

2019年2月4日

各 位

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
 代表者名 執行役員 佐藤 啓介
 (コード番号：3278)

資産運用会社
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
 問合せ先 レジデンシャル・リート本部
 企画部長 山本 晋
 TEL：03-5157-6011

資産の取得に関するお知らせ（ヘルスケア施設3物件）

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。）の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。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産： 下表のとおりです。
 以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本3物件」といいます。
- (2) 売買契約締結日： 2019年2月4日
- (3) 取得予定日： 2019年3月1日（ツクイ・サンシャイン町田）
 2019年6月3日（せらび恵比寿及びアルテ石屋川）^(注1)
- (4) 売主： 後記「5. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金： 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金
- (6) 決済方法： 取得日に全額支払
- (7) 貸借先： 後記「3. 取得予定資産の概要」をご参照ください。

<取得予定資産の一覧>

物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 (千円) ^(注2)
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	不動産信託受益権	6,934,600
H-23	せらび恵比寿	不動産信託受益権	1,690,000
H-24	アルテ石屋川	不動産信託受益権	1,061,000
合計			9,685,600

(注1) 本取得に関する信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

の売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後不動産等の決済・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。解約条項の内容等につきましては、後記「4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

(注2) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現するポートフォリオの分散と充実を図るため、本3物件の取得を決定しました。

本投資法人は、「人が居住・滞在する空間」である賃貸住宅等の居住用施設、老人ホーム等のヘルスケア施設及びホテル等の宿泊施設の3つのアセットタイプへ投資を行います。今後につきましても、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、それぞれのアセットタイプが有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

また、本3物件の取得にあたっては、後記「3. 取得予定資産の概要」に記載する各物件の物件特性等を評価し、取得を決定しています。

3. 取得予定資産の概要

(H-22) ツクイ・サンシャイン町田

物 件 名 称	ツクイ・サンシャイン町田	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 (注1)	2015年3月27日から2029年2月28日	
前 所 有 者	合同会社KSLF5	
所 在 地 (注2)	東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号(西館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号(東館)	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	10,422.15㎡
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	建 蔽 率 (注3)	60%(西館)、50%(東館)
	容 積 率 (注3)	150%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	7,452.52㎡(西館) 7,986.80㎡(東館)
	竣 工 年 月	2011年3月(西館) 2012年2月(東館)
	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建(西館) 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建(東館)
設 計 会 社	株式会社LAU公共施設研究所	
施 工 会 社	株式会社間組東京建築支店	
建 築 確 認 機 関	ハウスプラス確認検査株式会社	
地 震 P M L 値 (注4)	7.32%	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

取得予定価格	6,934,600千円		
鑑定評価額 ^(注5)	7,070,000千円(3,810,000千円(西館)/3,260,000千円(東館))		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
取得後の担保設定の有無	なし		
テナントの内容	(2018年10月末日現在)		
テナントの総数 ^(注6)	1		
テナント	株式会社ツクイ		
総賃料収入 ^(注7)	テナントの同意を得られていないため非開示としています。		
敷金・保証金 ^(注8)	テナントの同意を得られていないため非開示としています。		
賃貸面積 ^(注9)	15,553.33㎡		
賃貸可能面積 ^(注10)	15,553.33㎡		
稼働率 ^(注11)	100.0%		
PM会社 ^(注12)	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社 ^(注13)	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 ^(注14)	パススルー		
その他特筆すべき事項	<p>・本物件西館の高圧引込地中配線ケーブルについて、2019年2月11日を予定日として、売主の責任と負担において更新工事を行うことを、売主との間で合意しています。</p>		
テナントの契約概要	<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2011年4月1日から2042年3月31日（西館） 2014年6月1日から2044年5月31日（東館） 賃料改定：5年毎に協議を行い、賃料改定を行うものとします。ただし、著しい諸物価、公租公課の変動、その他著しい経済情勢の変化があった場合には、その時点で協議して賃料改定を行います。 契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに書面による賃貸借契約の終了通知がないときは、同一条件で更に賃貸借期間は5年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約：賃借人が解約するときは、12か月前までに書面により賃借人に対し通知しなければなりません。ただし、12か月前までに書面での通知ができない場合には、不足する期間の賃料を賃貸人に支払うものとします。なお、賃借人から解約する場合において、賃借人が新たな賃借人を斡旋し、賃貸人の同意のもとに同等以上の賃貸借契約が締結された場合には、賃貸人は賃借人から預かる敷金を返還するものとします。ただし、新たな賃借人が決定しない場合には、違約金として賃借人は敷金の返還請求権を放棄し、解約申し入れ時点における賃貸人の資産管理簿に記載された本物件の残存簿価相当額及び建物除却費用相当額を賃貸人に支払うものとします。</p>		
<p>入居者の状況・施設の概要^(注15) (重要事項説明書記載日 2018年7月1日現在(西館)、2018年4月1日現在(東館)を参考に記載)</p>			
オペレーター	株式会社ツクイ	開設年月日	2011年5月1日(西館) 2014年7月1日(東館)
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	168(西館) 180(東館)
居住の権利形態	利用権	定員(人)	168(西館) 180(東館)

