

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス・オフィス投資法人
 代表者名 執行役員 桃井 洋聡
 (コード番号:8972)

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 川島 哲
 (コード番号:3278)

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス商業リート投資法人
 代表者名 執行役員 渡辺 萌
 (コード番号:3453)

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 寺本 光
 問合せ先
 オフィス・リート本部 戦略企画責任者 志垣 智也
 TEL:03-5157-6010
 レジデンシャル・リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
 TEL:03-5157-6011
 商業リート本部 戦略企画責任者 菊嶋 勇晴
 TEL:03-5157-6013

資産の取得(リバーシティ21 イーストタワーズⅡ 他2物件)及び
 譲渡(原宿FFビル 他1物件)に関するお知らせ

ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人(以下それぞれ「KDO」、「KDR」及び「KRR」といい、あわせて「各投資法人」といいます。なお、文脈に応じ、本合併(以下に定義します。)後の KDO を「本投資法人」という場合があります。)が資産の運用を委託する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及び譲渡(以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本入替え」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、KDO、KDR 及び KRR は、それぞれ本日開催の各投資法人役員会にて、2023年11月1日を効力発生日として、KDOを吸収合併存続法人、KDR 及び KRR 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。)を行うことについて決定し、本日付にて合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結いたしました。なお、本入替えの実行は、本合併の効力発生等が条件とされています。

記

1. 本入替えの概要
 (1) 本取得の概要

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) ^(注1)	鑑定NOI利回り (%) ^(注2)	媒介の有無
リバーシティ21イーストタワーズⅡ (準共有持分25%)	東京都中央区	9,232	4.2	無
レム六本木ビル (準共有持分20%)	東京都港区	3,960	3.6	無
昭島配送センター(底地)	東京都昭島市	1,872	4.0	無
合計/平均		15,064	4.0	-

- (1) 売買契約締結主体 :KDR (リバーシティ21イーストタワーズⅡ、レム六本木ビル)
:KRR (昭島配送センター(底地))
- (2) 売買契約締結日 :2023年6月13日
- (3) 取得予定日 :2023年11月1日
- (4) 取得先 :後記「4. (1)取得先及び譲渡先の概要」をご参照下さい。
- (5) 取得資金 :借入金^(注3)及び自己資金
- (6) 決済方法 :取得日に全額支払
- (注1) 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。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 「鑑定 NOI 利回り」は以下の計算式により算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
鑑定 NOI 利回り=取得予定資産に係る 2023 年 5 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI÷取得予定資産の取得予定価格
なお、「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。
- (注3) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

(2) 本譲渡の概要

物件名称	譲渡予定価格 (百万円)	想定帳簿価額 (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価額との差額 (百万円)
原宿FFビル	3,880	2,331	1,548
KDX名古屋栄ビル	6,050	5,914	135
合計	9,930	8,246	1,683

- (1) 譲渡予定資産 :不動産信託受益権(原宿FFビル)
:不動産(KDX名古屋栄ビル)^(注1)
- (2) 売買契約締結主体 :KDO
- (3) 売買契約締結日 :2023年6月13日
- (4) 譲渡予定日 :2023年11月1日
- (5) 譲渡先^(注2) :ケネディクス株式会社
- (6) 譲渡代金の使途 :取得予定資産の取得資金等
- (7) 決済方法 :譲渡時一括決済
- (注1) KDX 名古屋栄ビルは本日現在、不動産として保有していますが、譲渡予定日までに信託した上で、当該信託受益権の譲渡を行う旨を譲渡先との間で合意しています。以下同じです。
- (注2) 譲渡先は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約において、売買代金の支払いを行う資力等の一定の要件を満たす譲渡先又は譲渡先の関連会社が組成する特別目的会社に対し、譲渡予定資産に係る売買契約上の買主の地位を譲渡することができるものとされています。そのため、最終的な譲渡先は、ケネディクス株式会社から、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社の関連会社が組成する特別目的会社に変更になる可能性があります。以下同じです。

2. 本入替えの理由

本入替えは、本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載の成長戦略に即したものであり、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化に繋がると、各投資法人は考えています。

取得予定資産については、投資対象セクターの拡大に伴い、政府の観光立国推進により継続的な需要の拡大が期待できる宿泊施設及び E コマースの拡大余地があるため今後も需要が増えていくことが見込まれる物流施設の底地、また、アクティブ運用によるアップサイド収益の獲得が見込める物件としてリノベーションにより収益性向上が期待できる居住用施設、並びに安定収益が見込める生活密着型商業施設^(注)の計 4 物件を取得します。上記居住用施設は都心の高層マンションですが、順次居室のアップグレード工事を実施中であり、グレードアップ済みの居室においては契約賃料単価が平均で 27% 上昇しています。

一方、譲渡予定資産については、将来的な収益性の低下リスクを内包したオフィスビル及び潜在的な含み損の拡大リスクを抱えるオフィスビル、計 2 物件を譲渡します。なお、当該譲渡予定資産 2 物件について、譲渡予定価格は共に帳簿価額を上回っています。

(注) 本合併に向け、本資産運用会社は KRR におけるヨークマート東道野辺店の取得も合わせて決定しています。詳細については、本日付で KRR が公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(ヨークマート東道野辺店)」をご参照ください。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1)リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ

東京都心に立地する希少性の高い物件であり、アクティブ運用により取得後、順次リニューアル工事を実施し、賃料上昇を追求することでアップサイド収益の獲得が期待できる居住用施設

(i)立地

本物件は、東京メトロ有楽町線・都営地下鉄大江戸線「月島」駅から徒歩約 8 分に位置し、最寄り駅から「東京」駅まで約 16 分と、都心へのアクセスに優れています。また、東京スカイツリーが臨める隅田川に沿って整備された桜並木が有名な「石川島公園」をはじめとして、自然を身近に親しむことができる立地です。徒歩圏内には「マルエツ」を始めとしたスーパーマーケットやコンビニエンスストア、郵便局など生活利便施設も充実し、相対的に優位な立地特性を有しています。

(ii)建物

本物件は、スモールファミリータイプの超高層レジデンスで、1LDK 及び 2LDK を中心とした 642 戸で構成されています。共用部は、1 階に 24 時間利用可能なラウンジ、カフェ、和室、キッズスペースの他、27 階にはシアタールーム、42 階にはパーティールームと、ファミリー向け設備が充実しています。建物中央に立体駐車場、地下の平面駐車場を合わせて 306 台の駐車場、15 台のバイク置き場も配備されています。都心への接近性と豊かな自然、生活利便性を兼ね備えた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期待できる居住用施設であると、本投資法人(売買契約締結主体である投資法人をいいます。本「2. 本入替えの理由」並びに後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」、「5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況」及び「8. 本入替えの日程」において、以下同じです。)は判断しています。

(2)レム六本木ビル

外国人に人気の高い観光スポットである六本木エリアに位置し、観光需要の取り込みが期待できるとともに、有数のオフィスエリアでもあることから、ビジネス利用向けの安定的な需要も期待できる宿泊施設

(i)立地

本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩約 1 分の距離に位置しています。徒歩圏内には「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」といったハイブランドを含む大型複合商業施設が位置している他、国立新美術館等の文化施設も点在し、観光スポットとして人気のエリアにあります。またビジネスエリアとしても、「六本木ヒルズ森タワー」を擁す等、国内有力企業の本社機能や外資系企業の営業拠点が集積するオフィスエリアとなっています。

(ii)建物

本物件は、外観・内装ともにモダンで高級感のある造りの 2017 年 2 月に竣工した築浅宿泊施設です。株式会社阪急阪神ホテルズが「レム六本木」として運営する「快眠」をコンセプトとしたホテルで、客室タイプは、セミダブルルーム 250 室、タワービューセミダブルルーム 70 室、ツインルーム 80 室の全 400 室であり、一部客室からは東京タワーを望むことができます。レディースフロアや自動チェックイン機が導入される等、各種安全性に配慮された作りとなっています。地下 1 階、1 階、3 階の店舗区画には、飲食店と IT 機器物販・サービス店が入居しています。外国人に人気の高い観光スポットに位置するため、観光需要を取り込むことができ、また、有数のオフィスエリアでもあることから、ビジネス利用向けの安定的な需要も期待できる宿泊施設であると、本投資法人は判断しています。

