

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 川島 哲
(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
戦略企画責任者 山本 晋
TEL：03-5157-6011

資産の取得に関するお知らせ（ツクイ・サンシャイン足立）

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（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取得の概要

- ① 取得予定資産 : 下表のとおりです。
以下、取得予定資産を「本物件」といいます。

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 ^(注1) (千円)
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	不動産	830,000

- ② 売買契約締結日 : 2022年6月17日
③ 取得予定日 : 2022年9月16日
④ 売主 : 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
⑤ 取得資金 : 借入金^(注2)及び自己資金
⑥ 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る不動産売買契約に記載された不動産の売買金額（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。）を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 本物件の取得に係る借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 本取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの成長と分散を通して安定収益を獲得するため、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、積極的な新規物件への投資により資産規模を拡大させると同時に、資産の入替えを行うことでポートフォリオの質の向上を図ります。

本物件は、豊富な実績を有する大手のオペレーターが運営する東京経済圏所在のヘルスケア施設であり、本投資法人のヘルスケア施設のポートフォリオの分散に寄与する物件です。また、オペレーターとの間で建物一括の長期の賃貸借契約が締結されており、本投資法人の収益安定性の向上に資する物件でもあることから取得を決定しています。

3. 取得予定資産の概要

(H-32) ツクイ・サンシャイン足立

物 件 名 称	ツクイ・サンシャイン足立	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
所 在 地 (注 1)	東京都足立区花畑6丁目10番3号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,740.95㎡
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率 (注 2)	60%
	容 積 率 (注 2)	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,204.45㎡
	竣 工 年 月	2005年12月
	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根3階建
居 室 数 / 定 員 数	54室 / 54人	
設 計 会 社	大和ハウス工業株式会社	
施 工 会 社	大和ハウス工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	イーホームズ株式会社	
地 震 P M L 値	3.40% (注 i)	
鑑 定 評 価 額	894,000千円 (注 ii)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2022年5月31日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数 (注 3)	1	
テ ナ ン ト	株式会社ツクイホールディングス	
総 賃 料 収 入 (注 4)	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 5)	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 6)	2,204.45㎡	
賃 貸 可 能 面 積 (注 7)	2,204.45㎡	
稼 働 率 (注 8)	100.0%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注 9)	グローバルコミュニティ株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 (注 10)	なし	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 (注 11)	-	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	-	
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 (注 12)	<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2006年2月1日から2046年1月31日 賃料改定：賃料の額は、本物件の賃貸借開始日の月から満10ヶ年据え置き、11年目に前月の賃料を基礎額として協議するものとし、以後も満5ヶ年経過毎に同様とする。但し、土地・建物の価格の急激な変動、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃貸借の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、賃貸人・賃借人協議のうえ、賃料を改定できるものとする。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6ヶ月前までに賃貸人・賃借人の更新拒絶の意思表示がない場合は5年間延長することができる。ただし、賃貸借条件についてはその時点で賃貸人・賃借人協議のうえ決定する。</p> <p>中途解約：賃貸人または賃借人が、自己の都合により本契約を途中で解約する場合は1年前までに相手方に対し書面で申し入れ</p>	

	なければならぬものとする。なお、賃借人が契約期間中に合意解約の申出をした場合、解約時までにかかった本物件の総事業費用のうち残契約年数に応じた金額を損害賠償金として賃借人に支払うものとする。但し、賃借人が別の賃借人を定め、賃借人に通知し賃借人の承諾があり、新賃借人が入居するまでの賃料相当額を支払うことにより、当該損害賠償の責を免れるものとする。		
入居者の状況・施設の概要 (注13) (重要事項説明書記載日 2021年12月1日現在を参考に記載)			
オペレーター	株式会社ツクイ	開設年月日	2006年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数 (室)	54
居住の権利形態	利用権方式	定員 (人)	54
居室面積帯 (㎡)	18.56~20.24	入居者数 (人)	52
入居時要件	混合型(自立除く)	入居率 (%)	96
入居者の平均要介護度	3.0	入居者の平均年齢 (歳)	88.0
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金 (円)	—	5,400,000	
月額利用料 (円)	—	256,400	
介護に関わる職員体制	2.5:1以上	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員2人以上
協力医療機関	医療法人社団容生会 増田クリニック 社会医療法人社団慈生会 等潤病院 医療法人社団容生会 ようせいクリニック 医療法人社団ききょう会 花畑クリニック		
協力歯科医療機関	医療法人社団高輪会 サンフラワー松戸歯科医院		
物件特性			
(閑静な住宅街に位置するロケーション優位) 本物件は、東京都足立区の閑静な住宅街の一角にあり、東武鉄道伊勢崎線「竹ノ塚」駅や首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「六町」駅からバス利用が可能で、都心部へのアクセスも良好な立地にあります。周辺には、公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がっており、住環境が優れることから、本物件は相対的に優位な立地特性を有しています。 (多様なサービスメニューを備えたハイクオリティ施設) 全居室18.56~20.24㎡の1人部屋(個室)タイプ54室で構成され、共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室などの設備を有するなど介護付有料老人ホームとして充実した設備と機能を備えています。また、入居者に対する介護職員の人員配置を2.5:1以上と手厚いサービス体制で運営され、機能訓練指導員による入居者の身体状態に合わせた機能訓練を実施しているほか、レクリエーション、クラブ活動など、様々なアクティビティも充実しています。 (運営状況) 本物件は株式会社ツクイによる、2006年2月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。株式会社ツクイは、全国で多数の在宅介護サービスや有料老人ホームなどの居住系介護サービスを展開する等、豊富な運営実績を有しており、相応の信用力・ブランド力があると認められ、オペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を勘案すると、賃料収入の安定性が期待できるものと、本投資法人は分析しています。			
(注 i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2022 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。			
(注 ii) 価格時点は、2022年5月1日です。			