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

居室面積帯 (㎡)	18.56 (西館) 18.56 (東館)	入居者数 (人)	164 (西館) 136 (東館)
入居時要件	混合型(自立含む)(西館) 混合型(自立除く)(東館)	入居率 (%)	98 (西館) 76 (東館)
入居者の平均要介護度	2.1 (西館) 2.3 (東館)	入居者の平均年齢 (歳)	88.6 (西館) 85.1 (東館)
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金 (円)	—	9,000,000 (西館) 9,500,000 (東館)	
月額利用料 (円)	264,000 (西館) 247,000 (東館)	174,000 (西館) 152,000 (東館)	
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5人以上(西館) 介護職員1人以上(東館)
物件特性			
<p>東京都内のベッドタウン町田に所在するハイクオリティ物件 (東京都内のベッドタウンに位置するロケーション優位)</p> <p>本物件は、最寄り駅である京王相模原線「多摩境」駅から道路距離で約1.7kmとやや距離はあるものの、老人ホームという用途を勘案すると、親族の面会や職員の通勤の利便性の点において特段の問題は認められず、また、主な利用駅である京王相模原線「南大沢」駅及びJR横浜線「相模原」駅との間で無料シャトルバスによる送迎が行われており、老人ホームとしての立地条件は相応です。</p> <p>更に、都内へのアクセスも良好かつ東京都内のベッドタウンとして人口増加がみられ、居住エリアとして魅力が高まっている地域でもあります。</p> <p>最寄り駅近郊には大型商業店舗などが立ち並び、生活利便性が高く、入居者にとって居住しやすい環境が揃っていると、本投資法人は考えています。</p> <p>(多様なサービスメニューを備えたハイクオリティ施設)</p> <p>対象建物は、介護付有料老人ホームとして設計された建物であり、居室は全て個室で、居室面積は18.56㎡と十分な面積が確保されているほか、食堂や多目的スペース等の共用部分が十分に配置されています。</p> <p>加えて、施設規模としては、東館180部屋・西館168部屋の合計348部屋を誇ります。また、各フロアへのスタッフの配置や、機能訓練指導員 (PT (理学療法士) ・OT (作業療法士) 等) 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ます。また、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を提供しているほか、協力医療機関との連携によるターミナルケアにも対応している物件です。</p> <p>(運営状況)</p> <p>本物件の賃借人である株式会社ツクイは、全国で多数の在宅型介護サービス施設や有料老人ホームを展開する等、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。</p>			

- (注1) 信託期間については、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、当該変更後の信託期間 (予定) を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「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には、番地住所による建物住所又は登記簿上の建物所在地 (複数ある場合はそのうちの1の建物所在地) を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「建蔽率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建蔽率又は都市計画で定められる指定容積率 (複数ある場合はそのいずれも) を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2018年12月付で作成したポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。以下同じです。
- (注5) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年12月1日です。以下同じです。
- (注6) 「テナントの総数」には、2018年10月末日現在有効な各物件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が、本投資法人による取得予定資産の取得日以降にマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される予定である場合、テナント総数を「1」として記載しています。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (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なされるようお願いいたします。

