

【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11月28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 4,764,000,000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 246,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、2022年11月11日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。 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11月11日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	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」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、均等の割合の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】

23,500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、本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から1,175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】

4,764,000,000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11月11日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注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。

（注2）上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2022年12月1日（木）から2022年12月6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12月2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11月29日（火）から、最短で2022年12月1日（木）まで、最長では2022年12月6日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年12月1日（木）から2022年12月6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12月1日（木）の場合、

申込期間は「2022年12月2日（金）」

発行価格等決定日が2022年12月2日（金）の場合、

申込期間は「2022年12月5日（月）」

発行価格等決定日が2022年12月5日（月）の場合、

申込期間は「2022年12月6日（火）」

発行価格等決定日が2022年12月6日（火）の場合、

申込期間は「2022年12月7日（水）」

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12月7日（水）

(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11月29日（火）から、最短で2022年12月1日（木）まで、最長では2022年12月6日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2022年12月1日（木）から2022年12月6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12月1日（木）の場合、

払込期日は「2022年12月7日（水）」

発行価格等決定日が2022年12月2日（金）の場合、

払込期日は「2022年12月8日（木）」

発行価格等決定日が2022年12月5日（月）の場合、

払込期日は「2022年12月9日（金）」

発行価格等決定日が2022年12月6日（火）の場合、

払込期日は「2022年12月12日（月）」

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行いません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年12月1日（木）から2022年12月6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	
野村證券株式会社	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	
合 計		23,500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證券株式会社です（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（4,764,000,000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（238,000,000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) オフアリング・ハイライト 持続的成長への布石 (八) 安定性と成長性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。）の取得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、将来の特定資産の取得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11月11日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

申込みの方法は、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12月1日（木）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年12月2日（金）から2022年12月5日（月）まで」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2022年12月2日（金）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年12月5日（月）から2022年12月6日（火）まで」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2022年12月5日（月）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年12月6日（火）から2022年12月7日（水）まで」
 - (ニ) 発行価格等決定日が2022年12月6日（火）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2022年12月7日（水）から2022年12月8日（木）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12月1日(木)の場合、
受渡期日は「2022年12月8日(木)」
- (ロ) 発行価格等決定日が2022年12月2日(金)の場合、
受渡期日は「2022年12月9日(金)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2022年12月5日(月)の場合、
受渡期日は「2022年12月12日(月)」
- (ニ) 発行価格等決定日が2022年12月6日(火)の場合、
受渡期日は「2022年12月13日(火)」

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。

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】

1,175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本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から1,175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。

(4)【売出価額の総額】

246,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2022年11月11日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【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12月2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12月8日（木）

（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会社であるS M B C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から1,175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11月28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1,175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12月23日(金)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12月21日(水)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ケネディクス株式会社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12月1日(木)の場合、
「2022年12月3日(土)から2022年12月21日(水)までの間」
 - 発行価格等決定日が2022年12月2日(金)の場合、
「2022年12月6日(火)から2022年12月21日(水)までの間」
 - 発行価格等決定日が2022年12月5日(月)の場合、
「2022年12月7日(水)から2022年12月21日(水)までの間」
 - 発行価格等決定日が2022年12月6日(火)の場合、
「2022年12月8日(木)から2022年12月21日(水)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) ケネディクス株式会社は、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。

- (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。

3 目論見書の電子交付について

引受人は、一般募集における目論見書の提供を、書面ではなく、すべて電子交付により行います（注）。目論見書の提供を電子交付で行う意義については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (3) サステナビリティへの取組み推進による投資主価値の向上 環境 (Environment) への取組み」をご参照ください。

（注）本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（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条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付ができないことから、一般募集においては引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第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21期(自 2022年2月1日 至 2022年7月31日) 2022年10月25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2022年10月25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「ケネディクス」又は「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、2021年2月及び2022年2月に4年連続での公募増資（2022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付けを、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140物件(取得価格の合計219,333百万円)、有料老人ホーム等のヘルスケア施設33物件(取得価格の合計68,451百万円)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175物件(取得価格の合計292,744百万円)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(EPPRA)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。

(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. レポートニング」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他、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、単に最寄り駅からの距離だけで測れるものではなく、また、住戸タイプも今後も増加が見込まれている単身世帯向けであれば良いというものでもなく、例えば、駅に近くても夜遅くまで喧騒が止まない場所よりは、最寄り駅から多少時間を要する距離にあっても閑静な住宅街の方が、ファミリータイプの安定的な需要が期待できると、本投資法人は考えています。かかる土地の評価に際しては、土地が人を惹きつける力を幅広い視点から分析すべく、具体的には以下の3つの投資尺度を用います。

「地位(じぐらい)の高さ」

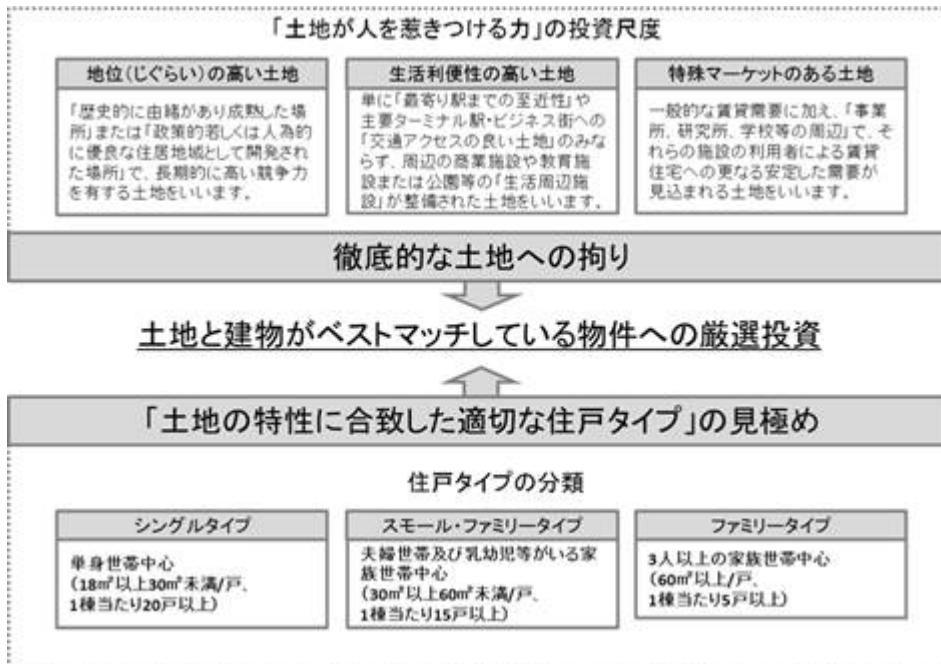
地位(じぐらい)の高い土地とは、「歴史的に由緒があり成熟した場所」又は「政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所」で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

「生活利便性の高さ」

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

「特殊マーケットの有無」

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



本投資法人は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都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。

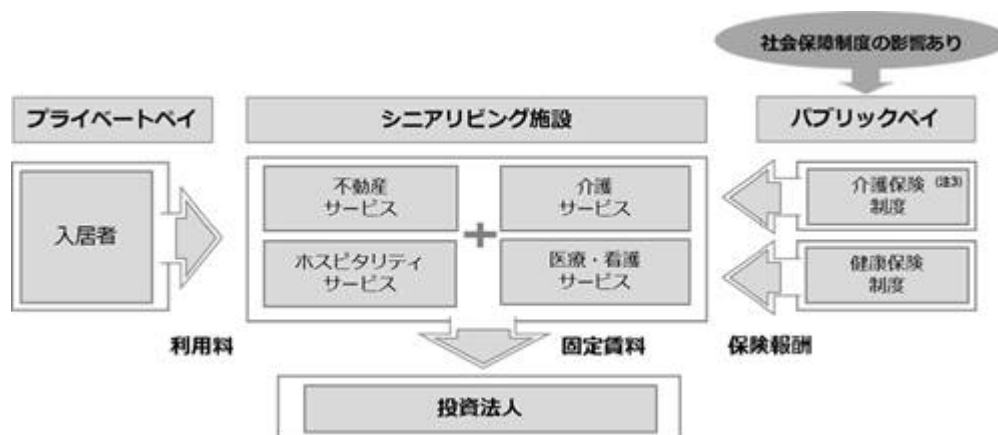
(注2)「学生寮」とは、主として学生に向けて貸し出される賃貸住宅や寄宿舎をいいます。以下同じです。

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

また、本投資法人は、メディカル施設のうち病院については、病床機能分化に対応するための施設改修、病院建物の老朽化や耐震強度不足の問題から今後建替えが進むものと考えています。政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、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 持続的成長への布石 (八) 安定性と成長性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。

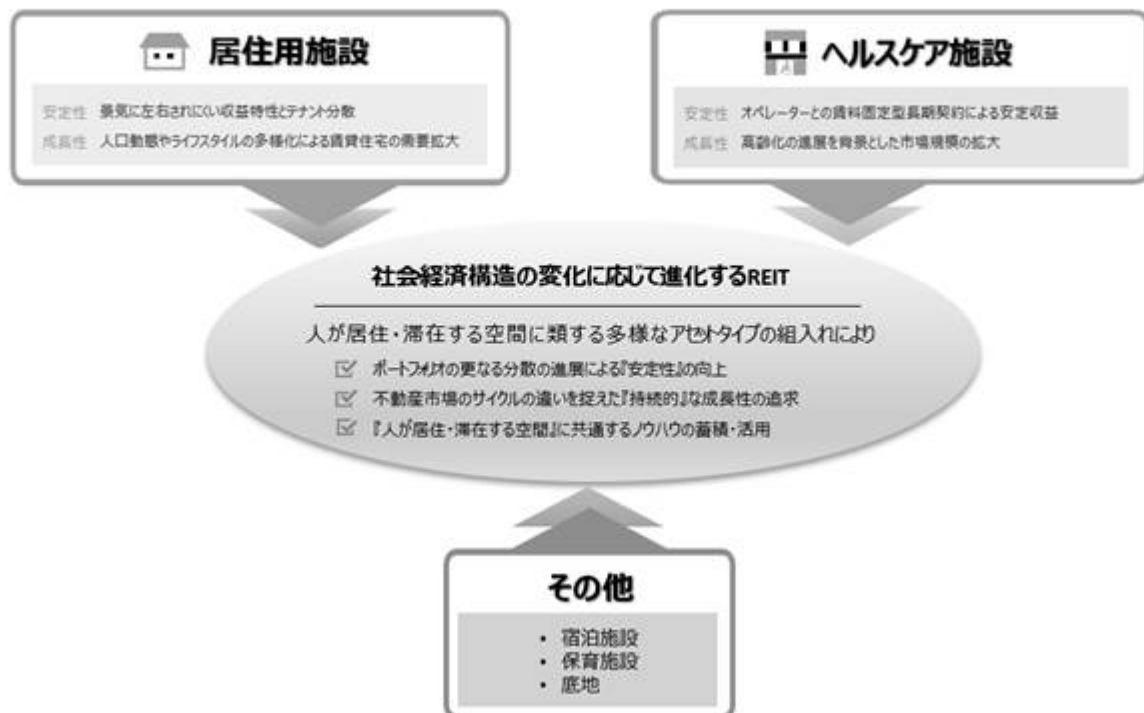
本投資法人の目指す姿（社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化）

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



（出所） Bloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

資産規模が3,000億円を超過

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するとともに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ました。その後、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て着実な成長を続け、本募集（一般募集及び本第三者割当を総称していいます。以下同じです。）及びそれに伴う物件取得等により資産規模は、181物件（取得価格の合計3,027億円）となる予定であり、上場後約10年で約10倍に成長することとなります。日本円やスプレッドの相対的な割安感から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、2022年初からの約1年間における資産取得総額は252億円（取得価格ベース）と堅調に拡大する見込みであり、3年後の2025年に控える中期目標(注2)3,700億円の達成に向けて、着実に進捗しています。

資産規模の拡大と同時に、ポートフォリオの質の向上に資する物件入替も継続しています。主に供給過多から賃貸需要が軟調な一方で、売買市場は力強い状況を反映して大きな含み益を抱える名古屋エリアの物件を売却することで、ポートフォリオの内部成長力の改善を図るとともに、得られた売却益からの分配金の増配による投資主への還元を行います。加えて2023年7月期以降の柔軟な分配金マネジメントに活用するため、売却益の一部を内部留保することにより、内部留保の残高は2023年1月期末時点で20億円（1口当たり1,869円）となる見込みです。本投資法人は、継続的な資産規模拡大に向けて借入金により機動的かつ先行的に物件を取得することがありますが、公募増資を活用してLTVを一定の範囲内でコントロールすることにより将来的な取得余力の確保を常に念頭にいた運営を行っています。本募集においてもLTVは新規取得資産取得前の50.5%まで低下し、LTV55%を前提とした取得余力も約320億円を確保できる見込みです。このような取得余力の存在は本投資法人の持続的成長の基盤となるものであり、本投資法人は考えています。

本募集は、本投資法人にとって本年2回目の公募増資となり、資本市場の状況を見極めながら、機会を逃すことなく継続的な成長を実現するための意義のある取組みです。本募集による資産規模拡大に伴い、時価総額についても増大を見込んでいます。また、時価総額の増大が実現すれば、東証REIT Core指数への組入れにも近づくこととなり、更なるポジショニングの向上に繋がるものと、本投資法人は考えています。

（注1）「新規取得資産取得後」とは、本投資法人による全ての取得予定資産の取得が完了する予定の2023年3月1日時点をいいます。なお、同時点を「本募集後」ということがあります。以下同じです。

- (注2) 「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いいます。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。以下同じです。
- (注3) 「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ます。時点は、2022年1月末日、2022年7月末日、2022年9月末日、新規取得資産取得後となります。なお、2022年9月末日の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9月末日：
第21期末(2022年7月末日)における本投資法人の有利子負債の金額に、2022年8月1日から2022年9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21期末(2022年7月末日)における本投資法人の総資産額に2022年8月1日から2022年9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。
- (注4) 「新規取得資産取得後」のLTVについては、後記「2023年以降の機動的な物件取得余力の確保 (イ) 財務安定性の強化と更なる成長に備えるLTVコントロール a. LTVコントロール」をご参照ください。
- (注5) 「1口当たりNAV」及び「投資口価格」については、後記「持続的成長への布石 (イ) 積極的な公募増資を通じて持続的成長を実現」をご参照ください。
- (注6) 「東証REIT Core指数」とは、東証REIT指数(東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。)の算出対象を母集団とし、基準日における浮動株時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数をいいます。以下同じです。
- (注7) 「対東証REIT指数+6.1%」は、本投資法人の投資口価格と、東証REIT指数について、2022年2月1日を基準とした場合の同年11月11日時点における騰落率の絶対値の差を記載しています。

