

2022年11月28日

以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資産の取得（居住用施設2物件及びヘルスケア施設5物件）
及び資産の譲渡（KDXレジデンス東桜Ⅱ）に関するお知らせ」



本資料は、2022年11月28日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得（居住用施設2物件及びヘルスケア施設5物件）及び資産の譲渡（KDXレジデンス東桜Ⅱ）に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ（シリーズ73）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集（19頁において定義します。）の詳細については、2022年11月28日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（証券コード：3278）

資産運用会社ケネディクス不動産投資顧問株式会社（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2591号、加入協会一般社団法人投資信託協会）

Intentionally Blank

オフリング・ハイライト

資産規模

資産入替

LTV

投資口価格

2022年

第21期
(2022年7月期)

第22期
(2023年1月期)

2023年以降

第23期
(2023年7月期) 以降



新規取得資産取得後
3,027億円

2022年7月期初
2,775億円

資産規模が3,000億円を超過

- 2022年初より資産規模は+252億円と堅調に拡大
- 上場後約10年で資産規模は約10倍に成長
- 中期目標3,700億円に向け着実に進捗

ポートフォリオの新陳代謝促進と含み益の還元

- 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
- 売却益は分配金の増配と内部留保に充当
- 内部留保残高は20億円（1口当たり1,869円）（2023年1月期末時点）となる見込み

前回公募増資

2022年12月売却予定

本募集

売却益 **298百万円**

分配金充当 **241百万円**

内部留保 **56百万円**

2023年以降の機動的な物件取得余力の確保

- LTVは新規取得資産取得後で50.5%に低下する見込み
- 持続的成長の基盤となる取得余力を約320億円確保



新規取得資産取得後
50.5%



投資口価格
対東証REIT指数
+6.1%
(2022/2/1~11/11)

時価総額
2,247億円
(2022年11月11日時点)

持続的成長への布石

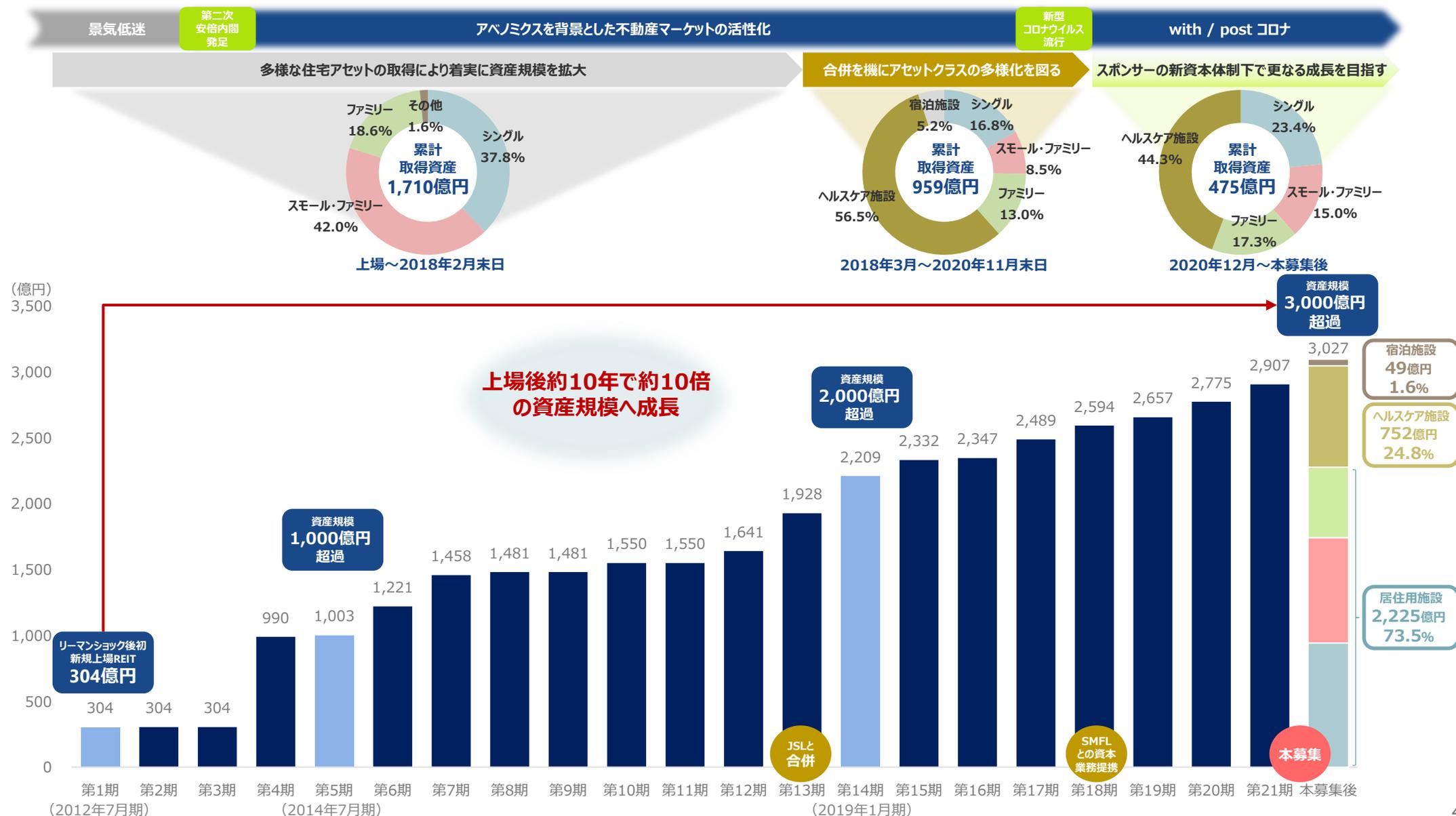
- 市場動向を捉えた本年2回目となる公募増資により持続的な成長を実現
- 時価総額拡大による東証REIT Core指数組入れ等、更なるポジショニング向上を目指す

出所：Bloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

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

- リーマンショック後初の新規上場を実現したREITとして、約10年来の継続的な物件取得及び合併により資産規模は約10倍に拡大
- 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