(3)昭島配送センター(底地)

良好な交通アクセスに加え、消費財、生産財物流の起終点としてのポテンシャルを有する地区に立地する物流施設の底地物件

(i)立地

本物件は多摩地区中部に位置する昭島市内に所在し、2012 年 10 月に稼働を開始した食品のプロセスセンターとしての機能を有する物流施設の底地です。昭島市は人口約 11.4 万人(2023 年)を有し、製造品出荷額は約 4,150 億円(2020 年)であり、周辺の人口集積を合わせ、消費財、生産財物流の起終点としてのポテンシャルを有する地区です。当該エリアは、中央自動車道「八王子 IC」や国道 16 号の利用利便性が高く、広域配送、準広域配送、地域配送が可能なポテンシャルを有しています。また、JR 青梅線「昭島」駅までも徒歩圏内になり、労働力不足が懸念される中、広域からの労働力確保のしやすい地域に立地しています。

また、本譲渡の理由は、以下のとおりです。

(1)原宿 FF ビル

本物件は、東京メトロ副都心線の「北参道」駅から徒歩約 1 分、JR 山手線「原宿」駅、同「代々木」駅から徒歩約 10 分に所在する中規模オフィスビルです。

本物件は竣工から 37 年が経過していますが、現在、一部店舗を除く全ての区画がテナント 1 社により利用されています。将来的に当該テナントが退去した際には、貸室が整形ではないことや分割対応が難しいことから、早期埋め戻しの難易度は高く、空室期間の長期化や後継テナントが限定される可能性があります。今回、本合併の効力発生等を前提に、買主から帳簿価額を上回る価格による取得意向が示され、不動産等売却益の計上も可能なことから、将来的なポートフォリオの収益性低下リスク等を勘案し、本譲渡を決定しました。

(2)KDX 名古屋栄ビル

本物件は、名古屋市営地下鉄東山線及び名城線「栄」駅、名鉄瀬戸線「栄」駅から徒歩約 3 分に所在する中規模オフィスビルです。

本物件は 2008 年に土地を、2009 年に建物を取得しましたが、その後、帳簿価額が鑑定評価額を上回る状況が続いています。現状、JR 名古屋駅前地区において大規模オフィスビルの開発が大きく進展し、名古屋市内におけるオフィスエリアの中心地域が変化したこと等を背景に、賃料水準は当初想定水準に届いておらず、また、特定企業グループによる占有率も比較的高い水準にあることから、退去リスクが顕在化した際には含み損が拡大する可能性もあります。今回、本合併の効力発生等を前提に、買主から帳簿価額を上回る価格による取得意向が示され、不動産等売却損を計上することなくポートフォリオの含み損益の改善が可能なこと等から、本譲渡を決定しました。

3. 本入替え物件の概要

以下の表は、取得予定資産及び譲渡予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2023 年 4 月 30 日現在の状況を記載しています。

- ・ 「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、本日現在建物が未竣工の場合には、土地の地番(複数ある場合にはそのうちの一の土地の地番)を記載しています。以下同じです。
- ・ 「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及び都市計画で定められる指定容積率(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。以下同じです。
- ・ 「タイプ」には、取得予定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。以下同じです。

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
主たる住戸の 1 戸当たり専有面積が 18 m ² 以上 30 m ² 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。	主たる住戸の 1 戸当たり専有面積が 30 m ² 以上 60 m ² 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。	主たる住戸の 1 戸当たり専有面積が 60 m ² 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。

- ・ 「地震 PML 値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が 2023 年 5 月付で作成した地震 PML 評価報告書(レベル 2)に基づき記載しています。以下同じです。
- ・ 「エンドテナントの総数」には、エンドテナントの総数を記載していますが、本投資法人による本物件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。
- ・ 「月額賃料及び共益費(消費税等別)」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せん。)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せん。)を記

載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。

- 「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に基づく各エンドテナントの敷金・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」敷金・保証金等及び「賃料保証」敷金・保証金等の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- 「賃貸戸数」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、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています(店舗等がある場合には、店舗等を含みます。)。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- 「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。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- 「賃貸可能面積」には、物件に係る建物の賃貸が可能な床面積(物件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)であり、賃貸借契約書に表示されているもの(稼働していない床面積については、直近に当該床面積が稼働していた時点での賃貸借契約における契約賃貸面積、若しくは建物竣工図等をもとに算出した面積)を記載しています。以下同じです。
- 「稼働率」には、物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積(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。
- 「取得後のプロパティマネジメント会社」は、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。以下同じです。
- 「取得後のマスターリース会社」は、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。以下同じです。
- 「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。以下同じです。

取得予定資産

(1)リバーシティ21 イーストタワーズⅡ(準共有持分 25%)

物件名称	リバーシティ21 イーストタワーズⅡ	
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分割合 25%) ^(注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	2021年12月1日から2043年11月30日	
所在地(住居表示)	東京都中央区佃二丁目1番2号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	6,981.20 m ² ^(注2)
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	69,024.54 m ² ^(注2)
	竣工年月日	2000年8月11日
	用途	共同住宅
	タイプ	スモール・ファミリータイプ
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付43階建
地震PML値	2.9%	
取得予定価格	9,232百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	10,775百万円
	価格時点	2023年5月1日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

取得後の担保設定の有無	なし
取得後のマスターリース会社	ケン不動産リース株式会社
マスターリースの種別	パススルー
取得後のプロパティマネジメント会社	ケン不動産リース株式会社
テナントの内容	
エンドテナントの総数	1
賃貸可能面積	37,259.43 m ² (注2)
賃貸面積	35,586.09 m ² (注2)
賃貸可能戸数	642 戸
賃貸戸数	614 戸
稼働率	95.5%
月額賃料及び共益費(消費税等別)	34,185 千円(注3)
敷金・保証金	52,844 千円(注3)
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・売主は、本日現在本物件を保有していませんが、本投資法人の取得予定日に本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 25%)を取得し、本投資法人はこれを売主より譲り受け取得する予定です。 ・本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 25%)の取得に際し、売主と本物件の他の準共有者である法人との間で締結される予定の受益権準共有者間協定書を承継する予定です。当該受益権準共有者間協定書において、本物件に係る意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定める予定です。 ・本物件は、大川端・リバーシティ 21 開発事業の北ブロック敷地で建築基準法第 86 条の一団地認定による許可を受けた建物の M 棟、N 棟、O 棟、P 棟、Q 棟のうち、N 棟(現況名称:リバーシティ 21 イースタワーズⅡ)として計画された建物であり、総合設計制度(建築基準法第 59 条第 2 項)の許可を受けています。これに伴い、敷地の一部が公開空地となっています。 ・本物件の土地と隣接地との境界線上に、本物件の所有者と隣接地の所有者との合意に基づき、独立した橋とエレベーター等の設備が設置されており、受託者は隣接地の所有者との間で、当該設備等を共有しています。
その他	<p>(注 1) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 25%)を取得する予定です。</p> <p>(注 2) 本物件の土地及び建物全体の面積を記載しています。なお、本物件の土地の一部(228.00 m²)について、駐在所施設設備の敷地として中央区に賃貸していますが、当該賃貸対象面積を含んでいます。</p> <p>(注 3) 本投資法人が取得する予定の準共有持分(準共有持分 25%)に相当する金額を記載しています。</p>

(2)レム六本木ビル(準共有持分 20%)

物件名称	レム六本木ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分割合 20%)(注1)	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間	2018 年 7 月 3 日から 2043 年 11 月 30 日	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木七丁目 14 番 4 号	
土地	所有形態	所有権及び借地権(注2)
	敷地面積	1,622.17 m ² (注3)
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%/500%
建物	所有形態	<p>①区分所有権(注4)</p> <p>地下 1 階、1 階の一部、2 階の一部、3 階、4 階、6～21 階 店舗・ホテル・倉庫・駐車場</p> <p>区分所有権の共有持分</p> <p>5 階 ホテル(共有持分割合 25.63%)</p> <p>②所有権(注4)</p>
	延床面積	<p>①13,676.07 m²(注4)(注5)</p> <p>②66.69 m²(注4)</p>