(イ) 時代の潮流を捉え、上場後約10年で資産規模は約10倍に成長

a. 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2012年4月に20物件、取得価格の合計304億円のポートフォリオでリーマンショック後初の新規上場を実現しました。設立当初は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、多様な住宅アセットの取得により着実に資産規模を拡大してきました。その後高齢化社会の進展とともにヘルスケア不動産への注目が高まり、J-REITにおいてもヘルスケア不動産への投資がスタートしたことを受けて、2018年の本合併によりヘルスケア施設を主たる投資対象に加えてアセットタイプを分散、更に、近年の新型コロナウイルス感染症拡大を機に居住エリアや物件タイプの選好の変化を捉えるべく都心近郊部の物件やファミリータイプを重視した取得戦略を推進する等、時代の潮流を確実に捉えて柔軟かつ機動的な運用を継続してきたことで、着実に外部成長を遂げてきました。

新規取得資産(後記「持続的成長への布石 (八) 安定性と成長性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141物件(取得(予定)価格(注)の合計2,225億円)、ヘルスケア施設38物件(取得(予定)価格の合計752億円)、及び宿泊施設2物件(取得価格の合計49億円)からなる合計181物件(取得(予定)価格の合計3,027億円)となる予定であり、上場後約10年来の継続的な物件取得及び合併により、第1期(2012年7月期)の約304億円の資産規模から、約10倍の資産規模に拡大する見込みです。

加えて、本募集後の本投資法人の資産規模は2022年初から252億円増加となる見込みであり、堅調な成長が見込まれます。本投資法人は、本募集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、中期目標である資産規模3,700億円の達成を目指していますが、本募集により中期目標達成に向けた着実な進捗が図られるものと考えています。

(注) 「取得(予定)価格」とは、取得資産については、各不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約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不動産売買契約又は不動産信託受益権売買契約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存続法人、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。

<資産規模成長の軌跡>



- (注1) 「シングル」、「スモール・ファミリー」、「ファミリー」とは、それぞれ、「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」を意味します。「シングルタイプ」とは、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、1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの、「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）」とは、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、1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの、「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）」とは、主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、1棟当たりの住戸数が5戸以上であるものをいいます。以下同じです。
- (注2) 「その他」とは、底地をいいます。なお、「上場～2018年2月末日」、「2018年3月～2020年11月末日」又は「2020年12月～本募集後」までの各期間において、底地の取得後に底地上の建物を取得した場合には、底地部分を含め、建物の用途に従い集計しています。
- (注3) 「ヘルスケア施設」とは、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をいいます。以下同じです。
- (注4) 「宿泊施設」とは、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。
- (注5) 累計取得資産の各円グラフは、各期間中に本投資法人が取得した物件の取得価格の合計及びその内訳を記載しています。

持続的成長への布石

(イ) 積極的な公募増資を通じて持続的成長を実現

本投資法人は、上場来、マーケット環境及び投資口価格、不動産売買市場を見極めて投資主価値の向上に繋がるファイナンスを追求しています。実際、本募集は、市場動向を捉えた本年2回目となる公募増資であり、本投資法人は、期中においても市場動向から適切なタイミングであると判断した場合には積極的に公募増資を実施し、持続的な成長を実現し投資主価値の向上を図っています。

また、本投資法人がこれまで継続して実施してきたファイナンスにより、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おり、1口当たりNAVは第1期末から前期（第21期）末までで225.9%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。本投資法人は、今後も資産規模拡大とそれに伴う時価総額の拡大を目指すとともに、時価総額拡大による東証REIT Core指数への組入れを含む、J-REIT市場における更なるポジショニングの向上を目指します。

< 投資口価格の推移と1口当たりNAV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。

$$\text{「1口当たりNAV」} = \frac{\text{期末純資産額} - \text{分配金総額} + \text{期末鑑定評価額} - \text{有形固定資産} - \text{信託借地権}}{\text{発行済投資口数}}$$

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) 「1口当たりNAVの上昇率」とは、第21期末の本投資法人の1口当たりNAVを第1期末の本投資法人の1口当たりNAVで除して得られた上昇率をいいます。

(注3) 「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。

(注4) 本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移の比較を容易にするため、東証REIT指数について、本投資法人のJ-REIT市場への上場日である2012年4月26日の東証REIT指数964.36を、同日の本投資法人の投資口価格（1口当たり90,500円）として指数化して表示しています。

(注5) 2013年7月17日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「1st PO」といい、2014年7月18日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「2nd PO」といい、2015年1月15日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「3rd PO」といい、2018年7月13日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「4th PO」といい、2019年2月4日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「5th PO」といい、2020年2月10日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「6th PO」といい、2021年2月15日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「7th PO」といい、2022年2月14日付有価証券届出書に基づき実施した本投資法人の投資口の募集を「8th PO」といいます。

(ロ) 賃貸市場動向を捉えた居住用施設の取得と市場拡大に即したヘルスケア施設の取得

a. 賃貸市場動向を捉えた居住用施設の取得

東京経済圏における人口動態は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、主に東京都心部から都心近郊区や地方へ人口が流出した結果、転入超過数は2020年以降減少傾向にあったものの、2022年は足元までのところ回復の兆候がみられます。中でも東京23区の転入超過数は2022年には回復基調が顕著であり、その他東京経済圏への人口流出が緩やかになりつつあるとともに、地方からの人口流入が戻りつつあることを示しています。なお、東京経済圏の転入超過数に占める東京23区の割合は、コロナ禍前の2019年が43.5%であったことと比較して、2022年には27.3%と、改善余地が残っていると推察されます。

<人口動態 転入超過数(各年1月から9月まで)>



(出所) 総務省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

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症拡大によるリモートワークの普及などワークスタイルの変化を背景とした住戸タイプや居住エリアの選好の変化を捉えて、2021年以降は間取りの広いタイプの物件取得に注力するとともに、東京経済圏内においても東京都心部に所在する物件の取得に留まらず、都心8区(注1)以外のその他東京23区(注1)やその他東京経済圏(注1)内の、都心近郊部に所在する物件の取得を進めてきました。本募集においては、引き続き需要が堅調なファミリータイプ物件の「KDXレジデンス尾山台(注2)」を取得するとともに、上記のような東京23区への転入超過数の回復の兆候を踏まえ、「KDXレジデンス浅草(注3)」を取得する予定です。このように、本投資法人は、居住用施設に対する需要増加及び人口回帰トレンドを見据えた物件取得として2物件を取得する予定であり、コロナ禍での人口動態、ルームタイプの需要の変化を捉えた機動的な取得戦略を継続しています。

<コロナ禍での居住用施設の取得推移>



(注1) 上図の「エリア別」は、2020年7月末日時点及び2023年3月1日時点(新規取得資産取得後)に本投資法人が保有し、又は保有する予定の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。なお、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県の主要都市をいい、「地方経済圏」とは、政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。また、「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。「住戸タイプ別」は、2020年7月末日時点及び2023年3月1日時点(新規取得資産取得後)に本投資法人が保有し、又は保有する予定の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。以下同じです。

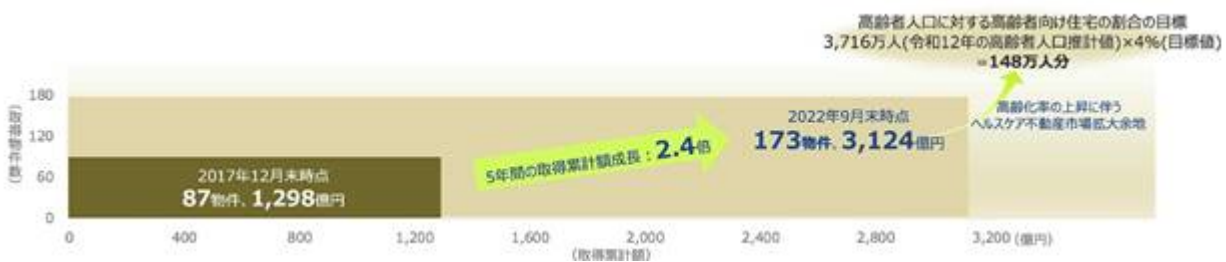
(注2) 本投資法人は、「KDXレジデンス尾山台」について、取得に併せて当該名称に変更することを予定しており、本書においては変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注3) 本投資法人は、「KDXレジデンス浅草」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。

b. 市場拡大に即したヘルスケア施設の取得

高齢化社会の進展とともに、J-REITによるヘルスケア投資は加速しており、2017年12月末日時点で87物件（取得価格の合計1,298億円）から、2022年9月末日時点で173物件（取得価格の合計3,124億円）と5年間で取得累計額は2.4倍に成長しました。国土交通省は、高齢者向け住宅供給の目安として令和12年に高齢者人口に対する比率で4%、令和12年の高齢者人口推計値3,716万人から試算すると148万人相当の戸数供給を掲げており、本投資法人の投資対象となり得るヘルスケア不動産の潜在的な取得余地も十分に大きなものであると考えています。本投資法人は、本合併以降、ヘルスケア不動産市場の拡大に合わせヘルスケア施設の取得も継続しており、2018年3月末日時点の14物件（取得価格の合計289億円）から、新規取得資産のうちヘルスケア施設7物件取得後は38物件（取得（予定）価格の合計752億円）と約5年で約2.6倍まで拡大する予定であり、これはJ-REITの市場拡大ペースに呼応するものです。今後もポートフォリオにおけるエリア、オペレーター、施設タイプの多様化で分散を図りつつ、個別物件の収益性やオペレーターの運営を適切に評価の上、厳選した物件取得によるヘルスケア施設ポートフォリオの規模拡大を継続していきます。

<ヘルスケア不動産市場の拡大 J-REITにおけるヘルスケア不動産の取得累計額推移（2017年12月末日以降）と潜在市場規模>



(出所) J-REITにおけるヘルスケア不動産の取得累計額は、「ARES J-REIT Databook」、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の目標は、2021年3月19日付国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」、令和12年の高齢者人口推計値は、内閣府「令和4年版高齢社会白書（全体版）」を基に本資産運用会社にて作成

- (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。「J-REITにおけるヘルスケア不動産の取得累計額」は、J-REITの保有物件（不動産、不動産信託受益権等）の取得価格の合計と物件数を記載しています。取得累計額については、ARES J-REIT Databookに基づき算出しています。
- (注2) 「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の目標」とは、国土交通省が2021年3月19日時点に住生活基本計画（全国計画）にて掲げた成果目標である2030年の高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合4%をいいます。高齢者人口3,716万人は、内閣府の令和4年版高齢社会白書における2030年の65歳以上人口の推計値であり、「148万人分」は、当該推計値に成果目標割合4%を乗じて算出しています。

<日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し>

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通しは以下のとおりであり、介護施設の需要は底堅いものと、本投資法人は考えています。



(出所) 内閣府「令和4年版高齢社会白書（全体版）」を基に本資産運用会社にて作成

< 合併以降のヘルスケア施設の取得状況 >



(注1) 「用途別」は、2018年3月末日時点及び2023年3月1日時点（新規取得資産取得後）に本投資法人が保有し、又は保有する予定のヘルスケア施設における「介護付有料老人ホーム」、「住宅型有料老人ホーム」、「サービス付き高齢者向け住宅」、「介護老人保健施設」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「介護付」、「住宅型」、「サ高住」、「老健」と表記しています。「介護付有料老人ホーム」とは、介護保険法（平成9年法律第123号。その後の改正を含みます。）上の特定施設入居者生活介護（以下「特定生活介護」といいます。）の指定を受けた有料老人ホームをいい、「住宅型有料老人ホーム」とは、特定生活介護の指定を受けておらず、介護が必要になった場合に、契約を解除して退去することが必要な有料老人ホームをいい、「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）等に定められる、住宅（面積・設備・構造）、入居者へのサービス及び入居者との契約に関する基準を満たし、都道府県に登録された賃貸住宅又は有料老人ホームをいい、「介護老人保健施設」とは、要介護者に対し、施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設として、都道府県知事の許可を受けたものをいいます。

(注2) 「オペレーター別」は、2018年3月末日時点及び2023年3月1日時点（新規取得資産取得後）に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。

(注3) トラストガーデン株式会社は、2022年7月1日をもって株式会社ハイメディックと合併し消滅しているところ、合併前後の名称を併記しています。

(八) 安定性と成長性の強化に資する新規物件の取得

本投資法人は、2022年9月及び本募集において、居住用施設2物件（取得予定価格の合計41億円）及びヘルスケア施設7物件（取得（予定）価格の合計87億円）（以下、「ツクイ・サンシャイン足立」及び「SOMPOケアライレーー江」を併せて「第22期取得済資産」ということがあり、「KDXレジデンス尾山台」、「KDXレジデンス浅草」、「ニチイホーム八幡山」、「ライフシップ深川」、「ライフシップ大田」、「ライフシップ湯の川」及び「サニーライフ立川」を併せて「取得予定資産」ということがあり、「第22期取得済資産」及び「取得予定資産」を併せて「新規取得資産」ということがあります。新規取得資産の詳細については、後記「2本投資法人のポートフォリオ（2）個別不動産及び個別信託不動産の概要」をご参照ください。）の合計9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129億円、平均鑑定NOI利回り(注)は4.7%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. 賃貸需要の成長性を見据えた東京23区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2物件はいずれも東京経済圏に所在する物件です。「KDXレジデンス尾山台」は、世田谷区に所在する希少性の高い分譲仕様の新築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。また、「KDXレジデンス浅草」は築浅のシングルタイプの物件であり、東京23区への人口回帰の兆候が観測される中、賃貸需要の回復とともに今後安定的な収益の獲得が見込まれると判断しています。このように、両物件の取得は、好調を維持するファミリータイプの継続取得と今後の需要回復を見越したシングルタイプの取得の再開と位置づけられます。なお、いずれもスポンサールートによる取得であり、取得競争が激化する中、市場での第三者からの取得に比べて相対的に優位な利回りによって取得できていると、本投資法人は考えています。