- (注7) 「総賃料収入」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）の合計額、また、マスターリース種別が「賃料保証」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注8) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等（住宅等の敷金・保証金等の合計。ただし、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場合には、これを含みます。）の合計額を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により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記載しています。また、マスターリース種別が「賃料保証」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を表示しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、「パススルー」の敷金・保証金等及び「賃料保証」の敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注9) 「賃貸面積」には、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。以下同じです。
- (注10) 「賃貸可能面積」には、取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（取得予定資産に関して複数の建物が存在する場合には、各取得予定資産の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。以下同じです。
- (注11) 「稼働率」には、取得予定資産における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、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12) 「PM会社」は、取得予定資産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。以下同じです。
- (注13) 「マスターリース会社」は、取得予定資産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。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場合また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。以下同じです。
- (注14) 「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場合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。以下同じです。
- (注15) ①「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(m²)」、「入居者数(人)」、「入居時要件」、「入居率(%)」、「入居者の平均年齢(歳)」、「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には、「-」と記載しています。以下同じです。
- ②「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。
- ③「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には、「-」と記載しています。以下同じです。

(H-23) せらび恵比寿

物 件 名 称	せらび恵比寿	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2018年7月5日から2029年6月2日	
前 所 有 者	合同会社トロピック・スリー	
所 在 地	東京都目黒区三田二丁目10番20号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	933.94m ² (注)
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,459.56㎡
	竣 工 年 月	2007年3月
	用 途	養護所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
設 計 会 社	株式会社高齢者生活環境研究所	
施 工 会 社	大成建設株式会社東京支店	
建 築 確 認 機 関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	
地 震 P M L 値	7.29%	
取 得 予 定 価 格	1,690,000千円	
鑑 定 評 価 額	1,700,000千円	
鑑 定 評 価 機 関	JLL森井鑑定株式会社	
取得後の担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2018年10月末日現在)	
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社日本ケアリンク
	総賃料収入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	敷金・保証金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	賃貸面積	1,557.73㎡
	賃貸可能面積	1,557.73㎡
	稼働率	100.0%
P M 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	
その他特筆すべき事項	・本物件と一部の隣地との境界が未確定ですが、本物件の引渡時までに売主の責任と負担において境界確認書を取得することを、売主との間で合意しています。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

テナントの契約概要	<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2007年9月1日から2027年8月31日 賃料改定：当初3年間は賃料は改定されません。4年目以降、公共料金や諸物価の変動、公租公課の変動、近隣建物の賃料相場の変動、その他経済情勢を考慮して、協議の上、賃料を改定することができます。なお、2022年4月末日までは賃貸人及び賃借人は賃料改定の協議を行わないものとされています。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに賃貸人又は賃借人より書面による解約通知がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。</p> <p>中途解約：賃貸人及び賃借人は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が誠意を持って現契約と同等の条件による新借主を探すことを条件として、12か月前までに中途解約について書面で通知し、双方同意した場合には解約することができます。なお、賃貸人と新借主との間で現契約と同等の条件による賃貸借契約が締結された場合には、上記12か月の解約予告期間内であっても、新借主との賃貸借契約が締結された日をもって中途解約が可能になります。ただし、新借主との賃貸借契約における賃料が、解約時の賃料と比較して、賃貸人に不利益である場合には、賃借人は契約期間の残余の期間に解約時の賃料と新賃料の差額を乗じた金額を賃貸人に支払うものとされています。更に、賃借人が探索した新借主の賃貸借契約条件が、解約時の賃貸借条件と比較して賃貸人に不利益を及ぼさないにも拘らず、賃貸人が合理的な理由なくして新借主との契約を拒絶するなど、賃貸人の責めに帰すべき事由により新借主との賃貸借契約が締結されない場合には、賃借人は以降の賃料の支払を免れるものとされています。加えて、賃借人が解約を通知してから12か月が経過した時点で、賃貸人と新借主との間で賃貸借契約が締結されていない場合には、賃借人は8か月分の賃料相当額を賃貸人に支払うことにより中途解約ができます。</p>		
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2018年8月1日現在を参考に記載）			
オペレーター	株式会社日本ケアリンク	開設年月日	2010年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	34
居住の権利形態	利用権	定員（人）	34
居室面積帯（㎡）	18.12～20.45	入居者数（人）	32
入居時要件	混合型（自立含む）	入居率（%）	94
入居者の平均要介護度	2.9	入居者の平均年齢（歳）	90.8
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	—	30,000,000	
月額利用料（円）	717,428	267,428	
介護に関わる職員体制	1.5:1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員3人以上
物件特性			
閑静な住宅街に所在し、東京都心部からのアクセスも良好 （交通利便性が高く、居住環境に優れる）			