	竣工年月日	2017年2月14日
	用途	①店舗・ホテル・倉庫・駐車場 ^(注4) ②駐車場 ^(注4)
	構造・階数	①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き21階建 ^(注4) ②鉄骨造陸屋根2階建 ^(注4)
地震PML値		1.3%
取得予定価格		3,960百万円
鑑定評価	鑑定評価額	4,060百万円
	価格時点	2023年5月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社		-
マスターリースの種別		-
取得後のプロパティマネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社
テナントの内容		
	エンドテナントの総数	4
	賃貸可能面積	12,329.12 m ² ^(注6)
	賃貸面積	12,329.12 m ² ^(注6)
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	非開示 ^(注7)
	敷金・保証金	非開示 ^(注7)
特記事項	<p>・本物件建物は、連担建築物設計制度によって、隣接地の建物の余剰容積率を活用して建築された建物であり、本物件土地及び隣接地は一団の土地とみなされています。そのため、本物件の土地を要役地とし、隣接地を承役地として、承役地に延床面積の730 m²を超える建築物の建築を禁止する地役権が設定されています。</p> <p>・本物件建物のうち他の区分所有者と共有している部分について、受託者は、当該他の区分所有者との間で、受託者が共有持分を譲渡等する際に、他の区分所有者が、優先して買い受けを申し出ることができること等を合意しています。</p> <p>・本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 20%)の取得に際し、売主との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書において、本物件に係る意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定める予定です。</p>	
その他	<p>(注1) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 20%)を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地権の種類: 普通借地権 借地期間: 借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 賃料及び賃料改定: 借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 敷金・保証金: 借地権設定者の承諾を得られていないため非開示</p> <p>(注3) 本物件の土地全体の面積を記載しています。なお、本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・908.95 m²: 信託受託者が土地を所有 ・611.57 m²: 信託受託者が土地を賃借 ・101.65 m²: 本物件建物の他の区分所有者が所有 <p>(注4) ①は本棟、②駐車場棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p> <p>(注5) 本棟に係る一棟の建物全体の面積を記載しています。本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、国内事業法人が所有する区画(1階及び2階の店舗部分)が存在します。また、5階部分は、当該法人との共有となっています。</p> <p>(注6) 本物件の建物全体の面積を記載しています。</p> <p>(注7) 貸借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>	

(3)昭島配送センター(底地)

物件名称	昭島配送センター(底地)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受益者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	2020年7月22日から2043年10月31日	
所在地(地番表示)	東京都昭島市拝島町3927番20他	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	10,895.40 m ²
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	-
	延床面積	-
	竣工年月日	-
	用途	-
	構造・階層	-
地震PML値	-	
取得予定価格	1,872百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,300百万円
	価格時点	2023年5月1日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
取得後の担保設定の有無	なし	
取得後のマスターリース会社	-	
マスターリースの種別	-	
取得後のプロパティマネジメント会社	未定	
テナントの内容		
	エンドテナントの総数	1
	賃貸可能面積	10,803.53 m ²
	賃貸面積	10,803.53 m ²
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	非開示 ^(注)
	敷金・保証金	非開示 ^(注)
特記事項	本物件隣地との境界のうち、書面での境界確認が一部未了ですが、本日現在、当該土地所有者との間に紛争等は発生していません。	
その他	(注)貸借人からの同意を得られていないため、非開示としています。	

譲渡予定資産

(1)原宿FFビル

物件名称	原宿FFビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受益者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	2004年3月16日から2025年8月1日	
所在地(住居表示)	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番12号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	700.35 m ²
	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	3,812.44 m ²
	竣工年月日	1985年11月21日
	用途	店舗、事務所、駐車場
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
取得価格	2,450百万円	

鑑定評価	鑑定評価額	3,880 百万円
	価格時点	2023 年 4 月 30 日
	評価会社	一般社団法人日本不動産研究所
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
担保設定の有無		なし
テナントの内容		
	エンドテナントの総数	2
	賃貸可能面積	3,071.15 m ²
	賃貸面積	3,071.15 m ²
	稼働率	100.0%
	年間総賃料収入	216,624 千円
	敷金・保証金	144,075 千円
特記事項	本物件建物は、東京都駐車場条例により、6 台分の駐車施設の附置が必要ですが、本物件前面道路の幅員に伴う本物件土地の一部収用の結果、現況 2 台分しか設置されていないため、本物件の近隣に 4 台分の駐車施設を確保のうえ、建築基準法第 12 条第 5 項の規定に基づく報告書を渋谷区に提出しています。また、当該土地収用の結果、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。	
その他	該当事項はありません。	

(2)KDX 名古屋栄ビル

物件名称		KDX 名古屋栄ビル
特定資産の種類		不動産
所在地(住居表示)		愛知県名古屋市中区栄四丁目 5 番 3 号
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,192.22 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	9,594.00 m ²
	竣工年月日	2009 年 7 月 1 日
	用途	事務所・店舗
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 11 階建
取得価格		7,550 百万円 ^(注)
鑑定評価	鑑定評価額	5,740 百万円
	価格時点	2023 年 4 月 30 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
担保設定の有無		なし
テナントの内容		
	エンドテナントの総数	17
	賃貸可能面積	6,923.12 m ²
	賃貸面積	6,923.12 m ²
	稼働率	100.0%
	年間総賃料収入	420,899 千円
	敷金・保証金	282,471 千円
特記事項	該当事項はありません。	
その他	(注)取得価格は、土地と建物の合計額を記載しています。	

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1)取得先の概要

①リバーシティ 21 イーストタワーズ II

名称	株式会社KST5
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	代表取締役 石本 忠次

事業内容	1.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理及び利用 3.不動産信託受益権を信託財産とする信託の受益権の取得、保有及び処分 4.その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の業務
資本金の額	1百万円
設立年月日	2023年4月24日
大株主	下記資本関係記載のとおり。
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先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が売主の株式の99.99%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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社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。
関連当事者等への該当状況	取得先は、投信法上の利害関係人等及び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。

②レム六本木ビル

名称	合同会社 RRB
所在地	東京都港区西新橋一丁目2番9号メンターキャピタル税理士法人内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人 RRB 職務執行者 武野氏 伸哉
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
資本金の額	1百万円
設立年月日	2018年5月8日
大株主	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先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・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関

	係者及び関係会社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・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	取得先は、投信法上の利害関係人等及び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。

③昭島配送センター(底地)

名称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 寺田 達朗
事業内容	不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
資本金の額	200 百万円
設立年月日	2018 年 10 月 1 日
大株主	三井住友ファイナンス&リース株式会社(100%出資)
純資産	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	取得先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%親会社であるケネディクス株式会社の発行済株式の 70%を保有する親会社です。
人的関係	本資産運用会社の役職員のうち、1 名が取引先から出向しています。(2023 年 5 月 31 日現在)
取引関係	取得先は、本資産運用会社と2021 年 10 月 6 日付でサポート契約を締結しており、本資産運用会社に対して物件情報の提供及びその他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	取得先は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の商業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。

(2)譲渡先の概要

名称	ケネディクス株式会社
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	代表取締役 宮島 大祐
事業内容	アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業等
資本金の額	10,020 百万円(2022 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1995 年 4 月 17 日
大株主	SMFL みらいパートナーズ株式会社(70%) ARA Real Estate Investors 30 Limited(30%)
純資産	110,574 百万円(2022 年 12 月 31 日現在)
総資産	145,556 百万円(2022 年 12 月 31 日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有する親会社です。
人的関係	本資産運用会社の役職員のうち、129 名が譲渡先から出向しています。(2023 年 5 月 31 日現在)