(注) 「新築」とは、新規取得資産のうち、2023年1月末日時点で築年数が1年以内の物件をいいます。以下同じです。

<新規取得資産：賃貸需要の成長性を見据えた東京23区の居住用施設の取得>

	スポンサールート	スポンサールート	取得予定価格 合計 4,137百万円
			
	KDXレジデンス尾山台	KDXレジデンス浅草	
所在地	東京都世田谷区	東京都台東区	平均鑑定 NOI利回り 4.2%
取得予定価格	3,205百万円	932百万円	
鑑定NOI利回り	4.2%	4.3%	
築年数	1.0年	1.3年	
取得予定日	2023年1月13日	2023年1月13日	

- (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（以下「SMFL」といいます。）又はSMFLみらいパートナーズ株式会社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、「スポンサールート」とは、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を個別に又は総称していいます。）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ます。以下同じです。
- (注2) 各物件の築年数は、登記簿に記載されている竣工日から2023年1月末日までの期間により算出してあり、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、2023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. 安定した稼働が見込まれる東京都と北海道の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。新規取得資産である「ニチイホーム八幡山」及び「サニーライフ立川」は、いずれも豊富な運営実績を有するオペレーターの運営施設であり、東京都内に所在する交通利便性が高い築浅のヘルスケア施設です。スポンサールートから取得した「ニチイホーム八幡山」は、ドッグセラピーの導入や中庭の広いテラスといった施設環境が相対的に充実している他、「サニーライフ立川」は、新築であり全国展開する大手の株式会社川島コーポレーションにより運営されていることから、安定した需要が見込まれると、本投資法人は考えています。

第22期取得済資産の「ツクイ・サンシャイン足立」及び「SOMPOケア ラヴィーレー之江」は、東京23区に所在し、都心部へのアクセスに優れる他、閑静な住宅街に位置し住環境に優れたヘルスケア施設の取得となります。「サニーライフ立川」と併せて、運用会社独自ルートで取得しており、継続的なヘルスケア施設の取得により、取得市場における本投資法人のプレゼンスの高まりが情報取得につながったと、本投資法人は考えています。

更に、新規取得資産である「ライフシップ深川」、「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ大麻」は北海道の人口20万人以上の主要3都市近郊に所在するサービス付き高齢者向け住宅であり、地元で同一価格帯のオペレーターの中では市場シェアの観点からも優位なポジションを占める、地元有力オペレーターの株式会社ライフデザインにより運営されています。スポンサールートからの取得であり、ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社（以下「KIP」といいます。）が培っている良好なリレーションを引き継ぐこととなります。また、北海道は全国と比較しても高い高齢者人口割合で推移すると見込まれており、ヘルスケア施設の需要が高いと、本投資法人は考えています。

< 新規取得資産：安定した稼働が見込まれる東京都と北海道のヘルスケア施設の取得 >

	ソニー・サンシャイン足立	SOMPOケア ラヴィーレー2江	ニデイホーム八幡山	ライフシップ大森	ライフシップ浦の川	ライフシップ深川	サニーライフ立川	取得(予定) 価格合計 8,795百万円
所在地	東京都足立区	東京都江戸川区	東京都世田谷区	北海道江別市	北海道釧路市	北海道深川市	東京都立川市	
オペレーター	ソニー	SOMPOケア	コネクティブ	ライフデザイン	ライフデザイン	ライフデザイン	川島コーポレーション	
取得(予定)価格	830百万円	1,184百万円	2,065百万円	1,088百万円	1,020百万円	758百万円	1,850百万円	平均鑑定 NOI利回り 5.0%
鑑定NOI率(%)	4.5%	4.2%	4.3%	6.1%	6.1%	7.0%	4.3%	
築年数	17.2年	13.4年	5.0年	7.3年	8.0年	8.3年	0.0年(予定)	
取得(予定)日	2022年9月16日 (取得済み)	2022年9月28日 (取得済み)	2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日	2022年12月13日	2023年3月1日	

(注) 「サニーライフ立川」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。

< 北海道 高齢化の状況 >

北海道の高齢者割合推計

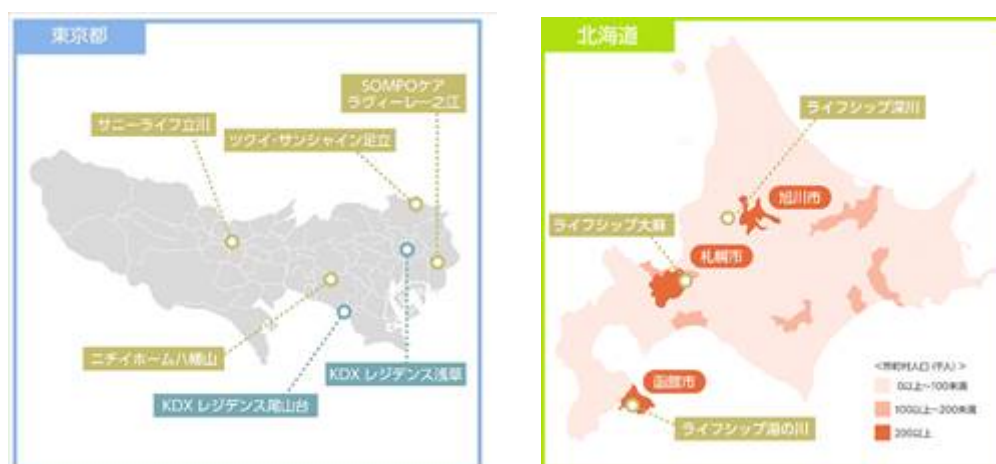


(出所) 北海道の高齢者割合推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」、全国の高齢者割合推計は、内閣府「令和4年版高齢社会白書(全体版)」を基に本資産運用会社にて作成

なお、新規取得資産の平均築年数(注)は5.2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、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

< 新規取得資産の所在地 >



(注) 「北海道」の地図は、「令和4年住民基本台帳人口・世帯数」を基に市町村人口を10万人区切りで色分けしています。

ポートフォリオの新陳代謝促進と含み益の還元

(イ) 賃貸需給が軟調な名古屋エリアの物件を売却し、内部成長力を改善

a. ポートフォリオの「質の向上」の継続

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。

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、()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、資産入替えについて、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、東京都心部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、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」を売却しています。

第22期（2023年1月期）は、需給バランスの悪化に伴い稼働率及び賃料水準の下落基調が継続し住宅賃貸市場が低迷している一方で、売買市場は活況を呈する名古屋エリアにおいて、賃貸市場と売買市場のギャップを捉えた物件の売却を実施し、名古屋エリアに所在する「KDXレジデンス東桜」を売却することを予定しています。収益力の低下に加えて、約17年(注)という築年数からCAPEX（資本的支出）及び修繕費が増加することによる将来的な物件価値の低下が見込まれる中、名古屋エリアでの物件保有比率を下げると同時に、現時点で含み益を実現することが最適と判断し、譲渡予定資産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の新たな売却を実施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えを実施してきており、今後も引き続きポートフォリオクオリティの向上に資する物件の売却を実施します。

(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。

< ポートフォリオの質の向上に資する物件入替え >



- (注1) 「KDXレジデンス東桜」の「売却NOI利回り」は、2022年1月期と2022年7月期の実績NOIの合計額を、売却予定価格で除して算出しています。
- (注2) 「平均売却NOI利回り」は、各物件の売却期の前期と前々期の実績NOIの合計額を、売却（予定）価格の合計額で除して算出しています。
- (注3) 「KDXレジデンス東桜」の「売却益（見込み）」は、当該物件の売却予定価格から、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記載しています。なお、「KDXレジデンス東桜」の売却益は本書の日付現在の試算値です。
- (注4) 「累計売却益」は、第13期から第22期までの売却（予定）物件の売却（予定）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の合計をいいます。
- (注5) 「期中平均稼働率」は、各月末日時点における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出した稼働率の各期中平均を記載しています。
- (注6) 「期末賃料坪単価」は、各期末の月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して算出しています。
- (注7) 「含み益率」は、本投資法人のポートフォリオ全体について、各期末時点における鑑定評価額と帳簿価額との差異である鑑定含み益を各期末時点における帳簿価額で除して算出しています。

b. 売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント(注1)

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う方針です。資産入替え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、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、資産入替え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売却益を全額分配金に充当するとともに、必要に応じて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、每期当初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。かかる方針に基づき、本投資法人は、2019年1月期以降、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り収益が減少した場合、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の一時的要因等により1口当たり分配金の減少が見込まれる場合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の還元と、負ののれんによる内部留保の活用を継続しながら分配金マネジメントを行い、分配金の安定成長を実現しています。

- (注1) 内部留保を活用した分配金マネジメントは本書の日付現在における方針に基づくものであり、2023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、2023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。

<売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント>

本投資法人は、物件の売却益については上記「b. 売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント」に記載の方針に従い分配金の増配と内部留保に充当することを基本的な方針としています。このような売却益の活用と、外部成長、内部成長、財務運営の組合せにより、本投資法人は、一時的要因を除く分配金（巡航水準）の成長に注力しています。

なお、「KDXレジデンス東桜」による売却益は298百万円、そのうち56百万円を内部留保することを見込んでおり、これにより、2023年1月期末時点の内部留保残高は2,001百万円（RTAによる内部留保1,820百万円及び売却益等からの内部留保181百万円）となる見込みです。

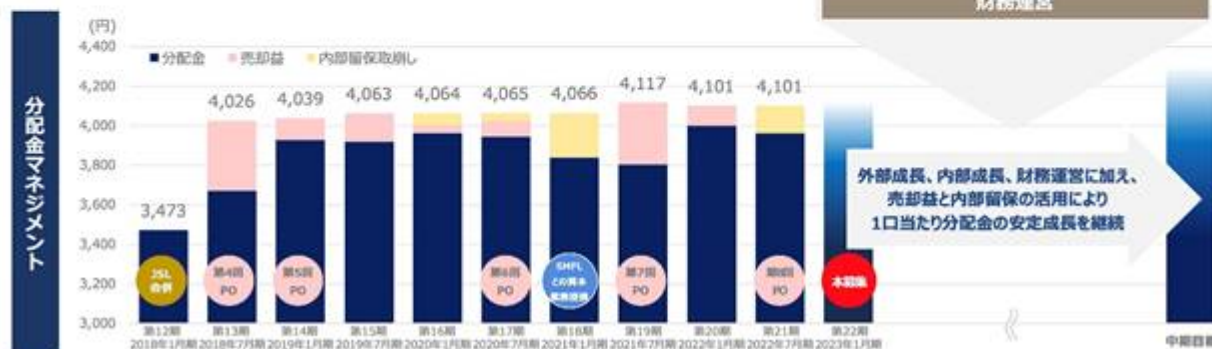
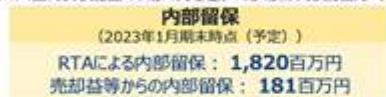
物件売却益の還元

- 売却益が得られた場合には、分配金の上乗せとして一部又は全部を投資主へ還元



内部留保の活用

- 一時的要因等による1口当たり分配金の減少が見込まれる場合、分配金水準維持のために内部留保を活用



- (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) 「内部留保（2023年1月期末時点（予定））」は、2023年1月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。
- (注3) 内部留保を活用した分配金マネジメントは本書の日付現在における方針に基づくものであり、2023年1月以降、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4) 含み益を有する物件のポートフォリオに占める割合は、2022年7月期の鑑定評価額が帳簿価額を上回る物件の数が、ポートフォリオ全体の物件数に占める比率を示しています。
- (注5) パイプラインの物件について、「東雪谷レジデンス」は、本投資法人が優先交渉権の付与を受けています。なお、本書の日付現在、本投資法人が当該物件を取得する具体的な予定はなく、今後取得できる保証もありません。

2023年以降の機動的な物件取得余力の確保

(イ) 財務安定性の強化と更なる成長に備えるLTVコントロール

a. LTVコントロール

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。

本投資法人は、本募集により新規取得資産取得後も前期（第21期）末と同等のLTV水準を維持する見込みであり、2023年以降の機動的な物件取得余力を確保しています。

<LTVコントロール>



(注1) 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。

新規取得資産取得後：

第21期末（2022年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2022年8月1日から2023年3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（後記「c. 借入先の多様化による財務安定性の向上」で定義します。以下同じです。）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22期以降有利子負債増減額」といいます。）を、第21期末（2022年7月末日）における本投資法人の総資産額に第22期以降有利子負債増減額を加え、更に、本募集における発行価額の総額の見込額5,002百万円）を加えた金額で除して算出しています。

なお、本募集における発行価額の総額の見込額（5,002百万円）については、一般募集による発行価額の総額として4,764百万円、本第三者割当による発行価額の総額として238百万円を見込んでいます（2022年11月11日（金）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SMB 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。）。一般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、2023年3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。「本募集後の取得余力」は、「本募集後の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) 「本募集後のLTV」及び「本募集後の取得余力（LTV55%の場合）」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集後の見込数値であり、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。

b. 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、一般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。

AA-
(見通し：安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)

c. 借入先の多様化による財務安定性の向上

2022年10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、2022年10月末日時点で、28社から借入れを行うに至りました。拡大した厚いレンダーフォーメーションを基盤として更なる財務安定性の強化に努めています。本投資法人は、前記「b. 信用格付の状況」に記載した2022年初の信用格付向上を背景に、バンクフォーメーションを拡大させてきましたが、これを強化することにより、更なる財務安定性の向上を図ります。