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（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なされるようお願いいたします。

最寄り駅であるJR山手線「目黒」駅から徒歩約10分、JR山手線「恵比寿」駅からも徒歩約11分と交通アクセスが良好な場所に位置する、交通利便性の高い介護付有料老人ホームです。付近には中規模一般住宅や共同住宅が建ち並び、閑静な街並みが広がっています。

本物件の周辺には、協力医療機関である古川橋病院や厚生中央病院が所在しており、加えて桜の名所である「目黒川」の近くに立地しており居住環境が良好であると、本投資法人は考えています。

(高齢者施設需要の高い目黒区に所在)

本物件は、後期高齢者の増加に伴い、要介護高齢者の増加が顕著にみられる目黒区に所在し、同エリアでは今後高齢者施設の需要の増加が見込まれ、入居ニーズが高くなっていると、本投資法人は考えています。

(優位性のある設備、サービス)

本物件は高台に所在するため眺望が良好であり、天井の高いダイニング・スペースや広々としたルーフバルコニー等の共用スペースが充実しています。

介護付有料老人ホームで、全室個室の総居室数34室で構成され、ダイニング・スペースを含む充実した共用部分を有しています。個室の面積は18.12~20.45㎡(一部屋当たり平均面積は19㎡)となっています。

1フロア当たり平均約11室と少人数のフロア構成であり、2007年の運営開始以来、入居者に対する看護/介護職員の人員配置を1.5:1以上とし、手厚いサービスを提供しているほか、夜間看護体制や看取り体制も充実しています。

(注) 本物件の敷地の一部(0.94㎡)を私道として提供しています。

(H-24) アルテ石屋川

物 件 名 称	アルテ石屋川	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2017年6月1日から2029年6月2日	
前 所 有 者	合同会社トロピック・スリー	
所 在 地	兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号	
土 地	所 有 形 態	転借地権 ^(注)
	敷 地 面 積	1,303.20㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
建 物	容 積 率	300%/200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,444.81㎡
	竣 工 年 月	2008年7月
用 途	用 途	老人ホーム・グループホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
設 計 会 社	三本矢創合設計	
施 工 会 社	大成建設株式会社関西支店	
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社	
地 震 P M L 値	2.73%	
取 得 予 定 価 格	1,061,000千円	
鑑 定 評 価 額	1,430,000千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得後の担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2018年10月末日現在)	
テナントの総数	1	
テナント	医療法人社団 博心会	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

	総賃料収入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。		
	敷金・保証金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。		
	賃貸面積	3,444.81㎡		
	賃貸可能面積	3,444.81㎡		
	稼働率	100.0%		
P	M	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		
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。		
テナントの契約概要		<p>契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：2017年7月1日から2048年8月31日 賃料改定：当初10年間は賃料は減額改定されません。11年目以降、土地・建物価格の公租公課、地代、マーケットにおける賃料水準の変動、消費者物価指数の増減率、経済情勢の変動等及び市場調査の結果等を参考に協議した上で、合意により5年毎に賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：定期建物賃貸借契約であることから、更新されません。 中途解約：賃貸人及び借借人は原則中途解約することはできません。ただし、2027年7月1日以降、借借人は、下記のうちどちらかを充足した場合に限り中途解約することができます。①中途解約日の12か月前までに書面で通知し、かつ3か月前までに、賃貸人が認めるオペレーターとの間で主要な条件が同等である賃貸借契約を締結し、かつ中途解約日から有料老人ホーム・グループホーム事業等を開始できる場合。②2027年7月1日以降、中途解約日の6か月前までに書面で通知し、中途解約日の月額賃料の18か月相当額を支払った場合。</p>		
入居者の状況・施設の概要 (介護付有料老人ホーム・重要事項説明書記載日 2018年6月16日現在を参考に記載)				
オペレーター	医療法人社団 博心会	開設年月日	2008年9月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	54(介護及び自立)	
居住の権利形態	利用権	定員(人)	64(介護及び自立)	
居室面積帯(㎡)	(最小) 15.18~33.44	入居者数(人)	58(介護及び自立)	
入居時要件	混合型(自立含む)	入居率(%)	90.6(介護及び自立)	
入居者の平均要介護度	2.0(介護及び自立)	入居者の平均年齢(歳)	85(介護及び自立)	
利用料の支払方式				
	月払い方式		一時金方式	
入居一時金(円)	-		6,600,000	
月額利用料(円)	268,000(介護) 290,900(自立)		158,000(介護) 180,900(自立)	
介護に関わる職員体制	2:1	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員4人以上	
入居者の状況・施設の概要 (グループホーム・重要事項説明書記載日 2018年6月16日現在を参考に記載)				
オペレーター	医療法人社団 博心会	開設年月日	2008年9月1日	
施設の類型	グループホーム	居室数(室)	18	
居住の権利形態	-	定員(人)	18	
居室面積帯(㎡)	11.40~13.10	入居者数(人)	17(2018年11月30日現在)	
<p>ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。</p>				

