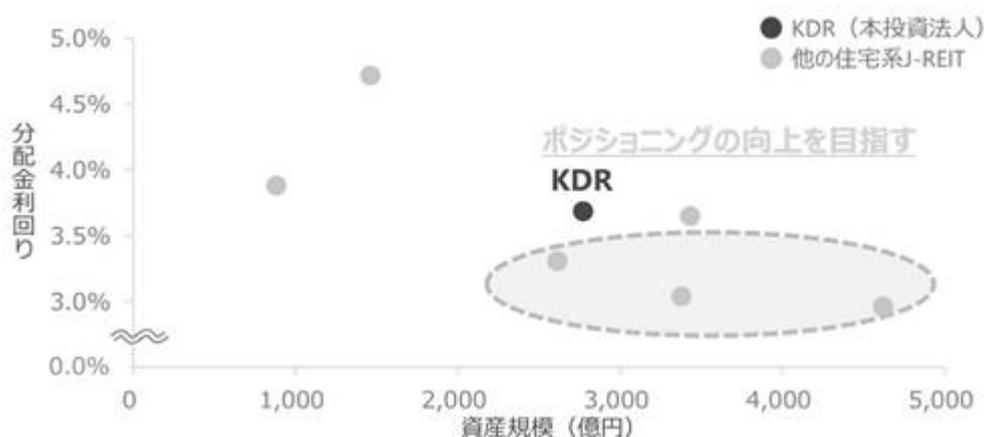
AA-
(見通し:安定的)
株式会社日本格付研究所(JCR)

(ロ) J-REIT市場におけるポジショニングの向上と成長へのポジティブスパイラル

a. J-REIT市場におけるポジショニングの向上

本投資法人と、他の住宅系J-REIT銘柄との資産規模と分配金利回りの比較は下記グラフに示すとおりであり、本投資法人は引き続き住宅系J-REITセクターにおけるポジショニングの向上を目指します。

< 住宅系J-REIT各社の資産規模(注1)と分配金利回り(注2) (2021年12月末日時点) >



出所：住宅系J-REIT各社の公表資料を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 住宅系J-REIT各社の資産規模は、住宅系J-REIT各社の2021年12月末日までに提出された直近の有価証券報告書に記載された当該決算期末時点（ただし、2021年12月末日までに提出又は公表されている有価証券届出書又は適時開示資料に記載のある当該決算期末以降の取得済資産及び取得予定資産も加味しています。）の資産規模（取得（予定）価格ベース）を記載しています。以下同じです。

(注2) 住宅系J-REIT各社の分配金利回りは、2021年12月末日時点において住宅系J-REIT各社が開示している、同日までに終了した直近2期に係る実績分配金の金額を合計した数値を同日時点の住宅系J-REIT各社の投資口の東京証券取引所における普通取引の終値で除して算出しています。したがって、当該時点以降の実績分配金の金額の変動及び投資口価格の変動等により、本書の日付現在及び新規取得資産取得後における各投資法人の分配金利回りは、上記と大きく異なる可能性があります。

(注3) 上記は、2021年12月末日時点における住宅系J-REIT各社における資産規模と分配金利回りの比較を示しています。

また、本投資法人は、今後も、継続的な資産規模の拡大を通じた時価総額の拡大を目指すとともに、本書の日付現在において組み入れられていない主要なインデックスについても、新たに組み入れられることを目指します。

b. 信用格付の向上をトリガーとする更なる成長へのポジティブスパイラル

本投資法人は、2022年1月に決定したAA - 格への信用格付向上によって、今後、投資家層の拡がりや信用力向上による資金調達コストの低減が図られるものと考えています。また、本募集を通じた資産規模・時価総額の拡大により本投資法人の安定性及び本投資法人の投資口の流動性を向上させ、主要インデックスへの組入れ等を実現することで、更なる資金調達コストの低減を図ります。本投資法人は、このような成長へのポジティブスパイラルにより、ポジショニングの向上を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

<更なる成長へのポジティブスパイラル>



(3) サステナビリティへの取組み

環境(Environment)への取組み

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、2016年より新規参加したGRESB(注1)リアルエステイト評価について、2021年評価において4年連続で「Green Star」評価を取得しており、直近の2021年評価においてはGRESBレーティングで「2 star」を取得する等各種の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。また、環境に配慮した物件に与えられる外部認証として、保有物件のうち、居住用施設12物件(「KDXレジデンス恵比寿」、「KDXレジデンス半蔵門」、「KDXレジデンス四谷」、「芦屋ロイヤルホームズ」、「KDXレジデンス豊洲」、「セレニテ神戸元町」、「KDXレジデンス夙川ヒルズ」、「KDX代官山レジデンス」、「KDXレジデンス東橋」、「KDXレジデンス大濠ハーバービュートワー」、「KDX堺筋本町レジデンス」及び「KDXレジデンス本町橋」)について、DBJ Green Building認証(注2)を取得しており、2021年12月末日時点で本投資法人の居住用施設ポートフォリオに占める当該認証取得物件の割合は延床面積ベースで24.3%となっています。

そのほか、居住用施設の「KDXレジデンス豊洲」ではCASBEE(注3)評価を、ヘルスケア施設の「プレザングラ 大田多摩川」ではBELS(注4)評価を取得しています。

(注1) 「GRESB」とは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

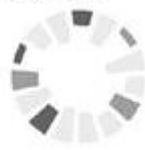
(注2) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度であり、1つ星から5つ星までの5段階で評価されます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、「居住用施設ポートフォリオに占める認証取得物件の割合(延床面積ベース)」は、DBJ Green Building 認証を取得した物件の延床面積が本投資法人の居住用施設のポートフォリオの延床面積に占める割合を記載しています。

(注3) 「CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency /建築環境総合性能評価システム)」とは、国土交通省が主導し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度をいいます。CASBEE 不動産評価認証は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「B-ランク」、「Cランク」の5段階で評価されます。

(注4) 「BELS(建築物省エネルギー性能表示制度: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)」とは、「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・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出される BEI(Building Energy Index)の値によって評価されます。

<GRESBリアルエステイト評価の取得>

GRESBリアルエステイト評価について、4年連続で「Green Star」評価を取得
2021年GRESBレーティングで「2 star」を取得



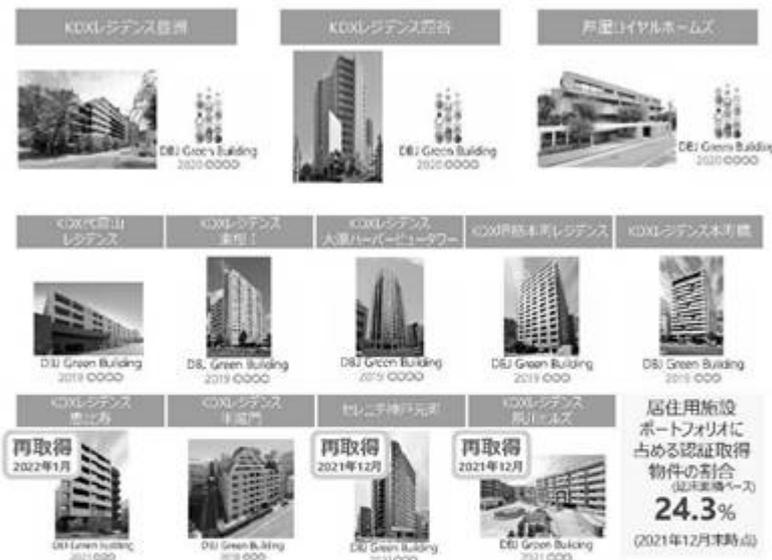
G R E S B
★☆☆☆☆ 2021

「GRESB」とは、元“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会等の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

< 環境認証の取得 >

DBJ Green Building認証の取得

居住用施設 12物件についてDBJ Green Building認証を取得



CASBEE評価の取得



KDXレジデンス豊洲



BELS評価の取得



プレザングラン 大田多摩川



本資産運用会社は、2021年10月、TCFD(注)（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入しました。今後は、気候変動への取組みを強化していくとともに、適切な情報開示に努めていきます。また、本投資法人は、気候温暖化対策への取組みの一環として、再生可能エネルギーの導入可能性についても検証を行っています。

(注)「TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブをいいます。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

< TCFD提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの加入 >

2021年10月、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入



< その他の取組み >

ケネディクス・グループにおける再生可能エネルギー導入に向けた取組み

ケネディクスが再生可能エネルギー事業部を新設。サステナブルな社会の実現、SDGsへの貢献を目指して、今後、再生可能エネルギー事業をより一層拡大

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



社会（Social）への取組み

(イ) ソーシャルファイナンスへの取組み

本投資法人は、2019年12月にJ-REIT初となる投資法人債（ソーシャルボンド）を発行しています。その後、2021年5月に2回目となるソーシャルボンドを発行するとともに、2021年8月と同年12月にはソーシャルローンによる資金調達を実施しました。本投資法人は、ソーシャルボンドの発行やソーシャルローンによる借入れを通じて、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投資に積極的な金融機関等に対し投融資機会を提供することで、新たな投資家、レンダー層の拡充と資金調達手段の多様化を実現しています。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)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) 本投資法人は、ソーシャルファイナンス実施のための方針を定めた「ソーシャルファイナンス・フレームワーク」を策定しており、本「ソーシャルファイナンス・フレームワーク」のソーシャルボンド原則（Social Bond Principles 2018）への適合性に関して、JCRによる「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)」を取得しています。

< 投資法人債（ソーシャルボンド）の実績 >

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

(ロ) 社会性の高いアセットへの投資運用

a. ヘルスケア施設への投資

超高齢社会(注1)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長期的な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、そのような社会の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(注2)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なるものと考えています。

なお、新規取得資産取得後において、本投資法人が保有するヘルスケア施設の物件数は31物件で、資産規模は66,437百万円です。

(注1)「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2)「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。

b. 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、少子化社会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ます。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。本投資法人は、保育施設又は保育施設が附帯する施設への投資を通じて、課題解決への貢献を目指します。なお、本投資法人は、前回公募増資後取得資産として、保育施設を一部テナントとするヘルスケア施設である「グレイプス川崎新町」を取得しました。



グレイプス川崎新町(1Fに保育所を併設)

c. 学生寮への投資

次なる社会を担う学生に対して、安心・安全な住環境と健康面でのサポートを提供する学生寮は、人材育成を通じて社会の発展に貢献する重要なアセットであると、本投資法人は考えています。なお、本投資法人は、前回公募増資後取得資産として、学生向けの賃貸住宅として運営される予定の「ヒューリックレジデンス津田沼」を取得するとともに、取得予定資産として、学生寮の「KDXレジデンス八王子大塚」を取得する予定です。



KDXレジデンス八王子大塚（学生寮）

ガバナンス（Governance）への取組み

(イ) 本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

2021年11月、本資産運用会社は、より重要性が高まるサステナビリティ、ESG等に関する課題に対し、本資産運用会社単位での横断的な取組みにより、より効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、本資産運用会社の戦略企画部内にサステナビリティ推進室を新設するとともに、本投資法人及び本資産運用会社のサステナビリティ、ESG等関連事項に関する諮問等のための機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする、各本部共通のサステナビリティ推進委員会を新たに発足させました。これにより、マネジメントを含めて、サステナビリティ、ESG等に関する課題に積極的に取り組む体制を構築しています。

(ロ) スポンサーによるKDRへのコミットメント

2021年7月末日時点において、ケネディクス株式会社は本投資法人の投資口を29,515口（本書の日付現在の発行済投資口数の約2.96%）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7,125口を販売する予定であり、本募集を通じてケネディクス株式会社の本投資法人の投資口保有比率が約3.50%に増加する見込みです。

< スポンサーによるKDRへのセームポート出資 >



(注) 本募集等後のスポンサーの保有比率は、予定されているケネディクス株式会社への7,125口の売付け（親引け）が実施されること、本第三者割当について募集投資口数の全部についてSMBC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に、本募集等による投資口発行後の保有比率につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。ただし、本第三者割当の発行有無・発行口数により、当該保有比率は変動する可能性があります。

(八) 投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系

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(注1)）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REIT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(注2)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。

(注1) 「EPU」とは、本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額を意味します。以下同じです。

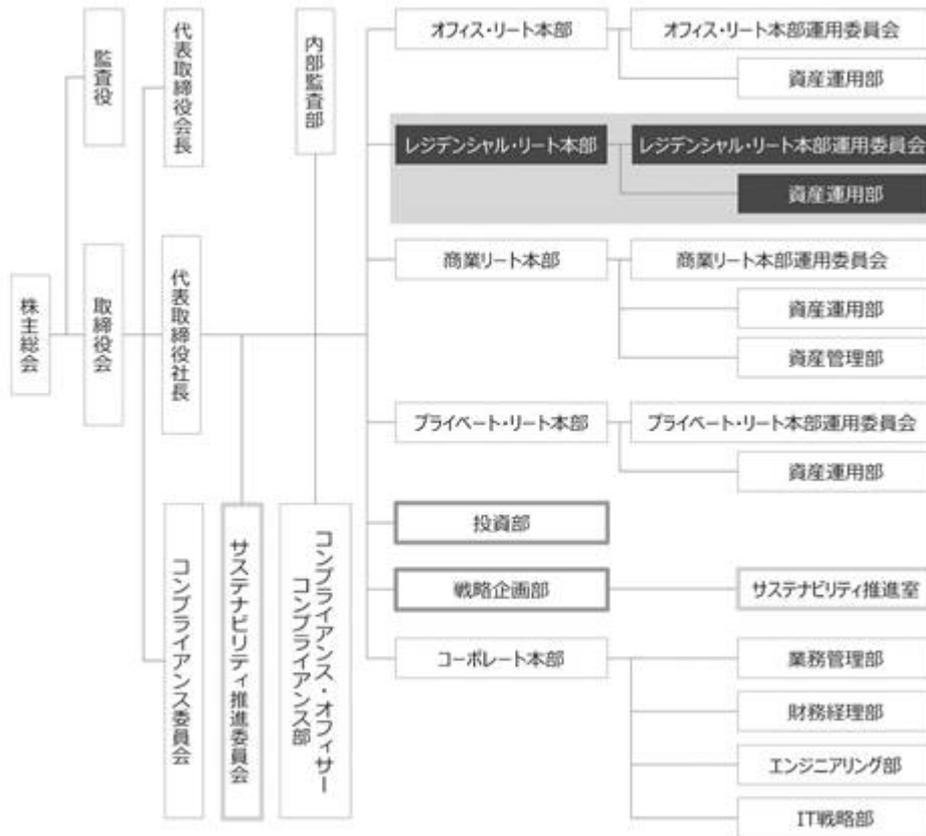
<計算式>

決算期毎に算定される分配可能金額 ÷ 当該決算期における発行済投資口数

(注2) 「対東証REIT指数パフォーマンス」とは、本投資法人の配当を加味した投資口価格の騰落率と東証リート指数（配当込み）の騰落率とを比較した指標をいいます。



< 組織変更後の本資産運用会社の組織図 >



(4) 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口以上所有している投資主を対象とし、投資主やその家族が健康・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、本投資法人与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791施設(注)が対象 >

優待制度の内容 全国約 812 施設が対象		
 株式会社生活科学運営 ・日帰り（昼食付）施設見学無料 25施設 埼玉、千葉、東京、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県	 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、大阪府	株式会社シニアライフカンパニー ・「お祝い金プラン」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
 SOMPOケア I. SOMPOケアアドバイザーの介護付きホーム ・「お祝い金プラン」の場合 ・お祝い金の3%割引 ・「お祝い金プラン」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 さんぽの家・さんぽの家S・さんぽの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム ・毎月の家賃相当額または賃料の3%の金額を割引（契約終了まで） 433施設 北海道、岩手、宮城、秋田、埼玉、千葉、東京、神奈川県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、広島県、福岡県、熊本県	 イリーゼ ・入居月間利用料無料 （家賃相当額2ヶ月分） 117施設 北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、長野県、愛知県、兵庫県、沖縄県	 株式会社ケア21 ・日帰り（昼食付）施設見学無料 44施設 埼玉、千葉、東京、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、広島県
 ニチイ ・初回入居時費用の割引 ニチイホーム：10万円（税込） アイリスガーデン：5万円（税込） 81施設 埼玉、千葉、東京、神奈川県	 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 19施設 東京、神奈川県、京都府、兵庫県、徳島県	 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 77施設 北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川県、新潟県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、和歌山県、奈良県、福岡県、大分県
		 株式会社ジョイスタージ八王子 ・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) 基準日（2021年7月末日）時点において、株式会社生活科学運営、株式会社センチュリーライフ、株式会社シニアライフカンパニー、SOMPOケア株式会社、HITOWAケアサービス株式会社、株式会社ニチイケアパレス、株式会社さわやか倶楽部、株式会社ケア21、株式会社エクセレントケアシステム及び株式会社エヌエムライフの各社が運営する有料老人ホームが対象となります。なお、株式会社センチュリーライフはサービス付き高齢者向け住宅、株式会社シニアライフカンパニーはシニア向けマンション、SOMPOケア株式会社はサービス付き高齢者向け住宅・グループホームをそれぞれ含みます。投資主優待制度の対象となる施設数については、2021年7月末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。

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-102まで、R-2からR-46まで、H-1からH-28まで並びにA-1及びA-2の165物件、取得価格の合計277,569百万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新規売却物件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-103からT-105まで、R-47並びにH-29からH-31までの7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12,241百万円(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、2022年2月14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、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。)。なお、本投資法人は、2021年12月16日付で、新規売却物件を譲渡価格580百万円(単位未満切捨て)で譲渡しています。

後記「 信託受益権の概要」に記載のT-103からT-105まで、R-47及びH-31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-103からT-105まで、R-47及びH-31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5%相当額を請求できるとされています。ただし、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、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	三井住友信託銀行株式会社	(当初信託不動産) 2005年 7月 1日 (追加信託不動産) 2020年11月 2日	2030年11月30日
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-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-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
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

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-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	KDXレジデンス秋葉原 (注3)	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
T-92	KDXレジデンス市川	三井住友信託銀行株式会社	2020年 9月24日	2030年 9月30日
T-93	KDXレジデンス八丁堀	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年 9月30日	2030年 9月30日
T-94	KDXレジデンス中板橋	みずほ信託銀行株式会社	2020年 9月30日	2030年 9月30日
T-95	KDXレジデンス湘南台	みずほ信託銀行株式会社	2020年11月 2日	2030年11月30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-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	みずほ信託銀行株式会社	2021年 1月29日	2031年 1月31日
T-97	KDXレジデンス天王町	三井住友信託銀行株式会社	2021年 3月 1日	2031年 2月28日
T-98	KDXレジデンス川崎	三井住友信託銀行株式会社	2021年 4月 1日	2031年 3月31日
T-99	KDXレジデンス蒲田南	三井住友信託銀行株式会社	2021年 5月 6日	2031年 5月31日
T-100	KDXレジデンス上石神井	株式会社SMBC信託銀行	2021年 1月15日	2031年 8月31日
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	みずほ信託銀行株式会社	2021年11月30日	2031年11月30日
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年 3月30日	2031年12月31日
T-103	KDXレジデンス梅島	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年10月1日	2032年 3月31日
T-104	KDXレジデンス溝の口	みずほ信託銀行株式会社	2022年 4月15日	2032年 4月30日
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	みずほ信託銀行株式会社	2022年 6月1日	2032年 5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
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