<レンダーフォーメーション>

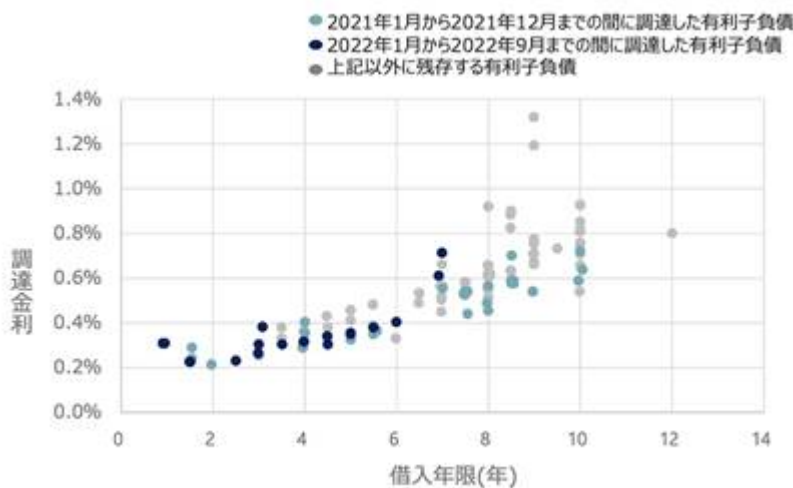


借入先	残高 (百万円)	割合	借入先	残高 (百万円)	割合
三井住友銀行	36,840	22.8%	第四北越銀行	1,000	0.6%
三菱UFJ銀行	27,900	17.3%	千葉銀行	600	0.4%
みずほ銀行	16,780	10.4%	中国銀行	500	0.3%
あおぞら銀行	11,150	6.9%	七十七銀行	500	0.3%
みずほ信託銀行	10,000	6.2%	武蔵野銀行	500	0.3%
新生銀行	8,550	5.3%	百五銀行	500	0.3%
日本政策投資銀行	8,500	5.3%	八十二銀行	500	0.3%
りそな銀行	8,450	5.2%	西日本シティ銀行	500	0.3%
三井住友信託銀行	7,750	4.8%	山梨中央銀行	500	0.3%
日本生命保険	3,200	2.0%	関西みらい銀行	500	0.3%
福岡銀行	2,200	1.4%	京葉銀行	500	0.3%
山口銀行	1,800	1.1%	京都銀行	300	0.2%
横浜銀行	1,700	1.1%	静岡銀行	200	0.1%
信金中央金庫	1,500	0.9%	投資法人債	7,700	4.8%
損害保険ジャパン	1,000	0.6%	合計	161,620	100.0%

(注1) 上記は、2022年10月末日時点における借入先の分散状況を示しています。

(注2) 「割合」は、借入残高の合計に占める各借入先の残高の比率を記載しています。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。

<調達金利と借入年限>



(注1) 「調達金利」は、2022年10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。

2022年10月末日現在返済が完了していない2014年8月から2022年9月までの借入れを見ると、2021年1月1日から12月末日時点までの間に実施した借入れでは、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。一方、2022年に入ってから世界的な金利上昇の流れを受けて、本邦においても基準金利が上昇しており、本投資法人の借入金金利は増加傾向にある中で、借入年限の短期化を図るなどの工夫をすることで利払い費用の抑制に注力しています。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、2022年12月13日に1,300百万円、2023年1月13日に1,300百万円、2023年3月1日に500百万円の合計3,100百万円の借入れ(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。

(3) サステナビリティへの取組み推進による投資主価値の向上

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リアルエステイト評価(注1)について、2022年評価において5年連続で「Green Star」評価を取得しており、直近の2022年評価においてはGRESBレーティングで「3 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レジデンス東桜」、「KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー」、「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、2022年9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23.6%となっています。

その他、居住用施設の「KDXレジデンス豊洲」及び「KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー」ではCASBEE評価(注3)を、ヘルスケア施設の「プレザングラン 大田多摩川」ではBELS評価(注4)を取得しています。

(注1) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の主要年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマーク評価であり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用しています。「Green Star」評価は、サステナビリティ評価に係る「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れている会社に付与されるものです。

(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)」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) 評価」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をいい、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、5年連続で「Green Star」評価を取得
2022年GRESBレーティングで「3 star」を取得



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

< 環境認証の取得 >

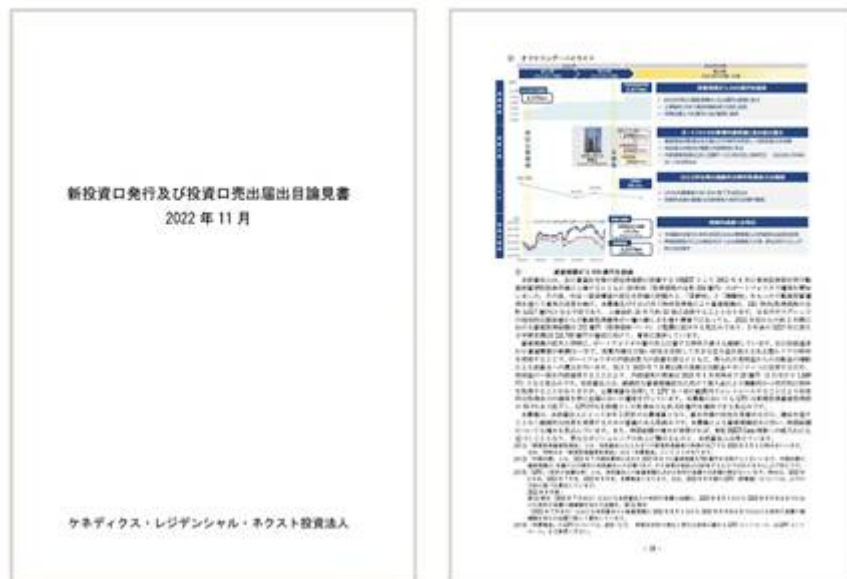


(注) 1棟のビルが複数の環境認証・評価を取得している場合には、1棟としてカウントしています。

本投資法人は、本募集において、環境負荷軽減を目的として、目論見書の電子交付によるペーパーレス化したオフリングを実施します。これは、紙、インク等の使用量を削減し環境負荷の低減を企図したものです。これにより、本募集において想定される紙の使用枚数としてA4用紙約76万枚の削減が可能となります。

また、目論見書の電子交付により、目論見書本文のカラーページ化を実施しました。これは、投資家の見やすさ向上を企図したものです。

< 目論見書の電子化 >



(注) 削減枚数は、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をA4用紙50枚（本募集において目論見書を印刷した場合に想定されるA4用紙の使用枚数（概算））であり、訂正事項分（作成された場合）は含みません。）、想定必要目論見書部数を15,450部（前回公募増資等（2022年2月に実施した一般募集及び第三者割当を総称していいます。）における目論見書の印刷部数15,450部を本計算の前提としています。）と仮定した上で算出した見込み数値であり、実際に印刷が不要となる用紙の枚数と一致することを保証又は約束するものではありません。

< 気候変動への対応 >

本資産運用会社は、2021年10月、TCFD(注1)（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、気候変動への対応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、居住用施設の共用部におけるエネルギー使用に伴い排出される二酸化炭素を2030年に2015年比にて40%削減、また、2050年にはカーボンニュートラル(注2)を達成する目標を新たに設定しました。

(注1) 「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。

(注2) 「カーボンニュートラル」とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる温室効果ガスの吸収量を差し引いて均衡させることにより、温室効果ガスの排出量を全体として0にすることを意味しています。

<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



<温室効果ガス（GHG）排出量の削減目標設定>



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、2022年7月には本投資法人3度目となる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(注1)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2)についてJCRより「JCRソーシャルファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Social 1 (F)」を取得しており、本フレームワークに則ったソーシャルファイナンスを実施してきました。

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

(注2) 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。

<ソーシャルファイナンスの実績>

ソーシャルファイナンスの実績					
シリーズ	ソーシャルボンド		ソーシャルローン		
	第6回債	第7回債	55-A	60-D	68-D
(1) 期間	10年	10年	3年	7.5年	5年
(2) 金額	20億円	17億円	10億円	10億円	11億円
(3) 調達時期	2019年12月	2021年5月	2021年7月	2021年12月	2022年7月
(4) 資金使途	ソーシャル適格資産取得又は取得のための借入金の返済資金				

(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)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38物件で、資産規模は75,232百万円です。

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

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り、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、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」を保有しています。



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、学生向けの賃貸住宅として運営されている「KDXレジデンス津田沼」及び学生寮の「KDXレジデンス八王子大塚」を保有しています。



KDXレジデンス八王子大塚（学生寮）

(ロ) 地域社会への貢献

a. 地方創生への取り組み

日本において、東京経済圏や大阪圏など都心への人口移動が進み、地方では遊休不動産が増加する傾向にあり、民間資金を活用した地方創生の重要性が増しています。このような地方創生活動の代表例として、本投資法人が保有する物件が政府や業界団体にも取り上げられています。また、本投資法人は、保有物件の所在する地域の駅周辺や団地再生プロジェクトの関連物件を取得するとともに、地域住民も利用できる飲食店や多目的室を併設することで積極的に多世代コミュニティの形成を促し、地方創生に貢献しています。



いざりえ恵庭ビル(北海道恵庭市)



ゆいま～る聖ヶ丘(東京都多摩市)

b. シェアリングサービスにおける地域協力

本投資法人は、保有物件の敷地の一部を自転車シェアリングのサイクルポート(自転車置き場)として提供しています。また、新たに電動キックボードのシェアリングポートへの敷地提供を開始しました。自転車・電動キックボード等のシェアリングサービスは居住者及び地域住民の利便性向上、放置自転車対策、GHG排出量の削減、環境意識の向上、健康増進など幅広い効果が期待されています。

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） 従業員への取組み ～持投資口制度の導入～

本資産運用会社の株主であるケネディクスは、2022年8月に本資産運用会社及びケネディクスを含む本資産運用会社の特定関係法人（特定有価開示府令第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人をいいます。以下同じです。）の従業員を対象とした持投資口制度の導入を決定しました。当該持投資口制度は、従業員等の財産形成の一助とすることによる福利厚生の増進、及び、本投資法人の投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上を目的として導入されたものです。

（ハ） 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REIT指数（配当込み）の騰落率とを比較した指標をいいます。



(4) 保有物件の運用状況

本投資法人が保有する居住用施設の稼働率は新型コロナウイルス感染症拡大後2020年の秋頃にかけて大きく低下した時期がありましたが、2021年からは緩やかな回復が継続し安定的に推移しており、2022年10月末日時点で97.0%とコロナ禍前と概ね同等の水準にまで上昇しています。また、賃料については、2022年1月期まで新規賃料の増加率が低下傾向にありましたが、2022年7月期に上昇に転じた後、2023年1月期においても2022年8月及び9月の2か月間の実績は2022年7月期と同水準を維持し回復基調が継続しています。更新賃料の増加率についても、2022年8月及び9月の2か月間の実績は2022年7月期を上回っています。

一方、本投資法人が保有するヘルスケア施設については、コロナ禍中においても各オペレーターの感染対策を施した堅実な施設運営により施設の入居率及び利用率は大きく低下することなく、その運営は安定的に推移しています。

< 保有物件の運用状況 >



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

(注2) 居住用施設の「賃料増加率」における「2023年1月期」は、2022年8月及び9月の実績値を表示しています。

(注3) 「平均入居率(シニアリビング施設)」は、月末時点における入居率を、入居者の合計を定員数の合計で除して算出し、各期間の月末における入居率の単純平均を記載しています。「平均利用率(メディカル施設)」は、各期間の延利用者を定員数(床)数で除して算出しています。

(注4) 「稼働率」と「ADR前年比」は、オペレーターから提供を受けた情報に基づき、保有する宿泊施設2物件の平均値を表示しています。「稼働率」は、各月ごとに算出しています。「ADR前年比」は、ADR(平均客室単価)を各月ごとに算出した上で、前年同月比の数値を記載しています。

2 本投資法人のポートフォリオ

(1) 第22期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2022年9月16日付及び2022年9月28日付で、第22期取得済資産を取得しています。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(KDXレジデンス東桜を意味します。以下同じです。)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-107及びT-108、H-34からH-37までの6物件の不動産信託受益権並びにH-38の所有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10,918百万円(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11月28日に、各不動産所有権に関する不動産売買契約又は各不動産信託受益権に関する不動産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(ただし、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、2022年12月20日付で、新規売却物件を譲渡価

格1,180百万円（単位未満切捨て）で譲渡することを予定しています。

T-107及びT-108に係る不動産信託受益権売買契約並びにH-38に係る不動産売買契約は、「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-107、T-108に係る不動産信託受益権売買契約並びにH-38に係る不動産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。

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。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-107	KDXレジデンス尾山台	三菱UFJ信託銀行株式会社	2022年 3月31日	2033年 1月31日
T-108	KDXレジデンス浅草	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年11月30日	2033年 1月31日
H-34	ニチイホーム八幡山	三井住友信託銀行株式会社(注3)	2022年12月13日	2032年12月31日
H-35	ライフシップ大麻	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月11日	2032年12月31日
H-36	ライフシップ湯の川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月11日	2032年12月31日
H-37	ライフシップ深川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月11日	2032年12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。以下同じです。

(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) H-34は、本投資法人による取得時までに対象不動産を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託に係る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。以下同じです。

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)	投資 比率 (%) (注1)
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	0.9
		T-9	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市	2,087	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	0.9
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2,230	0.7
		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	0.2
		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	0.7
		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	0.3
		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	0.4		
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	1.2		
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)	投資 比率 (%) (注1)
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	1.6
		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	0.4
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	2,200	0.7
		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	0.3
		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	0.9
		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	2.5
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	1,930	0.6
		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	0.4
		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	0.8
		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	0.2
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	東京都大田区	1,918	0.6
		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	0.8
		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	0.7		
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	1.0		
T-101	KDX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	0.9		

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)	投資 比率 (%) (注1)	
居住用 施設	東京経済圏	T-105	KDXレジデンス八王子大塚	東京都八王子市	1,490	0.5	
		T-106	KDXレジデンス津田沼	千葉県船橋市	920	0.3	
		T-107	KDXレジデンス尾山台	東京都世田谷区	3,205	1.1	
		T-108	KDXレジデンス浅草	東京都台東区	932	0.3	
	東京経済圏小計					165,622	54.7
	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	0.3	
		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	0.1	
		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-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	0.1	
		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	0.4	
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注2)	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	0.2	
		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	0.4	
		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	1.5	
		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	0.5		
	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	2.3		
	R-46	KDXレジデンス仙台駅東	宮城県仙台市	1,340	0.4		
	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					56,947	18.8
	居住用施設合計					222,570	73.5