入居時要件	要支援・要介護	入居率 (%)	94.4 (2018年11月30日現在)
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)	193,050	—	
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制 (最小時人数)	—
物件特性			
<p>神戸・三宮に加えて大阪都心部からのアクセスも良好な複合型ヘルスケア施設 (「石屋川」駅から徒歩約5分と交通アクセスが良好な場所に立地) 本物件は大阪都心部から電車で1時間以内、神戸市中心部から電車で30分以内と高い交通利便性を有しています。また、本物件は、最寄り駅である阪神電鉄本線「石屋川」駅より徒歩約5分の交通アクセスが良好なエリアに所在する複合型ヘルスケア施設です。 周辺には共同住宅等が建ち並び、公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がる、住環境の優れたエリアです。 (介護付有料老人ホームとグループホームが併設) 介護付有料老人ホームとグループホームが併設されており、介護付有料老人ホームは介護居室個室34室、一般居室個室20室で構成されており、介護居室個室の一部屋当たり平均面積は約18㎡、一般居室個室の一部屋当たり平均面積は約35㎡となっています。 主に神戸・大阪を拠点に高齢者施設を展開する医療法人が運営する複合型の高齢者施設です。 一階のエントランスには地域交流スペースが併設されており、また各フロアにはリビング・ダイニングが整備されプライベートから共用部分へのアクセスがスムーズです。 介護付有料老人ホームでは、入居者に対する看護/介護職員の人員配置を2:1以上とし、手厚いサービスを提供しているほか、リハビリテーション施設では、各種マシンのみならず、蓄積されたノウハウを活かした理学療法士や作業療法士等の専門スタッフによるプログラムを提供している施設です。</p>			

(注) 本物件土地の全部について、受託者は、転貸人である法人1社との間で土地転貸借契約 (一般定期転借地権設定契約) を締結しています。なお、転貸借契約の概要は、以下のとおりです。

転借地権設定者：転借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

借地権の種類：借地借家法第22条に基づく一般定期転借地権

転借地期間：2017年6月1日から2066年6月30日まで

賃料及び賃料改定：転借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

敷金・保証金：転借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本3物件のうち (H-23) せらび恵比寿及び (H-24) アルテ石屋川に係る信託受益権売買契約 (以下「本契約」と総称します。) については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

本契約においては、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。仮に、本投資法人が売買実行日までに本物件の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、本契約上、本投資法人の義務違反を構成せず、本投資法人が売主に対し違約金の支払義務や損害賠償責任を負うことはありません。よって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合であっても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分 (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なされるようお願いいたします。

5. 売主の概要

(H-22) ツクイ・サンシャイン町田

名称	合同会社KSLF5
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ケーケーパートナーズ 職務執行者 石本忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金100万円
設立年月日	2015年3月4日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	匿名組合出資者の同意を得られていないため非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社の100%子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主よりアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」かつ投信法上の「利害関係人等」に該当します。

(H-23) せらび恵比寿及び (H-24) アルテ石屋川

名称	合同会社トロピック・スリー
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人トロピック・スリー 職務執行者 飯塚和正
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金100万円
設立年月日	2018年5月21日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	他の匿名組合出資者の同意を得られていないため非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が全出資持分を保有しています。なお、本投資法人は、売主を営業者とする匿名組合出資事業において、匿名組合出資持分を保有しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社の100%子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主よりアセット・マネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」に該当します。

(注) 合同会社トロピック・スリーは、本投資法人が匿名組合出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は、本取得において、匿名組合出資にあたり付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び付与された優先交渉権の詳細につきましては、2018年7月4日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。なお、本物件を本投資法人へ売却することに伴い、本投資法人が出資持分を保有する当該匿名組合事業は終了する予定です。