(注1) 「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。

(注2) 「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(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。

- (注3) 「テナントの総数」には、取得予定資産については本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数を記載しています。また、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ている又は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。
- (注4) 「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。但し、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。但し、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。）を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「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、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・保証金等の合計額（住宅等の敷金・保証金等の合計。但し、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。）を記載しています。但し、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。但し、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。
- (注6) 「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賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。
- (注7) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積（本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又は表示予定のものを記載しています。
- (注8) 「稼働率」には、本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。
- (注9) 「PM会社」は、本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。
- (注10) 「マスターリース会社」は、本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。
- (注11) 「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「－」と表示しています。
- (注12) 「テナントの契約概要」は、オペレーターと締結している賃貸借契約等の契約内容を記載しています。
- (注13) 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）」、「居室面積帯（㎡）」、「入居者数（人）」、「入居時要件」、「入居率（％）」、「入居者の平均年齢（歳）」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」及び「夜間職員体制（最小時人数）」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。
- 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。
- ④「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された、協力医療機関及び協力歯科医療機関並びに指定医療機関を記載しています。
- ⑤重要事項説明書に記載がない場合、該当がない場合、オペレーターから情報の提供が受けられなかった場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「－」と記載しています。

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

本物件に係る不動産売買契約（以下「本契約」といいます。）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、本契約については、いずれも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。

5. 取得先の概要

本物件の売主は国内の事業会社ですが、当該事業会社より同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。なお、当該事業会社は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため記載を省略します。

7. 媒介の概要

本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

本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため記載を省略します。

9. 耐震性等に関する事項

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大和不動産鑑定株式会社に委託しており、その結果、問題がないことを大和不動産鑑定株式会社から確認しています。

10. 今後の見通し

本取得が本投資法人の2022年7月期（第21期：2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（第22期：2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、現時点において2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	ツクイ・サンシャイン足立
-----	--------------

鑑定評価額	894,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年5月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	894,000,000	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	911,000,000	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	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	5,491,891	
維持管理費	0	一棟貸しでテナント負担としていることから非計上
水道光熱費	0	一棟貸しでテナント負担としていることから非計上
修繕費	543,667	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上
PM フィー	1,200,000	依頼者より入手した資料等に基づき計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上
公租公課	3,560,700	令和3年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	101,480	類似不動産の費用水準を参考に、建物再調達価格に対する割合より査定
その他費用	86,044	維持管理費及び雑費等の予備費として過年度実績額を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	37,108,109	
(4) 一時金の運用益	0	敷金等の一時金の授受はないため非計上
(5) 資本的支出	2,491,400	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	34,616,709	
(7) 還元利回り	3.8%	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	887,000,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	886,000,000	
土地比率	78.5%	
建物比率	21.5%	

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。
----------------------------	--

※参考(鑑定 NOI 利回り = 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格)

物件名	ツクイ・サンシャイン足立
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	4.5%

(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。

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 取得予定資産の外観写真及び地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表（2022年9月16日時点（予定））

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

参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

物件名	H-32 ツクイ・サンシャイン足立
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2022年4月
今後12年間に必要とされる修繕費	35,360
再調達価格	507,400

※上記の調査業者は、下記内容等の建物状況評価を実施しています。

- ・本物件に関する関連法規適合状況調査
- ・建物の建築、設備に関する調査
- ・環境に関する調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・土壌環境調査
- ・再調達価格の試算

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2022年9月16日時点 (予定))

用途及び地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (千円) (注1)	比率 (注1) (%)	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	1.6	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.6	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.5	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.2	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.0	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉	2,087,000 (注2)	0.7	2012年4月26日 2020年11月2日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.2	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.5	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.4	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.5	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	0.5	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レジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.3	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	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.2	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.3	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	0.3	2013年8月7日	
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	0.2	2013年8月7日	