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)	投資 比率 (%) (注1)	
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	1.2	
		H-4	ゆいま～る聖ヶ丘(注2)	東京都多摩市	1,120	0.4	
		H-5	ニチイホームたまブラーザ	神奈川県川崎市	2,940	1.0	
		H-21	ブレザングラン 大田多摩川	東京都大田区	3,057	1.0	
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田(注2)	東京都町田市	6,934	2.3	
		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	
		H-32	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区	830	0.3	
		H-33	SOMPOケア ラヴィーレー之江	東京都江戸川区	1,184	0.4	
		H-34	ニチイホーム八幡山	東京都世田谷区	2,065	0.7	
		H-38	サニーライフ立川	東京都立川市	1,850	0.6	
	東京経済圏小計					31,251	10.3
	地方 経済圏	大阪圏	H-10	アクティバ琵琶(注2)	滋賀県大津市	6,560	2.2
			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	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	0.2
			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	0.9
			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 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	0.5
			H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	989	0.3
			H-35	ライフシップ大麻	北海道江別市	1,088	0.4
	H-36		ライフシップ湯の川	北海道函館市	1,020	0.3	
	H-37		ライフシップ深川	北海道深川市	758	0.3	
地方経済圏小計					42,601	14.1	
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					75,232	24.8	
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	0.8	
宿泊施設合計					4,960	1.6	
合計					302,762	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)	投資 比率 (%) (注1)
居住用 施設	地方経済圏	R-17	KDXレジデンス東桜	愛知県名古屋市	900	-

(注1) 「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2) 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。

(2) 個別不動産及び個別信託不動産の概要

新規取得資産である不動産又は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、当該資産に係る各不動産売買契約に記載された各不動産の売買価格（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不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された各不動産又は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。ただし、本投資法人及び現所有者又は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。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一の建物所在地）を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、土地の地番（複数ある場合はそのうちの一の土地の地番）を記載しています。
- ・「アクセス（主な利用駅）」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所又は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、本投資法人又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、本投資法人又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、H-38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、2022年2月28日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるH-38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、H-38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、2022年2月28日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるH-38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、H-38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、2022年9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。
- ・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、H-38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、2022年2月28日付の確認済証に基づいて記載しています。かかるH-38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。

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。

- ・「テナント」は、ヘルスケア施設においてオペレーター以外の者が賃借人となっている場合における賃借人の名称を記載しています。
- ・「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い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、それぞれの不動産又は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（人数）」、「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（最小時人数）」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。
- ・「テナントとの契約の概要」及び「オペレーターとの契約の概要」は、それぞれ、テナント又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不動産又は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) 第22期取得済資産

H-32 ツクイ・サンシャイン足立

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				
取得価格	830百万円	取得日	2022年9月16日		
所在地	東京都足立区花畑六丁目10番3号				
アクセス (主な利用駅)	首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「六町」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,740.95㎡	
	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	2,204.45㎡	
	竣工日	2005年12月8日	用途	老人ホーム	
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建	賃貸可能戸数	-	
テナント	株式会社ツクイホールディングス				
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	なし	マスターリース種別	-		
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	894百万円	価格時点	2022年7月31日
直接還元法収益価格	911百万円	直接還元利回り	3.8%	NOI	37百万円
DCF法収益価格	887百万円	割引率	3.6%	最終還元利回り	4.0%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9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12月1日現在を参考に記載)			
オペレーター	株式会社ツクイ	開設年月日	2006年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	54
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	54
居室面積帯(㎡)	18.56~20.24	入居者数(人数)	(2021年12月1日) 52
入居時要件	混合型(自立除く)	入居率	(2021年12月1日) 96.3%
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢(歳)	88.0
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金(円)	-	5,400,000	
月額利用料(円)	-	256,400	
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2人以上
協力医療機関	医療法人社団容生会増田クリニック 社会医療法人社団慈生会等潤病院 医療法人社団容生会ようせいクリニック 医療法人社団ききょう会花畑クリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会サンフラワー松戸歯科医院		
(テナントとの契約の概要)			
契約形態: 普通賃貸借契約			
契約期間: 2006年2月1日から2046年1月31日			
賃料改定: 賃料の額は、本物件の賃貸借開始日の月から満10か年据え置き、11年目に前月の賃料を基礎額として協議するものとし、以後も満5か年経過毎に同様とします。ただし、土地・建物の価格の急激な変動、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、賃貸人・賃借人協議の上、賃料を改定できるものとします。			
契約更新: 賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人・賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合は5年間延長することができます。ただし、賃貸借条件についてはその時点で賃貸人・賃借人協議の上決定します。以後もこの例により更新することができます。			
中途解約: 賃貸人又は賃借人が、自己の都合により本契約を途中で解約する場合は1年前までに相手方に対し書面で申し入れなければならないものとします。なお、賃借人が契約期間中に合意解約の申出をした場合、解約時までにかかった本物件の総事業費用のうち残契約年数に応じた金額を損害賠償金として賃貸人に支払うものとします。ただし、賃借人が別の賃借人を定め、賃貸人に通知し賃貸人の承諾があり、新賃借人が入居するまでの賃料相当額を支払うことにより、当該損害賠償の責を免れるものとします。			

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）

本物件は、東京都足立区の閑静な住宅街の一角にあり、東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅や首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「六町」駅からバス利用が可能で、都心部へのアクセスも良好な立地にあります。周辺には、公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がっており、住環境が優れることから、本物件は相対的に優位な立地特性を有しています。

（多様なサービスメニューを備えたハイクオリティ施設）

全居室18.56～20.24㎡の1人部屋（個室）タイプ54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。また、入居者に対する介護職員の人員配置を2.5：1以上とする等手厚いサービス体制で運営され、機能訓練指導員による入居者の身体状態に合わせた機能訓練を実施している他、レクリエーション、クラブ活動など、様々なアクティビティも充実しています。

（運営状況）

本物件は株式会社ツクイによる、2006年2月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。株式会社ツクイは、全国で多数の在宅介護サービスや有料老人ホームなどの居住系介護サービスを展開する等、豊富な運営実績を有しており、相応の信用力・ブランド力があると認められ、オペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を勘案すると、賃料収入の安定性が期待できるものと、本投資法人は分析しています。

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(注)>

<p>H-32 株式会社 ツクイ</p>	 TSUKUI	<p>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：22,000名（2022年9月30日時点） 設立：2020年5月</p>	<p><概要></p> <ul style="list-style-type: none"> 「デイサービス」「在宅介護サービス（訪問介護、訪問入浴、訪問看護など）」「居住系介護サービス（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅など）」の3つの事業を全国展開中 デイサービス事業所数全国No.1 ※539カ所（2022年11月現在）
------------------------------	--	--	---

(注) オペレーターの「概要」及び「従業員数」については、2022年10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情報又はオペレーターが公表している情報に基づいて記載しています。「住所」及び「設立」については、2022年10月31日時点の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。以下同じです。

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数	会社設立の年月 日(注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社ツクイ	神奈川県横浜市 港南区上大岡西 一丁目6番1号	高島毅	22,000人 (2022年9月30日 時点)	2020年5月18日	金500万円	非上場

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	居室数 (室) (注3)
デイサービス、在宅介護サービス（訪問介護・訪問入浴・訪問看護、居宅介護支援）、居住系介護サービス（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）	-	99	4,436

(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10月31日時点の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注3) 「運営施設数」及び「居室数」は、2022年10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、当該オペレーターの運営する介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及びケアハウスの施設数及び居室数の合計を記載しています。

H-33 SOMPOケア ラヴィーレー之江

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				
取得価格	1,184百万円	取得日	2022年9月28日		
所在地	東京都江戸川区西一之江四丁目5番2号				
アクセス (主な利用駅)	都営地下鉄新宿線「一之江」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,176.85㎡	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	2,306.95㎡	
	竣工日	2009年9月11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	グローバルコミュニティ株式会社				
マスターリース会社	なし	マスターリース種別	-		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,260百万円	価格時点	2022年8月1日
直接還元法収益価格	1,270百万円	直接還元利回り	3.7%	NOI	49百万円
DCF法収益価格	1,250百万円	割引率	3.5%	最終還元利回り	3.8%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9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10月1日現在を参考に記載)

オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2009年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	60
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	60
居室面積帯(㎡)	18.12	入居者数(人数)	(2021年10月1日) 56
入居時要件	混合型(自立除く)	入居率	(2021年10月1日) 93.3%
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(歳)	87.4
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金(円)	-	3,600,000	
月額利用料(円)	-	231,870	
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2人以上
協力医療機関	つるかめクリニック 医療法人社団東京白報会つばさクリニック 医療法人社団黎明会葛飾南クリニック 医療法人社団ときわときわ在宅クリニック墨田		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会高輪歯科医院		
(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: 2009年10月1日から2039年9月30日			
賃料改定: 賃貸借期間中原則として変動のないものとします。ただし、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、賃貸人・賃借人協議の上改定できるものとします。			
契約更新: 契約期間満了の6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、同一条件にて更に契約期間は5年間継続されるものとし、以後も同様とします。			
中途解約: 賃貸人又は賃借人は契約期間中、解除できないものとします。ただし、賃借人がやむを得ない事由により解除することを希望する場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12か月前迄に通知し、賃貸人・賃借人協議の上、解除することができるものとします。この場合、賃借人が賃貸人に代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料その他の条件が本件契約と同等の賃貸借契約を締結することができるまで、賃借人は賃料支払の義務を負うものとします。			

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）

本物件は、東京都江戸川区の閑静な住宅街の一角にあり、都営地下鉄新宿線「一之江」駅やJR総武本線「新小岩」駅からバス利用が可能で、都心部へのアクセスも良好な立地にあります。周辺には、公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がっており、住環境が優れることから、本物件は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18.12㎡の1人部屋（個室）タイプ60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。

（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る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、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。

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 >

H-33 SOMPOケア 株式会社		<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、介護付有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営、在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
	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： 23,614名（2022年3月31日時点） 設立： 1997年5月	

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	23,614人 (2022年3月31日時点)	1997年5月26日	金39億 2,516万円	非上場

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	居室数 (室) (注3)
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	130,782	468	28,646

- (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10月31日時点の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。
- (注2) 「売上高」は、2022年10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2021年4月1日から2022年3月31日までの営業期間に係る情報を記載しています。
- (注3) 「運営施設数」及び「居室数」は、2022年10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、当該オペレーターの運営する介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及びケアハウスの施設数及び居室数の合計を記載しています。

(口) 取得予定資産

T-107 KDXレジデンス尾山台

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	3,205百万円	取得予定日	2023年1月13日			
所在地	住居表示	東京都世田谷区玉堤一丁目16番23号				
アクセス (主な利用駅)	東急大井町線「尾山台」駅 徒歩約16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	1,884.29㎡
	建蔽率	60%	容積率	200%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	3,069.04㎡
	竣工日	2022年2月15日		賃貸可能戸数	46戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			タイプ	ファミリー
PM会社	東急住宅リース株式会社					
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	3,570百万円	価格時点	2022年10月1日	
直接還元法収益価格	3,620百万円	直接還元利回り	3.7%	NOI	135百万円	
DCF法収益価格	3,510百万円	割引率	3.5%	最終還元利回り	3.8%	
直近実績						
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9月末日) 93.4%		
土地・物件特性						
<p>一説によると、「尾山台」は近世末期までは「荏原郡小山(おやま)村」という区域にあり、小山とはこの村の主要部分が多摩川左岸崖線中にあるところから称せられ、後に「小山」から「尾山」に変化したとも言われています。昭和末期に事業着工された「玉川全円耕地整理事業」や、東急大井町線の開通などによって等々力や田園調布などととも都市化が進み、住宅地としての人気が高まったことで、現在は自然環境に恵まれた高級住宅街として知られる地位の高いエリアです。本物件は、東急大井町線「尾山台」駅から徒歩約16分、東急田園都市線「二子玉川」駅よりバス乗車約12分、徒歩約6分と良好なアクセスを有する、2022年2月に竣工した46戸で構成される新築のファミリーレジデンスです。「尾山台」駅から「大手町」駅までは約40分と都心への交通利便性に優れる上、最寄りの「第三京浜道路玉川」ICから首都高速道路横浜北西線経由での東名高速道路を利用した車による広域へのアクセスも可能です。更に、徒歩圏の等々力溪谷公園や多摩川沿いの広大なグリーンゾーンなど豊かな自然に恵まれるとともに、「尾山台」駅周辺には「ハッピーロード尾山台」(尾山台駅前商店街)を始めとした生活利便性の高い施設も集積しており、自然と利便性を両立できる環境にあります。高級住宅街としての知名度の高さと、恵まれた住環境を有する本物件は、都心へ通勤する夫婦世帯、家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれる分譲仕様の物件です。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						





T-108 KDXレジデンス浅草

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	932百万円		取得予定日	2023年1月13日		
所在地	住居表示	東京都台東区浅草七丁目2番10号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ銀座線「浅草」駅 徒歩約9分 東武伊勢崎線「浅草」駅 徒歩約8分 都営地下鉄浅草線「浅草」駅 徒歩約12分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	233.18㎡
	建蔽率	80%	容積率	400%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,077.93㎡
	竣工日	2021年10月14日		賃貸可能戸数	27戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			タイプ	シングル
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		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	1,120百万円	価格時点	2022年10月1日	
直接還元法収益価格	1,130百万円	直接還元利回り	3.5%	NOI	40百万円	
DCF法収益価格	1,100百万円	割引率	3.3%	最終還元利回り	3.6%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	-		
				(2022年9月末日) 85.6%(注)		
土地・物件特性						
<p>一説によると、「浅草」の地名はアイヌ語の「アツアキサ（海を越すという意味）」やチベット語の「アーシャ・クシャ（聖者のいる場所という意味）」に由来するともいわれています。台東区のおよそ東半分を占め江戸の風情を残す東京下町の顔として有名な「浅草」は江戸時代から繁華街として栄えてきた町であり、その浅草にあって徳川幕府の祈禱所として繁栄してきた浅草寺は日本でも有数の観光スポットとして国内外から多くの観光客を集めています。本物件は、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩約9分の閑静な北浅草エリアに位置する、2021年10月に竣工のシングルタイプの築浅レジデンスで、1K及び2LDKを中心とした27戸で構成されています。都営地下鉄浅草線「浅草」駅も利用可能であり、都内各所への交通アクセスが良好で交通利便性に優れるとともに、「浅草」駅前を中心に生活利便施設も充実しています。また、東京スカイツリーを臨む本物件周辺には、隅田川沿いに整備された緑豊かな隅田公園もあり、非常に良好な住環境を有する物件であることから、都心へ通勤する单身世帯、夫婦世帯及び家族世帯による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) 2022年10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10月31日時点の稼働率は97.1%です。						