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-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
R-47	セレニテ甲子園プリエ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年 8月27日	2032年 3月31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4)	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
H-10	アクティバ琵琶	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	リハビリホームグランダ門戸厄神	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	ブレザングラン 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
H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年 1月15日	2031年 2月28日
H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 5月31日	2031年 5月31日
H-27	グレイプス川崎新町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年12月 8日	2031年12月31日
H-28	グレイプスふじみ野	三菱UFJ信託銀行株式会社	2020年12月 8日	2031年12月31日
H-29	イリーゼ神戸六甲	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年 2月10日	2032年 2月29日
H-30	エクセレント 花屋敷ガーデンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2017年11月30日	2032年 2月29日
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年12月 1日	2032年 3月31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、新規売却物件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
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

(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) 2022年2月5日付で、T-57はピーサイト秋葉原から名称を変更しています。以下同じです。

(注4) 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	1.6
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775	0.6
		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	0.5
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650	0.2
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830	1.0
		T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市	2,087(注3)	0.7
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637	0.2
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480	0.5
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150	0.4
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	3,000	1.0
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	2,800	1.0
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2,230	0.8
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	2,080	0.7
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	1,781	0.6
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	1,560	0.5
		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	0.5
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	730	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	3,240	1.1
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	1,147	0.4
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	3,270	1.1
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	2,260	0.8
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	1,000	0.3
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	720	0.2
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1,250	0.4
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	920	0.3
		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	0.2
		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	0.4
		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	0.3
		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-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	0.3
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	1,800	0.6
		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	0.3
		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	0.4
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	3,745	1.3
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2,593	0.9
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区	1,857	0.6

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)
居住用 施設	東京経済圏	T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	2,679	0.9
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	4,832	1.7
		T-57	KDXレジデンス秋葉原	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	0.8
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	1,400	0.5
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	1,250	0.4
		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	1.0
		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	0.4
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区	700	0.2
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	2,845	1.0
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	1,130	0.4
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区	1,224	0.4
		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	0.2
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	648	0.2
		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	0.3
		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	2.6
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	1,930	0.7
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市	2,635	0.9
		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	0.2
		T-84	KDXレジデンス西船橋	千葉県船橋市	975	0.3
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区	2,500	0.9
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	939	0.3
		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	0.7
		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	0.9
		T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区	830	0.3
		T-92	KDXレジデンス市川	千葉県市川市	840	0.3
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	東京都中央区	3,000	1.0
		T-94	KDXレジデンス中板橋	東京都板橋区	1,736	0.6
T-95	KDXレジデンス湘南台	神奈川県藤沢市	1,500	0.5		
T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	東京都板橋区	2,237	0.8		
T-97	KDXレジデンス天王町	神奈川県横浜市	843	0.3		
T-98	KDXレジデンス川崎	神奈川県川崎市	910	0.3		
T-99	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区	780	0.3		
T-100	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	3,087	1.1		
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼	千葉県船橋市	1,150	0.4		
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	神奈川県横浜市	5,000	1.7		
T-103	KDXレジデンス梅島	東京都足立区	2,373	0.8		
T-104	KDXレジデンス溝の口	神奈川県川崎市	2,781	1.0		

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	東京経済圏小計	T-105	KDXレジデンス八王子大塚	東京都八王子市	1,490	0.5		
		東京経済圏小計				160,565	55.4	
	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	1.0		
		R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510	0.5		
		R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680	0.6		
		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	0.8		
		R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	900	0.3		
		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	0.5		
		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4)	大阪府茨木市	1,275	0.4		
		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	0.2		
		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	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市	3,500	1.2		
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	973	0.3		
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	3,201	1.1		
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	1,974	0.7		
		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	1.6		
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌市	915	0.3		
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市	1,290	0.4		
		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	0.8		
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市	6,884	2.4		
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市	1,340	0.5		
		R-47	セレニテ甲子園プリエ	兵庫県西宮市	770	0.3		
		地方経済圏小計				57,847	20.0	
		居住用施設合計					218,413	75.4

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)	
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	0.6	
		H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子	3,690	1.3	
		H-4	ゆいま～る聖ヶ丘(注4)	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	1.0	
		H-21	プレザングラン 大田多摩川	東京都大田区	3,057	1.1	
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注4)	東京都町田市	6,934	2.4	
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区	1,690	0.6	
		H-27	グレイブス川崎新町	神奈川県川崎市	1,470	0.5	
		H-28	グレイブスふじみ野	埼玉県ふじみ野市	1,520	0.5	
	東京経済圏小計					25,322	8.7
	地方経済圏	地方都市圏	H-6	天	北海道札幌市	2,630	0.9
			H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市	858	0.3
			H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市	1,660	0.6
			H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	989	0.3
		大阪圏	H-10	アクティバ琵琶(注4)	滋賀県大津市	6,560	2.3
			H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市	2,110	0.7
			H-12	リハビリホームグランダ門戸厄神	兵庫県西宮市	1,253(注5)	0.4
			H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	971	0.3
			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	1.2
			H-17	ロココリハ	大阪府豊中市	2,100	0.7
			H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市	2,810	1.0
			H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市	1,830	0.6
			H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	1,420	0.5
			H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	1,061	0.4
			H-25	メディカルホームグランダ苦楽園	兵庫県西宮市	2,709	0.9
			H-26	リハビリホームグランダ神戸北野	兵庫県神戸市	1,720	0.6
			H-29	イリーゼ神戸六甲	兵庫県神戸市	1,200	0.4
			H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	1,287	0.4
			H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	2,340	0.8
	地方経済圏小計					39,735	13.7
	その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	1,380	0.5	
ヘルスケア施設合計					66,437	22.9	
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	0.8	
		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	0.9	
宿泊施設合計					4,960	1.7	
合計					289,810	100.0	

なお、新規売却物件の施設用途、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	東京経済圏	T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	420	-

(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」(新規売却物件を除きます。)に対する当該取得済資産(新規売却物件を除きます。)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) 2020年11月2日付で、本投資法人は、本物件に係る借地権付建物を337百万円で追加取得しており、取得価格には、当初取得時の底地の取得価格と、追加取得時の借地権付建物の取得価格の合計を記載しています。以下同じです。

(注4) R-24、H-22は2棟、H-4、H-10は3棟の建物からなり、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。

(注5) 2020年11月2日付で、本投資法人は、本物件に係る借地権の対象の土地の一部(430.00㎡)を63百万円で追加取得しており、取得価格には、当初取得時の借地権付建物の取得価格と、追加取得時の土地の一部の取得価格の合計を記載しています。なお、本投資法人は、同日付で当該土地に係る賃貸借契約上の賃貸人の地位を承継しています。以下同じです。

(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、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、H-29及びH-30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。

<H-29及びH-30>

- 発行価格等決定日が2022年2月17日（木）の場合、
取得予定日は「2022年3月1日（火）」
 - 発行価格等決定日が2022年2月18日（金）の場合、
取得予定日は「2022年3月1日（火）」
 - 発行価格等決定日が2022年2月21日（月）の場合、
取得予定日は「2022年3月1日（火）」
 - 発行価格等決定日が2022年2月22日（火）の場合、
取得予定日は「2022年3月2日（水）」
- ・「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）を記載していません。
 - ・「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、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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、居住用施設について、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(じぐらい)」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」及び「ヘルスケア施設」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-105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、2021年1月13日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるT-105の「用途」は、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-105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、2021年1月13日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるT-105の「延床面積」は、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-105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、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、2021年11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-105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-105の「賃貸可能戸数」は、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「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、T-105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、2021年1月13日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるT-105の「構造・階数」は、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-105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-105の「タイプ」は、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。

- ・「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。
- ・「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「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）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、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社が新規取得資産の鑑定評価を行い、作成した各不動産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、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社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、不動産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、現所有者又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、現所有者又は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。

「入居者の状況・施設の概要」欄に関する説明

- ・「オペレーター」、「開設年月日」、「施設の類型」、「居室数（室）」、「居住の権利形態」、「定員（人/床）」、「居室面積帯（㎡）」、「入居者数（人）」、「入居時要件」、「入居率」、「入居者の平均年齢（歳）」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」及び「夜間職員体制（最小时人数）」は、重要事項説明書に表示された内容又はオペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。オペレーターから提供を受けた情報に基づき記載している場合には、括弧内に当該情報の基準時を記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合、該当がない場合、オペレーター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は、「-」と記載しています。
- ・「利用料の支払方式」は、重要事項説明書に最も一般的・標準的なプランとして表示された内容又はオペレーターから最も一般的・標準的なプランとして提供を受けた情報を記載しています。
- ・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。
- ・「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された、協力医療機関及び協力歯科医療機関並びに指定医療機関を記載しています。
- ・「オペレーターとの契約の概要」は、オペレーターと締結している賃貸借契約等の契約内容を記載しています。

「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) 前回公募増資後取得資産

T-101 ヒューリックレジデンス津田沼

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	1,150百万円	取得日	2021年11月30日			
所在地	住居表示	千葉県船橋市前原西四丁目13番35号				
アクセス (主な利用駅)	JR総武線「津田沼」駅 徒歩約15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	2,241.04㎡(注1)
	建蔽率	60%	容積率	200%	評価	特殊マーケット
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,742.28㎡
	竣工日	2012年3月1日		賃貸可能戸数	99戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5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	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	1,320百万円	価格時点	2021年10月1日
直接還元法収益価格	1,370百万円	直接還元利回り	4.4%	NOI	62百万円	
DCF法収益価格	1,300百万円	割引率	4.1%	最終還元利回り	4.5%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	(2021年5月末日) 100.0%		(2021年11月末日) 100.0%	
土地・物件特性						
<p>「津田沼」は、明治22年(1889年)に千葉県北西部の谷津・久々田・鷺沼・藤崎・大久保新田の5村が合併した際、谷津の「津」、久々田の「田」、鷺沼の「沼」の三字を取って村名を「津田沼村」としたことが地名の由来とされます。1977年頃から、「津田沼」駅北口を中心とした大型商業施設の再開発により沿線有数のショッピングタウンとして発展し、次第に南口にも大学や商業施設の開発は広がりました。2013年頃には約35ヘクタールもの大規模再開発による「奏の杜」が誕生し、より「商」と「住」を兼ね備えた街へと発展を遂げました。本物件はJR総武線「津田沼」駅より徒歩約15分に位置する1K98戸、2DK1戸で構成されるシングルタイプの物件です。「津田沼」駅から「東京」駅までは約30分、「品川」駅までは約40分と乗り換えなしで移動可能であり、都心への交通利便性に優れた立地です。また、津田沼駅北口の「イオンモール津田沼」、「イトーヨーカドー津田沼店」、南口の「モリシア津田沼」、「奏の杜フォルテ」を始めとした複数の大規模商業施設、金融機関、飲食店等の生活利便施設が充実しています。さらに、周辺には千葉工業大学、東邦大学、日本大学など複数の大学キャンパスが点在していることから、周辺の大学に通う学生からの安定した賃貸需要が見込まれます。また、本物件は閑静な住宅街に所在し良好な住環境を有することから、学生のみならず利便性を重視した都心勤務の社会人の単身者からの需要も見込まれます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
<p>(注1) 本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する信託財産は、本物件の建物の敷地2,241.04㎡のほか、本物件の売主と共有する本物件の建物の敷地に至る前面道路753㎡の共有持分100分の54です。</p> <p>(注2) 本書の日付現在、本物件は国内の事業会社に対して一括で賃貸されていますが、当該事業会社との間で2022年3月31日をもって賃貸借契約を終了することを内容とする解約合意書が締結されています。なお、1Kタイプ98戸については、本物件のマスターリース会社と学生用住宅の運営事業者である株式会社学生情報センターの子会社のシグマジパン株式会社との間で2022年4月1日を始期とする建物賃貸借契約が締結されており、当該建物賃貸借契約の効力発生を前提とした、2022年4月1日時点の想定稼働率は98.0%です。</p>						



< 優良オペレーターと賃料固定の建物賃貸借契約による安定性 >

- オペレーターとの間で中長期の賃料固定型建物賃貸借契約を結ぶことで収益安定性を確保
- オペレーターは学生マンション・学生寮運営で豊富な実績を誇る学生情報センター

< オペレーターの概要 >

Nasic
学生情報センター

- 東急不動産ホールディングス^(注)の100%子会社である学生情報センターがオペレーター
- 学生寮約48,200室を管理運営(2021年4月1日現在)

商号	株式会社学生情報センター
本社所在地	京都市下京区烏丸通七条下ル
創業	1975年
提携学校数	615校（2021年5月現在）
管理運営	約48,200室（2021年4月1日現在）

(注) 「東急不動産ホールディングス」は、東急不動産ホールディングス株式会社の略称です。

T-102 KDXレジデンス横濱紅葉坂

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	5,000百万円	取得日	2021年12月10日			
所在地	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6番地1					
アクセス (主な利用駅)	JR京浜東北・根岸線・横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅 徒歩約8分 横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅 徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	1,526.09㎡
	建蔽率	80%	容積率	300%	評価	地位(じぐらい)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	6,566.59㎡
	竣工日	2021年2月18日		賃貸可能戸数	75戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建			タイプ	ファミリー
PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社					
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社		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	5,170百万円	価格時点	2021年10月1日
直接還元法収益価格	5,250百万円	直接還元利回り	3.9%	NOI	207百万円	
DCF法収益価格	5,080百万円	割引率	3.7%	最終還元利回り	4.1%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 97.3%		
土地・物件特性						
<p>～新旧の横浜の歴史を繋ぐ紅葉ヶ丘アドレスの新築高級賃貸レジデンス～</p> <p>かつてこの地にあった「神奈川奉公所」が設置された際に坂の両側に紅葉を植樹したことがその名の由来とされる「紅葉坂」の中程に位置する本物件は、全75戸で構成されるファミリータイプの新築物件です。JR京浜東北・根岸線及び横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約8分、横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅から徒歩約14分と2駅4路線の利用が可能で、最寄の「桜木町」駅からは「横浜」駅まで約3分、「東京」駅まで約40分と優れた交通利便性を有します。また、横浜エリアの中でも屈指の賑わいのある街「みなとみらい」までは徒歩圏と利便性も高い一方で、閑静な高級住宅地としても知られ、都心への近接性と居住の快適性を兼ね備えた地位の高い土地にあります。最寄駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店等の生活利便施設が揃い、保育園や小学校、公園に加え、「神奈川県立図書館」や「神奈川県立音楽堂」など県の文化施設等も近接する優れた居住環境を有することから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれます。</p> <p>< 2021年2月竣工の高級賃貸レジデンス ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は2021年2月に竣工したばかりであり、同年3月末から入居が開始された物件です。2LDK～3LDKの間取りを中心とする高級分譲仕様の賃貸物件です。 ・最寄の「桜木町」駅周辺は、交通利便性の高い立地であることから、シングルタイプの賃貸物件が多く、同エリアでは希少なファミリータイプの賃貸物件となります。 <p>< 高い交通利便性と閑静な立地の両立 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・神奈川奉行所跡や井伊家ゆかりの掃部山(かもんやま)公園等、横浜市内の重要史跡が集積する閑静な住宅地にある一方、横浜の新都心であるみなとみらい地区にも徒歩でアクセス可能です。高い交通利便性と閑静な雰囲気が両立する希少な立地です。 ・本物件近隣には神奈川県立図書館、神奈川県立音楽堂及び横浜能楽堂等、県内の重要な文化施設も集積しています。 <p>< 都内主要ターミナルや羽田空港にも快適なアクセス ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の最寄駅であるJR「桜木町」駅からは、「東京」駅まで約40分の所要時間、同じく最寄駅のみなとみらい線「みなとみらい」駅から「渋谷」駅まで乗り換え無しで最短31分の所要時間です。都内の住宅地とも遜色の無い良好なアクセスを誇ります。 ・「横浜」駅近隣の横浜シティ・エア・ターミナル(YCAT)からは、空港リムジンバスで最短24分で羽田空港にアクセス可能です。国内外の広域移動にも利便性の高い立地です。 						
特記事項						
該当事項はありません。						



神奈川県立青少年センター



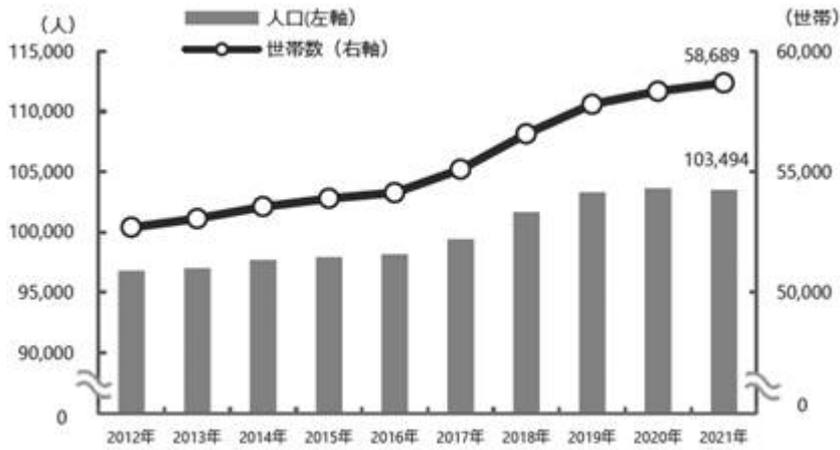
神奈川県立音楽堂

<新都心みなとみらい地区を見下ろす紅葉坂に立地>



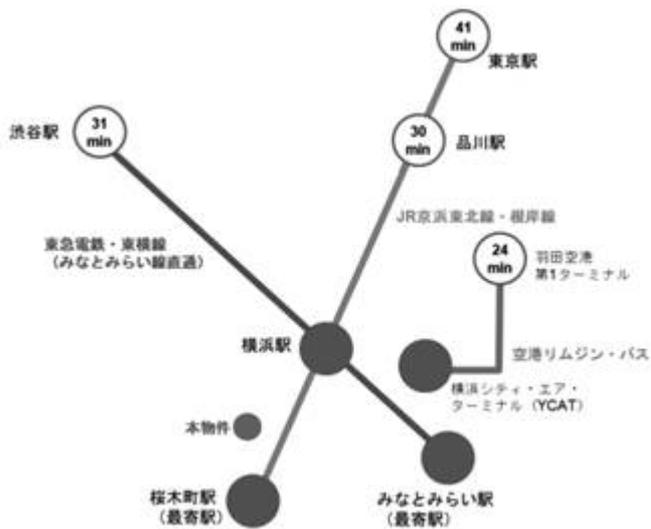
井伊直弼像(本物件隣接の掃部山公園)からみなとみらい地区を臨む
出所:横浜市HPオープンデータ「井伊直弼像・掃部山公園の写真一覧」