取引関係	譲渡先は、本投資法人、本資産運用会社、及びケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社との間で2020年1月6日付で不動産情報提供等に関する覚書を締結しており、本投資法人及び本資産運用会社に対して物件情報の提供及びその他のスポンサー会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	譲渡先は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のオフィス・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。

5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

(1)リバーシティ21 イースタワーズⅡ

本投資法人	所有者・信託受益者(予定)	現所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(10,775百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 株式会社KST5 前記「4. 取得先及び譲渡先の概要」ご参照 <取得経緯・理由等> 本投資法人へのブリッジ目的	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 合同会社イースタワーズⅡ <取得経緯・理由等> 投資運用目的
<取得予定価格> 9,232 百万円	<取得予定価格> 8,989 百万円	<取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。
<取得予定日> 2023年11月1日	<取得予定日> 2023年11月1日	<取得日> 2021年12月1日

(2)レム六本木ビル

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等> 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(4,060百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 合同会社 RRB 前記「4. 取得先及び譲渡先の概要」ご参照 <取得経緯・理由等> 投資運用目的	<会社名・特別な利害関係にある者との関係> 合同会社 KRF22 <取得経緯・理由等> 開発目的
<取得予定価格> 3,960 百万円	<取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	<取得価格> 現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。
<取得予定日> 2023年11月1日	<取得日> 2018年7月3日	<取得日> (土地)2007年11月29日 (建物)2017年2月14日 ^(注)

(注)建物の取得日については、竣工日を記載しています。

(3)昭島配送センター(底地)

本投資法人	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
<取得経緯・理由等>	<会社名・特別な利害関係にある者との関係>	<会社名・特別な利害関係にある者との関係>

本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(2,300百万円)以下の金額であり、妥当であると判断しています。	SMFLみらいパートナーズ株式会社 前記「4. 取得先及び譲渡先の概要」ご参照 <取得経緯・理由等> 投資運用目的	特別な利害関係にある者以外
<取得予定価格> 1,872百万円	<取得価格> 1,804百万円	-
<取得予定日> 2023年11月1日	<取得日> 2023年4月24日	-

6. 媒介の概要

本取得及び本譲渡に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

(1) リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ及びレム六本木ビル

リバーシティ 21 イーストタワーズⅡ及びレム六本木ビル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。このため、本資産運用会社は、同規程その他の社内規則に則り、当該2物件の取得について、2023年6月12日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日付開催の運用委員会において本取得についての承認の決議を得、同年6月13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KDRの執行役員の同意を取得しています。なお、本資産運用会社は、上記本取得に関連する利害関係人等との取引に関して、投信法の定めに従いKDR宛に書面の交付を行います。

(2) 昭島配送センター(底地)

昭島配送センター(底地)の取得に係る取引は、上記のとおり、本資産運用会社の商業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。このため、本資産運用会社は、同規程その他の社内規則に則り、当該物件の取得について、2023年6月12日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日付開催の運用委員会において本取得についての承認の決議を得、同年6月13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KRRの執行役員の同意を取得しています。なお、本資産運用会社は、上記本取得に関連する利害関係人等との取引に関して、投信法の定めに従いKRR宛に書面の交付を行います。

(3) 原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビル

原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビルの譲渡に係る取引は、上記のとおり、本資産運用会社のオフィス・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。このため、本資産運用会社は、同規程その他の社内規則に則り、当該物件の取得について、2023年6月12日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日付開催の運用委員会において本譲渡についての承認の決議を得、同年6月13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KDOの執行役員の同意を取得しています。なお、本資産運用会社は、上記本取得に関連する利害関係人等との取引に関して、投信法の定めに従いKDO宛に書面の交付を行います。

8. 本入替えの日程

本取得決定日及び本譲渡決定日 本入替え売買契約締結日	2023年6月13日
本入替え売買代金決済日 取得日及び譲渡日	2023年11月1日(予定) ^(注)

(注)本入替えは、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。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、昭島配送センター(底地)については1.5%、その他の取得予定資産及び譲渡予定資産については、2023年6月13日から同年8月21日までは5%、2023年8月22日から同年11月1日までは10%とされています。

9. 運用状況の見通し

本入替えを織り込んだ本投資法人の運用状況の予想は、本日付で公表しました「ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併後の2024年4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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	リバーシティ21 イースタワーズⅡ
鑑定評価額	10,775,000,000 円 ^(注)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023年5月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	10,775,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	10,850,000,000	中長期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	508,097,250	
潜在総収益	545,687,000	住戸部分のリノベーション工事を前提とした、中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	37,589,750	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	117,785,250	
維持管理費	27,125,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	7,250,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	14,810,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	9,804,750	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	27,933,250	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	28,672,250	令和5年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	1,815,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	375,000	通信利用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	390,312,000	
(4) 一時金の運用益	394,750	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	22,050,000	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	368,656,750	
(7) 還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件(住戸部分のリノベーション工事費用を含む)を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	10,700,000,000	
割引率	2.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	10,575,000,000	
土地比率	84.5%	
建物比率	15.5%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

(注) 鑑定評価の記載数値に対して、本取得予定資産(信託の受益権の準共有持分 25%)に係る金額を単位未満切り

捨てで記載しています。

物件名称	レム六本木ビル
鑑定評価額	4,060,000,000 円 ^(注1)
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年5月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,060,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	4,160,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して求めた共有持分反映前の収益価格に、対象共有持分を乗じて査定
(1)運営収益	非開示 ^(注2)	
可能総収益	非開示 ^(注2)	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	非開示 ^(注2)	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	67,401,155	
維持管理費	14,366,195	実績額に基づき査定した額について、類似不動産の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	15,484,522	実績額に基づき査定した額について、類似不動産の水準による検証を行い、計上
修繕費	946,633	ERの12年間平均修繕費に基づき査定し、計上
PMフィー	223,680	類似不動産の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	193,184	貸室のうち、店舗について、契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	16,818,980	2023年度実績額に基づいて査定し、計上
損害保険料	462,540	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した見積額に基づき計上
その他費用	18,905,422	地代について、借地部分については契約内容に基づき、査定し、地役権部分については契約額に基づき計上 消耗品費、その他雑費の予備費等について、過年度の実績額等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	142,422,011	
(4)一時金の運用益	1,739,705	運用利回りを1.0%として運用益を査定(借地部分の差入れ保証金も考慮)
(5)資本的支出	2,841,381	ERの12年間平均更新費に基づき、CMフィを考慮して、計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	141,320,335	
(7)還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,010,000,000	
割引率	3.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,220,000,000	
土地比率	88.4%	
建物比率	11.6%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

(注1) 本取得予定資産として取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。
(注2) 上記直接還元法による価格の(1)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、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本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

物件名称	昭島配送センター(底地)
鑑定評価額	2,300,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023年5月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,300,000,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法(有期還元法)による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	2,320,000,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格(土地価格)を現在価値に割引いた額を加減して査定
(1)運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上
(2)運営費用	非開示 ^(注)	
維持管理費	0	底地の為、非計上
水道光熱費	0	底地の為、非計上
修繕費	0	底地の為、非計上
PMフィー	2,400,000	予定PMフィーを計上
テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上
公租公課	非開示 ^(注)	
損害保険料	0	底地の為、非計上
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	74,032,000	
(4)一時金の運用益	431,382	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	0	底地の為、非計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	74,463,382	
(7)還元利回り	3.5%	対象不動産の立地条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,290,000,000	
割引率	3.4%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回り(割引率)に採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性を勘案のうえ、保有期間満了時の割引率を査定
積算価格	—	
土地比率	—	
建物比率	—	

<p>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>	<p>本物件は、広幅員の通りが交差する角地に位置しており、視認性は良好である。地上建物は、食品の生産、販売等を担う事業所、工場、配送センターとして使われている。昭島市に立地している物流施設の多くは食品等の消費財を扱っており、人口集積地区への配送機能が中心となっていることから、事業地としての立地条件は適していると思われる。また、本物件は、事業用定期借地権が設定されている底地であり、その地代水準は市場水準に照らして概ね適正な水準にある。契約期間満了後に更地として完全所有権へ復帰した際には物流施設用地として競争力を有しており、相応の経済価値の回復が期待される。</p>
-----------------------------------	--