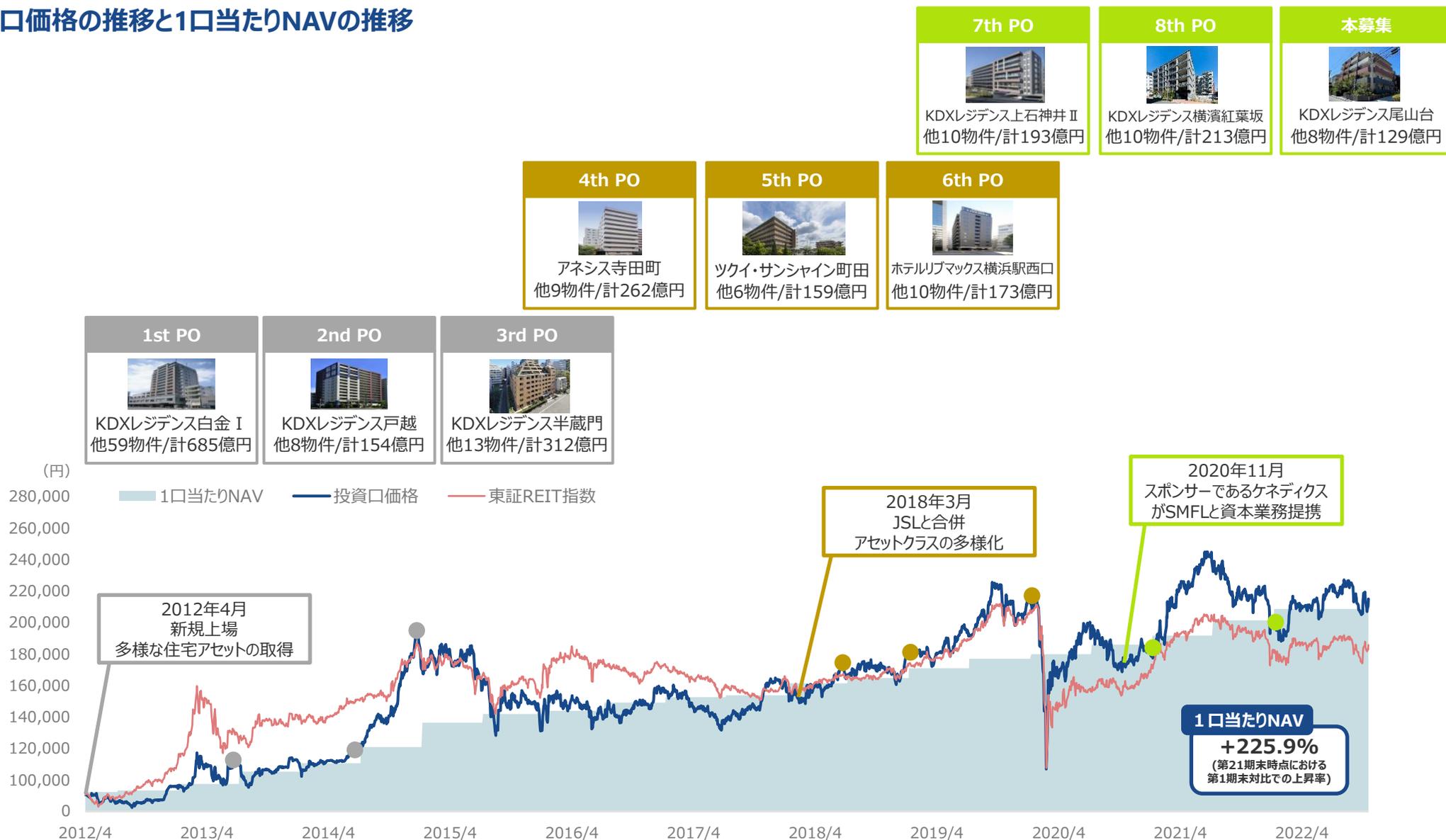
資産規模成長の軌跡



積極的な公募増資を通じて持続的成長を実現

- 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
- 本年2回目となる公募増資により持続的成長を実現。1口当たりNAVは第1期末から225.9%上昇

投資口価格の推移と1口当たりNAVの推移

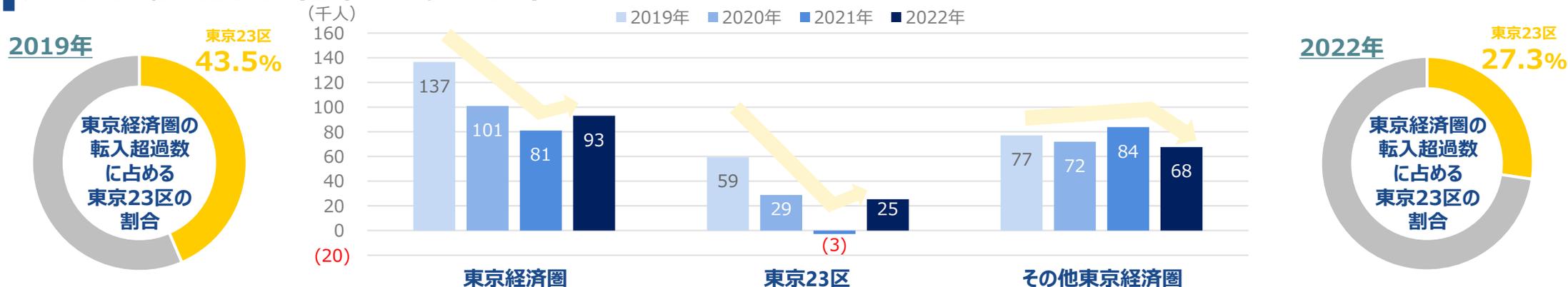


出所：Bloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

賃貸市場動向を捉えた居住用施設の取得

- ・ 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取得戦略を継続
- ・ 東京23区への転入超過数は2022年に回復の兆候、人口回帰トレンドによる需要増加を見据え2物件を取得

人口動態 転入超過数（各年1月から9月まで）

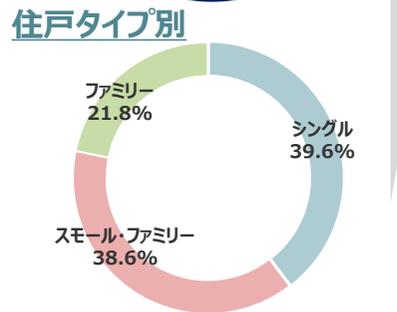
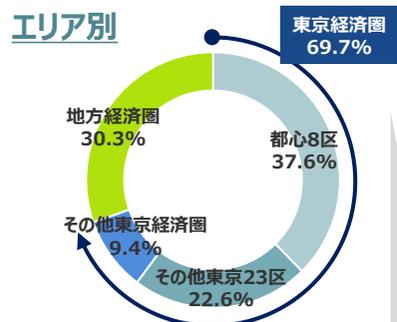


コロナ禍での居住用施設の取得推移

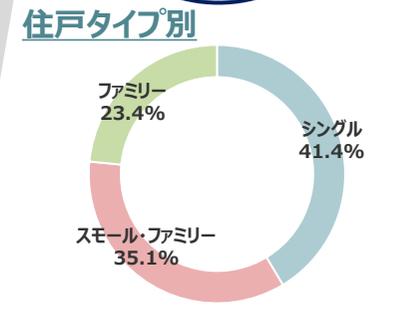
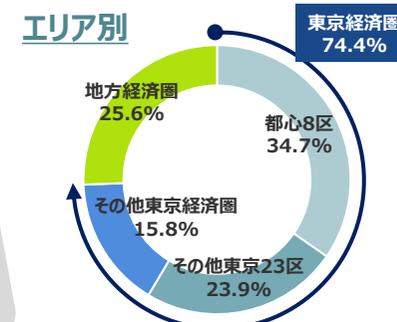
2020年7月末日

2020年8月以降取得物件

本募集後



	2020年（8月以降）	2021年	2022年	本募集
都心8区	KDXレジデンス中延 KDXレジデンス八丁堀			KDXレジデンス尾山台
その他東京23区	KDXレジデンス中板橋	KDXレジデンス池袋ウエスト KDXレジデンス蒲田南II KDXレジデンス上石神井II	KDXレジデンス梅島	KDXレジデンス浅草
その他東京経済圏	KDXレジデンス市川 コスモハイム元住吉(建物) KDXレジデンス湘南台	KDXレジデンス天王町 KDXレジデンス川崎 KDXレジデンス津田沼 KDXレジデンス横濱紅葉坂	KDXレジデンス溝の口 KDXレジデンス津田沼II KDXレジデンス八王子大塚	
地方経済圏			セレニテ甲子園プリエ	