< 横浜市西区の人口・世帯数の推移 >



出所：横浜市「横浜市統計書」を基に本資産運用会社にて作成（各年10月末日時点）

< 「桜木町」駅「みなとみらい」駅から都内主要ターミナルや羽田空港へのアクセス >



出所：東急電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、横浜高速鉄道株式会社及び横浜シティ・エア・ターミナル株式会社を基に本資産運用会社にて作成

H-27 グレイプス川崎新町

分類	サービス付き高齢者向け住宅・認可保育園				
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	1,470百万円	取得日	2021年12月10日		
所在地	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番2号				
アクセス (主な利用駅)	JR南武支線「小田栄」駅 徒歩約2分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,716.87㎡	
	用途地域	工業地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,385.46㎡	
	竣工日	2015年3月2日	用途	老人ホーム・保育所	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	賃貸可能戸数	-	
PM会社	グローバル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	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	1,520百万円	鑑定時点	2021年10月1日
直接還元法収益価格	1,550百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	64百万円
DCF法収益価格	1,500百万円	割引率	3.8%	最終還元利回り	4.2%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2015年4月24日
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数（室）	69
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員（人）	83
居室面積帯（㎡）	-	入居者数（戸数）	(2021年11月末日)65
入居時要件	-	入居率	(2021年11月末日)94.2%
入居者の平均要介護度	-	入居者の平均年齢（歳）	-
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	-	-	
月額利用料（円）	-	-	
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 （最小時人数）	-
協力医療機関	-		
協力歯科医療機関	-		
（オペレーターとの契約の概要）			
契約形態：普通賃貸借契約			
契約期間：2020年9月1日から2037年12月31日			
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不相当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年毎の各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6カ月前までに書面で通知することにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定することができます。なお、かかる協議の際には、賃貸人および賃借人は、土地または建物に対する公租公課、消費者物価指数の増減率を参考にしよう努めるものとします。			
契約更新：賃貸借期間満了の12カ月前までに賃貸人または賃借人から各相手方に対し書面による更新拒絶または解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、賃貸借契約は更新され賃貸借期間満了日の翌日から5年間継続するものとし、以後も同様とします。			
中途解約：1.賃貸借契約は賃貸借期間中に解約することはできません。 2.前項にかかわらず、賃借人は、賃貸人に対し解約を希望する日（2034年1月1日以降であることを要する。）の12カ月前までに書面によって解約を予告し、かつ賃貸借期間満了までの賃料相当額の解約違約金を、当該希望日までに賃貸人に支払うことにより、当該希望日をもって賃貸借契約を解約することができます。 3.前項のほか、賃借人は、2034年1月1日以降、賃貸人の書面による承諾を得て、賃料の12カ月相当額の解約違約金を賃貸人に支払うことにより賃貸借契約を即時解約することができ、また、賃貸人の書面による承諾を経て、賃借人と同等の資力・その他の信用力を有する賃借人候補者を賃貸人に紹介した結果として、賃貸人が当該賃借人候補者との間で本賃貸借契約と同等又はそれ以上の条件による本建物に関する賃貸借契約を締結した場合（なお、賃貸人は、合理的理由なく当該賃貸借契約の締結を拒絶することはできません。）には、当該解約違約金の支払を要せず当該賃貸借契約上の賃料発生日の前日（2034年1月1日以降の日であることを要する。）をもって賃貸借契約を解約することができるものとします。			

土地・物件特性

（アクセス良好なロケーション）

本物件の所在する川崎市川崎区は人口約153万人を誇る川崎市の南東部に位置し、「川崎」駅を中心としたエリアには大小様々な商業施設のほか、川崎市役所を始めとする官公庁施設も集積しています。また、JR「川崎」駅からは東海道線で「東京」駅まで約17分、「横浜」駅まで約8分と都心部へのアクセスにも優れています。本物件は、JR南部支線「小田栄」駅徒歩約2分と駅至近に所在し、本物件から徒歩約3分にある川崎市バス「小田栄」停留所から「川崎」駅まで乗車時間約7分と交通利便性に優れた立地にあります。徒歩圏にはスーパーマーケットである「イトーヨーカドー」、ホームセンターである「コーナン」などの大型商業施設や日用品店舗、郵便局など生活利便施設も充実し、相対的に優位な利便性の高い立地特性を有しています。

（充実した設備を備えたハイクオリティ施設）

本物件は、高いグレード感を有し、居室は全室個室でプライベート空間が確保された69室で構成されます。また、広々としたダイニングホールや談話スペース等、共用スペースについても十分な設備水準を有しており、居住の快適性に配慮された作りとなっています。サービス内容もスタッフの年中365日常駐、看取り対応や近隣の医療機関との業務提携等充実していることから、安全で快適な暮らしを送るための環境が備わっています。更に、居室に人体感知センサーと在室スイッチを設置することで、家族も入居者を見守ることができるシステムを導入しています。また、1階の一部には、業界大手のベネッセスタイルケア株式会社によって運営される認可保育園が併設されており、幼児と高齢者が共に滞在し、ふれ合える空間の創出によって相乗効果が期待できる、社会性の高い施設となっています。

（運営状況）

本物件は、業界トップクラスの事業規模を有するSOMPPOケア株式会社により運営され、2015年に開設された保育園を併設するサービス付き高齢者向け住宅です。中価格帯の利用料金設定に加えて、オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。また、介護大手であるツクイによる24時間の介護サービスの提供も行われています。加えて、地域医療との連携により川崎七福診療所が定期的な訪問診療も行っています。

特記事項

本土地の一部は、都市計画道路（3・2・3富士見鶴見線）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。



<新規取得資産のオペレーター>

 SOMPOケア株式会社	 住所: 東京都品川区東品川四丁目12番8号 品川シーサイドイーストタワー 従業員数23,611名(2021年3月31日時点) 設立: 1997年5月	<概要> <ul style="list-style-type: none"> ● 北海道、東北、新潟、栃木、東京、神奈川、愛知、大阪、岡山に至る全国にオフィスを有し、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業を展開 ● 定員数ベースで最大手企業。SOMPOホールディングス株式会社の完全子会社
---	--	---

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数(注2)	会社設立の年月日(注1)	資本金(注1)	上場 / 非上場
SOMPOケア株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番8号	笠井聡 遠藤健	23,611人 (2021年3月31日時点)	平成9年5月26日	金39億2,516万円	非上場

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「会社設立の年月日」及び「資本金」については、2022年2月2日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「従業員数」は、2022年2月時点における公表値を使用しています。

<新規取得資産の介護サービス提供者>

 株式会社ツクイ	 住所: 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号 従業員数: 21,400名(2021年10月1日現在) 設立: 2020年5月	<概要> <ul style="list-style-type: none"> ● デイサービス分野における大手上場介護事業者 ● デイサービス事業所No1全国531か所(2021年12月時点) ● 実績とノウハウの蓄積「35年を超える介護の歴史」 ● 2014年11月よりサービス付き高齢者向け住宅事業を開始
---	--	---

H-28 グレイプスふじみ野

分類	サービス付き高齢者向け住宅				
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	1,520百万円	取得日	2021年12月10日		
所在地	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号				
アクセス (主な利用駅)	東武東上線「ふじみ野」駅 徒歩約13分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,510.04㎡	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,620.65㎡	
	竣工日	2013年10月3日	用途	共同住宅	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	賃貸可能戸数	-	
PM会社	グローバル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	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	1,550百万円	鑑定時点	2021年10月1日
直接還元法収益価格	1,580百万円	直接還元利回り	4.2%	NOI	68百万円
DCF法収益価格	1,540百万円	割引率	4.0%	最終還元利回り	4.4%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2013年11月16日
施設の類型	サービス付き 高齢者向け住宅	居室数（室）	86
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員（人）	118
居室面積帯（㎡）	-	入居者数（戸数）	(2021年11月末日)82
入居時要件	-	入居率	(2021年11月末日)95.3%
入居者の平均要介護度	-	入居者の平均年齢（歳）	-
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	-	-	
月額利用料（円）	-	-	
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 （最小時人数）	-
協力医療機関	-		
協力歯科医療機関	-		
（オペレーターとの契約の概要）			
契約形態：普通賃貸借契約			
契約期間：2020年9月1日から2037年12月31日			
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不相当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年毎の各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6カ月前までに書面で通知することにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定することができます。なお、かかる協議の際には、賃貸人および賃借人は、土地または建物に対する公租公課、消費者物価指数の増減率を参考にしよう努めるものとします。			
契約更新：賃貸借期間満了の12カ月前までに賃貸人または賃借人から各相手方に対し書面による更新拒絶または解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、賃貸借契約は更新され賃貸借期間満了日の翌日から5年間継続するものとし、以後も同様とします。			
中途解約：1.賃貸借契約は賃貸借期間中に解約することはできません。 2.前項にかかわらず、賃借人は、賃貸人に対し解約を希望する日（2034年1月1日以降であることを要する。）の12カ月前までに書面によって解約を予告し、かつ賃貸借期間満了までの賃料相当額の解約違約金を、当該希望日までに賃貸人に支払うことにより、当該希望日をもって賃貸借契約を解約することができます。 3.前項のほか、賃借人は、2034年1月1日以降、賃貸人の書面による承諾を得て、賃料の12カ月相当額の解約違約金を賃貸人に支払うことにより賃貸借契約を即時解約することができ、また、賃貸人の書面による承諾を経て、賃借人と同等の資力・その他の信用力を有する賃借人候補者を賃貸人に紹介した結果として、賃貸人が当該賃借人候補者との間で本賃貸借契約と同等又はそれ以上の条件による本建物に関する賃貸借契約を締結した場合（なお、賃貸人は、合理的理由なく当該賃貸借契約の締結を拒絶することはできません。）には、当該解約違約金の支払を要せずに当該賃貸借契約上の賃料発生日の前日（2034年1月1日以降の日であることを要する。）をもって賃貸借契約を解約することができるものとします。			

土地・物件特性

（閑静な住宅街に位置するロケーション優位）

本物件の所在する埼玉県ふじみ野市は、交通利便性を活かした商品流通業や首都近郊農業などが盛んな街であり、都心から約30kmの都心近郊部に位置しながらも、新河岸川や雑木林など豊かな自然が残る良好な住環境を有しています。本物件は、東武東上線「ふじみ野」駅徒歩約13分に所在し、最寄駅から「池袋」駅まで乗り換えなしで約30分と都心へのアクセスに優れる一方で、「福岡江川緑道」や複数の公園に近接するなど自然を身近に親しむことができる立地にあり、また、徒歩圏には「ヤオコー」を始めとしたスーパーマーケットや日用品店舗、郵便局など生活利便施設も充実し、相対的に優位な立地特性を有しています。

（充実した設備を備えたハイクオリティ施設）

本物件は、分譲住宅に準拠した性能を有する等、高いグレード感を有し、かつ、居室は全室個室でプライベート空間が確保された86室で構成されています。また、広々としたダイニングホールや談話スペース等、共用スペースについても十分な設備水準を有し、居住の快適性に配慮された作りとなっています。サービス内容もスタッフの年中365日常駐、看取り対応や近隣の医療機関との業務提携等充実していることから、安全で快適な暮らしを送るための環境が備わっています。

（運営状況）

本物件は、業界トップクラスの事業規模を有するSOMPOケア株式会社により運営され、2013年に開設されたサービス付き高齢者向け住宅です。中価格帯の利用料金設定に加えて、オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。また、株式会社やさしい手が運営する訪問介護事業所が併設され、24時間の介護サポートが可能となっています。加えて、地域医療との連携により医療法人社団富家会富家病院が定期的な訪問診療も行っています。

特記事項

該当事項はありません。



< 新規取得資産の介護サービス提供者 >

株式会社 やさしい手		<概要> <ul style="list-style-type: none"> ● 全国展開する居宅介護事業者 ● 在宅介護の実績からサービス付き高齢者向け住宅も46事業所で全国展開
	住所: 東京都目黒区大橋二丁目24番3号 従業員数: 5,140名(2021年11月現在) 設立: 1993年10月1日	

(口) 取得予定資産

T-103 KDXレジデンス梅島

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	2,373百万円	取得予定日	2022年4月1日			
所在地	住居表示	東京都足立区梅島一丁目25番19号				
アクセス (主な利用駅)	東武スカイツリーライン「梅島」駅 徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域 / 近隣商業地域	敷地面積	1,564.44㎡(注1)
	建蔽率	60% / 80%	容積率	200% / 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	3,568.34㎡(注2)
	竣工日	2021年9月8日		賃貸可能戸数	90戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			タイプ	スモール・ファミリー
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	バススルー		
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	2,590百万円	価格時点	2021年12月1日
直接還元法収益価格	2,640百万円	直接還元利回り	3.9%	NOI	104百万円	
DCF法収益価格	2,540百万円	割引率	3.7%	最終還元利回り	4.1%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 39% (注3)		
土地・物件特性						
<p>一説によると「梅島」は1889年（明治22年）の町村合併で梅田村・島根村・小右衛門新田、栗原村が合併した際、中心となる「梅田」と「島根」から頭文字をとって梅島村が誕生したことに由来すると言われています。本物件の所在する西新井・梅島エリアは、1973年（昭和48年）の環状七号線の開通や1974年（昭和49年）の東武伊勢崎線の複々線化等の整備を契機に、農地の市街化や工場等の土地利用転換により、集合住宅や大型商業施設の開発などが進みました。本物件は、2021年9月に竣工の1DK及び2DKを中心としたスモール・ファミリータイプの新築物件です。東武スカイツリーライン「梅島」駅から徒歩約7分に位置し、「梅島」駅から「上野」駅まで約16分、「東京」駅まで約30分と都内各所へのアクセスも良好な、交通利便性の高い物件です。「梅島」駅を中心に商店街が広がるほか、周辺にはスーパーマーケットの「東武ストア」・「アコレ」やドラッグストア、区役所等の生活利便施設も充実していることから生活利便性が高く、都心へ通勤する単身世帯、夫婦世帯及び家族世帯による安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれます。</p>						
特記事項						
<p>本物件の駐車場等の進入路として一部私道を利用しているところ、当該私道所有者は本物件に係る土地の所有者等による当該私道の無償通行等を承諾しています。</p> <p>(注1) 本物件の敷地の一部(0.06㎡)を私道として提供しています。</p> <p>(注2) 本物件には、ゴミ置き場(6.10㎡)の付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> <p>(注3) 2022年1月31日までに賃貸借契約を締結済の区画を加味した場合の、2022年2月28日時点の稼働率は72.5%、2022年1月31日までに本物件の賃借に係る申込書を提出済のテナントが賃借予定の区画を加味した場合の、2022年2月28日時点の稼働率は84.8%となります。ただし、本物件の賃借に係る申込書を提出済のテナントは、申込みを撤回することが可能であり、実際に当該区画について賃貸借契約を締結する保証はありません。このため、かかる区画を加味した稼働率は実際の稼働率と異なる可能性があります。</p>						





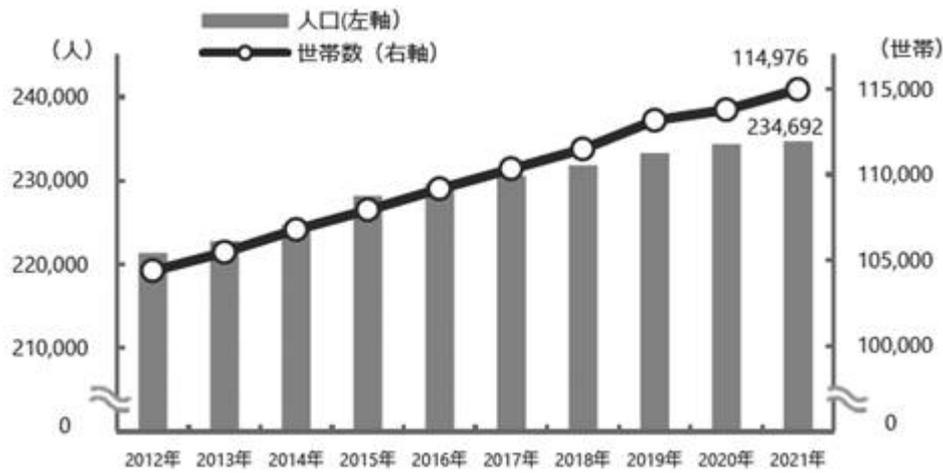
T-104 KDXレジデンス溝の口

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	2,781百万円	取得予定日	2022年4月15日			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市高津区新作三丁目4番29号				
アクセス (主な利用駅)	JR南武線「武蔵新城」駅 徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域 / 近隣商業地域	敷地面積	2,168.35㎡
	建蔽率	60% / 80%	容積率	200% / 300%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅	延床面積	4,900.02㎡
	竣工日	2021年3月16日		賃貸可能戸数	店舗1区画・住宅97戸	
	構造・階数	鉄骨造陸屋根7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	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	3,000百万円	価格時点	2021年12月1日
直接還元法収益価格	3,080百万円	直接還元利回り	3.9%	NOI	122百万円	
DCF法収益価格	2,970百万円	割引率	3.7%	最終還元利回り	4.1%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 100.0%		
土地・物件特性						
<p>本物件の所在する「溝の口」は、かつて自然林が広がっていた多摩丘陵方面から流れてくる「溝」のような細幅の小川が姿を現す場所、「溝」の「入口」となることから「溝の口（みぞのくち）」と呼ばれるようになったことが地名の由来とも言われています。昭和初期の軍需産業の進展に伴い、駅周辺に精密機械や自動車部品など工場の進出が目立ち始め、同時に勤労者向けの住宅開発が進み市街化が加速しました。本物件は、JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約14分、東急田園都市線・東急大井町線「溝の口」駅から徒歩約22分に位置する、店舗1区画と住戸97戸で構成されたシングルタイプの新築物件です。最寄の「武蔵新城」駅から「溝の口」駅まで約8分、「武蔵小杉」駅まで約5分と川崎市内部の二大ターミナル駅へのアクセスも良好です。また、これらのターミナルからの乗り換えにより、「溝の口」駅乗り換えで「渋谷」駅まで約23分、「武蔵小杉」駅乗り換えで「目黒」駅まで約26分、「品川」駅まで約28分と都心の交通要所及びビジネス・商業エリアへのアプローチが可能で、交通利便性に優れています。本物件1Fは日用品のほか食品も揃えるドラッグストアが入居し、近隣徒歩圏には大手スーパーマーケットも所在、また「溝の口」駅周辺には「マルイ」や「イトーヨーカドー」を始めとしたショッピングモール、銀行、飲食店などの生活利便施設が充実しています。このような優れた生活利便性及び通勤利便性を背景とした都心への通勤者からの需要に加え、沿線に集積する工場や事業所をもつ企業からの社宅ニーズが期待できるなど安定した賃貸需要が見込まれます。</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みずほ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。						