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、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本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

物件名称	原宿 FF ビル
鑑定評価額	3,880,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 4 月 30 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,880,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,880,000,000	中長期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	221,668,000	
可能総収益	222,244,000	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を前提に査定
空室損失等	576,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	47,928,000	
維持管理費	8,050,000	過年度の実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定
水道光熱費	9,000,000	過年度の実績額、類似不動産の水道光熱費、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	4,950,000	過年度の実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	4,203,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	38,000	貸室部分についてはテナントの入替えを想定せず計上しない。駐車場部分については賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	19,079,000	令和 4 年度課税標準額等に基づき、負担調整措置等の内容を勘案して計上
損害保険料	208,000	保険契約に基づく保険料、類似不動産の保険料等を考慮して査定
その他費用	2,400,000	駐車場賃借料、町内会費、共架料等をその他費用として計上

(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	173,740,000	
(4)一時金の運用益	1,440,000	運用利回りを 1.0%として査定
(5)資本的支出	12,050,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	163,130,000	
(7)還元利回り	4.2%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,880,000,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	3,470,000,000	
土地比率	90.5%	
建物比率	9.5%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用
----------------------------	---

物件名称	KDX 名古屋栄ビル
鑑定評価額	5,740,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 4 月 30 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,740,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	5,860,000,000	
(1)運営収益	402,461,384	
可能総収益	424,388,704	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	21,927,320	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
(2)運営費用	135,470,030	
維持管理費	23,874,792	実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	42,723,000	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	11,644,167	エンジニアリング・レポートに基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行って査定
PM フィー	7,237,491	類似不動産のPM料率に基づき、標準的なPM料率を査定
テナント募集費用等	2,633,488	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	46,022,300	2022 年度実績額等に基づき査定
損害保険料	434,792	保険料実績額に基づき、類似不動産の保険料等による検証を行って査定
その他費用	900,000	過去の実績額に基づき査定

(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	266,991,354	
(4)一時金の運用益	2,583,227	
(5)資本的支出	23,636,558	エンジニアリング・レポートに基づき、類似不動産の更新費の水準等による検証を行って査定した額に、CMフィーを加算
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	245,938,023	
(7)還元利回り	4.2%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	5,690,000,000	
割引率	4.0%	類似不動産の取引事例等との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基に、採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定
積算価格	7,070,000,000	
土地比率	72.6%	
建物比率	27.4%	

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	特になし
----------------------------	------

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 取得予定資産の物件写真・地図
- ・参考資料 2 本入替え後のポートフォリオ一覧表

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等(括弧内は提出主体)

- ・ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ

(ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人連名)

- ・投資口の分割に関するお知らせ

(ケネディクス・オフィス投資法人)

- ・ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の合併後の2024年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

(ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人連名)

- ・国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(ヨークマート東道野辺店)

(ケネディクス商業リート投資法人)

- ・2023年10月期(2023年8月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ

(ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人)

- ・2023年10月期(2023年4月1日～2023年10月31日)の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ

(ケネディクス商業リート投資法人)

※各投資法人のホームページアドレス

ケネディクス・オフィス投資法人:

<https://www.kdo-reit.com/>

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人:

<https://www.kdr-reit.com/>

ケネディクス商業リート投資法人:

<https://www.krr-reit.com/>

参考資料 1 取得予定資産の物件写真・地図

1. リバーシティ21 イーストタワーズⅡ

【物件写真】

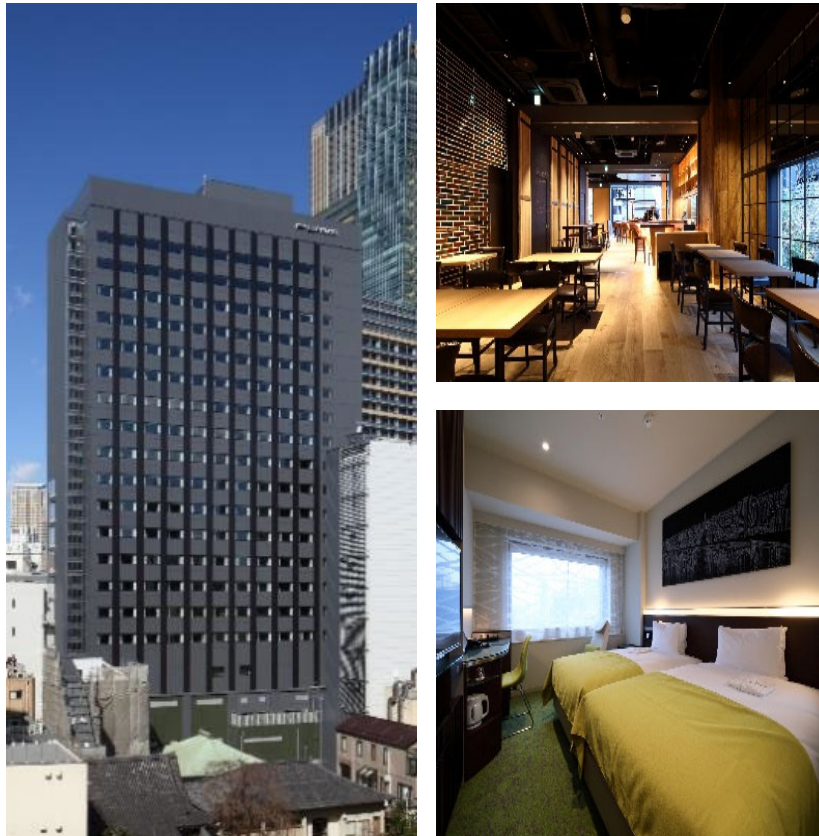


【地図】



2. レム六本木ビル

【物件写真】



【地図】



3. 昭島配送センター(底地)

【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本入替え後のポートフォリオ一覧表

物件番号	物件用途	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円) (注)
A-1	オフィスビル	KDX 日本橋 313ビル	東京都中央区	5,940
A-3	オフィスビル	KDX 東茅場町三洋ビル	東京都中央区	4,450
A-4	オフィスビル	KDX 八丁堀ビル	東京都中央区	3,680
A-5	オフィスビル	KDX 中野坂上ビル	東京都中野区	2,533
A-7	オフィスビル	KDX 南青山ビル	東京都港区	2,270
A-8	オフィスビル	KDX 神田北口ビル	東京都千代田区	1,950
A-12	オフィスビル	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570
A-13	オフィスビル	KDX 麹町ビル	東京都千代田区	5,950
A-14	オフィスビル	KDX 船橋ビル	千葉県船橋市	2,252
A-16	オフィスビル	東伸 24ビル	神奈川県横浜市	5,300
A-17	オフィスビル	KDX 恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640
A-19	オフィスビル	KDX 浜松町ビル	東京都港区	3,460
A-20	オフィスビル	KDX 茅場町ビル	東京都中央区	2,780
A-21	オフィスビル	KDX 新橋ビル	東京都港区	3,728
A-22	オフィスビル	KDX 新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520
A-27	オフィスビル	KDX 鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350
A-29	オフィスビル	KDX 東新宿ビル	東京都新宿区	2,950
A-30	オフィスビル	KDX 西五反田ビル	東京都品川区	4,200
A-31	オフィスビル	KDX 門前仲町ビル	東京都江東区	1,400
A-32	オフィスビル	KDX 芝大門ビル	東京都港区	6,090
A-33	オフィスビル	KDX 御徒町ビル	東京都台東区	2,000
A-35	オフィスビル	KDX 八王子ビル	東京都八王子市	1,155
A-37	オフィスビル	KDX 御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400
A-38	オフィスビル	KDX 西新宿ビル	東京都新宿区	1,500
A-41	オフィスビル	KDX 新宿 286ビル	東京都新宿区	2,300
A-42	オフィスビル	KDX 烏丸ビル	京都府京都市	5,400
A-44	オフィスビル	KDX 仙台ビル	宮城県仙台市	2,100
A-46	オフィスビル	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600
A-51	オフィスビル	KDX 浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310
A-53	オフィスビル	KDX 博多南ビル	福岡県福岡市	4,900
A-54	オフィスビル	KDX 北浜ビル	大阪府大阪市	2,220
A-55	オフィスビル	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110
A-56	オフィスビル	KDX 神保町ビル	東京都千代田区	2,760
A-59	オフィスビル	KDX 岩本町ビル	東京都千代田区	1,864
A-60	オフィスビル	KDX 晴海ビル	東京都中央区	10,250
A-62	オフィスビル	小石川 TGビル	東京都文京区	3,080
A-63	オフィスビル	KDX 五反田ビル	東京都品川区	2,620
A-64	オフィスビル	KDX 日本橋 216ビル	東京都中央区	2,010
A-66	オフィスビル	KDX 新宿ビル	東京都新宿区	6,800
A-67	オフィスビル	KDX 銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300
A-69	オフィスビル	KDX 小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870
A-70	オフィスビル	KDX 札幌ビル	北海道札幌市	2,005
A-71	オフィスビル	KDX 飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670
A-72	オフィスビル	KDX 東品川ビル	東京都品川区	4,590
A-73	オフィスビル	KDX 箱崎ビル	東京都中央区	2,710
A-78	オフィスビル	KDX 立川駅前ビル	東京都立川市	1,267
A-79	オフィスビル	KDX 名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	7,327
A-82	オフィスビル	KDX 東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770
A-83	オフィスビル	KDX 府中ビル	東京都府中市	6,120
A-84	オフィスビル	KDX 春日ビル	東京都文京区	2,800
A-85	オフィスビル	KDX 中目黒ビル	東京都目黒区	1,880
A-86	オフィスビル	KDX 大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020
A-87	オフィスビル	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200
A-88	オフィスビル	KDX 新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900