市場拡大に即したヘルスケア施設の取得

- 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を継続。新規7物件取得後は2018年3月末日対比で約2.6倍まで拡大
- 今後もエリア、オペレーター、施設タイプの多様化で分散を図りつつ、ヘルスケア施設ポートフォリオの規模拡大を継続

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



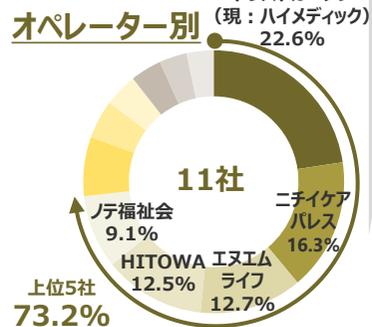
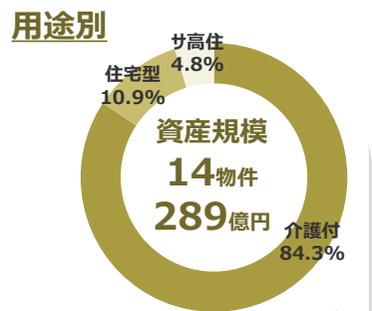
出所：J-REITにおけるヘルスケア不動産の取得累計額は、「ARES J-REIT Databook」
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合の目標は、2021年3月19日、国土交通省「住生活基本計画（全国計画）」
令和12年の高齢者人口推計値は、内閣府「令和4年版高齢社会白書（全体版）」を基に本資産運用会社にて作成

合併以降のヘルスケア施設の取得状況

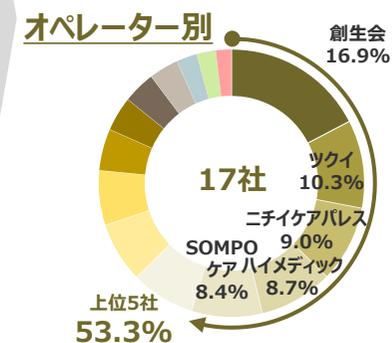
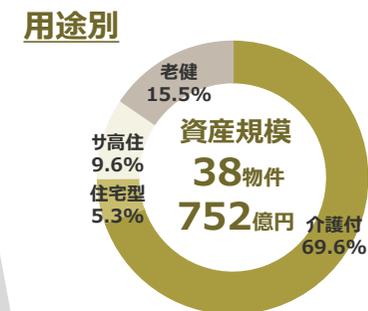
2018年3月末日

2018年4月以降（合併後）取得物件

本募集後



	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
東京経済圏	プレザングラン 大田多摩川 ツクイ・サンシャイン町田 せらび恵比寿	ツクイ・サンシャイン足立 SOMPOケアラヴィーレ一之江 ニチイホーム八幡山 サニーライフ立川	グレイブス川崎新町 グレイブスふじみ野	
	アルテ石屋川 メディカルホームグランタ 苦楽園 リハビリホームグランタ 神戸北野	イリーゼ 神戸六甲 エクセレント花屋敷 ガーデンヒルズ エクセレント宝塚 ガーデンヒルズ	エクセレント北野	ライフシップ深川 ライフシップ大麻 ライフシップ湯の川
地方経済圏				アネシス寺田 ロココリハ オラージュ須磨 カネディアンヒル アネシス兵庫



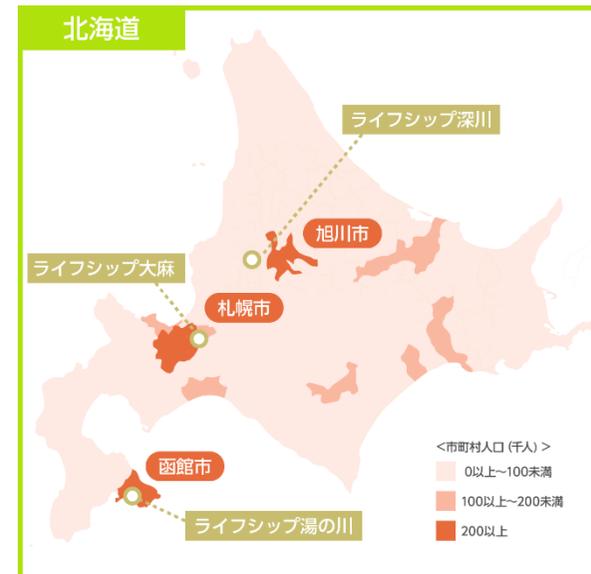
安定性と成長性の強化に資する新規物件の取得

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	

新規取得資産の所在地



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

	運用会社独自ルート	運用会社独自ルート	スポンサールート	スポンサールート	スポンサールート	スポンサールート	運用会社独自ルート	取得(予定) 価格合計 8,795百万円
								
	ツクイ・サンシャイン足立	SOMPOケア ラヴィーレー之江	ニチイホーム八幡山	ライフシップ大森	ライフシップ湯の川	ライフシップ深川	サニーライフ立川	
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	北海道函館市	北海道深川市	東京都立川市	平均鑑定 NOI利回り 5.0%
オペレーター	ツクイ	SOMPOケア	ニチイケアパレス	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	
鑑定NOI利回り	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	

新規取得資産 (1)

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再開

T-107 KDX レジデンス尾山台

新築 **スポンサー** **ファミリー**



良好なアクセスを有する新築のファミリーレジデンス

- 東急大井町線「尾山台」駅より徒歩約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。都心への交通利便性に優れた新築ファミリーレジデンス
- 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し、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

自然と利便性を両立できる環境と広域アクセス

- 付近には自然豊かな等々力渓谷公園や、生活利便性の高い施設の集積する「ハッピーロード尾山台」（尾山台駅前商店街）が所在
- 「第三京浜道路玉川IC」からは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が可能

取得予定日	2023年1月13日
取得予定価格	3,205 百万円
鑑定評価額	3,570 百万円
所在地	東京都世田谷区玉堤一丁目16番23号
アクセス	東急大井町線「尾山台」駅徒歩約16分
敷地面積	1,884.29㎡
鑑定NOI利回り	4.2%
賃貸可能戸数	46戸
竣工年月	2022年2月



T-108 KDX レジデンス浅草

スポンサー **シングル**



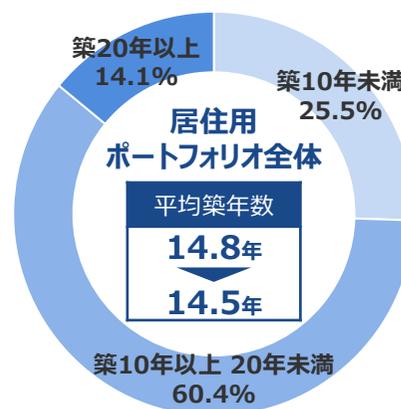
閑静な北浅草エリアに所在の築浅レジデンス

- 東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩約9分、都営地下鉄浅草線も利用可能で都内各所への交通アクセスが良好な立地
- 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