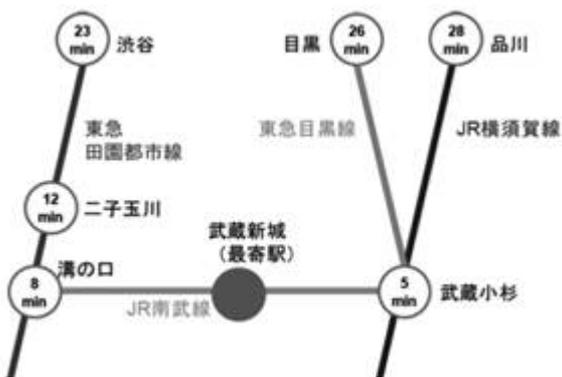
< 川崎市高津区の人口・世帯数の推移 >



出所：川崎市「川崎市の世帯数・人口」を基に本資産運用会社にて作成（各年10月1日時点）

< 溝の口、武蔵小杉経由で都心主要駅に快適アクセス >

・最寄の「武蔵新城」駅から各主要駅への所要時間



出所：東急電鉄株式会社及び東日本旅客鉄道株式会社の時刻表を基に本資産運用会社にて作成

T-105 KDXレジデンス八王子大塚

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	1,490百万円	取得予定日	2022年6月1日			
所在地	住居表示	東京都八王子市大塚628番2他				
アクセス (主な利用駅)	多摩都市モノレール「大塚・帝京大学」駅 徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	1,556.77㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%	評価	特殊マーケット
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎	延床面積	2,914.23㎡(予定)
	竣工日	2022年2月末日(予定)		賃貸可能戸数	110戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造地上3階建(予定)			タイプ	シングル(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	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	1,570百万円	価格時点	2021年12月1日
直接還元法収益価格	1,630百万円	直接還元利回り	4.2%	NOI	70百万円	
DCF法収益価格	1,540百万円	割引率	4.0%	最終還元利回り	4.4%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	-%		
土地・物件特性						
<p>本物件の所在する「八王子」は、仏教の守護神である牛頭天王（ごずてんのう）とその后神である顔梨采女（はりさいにょ）の間に生まれた8人の神様（王子）たちが、市内に鎮座する神社に祀られていることが地名の由来とも言われています。1960年代、「第一次ベビーブーム」の子どもが大学進学時期を迎え、大学進学率の上昇や都心部の地価上昇もあり、都心部にある大学の郊外へのキャンパス設置が八王子市にも進み、2016年（平成28年）時点で、市内に21の大学等を有し約10万人の学生が学ぶ国内有数の学園都市となりました。本物件は、多摩都市モノレール線「大塚・帝京大学」駅から徒歩約5分に位置する、2022年3月開設予定の学生マンションです。本物件から「帝京大学八王子キャンパス」まで徒歩約10分、「中央大学多摩キャンパス」まで徒歩約15分、「明星大学」まで徒歩約17分と複数の大学へのアクセスに優れ、主に近隣の大学に通学する学生からの安定的な賃貸需要が見込まれる特殊性の高い立地にあります。約18㎡の1K110戸で構成される居室のほか、食堂やラウンジ、シェアキッチンなど充実した共用施設を備え、食事提供などのサービス面も充実しています。本物件周辺にはスーパーマーケットやコンビニ、飲食店が揃う等、生活利便性は良好であるとともに、最寄の「大塚・帝京大学」駅から各方面へのアクセスに優れる「多摩センター」駅まで約4分、「立川南」駅まで約18分と交通利便性にも優れています。加えて、「多摩センター」駅周辺には大規模商業施設や映画館など生活利便施設が充実していることから、近隣大学のほか居住環境を重視する周辺の大学に通学する学生からの安定的な賃貸需要が見込まれます。</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みずほ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> <p>(注3) 本物件の一棟全体について、学生用住宅の運営事業者である株式会社学生情報センターの子会社のシグマジャパン株式会社との間で、2022年3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。当該建物賃貸借契約の効力発生を前提とした、2022年3月1日時点の想定稼働率は100.0%です。建物賃貸借契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>(2) 契約期間：2022年3月1日から2052年3月末日</p>						



R-47 セレニテ甲子園プリエ

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	770百万円	取得予定日	2022年4月1日			
所在地	住居表示	兵庫県西宮市鳴尾町五丁目2番6号				
アクセス (主な利用駅)	阪神電鉄本線「鳴尾・武庫川女子大前」駅 徒歩約4分 阪神電鉄本線「甲子園」駅 徒歩約9分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	493.66㎡
	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	1,705.51㎡
	竣工日	2021年7月4日		賃貸可能戸数	店舗1区画・住宅48戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			タイプ	スモール・ファミリー
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	株式会社谷澤総合鑑定所	鑑定評価額	808百万円	価格時点	2021年12月1日	
直接還元法収益価格	821百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	38百万円	
DCF法収益価格	803百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	4.8%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日)100.0% (注)		
土地・物件特性						
<p>「甲子園」の地名は、この地に高校野球のメッカとしても知られる球場ができた1924年（大正13年）が、十干十二支の「甲子（きのえね）」の年という60年に1度の縁起の良い年であったことから、球場が「甲子園大運動場」と命名され、一帯が「甲子園」と名付けられたことが由来とも言われています。本物件は、阪神本線「鳴尾・武庫川女子大前」駅から徒歩約4分、「甲子園」駅から徒歩約9分に位置し、店舗1区画と1DK及び1LDKの住宅48戸で構成されるスモール・ファミリータイプの新築物件です。本物件の所在する西宮市は大阪と神戸の中間にあり、最寄駅である「鳴尾・武庫川女子大前」駅から大阪の中心地である「大阪梅田」駅まで約22分、神戸の中心地である「神戸三宮」駅まで約24分と、都心のビジネス・商業エリアまで乗り換え不要でアクセスでき、交通利便性に優れています。また本物件の周辺には「ららぽーと甲子園」、「COROWA（コロワ）甲子園」を始めとする大型ショッピングモールや大学病院等の生活利便施設も充実しており、その交通利便性と生活利便性の高さにより、阪神沿線の中でも人気のエリアであることから、近隣の通学・通勤者に加え、大阪、三宮方面に通勤する単身世帯及び夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
<p>(注) 2021年11月末日時点において、本物件を一括賃貸する目的で、国内の事業会社との間で締結されていた賃貸借契約に基づき記載しています。なお、当該賃貸借契約は、2022年1月末日付で終了しています。2021年11月末日時点の、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく稼働率は73.9%となります。また、2022年1月31日までに賃貸借契約を締結済の区画を加味した場合の、2022年2月28日時点の稼働率は84.2%、2022年1月31日までに本物件の賃借に係る申込書を提出済のテナントが賃借予定の区画を加味した場合の、2022年2月28日時点の稼働率は96.0%となります。ただし、本物件の賃借に係る申込書を提出済のテナントは、申込みを撤回することが可能であり、実際に当該区画について賃貸借契約を締結する保証はありません。このため、かかる区画を加味した稼働率は実際の稼働率と異なる可能性があります。</p>						



H-29 イリーゼ神戸六甲

分類	介護付有料老人ホーム				
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	1,200百万円	取得予定日	2022年3月1日		
所在地	兵庫県神戸市灘区篠原本町四丁目6番3号				
アクセス (主な利用駅)	阪急電鉄神戸本線「六甲」駅 徒歩約10分				
土地	所有形態	普通賃借権	敷地面積	1,142.68㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,278.43㎡	
	竣工日	2017年2月1日		用途	老人ホーム
	構造・階数	鉄骨造陸屋根4階建	賃貸可能戸数	-	
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	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	1,320百万円	鑑定時点	2021年11月30日
直接還元法収益価格	1,330百万円	直接還元利回り	4.7%	NOI	62百万円
DCF法収益価格	1,310百万円	割引率	4.6% (1-5年度), 4.7% (6-8年度), 4.8% (9年度以降)	最終還元利回り	4.9%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2021年11月1日現在を参考に記載）

オペレーター	HITOWAケアサービス株式会社	開設年月日	2017年3月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	53	
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	53	
居室面積帯（㎡）	20.10～20.43	入居者数（人）	52	
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	98.1%	
入居者の平均要介護度	2.7	入居者の平均年齢（歳）	88.19	
利用料の支払方式				
	月払い方式		一時金方式	
入居一時金（円）	-		13,640,000	
月額利用料（円）	299,500		219,000	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員1人以上	
協力医療機関	医療法人社団顕鐘会 神戸百年記念病院 医療法人社団和啓会 メディクス芦屋クリニック 医療法人愛和会 金沢病院 神戸百年記念病院附属 なだ訪問診療クリニック			
協力歯科医療機関	吉川歯科医院			

（オペレーターとの契約の概要）

契約形態：普通借家契約

契約期間：2017年2月1日から2047年1月31日

賃料改定：原則として賃料改定されません。ただし、公租公課、物価、近隣建物賃料、その他経済情勢の変動等があった場合、10年毎に協議の上、賃料を改定することができます。

契約更新：賃貸借期間満了の12か月前迄に賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は10年間継続されます。また、以後も同様です。

中途解約：中途解約禁止期限である2017年2月1日から2030年1月31日までは、賃借人は本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限より後に、解約日の12か月前までに解約を希望する日の書面による通知を行った場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。

土地・物件特性

（緑豊かな住宅街に位置する閑静なロケーション）

本物件の所在する神戸市灘区は、神戸市の東部に位置し、北に六甲山・摩耶山を控え、南は大阪湾に面する区であり、鉄道、幹線道路等の東西交通に沿って、山手・中央・浜手の地域に住商工がバランスよく共存しています。本物件は、阪急神戸本線「六甲」駅より徒歩約10分に所在し、周辺にはスーパーマーケットや銀行など利便施設を有しています。住環境に優れた高級住宅地としても知られる魅力あるエリアで、緑豊かな閑静な住宅地の広がる地域に位置する一方で、最寄駅から「神戸三宮」駅まで約7分、「大阪梅田」駅まで約30分と中心部へのアクセスも良く、相対的に優位な立地特性を有しています。

（充実した設備を備えたハイクオリティ施設）

全居室20.10～20.43㎡の1人部屋（個室）タイプ53室で構成され、共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室などの設備を有するほか、バリアフリー設計など介護付有料老人ホームとして充実した設備と機能を備えています。看護職員、ケアの専門技術を持つ介護スタッフは24時間365日常駐していることから日常的な医療的ケアにも対応可能であり、安心して過ごせる体制を整えています。

（運営状況）

本物件はHITOWAケアサービス株式会社により2017年3月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。入居費用は一般的な入居一時金なしの場合、月額利用料299,500円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

特記事項

該当事項はありません。

（注）本物件土地の全部について、受託者は、賃貸人である法人との間で土地賃貸借契約を締結しています。なお、賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

借地権設定者：MCD篠原本町アセット合同会社

借地権の種類：普通借地権

借地期間：2017年2月10日から2047年2月9日まで

賃料及び賃料改定：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

敷金・保証金：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

契約更新：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示



<新規取得資産のオペレーター>

<p>HITOWA ケアサービス 株式会社</p>	 <p>HITOWA ケアサービス株式会社</p>	<p><概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「イリーゼ」ブランドで有料老人ホーム、デイサービスなど介護施設131施設を全国で運営 ● HITOWAグループでは子育て事業からライフサポートまで生活総合支援サービスを展開
<p>住所: 東京都港区六本木一丁目4番5号 従業員数: 約3,700名(2021年9月末日時点) 設立: 2006年11月</p>		

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数(注2)	会社設立の年月日(注1)	資本金(注1)	上場 / 非上場
HITOWAケアサービス株式会社	東京都港区六本木一丁目4番5号	袴田義輝	約3,700人 (2021年9月末日時点)	平成18年11月1日	金5,000万円	非上場

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「会社設立の年月日」及び「資本金」については、2022年2月2日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「従業員数」は、2022年1月時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した数値を記載しています。

H-30 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ

分類	介護付有料老人ホーム				
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	1,287百万円	取得予定日	2022年3月1日		
所在地	兵庫県宝塚市花屋敷荘園四丁目1番6号				
アクセス (主な利用駅)	阪急宝塚本線「川西能勢口」駅 徒歩約18分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	3,447.55㎡	
	用途地域	第一種低層住居専用地域			
	建蔽率	50%	容積率	100%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,469.84㎡	
	竣工日	2017年4月5日	用途	共同住宅	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	賃貸可能戸数	-	
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	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	1,370百万円	鑑定時点	2021年11月30日
直接還元法収益価格	1,380百万円	直接還元利回り	4.7%	NOI	67百万円
DCF法収益価格	1,360百万円	割引率	4.7%(1-10年度), 4.8%(11年度以降)	最終還元 利回り	4.9%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2021年6月1日現在を参考に記載）			
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム	開設年月日	2017年5月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	87
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	87
居室面積帯（㎡）	19.22	入居者数（人）	85
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	97.7%
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢（歳）	89.5
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	-	-	
月額利用料（円）	193,000	-	
介護に関わる職員体制	2.5：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員3人以上
協力医療機関	医療法人協和会 協立病院 医療法人晋真会 ベリタス病院		
協力歯科医療機関	豊中本町高輪歯科		
（オペレーターとの契約の概要）			
契約形態：普通借家契約			
契約期間：2017年4月28日から2037年4月30日			
賃料改定：原則として賃料改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合、又は賃貸人が追加投資（増改築、修繕等）した場合、3年毎に協議の上、賃料を改定することができます。			
契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。			
中途解約：中途解約禁止期限である2017年4月28日から2025年4月30日までは、賃借人は本契約を中途解約はできません。中途解約禁止期限である2025年4月30日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。 賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。 解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。			
土地・物件特性			
（アクセス良好なロケーション）			
本物件の所在する宝塚市は、宝塚歌劇団や宝塚温泉のほか清荒神等の名刹を有するなど観光都市としての側面と、利便性の高い阪神間にあって、芦屋市や西宮市と共に一際選好性の高い住宅都市として知られています。本物件は、阪急宝塚本線「川西能勢口」駅より徒歩約18分の場所に位置し山の手の閑静な住環境を有するほか、阪神高速11号池田線「川西小花IC」出口より車で約9分に位置しており、アクセスに優れています。「川西能勢口」駅周辺にはショッピングモールや銀行などの生活利便施設も充実し、相対的に優位な立地特性を有しています。			
（多様なサービスマニューを備えたハイクオリティ施設）			
全居室19.22㎡の1人部屋（個室）タイプ87室で構成され、共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室などの設備を有するほか、バリアフリー設計など介護付有料老人ホームとして充実した設備と機能を備えています。ホテルライクな内装設計で高いグレード感を有し、地域の医療機関との連携による24時間の医療体制、常駐する理学療法士による利用者に応じた個別のリハビリサービスの提供など充実した体制を整えています。			
（運営状況）			
本物件は株式会社エクセレントケアシステムにより2017年5月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。介護に関わる職員の割合 2.5：1以上の手厚いサービス体制で運営され、入居費用は入居一時金なし、月額利用料193,000円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。			
特記事項			
該当事項はありません。			



< 新規取得資産のオペレーター >

<p>株式会社 エクセレント ケアシステム</p>	 <p>株式会社 エクセレントケアシステムグループ 株式会社 エクセレントケアシステム</p>	<p><概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 徳島・京都・大阪・兵庫・愛知・東京・神奈川で介護サービスを展開する ● 有料老人ホームやグループホームの他、グループ企業では介護用ICT製品や介護ロボット等の企画販売も行う
<p>住所: 徳島県徳島市かちどき橋一丁目22番1号 従業員数: 1,335名(2021年12月時点) 設立: 2004年8月</p>		

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数(注2)	会社設立の年月日(注1)	資本金(注1)	上場 / 非上場
株式会社エクセレントケアシステム	徳島市かちどき橋一丁目22番地1	大川一則	1,335名(2021年12月時点)	平成16年8月2日	金8,000万円	非上場

(注1)「本店所在地」、「代表者」、「会社設立の年月日」及び「資本金」については、2022年2月2日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2)「従業員数」は、2022年1月時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した数値を記載しています。

H-31 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ

分類	介護付有料老人ホーム				
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	2,340百万円	取得予定日	2022年4月1日		
所在地	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号				
アクセス (主な利用駅)	阪急宝塚本線「山本」駅 徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,323.16㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	5,414.02㎡	
	竣工日	2021年6月16日		用途	老人ホーム
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		賃貸可能戸数	-
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	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	2,420百万円	鑑定時点	2021年12月1日
直接還元法収益価格	2,430百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	113百万円
DCF法収益価格	2,410百万円	割引率	4.6%(1-10年度), 4.7%(11年度以降)	最終還元 利回り	4.8%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2021年11月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2021年5月1日現在を参考に記載）					
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム	開設年月日	2021年8月1日		
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	130		
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	130		
居室面積帯（㎡）	19.22	入居者数（人）	-		
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率	-		
入居者の平均要介護度	-	入居者の平均年齢（歳）	-		
利用料の支払方式					
	月払い方式		一時金方式		
入居一時金（円）	-		-		
月額利用料（円）	219,000		-		
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員4人以上		
協力医療機関	医療法人社団 医啓会松本ホームメディカルクリニック 医療法人社団 協和会協立病院				
協力歯科医療機関	尼崎ガーデン歯科				
(オペレーターとの契約の概要)					
契約形態：普通借家契約					
契約期間：2021年6月30日から2041年6月29日					
賃料改定：原則として、賃料は改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃貸人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。					
契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。					
中途解約：賃貸人は中途解約禁止期限である2029年6月29日までは、本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限である2029年6月29日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。 賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。 解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。					

土地・物件特性**(アクセス良好なロケーション)**

本物件の所在する宝塚市は、宝塚歌劇団や宝塚温泉のほか清荒神等の名刹を有するなど観光都市としての側面と、利便性の高い阪神間において、芦屋市や西宮市と共に一際選好性の高い住宅都市として知られています。本物件は、阪急宝塚本線「山本」駅より徒歩約4分に位置し、国道176号の背後至近にあることから車でのアクセスにも優れ、周辺にはスーパーやドラッグストア、郵便局などの生活利便施設も充実し、相対的に優位な立地特性を有しています。

(充実した設備を備えたハイクオリティ施設)

全居室19.22㎡の1人部屋(個室)タイプ130室で構成され、共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室、大浴場などの設備を有するほか、バリアフリー設計など有料老人ホームとして充実した設備と機能を備えています。また、ホテルライクな内装設計で、食堂の一角には会員制割烹を併設するなど高いグレード感を有するとともに、見守りカメラやナースコールといった利用者のケアを最大限に考えた最先端の介護ICT設備も導入し、入居者に対して上質な住空間と安全・安心な暮らしを提供しています。

(運営状況)

本物件は株式会社エクセレントケアシステムにより2021年8月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。入居費用は入居一時金なし、月額利用料219,000円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

