

2021年2月15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」

「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（居住用施設4物件及びヘルスケア施設2物件）」

証券コード

3278

KENEDIX
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人



ディスクレームー

本資料は、2021年2月15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」及び「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（居住用施設4物件及びヘルスケア施設2物件）」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（p.21において定義します。）の詳細については、2021年2月15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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資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。本投資法人の投資口は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）

2021年2月15日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

- | | |
|---------------|-------|
| 1. オフリングハイライト | p. 3 |
| 2. 新規取得資産の概要 | p. 11 |
| 3. その他 | p. 16 |

1. オフアリングハイライト

Resilience for the Residential KDR Portfolio

環境に即した、しなやかな対応 ～ポートフォリオの安定性を強化～

1. ポートフォリオの“安定性”と分配金マネジメント力

- ◆ コロナ禍でも再確認された賃貸住宅とヘルスケア施設の安定性
- ◆ 戦略的な物件売却を伴う、安定的な分配金マネジメント力

2. “しなやか”で“持続的”な外部成長力

- ◆ 新築物件及び都心近郊の居住ニーズを捉えた物件取得
- ◆ 大手オペレーターが運営する安定したヘルスケア施設の取得
- ◆ 年間平均 約250億円の物件取得

3. 今後の成長カタリスト

- ◆ 格付の見通しが向上、更なるポジショニングの向上を目指す
- ◆ LTVコントロールによる持続的な成長余力の確保
- ◆ スポンサー等による継続的なサポート
- ◆ サステナビリティ（ESG）への取組みの強化

居住用施設（東京23区）



居住用施設 （都心近郊の居住ニーズ）



ヘルスケア施設 （大手オペレーター運営）



新規取得資産の概要

| | 取得（予定） 物件数 | 取得（予定） 価格 | 平均鑑定 NOI利回り |
|-----------|---------------|-------------------|----------------|
| 居住用施設 | 9 物件 | 14,935 百万円 | 4.6% |
| ヘルスケア施設 | 2 物件 | 4,429 百万円 | 4.8% |
| 合計 | 11 物件 | 19,364 百万円 | 4.6% |

コロナ禍でも再確認された賃貸住宅とヘルスケア施設の安定性

- ポートフォリオの中心である居住用施設において、高い稼働率を維持し、賃料上昇傾向が継続
- ヘルスケア施設はコロナ禍でも長期固定契約によりキャッシュフローが安定

ポートフォリオの内訳 (物件数・資産規模・投資比率) (新規取得資産取得後)