H-34 ニチイホーム八幡山

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	2,065百万円	取得予定日	2022年12月13日		
所在地	東京都世田谷区八幡山一丁目19番18号				
アクセス (主な利用駅)	京王線「上北沢」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,690.29㎡	
	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	2,739.47㎡	
	竣工日	2018年1月31日	用途	老人ホーム	
	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	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,340百万円	価格時点	2022年10月1日
直接還元法収益価格	2,360百万円	直接還元利回り	3.8%	NOI	89百万円
DCF法収益価格	2,310百万円	割引率	3.6%	最終還元利回り	3.9%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9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 2022年10月1日現在を参考に記載)					
オペレーター	株式会社ニチイケアバレス	開設年月日	2018年4月1日		
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	62		
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	66		
居室面積帯(㎡)	18.42~40.63	入居者数(人数)	(2021年10月1日) 59		
入居時要件	混合型(自立含む)	入居率	(2021年10月1日) 89.4%		
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(歳)	88.7		
利用料の支払方式					
		月払い方式	一時金方式		
	入居一時金(円)	-	9,800,000		
	月額利用料(円)	-	249,000		
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	医療法人社団明世会 成城内科				
協力歯科医療機関	医療法人社団永研会 こまい歯科				
(オペレーターとの契約の概要)					
契約形態: 普通建物賃貸借契約					
契約期間: 2018年4月1日から2048年3月31日					
賃料改定: 賃貸借開始日を起算日として5年毎の賃貸借開始日の応当日の翌1日が改定日。賃料改定日に、賃料改定日以降の賃料を株式会社みずほ銀行が公表する長期プライムレートに連動した算定式により算出した賃料に改定するものとします。					
契約更新: 賃貸借期間満了日の12か月前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に書面にて期間満了による本契約終了の通知を行わない場合、本契約は同一条件にて更に2年間更新されるものとし、以降、満了の都度同様とします。					
中途解約: 賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約を解約することはできないものとします。					

土地・物件特性

（閑静な住宅街に位置する抜群のロケーション）

本物件は、京王線「上北沢」駅より徒歩約12分の閑静な住宅街に所在しており、周辺には、世田谷区立將軍池公園や松沢けやき公園などが所在する緑豊かな環境が広がっています。京王線「上北沢」駅からは京王線で「新宿」駅まで約15分、「渋谷」駅までは約20分と都心へのアクセスも非常に良好な立地特性を有しています。

（多様なサービスメニューを備えたハイクオリティ施設）

居室は18.42～20.16㎡の1人部屋タイプが58室、36.85～40.63㎡の2人部屋タイプが4室の合計62室で構成されています。地域交流スペースや敷地内中庭に設けられた開放感のあるテラスなど多彩な共有スペースを有する他、精神的な生活の質の向上を目的としたドッグセラピーを導入するなど、利用者のケアを最大限に考えた取組みも行っていきます。

（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、株式会社ニチイケアパレスにより2018年4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ており、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>

H-34 株式会社 ニチイケア パレス	 ニチイ	<概要> <ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏と近畿圏を中心とした80施設以上の有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅を運営 ● 運営施設数で業界トップクラスの事業規模。株式会社ニチイホールディングスの完全子会社 ● 30年以上にわたる経験で培った介護実績
住所：東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地 御茶ノ水ソラシティ 従業員数：3,061名（2022年6月20日時点） 設立：1964年6月		

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数	会社設立の年月日 (注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社ニチイ ケアパレス	東京都千代田区 神田駿河台 四丁目6番 御茶ノ水 ソラシティ	秋山幸男	3,061人 (2022年6月20日 時点)	1964年6月22日	金8,000万円	非上場

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	居室数 (室) (注3)
介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の運営、 居宅サービス支援	27,487	88	5,509

(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10月31日時点の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、2022年10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2021年4月1日から2022年3月31日までの営業期間に係る情報を記載しています。

(注3) 「運営施設数」及び「居室数」は、2022年10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、当該オペレーターの運営する介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及びケアハウスの施設数及び居室数の合計を記載しています。

H-35 ライフシップ大麻

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				
取得予定価格	1,088百万円	取得予定日	2022年12月13日		
所在地	北海道江別市大麻扇町4番地9				
アクセス (主な利用駅)	JR函館本線「大麻」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,238.00㎡	
	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	3,406.41㎡	
	竣工日	2015年10月1日	用途	寄宿舎・デイサービスセンター	
	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	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	1,200百万円	価格時点	2022年10月1日
直接還元法収益価格	1,210百万円	直接還元利回り	5.3%	NOI	65百万円
DCF法収益価格	1,190百万円	割引率	5.1%	最終還元利回り	5.5%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要(2022年9月30日現在)			
オペレーター	株式会社ライフデザイン	開設年月日	2015年10月1日
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	99
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員(人)	99
居室面積帯(㎡)	18.13~18.60	入居者数(人数)	(2022年9月末日)91
入居時要件	-	入居率	(2022年9月末日)91.9%
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)	134,150	-	
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	札幌記念病院		
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: 定期建物賃貸借契約			
契約期間: 2019年12月1日から2039年11月30日			
賃料改定: 賃貸人及び賃借人は、借地借家法第38条第7項に基づき、双方とも賃料改定を主張できないこととします。			
契約更新: 本契約の更新はないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人の間において、別途、再契約に合意した場合は、再契約を締結することができます。			
中途解約: 賃貸人及び賃借人は契約期間中、本契約を解約できないものとします。			
前記にかかわらず、賃貸開始日から108か月経過時点(中途解約禁止期限)以降、賃借人は契約期間満了までの期間中に本契約を解約しようとするときは、以下のいずれかを充足した場合に限り中途解約ができるものとします。			
1. 賃借人が賃貸人に対し、中途解約禁止期限以降に発出した書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人が認めるバックアップオペレーターとの間で本契約における月額賃料、敷金、契約期間、解約条項等の主要な条件が同一である賃貸借契約(バックアップ契約)を有効に締結し、かつ当該バックアップオペレーターが、中途解約日から事業等に必要の許認可等を取得した上、中途解約と同時にバックアップ契約に基づき事業等を開始できる場合。			
2. 中途解約禁止期限以後、締結日から満14年が経過するまでの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の36か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。			
3. 中途解約禁止期限以降、契約締結日から満14年が経過した日から契約期間満了日までの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の12か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。			

土地・物件特性

(交通利便性が高く、居住環境に優れたロケーション)

本物件が所在する江別市は、石狩平野の中央に位置し、隣接する札幌市のベッドタウンとして閑静な住宅街が整備されている一方、市の南西部には世界有数の平地原生林である野幌森林公園が広がっているなど豊かな自然を有しています。本物件は、JR函館本線「大麻」駅から徒歩約18分に位置し、「大麻」駅から「札幌」駅までは約16分と中心部へのアクセスが良好です。周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア、郵便局などの生活利便施設も揃っており、住環境が優れることから、本物件は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優位性とゆとりのある居住空間を有する施設)

居室は全室1人部屋(個室)タイプ99室(18.13~18.60㎡)で構成され、館内は車椅子での移動にも配慮したゆとりあるバリアフリー設計で、各階に食堂やキッチン、浴室、トイレが備わるなど共用設備も充実しています。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設されており、居住者が安全で快適な暮らしを送るための住環境が整備されています。

(運営状況)


本物件は、2015年に開設された株式会社ライフデザインが運営するサービス付き高齢者向け住宅です。株式会社ライフデザインは、北海道エリアにおいて、訪問介護サービスやデイサービスを主体に、サービス付き高齢者向け住宅の運営実績を有します。周辺相場に即した適切な料金設定に加えて、充実した生活支援、併設されたデイサービス施設との連携による24時間体制の充実した介護・看護サービス、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>

H-35~H-37 株式会社 ライフデザイン	 株式会社ライフデザイン	<概要> <ul style="list-style-type: none"> ● 札幌中心に函館市や帯広市、深川市に介護施設を展開 ● 住宅型有料老人ホームに、デイサービスや訪問看護を連携させたケアを届けられる強み ● グループ傘下で、給食事業等も運営
住所：北海道札幌市西区八軒1条西 一丁目3番15号 従業員数：447名（2022年10月31日現在） 設立：2016年6月		

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数	会社設立の年月日 (注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社ライフデザイン	北海道札幌市 西区八軒1条 西一丁目3番 15号	佐々木史子	447人 (2022年10月31日時点)	2016年6月9日	金1,000万円	非上場

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	居室数 (室) (注3)
居宅介護支援事業 / 訪問看護事業 / 通所介護事業 / 定期巡回・随時対応型 訪問介護看護事業 / 特定施設入居者生活介護 / 有料老人ホーム / サービス付き 高齢者向け住宅	2,624	5	603

(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10月31日時点の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、2022年10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2021年5月1日から2022年4月30日までの営業期間に係る情報を記載しています。

(注3) 「運営施設数」及び「居室数」は、2022年10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、当該オペレーターの運営する介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及びケアハウスの施設数及び居室数の合計を記載しています。

H-36 ライフシップ湯の川

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				
取得予定価格	1,020百万円	取得予定日	2022年12月13日		
所在地	北海道函館市湯川町三丁目12番15号				
アクセス (主な利用駅)	JR函館本線「函館」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,686.87㎡	
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,413.76㎡(注)	
	竣工日	2015年2月10日	用途	老人ホーム・デイサービスセンター	
	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	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	1,100百万円	価格時点	2022年10月1日
直接還元法収益価格	1,110百万円	直接還元利回り	5.4%	NOI	62百万円
DCF法収益価格	1,100百万円	割引率	5.2%	最終還元利回り	5.6%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要(2022年9月30日現在)			
オペレーター	株式会社ライフデザイン	開設年月日	2015年3月1日
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	98
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員(人)	98
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人数)	(2022年9月末日) 94
入居時要件	-	入居率	(2022年9月末日) 95.9%
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)	135,300	-	
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: 定期建物賃貸借契約			
契約期間: 2019年12月1日から2039年11月30日			
賃料改定: 賃貸人及び賃借人は、借地借家法第38条第7項に基づき、双方とも賃料改定を主張できないこととします。			
契約更新: 本契約の更新はないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人の間において、別途、再契約に合意した場合は、再契約を締結することができます。			
中途解約: 賃貸人及び賃借人は契約期間中、本契約を解約できないものとします。			
前記にかかわらず、賃貸開始日から108か月経過時点(中途解約禁止期限)以降、賃借人は契約期間満了までの期間中に本契約を解約しようとするときは、以下のいずれかを充足した場合に限り中途解約ができるものとします。			
1. 賃借人が賃貸人に対し、中途解約禁止期限以降に発出した書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人が認めるバックアップオペレーターとの間で本契約における月額賃料、敷金、契約期間、解約条項等の主要な条件が同一である賃貸借契約(バックアップ契約)を有効に締結し、かつ当該バックアップオペレーターが、中途解約日から事業等に必要の許認可等を取得した上、中途解約と同時にバックアップ契約に基づき事業等を開始できる場合。			
2. 中途解約禁止期限以降、締結日から満14年が経過するまでの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の36か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。			
3. 中途解約禁止期限以降、契約締結日から満14年が経過した日から契約期間満了日までの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の12か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。			

土地・物件特性

（観光都市の中にある利便性の高いロケーション）

本物件が所在する函館市は、五稜郭や赤レンガ倉庫、湯の川温泉などを有する観光都市として知られ、札幌市、旭川市に次ぐ人口を擁し、漁業と観光を主要産業とする中核市です。本物件は、函館市電湯の川線「湯の川」駅から徒歩約11分に位置し、「函館」駅へは市電の他バス便でのアクセスが可能で、本物件から函館空港までは車で約8分と交通利便性に優れた立地です。周辺にはスーパーマーケットや商店街などの生活利便施設が揃っており、住環境が優れることから、本物件は相対的に優れた立地特性を有しています。

（充実した設備を備えた優位性のある施設）

居室は全室1人部屋（個室）タイプ98室（18.00㎡）で構成され、各階に食堂やキッチン、浴室、トイレが備え付けられているなど共用設備が充実する他、入居者の交流の場となる談話コーナーも設けられています。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設されており、居住者が安全で快適な暮らしを送るための環境が整っています。

（運営状況）

本物件は、2015年に開設された株式会社ライフデザインが運営するサービス付き高齢者向け住宅です。株式会社ライフデザインは、北海道エリアにおいて、訪問介護サービスやデイサービスを主体に、サービス付き高齢者向け住宅の運営実績を有します。周辺相場に即した適切な料金設定に加えて、充実した生活支援、併設されたデイサービス施設との連携による24時間体制の充実した介護・看護サービス、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） 附属建物（物置、3.13㎡）は含まれません。



H-37 ライフシップ深川

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				
取得予定価格	758百万円	取得予定日	2022年12月13日		
所在地	北海道深川市太子町8番13号				
アクセス (主な利用駅)	JR函館本線・留萌本線「深川」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	2,277.99㎡	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積	3,397.74㎡(注)	
	竣工日	2014年10月28日	用途	老人ホーム・デイサービスセンター	
	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	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	884百万円	価格時点	2022年10月1日
直接還元法収益価格	892百万円	直接還元利回り	5.7%	NOI	52百万円
DCF法収益価格	880百万円	割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	(2022年9月末日) 100.0%	