特記事項

該当事項はありません。



(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	5,166.69	96.8	86	83	79
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,353.23	100.0	54	54	53
		T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,099.96	97.2	36	35	35
		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,986.36	96.7	77	74	72
		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	38
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	6,117.48	100.0	85	85	73
		T-9	コスモハイム元住吉	シングル	4,538.04	4,221.69	93.0	180	163	11
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,123.46	100.0	35	35	33
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,454.91	97.4	106	103	73
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,404.30	96.5	61	59	59
		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	49
		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,700.19	93.4	85	78	75
		T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,127.28	67.1	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	2,649.00	95.1	62	59	59
		T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,383.61	95.1	64	61	60
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,785.96	96.6	76	74	73
		T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	963.91	93.2	27	25	25
		T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,212.08	95.8	39	37	36
		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	787.70	80.0	17	13	13
		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	1,516.87	98.7	60	59	59
		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,311.63	98.9	179	178	98
		T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	3,019.05	97.4	42	41	39
		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,296.46	96.3	54	52	52
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	815.34	91.5	34	31	31
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,275.72	97.3	38	37	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	914.28	89.6	32	28	27
		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,051.02	95.2	39	37	37
		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	987.48	97.5	38	37	20
		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	739.29	89.2	29	26	26
		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	1,506.50	98.7	72	71	63
		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

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-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,107.30	94.6	52	49	47
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,100.69	94.0	49	46	45
		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	25
		T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ ファミリー	1,314.91	1,282.16	97.5	44	43	42
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,083.84	96.1	46	44	40
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	989.82	100.0	39	39	35
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,468.64	91.7	72	66	56
		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,448.27	100.0	40	40	40
		T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,605.95	94.1	52	49	47
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	1,898.42	93.8	33	31	31
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,628.27	92.7	28	26	24
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	849.10	96.8	27	26	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	1,637.00	100.0	48	48	48
		T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ ファミリー	4,591.76	4,477.25	97.5	144	140	138
		T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,100.08	93.5	127	119	112
		T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,311.85	97.4	117	114	67
		T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ ファミリー	4,009.07	3,888.35	97.0	145	140	117
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,621.27	95.2	85	81	78
		T-57	KDXレジデンス秋葉原	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	1,596.94	88.2	70	62	62
		T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	3,159.89	100.0	40	40	40
		T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ ファミリー	2,198.56	2,128.95	96.8	38	37	36
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ ファミリー	1,929.61	1,766.52	91.5	32	29	29
		T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,740.29	91.6	57	51	50
		T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	4,119.70	95.5	174	166	79
		T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ ファミリー	3,499.84	3,499.84	100.0	59	59	52
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,508.05	93.4	65	60	60
		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	1,005.23	97.5	30	29	28
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ ファミリー	2,659.66	2,659.66	100.0	65	65	64
		T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,155.99	89.1	47	42	40
		T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ ファミリー	1,357.88	1,321.80	97.3	33	32	31
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	シングル	878.50	776.32	88.4	30	26	26
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	919.49	97.8	38	37	37		

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-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	967.77	93.8	47	44	43
		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	1,159.13	94.5	43	41	39
		T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,139.47	95.7	36	34	32
		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	1,953.05	97.8	44	43	43
		T-80	KDXレジデンス日吉	ファミリー	6,131.93	5,733.66	93.5	92	86	77
		T-81	KDXレジデンス上北沢	スモール・ ファミリー	1,971.07	1,971.07	100.0	39	39	39
		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	950.31	93.8	36	34	14
		T-84	KDXレジデンス西船橋	シングル	1,277.78	1,235.78	96.7	57	55	13
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	シングル	2,659.50	2,581.94	97.1	87	84	80
		T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	スモール・ ファミリー	957.67	905.00	94.5	32	30	30
		T-87	KDXレジデンス学芸大学	スモール・ ファミリー	820.01	789.51	96.3	23	22	22
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	シングル	2,203.87	2,203.87	100.0	80	80	12
		T-89	KDXレジデンス吉祥寺	スモール・ ファミリー	665.39	600.67	90.3	21	19	19
		T-90	KDXレジデンス三鷹	スモール・ ファミリー	2,631.45	2,572.13	97.7	51	50	43
		T-91	KDXレジデンス中延	シングル	845.78	845.78	100.0	32	32	32
		T-92	KDXレジデンス市川	シングル	1,015.39	993.92	97.9	47	46	46
		T-93	KDXレジデンス八丁堀	ファミリー	2,821.15	2,676.28	94.9	46	43	43
		T-94	KDXレジデンス中板橋	シングル	1,972.49	1,922.13	97.4	78	76	31
		T-95	KDXレジデンス湘南台	シングル	2,723.20	2,696.96	99.0	104	103	69
		T-96	KDXレジデンス池袋ウエスト	シングル	2,274.70	2,274.70	100.0	89	89	1
		T-97	KDXレジデンス天王町	シングル	1,185.08	1,081.08	91.2	29	25	21
		T-98	KDXレジデンス川崎	シングル	1,179.11	1,179.11	100.0	57	57	1
		T-99	KDXレジデンス蒲田南	シングル	881.96	881.96	100.0	34	34	4
		T-100	KDXレジデンス上石神井	スモール・ ファミリー	3,988.06	3,988.06	100.0	114	114	109
		T-101	ヒューリックレジデンス 津田沼	シングル	2,477.01	2,477.01	100.0	99	99	1
		T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	ファミリー	4,795.16	4,665.57	97.3	75	73	72
		T-103	KDXレジデンス梅島	スモール・ ファミリー	3,265.57	1,274.95	39.0	90	31	31
		T-104	KDXレジデンス溝の口	シングル	4,103.23	4,103.23	100.0	98	98	52
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	シングル	2,914.23	-	-	110	-	-		
東京経済圏小計				-	220,251.18	210,996.26	95.8	6,191	5,814	4,196

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-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,233.37	97.1	92	89	76
		R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,458.91	87.9	40	35	33
		R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,814.80	95.9	92	87	81
		R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,056.95	94.9	160	151	150
		R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,432.30	95.7	80	77	75
		R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ファミリー	6,255.16	6,135.12	98.1	148	145	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	2,657.64	96.2	78	75	59
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ファミリー	3,413.06	3,289.81	96.4	84	81	77
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	2,185.39	97.0	65	63	63
		R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,818.09	100.0	45	45	41
		R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	5,723.08	92.0	187	172	164
		R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ファミリー	2,655.31	2,456.91	92.5	66	61	56
		R-18	KDXレジデンス神宮前	スモール・ファミリー	2,724.19	2,508.87	92.1	95	87	72
		R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,210.66	93.9	76	71	69
		R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,007.28	92.0	49	45	43
		R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,207.64	94.7	118	111	94
		R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,648.43	95.7	131	125	123
		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	51
		R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	2,024.50	100.0	70	70	66
		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	20
		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,114.60	92.2	86	79	75
		R-28	芦屋口イヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,901.65	97.6	21	20	19
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,830.70	96.9	64	62	53
		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	62
		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,395.46	95.0	36	34	34
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,001.02	95.3	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	54
		R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ファミリー	6,511.88	6,486.14	99.6	134	133	129
		R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,416.12	94.4	170	159	116
		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	10,864.44	91.6	212	191	183
		R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ファミリー	5,269.39	5,078.35	96.4	114	110	108
R-41	セレニテ北久宝寺	シングル	2,277.14	2,118.21	93.0	85	79	77		
R-42	セレニテ西宮本町	シングル	1,351.68	1,326.49	98.1	51	50	48		

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-43	KDXレジデンス西新	スモール・ ファミリー	4,472.72	4,222.24	94.4	128	121	113	
		R-44	セレニテ神戸元町	シングル	3,787.85	3,760.96	99.3	138	137	106	
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	ファミリー	17,575.39	17,447.96	99.3	239	237	205	
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	シングル	2,254.34	2,075.01	92.0	88	81	63	
		R-47	セレニテ甲子園プリエ	スモール・ ファミリー	1,438.36	1,438.36	100.0	49	49	1	
	地方経済圏小計				-	158,952.08	153,066.50	96.3	3,796	3,635	3,023
居住用施設合計				-	379,203.26	364,062.76	96.0	9,987	9,449	7,219	
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	
		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	
		H-27	グレイプス川崎新町	サービス付 き高齢者向 け住宅・認 可保育園	3,455.79	3,455.79	100.0	-	-	1	
		H-28	グレイプスふじみ野	サービス付 き高齢者向 け住宅	3,693.83	3,693.83	100.0	-	-	1	
	東京経済圏小計				-	59,267.68	59,267.68	100.0	-	-	10
	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	5,343.39	5,162.57	96.6	-	-	7
			H-9	さわやか桜式番館	介護付有料 老人ホーム	3,628.51	3,628.51	100.0	-	-	1
		大阪 圏	H-10	アクティブ琵琶	介護付有料 老人ホーム	39,649.84	39,649.84	100.0	-	-	1
			H-11	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水	介護付有料 老人ホーム	4,493.35	4,493.35	100.0	-	-	1
			H-12	リハビリホームグランダ 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	

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	地方 経済 圏	大阪 圏	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
			H-25	メディカルホームグランダ 苦楽園	介護付有料 老人ホーム	3,900.59	3,900.59	100.0	-	-	1
			H-26	リハビリホームグランダ 神戸北野	介護付有料 老人ホーム	2,725.53	2,725.53	100.0	-	-	1
			H-29	イリーゼ神戸六甲	介護付有料 老人ホーム	2,278.43	2,278.43	100.0	-	-	1
			H-30	エクセレント 花屋敷ガーデンヒルズ	介護付有料 老人ホーム	3,469.84	3,469.84	100.0	-	-	1
			H-31	エクセレント 宝塚ガーデンヒルズ	介護付有料 老人ホーム	5,414.02	5,414.02	100.0	-	-	1
	地方経済圏小計			-	121,314.41	121,133.59	99.9	-	-	28	
ヘルスケア施設合計				-	180,582.09	180,401.27	99.9	-	-	38	
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)				-	563,442.74	548,121.42	97.3	9,987	9,449	7,260	

なお、新規売却物件のタイプ分類、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	東京 経済 圏	T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	931.82	100.0	37	37	36

- (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-105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、「タイプ」は、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、2021年11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の合計）又は敷地面積であり、賃貸借契約書に表示されているもの（2021年11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基に算出した面積）を記載しています。ただし、T-105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、「賃貸可能面積」は、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、2021年11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レシー（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及び取得予定資産である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、又は信託受託者がかかるマスターリース契約上の地位を承継する予定です。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、2021年11月末日現在、取得済資産のヘルスケア施設について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162,270.18㎡、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、未竣工物件及び新規売却物件を除きます。）の稼働率を記載しています。
- (注6) 「賃貸可能戸数」には、2021年11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-105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、「賃貸可能戸数」は、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、2021年11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（店舗等がある場合には、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、2021年11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、2021年11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。なお、2021年11月末日現在、保有するすべての宿泊施設について、本投資法人がマスターリース契約を締結しており、当該マスターリース契約における契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金の定めは、居住用施設におけるマスターリース契約と同様です。
- (注9) 本投資法人が保有する物件（新規売却物件を除きます。）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	6,890	255	7,030	3.5	6,750	3.3	3.7	H	174,710	6.02
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,490	96	2,540	3.6	2,440	3.4	3.8	H	88,120	3.34
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	1,120	44	1,140	3.6	1,100	3.4	3.8	H	51,910	7.16
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,980	77	2,020	3.6	1,940	3.4	3.8	H	88,860	2.49
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	1,070	41	1,090	3.7	1,050	3.5	3.9	T	26,071	6.66
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,800	164	3,860	4.0	3,740	3.8	4.2	H	166,710	2.81
T-9	コスモハイム元住吉	F	2,410	112	2,440	4.2	2,370	4.0	4.4	D	158,319	5.40
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	778	38	788	4.4	767	4.2	4.6	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	1,580	73	1,600	4.2	1,550	4.0	4.4	H	102,530	7.26
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,920	151	3,990	3.6	3,850	3.4	3.8	H	144,930	2.68
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,900	146	3,980	3.5	3,820	3.3	3.7	H	135,390	7.40
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,650	101	2,700	3.6	2,590	3.4	3.8	H	69,510	5.97
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,950	111	3,000	3.5	2,890	3.3	3.7	H	114,450	5.88
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,580	98	2,620	3.5	2,530	3.3	3.7	H	121,760	11.38
T-19	KDXレジデンス 麻布イースト	F	2,260	86	2,290	3.6	2,220	3.4	3.8	T	75,109	6.71
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,160	43	1,180	3.5	1,140	3.3	3.7	T	30,480	7.61
T-21	KDXレジデンス西原	F	2,040	82	2,080	3.7	2,000	3.5	3.9	H	95,040	9.76
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	1,090	43	1,110	3.7	1,070	3.5	3.9	D	41,075	6.40
T-24	KDXレジデンス 日本橋水天宮	D	4,310	176	4,390	3.9	4,270	3.9	4.1	D	112,545	5.27
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,490	62	1,520	3.9	1,480	3.7	4.1	D	54,041	6.62
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	4,490	177	4,580	3.6	4,400	3.4	3.8	H	213,090	2.31
T-27	KDXレジデンス四谷	F	3,190	122	3,240	3.7	3,130	3.5	3.9	T	42,028	5.46
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,510	58	1,540	3.6	1,480	3.4	3.8	T	44,651	6.20
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	1,030	39	1,050	3.6	1,010	3.4	3.8	T	24,867	6.18
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,600	67	1,620	3.8	1,570	3.6	4.0	T	105,060	3.87
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,240	47	1,260	3.6	1,210	3.4	3.8	T	31,147	6.00
T-32	KDXレジデンス三宿	F	1,050	41	1,070	3.6	1,030	3.4	3.8	H	48,010	11.02
T-33	KDXレジデンス用賀	F	970	39	987	3.7	952	3.5	3.9	D	45,699	7.01
T-34	KDXレジデンス下馬	F	841	33	856	3.7	825	3.5	3.9	T	23,645	8.54
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,480	74	1,500	4.6	1,460	4.4	4.8	H	104,990	7.00
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,430	60	1,450	3.9	1,410	3.7	4.1	D	58,973	7.55
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,330	59	1,350	4.2	1,320	4.0	4.4	D	51,194	8.66
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	1,030	44	1,040	4.0	1,010	3.8	4.2	T	42,135	4.82
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	1,070	43	1,090	3.7	1,050	3.5	3.9	D	48,300	6.05
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,160	47	1,180	3.8	1,140	3.6	4.0	D	49,678	7.58
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	1,080	45	1,100	3.8	1,060	3.6	4.0	H	69,210	8.04
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	848	35	861	4.0	835	3.8	4.2	T	22,453	4.18
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	702	30	712	4.0	691	3.8	4.2	T	27,622	4.42
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	1,060	50	1,080	4.2	1,040	4.0	4.4	H	84,910	5.78
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,210	55	1,230	4.1	1,190	3.9	4.3	T	92,813	6.23

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-47	KDXレジデンス町田	F	2,260	94	2,290	3.9	2,230	3.7	4.1	D	87,851	8.01
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,840	72	1,870	3.7	1,800	3.5	3.9	T	61,515	3.97
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,430	55	1,450	3.7	1,400	3.5	3.9	D	40,215	3.96
T-50	KDXレジデンス 日本橋人形町	F	734	30	747	3.8	721	3.6	4.0	H	39,060	3.72
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,720	64	1,750	3.5	1,680	3.3	3.7	H	61,550	10.68
T-52	KDXレジデンス戸越	F	5,100	200	5,190	3.7	5,010	3.5	3.9	T	147,641	13.13
T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	F	3,460	137	3,520	3.7	3,400	3.5	3.9	T	124,589	3.81
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,640	106	2,690	3.8	2,590	3.6	4.0	T	71,084	4.08
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,530	149	3,590	4.0	3,470	3.8	4.2	T	108,080	3.05
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	6,170	233	6,210	3.7	6,130	3.4	3.8	T	69,770	5.15
T-57	KDXレジデンス秋葉原	F	1,090	43	1,110	3.7	1,060	3.5	3.9	D	44,883	4.29
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	2,260	81	2,300	3.4	2,220	3.2	3.6	T	59,797	1.87
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,600	104	2,650	3.7	2,550	3.5	3.9	H	122,600	6.13
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,690	68	1,720	3.7	1,660	3.5	3.9	H	87,430	12.11
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,680	65	1,710	3.7	1,650	3.5	3.9	T	39,420	6.23
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,480	61	1,500	3.9	1,450	3.7	4.1	T	45,896	7.83
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,850	158	3,910	3.9	3,780	3.7	4.1	T	93,918	2.40
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,590	79	1,610	4.5	1,570	4.3	4.7	T	127,158	8.39
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,460	58	1,490	3.7	1,430	3.5	3.9	D	58,434	7.92
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	2,030	69	2,070	3.3	1,980	3.1	3.5	T	17,850	5.88
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,220	44	1,240	3.5	1,200	3.3	3.7	T	20,116	2.41
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,770	162	4,870	3.3	4,660	3.1	3.5	T	35,839	6.18
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,390	53	1,410	3.7	1,360	3.5	3.9	H	19,130	3.87
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,870	66	1,910	3.4	1,830	3.2	3.6	H	53,080	7.34
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	1,230	43	1,250	3.4	1,200	3.2	3.6	H	50,350	5.44
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	920	34	938	3.6	901	3.4	3.8	H	43,650	3.86
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	1,020	38	1,040	3.6	999	3.4	3.8	H	46,470	4.81
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	880	36	894	4.0	866	3.8	4.2	H	52,410	11.79
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	1,140	46	1,160	3.9	1,120	3.7	4.1	H	20,980	4.48
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,260	46	1,280	3.6	1,230	3.4	3.8	H	13,450	5.41
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,290	48	1,310	3.6	1,260	3.4	3.8	H	19,220	3.40
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,910	310	8,060	3.8	7,850	(1~ 4年 度) 4.0 (5~ 11年 度) 3.9	4.0	H	76,180	3.89
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,310	88	2,350	3.6	2,260	3.4	3.8	H	64,870	10.11
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,800	127	2,840	4.2	2,750	4.0	4.4	H	141,070	3.26
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,480	65	1,490	4.1	1,470	3.8	4.2	H	70,950	5.06
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,330	50	1,340	3.7	1,310	3.4	3.8	D	12,422	7.75
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	774	31	787	3.8	760	3.6	4.0	D	28,986	3.86
T-84	KDXレジデンス西船橋	F	1,070	48	1,080	4.3	1,050	4.1	4.5	D	28,787	7.83