取得予定日	2023年1月13日
取得予定価格	932 百万円
鑑定評価額	1,120 百万円
所在地	東京都台東区浅草七丁目2番10号
アクセス	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
敷地面積	233.18㎡
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	27戸
竣工年月	2021年10月

居住用施設の築年数 (新規取得資産取得後)



新規取得資産 (2)

東京23区所在の住環境の優れたヘルスケア施設の取得

H-32 ツクイ・サンシャイン足立

運用会社 独自ルート | 介護付有料 老人ホーム



- 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。都心部へのアクセスも良好な立地。周辺には公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がる優れた住環境
- 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。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



取得日	2022年9月16日
取得価格	830 百万円
鑑定評価額	894 百万円
所在地	東京都足立区花畑六丁目10番3号
アクセス	首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「六町」駅
敷地面積	1,740.95㎡
鑑定NOI利回り	4.5%
居室数	54室
竣工年月	2005年12月

H-33 SOMPOケア ラヴィーレー之江

運用会社 独自ルート | 介護付有料 老人ホーム



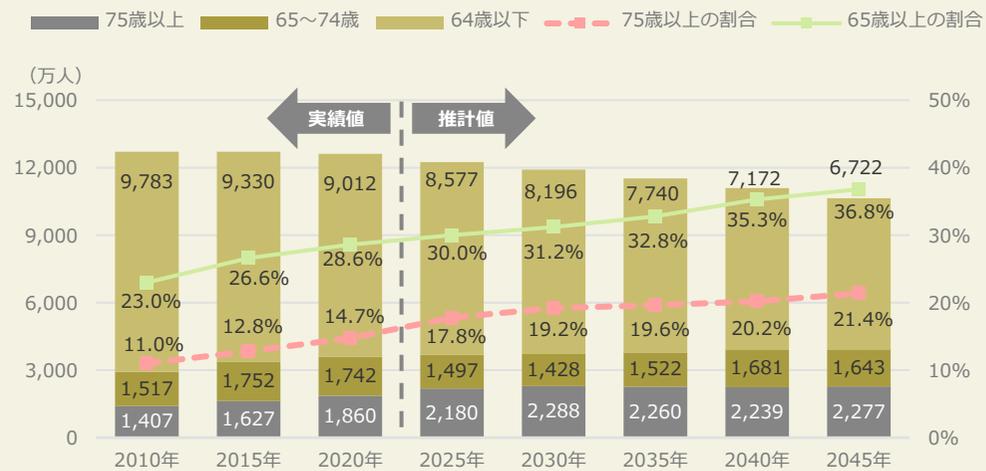
- 都営地下鉄新宿線「一之江」駅やJR総武本線「新小岩」駅からバス利用が可能。都心部へのアクセスも良好な立地。周辺には公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がる優れた住環境
- 全居室18.12㎡の1人部屋（個室）タイプ60室で構成。共有部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室など充実した設備と機能を備える



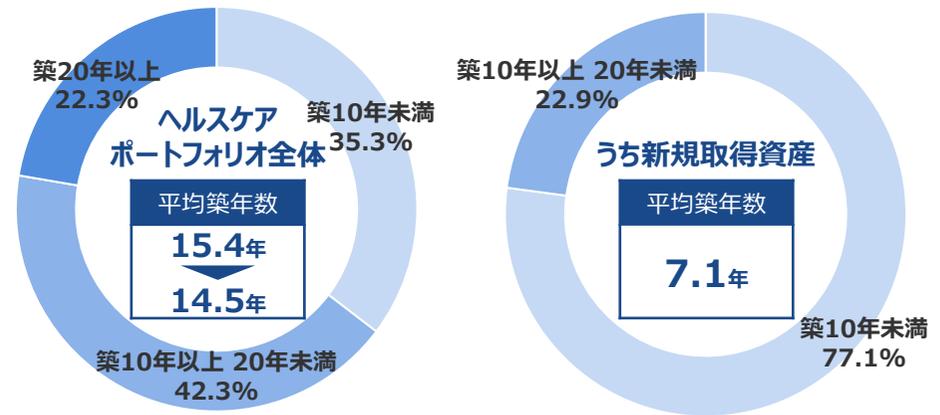
取得日	2022年9月28日
取得価格	1,184 百万円
鑑定評価額	1,260 百万円
所在地	東京都江戸川区西一之江四丁目5番2号
アクセス	都営地下鉄新宿線「一之江」駅
敷地面積	1,176.85㎡
鑑定NOI利回り	4.2%
居室数	60室
竣工年月	2009年9月

介護施設の需要

日本の人口推移と高齢化率の推移の見通し



ヘルスケア施設の築年数 (新規取得資産取得後)



新規取得資産 (3)

東京都内所在の交通利便性も高い築浅ヘルスケア施設の取得

H-34 ニチイホーム八幡山



スポンサー
ルート

介護付有料
老人ホーム

- 京王線「上北沢」駅から徒歩約12分の閑静な住宅街に所在し、都心へのアクセスも非常に良好。周辺には、世田谷区立将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
- 居室は1人用:18.42~20.16㎡が58室、2人用:36.85~40.63㎡が4室の合計62室で構成
- 精神的な生活の質の向上を目的としたドッグセラピーの導入や敷地内中庭には開放感のあるテラスを設置等、利用者のケアを最大限に考慮



ニチイホーム八幡山

取得予定日	2022年12月13日
取得予定価格	2,065 百万円
鑑定評価額	2,340 百万円
所在地	東京都世田谷区八幡山一丁目19番18号
アクセス	京王線「上北沢」駅
敷地面積	2,690.29㎡
鑑定NOI利回り	4.3%
居室数	62室
竣工年月	2018年1月

H-38 サニーライフ立川



新築

運用会社
独自ルート

介護付有料
老人ホーム

- 西武拝島線「武蔵砂川」駅から徒歩約5分、周辺には緑豊かな自然が残る一方、徒歩圏内にスーパーマーケットや病院などの生活利便施設を有する優れた住環境
- 2023年1月竣工・2023年3月運営開始予定であり、全国展開の実績を有する川島コーポレーションが運営する予定の介護付有料老人ホーム
- 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、機械浴室などの充実した設備と機能を備える



サニーライフ立川

取得予定日	2023年3月1日
取得予定価格	1,850 百万円
鑑定評価額	1,960 百万円
所在地	東京都立川市上砂町五丁目79番23
アクセス	西武拝島線「武蔵砂川」駅
敷地面積	1,616.06㎡
鑑定NOI利回り	4.3%
居室数	104室
竣工年月	2023年1月（予定）

新規取得資産のオペレーター

H-32 株式会社 ツクイ



<概要>

- 「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）

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

H-33 SOMPOケア 株式会社



<概要>

- 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

H-34 株式会社 ニチイケア パレス



<概要>

- 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

H-35~H-37 株式会社 ライフデザイン



<概要>

- 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

H-38 株式会社 川島コーポレーション



<概要>

- 「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
- 全施設入居無料

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

新規取得資産 (4)