A-89	オフィスビル	KDX 高輪台ビル	東京都港区	5,250
A-90	オフィスビル	KDX 池袋ビル	東京都豊島区	3,900
A-91	オフィスビル	KDX 三田ビル	東京都港区	3,180
A-92	オフィスビル	KDX 秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600
A-93	オフィスビル	KDX 飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350
A-94	オフィスビル	KDX 武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000
A-95	オフィスビル	KDX 豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666
A-96	オフィスビル	KDX 高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650
A-97	オフィスビル	KDX 宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350
A-98	オフィスビル	KDX 広島ビル	広島県広島市	1,300
A-99	オフィスビル	KDX 池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934
A-100	オフィスビル	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000
A-101	オフィスビル	KDX 横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210
A-102	オフィスビル	KDX 横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750
A-104	オフィスビル	KDX 南本町ビル	大阪府大阪市	2,200
A-106	オフィスビル	KDX 桜通ビル	愛知県名古屋	5,900
A-107	オフィスビル	KDX 銀座イーストビル	東京都中央区	3,600
A-108	オフィスビル	ぺんてるビル	東京都中央区	3,350
A-109	オフィスビル	KDX 浜松町センタービル	東京都港区	3,950
A-110	オフィスビル	KDX 新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550
A-111	オフィスビル	KDX 名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋	3,500
A-112	オフィスビル	KDX 虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	14,616
A-113	オフィスビル	KDX 新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829
A-115	オフィスビル	アーク森ビル	東京都港区	4,169
A-116	オフィスビル	KDX 西新橋ビル	東京都港区	8,400
A-117	オフィスビル	BR 五反田	東京都品川区	2,200
A-118	オフィスビル	KDX 札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800
A-119	オフィスビル	KDX 渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500
A-120	オフィスビル	KDX 代々木ビル	東京都渋谷区	2,479
A-121	オフィスビル	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800
A-122	オフィスビル	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720
A-123	オフィスビル	KDX 横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500
A-124	オフィスビル	KDX 浜松町プレイス	東京都港区	20,700
A-125	オフィスビル	KDX 調布ビル	東京都調布市	8,700
A-126	オフィスビル	KDX 土佐堀ビル	大阪府大阪市	5,000
A-127	オフィスビル	KDX 神田駅前ビル	東京都千代田区	3,300
A-128	オフィスビル	KDX 新橋駅前ビル	東京都港区	16,300
A-129	オフィスビル	KDX 仙台北町ビル	宮城県仙台市	6,360
A-130	オフィスビル	KDX 江戸橋ビル	東京都中央区	9,600
A-131	オフィスビル	KDX 神戸ビル	兵庫県神戸市	3,450
D-2	オフィスビル	新宿 6 丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880
T-1	居住用施設	KDX 代官山レジデンス	東京都渋谷区	4,700
T-3	居住用施設	KDX 大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775
T-4	居住用施設	KDX 岩本町レジデンス	東京都千代田区	822
T-5	居住用施設	KDX 文京千石レジデンス	東京都文京区	1,488
T-6	居住用施設	KDX 吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650
T-7	居住用施設	KDX 志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830
T-9	居住用施設	コスモハイム元住吉	神奈川県川崎市	2,087
T-10	居住用施設	KDX 武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637
T-11	居住用施設	KDX 千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480
T-12	居住用施設	KDX 川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150
T-13	居住用施設	KDX レジデンス白金 I	東京都港区	3,000
T-15	居住用施設	KDX レジデンス白金 II	東京都港区	2,800
T-16	居住用施設	KDX レジデンス南青山	東京都港区	2,230
T-17	居住用施設	KDX レジデンス南麻布	東京都港区	2,080
T-18	居住用施設	KDX レジデンス芝公園	東京都港区	1,781
T-19	居住用施設	KDX レジデンス麻布イースト	東京都港区	1,560
T-20	居住用施設	KDX レジデンス高輪	東京都港区	770
T-21	居住用施設	KDX レジデンス西原	東京都渋谷区	1,450
T-22	居住用施設	KDX レジデンス代官山 II	東京都渋谷区	730
T-24	居住用施設	KDX レジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	3,240