6. 物件取得者等の状況

(H-22) ツクイ・サンシャイン町田

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KSLF5	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める「利害関係者」かつ投信法上の「利害関係人等」	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2015年3月27日	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	—

(H-23) せらび恵比寿

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社トロピック・スリー	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める「利害関係者」	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2018年7月5日	—
取得価格	1,610,000千円（税抜）	—

(H-24) アルテ石屋川

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社トロピック・スリー	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める「利害関係者」	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2018年7月5日	—
取得価格	1,050,000千円（税抜）	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

7. 媒介の概要

本3物件の取得に係る取引に媒介はありません。

8. 利害関係人等との取引

(H-22) ツクイ・サンシャイン町田の取得に係る取引は、上記のとおり、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」及び投信法上の「利害関係人等」との取引に該当します。また、(H-23) せらび恵比寿及び(H-24) アルテ石屋川の取得に係る取引は、上記のとおり、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」との取引に該当します。このため、本資産運用会社は、レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に則り、本3物件の取得について、2019年1月30日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2019年2月4日開催の運用委員会において審議及び承認の決議、更に、(H-23) せらび恵比寿及び(H-24) アルテ石屋川については、2019年2月4日開催の投資法人役員会の審議を経て承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を取得しています。

9. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、(H-23) せらび恵比寿及び(H-24) アルテ石屋川に係る構造設計関連書類（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。なお、(H-22) ツクイ・サンシャイン町田は、2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。

- ① 構造計算適合性判定者：株式会社ハイ国際コンサルタント
調査対象物件：以下1物件
(H-23) せらび恵比寿
- ② 構造計算適合性判定者：株式会社あぼろ建築舎
調査対象物件：以下1物件
(H-24) アルテ石屋川

10. 今後の見通し

本投資法人の2019年7月期（第15期：2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）における運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表しました「2019年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	ツクイ・サンシャイン町田（西館）
-----	------------------

鑑定評価額	3,810,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,810,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	3,860,000,000	現行の賃貸借契約に基づく純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	14,760,000	
維持管理費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない。
修繕費	1,888,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PMフィー	900,000	契約条件に基づく報酬額、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	0	一括賃貸に供されているため、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	11,629,000	2018年度の課税資料をもとに、負担調整措置の内容等を考慮のうえ査定
損害保険料	322,000	保険料見積額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
その他費用	21,000	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	168,637,000	
(4) 一時金の運用益	1,781,000	運用利回りを1%として査定
(5) 資本的支出	4,406,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	166,012,000	
(7) 還元利回り	4.3%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	3,750,000,000	
割引率	4.1%	類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,420,000,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、京王相模原線「多摩境」駅から道路距離で約1.7kmとやや距離はあるものの、シャトルバスが定期的に運行しており、親族の面会等における利便性が確保されている。建物は、居室数が168室で、居室面積18.56㎡程度と十分な広さが確保されている。さらに、建物中央部には光庭が設けられており、食堂や多目的スペース等の共用部分も十分に備えられるなど、一定の建物スペックを有している。以上より、対象不動産は老人ホームとして一定の建物グレード、設備水準を備えており、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められる。これらを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（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なされるようお願いいたします。

物件名	ツクイ・サンシャイン町田（東館）
鑑定評価額	3,260,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018 年 12 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,260,000,000	直接還元法による価格及びDCF法による価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	3,300,000,000	現行の賃貸借契約に基づく純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室損失等	非開示 (注)	
(2) 運営費用	15,770,000	
維持管理費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない。
修繕費	2,280,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	900,000	契約条件に基づく報酬額、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	0	一括賃貸に供されているため、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	12,230,000	2018 年度の課税資料をもとに、負担調整措置の内容等を考慮のうえ査定
損害保険料	342,000	保険料見積額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
その他費用	18,000	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	145,711,000	
(4) 一時金の運用益	1,615,000	運用利回りを 1%として査定
(5) 資本的支出	5,319,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	142,007,000	
(7) 還元利回り	4.3%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	3,210,000,000	
割引率	4.1%	類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,170,000,000	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、京王相模原線「多摩境」駅から道路距離で約 1.7km とやや距離はあるものの、シャトルバスが定期的に運行しており、親族の面会等における利便性が確保されている。建物は、居室数が 180 室で、居室面積は 18.56 m ² と十分な広さが確保されている。さらに、建物中央部には光庭が設けられており、食堂や多目的スペース等の共用部分も十分に備えられるなど、一定の建物スペックを有している。以上より、対象不動産は老人ホームとして一定の建物グレード、設備水準を備えており、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められる。これらを勘案して鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（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なされるようお願いいたします。