北海道所在の地元有力オペレーターが運営するヘルスケア施設の取得

H-35 ライフシップ大森

スポンサー
ルート サ高住



- JR函館本線「大森」駅から徒歩約18分に位置し、「大森」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。世界有数の平地原生林である野幌森林公園を有する他、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る江別市に位置。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の揃った住環境
- 館内はバリアフリー設計で、各階に食堂やキッチン、浴室、トイレなどの共用設備が充実。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。居住者が安全で快適な暮らしを送るための住環境を整備



取得予定日	2022年12月13日
取得予定価格	1,088 百万円
鑑定評価額	1,200 百万円
所在地	北海道江別市大森扇町4番地9
アクセス	JR函館本線「大森」駅
敷地面積	2,238.00㎡
鑑定NOI利回り	6.1%
居室数	99室
竣工年月	2015年10月

H-36 ライフシップ湯の川

スポンサー
ルート サ高住



- 函館市電湯の川線「湯の川」駅から徒歩約11分に位置。「函館」駅へは市電やバス便でアクセスが可能。函館空港へは車で約8分と交通利便性に優れた立地。周辺には生活利便施設の揃った住環境
- 居室は全室1人部屋（個室）タイプ98室（18.00㎡）で構成
- 各階に食堂やキッチン、浴室、トイレなどの共用設備が充実。入居者の交流の場となる談話コーナーも設置。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



取得予定日	2022年12月13日
取得予定価格	1,020 百万円
鑑定評価額	1,100 百万円
所在地	北海道函館市湯川町三丁目12番15号
アクセス	JR函館本線「函館」駅
敷地面積	2,686.87㎡
鑑定NOI利回り	6.1%
居室数	98室
竣工年月	2015年2月

H-37 ライフシップ深川

スポンサー
ルート サ高住



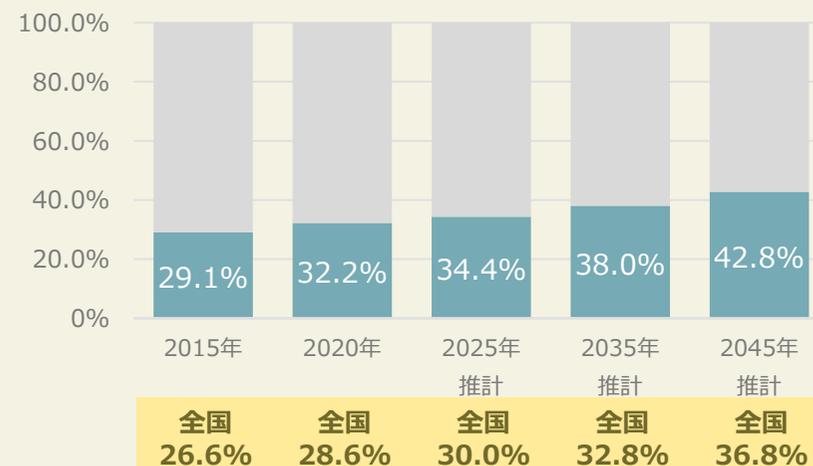
- JR函館本線・留萌本線「深川」駅より徒歩約10分に位置。「深川」駅から「旭川」駅までは約23分。周辺には深川市役所や市民球場などの公共施設の他、スーパーマーケットや郵便局、銀行などの生活利便施設の揃った住環境
- 居室は全室1人部屋（個室）タイプ100室（18.00㎡）で構成
- 各階に食堂・浴室が備わるなど共用設備も充実。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設



取得予定日	2022年12月13日
取得予定価格	758 百万円
鑑定評価額	884 百万円
所在地	北海道深川市太子町8番13号
アクセス	JR函館本線・留萌本線「深川」駅
敷地面積	2,277.99㎡
鑑定NOI利回り	7.0%
居室数	100室
竣工年月	2014年10月

【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

ポートフォリオの「質の向上」の継続

- 住宅賃貸市場が低迷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
- 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

ポートフォリオの質の向上に資する物件入替え

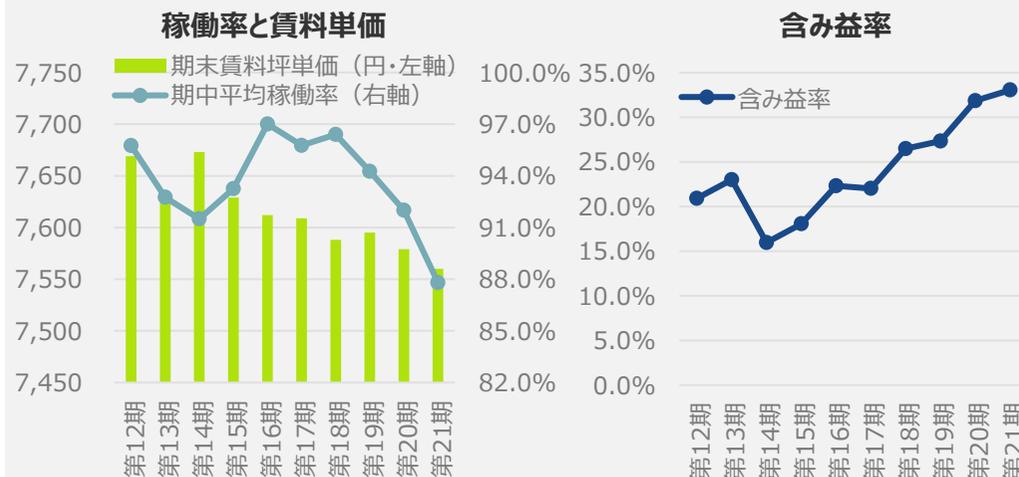


第22期物件売却の概要

名古屋	KDXレジデンス東桜Ⅱ	
	売却予定日	2022年12月20日
	売却予定価格	1,180百万円
	鑑定評価額	1,110百万円
	売却NOI利回り	4.1%
	売却益（見込み）	298百万円

物件売却の背景

- 築年数は約17年となり、**今後、資本的支出及び修繕費の増加が見込まれるタイミング**
- 近年の名古屋エリアの需給バランスの悪化に伴い稼働率及び賃料単価が下落する一方、売買市場の活況により**物件の含み益は継続的に増加**
- 築年数の経過や収益力低下による将来的な物件価値下落リスクを軽減するため、**現時点での売却により名古屋エリアの保有比率を下げ含み益を実現することが最適と判断**