居住用施設
東京経済圏

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	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス町田	1,800,000	0.6	2013年8月7日
KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.5	2014年3月28日
KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.3	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	0.4	2014年8月7日
KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.3	2014年8月7日
KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	0.9	2014年8月7日
KDXレジデンス大島	1,857,000	0.6	2014年8月7日
KDXレジデンス大山	2,679,000	0.9	2014年8月7日
KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	1.7	2015年2月5日
KDXレジデンス秋葉原II	850,000	0.3	2015年2月5日
KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.8	2015年2月5日
KDXレジデンス成城	1,400,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス立川	3,026,200	1.0	2015年2月5日
KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.4	2015年6月1日
KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.4	2015年9月30日
KDXレジデンス神田	700,000	0.2	2015年9月30日
KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.0	2015年10月30日
KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.4	2016年8月30日
KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.4	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	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス上石神井	648,000	0.2	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	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス両国	842,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	2.6	2017年8月22日
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.7	2018年8月2日
KDXレジデンス日吉	2,635,300	0.9	2018年8月2日
KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日
KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
KDXレジデンス東浅草	687,730	0.2	2019年2月21日
KDXレジデンス西船橋	975,350	0.3	2019年9月17日

	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	0.9	2020年2月27日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	939,400	0.3	2019年10月29日
	KDXレジデンス学芸大学	750,000	0.3	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.7	2020年3月2日
	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	0.2	2020年3月13日
	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	0.9	2020年6月30日
	KDXレジデンス中延	830,000	0.3	2020年8月3日
	KDXレジデンス市川	840,000	0.3	2020年9月24日
	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	1.0	2020年9月30日
	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	0.6	2020年9月30日
	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	0.5	2020年11月2日
	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	0.8	2021年1月29日
	KDXレジデンス天王町	843,836	0.3	2021年3月1日
	KDXレジデンス川崎	910,000	0.3	2021年4月1日
	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	0.3	2021年5月6日
	KDXレジデンス上石神井II	3,087,014	1.1	2021年8月2日
	KDXレジデンス津田沼	1,150,000	0.4	2021年11月30日
	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000,000	1.7	2021年12月10日
	KDXレジデンス梅島	2,373,000	0.8	2022年4月1日
	KDXレジデンス溝の口	2,781,000	1.0	2022年4月15日
	KDXレジデンス八王子大塚	1,490,000	0.5	2022年6月1日
	KDXレジデンス津田沼II	920,000	0.3	2022年5月20日
	101物件 小計	161,485,658	55.4	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.3	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX塚筋本町レジデンス	2,910,000	1.0	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.5	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.6	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	0.3	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レジデンス東桜I	2,350,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.3	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	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	0.4	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	0.4	2013年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス天神東II	680,000	0.2	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
	レオパレス Flat 新栄	3,500,000	1.2	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.3	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.1	2014年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.7	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	1.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.3	2015年9月30日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.4	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.2	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.5	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	0.8	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.4	2018年8月2日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.5	2020年2月27日
	セレニテ甲子園プリエ	770,000	0.3	2022年4月1日
	39 物件 小計	57,847,551	19.8	
	居住用施設 140 物件 小計	219,333,209	75.2	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.6	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.3	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.0	2018年3月1日
	天	2,630,000	0.9	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.6	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.3	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.2	2018年3月1日
SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.7	2018年3月1日	

	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,253,000 (注2)	0.4	2018年3月1日 2020年11月2日
	エクセレント西宮	971,000	0.3	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.5	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	1.2	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.7	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.0	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.6	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.5	2018年8月2日
	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.0	2018年9月28日
	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.4	2019年3月1日
	せらび恵比寿	1,690,000	0.6	2019年6月3日
	アルテ石屋川	1,061,000	0.4	2019年6月3日
	メディカルホームグランダ苦楽園	2,709,440	0.9	2021年3月1日
	リハビリホームグランダ神戸北野	1,720,000	0.6	2021年6月1日
	グレイプス川崎新町	1,470,000	0.5	2021年12月10日
	グレイプスふじみ野	1,520,000	0.5	2021年12月10日
	イリーゼ神戸六甲	1,200,000	0.4	2022年3月1日
	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,287,000	0.4	2022年3月1日
	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,340,000	0.8	2022年4月1日
	ツクイ・サンシャイン足立	830,000	0.3	2022年9月16日
	ヘルスケア施設 32 物件 小計	67,267,670	23.1	
宿泊施設	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	0.8	2020年3月2日
	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	0.9	2020年3月2日
	宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.7	
	174 物件 合計	291,560,879	100.0	

(注1) 取得(予定)価格は千円未満を切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 当初取得時の取得価格と追加取得時の取得価格の合計を記載しています。