T-25	居住用施設	KDX レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	1,147
T-26	居住用施設	KDX レジデンス東新宿	東京都新宿区	3,270
T-27	居住用施設	KDX レジデンス四谷	東京都新宿区	2,260
T-28	居住用施設	KDX レジデンス西新宿	東京都新宿区	1,000
T-29	居住用施設	KDX レジデンス神楽坂	東京都新宿区	720
T-30	居住用施設	KDX レジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1,250
T-31	居住用施設	KDX レジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	920
T-32	居住用施設	KDX レジデンス三宿	東京都世田谷区	760
T-33	居住用施設	KDX レジデンス用賀	東京都世田谷区	700
T-34	居住用施設	KDX レジデンス下馬	東京都世田谷区	600
T-35	居住用施設	ラフィネ南馬込	東京都大田区	1,250
T-36	居住用施設	KDX レジデンス雪谷大塚	東京都大田区	1,050
T-37	居住用施設	KDX レジデンス田園調布	東京都大田区	1,000
T-38	居住用施設	KDX レジデンス多摩川	東京都大田区	776
T-39	居住用施設	KDX レジデンス門前仲町	東京都江東区	773
T-40	居住用施設	KDX レジデンス御徒町	東京都台東区	850
T-41	居住用施設	KDX レジデンス元浅草	東京都台東区	800
T-42	居住用施設	KDX レジデンス板橋本町	東京都板橋区	620
T-43	居住用施設	KDX レジデンス小豆沢	東京都板橋区	550
T-45	居住用施設	KDX レジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	800
T-46	居住用施設	KDX レジデンス宮前平	神奈川県川崎市	999
T-47	居住用施設	KDX レジデンス町田	神奈川県相模原市	1,800
T-48	居住用施設	KDX レジデンス錦糸町	東京都墨田区	1,350
T-49	居住用施設	KDX レジデンス日本橋浜町	東京都中央区	996
T-50	居住用施設	KDX レジデンス日本橋人形町	東京都中央区	530
T-51	居住用施設	KDX レジデンス自由が丘	東京都目黒区	1,268
T-52	居住用施設	KDX レジデンス戸越	東京都品川区	3,745
T-53	居住用施設	KDX レジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2,593
T-54	居住用施設	KDX レジデンス大島	東京都江東区	1,857
T-55	居住用施設	KDX レジデンス大山	東京都板橋区	2,679
T-56	居住用施設	KDX レジデンス半蔵門	東京都千代田区	4,832
T-57	居住用施設	KDX レジデンス秋葉原Ⅱ	東京都千代田区	850
T-58	居住用施設	KDX レジデンス神楽坂通	東京都新宿区	1,360
T-59	居住用施設	KDX レジデンス千駄木	東京都文京区	2,200
T-60	居住用施設	KDX レジデンス成城	東京都世田谷区	1,400
T-61	居住用施設	KDX レジデンス秋葉原	東京都台東区	1,250
T-62	居住用施設	KDX レジデンス入谷	東京都台東区	1,062
T-63	居住用施設	KDX レジデンス立川	東京都立川市	3,026
T-64	居住用施設	KDX レジデンス鶴見	神奈川県横浜市	1,050
T-65	居住用施設	KDX レジデンス森下千歳	東京都墨田区	1,100
T-66	居住用施設	KDX レジデンス赤坂	東京都港区	1,150
T-67	居住用施設	KDX レジデンス神田	東京都千代田区	700
T-68	居住用施設	KDX レジデンス恵比寿	東京都渋谷区	2,845
T-69	居住用施設	KDX レジデンス西馬込	東京都大田区	1,130
T-70	居住用施設	KDX レジデンス西麻布	東京都港区	1,224
T-71	居住用施設	KDX レジデンス麻布仙台坂	東京都港区	792
T-72	居住用施設	KDX レジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	561
T-73	居住用施設	KDX レジデンス文京湯島	東京都文京区	695
T-74	居住用施設	KDX レジデンス上石神井	東京都練馬区	648
T-75	居住用施設	KDX レジデンス新大塚	東京都豊島区	764
T-76	居住用施設	KDX レジデンス桜上水	東京都杉並区	894
T-77	居住用施設	KDX レジデンス両国	東京都墨田区	842
T-78	居住用施設	KDX レジデンス豊洲	東京都江東区	7,500
T-79	居住用施設	KDX レジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	1,930
T-80	居住用施設	KDX レジデンス日吉	神奈川県横浜市	2,635
T-81	居住用施設	KDX レジデンス上北沢	東京都世田谷区	1,360
T-82	居住用施設	KDX レジデンス上野毛	東京都世田谷区	1,111
T-83	居住用施設	KDX レジデンス東浅草	東京都台東区	688
T-84	居住用施設	KDX レジデンス西船橋	千葉県船橋市	975
T-85	居住用施設	KDX レジデンス幡ヶ谷	東京都渋谷区	2,500
T-86	居住用施設	KDX レジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	東京都杉並区	939

T-87	居住用施設	KDX レジデンス学芸大学	東京都目黒区	750
T-88	居住用施設	KDX レジデンス蒲田南	東京都大田区	1,918
T-89	居住用施設	KDX レジデンス吉祥寺	東京都武蔵野市	621
T-90	居住用施設	KDX レジデンス三鷹	東京都三鷹市	2,530
T-91	居住用施設	KDX レジデンス中延	東京都品川区	830
T-92	居住用施設	KDX レジデンス市川	千葉県市川市	840
T-93	居住用施設	KDX レジデンス八丁堀	東京都中央区	3,000
T-94	居住用施設	KDX レジデンス中板橋	東京都板橋区	1,736
T-95	居住用施設	KDX レジデンス湘南台	神奈川県藤沢市	1,500
T-96	居住用施設	KDX レジデンス池袋ウエスト	東京都板橋区	2,237
T-97	居住用施設	KDX レジデンス天王町	神奈川県横浜市	843
T-98	居住用施設	KDX レジデンス川崎	神奈川県川崎市	910
T-99	居住用施設	KDX レジデンス蒲田南 II	東京都大田区	780
T-100	居住用施設	KDX レジデンス上石神井 II	東京都練馬区	3,087
T-101	居住用施設	KDX レジデンス津田沼	千葉県船橋市	1,150
T-102	居住用施設	KDX レジデンス横濱紅葉坂	神奈川県横浜市	5,000
T-103	居住用施設	KDX レジデンス梅島	東京都足立区	2,373
T-104	居住用施設	KDX レジデンス溝の口	神奈川県川崎市	2,781
T-105	居住用施設	KDX レジデンス八王子大塚	東京都八王子市	1,490
T-106	居住用施設	KDX レジデンス津田沼 II	千葉県船橋市	920
T-107	居住用施設	KDX レジデンス尾山台	東京都世田谷区	3,205
T-108	居住用施設	KDX レジデンス浅草	東京都台東区	932
R-2	居住用施設	KDX 定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	1,015
R-3	居住用施設	KDX 泉レジデンス	愛知県名古屋	1,120
R-4	居住用施設	KDX 千早レジデンス	愛知県名古屋	1,080
R-5	居住用施設	KDX 堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2,910
R-7	居住用施設	KDX 宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510
R-8	居住用施設	KDX 清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680
R-9	居住用施設	KDX レジデンス大通公園	北海道札幌市	765
R-10	居住用施設	KDX レジデンス菊水四条	北海道札幌市	830
R-11	居住用施設	KDX レジデンス豊平公園	北海道札幌市	445
R-13	居住用施設	KDX レジデンス一番町	宮城県仙台市	530
R-16	居住用施設	KDX レジデンス東桜 I	愛知県名古屋	2,350
R-18	居住用施設	KDX レジデンス神宮前	愛知県名古屋	840
R-19	居住用施設	KDX レジデンス西大路	京都府京都市	813
R-20	居住用施設	KDX レジデンス西院	京都府京都市	440
R-21	居住用施設	KDX レジデンス難波	大阪府大阪市	1,410
R-22	居住用施設	KDX レジデンス難波南	大阪府大阪市	1,350
R-24	居住用施設	KDX レジデンス茨木 I・II	大阪府茨木市	1,275
R-25	居住用施設	KDX レジデンス豊中南	大阪府豊中市	740
R-26	居住用施設	KDX レジデンス守口	大阪府守口市	551
R-27	居住用施設	KDX レジデンス三宮	兵庫県神戸市	1,080
R-28	居住用施設	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	1,360
R-29	居住用施設	KDX レジデンス舟入幸町	広島県広島市	588
R-30	居住用施設	KDX レジデンス天神東 II	福岡県福岡市	680
R-32	居住用施設	KDX レジデンス西公園	福岡県福岡市	763
R-33	居住用施設	KDX レジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	760
R-35	居住用施設	レオパレス Flat 新栄	愛知県名古屋	3,500
R-36	居住用施設	KDX レジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	973
R-37	居住用施設	KDX レジデンス本町橋	大阪府大阪市	3,201
R-38	居住用施設	KDX レジデンス南草津	滋賀県草津市	1,974
R-39	居住用施設	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
R-40	居住用施設	KDX レジデンス南三条	北海道札幌市	915
R-41	居住用施設	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪市	1,290
R-42	居住用施設	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮市	617
R-43	居住用施設	KDX レジデンス西新	福岡県福岡市	1,600
R-44	居住用施設	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸市	2,390
R-45	居住用施設	KDX レジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮市	6,884
R-46	居住用施設	KDX レジデンス仙台駅東	宮城県仙台市	1,340
R-47	居住用施設	セレニテ甲子園プリエ	兵庫県西宮市	770
A-1	宿泊施設	ホテルリブマックス東京大塚駅前	東京都豊島区	2,390