平均売却
NOI利回り

4.3%

累計売却益

18.8億円

売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント

- 売却益の還元と内部留保の活用を継続し、分配金の安定成長を実現
- 外部成長、内部成長、財務運営により一時的要因を除く分配金（巡航水準）の成長に注力

売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント

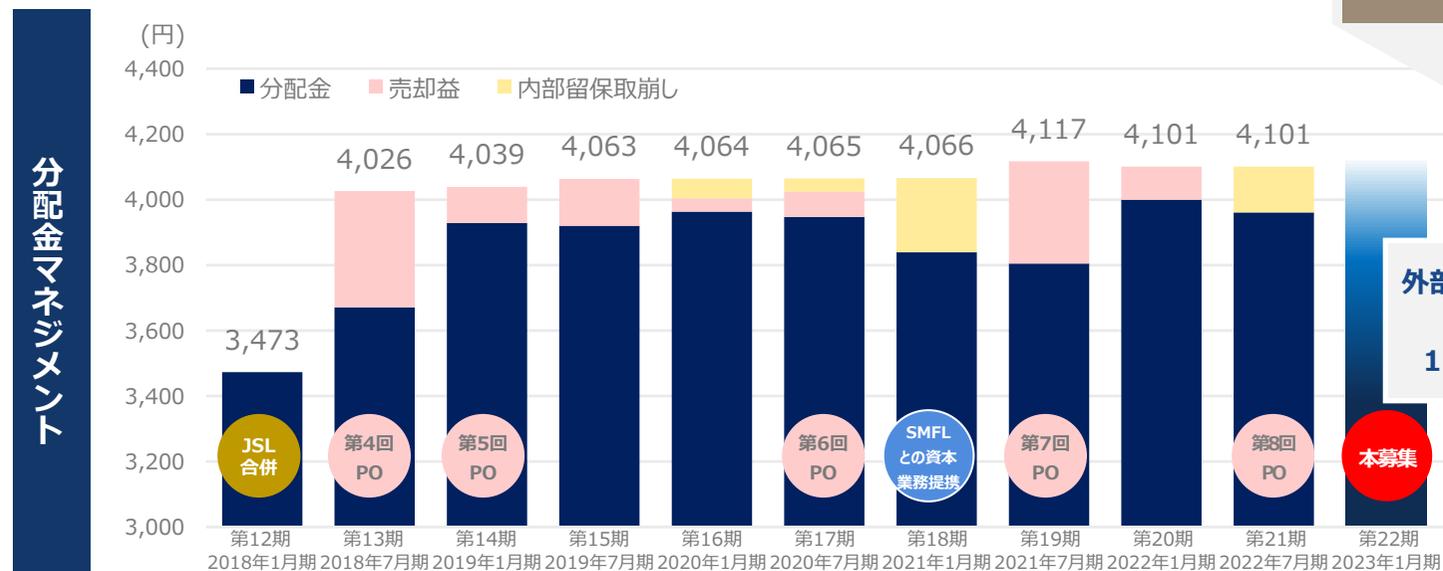
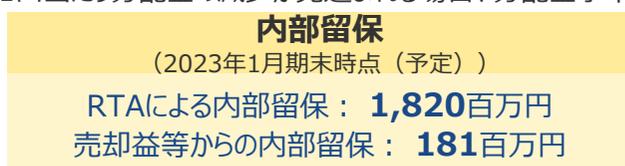
物件売却益の還元

- 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

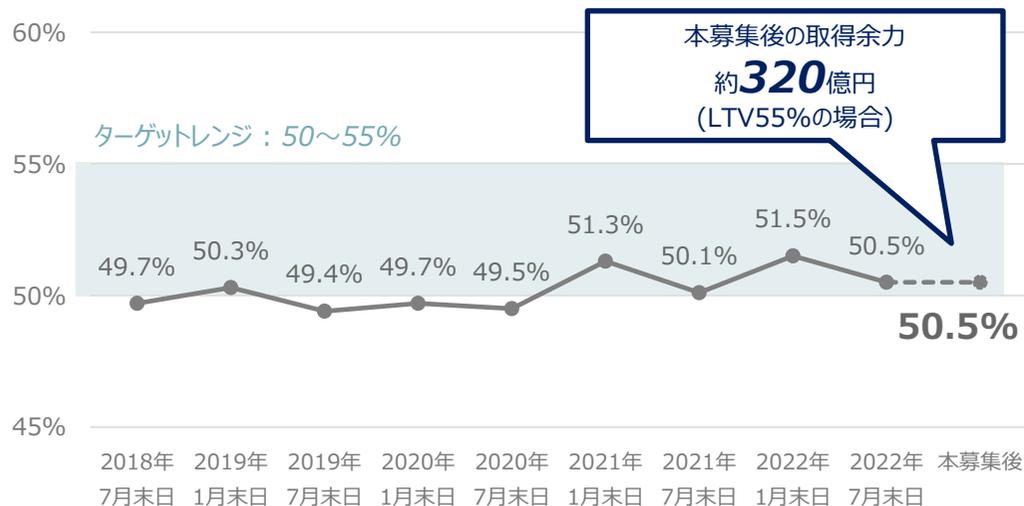


外部成長、内部成長、財務運営に加え、売却益と内部留保の活用により1口当たり分配金の安定成長を継続

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

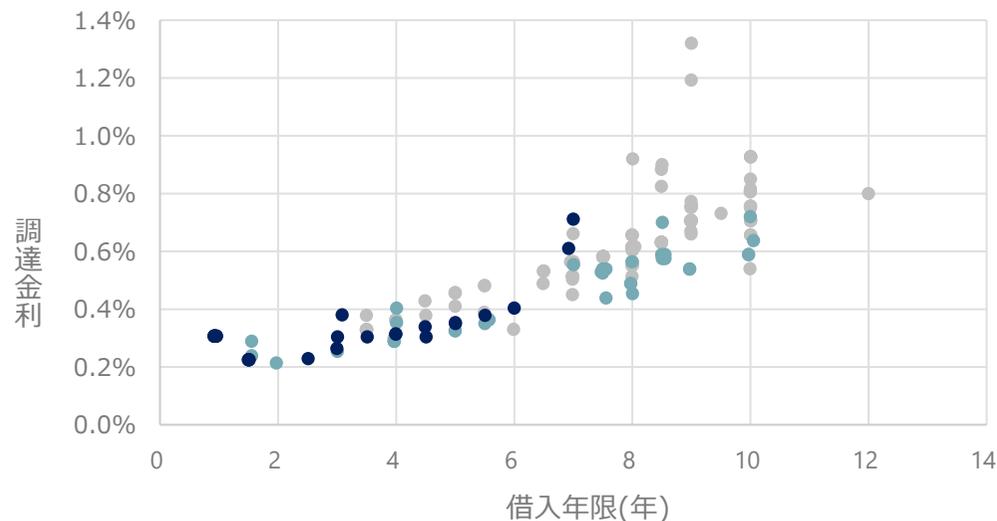
- 本募集により新規取得資産取得後も前期末のLTV水準を維持し、2023年以降の機動的な物件取得余力を確保
- 2022年初の信用格付向上を背景に拡大させてきたバンクフォーメーションを強化し、更なる財務安定性の向上を図る

LTVコントロール



調達金利と借入年限

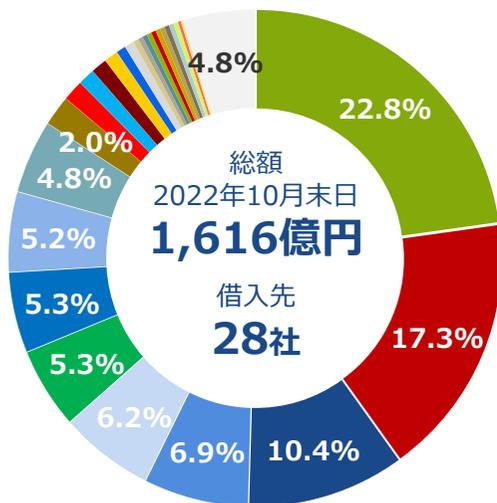
- 2021年1月から2021年12月までの間に調達した有利子負債
- 2022年1月から2022年9月までの間に調達した有利子負債
- 上記以外に残存する有利子負債



信用格付の状況 (本資料の日付現在)