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-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	F	2,790	115	2,820	3.9	2,760	3.6	4.0	D	85,843	3.23
T-86	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	1,020	42	1,030	4.0	1,010	3.7	4.1	D	23,871	9.92
T-87	KDXレジデンス学芸大学	T	828	34	862	3.8	813	3.9	4.0	D	24,342	7.42
T-88	KDXレジデンス蒲田南	F	2,210	86	2,240	3.8	2,170	3.6	4.0	D	18,708	3.48
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	T	650	27	667	4.1	642	4.2	4.3	D	7,148	7.62
T-90	KDXレジデンス三鷹	F	2,940	117	2,990	3.9	2,890	3.7	4.1	D	22,152	3.69
T-91	KDXレジデンス中延	T	905	37	929	3.9	895	4.0	4.1	D	25,367	6.53
T-92	KDXレジデンス市川	D	909	38	931	4.0	900	3.8	4.2	D	22,374	7.55
T-93	KDXレジデンス八丁堀	T	3,560	136	3,640	3.7	3,530	3.8	3.9	D	26,328	8.08
T-94	KDXレジデンス中板橋	F	1,870	72	1,900	3.8	1,830	3.6	4.0	D	15,974	5.21
T-95	KDXレジデンス湘南台	D	1,630	76	1,660	4.3	1,610	4.1	4.5	D	83,477	6.98
T-96	KDXレジデンス 池袋ウエスト	D	2,500	96	2,570	3.7	2,470	3.5	3.9	D	16,906	3.52
T-97	KDXレジデンス天王町	D	913	38	935	4.0	904	3.8	4.2	D	6,247	4.99
T-98	KDXレジデンス川崎	D	1,010	42	1,040	4.0	999	3.6	4.2	D	9,687	7.94
T-99	KDXレジデンス蒲田南	F	856	33	872	3.8	839	3.6	4.0	D	8,337	3.80
T-100	KDXレジデンス上石神井	T	3,250	136	3,360	4.0	3,200	4.1	4.2	D	30,934	5.92
T-101	ヒューリック レジデンス津田沼	D	1,320	62	1,370	4.4	1,300	4.1	4.5	D	62,850	6.87
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	F	5,170	207	5,250	3.9	5,080	3.7	4.1	D	51,189	10.56
T-103	KDXレジデンス梅島	F	2,590	104	2,640	3.9	2,540	3.7	4.1	D	27,019	3.13
T-104	KDXレジデンス溝の口	D	3,000	122	3,080	3.9	2,970	3.7	4.1	D	31,872	7.29
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	D	1,570	70	1,630	4.2	1,540	4.0	4.4	D	24,651	10.90
小計		-	205,388	8,249	209,046	-	201,949	-	-	-	6,151,326	-
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,360	74	1,370	4.9	1,360	4.7	5.1	H	124,430	1.93
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,490	67	1,510	4.2	1,460	4.0	4.4	H	67,070	6.41
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,470	70	1,490	4.3	1,450	4.1	4.5	H	105,930	6.31
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,740	165	3,800	4.1	3,680	3.9	4.3	T	165,358	3.33
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	2,030	92	2,060	4.2	2,000	4.0	4.4	T	102,616	7.55
R-8	KDX清水レジデンス	F	2,110	104	2,130	4.4	2,080	4.2	4.6	H	183,460	1.59
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	1,050	50	1,060	4.5	1,030	4.3	4.7	D	54,573	1.04
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,090	55	1,100	4.7	1,070	4.5	4.9	D	76,194	0.71
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	604	32	610	4.8	598	4.6	5.0	D	50,020	0.96
R-13	KDXレジデンス一番町	D	723	37	728	4.9	721	4.7	5.1	D	42,526	2.20
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,610	124	2,650	4.2	2,570	4.0	4.4	H	230,750	0.84
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,070	51	1,080	4.2	1,050	4.0	4.4	H	99,110	5.94
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,050	54	1,060	4.5	1,030	4.3	4.7	H	105,470	12.78
R-19	KDXレジデンス西大路	D	941	47	948	4.6	938	4.4	4.8	D	65,443	3.85
R-20	KDXレジデンス西院	D	521	26	527	4.6	519	4.4	4.8	D	39,114	4.25
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,750	85	1,770	4.4	1,720	4.2	4.6	H	129,270	8.53
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,660	82	1,680	4.4	1,640	4.2	4.6	H	138,500	13.81
R-24	KDXレジデンス 茨木I・II(注6)	F	1,459	79	1,474	4.7	1,434	4.5	4.9	H	191,230	2.47
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	940	46	952	4.6	927	4.4	4.8	T	52,941	4.48

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-26	KDXレジデンス守口	F	691	34	698	4.5	684	4.3	4.7	T	49,710	8.41
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,260	59	1,280	4.1	1,240	3.9	4.3	H	119,100	4.57
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	2,000	90	2,030	4.1	1,970	3.9	4.3	H	124,210	4.16
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	759	41	765	5.1	753	4.9	5.3	T	47,878	4.84
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	944	46	956	4.4	931	4.2	4.6	D	68,091	0.94
R-32	KDXレジデンス西公園	F	927	44	939	4.4	914	4.2	4.6	D	61,039	1.97
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	962	43	976	4.2	948	4.0	4.4	D	40,168	1.76
R-35	レオバレスFlat新栄	M	4,620	204	4,690	4.1	4,540	4.0	4.3	T	217,404	10.46
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,170	51	1,190	4.1	1,150	3.9	4.3	T	44,255	3.09
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,720	162	3,770	4.1	3,670	3.9	4.3	T	143,799	8.48
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,480	136	2,490	5.3	2,470	5.1	5.5	D	157,421	5.33
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	D	5,190	247	5,260	4.5	5,160	4.3	4.7	T	196,158	0.80
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,770	86	1,790	4.5	1,750	4.3	4.7	T	96,951	0.02
R-41	セレニテ北久宝寺	M	1,710	68	1,740	3.8	1,680	3.6	4.0	T	38,269	5.73
R-42	セレニテ西宮本町	T	754	36	766	4.6	749	4.7	4.8	T	10,095	4.46
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,780	84	1,810	4.4	1,760	4.5	4.6	H	93,690	0.85
R-44	セレニテ神戸元町	T	2,630	120	2,660	4.4	2,610	4.5	4.6	H	55,780	6.79
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,380	342	7,490	4.3	7,330	4.1	4.5	D	401,086	2.28
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	F	1,450	65	1,470	4.4	1,430	4.2	4.6	D	13,056	1.67
R-47	セレニテ甲子園プリエ	T	808	38	821	4.6	803	4.7	4.8	D	16,652	3.93
	小計	-	70,673	3,355	71,590	-	69,819	-	-	-	4,018,817	-
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	95,186	8.41
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,770	89	1,800	4.4	1,760	4.2	4.6	T	48,688	7.17
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,790	214	3,810	5.2	3,780	(1~10年度) 5.1 (11年度以降) 5.3	5.4	TK	155,210	9.70
H-4	ゆいま～る聖ヶ丘(注6)	F	1,120	60	1,130	5.0	1,110	4.8	5.2	E	82,510	6.30
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,980	163	3,010	5.1	2,960	4.9	5.3	H	123,600	11.46
H-6	天	T	2,660	167	2,690	6.0	2,650	6.1	6.2	TK	88,190	0.34
H-7	イリーゼ西岡	F	860	47	868	5.3	851	5.1	5.5	E	50,620	0.64
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,730	98	1,740	5.7	1,710	5.5	5.9	TK	58,660	1.38
H-9	さわやか桜式番館	D	992	59	1,000	5.6	989	5.4	5.8	TK	54,340	2.61
H-10	アクティバ琵琶(注6)	T	6,570	428	6,580	5.7	6,570	5.8	5.9	E	372,840	2.38

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-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	106	2,130	4.9	2,100	(1~ 9年 度) 4.9 (10年 度以 降) 5.0	5.1	TK	37,430	1.54
H-12	リハビリホームグランダ 門戸厄神	F	1,250	61	1,270	4.7	1,220	4.4	4.9	T	16,431	1.92
H-13	エクセレント西宮	T	976	50	983	5.0	973	(1~ 10年 度) 5.0 (11年 度以 降) 5.1	5.2	T	68,618	2.33
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	103	1,390	7.2	1,380	(1~ 3年 度) 7.1 (4~ 8年 度) 7.2 (9年 度以 降) 7.3	7.4	TK	106,560	3.14
H-15	エクセレント北野	T	782	37	791	4.7	778	(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	3,640	188	3,670	5.0	3,620	4.8	5.2	E	131,820	5.62
H-17	ロココリハ	D	2,170	113	2,190	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~ 5年 度) 5.0 (6~ 10年 度) 5.1 (11 年度 以 降) 5.2	5.4	E	125,400	2.65
H-19	カネディアンヒル	T	1,880	95	1,900	4.7	1,870	(1~ 5年 度) 4.6 (6~ 10年 度) 4.7 (11 年度 以 降) 4.8	4.9	E	101,650	3.39

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-20	アネシス兵庫	T	1,440	76	1,450	4.8	1,430	(1~5年度) 4.7 (6~10年度) 4.8 (11年度以降) 4.9	5.0	E	111,070	3.34
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,200	131	3,250	4.0	3,150	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	7,090	315	7,180	4.3	6,980	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	1,660	3.8	4.2	H	44,670	7.29
H-24	アルテ石屋川	T	1,380	81	1,440	5.4	1,380	(1~6年度) 5.1 (7~10年度) 5.2 (11年度以降) 5.2	5.2	E	71,230	2.73
H-25	メディカルホーム グランダ苦楽園	T	2,820	131	2,860	4.6	2,800	(1~10年度) 4.6 (11年度以降) 4.7	4.8	D	20,346	3.11
H-26	リハビリホーム グランダ神戸北野	F	1,800	85	1,820	4.6	1,780	4.4	4.8	D	45,021	2.59
H-27	グレイブス川崎新町	D	1,520	64	1,550	4.0	1,500	3.8	4.2	D	32,551	3.54
H-28	グレイブスふじみ野	D	1,550	68	1,580	4.2	1,540	4.0	4.4	D	32,009	5.10
H-29	イリーゼ神戸六甲	T	1,320	62	1,330	4.7	1,310	(1~5年度) 4.6 (6~8年度) 4.7 (9年度以降) 4.8	4.9	D	7,136	1.77
H-30	エクセレント 花屋敷ガーデンヒルズ	T	1,370	67	1,380	4.7	1,360	(1~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9	D	39,475	1.97

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-31	エクセレント 宝塚ガーデンヒルズ	T	2,420	113	2,430	4.6	2,410	(1~ 10年 度) 4.6 (11年 度以 降) 4.7	4.8	D	29,623	4.06
小計		-	68,200	3,569	68,942	-	67,691	-	-	-	2,412,991	-
A-1	ホテルリブマックス 東京大塚駅前	T	2,380	99	2,430	4.1	2,360	(1~ 3年 度) 4.0 (4~8 年 度) 4.1 (9年 度以 降) 4.2	4.3	D	11,707	2.92
A-2	ホテルリブマックス 横浜駅西口	T	2,600	109	2,650	4.1	2,580	(1~ 3年 度) 4.0 (4~8 年 度) 4.1 (9年 度以 降) 4.2	4.3	D	20,583	5.31
小計		-	4,980	209	5,080	-	4,940	-	-	-	32,290	-
合計(注5)		-	349,241	15,383	354,658	-	344,399	-	-	-	12,615,424	2.09

なお、新規売却物件の鑑定評価書、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 (%)			
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	565	25	573	4.1	557	3.9	4.3	T	34,650	6.14

- (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、作成した各不動産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-1~100、R-2~46、H-1~26並びにA-1及びA-2は2021年7月31日、T-101及びT-102並びにH-27及びH-28は2021年10月1日、H-29及びH-30は2021年11月30日、T-103~105、R-47及びH-31は2021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」)、東京海上ディーアール株式会社(記号「T」)、株式会社東京建築検査機構(記号「TK」)、SOMPOR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-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-7まで、T-10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まで及びR-44からR-45までについては2018年6月、H-6、H-11及びH-12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まで及びH-23からH-24までについては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及びT-15まで、T-17、T-19、T-21及びT-22まで、T-30、T-32及びT-33まで、T-37及びT-38まで、T-40及びT-41まで、T-44からT-47まで、R-13からR-22まで及びR-29については2019年1月付、T-16、T-18、T-20、T-24からT-29まで、T-31、T-34からT-36まで、T-39、T-42からT-43まで、R-9からR-11まで、R-24からR-28まで、R-30及びR-32からR-33までについては2019年7月付、T-84からT-86まで及びR-46については2019年9月付、T-87及びT-91については2019年12月付、T-48からT-55まで及びA-1からA-2までについては2020年1月付、T-88については2020年2月付、T-89については2020年3月付、T-90については2020年6月付、T-57については2020年7月付、T-92及びT-94については2020年8月付、T-93については2020年9月付、T-9及びT-95については2020年10月付、T-56、T-58からT-64、T-96からT-98、T-100、R-35からR-39、H-25及びH-26については2021年1月付、T-99、H-5については2021年4月付、H-3及びH-14については2021年6月付、T-65からT-68、R-40及びR-41、H-1及びH-2、H-4、H-7からH-10まで、H-13については2021年7月付、T-101及びT-102、H-27及びH-28については2021年10月付、T-103からT-105、H-29からH-31については2022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-105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-105の修繕費は、変更になる場合があります。
- (注4) 「PML値」は、SOMPOR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)(2022年1月)に基づき記載しています。
- (注5) PML値については、新規売却物件を除く取得済資産及び取得予定資産の合計172物件のポートフォリオPML値(2.09%)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（新規売却物件を除きます。）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	株式会社雨宮建築設計事務所	株式会社フジタ	神奈川県川崎市	大和不動産鑑定株式会社
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	株式会社スタイルックス	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-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
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

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-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-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	株式会社アセツアール アンドディー
T-57	KDXレジデンス 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
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

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-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
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

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-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
T-92	KDXレジデンス市川	株式会社リンクス・ビルド 一級建築士事務所	株式会社リンクス・ビルド	ユーディーアイ確認検査株 式会社	- (注2)
T-93	KDXレジデンス八丁堀	株式会社西尾建築設計 一級建築士事務所	株式会社三木組	シー・アイ建築認証機構 株式会社	- (注2)
T-94	KDXレジデンス中板橋	共立建設株式会社 一級建築士事務所	共立建設株式会社	ユーディーアイ確認検査株 式会社	- (注2)
T-95	KDXレジデンス湘南台	株式会社 M.C.A 設計 一級建築士事務所	安藤建設株式会社	イーホームズ株式会社	大和不動産鑑定 株式会社
T-96	KDXレジデンス 池袋ウエスト	株式会社インヴァランス 一級建築士事務所	株式会社松村組	ユーディーアイ確認検査株 式会社	- (注2)
T-97	KDXレジデンス天王町	大和ハウス工業株式会社 横浜支社流通一級建築士 事務所	大和ハウス工業株式会社	ユーディーアイ確認検査株 式会社	- (注2)
T-98	KDXレジデンス川崎	株式会社都市みらい総合 計画研究所一級建築士事 務所	住協建設株式会社	一般財団法人住宅金融 普及協会	- (注2)
T-99	KDXレジデンス 蒲田南	株式会社グローバン企画 一級建築士事務所	住協建設株式会社	日本タリアセン株式会社	大和不動産鑑定 株式会社
T-100	KDXレジデンス 上石神井	一級建築士事務所株式会 社陣設計	大成ユーレック株式会社	ハウスプラス確認検査株式 会社	- (注2)
T-101	ヒューリック レジデンス津田沼	大成ユーレック株式会社 一級建築士事務所	大成ユーレック株式会社	一般財団法人住宅金融 普及協会	大和不動産鑑定 株式会社
T-102	KDXレジデンス 横濱紅葉坂	株式会社光和設計 一級建築士事務所	株式会社イチケン	日本建築検査協会 株式会社	- (注2)
T-103	KDXレジデンス梅島	エルアース建築設計工房 株式会社	住協建設株式会社	一般財団法人住宅金融普及 協会	- (注2)
T-104	KDXレジデンス溝の口	有限会社ミノルデザイン オフィス一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	アウェイ建築評価ネット株 式会社	- (注2)
T-105	KDXレジデンス 八王子大塚	株式会社三和設計一級建 築士事務所	株式会社イチケン	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
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	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	久未弘信建設株式会社	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・イー・ シー	青木あすなろ建設 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	久未弘信建設株式会社	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	株式会社ケイプラン	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

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-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	株式会社ナカノフード 建設	株式会社ナカノフード 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
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	日本テストング株式会社	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 ハーバービュータワー	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	- (注2)
R-47	セレニテ甲子園プリエ	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	建築検査機構株式会社	- (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-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	株式会社宮川憲司 建築事務所	株式会社浅沼組	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 たまブラーザ	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)
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	リハビリホーム 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

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-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
H-25	メディカルホーム グランダ苦楽園	株式会社ライフデザイン 研究所一級建築士事務所	岩田地崎建設株式会社	一般財団法人日本建築セン ター	- (注2)
H-26	リハビリホーム グランダ神戸北野	株式会社NAK建築事務所一 級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社	- (注2)
H-27	グレイプス川崎新町	大和小田急建設株式会社 一級建築士事務所	大和小田急建設株式会社	一般財団法人日本建築セン ター	- (注2)
H-28	グレイプスふじみ野	大末建設株式会社 一級建築士事務所	大末建設株式会社	株式会社国際確認検査セン ター	- (注2)
H-29	イリーゼ神戸六甲	株式会社NAK建築事務所	株式会社ソネック	日本ERI株式会社	- (注2)
H-30	エクセレント 花屋敷ガーデンヒルズ	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	建築検査機構株式会社	- (注2)
H-31	エクセレント 宝塚ガーデンヒルズ	株式会社AR設計	スナダ建設株式会社	建築検査機構株式会社	- (注2)
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、新規売却物件に係る設計者・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
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

(注1) 「設計者」、「施工者」、「建築確認機関」及び「調査機関又は構造計算適合性判定者」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-105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-105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

2021年11月末日現在において、取得済資産（新規売却物件を除きます。）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-9	コスモハイム元住吉	4,221.69	122,868	27,197	2022年11月1日
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,404.30	93,072	9,490	2023年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	787.70	41,568	7,667	2022年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,311.63	211,998	19,304	2022年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	815.34	43,867	5,027	2022年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	987.48	43,164	6,325	2022年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,506.50	75,972	8,007	2022年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,107.30	52,236	5,785	2022年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,083.84	46,524	4,940	2022年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,605.95	114,180	17,913	2022年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,311.85	122,100	9,853	2022年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,888.35	172,788	19,391	2022年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	126,706	30,434	2023年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,740.29	70,464	8,110	2023年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	4,119.70	178,308	15,269	2023年2月4日
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,581.94	118,056	14,235	2023年2月4日
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	2,203.87	99,986	8,937	2023年3月1日
		T-90	KDXレジデンス三鷹	2,572.13	132,074	9,697	2022年6月29日
		T-99	KDXレジデンス蒲田南	881.96	41,124	3,510	2022年5月5日
		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	3,233.37	93,588	7,196	2022年10月31日
R-7	KDX宝塚レジデンス	4,432.30	109,248	8,759	2022年4月30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-8	KDX清水レジデンス	6,135.12	134,880	7,606	2023年1月31日
		R-13	KDXレジデンス一番町	1,818.09	53,088	6,163	2022年10月31日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,210.66	62,350	4,519	2022年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,007.28	32,796	1,440	2022年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,207.64	103,934	9,098	2022年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,648.43	107,236	10,139	2022年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,701.87	101,770	10,259	2022年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	2,024.50	58,980	3,898	2022年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,920	2,514	2022年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,901.65	120,840	24,736	2022年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,561.22	58,848	4,910	2022年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,395.46	54,804	4,931	2022年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,001.02	51,288	4,141	2022年8月6日
		R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュータワー	10,864.44	307,693	8,037	2023年2月4日
		R-43	KDXレジデンス西新	4,222.24	95,874	1,176	2022年7月31日
		R-44	セレニテ神戸元町	3,760.96	148,740	12,474	2022年8月1日
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	17,447.96	386,108	73,925	2022年8月1日
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	2,075.01	72,660	6,097	2023年2月26日
		R-47	セレニテ甲子園プリエ(注4)	1,438.36	43,141	-	2023年3月31日