物件名	せらび恵比寿
鑑定評価額	1,700,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2018 年 12 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,700,000,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,730,000,000	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	6,059,000	
維持管理費	—	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	—	テナント負担のため計上しない
修繕費	1,117,000	エンジニアリング・レポートの見積もりを平準化した額に基づき計上
PM フィー	1,200,000	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
テナント募集費用等	—	なし
公租公課	3,662,000	土地は実額を基礎とし変動率を考慮。建物は経年減価等を考慮し査定
損害保険料	80,000	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
その他費用	—	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	71,792,000	
(4) 一時金の運用益	—	なし
(5) 資本的支出	2,606,000	エンジニアリング・レポートの見積もりを平準化した額に基づき計上
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	69,186,000	
(7) 還元利回り	4.0%	割引率に収益及び元本変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,670,000,000	
割引率	3.8%	類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定
積算価格	1,560,000,000	
土地比率	89.7%	
建物比率	10.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産は、JR山手線「目黒」駅から徒歩約10分、「恵比寿」駅から徒歩約11分と、両駅から徒歩圏に存する。周辺には、富裕層やそれに準じた比較的所得水準が高い層が居住する中規模一般住宅や共同住宅が建ち並び、利便性や住環境に恵まれた高台にある閑静な住宅地域に立地する。対象施設の全個室にはエアコンのほかに床暖房の設備を設置し、リビングテーブル、チェア、カーテン等の一部家具も備え付けられている。</p> <p>以上より、対象不動産は立地優位性に加え、有料老人ホームとして一定の建物グレード、設備水準を備えており、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められる。これらを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

物件名	アルテ石屋川
-----	--------

鑑定評価額	1,430,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,430,000,000	DCF法による価格を重視し、直接還元法による価格を参酌して査定
直接還元法による価格	1,440,000,000	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室損失等	非開示 (注)	
(2) 運営費用	19,979,500	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,927,500	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	1,200,000	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0	
公租公課	4,600,400	2018年度実績資料に基づき査定
損害保険料	149,600	保険資料に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
その他費用	12,102,000	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	82,020,500	
(4) 一時金の運用益	-300,000	運用利回りを1%として査定
(5) 資本的支出	3,855,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	77,865,500	
(7) 還元利回り	5.4%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	1,430,000,000	
割引率	5.1%~5.2%	類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定
復帰価格割引率	5.2%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,210,000,000	
土地比率	15.0%	
建物比率	85.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>対象不動産は、阪神電鉄本線「石屋川」駅の南方徒歩約5分に所在し、交通利便性は良好である。また、対象建物については、神戸を拠点に高齢者施設を展開する医療法人が運営する複合型の高齢者施設であって、施設内には介護付有料老人ホーム(一般居室との混合型)とグループホーム、デイサービスが併設されている。居室については、介護居室は全室個室によりプライベート空間を確保している一方で、一般居室は2人入居も可能な広さを確保している。1階には入居者と地域との交流を図れる地域交流スペースやテラスも整備されており、自然を感じられる造りとなっているほか、各階にはリビング・ダイニングが設けられ、入居者の家族や友人との団欒に利用できるゲストルームも完備している。介護居室における介護スタッフの比率は2:1で手厚いサービスを提供しているほか、入居者が24時間安心して日常生活を送れるように夜間にはスタッフが常駐していることから、近隣の介護付有料老人ホームと比してもサービスは遜色ないレベルにあるものと思料される。</p>
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

	以上を踏まえ、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められる。これらを勘案して鑑定評価額を決定した。
--	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

<p>ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。</p>
--

※参考(鑑定NO I 利回り = 上記鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(NO I) ÷ 取得予定価格)

物件番号	取得予定資産の名称	鑑定NO I 利回り (小数第2位を四捨五入)
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	4.5%
H-23	せらび恵比寿	4.2%
H-24	アルテ石屋川	7.7%