レンダーフォーメーション

AA-
(見通し：安定的)
株式会社日本格付研究所 (JCR)



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%

サステナビリティへの取り組み推進による投資主価値の向上①

環境認証の取得

環境認証取得物件

計13物件

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)

23.6%
(2022年9月末日時点)

DBJ Green Building認証

計12物件



KDXレジデンス半蔵門

CASBEE評価

計2物件



KDXレジデンス
大塚ハーバービュートワー

BELS評価

計1物件



プレザングラン 大田多摩川

ESG

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



G R E S B
☆☆☆☆ 2022

「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。

気候変動への対応

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



GHG排出量の削減目標設定

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に関して、以下の削減目標を新たに設定

2030年

2015年比 40%削減

2050年

カーボンニュートラル

目論見書の電子化

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ァリングを実施



- 紙、インク等の使用量を削減し環境負荷の低減を企図
- 本募集において想定される紙の使用枚数A4用紙約76万枚の削減が可能
- 目論見書の電子交付により本文のカラーページ化を実施
- 投資家の見やすさ向上を企図

サステナビリティへの取り組み推進による投資主価値の向上②

ソーシャルファイナンスへの取り組み

ESG

- 2019年12月、J-REIT初となるソーシャルボンドを発行
- 2022年7月に本投資法人3度目となるソーシャルローンにより資金調達
- 「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
- ESG投資に積極的な金融機関等に対し投融資機会を提供することで、**新たな投資家・レンダー層の拡充と資金調達手段の多様化**を実現

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				

社会性の高いアセットへの投資運用

- 長期的な運用主体として物件取得を通じた社会の発展、課題解決への貢献を目指す

ヘルスケア施設への投資

本投資法人が保有するヘルスケア施設の資産規模(新規取得資産取得後)

38物件
75,232百万円

保育施設への投資



グレイプス川崎新町
(1Fに保育所を併設)

学生寮への投資



KDXレジデンス八王子大塚
(学生寮)

地域社会への貢献

地方創生への取り組み

- 駅周辺や団地再生プロジェクト関連物件を取得
- 地域住民も利用できる飲食店等を併設し、多世代コミュニティを形成、地方創生に貢献



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)

シェアリングサービスにおける地域協力

- 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
- 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
- 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

本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

ESG

サステナビリティ推進室及びサステナビリティ推進委員会の設置

- 2021年11月、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り組みにより、より効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、**サステナビリティ推進室を新設**
- 同時に、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**サステナビリティ推進委員会を発足**、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

従業員への取り組み

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の従業員を対象とした持投資口制度の導入を決定
- 従業員等の財産形成の一助とすることによる福利厚生増進、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

投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系

運用報酬Ⅰ

前期末の総資産額
×
0.27% (年率)