入居者の状況・施設の概要(2022年9月30日現在)			
オペレーター	株式会社ライフデザイン	開設年月日	2014年11月1日
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	100
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員(人)	100
居室面積帯(㎡)	18.00	入居者数(人数)	(2022年9月末日) 94
入居時要件	-	入居率	(2022年9月末日) 94.0%
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)	104,010	-	
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: 定期建物賃貸借契約			
契約期間: 2019年10月18日から2039年9月30日			
賃料改定: 賃貸人及び賃借人は、借地借家法第38条第7項に基づき、双方とも賃料改定を主張できないこととします。			
契約更新: 本契約の更新はないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人の間において、別途、再契約に合意した場合は、再契約を締結することができます。			
中途解約: 賃貸人及び賃借人は契約期間中、本契約を解約できないものとします。			
前記にかかわらず、賃貸開始日から108か月経過時点(中途解約禁止期限)以降、賃借人は契約期間満了までの期間中に本契約を解約しようとするときは、以下のいずれかを充足した場合に限り中途解約ができるものとします。			
1. 賃借人が賃貸人に対し、中途解約禁止期限以降に発出した書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人が認めるバックアップオペレーターとの間で本契約における月額賃料、敷金、契約期間、解約条項等の主要な条件が同一である賃貸借契約(バックアップ契約)を有効に締結し、かつ当該バックアップオペレーターが、中途解約日から事業等に必要の許認可等を取付した上、中途解約と同時にバックアップ契約に基づき事業等を開始できる場合。			
2. 中途解約禁止期限以降、締結日から満14年が経過するまでの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の36か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。			
3. 中途解約禁止期限以降、契約締結日から満14年が経過した日から契約期間満了日までの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の12か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。			

土地・物件特性

(居住環境の整ったロケーション)

本物件の所在する深川市は、旭川市都心部から西に約30kmと北海道のおおよそ中央に位置し、石狩川と支流の雨竜川流域に広がる肥沃な大地に恵まれた道内有数の農産地として知られる田園都市です。本物件は、JR函館本線・留萌本線「深川」駅より徒歩約10分に位置し、「深川」駅から「旭川」駅までは約23分と交通利便性に優れています。周辺には深川市役所や市民球場などの公共施設の他、スーパーマーケットや郵便局、銀行などの生活利便施設も揃っており、住環境が優れることから、本物件は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優位性のある施設)

居室は全室1人部屋(個室)タイプ100室(18.00㎡)で構成され、各階に食堂・浴室が備え付けられているなど共用設備も充実しています。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設されており、居住者が安全で快適な暮らしを送るための環境が整っています。

(運営状況)

本物件は、2014年に開設された株式会社ライフデザインが運営するサービス付き高齢者向け住宅です。株式会社ライフデザインは、北海道エリアにおいて、訪問介護サービスやデイサービスを主体に、サービス付き高齢者向け住宅の運営実績を有します。周辺相場に即した適切な料金設定に加えて、充実した生活支援、併設するデイサービス施設との連携による24時間体制の充実した介護・看護サービス、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) 附属建物(物置、3.13㎡)は含まれません。



H-38 サニーライフ立川

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				
取得予定価格	1,850百万円	取得予定日	2023年3月1日		
所在地	東京都立川市上砂町五丁目79番23				
アクセス (主な利用駅)	西武拝島線「武蔵砂川」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積	1,616.06㎡	
	用途地域	工業地域			
	建蔽率	60%	容積率	200% (予定)	
建物	所有形態	所有権		延床面積	3,485.36㎡ (予定)
	竣工日	2023年1月31日 (予定)		用途	老人ホーム (予定)
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建 (予定)	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	なし	マスターリース種別	-		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,960百万円	価格時点	2022年10月1日
直接還元法収益価格	1,970百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	80百万円
DCF法収益価格	1,940百万円	割引率	3.8%	最終還元利回り	4.1%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	-	-	

入居者の状況・施設の概要 (予定) (2022年10月31日時点)					
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2023年3月1日		
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数 (室)	104		
居住の権利形態	利用権方式	定員 (人)	104		
居室面積帯 (㎡)	15.00 ~ 15.50	入居者数 (人数)	-		
入居時要件	-	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)	0	-			
月額利用料 (円)	164,290	-			
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(注)					
契約期間：2023年1月31日から2048年2月29日					
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、契約期間内であっても、物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃料が賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至ったときは、協議の上、合意することにより賃料を改定することができます。					
契約更新：契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して何等かの意思表示をしない場合は、契約期間満了と同時に同一条件で3年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とします。					
中途解約：契約期間中は本契約を解約できないものとします。ただし、契約期間中であっても賃借人は12か月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合は解約できるものとします。また、賃貸人及び賃借人が協議し、賃貸人及び新たな賃借人との間で賃貸人が満足する条件の賃貸借契約を締結した場合には、契約期間中であっても解約することができます。契約期間中に賃借人が解約した場合、賃借人は下記違約金を支払います。ただし、新たな賃借人との間で賃貸借契約が成立した場合には、違約金規定は適用しません。					
<ul style="list-style-type: none"> ・当初の契約期間5年間に満たない場合は36か月分の賃料相当額 ・当初の契約期間5年以上で10年に満たない場合は24か月分の賃料相当額 ・当初の契約期間10年以上で15年に満たない場合は12か月分の賃料相当額 					
(注) 2022年11月15日現在締結されている賃貸借契約予約契約に基づき記載しています。					

土地・物件特性

（交通利便性が高く、居住環境に優れたロケーション）

本物件は、西武拝島線「武蔵砂川」駅から徒歩約5分に位置し、「立川」駅へもバス便でのアクセスが可能な利便性の高い住宅エリアに立地します。周辺には豊かな自然が残る一方、徒歩圏内にはスーパーマーケットやドラッグストア、病院などの生活利便施設を有し、住環境が優れることから、本物件は相対的に優れた立地特性を有しています。

（充実した設備を備えた優位性のある施設）

居室は全室1人部屋（個室）タイプ104室（15.00～15.50㎡）で構成され、共用部には食堂、機能訓練室、厨房、機械浴室などの設備を有する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。

（運営状況）

本物件は、株式会社川島コーポレーションにより2023年3月に運営が開始される予定の介護付有料老人ホームです。全国展開の実績を有する株式会社川島コーポレーションは業界トップクラスの事業規模を有し、全国で多数の在宅介護サービスや有料老人ホームなどの居住系介護サービスを展開する等、豊富な運営実績も有することから、相応の信用力・ブランド力があると認められ、オペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を勘案すると、賃料収入の安定性が期待できるものと本投資法人は分析しています。

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>H-38 株式会社 川島 コーポレーション</p>	 <p>Sunny Life</p>	<p><概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「サニーライフ」の名称で主に介護付有料老人ホームの運営の他、デイサービスを運営 ● 首都圏を中心に全国で展開 ● 全施設入居金無料
<p>住所：千葉県君津市東猪原248番地2 従業員数：7,094名（2022年9月1日現在） 設立：1990年9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	会社設立の年月日 (注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社川島コーポレーション	千葉県君津市東猪原248番2	川島輝雄	7,094人 (2022年9月1日時点)	1990年9月17日	金5,000万円	非上場

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	居室数 (室) (注3)
有料老人ホームの経営他	-	150	13,427

(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10月31日時点の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、開示の承諾が得られていないため、非開示とします

(注3) 「運営施設数」及び「居室数」は、2022年10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、2022年9月1日時点の当該オペレーターの運営する介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム及びケアハウスの施設数及び居室数の合計を記載しています。2022年9月1日時点の運営定員数は、14,083名となります。

(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（新規売却物件を除きます。以下同様です。）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) 第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」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)
(取得済資産（ただし、新規取得資産及び新規売却物件を除く。）)										
居住用施設	東京経済圏小計			-	224,812.48	218,669.29	97.3	6,242	6,043	4,319
	地方経済圏小計			-	156,342.22	150,354.01	96.2	3,731	3,594	3,065
居住用施設合計				-	381,154.70	369,023.30	96.8	9,973	9,637	7,384
ヘルスケア施設	東京経済圏小計			-	59,267.68	59,267.68	100.0	-	-	10
	地方経済圏小計			-	121,314.41	121,314.41	100.0	-	-	29
ヘルスケア施設合計				-	180,582.09	180,582.09	100.0	-	-	39
宿泊施設	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
取得済資産合計				-	565,394.18	553,262.78	97.9	9,973	9,637	7,426
(新規取得資産)										
居住用施設	東京経済圏	T-107	KDXレジデンス尾山台	ファミリー	2,993.65	2,795.09	93.4	46	43	40
		T-108	KDXレジデンス浅草	シングル	907.20	776.70	85.6	27	22	22
居住用施設小計				-	3,900.85	3,571.79	91.6	73	65	62
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-32	ツクイ・サンシャイン足立	介護付有料老人ホーム	2,204.45	2,204.45	100.0	-	-	1
		H-33	SOMPOケアラヴィーレー之江	介護付有料老人ホーム	2,306.95	2,306.95	100.0	-	-	1
		H-34	ニチイホーム八幡山	介護付有料老人ホーム	2,739.47	2,739.47	100.0	-	-	1
		H-38	サニーライフ立川	介護付有料老人ホーム	3,485.36	-	-	-	-	-
	地方経済圏	H-35	ライフシップ大麻	サービス付き高齢者向け住宅	3,406.41	3,406.41	100.0	-	-	1
		H-36	ライフシップ湯の川	サービス付き高齢者向け住宅	3,413.76	3,413.76	100.0	-	-	1
		H-37	ライフシップ深川	サービス付き高齢者向け住宅	3,397.74	3,397.74	100.0	-	-	1
ヘルスケア施設小計				-	20,954.14	17,468.78	100.0	-	-	6
新規取得資産小計				-	24,854.99	21,040.57	98.5	73	65	68
新規取得資産取得後の合計(注9)				-	590,249.17	574,303.35	97.9	10,046	9,702	7,494

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	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	R17	KDXレジデンス東桜	2,655.31	2,298.21	86.6	66	57	57

- (注1) 「タイプ」には、居住用施設について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。

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) 個別不動産及び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、2022年9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(2022年9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、H-38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、2022年9月末日現在における、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている部分について、賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。また、本投資法人は、ヘルスケア施設については、原則として本投資法人がマスターリース(マスターリース契約における賃借人)としてオペレーターに対する賃貸人となることによって、オペレーターとのコミュニケーションを円滑に進めるとともに、モニタリングの実効性を確保する方針です。そのため、本投資法人は本書の日付現在においてH-27グレイプス川崎新町、H-28グレイプスふじみ野、H-32ツクイ・サンシャイン足立、H-33 SOMPOケア ラヴィーレー之江を除く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、2022年9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173,432.41㎡、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。時点は2022年9月末日現在です。
- (注6) 「賃貸可能戸数」には、2022年9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。
- (注7) 居住用施設の「賃貸戸数」には、2022年9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、店舗数等を含みます。)を記載しています。
- (注8) 居住用施設の「テナントの総数」には、2022年9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。ヘルスケア施設及び宿泊施設の「テナントの総数」は、2022年9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、2022年9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)	NO1 (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 (%)				
	取得済資産小計（ただし、新規取得資産及び新規売却物件を除く。）	-	364,793	15,316	368,587	-	361,380	-	-	-	12,539,393	-	
T-107	KDXレジデンス尾山台	F	3,570	135	3,620	3.7	3,510	3.5	3.8	D	24,181	7.6	
T-108	KDXレジデンス浅草	F	1,120	40	1,130	3.5	1,100	3.3	3.6	D	8,986	5.8	
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	D	894	37	911	3.8	887	3.6	4.0	D	35,360	7.0	
H-33	SOMPO ケア ラヴィーレー之江	F	1,260	49	1,270	3.7	1,250	3.5	3.8	D	49,174	9.8	
H-34	ニチイホーム八幡山	F	2,340	89	2,360	3.8	2,310	3.6	3.9	D	-	6.5	
H-35	ライフシップ大麻	D	1,200	65	1,210	5.3	1,190	5.1	5.5	D	46,995	1.0	
H-36	ライフシップ湯の川	D	1,100	62	1,110	5.4	1,100	5.2	5.6	D	49,861	1.2	
H-37	ライフシップ深川	D	884	52	892	5.7	880	5.5	5.9	D	51,638	0.5	
H-38	サニーライフ立川	F	1,960	80	1,970	4.0	1,940	3.8	4.1	D	27,362	6.2	
	新規取得資産小計	-	14,328	611	14,473	-	14,167	-	-	-	293,557	-	
	合計(注5)	-	379,121	15,928	383,060	-	375,547	-	-	-	12,832,950	2.5	

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)	NO1 (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-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,110	50	1,120	4.0	1,100	3.8	4.1	H	99,110	1.7	

(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」）又は大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）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。また、鑑定評価額、NO1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（取得済資産は2022年7月31日、H-32は2022年7月31日、H-33は2022年8月1日、T-107～T-108、H-34～H-38は2022年10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、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は株式会社ハイ国際コンサルタント（記号「H」）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、新規取得資産のうち、H-32は2022年6月付、H-33は2022年9月付、H-35からH-38は2022年10月付、T-107及びT-108並びにH-34は2022年11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、H-38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に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H-38の修繕費は、変更になる場合があります。

(注4) 「PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成したポートフォリオ地震PML評価報告書（レベル2）（2022年10月）に基づき記載しています。ただし、新規売却物件はSOMPOリスクマネジメント株式会社が作成したポートフォリオ地震PML評価報告書（レベル2）（2022年8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新規取得資産の合計181物件のポートフォリオPML値（2.5%）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

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

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-107	KDXレジデンス尾山台	株式会社谷口建築企画	新日本建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社	(注2)
T-108	KDXレジデンス浅草	株式会社岡田総合計画	株式会社田名部組	アウェイ建築評価ネット株式会社	(注2)
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	イーホームズ株式会社	(注2)
H-33	SOMPOケアラヴィーレー之江	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社	(注2)
H-34	ニチイホーム八幡山	株式会社セット設計事務所	株式会社加賀田組	日本ERI株式会社	(注2)
H-35	ライフシップ大麻	株式会社HAL	山崎建設工業株式会社	日本ERI株式会社	大和不動産鑑定株式会社
H-36	ライフシップ湯の川	株式会社ドルフ企画設計	宮坂建設工業株式会社	株式会社札幌工業検査	大和不動産鑑定株式会社
H-37	ライフシップ深川	株式会社ドルフ企画設計	宮坂建設工業株式会社	株式会社札幌工業検査	大和不動産鑑定株式会社
H-38	サニーライフ立川	株式会社イチケン	株式会社イチケン	日本建築検査協会株式会社	(注2)

(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、H-38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H-38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月に施工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。