(注1) 「年間賃料」には、2021年11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、2021年11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) R-47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。

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（前信託受益者）（取得予定資産） / 前々所有者（前々信託受益者）（前回公募増 資後取得資産）	現所有者 （現信託受益者）（取得予定資産） / 前所有者（前信託受益者）（前 回公募増資後取得資産）
T-101	ヒューリックレジデンス 津田沼	-	(注1)
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂	(注1)	合同会社RF2(注2)
T-103	KDXレジデンス梅島	株式会社住協	合同会社トリニティ・ワン(注2)
T-104	KDXレジデンス溝の口	-	(注1)
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	-	(注1)
R-47	セレニテ甲子園プリエ	株式会社スナダプロパティ	合同会社トリニティ・ワン(注2)
H-27	グレイプス川崎新町	(注1)	合同会社KSLF10(注2)
H-28	グレイプスふじみ野	(注1)	合同会社KSLF10(注2)
H-29	イリーゼ神戸六甲	三井住友ファイナンス&リース株式会社(注2)	SMFLみらいパートナーズ株式会社 (注2)
H-30	エクセレント 花屋敷ガーデンヒルズ	三井住友ファイナンス&リース株式会社(注2)	SMFLみらいパートナーズ株式会社 (注2)
H-31	エクセレント 宝塚ガーデンヒルズ	株式会社エース・コーポレーション	合同会社トリニティ・ワン(注2)

(注1) T-101、T-104及びT-105の現所有者（前信託受益者）並びにT-102、H-27及びH-28の前所有者（前信託受益者）はいずれも国内の株式会社又は個人ですが、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。なお、T-102、T-103、R-47、H-27、H-28及びH-31の現所有者（現信託受益者）並びにH-29及びH-30の前所有者（前信託受益者）及び現所有者（現信託受益者）を除き、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RF2、合同会社KSLF10、三井住友ファイナンス&リース株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社は、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。合同会社トリニティ・ワンは、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）
居住用施設	139	218,413	75.4
ヘルスケア施設	31	66,437	22.9
宿泊施設	2	4,960	1.7
合計	172	289,810	100.0

(注) 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。

(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	112	190,847	65.9
地方経済圏	59	97,582	33.7
その他	1	1,380	0.5
合計	172	289,810	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	100	160,565	73.5
都心8区	44	73,962	33.9
その他東京23区	35	52,297	23.9
その他東京経済圏	21	34,305	15.7
地方経済圏	39	57,847	26.5
合計	139	218,413	100.0

(ニ) ヘルスケア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	取得価格 （百万円）	比率（％）
東京経済圏	10	25,322	38.1
地方経済圏	20	39,735	59.8
大阪圏	16	33,598	50.6
地方都市圏	4	6,137	9.2
その他	1	1,380	2.1
合計	31	66,437	100.0

(注) 三大都市圏の比率は87.2%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	67	91,235	41.8
スモール・ファミリー	48	78,194	35.8
ファミリー	24	48,983	22.4
合計	139	218,413	100.0

(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	43	78,574	27.1
築10年以上20年未満	108	165,048	57.0
築20年以上	21	46,188	15.9
合計	172	289,810	100.0

(注1) 築年数は、竣工日から2022年1月31日までの期間により算出しています。なお、2022年1月31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13.8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	11	21,381	100.0
築10年以上20年未満	0	0	0.0
築20年以上	0	0	0.0
合計	11	21,381	100.0

(注1) 築年数は、竣工日から2022年1月31日までの期間により算出しています。なお、2022年1月31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2.6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。

その他

第20期(2022年1月期)中に取得した資産の概要

本投資法人は、第20期(2022年1月期)において、前回公募増資後取得資産のほか、以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得日	所有形態	敷地面積(m ²)	用途地域	延床面積(m ²)	建物用途	構造・階数	土地評価	竣工日
T-100	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区上石神井二丁目18番5号	2021年8月2日	所有権	1,370.88	近隣商業地域	4,538.97	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	生活利便性	2020年10月14日

(注1) 上記の信託不動産に係る権利関係・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については、該当事項はありません。

(注2) 上記各項目の詳細については、前記「(2)個別信託不動産の概要」「特定資産の概要」欄に関する説明をご参照ください。

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及びその親会社とそのグループ会社への依存、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することができないリスク
- (ト) 本投資法人等の評判に関するリスク
- (チ) 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ます。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ます。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締結しており、また本資産運用会社はサポート会社との間でサポート契約を締結しています。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。

(二) 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、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、担保の解除手続き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。

(ハ) 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「(ハ) 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、従たる投資対象として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することがあります。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。特に、昨今の新型コロナウイルス感染拡大を受けて、宿泊客が減少し、ホテル営業は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。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及びその親会社とそのグループ会社への依存、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。）。更に、本資産運用会社は、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス&リース株式会社とサポート契約を締結しています（サポート契約については、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 (ホ) サポート会社によるサポート体制 e. 三井住友ファイナンス&リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社」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、同社の親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社（SMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社の100%親会社）及び三井住友ファイナンス&リース株式会社（SMFLみらいパートナーズ株式会社の100%親会社）、並びにケネディクス株式会社の子会社である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、同社の親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス&リース株式会社、並びにケネディクス株式会社の子会社であるKIPの影響は相当程度高いといえることができます。

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、同社の親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社及び三井住友ファイナンス&リース株式会社、並びにケネディクス株式会社の子会社である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、同社の親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社若しくは三井住友ファイナンス&リース株式会社、又はケネディクス株式会社の子会社である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、同社の親会社であるSMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社若しくは三井住友ファイナンス&リース株式会社、又はケネディクス株式会社の子会社である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きます。

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本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、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。

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ます。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) 前回公募増資後取得資産」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(物の種類、数量、性能、性質又は品質等が不十分又は契約等に不適合なことをいいます。以下同じです。)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ましたが、2020年1月10日付で当該免震ゴム及び免震ダンパーの製造者との間で適合化のための交換工事の実施に関する合意書が締結され、当該物件の施工会社が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合する新たな免震オイルダンパーへの交換工事を実施し、2020年8月4日付で免震ダンパーに係る是正工事完了報告書が交換工事を所管する行政庁に受理されました。また、2019年5月10日付で、当該免震ゴムの製造者及び当該物件の施工会社との間で免震ゴムの交換工事に関する合意書が、同日付で当該免震ゴムの製造者及びその連結子会社との間で追加の補償合意書がそれぞれ締結され、当該物件の施工会社が国土交通大臣認定の性能評価基準に適合する新たな免震ゴムへの交換工事を実施し、2020年12月10日付で免震ゴムに係る是正工事完了報告書が交換工事を所管する行政庁に受理されました。もっとも、これらの施策によっても、対象物件の稼働率や賃料の状況が従前の状況に戻らない可能性は否定できず、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、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の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や契約不適合の責任等の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。)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、瑕疵担保責任や契約不適合の責任等の責任に関し、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、予想外の債務又は義務等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したり、不動産に不可欠な電気、水道等のインフラ設備が停止したり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賃借契約も終了するとされているため、テナントから、転賃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-103からT-105まで、R-47及びH-31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-103からT-105まで、R-47及びH-31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5%相当額を請求することができるとされています。ただし、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や契約不適合の責任等の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や契約不適合の責任等の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お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び可能性があります。

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(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)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、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。)

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、分配金支払原資の制限・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。

(二) 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。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に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) 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。

(チ) 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等を規定し、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升到際して、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 本資産運用会社の組織変更について

本資産運用会社は、本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。）の更なる成長を目指すため、効果的な人材育成や人材配置を促進し、本資産運用会社全体の業務体制の効率化を実現することを目的として、2021年11月1日付で、各リート本部に設置されていた資産投資部又は投資運用部における投資部門及び企画部を、各リート本部共通の投資部及び戦略企画部にそれぞれ統合すること、並びに、より重要性が高まるESG・サステナビリティ等に関する課題に対し、本資産運用会社単位での横断的な取組みにより、より効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、本資産運用会社の戦略企画部内にサステナビリティ推進室を新設するとともに、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問等のための機関として各本部共通のサステナビリティ推進委員会を新たに設置（以下「本組織変更」といいます。）しました。このような各部署の統合・新設を通じ、サステナビリティへの取組みを拡充すると共に、J-REIT運用の多様化に対応することで更なる成長を目指します。

本組織変更により、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」の一部が2021年11月1日付で変更されました。主要な変更箇所は以下のとおりです。

下線又は傍線の部分は変更箇所を示します。

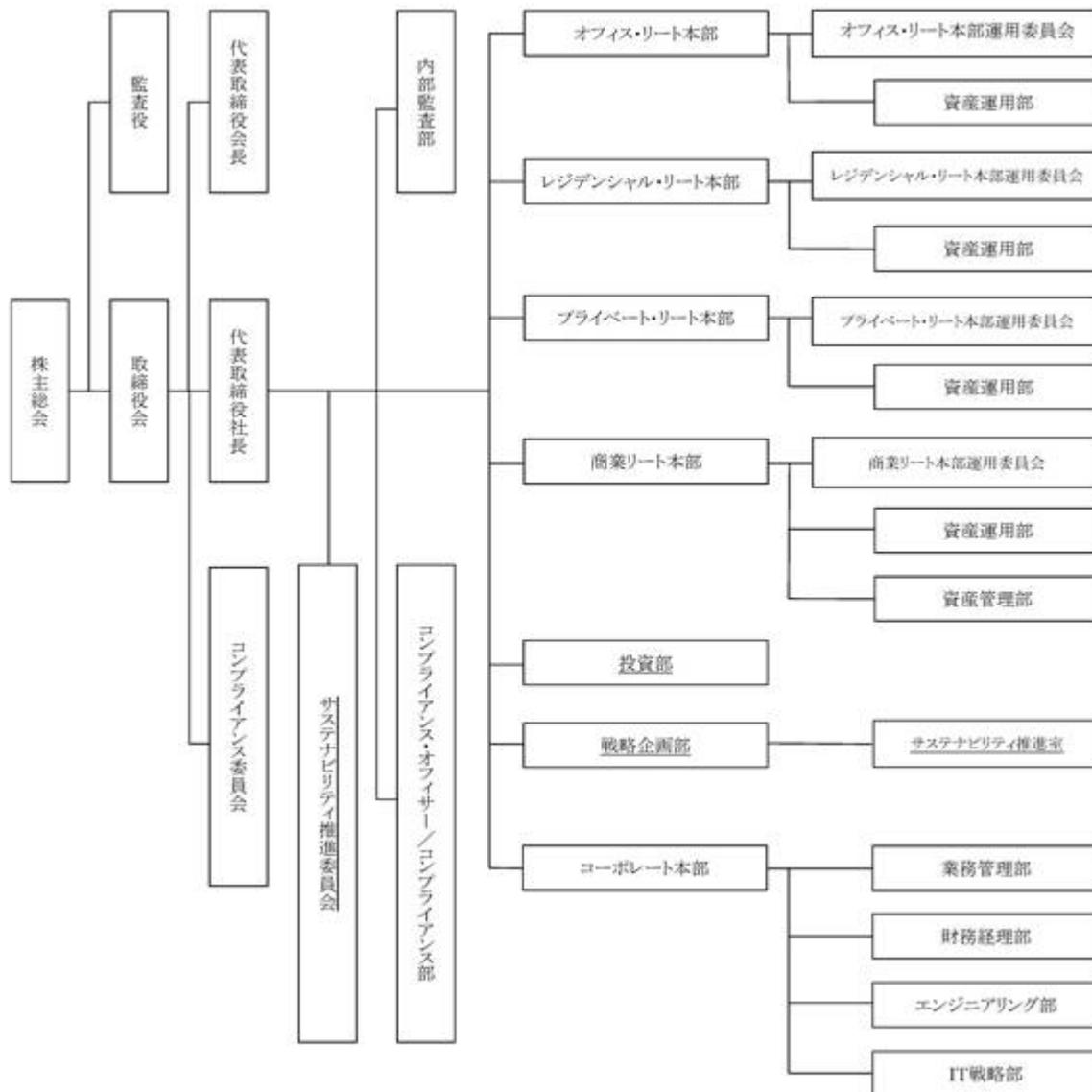
投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。

< 本資産運用会社組織図 >



本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当するレジデンシャル・リート本部、ケネディクス・オフィス投資法人を担当するオフィス・リート本部、ケネディクス・プライベート投資法人を担当するプライベート・リート本部及びケネディクス商業リート投資法人を担当する商業リート本部(以下、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を「各リート本部」という場合があります。)、各投資法人に係る資産の取得・売却等及び企画機能をそれぞれ所管する投資部及び戦略企画部、並びに、本資産運用会社及び各投資法人(以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。)の管理業務を実施する部門であるコーポレート本部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部門に分掌され、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、商業リート本部及びコーポレート本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議を行う機関としてレジデンシャル・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にそれぞれレジデンシャル・リート本部運用委員会(以下「KDR運用委員会」といいます。)、オフィス・リート本部運用委員会、プライベート・リート本部運用委員会及び商業リート本部運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問及びこれらの事項への取組みの推進に向けた助言を行う機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする、各本部共通のサステナビリティ推進委員会を設置します。

また、本資産運用会社は資産の運用を行う複数の投資法人のうち投資対象の重複する投資法人の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各投資法人間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー並びに各リート本部投資責任者及び各リート本部(各投資法人)を担当する投資部副部長のうち、現に当該職位にある者により構成されるパイプライン会議を設置します。更に、特定のリート本部の本部長は、他のリート本部の本部長を兼任することができないものとしています。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「投資法人の運用体制」に記載の各本部共通の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけでなく、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運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

部門名	分掌業務
レジデンシャル・リート本部	<p>本投資法人の資産の運用に係る業務（以下「KDR資産運用業務」といいます。）の統括資産運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ KDR資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産運用）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（管理）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・ 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の保有不動産等に係るオペレーターの施設運営状況の管理及び財務状況等の与信管理に関する事項 ・ その他上記i.から .までに付随又は関連する事項
コーポレート本部	<p>本資産運用会社及び本投資法人に係る管理業務（本投資法人の資産運用会社としての本資産運用会社の業務運営の統括の他、経営情報や課題の適切な集約・共有とレジデンシャル・リート本部への業務サポートをいいます。）の統括</p> <p>a. 業務管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の事業計画策定に関する事項 ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ・ 本資産運用会社の株主総会、取締役会及び各種委員会の運営に関する事項 ・ 総務及び人事に関する事項 ・ 事務リスク及び事業継続リスクの個別管理に関する事項 ・ 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本資産運用会社に係るもの） ・ その他上記 .から .までに付随又は関連する事項 <p>b. 財務経理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、金融機関からの借入れ等間接金融に係る事項 ・ 本投資法人の経理・決算に関する事項 ・ 本投資法人の有価証券報告書の作成に関する事項 ・ 本投資法人の決算短信の作成に関する事項 ・ 本投資法人の資産運用報告に係る戦略企画部のサポート ・ 本投資法人の予算策定に関する事項 ・ 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 ・ 本投資法人の所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・ 本資産運用会社の予算策定に関する事項 ・ 本資産運用会社の経理に関する事項 ・ その他上記i.から .までに付随又は関連する事項 <p>c. エンジニアリング部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の保有不動産等に係る工事計画等策定のサポート ・ 本投資法人の保有不動産等に係る工事の実施のサポート ・ 本投資法人の不動産管理リスク（工事）の個別管理に関する事項のサポート ・ その他上記 .から .までに付随又は関連する事項 <p>d. IT戦略部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステム戦略・計画の立案に関する事項 ・ 本投資法人及び本資産運用会社の管理・運営に関するシステムの導入、管理、廃止に関する事項 ・ システムリスクの個別管理に関する事項 ・ その他上記 .から .までに付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー/コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・プログラムの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ・ 社内諸規程、規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 ・ 業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 ・ 苦情等処理の統括に関する事項 ・ 法人関係情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ・ 情報管理の統括に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 法令遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・ 所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・ その他上記i.から .までに付随又は関連する事項
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・ KDR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ 本投資法人の投資運用リスク（資産取得・処分）の個別管理に関する事項 ・ 不動産市場等の調査分析に関する事項 ・ その他上記 .から .までに付随又は関連する事項

部門名	分掌業務
戦略企画部	<ul style="list-style-type: none"> ．本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行・投資法人債の発行等直接金融に係る事項 ．本投資法人の資本政策に係る事項 ．本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項 ．本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項 ．本投資法人のIR活動に関する事項 ．本投資法人のディスクロージャーに関する事項（本投資法人の資産運用報告の作成を含みます。ただし、本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成については財務経理部のサポートとします。） ．不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ．本投資法人の投資主との対応に関する事項（投資主総会に関する事項を除きます。） ．所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項（本投資法人に係るもの） ．関係諸団体との対応等に関する事項（本投資法人に係るもの） ．本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ・ESG関連事項の推進に関する事項 ．その他上記 ．から ．までに付随又は関連する事項