居住用施設
134物件 2,052億円 76.4%

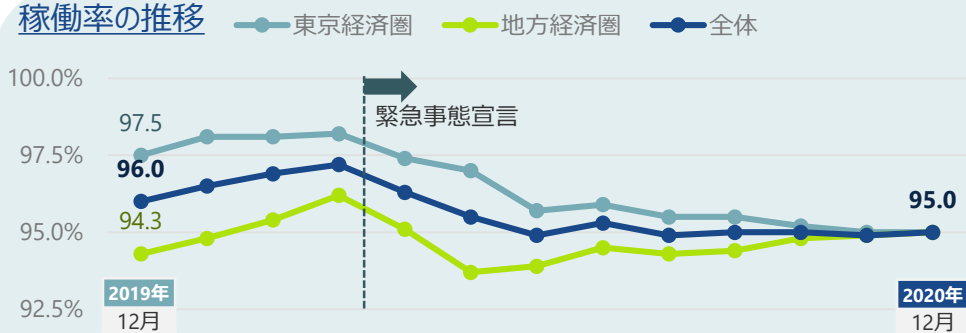
ヘルスケア施設
26物件 586億円 21.8%

宿泊施設
2物件 49億円 1.8%

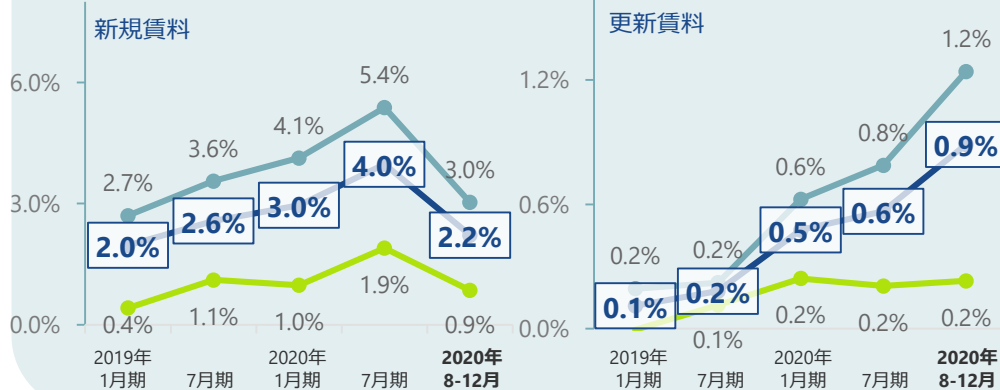
ポートフォリオ全体
162物件
2,688億円

居住用施設

稼働率の推移

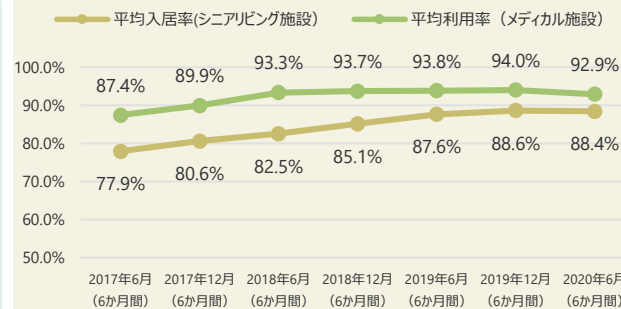


月額賃料の増減率

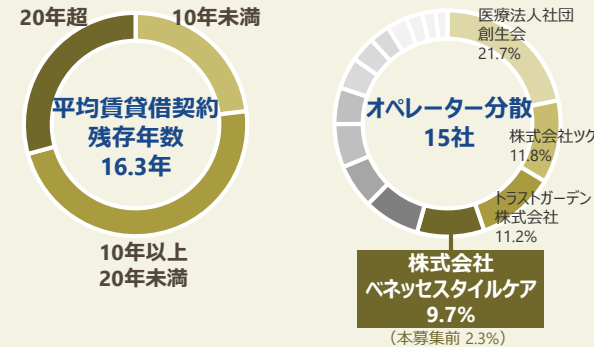


ヘルスケア施設

入居率・利用率の推移



賃貸借契約残存期間 オペレーターの分散

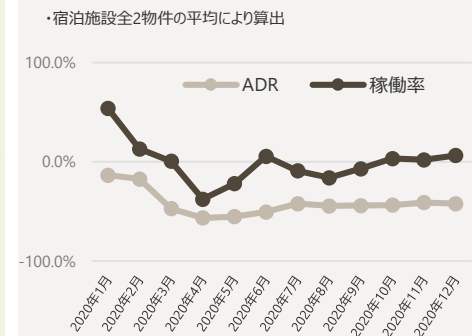


宿泊施設

賃貸借の概要

| | |
|--------------|--|
| 賃借人 (オペレーター) | 株式会社リブ・マックス |
| 契約形態 | 普通借家契約 (完全固定賃料) |
| 契約期間 | 2018年10月31日より20年間 (大塚) 2018年11月30日より20年間 (横浜) |
| 解約・賃料改定 | 契約開始日から10年間解約不可 / 5年間賃料改定不可 |

稼働率/ADR 前年同月比

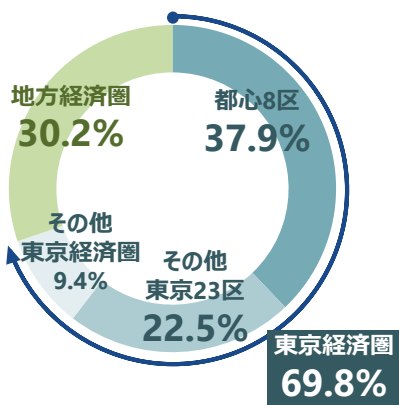


居住用施設ポートフォリオの分散状況

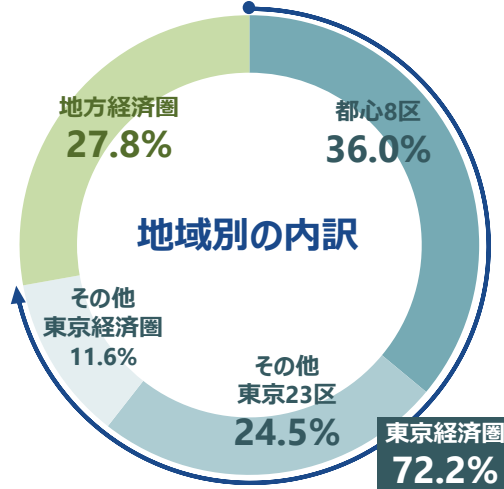
- エリア、タイプともに分散の効いた賃貸住宅ポートフォリオ
- 都心近郊の居住ニーズも捉えながら、東京経済圏への投資を継続

ポートフォリオの分散 (取得 (予定) 価格ベース)