運用報酬Ⅱ

分配可能金額
×
EPU
×
0.00145%

運用報酬Ⅲ

**対東証REIT指数
パフォーマンス**
×
時価総額
×
0.15%

1口当たり利益
と連動

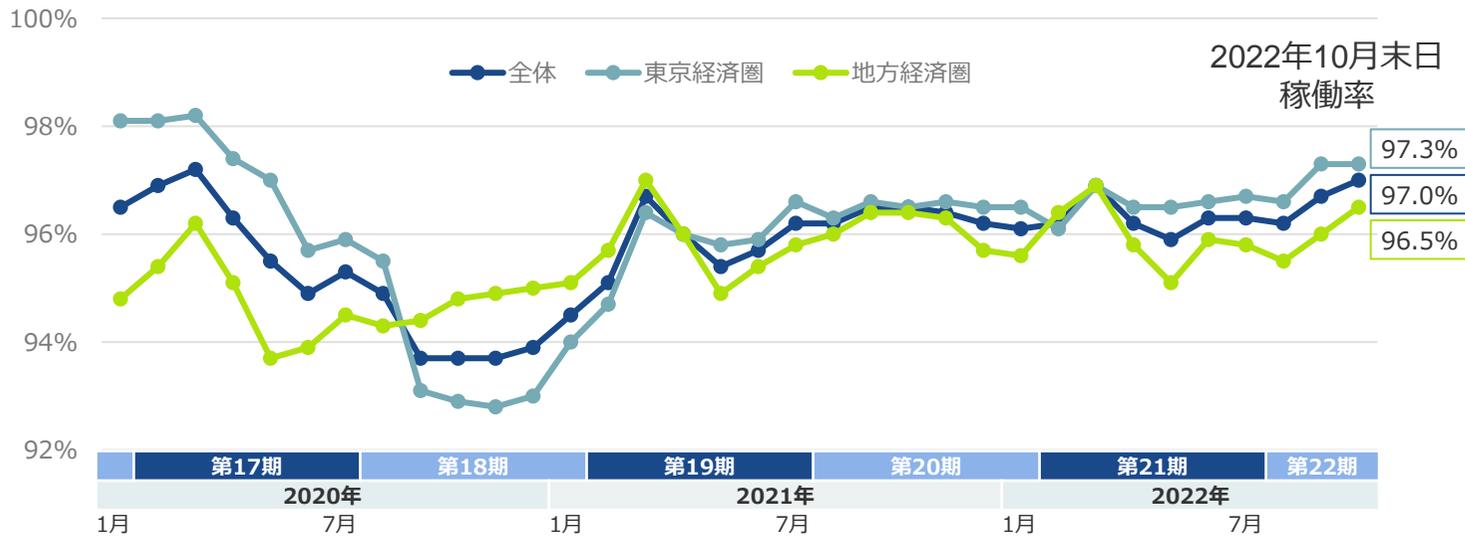
投資口価格の
パフォーマンスと連動

保有物件の運用状況

- ・ 居住用施設の稼働率は安定的に推移するとともに、賃料増加率の回復基調が継続
- ・ コロナ禍中においてもヘルスケア施設の運営は安定的に推移

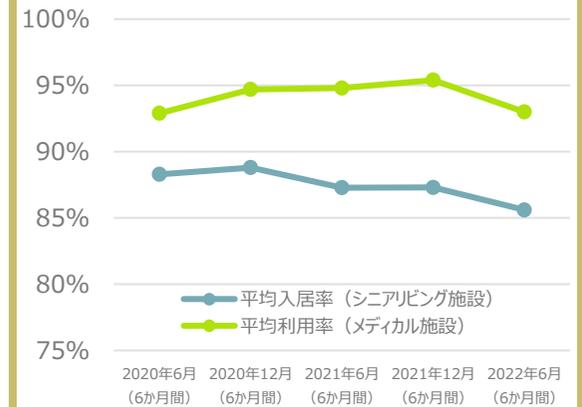
居住用施設

稼働率

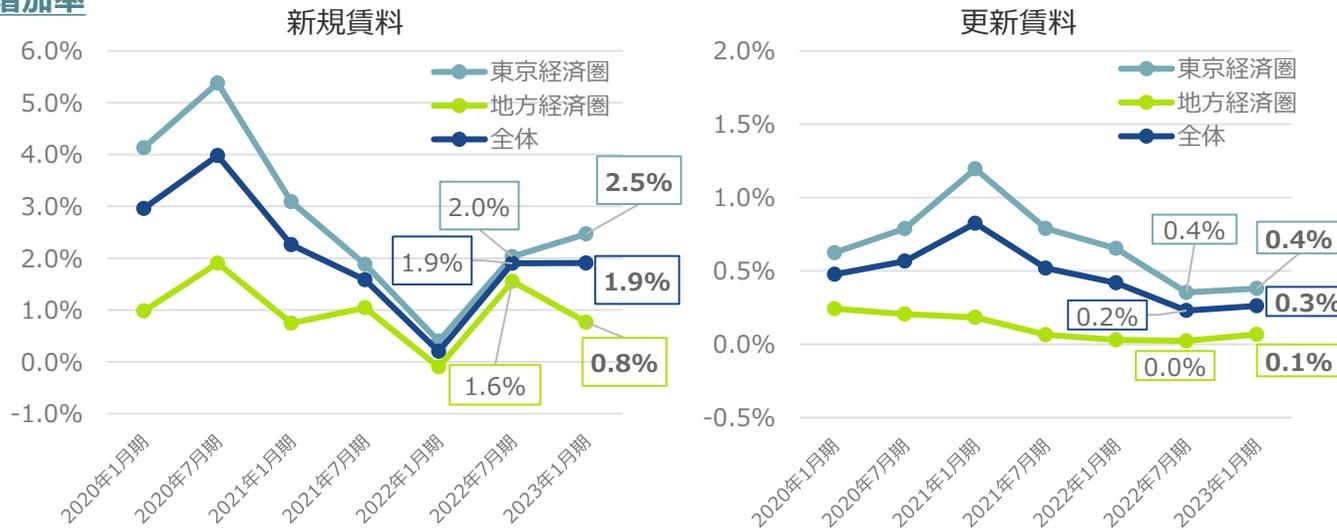


ヘルスケア施設

入居率及び利用率

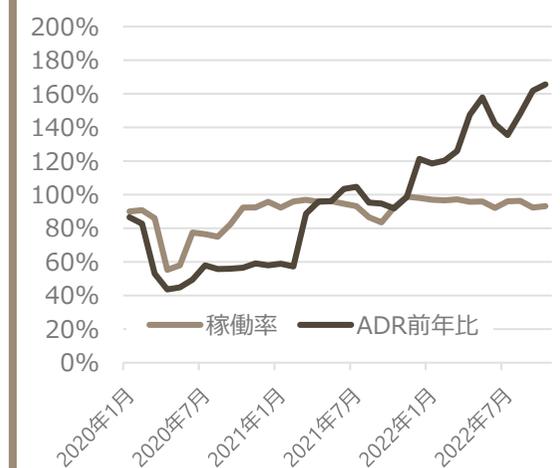


賃料増加率



宿泊施設

稼働率及びADR



注記 (1/8)

- * 本資料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。
- * 本資料において、本投資法人のことを「KDR」、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「JSL」、三井住友ファイナンス&リース株式会社を「SMFL」ということがあります。
- * 本資料において、2022年11月28日開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行を「一般募集」といい、この一般募集と同日付をもって決議されたSMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行を「本第三者割当」といい、一般募集及び本第三者割当を合わせて「本募集」といいます。
- * 本資料において、p.8に記載の9物件を個別に又は総称して「新規取得資産」といいます。新規取得資産のうち、「ツクイ・サンシャイン足立」及び「SOMPOケア ラヴィーレー之江」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」、「ライフシップ大麻」、「ライフシップ湯の川」、「ライフシップ深川」及び「サニーライフ立川」を併せて「取得予定資産」ということがあります。

p. 3

- (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。
- (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、本資料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。
- (注3) 「内部留保」については、p.14の(注3)をご参照ください。
- (注4) 「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5) 「新規取得資産取得後」のLTVについてはp.15の(注1)をご参照ください。
- (注6) 「1口当たりNAV」及び「投資口価格」については、p.5の(注1)及び(注3)をご参照ください。
- (注7) 「東証REIT Core指数」とは、東証REIT指数（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。
- (注8) 「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。

p. 4

- (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。

p. 5

- (注1) 「1口当たりNAV」は、以下のとおり算出しています。
「1口当たりNAV」= (期末純資産額 - 分配金総額 + 期末鑑定評価額 - 有形固定資産 - 信託借地権) ÷ 発行済投資口数
また、本投資法人は、2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行っているため、本投資口分割効力発生前（2018年2月末日以前）の1口当たりNAVは、それぞれ2で除することにより、本投資口分割の影響を反映しています。以下同じです。
- (注2) 「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。以下同じです。
- (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。

p. 6

(注1) 「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。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、本資料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、本資料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4) コロナ禍での居住用施設の取得推移における「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上3都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5) 「取得（予定）価格」とは、取得済資産については、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。

p. 7

(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」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。

p. 7 (続き)

(注3) 「合併以降のヘルスケア施設の取得状況」における「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。
「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4) 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。

p. 8

(注1) 本ページにおいて、「運用会社独自ルート」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、かつサポート会社（株式会社住協ホールディングス並びにその子会社である株式会社住協及び住協建設株式会社、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション並びに三菱UFJ信託銀行株式会社を、個別に又は総称していいいます。以下同じです。）及びSMFL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います。以下同じです。

(注2) 「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

(注3) 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おり、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。

(注4) 「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、本資料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。

(注5) 「新規取得資産」の所在地における「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。

注記 (5/8)

p. 9

- (注1) 「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。
- (注2) 「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。
- (注3) 居住用施設の築年数（新規取得資産取得後）は、取得（予定）価格に基づく築年数の分散状況を示しています。
- (注4) 「居住用ポートフォリオ全体」及び「ヘルスケアポートフォリオ全体」における平均築年数は、本資料の日付現在と新規取得資産取得後の2023年1月末日時点の築年数を取得（予定）価格に基づき加重平均して算出、比較しています。「うち新規取得資産」における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。

p. 11

- (注1) 「住所」及び「設立」については、2022年10月31日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。
- (注2) 「従業員数」及び「概要」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。

p. 13

- (注1) 「KDXレジデンス東桜Ⅱ」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Ⅱ」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Ⅱ」の売却益は本資料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。

p. 14

- (注1) 「売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント」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) 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3) 「内部留保（2023年1月期末時点（予定））」は、2023年1月期に係る分配金総額の支払が完了していることを前提に算出した本資料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4) 内部留保を活用した分配金マネジメントは本資料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、本資料の日付現在、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。

p. 15

- (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（定義については、後記(注2)をご参照ください。）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S M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。）。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) 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。本予定借入れの金額は、本資料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、本資料の日付現在、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。

p. 15 (続き)

- (注3) 「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4) 「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資料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。
- (注5) 「信用格付の状況 (本資料の日付現在)」における信用格付は、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。
- (注6) 「レンダーフォーメーション」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7) 「レンダーフォーメーション」における「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。
- (注8) 「調達金利と借入年限」における「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9) 「調達金利と借入年限」における「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。

p. 16

- (注1) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産 (Green Building) を支援するために、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2) 「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3) 「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」における省エネルギー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。
- (注4) 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。

p. 16 (続き)

- (注5) 「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6) 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。
- (注7) 「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8) 「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。

p. 17

- (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。
<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。

p. 18

- (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延定員(床)数で除して算出しています。
- (注4) 宿泊施設の「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。