A-2	宿泊施設	ホテルリブマックス横浜駅西口	神奈川県横浜市	2,570
H-1	ヘルスケア施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区	1,120
H-2	ヘルスケア施設	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1,780
H-3	ヘルスケア施設	ジョイステージ八王子	東京都八王子市	3,690
H-4	ヘルスケア施設	ゆいま〜る聖ヶ丘	東京都多摩市	1,120
H-5	ヘルスケア施設	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	2,940
H-6	ヘルスケア施設	天	北海道札幌市	2,630
H-7	ヘルスケア施設	イリーゼ西岡	北海道札幌市	858
H-8	ヘルスケア施設	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市	1,660
H-9	ヘルスケア施設	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	989
H-10	ヘルスケア施設	アクティバ琵琶	滋賀県大津市	6,560
H-11	ヘルスケア施設	SOMPO ケアラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市	2,110
H-12	ヘルスケア施設	リハビリホームグランダ門戸厄神	兵庫県西宮市	1,253
H-13	ヘルスケア施設	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	971
H-14	ヘルスケア施設	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	1,380
H-15	ヘルスケア施設	エクセレント北野	京都府京都市	737
H-16	ヘルスケア施設	アネシス寺田町	大阪府大阪市	3,490
H-17	ヘルスケア施設	ロココリハ	大阪府豊中市	2,100
H-18	ヘルスケア施設	オラージュ須磨	兵庫県神戸市	2,810
H-19	ヘルスケア施設	カネディアンヒル	兵庫県神戸市	1,830
H-20	ヘルスケア施設	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	1,420
H-21	ヘルスケア施設	プレザングラン大田多摩川	東京都大田区	3,057
H-22	ヘルスケア施設	ツクイ・サンシャイン町田	東京都町田市	6,934
H-23	ヘルスケア施設	せらび恵比寿	東京都目黒区	1,690
H-24	ヘルスケア施設	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	1,061
H-25	ヘルスケア施設	メディカルホームグランダ苦楽園	兵庫県西宮市	2,709
H-26	ヘルスケア施設	リハビリホームグランダ神戸北野	兵庫県神戸市	1,720
H-27	ヘルスケア施設	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	神奈川県川崎市	1,470
H-28	ヘルスケア施設	SOMPO ケア そんぼの家 S ふじみ野	埼玉県ふじみ野市	1,520
H-29	ヘルスケア施設	イリーゼ神戸六甲	兵庫県神戸市	1,200
H-30	ヘルスケア施設	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	1,287
H-31	ヘルスケア施設	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	兵庫県宝塚市	2,340
H-32	ヘルスケア施設	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区	830
H-33	ヘルスケア施設	SOMPO ケア ラヴィーレー之江	東京都江戸川区	1,184
H-34	ヘルスケア施設	ニチイホーム八幡山	東京都世田谷区	2,065
H-35	ヘルスケア施設	ライフシップ大麻	北海道江別市	1,088
H-36	ヘルスケア施設	ライフシップ湯の川	北海道函館市	1,020
H-37	ヘルスケア施設	ライフシップ深川	北海道深川市	758
H-38	ヘルスケア施設	サニーライフ立川	東京都立川市	1,850
H-39	ヘルスケア施設	リハビリホームボンセジュール南千東	東京都大田区	1,470
T-2	商業施設	MONA 新浦安	千葉県浦安市	8,063
T-3	商業施設	パサージュ西新井	東京都足立区	5,850
T-5	商業施設	ユニクス伊奈(準共有持分 80%)	埼玉県北足立郡	3,748
T-6	商業施設	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	4,000
T-7	商業施設	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	3,600
T-8	商業施設	スポーツクラブルネサンス富士見台	東京都練馬区	2,586
T-9	商業施設	スーパービバホーム岩槻店(底地)	埼玉県さいたま市	4,815
T-11	商業施設	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡	3,000
T-12	商業施設	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	1,700
T-13	商業施設	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市	1,442
T-15	商業施設	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市	3,360
T-16	商業施設	セントラルウェルネスクラブ長津田みなみ台	神奈川県横浜市	1,724
T-17	商業施設	ライフ亀戸店	東京都江東区	1,450
T-18	商業施設	戸塚深谷ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市	4,170
T-19	商業施設	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	3,416
T-20	商業施設	かわまち矢作モール	千葉県千葉市	3,097
T-22	商業施設	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	1,880
T-23	商業施設	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	1,263
T-24	商業施設	コナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	3,400
T-25	商業施設	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市	11,567
T-26	商業施設	カルサ平塚	神奈川県平塚市	5,980

T-27	商業施設	もねの里モール	千葉県四街道市	2,753
T-28	商業施設	KDX 調布ビル(商業棟)	東京都調布市	2,300
T-29	商業施設	アクロスプラザ浦安東野(底地)	千葉県浦安市	2,248
T-30	商業施設	コンフォートマーケット西馬込店	東京都大田区	1,920
T-31	商業施設	キテラタウン調布	東京都調布市	10,500
T-32	商業施設	ユニクス浦和美園(底地)	埼玉県さいたま市	732
T-33	商業施設	キテラプラザ青葉台	神奈川県横浜市	3,543
T-34	商業施設	東松山ショッピングセンター	埼玉県東松山市	4,080
O-1	商業施設	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市	8,389
O-2	商業施設	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市	2,685
O-3	商業施設	DCM・MEGA ドン・キホーテ UNY 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2,140
O-4	商業施設	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市	11,000
O-5	商業施設	カリノ江坂	大阪府吹田市	6,555
O-6	商業施設	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	6,450
O-9	商業施設	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市	1,505
O-10	商業施設	ミリオンタウン塚口(底地)	兵庫県尼崎市	3,723
O-11	商業施設	羽曳が丘ショッピングセンター	大阪府羽曳野市	2,000
O-12	商業施設	メラード大開	兵庫県神戸市	5,440
N-1	商業施設	DCM 中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2,311
N-2	商業施設	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2,174
N-4	商業施設	ホームセンターコーナン砂田橋店	愛知県名古屋市中川区	7,140
N-6	商業施設	リソラ大府ショッピングテラス	愛知県大府市	7,911
N-7	商業施設	パロー中志段味店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2,551
N-8	商業施設	イーアス春日井(準共有持分 70%)	愛知県春日井市	14,490
F-1	商業施設	サニー野間店	福岡県福岡市	1,497
F-2	商業施設	ラウンドワンスタジアム博多・半道橋店	福岡県福岡市	5,020
F-3	商業施設	久留米西ショッピングセンター	福岡県久留米市	1,515
F-4	商業施設	キテラタウン福岡長浜	福岡県福岡市	6,000
R-1	商業施設	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	10,046
R-2	商業施設	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	1,469
R-3	商業施設	スポーツゼビオ青森中央店	青森県青森市	898
R-4	商業施設	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	4,180
R-5	商業施設	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市	3,252
R-6	商業施設	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	830
R-8	商業施設	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市	4,010
R-9	商業施設	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	4,111
R-10	商業施設	サンストリート浜北	静岡県浜松市	11,946
R-11	商業施設	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市	4,210
R-12	商業施設	コープさっぽろ春光店	北海道旭川市	1,110
L-1	物流施設	座間配送センター	神奈川県座間市	1,400
L-2	物流施設	追浜配送センター	神奈川県横須賀市	1,300
L-3	物流施設	武蔵嵐山配送センター(準共有持分 90%)	埼玉県比企郡	3,879
L-4	物流施設	横浜上郷配送センター	神奈川県横浜市	918
L-5	物流施設	行田配送センター	埼玉県行田市	3,160
L-6	物流施設	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	810
L-7	物流施設	千葉北配送センター	千葉県千葉市	1,250
L-8	物流施設	札幌白石配送センター	北海道札幌市	800
L-9	物流施設	天理配送センター	奈良県天理市	1,070
L-10	物流施設	プリマハム近畿センター(準共有持分 90%)	大阪府大阪市	1,047
-	居住用施設	リバーシティ 21 イースタワーズⅡ (準共有持分 25%)	東京都中央区	9,232
-	宿泊施設	レム六本木ビル(準共有持分 20%)	東京都港区	3,960
-	物流施設	昭島配送センター(底地)	東京都昭島市	1,872
-	商業施設	ヨークマート東道野辺店	千葉県鎌ヶ谷市	4,600

(注) 「取得(予定)価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約及び不動産売買契約に記載された各信託受益権及び各不動産の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、単位未満を切り捨てています。)(ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、単位未満を切り捨てています。))を含みます。)を記載しています。