以 上

<添付資料>

- 参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 取得予定資産の写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧 (本3物件取得後)

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.kdr-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

物件名	H-22 ツクイ・サンシャイン町田	H-23 せらび恵比寿	H-24 アルテ石屋川
調査業者	株式会社E R I ソリューション	株式会社ハイ国際 コンサルタント	株式会社E R I ソリューション
調査書年月	2019年1月	2018年12月	2018年12月
今後1年間に必要 とされる修繕費	-	530	-
今後2～12年間に 必要と想定される 修繕費	159,300	44,140	67,590
再調達価格	3,926,000	403,000	773,000

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

参考資料2 取得予定資産の写真及び地図 (H-22) ツクイ・サンシャイン町田

西館



エントランスホール



東館



ダイニング・スペース



居室



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

(H-23) せらび恵比寿

外観



ダイニング・スペース



談話室



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（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なされるようお願いいたします。

外観



談話室



エントランス



広域図



周辺図



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（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なされるようお願いいたします。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本3物件取得後）

用途及び地域	物件名称	取得（予定）価格 （千円） <small>（注2）</small>	比率 ^{（注2）} （%）	取得（予定）日
居住用施設 東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	2.0	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.8	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.4	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.6	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.3	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.2	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	0.8	2012年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.3	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.6	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.5	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.3	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス御徒町	850,000	0.4	2013年8月7日	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

居住用施設 東京経済圏	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.6	2014年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.4	2014年8月7日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.2	2014年8月7日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.5	2014年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.6	2014年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.1	2014年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	0.8	2014年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.1	2014年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	2.1	2015年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.9	2015年2月5日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	1.3	2015年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.5	2015年6月1日
	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.5	2015年9月30日
	KDXレジデンス神田	700,000	0.3	2015年9月30日
	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.2	2015年10月30日
	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.5	2016年8月30日
	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.5	2016年8月1日
	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
	KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス上石神井	648,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス新大塚	764,000	0.3	2016年11月1日
	KDXレジデンス桜上水	894,000	0.4	2016年11月1日
KDXレジデンス両国	842,000	0.4	2016年11月1日	
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	3.2	2017年8月22日	
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.8	2018年8月2日	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

	KDXレジデンス日吉	2,635,300	1.1	2018年8月2日
	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.6	2019年2月1日
	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.5	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.3	2019年2月21日
	80物件 小計	122,505,530	52.5	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.5	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.5	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.2	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.6	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.7	2012年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜 I	2,350,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜 II	900,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木 I・II	1,275,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.5	2013年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス天神東 II	680,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013年8月7日
	メロディーハイム御殿山	400,000	0.2	2014年8月7日
	レオパレス Flat 新栄	3,500,000	1.5	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.4	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.4	2014年12月18日
KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.8	2015年2月5日	
KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	4,606,296	2.0	2015年2月5日	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人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なされるようお願いいたします。

	KDXレジデンス南三条	915,000	0.4	2015年9月30日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.6	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.3	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.7	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	1.0	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	3.0	2018年8月2日
	39物件 小計	56,617,551	24.3	
	居住用施設 119物件 小計	179,123,081	76.8	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.5	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.8	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.6	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.5	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.3	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.1	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.4	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.7	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.4	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.8	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.9	2018年3月1日
	グランダ門戸厄神	1,190,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント西宮	971,000	0.4	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.6	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.5	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.9	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.2	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.8	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.6	2018年8月2日
	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.3	2018年9月28日
ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	3.0	2019年3月1日	
せらび恵比寿	1,690,000	0.7	2019年6月3日	
アルテ石屋川	1,061,000	0.5	2019年6月3日	
	ヘルスケア施設 24物件 小計	54,128,230	23.2	
	143物件 合計	233,251,311	100.0	

(注1) 2018年12月25日付で公表しました「資産の取得（賃貸住宅2物件）及び譲渡（賃貸住宅1物件）に関するお知らせ」に記載の2019年2月21日付（予定）のKDXレジデンス東浅草の取得並びに2019年3月1日及び2019年6月3日付（予定）の本3物件の取得を反映した数値を記載しています。

(注2) 取得（予定）価格は千円未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、2018年3月1日付で行われ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記載しています。

(注3) 居住用施設の中に「コスモハイム元住吉（底地）」を含めて集計しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分（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なされるようお願いいたします。