(八) 委員会の概要

KDR運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は、以下のとおりです。

a. KDR運用委員会

委員	レジデンシャル・リート本部長（委員長）、レジデンシャル・リート本部投資責任者、レジデンシャル・リート本部戦略企画責任者、レジデンシャル・リート本部資産運用部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長、投資部長、レジデンシャル・リート本部（KDR）を担当する投資部副部長、投資部ヘルスケア担当部長、戦略企画部長、レジデンシャル・リート本部（KDR）を担当する戦略企画部副部長及び外部委員のうち、現に当該職位にある者（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ KDR資産運用業務に係る運用方針（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ・ KDR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 ・ KDR資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 ・ 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 ・ KDR資産運用業務に係るリスク管理に関する事項 ・ その他上記i.から .までに付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議決権を有する委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、レジデンシャル・リート本部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（上記iv.からvi.までに規定する事項及びそれらに付随又は関連する事項を審議及び決議する場合にはレジデンシャル・リート本部長及びコンプライアンス・オフィサー）は必ず出席を要するものとします。また、疑義を避けるため、該当する職位に着任している役職員が存在しない場合、当該委員は委員の数に算入されません。 ・ 外部委員及びレジデンシャル・リート本部長を含む議決権を有する出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。なお、疑義を避けるため、1人の委員が複数の職位を兼任している場合においても、当該委員は1個の議決権のみを有するものとします。 ・ 決議について、特別の利害関係を有する委員（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」に定義されます。以下同じです。）上の利害関係取引における利害関係者（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 利害関係者」に定義されます。以下同じです。）の役員兼任者を含みますが、これに限りません。）は、議決に加わることができません。この場合、当該委員は、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 ・ レジデンシャル・リート本部長、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員が議決に参加することなくKDR運用委員会は開催できるものとします。 ・ レジデンシャル・リート本部長又は外部委員が決議について特別の利害関係を有する委員に該当する場合、上記にかかわらず、当該委員の賛成を得ることなくKDR運用委員会の決議を行います。 ・ 決議について、投資部ヘルスケア担当部長は、ヘルスケア施設のみに係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、当該委員は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席委員の数に算入しません。 ・ 決議について、投資部長は、KDR資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項（レジデンシャル・リート本部運用ガイドラインの変更並びに資産の取得及び処分に係るリスク管理に関する事項並びにその他資産の取得及び処分に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、投資部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ・ 決議について、戦略企画部長は、本投資法人の予算策定及び決算に関する事項、本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項並びに本投資法人のディスクロージャーに関する事項（これらの事項に係るリスク管理に関する事項及びその他これらの事項に付随又は関連する事項を含みます。）に係る審議・決議事項のみについて、議決権を有するものとします。この場合、戦略企画部長は、議決権を有しない議案に関して、委員の数及び出席者の数に算入しません。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、KDR運用委員会の審議中においても議案を起案部門に差し戻すことができます。

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は本資産運用会社が資産運用を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、取締役（常勤）及び外部委員（注）
審議内容	<p>a. 本投資法人の資産運用に関する事項</p> <p>.KDR資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引（参照有価証券報告書「<u>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 利害関係者との取引</u>」をご参照下さい。）に関する事項</p> <p>.KDR資産運用業務に係るレジデンシャル・リート本部運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に関する事項</p> <p>.KDR資産運用業務に係る運用方針（レジデンシャル・リート本部運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</p> <p>.KDR資産運用業務に係る年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</p> <p>.その他上記 から .までに付随又は関連する事項</p> <p>b. その他の事項</p> <p>.本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</p> <p>.内部者取引等管理規程に定める役職員等による株式又は投資口等の取得に関する事項</p> <p>.社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>.その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</p> <p>.その他上記 から .までに付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<p>.委員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席を要します。</p> <p>.決議は、出席した委員の全会一致によります。ただし、取締役（常勤）のうち特定の本部を担当する取締役は、自己が担当しない本部の資産運用に関する事項については、議決権を有しません。なお、全会一致とならず、決議されなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を起案部門に差し戻します。</p>

（注）本書の日付現在、外部委員には、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員、本資産運用会社が資産運用に係る業務を受託する投資法人との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

KDR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

（中略）

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

運用ガイドラインは、投資部において起案され、コンプライアンス・オフィサーに提出されます。コンプライアンス・オフィサーが法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則（以下「投信協会規則」といいます。）並びに本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程（以下、本「KDR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項」において「法令等」と総称します。）に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、レジデンシャル・リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KDR運用委員会で審議され、決議されることにより、改定されます。本ガイドラインが改定された場合、レジデンシャル・リート本部長は遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

運用ガイドラインは、投資環境や本投資法人の投資方針等を踏まえて必要に応じて適時に改定します。

(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産管理計画書等に関する事項

資産管理計画書等は、各所管部門により起案され、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、レジデンシャル・リート本部長の決裁を経て、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。その後、KDR運用委員会及び本投資法人役員会で審議され、決議されることにより、策定され、又は変更されます。資産管理計画書等が策定又は変更された場合、レジデンシャル・リート本部長は、遅滞なく取締役会にその旨を報告します。

資産管理計画書等は、所定の期間ごとに策定又は見直しを行うこととします。資産管理計画書等について期間中に変更が生じた場合には、各所管部門は変更計画書を起案し、資産管理計画書等の策定と同様の手続で決定します。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に際して、投資部は、各資産について、定められた手続に従い投資資産を選定します。

投資部は、投資資産の取得に関してコンプライアンス・オフィサーに議案を提出します。コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した後、レジデンシャル・リート本部長の決裁を経て、KDR運用委員会に付議され、審議後決議されます。

ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する取引及び運用ガイドラインに定める利害関係取引、運用ガイドラインにおいて条件付で認められている取引又は規定外取引に該当するすべての取引については、KDR運用委員会における審議、決議の前に、コンプライアンス委員会で審議され、決議されます。

コンプライアンス委員会は、必要に応じて外部の専門家による意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助としてKDR運用委員会に提出します。なお、外部の意見書等を取得することに代えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の資格を有する者をコンプライアンス委員会に適宜同席させ、意見を聴取することもできます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資部で立案し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。コンプライアンス・オフィサーが審査した後、レジデンシャル・リート本部長の決裁を経て、KDR運用委員会で審議及び決議されますが、必要に応じて事前にコンプライアンス委員会で審議及び決議されます。

なお、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 利害関係者」に定める利害関係者との一定の取引については、一定の場合を除き本投資法人役員会の承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員会の同意を得ることとされています。詳細については、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」をご参照下さい。

(八) 各投資法人間における利益相反の防止(優先検討権の概要)

(中略)

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

a. パイプライン会議

委員	コンプライアンス・オフィサー(議長)並びに各リート本部投資責任者及び各リート本部(各投資法人)を担当する投資部副部長のうち、現に当該職位にある者(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなる各本部(以下「優先検討権者」といいます。)の決定に係るパイプライン会議規程その他の社内ルールとの適合性の検証 ・優先検討権者の優先検討の終了決定に係るパイプライン会議規程その他の社内ルールとの適合性の検証 ・その他上記に付随又は関連する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・構成員の3分の2以上の出席を要します。ただし、コンプライアンス・オフィサー並びに各リート本部投資責任者及び各リート本部(各投資法人)を担当する投資部副部長(ただし、自己の担当しない各本部に関する事項又はこれに付随若しくは関連する事項のみを審議及び決議する場合における、当該各リート本部投資責任者及び当該本部を担当する投資部副部長を除きます。)は必ず出席(代理による出席を含みます。)することを要します。また、疑義を避けるため、該当する職位に着任している役職員が存在しない場合、当該構成員は構成員の数に算入されません。 ・決議は、コンプライアンス・オフィサーを含む出席構成員の3分の2以上の賛成によります。なお、疑義を避けるため、1人の構成員が複数の職位を兼任している場合においても、当該構成員は1個の議決権のみを有するものとします。

(注) 各リート本部(各投資法人)を担当する投資部副部長は、それぞれが指名する投資部担当者をもって、代理させることができるものとされています。

(後略)

5 本投資法人における規約の変更について

参照有価証券報告書提出日以降、2021年10月27日付で、以下のとおり本投資法人の規約が変更されています。

（下線部は変更箇所を示します。）

変更前	変更後
<p>第30条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第31条第4項に定義する。以下同じ。）は、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む。）又は(iii)<u>宿泊施設</u>である不動産関連資産とする。</p> <p>2.～4.（記載省略）</p> <p>第35条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1.(1)～(5)（記載省略）</p> <p>(6) 有価証券（第31条第3項及び第31条第4項第4号、第7号及び第8号に掲げるもの）</p> <p>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格がない場合には、<u>合理的に算定された価額により評価する。</u></p> <p>(7)～(8)（記載省略）</p>	<p>第30条（投資態度）</p> <p>1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第31条第4項に定義する。以下同じ。）は、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居住用施設又はヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含む。）である不動産関連資産とする。</p> <p>2.～4.（現行どおり）</p> <p>第35条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1.(1)～(5)（現行どおり）</p> <p>(6) 有価証券（第31条第3項及び第31条第4項第4号、第7号及び第8号に掲げるもの）</p> <p>当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格のない株式等は<u>取得原価</u>により評価する。</p> <p>(7)～(8)（現行どおり）</p>
<p>(9) デリバティブ取引に係る権利（第31条第4項第10号及び第11号に定めるもの）</p> <p><u>金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務</u></p> <p><u>当該金融商品取引所の最終価格（終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいう。）に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価する。</u></p> <p><u>金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務</u></p> <p><u>市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。</u></p>	<p>(9) デリバティブ取引に係る権利（第31条第4項第10号及び第11号に定めるもの）</p> <p><u>デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価する。</u></p> <p>（削除）</p>

変更前	変更後
<p>__上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。</p> <p>(10) (記載省略)</p> <p>2.~3. (記載省略)</p>	<p>__上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとする。</p> <p>(10) (現行どおり)</p> <p>2.~3. (現行どおり)</p>

6 本投資法人における執行役員の異動等について

参照有価証券報告書提出日以降、2021年10月27日付で本投資法人の執行役員であった奥田かつ枝は執行役員を辞任し、また、本投資法人の執行役員であった山本晋は2021年10月31日で任期満了により執行役員を退任し、2021年11月1日付で、新たに川島哲が執行役員に就任しました。新たに就任した執行役員の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数（口）
執行役員	川島 哲	2006年 4月 2009年 3月 2010年12月 2011年 9月 2017年 2月 2018年 8月 2019年 2月 2020年12月 2021年 3月 2021年 8月 2021年11月 2021年11月	パシフィックマネジメント株式会社 パシフィックコマーシャル株式会社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 ケネディクス株式会社 戦略投資部 Kennedy Wilson Multifamily Management Group, LLC 出向 ケネディクス株式会社 事業開発部 担当部長 Kenedix Westwood, LLC 出向 President ケネディクス株式会社 事業開発部 担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 出向 レジデンシャル・リート本部 副本部長 同社 レジデンシャル・リート本部長（現任） 同社 取締役最高業務執行者（COO）兼レジデンシャル・リート本部長（現任） ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 執行役員（現任）	-

なお、2021年10月27日開催の本投資法人の投資主総会において、2021年11月1日付で山本晋が補欠執行役員に選任されています。山本晋の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数（口）
執行役員	山本 晋	2002年 4月 2005年 4月 2008年 1月 2009年 3月 2011年 1月 2015年 1月 2017年 3月 2021年 8月 2021年11月	都市基盤整備公団 パシフィックマネジメント株式会社 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社（出向） パシフィックインベストメント株式会社 ファンドオペレーション部 マネージャー クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 投資企画部 シニアマネージャー ケネディクス不動産投資顧問株式会社 プライベート・リート本部 企画部 マネージャー 同社 レジデンシャル・リート本部 企画部長 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 執行役員 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 戦略企画責任者兼戦略企画部副部長（レジデンシャル・リート担当）（現任）	-

7 本投資法人における監督役員の異動について

参照有価証券報告書提出日以降、2021年10月31日で、監督役員千葉理、小川聡及び岩尾總一郎の3名が任期満了により退任し、2021年11月1日付で、千葉理、小川聡及び宇都宮啓が新たに監督役員に就任しました。新たに就任した監督役員宇都宮啓の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有投資口数 （口）
監督役員	宇都宮 啓	1986年 4月	厚生省 技官	-
		1986年 5月	医籍登録	
		1996年 6月	世界保健機関（WHO）西太平洋地域事務局(WPRO)(Manila)技術移転課長	
		2002年 8月	岡山県 保健福祉部長	
		2004年 7月	厚生労働省 医政局 医事課 医師臨床研修推進室長	
		2009年 4月	慶應義塾大学 医学部 客員教授（現在に至る）	
		2009年 9月	厚生労働省 老健局 老人保健課長	
		2012年 9月	厚生労働省 保険局 医療課長	
		2014年 7月	国立国際医療研究センター企画戦略局長・国際医療協力局長	
		2016年 6月	厚生労働省 成田空港検疫所長	
		2017年 7月	厚生労働省 大臣官房 生活衛生・食品安全審議官	
		2018年 7月	厚生労働省 健康局長	
		2019年 7月	厚生労働省 退官	
		2019年10月	医療法人社団健育会 副理事長（現任）	
		2020年 5月	一般社団法人日本リハビリテーション病院・施設協会 理事（現任）	
		2021年 6月	公益財団法人日本建築衛生管理教育センター理事（現任）	
		2021年11月	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 監督役員（現任）	

8 本資産運用会社における取締役の異動について

本資産運用会社において、2021年11月1日付で、取締役竹田 治郎が退任し、以下の3名の取締役が就任しています。新任取締役の略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役	寺本 光	1994年 4月 2000年 7月 2001年 4月 2007年 9月 2010年 6月 2012年 6月 2012年 8月 2013年10月 2014年 2月 2017年 3月 2017年 3月 2017年 3月 2017年 9月 2017年 9月 2017年10月 2019年 3月 2021年 8月 2021年11月	株式会社さくら銀行 さくら証券株式会社 大和証券SMBC株式会社 ゴールドマン・サックス証券株式会社 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部 財務担当部長 同社 取締役 財務企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部 企画部長 同社 オフィス・リート本部 企画部長 ケネディクス株式会社 経営企画部長 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤） CREリートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤） ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） ケネディクス・エンジニアリング株式会社 取締役（非常勤） 株式会社シーアールイー 取締役（非常勤） ケネディクス株式会社 執行役員 経営企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 コーポレート本部特命担当部長 同社 取締役最高業務執行者（COO）兼 オフィス・リート本部長兼コーポレート本部長（現任）	-
取締役	川島 哲	2006年 4月 2009年 3月 2010年12月 2011年 9月 2017年 2月 2018年 8月 2019年 2月 2020年12月 2021年 3月 2021年 8月 2021年 11月 2021年 11月	パシフィックマネジメント株式会社 パシフィックコマmercial株式会社 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 ケネディクス株式会社 戦略投資部 Kennedy Wilson Multifamily Management Group, LLC 出向 ケネディクス株式会社 事業開発部 担当部長 Kenedix Westwood, LLC 出向 President ケネディクス株式会社 事業開発部 担当部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 出向 レジデンシャル・リート本部 副本部長 同社 レジデンシャル・リート本部長 同社 取締役最高業務執行者（COO）兼 レジデンシャル・リート本部長（現任） ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 執行役員（現任）	-
取締役	村田 篤彦	1993年 4月 2005年10月 2009年 1月 2009年10月 2014年10月 2017年 4月 2021年 3月 2021年11月	三菱信託銀行株式会社 GEリアル・エステート株式会社 日本GE株式会社リアル・エステート 同社 リアル・エステート・ビジネス ケネディクス株式会社 戦略投資部 投資第二チーム長 同社 戦略投資本部 投資第二部長 同社 執行役員 戦略投資本部 投資第二部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 取締役 投資部長（現任）	-

9 調停の成立について

本投資法人の運用資産である「アネシス寺田町」、「ロココリハ」、「オラージュ須磨」、「カネディアンヒル」、「アネシス兵庫」及び「アルテ石屋川」(以下、本項目において総称して「本6物件」といいます。)の賃借人である、医療法人社団創生会(以下、本項目において「本賃借人」といいます。)により、本6物件に係る賃料減額の調停が申し立てられていましたが、2021年12月22日付調停期日での本賃借人との協議をもって調停が成立しています。

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】

- 1 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク、英文名称（Kenedix Residential Next Investment Corporation）及び図案を使用し、取得済資産及び取得予定資産の写真又は外観イメージを掲載することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注1）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（注2）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.kdr-reit.com/ir/press/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
- 5 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び表紙裏並びに裏表紙及び裏表紙裏に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

証券コード
3278

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

新投資口発行及び
投資口売出届出目論見書

2022年2月



オファリング・ハイライト

1

持続的な外部成長力と継続的な資産入替による ポートフォリオクオリティの向上

- ▶ 合併及び5年連続5度の公募増資を通じて安定的な成長を実現
- ▶ 持続的な成長を実現する多様な物件取得ルート・戦略とスポンサーサポート
- ▶ 賃貸市場動向を捉えた資産入替を実施、ポートフォリオの新陳代謝を継続

2

コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオと コロナ後を見据えた成長への取組み

- ▶ 安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得
- ▶ リスク耐性強化のため分散の効いたポートフォリオ構築を継続
- ▶ 居住エリアの選好が多様化する中、収益力向上が見込まれる物件へ厳選投資

3

バリュエーションの向上による更なる 投資主価値の向上

- ▶ 信用力向上によるコスト削減と借入先の多様化による財務安定性の強化
- ▶ J-REIT市場におけるポジショニングの向上と成長へのポジティブスパイラル

【新投資口発行及び投資口売出席出目論見書】

本届出目論見書により行うケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人投資口8,972,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口463,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を2022年2月14日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。今後、発行価格等(発行価格、発行価格、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価格の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL]https://www.kdr-reit.com/ir/press/)以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。)以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- 先物取引
 - 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
 - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引)による買付けを含みます。

【金融サービスの提供に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、創産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

スケジュール

新投資口発行スケジュール

発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合

日	月	火	水	木	金	土
2/6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
	有価証券届出書提出日		需要状況等の把握期間 ^(注1)	発行価格等決定日 ^(注2)	申込期間 ^(注2) 申込証拠金の入金期間 ^(注2)	
20	21	22	23	24	25	26
	申込証拠金の入金期間 ^(注2)			払込期日 ^(注2)	受渡期日 ^(注2)	
27	28	3/1	2	3	4	5

(注1)需要状況等の把握期間は、2022年2月16日(水)から、最短で2022年2月17日(木)まで、最長で2022年2月22日(火)までを予定しています。

(注2)発行価格等決定日は2022年2月17日(木)から2022年2月22日(火)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合を示しています。

なお、

- ①発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合、申込期間は「2022年2月18日(金)」、申込証拠金の入金期間は「2022年2月18日(金)から2022年2月21日(月)まで」、払込期日は「2022年2月24日(木)」、受渡期日は「2022年2月25日(金)」
- ②発行価格等決定日が2022年2月18日(金)の場合、申込期間は「2022年2月21日(月)」、申込証拠金の入金期間は「2022年2月21日(月)から2022年2月22日(火)まで」、払込期日は「2022年2月25日(金)」、受渡期日は「2022年2月28日(月)」
- ③発行価格等決定日が2022年2月21日(月)の場合、申込期間は「2022年2月22日(火)」、申込証拠金の入金期間は「2022年2月22日(火)から2022年2月24日(木)まで」、払込期日は「2022年2月28日(月)」、受渡期日は「2022年3月1日(火)」
- ④発行価格等決定日が2022年2月22日(火)の場合、申込期間は「2022年2月24日(木)」、申込証拠金の入金期間は「2022年2月24日(木)から2022年2月25日(金)まで」、払込期日は「2022年3月1日(火)」、受渡期日は「2022年3月2日(水)」

となりますので、ご注意ください。

KENEDIX
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