主要なテナントの概要

2022年9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	4,199.65	121,638	27,164	2023年11月1日
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,412.13	94,152	9,823	2023年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	940.30	51,048	7,824	2023年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,268.51	210,210	19,045	2023年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	890.93	47,479	5,076	2023年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	936.84	41,232	6,097	2023年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,485.42	74,748	8,086	2023年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,107.30	51,780	5,968	2023年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	994.12	43,332	4,759	2023年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,832.53	126,144	17,704	2023年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,230.77	116,904	9,493	2023年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,794.51	169,368	19,688	2023年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,089.82	126,514	30,861	2023年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,792.61	73,092	7,930	2023年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	4,240.50	184,680	16,717	2023年2月4日
		T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,582.04	118,116	13,965	2023年2月26日
		T-88	KDXレジデンス蒲田南	2,203.87	100,058	8,963	2023年3月1日
		T-90	KDXレジデンス三鷹	2,537.87	131,810	9,972	2023年6月29日
		T-99	KDXレジデンス蒲田南	881.96	41,124	3,515	2023年5月5日
		R-2	KDX定禅寺通レジデンス	3,300.93	95,940	6,246	2023年10月31日
		R-7	KDX宝塚レジデンス	4,631.16	114,072	8,906	2023年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	6,186.19	136,884	7,747	2023年1月31日
		R-13	KDXレジデンス一番町	1,701.06	49,764	5,741	2023年10月31日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,328.05	66,070	4,352	2023年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,073.60	34,800	1,317	2023年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,105.33	100,370	6,889	2023年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,697.71	108,292	8,270	2023年8月6日
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,625.89	101,538	10,179	2023年8月6日
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,786.31	52,356	3,720	2023年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	45,112	2,539	2023年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,245.97	101,304	20,316	2023年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,478.60	57,132	5,009	2023年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,522.16	58,164	4,547	2023年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,098.68	54,276	4,196	2023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	11,174.46	319,177	7,645	2023年2月4日
		R-43	KDXレジデンス西新	4,266.98	97,614	1,274	2023年7月31日
		R-44	セレニテ神戸元町	3,639.68	144,612	11,755	2023年8月1日
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	16,880.70	378,404	72,661	2023年8月1日
		R-46	KDXレジデンス仙台駅東	2,228.73	78,120	6,364	2023年2月26日
		R-47	セレニテ甲子園プリエ	1,438.36	51,357	613	2023年3月31日

- (注1) 「年間賃料」には、2022年9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、2022年9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。

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	141	222,570	73.5
ヘルスケア施設	38	75,232	24.8
宿泊施設	2	4,960	1.6
合計	181	302,762	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	119	201,833	66.7
地方経済圏	61	99,548	32.9
その他	1	1,380	0.5
合計	181	302,762	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	103	165,622	74.4
都心8区	45	77,167	34.7
その他東京23区	36	53,229	23.9
その他東京経済圏	22	35,225	15.8
地方経済圏	38	56,947	25.6
合計	141	222,570	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（予定）価格 （百万円）	比率（％）
東京経済圏	14	31,251	41.5
地方経済圏	23	42,601	56.6
大阪圏	16	33,598	44.7
地方都市圏	7	9,003	12.0
その他	1	1,380	1.8
合計	38	75,232	100.0

(注) 三大都市圏の比率は、86.2%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	68	92,167	41.4
スモール・ファミリー	48	78,214	35.1
ファミリー	25	52,188	23.4
合計	141	222,570	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	49	88,342	29.2
築10年以上20年未満	109	166,342	54.9
築20年以上	23	48,078	15.9
合計	181	302,762	100.0

(注1) 築年数は、登記簿に記載されている竣工日から2023年1月31日までの期間により算出しています。なお、2023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。以下同じです。

(注2) 平均築年数は、14.3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。以下同じです。

(ト) 居住用施設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	30	56,789	25.5
築10年以上20年未満	93	134,502	60.4
築20年以上	18	31,278	14.1
合計	141	222,570	100.0

(注) 平均築年数は、14.5年です。なお、本書の日付現在本投資法人が保有する居住用施設の2023年1月末日時点の平均築年数は14.8年です。

(チ) ヘルスケア施設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	17	26,593	35.3
築10年以上20年未満	16	31,839	42.3
築20年以上	5	16,800	22.3
合計	38	75,232	100.0

(注) 平均築年数は、14.5年です。なお、本書の日付現在本投資法人が保有するヘルスケア施設の2023年1月末日時点の平均築年数は15.4年です。

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)

(イ) 新規取得資産の築年数別の分散状況(取得(予定)価格ベース)

築年数	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%)
築10年未満	7	10,918	84.4
築10年以上20年未満	2	2,014	15.6
築20年以上	0	0	0.0
合計	9	12,932	100.0

(注) 平均築年数は、5.2年です。

(ロ) 新規取得資産(居住用施設)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	2	4,137	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	2	4,137	100.0

(注) 平均築年数は、1.0年です。

(ハ) 新規取得資産(ヘルスケア施設)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	5	6,781	77.1
築10年以上20年未満	2	2,014	22.9
築20年以上	0	0	0.0
合計	7	8,795	100.0

(注) 平均築年数は、7.1年です。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき「」で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に「」を付しています。

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

税制に関するリスク

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

その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

- (ホ) 投資主優待制度に関するリスク
- (ヘ) 取得予定資産を取得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

(中略)

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

（中略）

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並びにサポート会社への依存、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向元です。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同社の子会社である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、本投資法人及び本資産運用会社は、株式会社住協ホールディングス、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」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株式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KIP及びサポート会社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KIP及びサポート会社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社、同社の親会社である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KIP及びサポート会社との間で、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。

（中略）

(八) 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。

（中略）

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) 個別不動産及び個別信託不動産の概要 (イ) 第22期取得済資産」に記載の不動産を保有し、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別不動産及び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切なことをいいます。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を負う場合があり得ます。

(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ます。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、定期的に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。

（中略）

(レ) 底地物件に関するリスク

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

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

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

（中略）

(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-107及びT-108に係る信託受益権売買契約及びH-38に係る不動産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-107及びT-108に係る信託受益権売買契約並びにH-38に係る不動産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。

（中略）

(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はありません。

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、仮にかかると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は、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、類似施設との競争、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况によっては、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が多額の費用を要し、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ぶ可能性があります。

d. メディカル施設を投資対象とする場合の特有のリスク

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

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

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

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

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

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法（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号ロ（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つた場合、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。

（中略）

その他

（中略）

（ハ）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) 個別不動産及び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) 第22期取得済資産及び取得予定資産の概要」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。

（中略）

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の体制

（中略）

（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（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 3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制 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。

（中略）

(ロ) 組織体制

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

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。

(中略)

4 本資産運用会社における代表取締役社長の異動について

本資産運用会社の2022年11月14日開催の取締役会において、2023年1月4日開催の取締役会に、代表取締役社長の異動について付議することを決定しました。これにより、2023年1月4日付で本資産運用会社の代表取締役社長田島 正彦が退任し、寺本 光が代表取締役社長に就任する予定です。寺本 光の主要略歴等は、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）
代表取締役社長	寺本 光	1994年 4月	株式会社さくら銀行	-
		2000年 7月	さくら証券株式会社	
		2001年 4月	大和証券SMBC株式会社	
		2007年 9月	ゴールドマン・サックス証券株式会社	
		2010年 6月	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社	
		2012年 6月	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	
		2012年 8月	同社取締役財務企画部長	
		2013年10月	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	
		2014年 2月	同社オフィス・リート本部企画部長	
		2017年 3月	ケネディクス株式会社経営企画部長	
		2017年 3月	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）	
		2017年 3月	CREリートアドバイザーズ株式会社取締役（非常勤）	
		2017年 9月	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）	
		2017年 9月	ケネディクス・エンジニアリング株式会社取締役（非常勤）	
		2017年10月	株式会社シーアールイー取締役（非常勤）	
		2019年 3月	ケネディクス株式会社執行役員経営企画部長	
		2021年 8月	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	
		2021年11月	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(注)）	
		2022年 2月	ケネディクス・オフィス投資法人執行役員（現任(注)）	
		2023年 1月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（就任予定）	

(注) 2023年1月3日付で退任予定です。

5 本資産運用会社における重要な使用人の変更について

本資産運用会社の2022年11月14日開催の取締役会において、以下のとおり2023年1月4日付で重要な使用人の変更を行うことについて決定しました。

役職	新	旧
レジデンシャル・リート本部 戦略企画責任者 兼 戦略企画部部長（レジデンシャル・リート担当）	長又 美智留	山本 晋

なお、長又 美智留の略歴は、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）
レジデンシャル・リート本部 戦略企画責任者 兼戦略企画部部長 （レジデンシャル・リート担当）	長又 美智留	2002年4月	株式会社三井住友銀行	-
		2005年4月	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 財務企画部 アシスタント・マネジャー	
		2013年8月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	
		2018年4月	三菱地所投資顧問株式会社	
		2022年1月	ケネディクス不動産投資顧問株式会社 戦略企画部シニアマネジャー（現任(注)）	
		2023年1月	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 長（レジデンシャル・リート担当）（就任予定）	

(注) 2023年1月3日付で退任予定です。

6 本資産運用会社における組織変更について

本資産運用会社の2022年11月14日開催の取締役会において、以下のとおり、本資産運用会社における組織の変更を行うことについて決定しました。

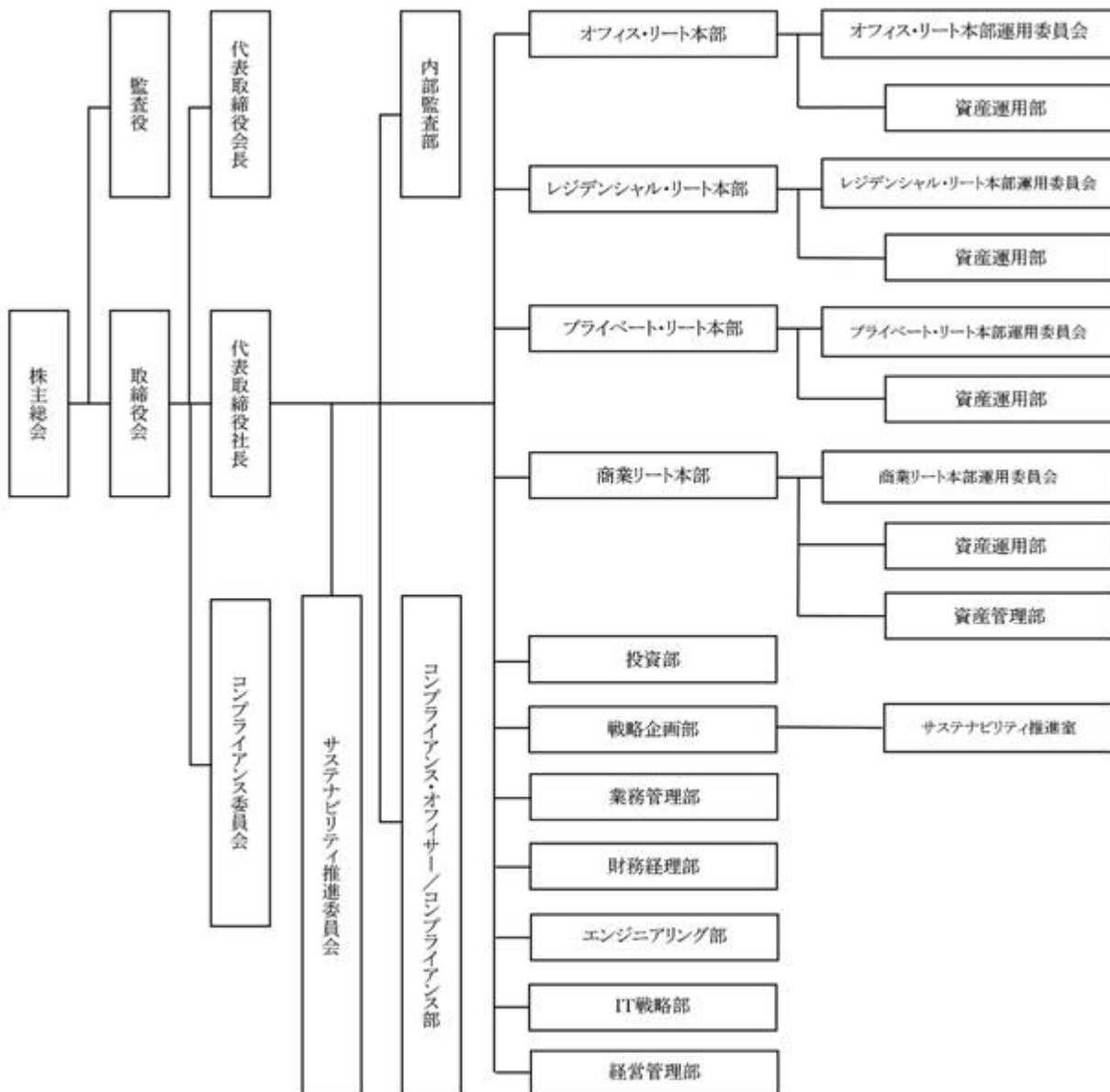
< 組織変更の内容 >

本資産運用会社の業務運営の統括、経営情報や課題の適切な集約、共有を専属的に担当する部署として、2023年1月4日付で経営管理部を新設する。なお、従前、上記の各種対応を担当していたコーポレート本部は2023年1月3日付で廃止する。

< 組織変更後の本資産運用会社の組織図等 >

組織変更後の本資産運用会社の組織図及び新設される経営管理部の分掌業務は、以下のとおりです。

・ 組織図



・経営管理部の分掌業務

部署名	分掌業務
経営管理部	・本資産運用会社の事業計画策定に関する事項(財務経理部と共同管掌) ・本資産運用会社の予算策定に関する事項(財務経理部と共同管掌) ・本資産運用会社に係る主要な問題点の分析と対応に関する事項 ・人材の育成、配置に関する事項 ・組織活性化、業務効率化に関する事項 ・新規事業開発に関する事項 ・広報等に関する事項 ・取締役等の業務補助に関する事項(秘書業務や特命業務に関する事項を含む) ・所管業務に係る監督官庁との折衝等に関する事項 ・本資産運用会社の規程に定めるリスクの管理に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

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の次の頁に以下のとおり、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。」

- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙の次の頁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。」

- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙の次の頁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。」