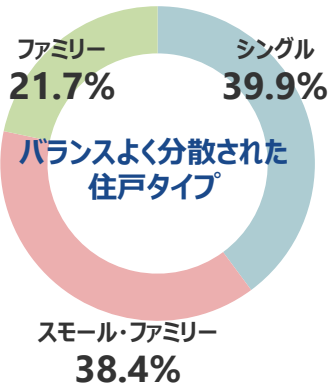
前回公募増資後



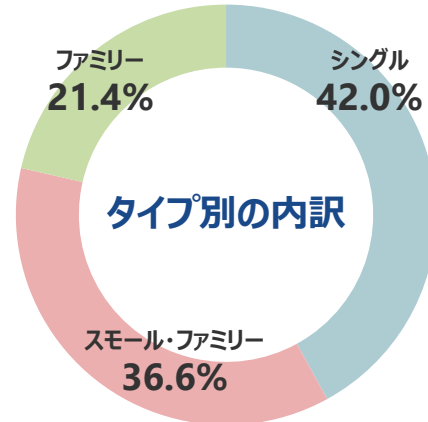
新規取得資産取得後



前回公募増資後



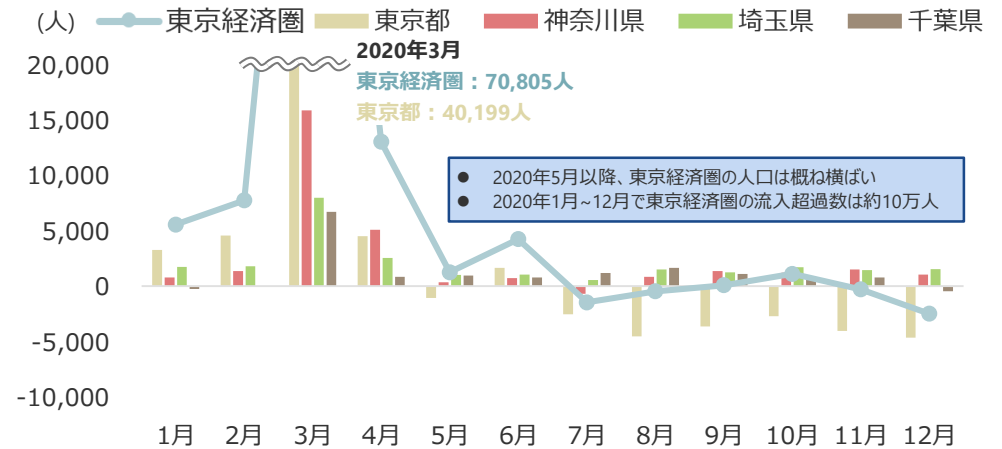
新規取得資産取得後



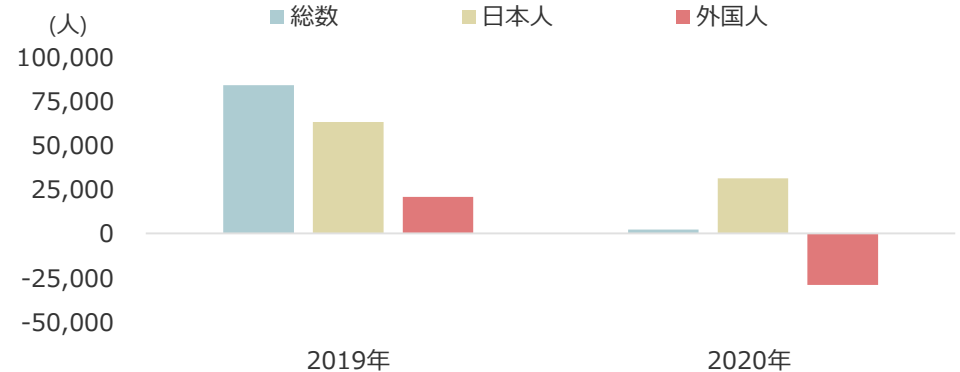
- 東京経済圏の人口は、2020年5月以降は概ね横ばいで推移
- 東京23区は外国人の減少が顕著 (日本人の人口の増減数に大きな変化なし)

東京経済圏の人口動態

2020年東京経済圏の月次人口流出入



東京23区における人口増減の内訳



(出所) 東京都総務局「東京都の人口 (推計)」(2019年1月~2021年1月) を基に本資産運用会社にて作成

戦略的な物件売却を伴う、安定的な分配金マネジメント力

- 物件価値が上がり、収益性の向上余地が限定的な都心物件を新たに売却
- 物件売却により得た売却益と、負ののれんによる内部留保を活用しながら分配金マネジメント

市場動向に対応する都心物件の売却

物件売却の考え方

- 個別の要素を考慮に入れ、将来的な見通しに基づき判断



新規売却物件の概要

KDXレジデンス千駄ヶ谷 (2021年7月期 売却)



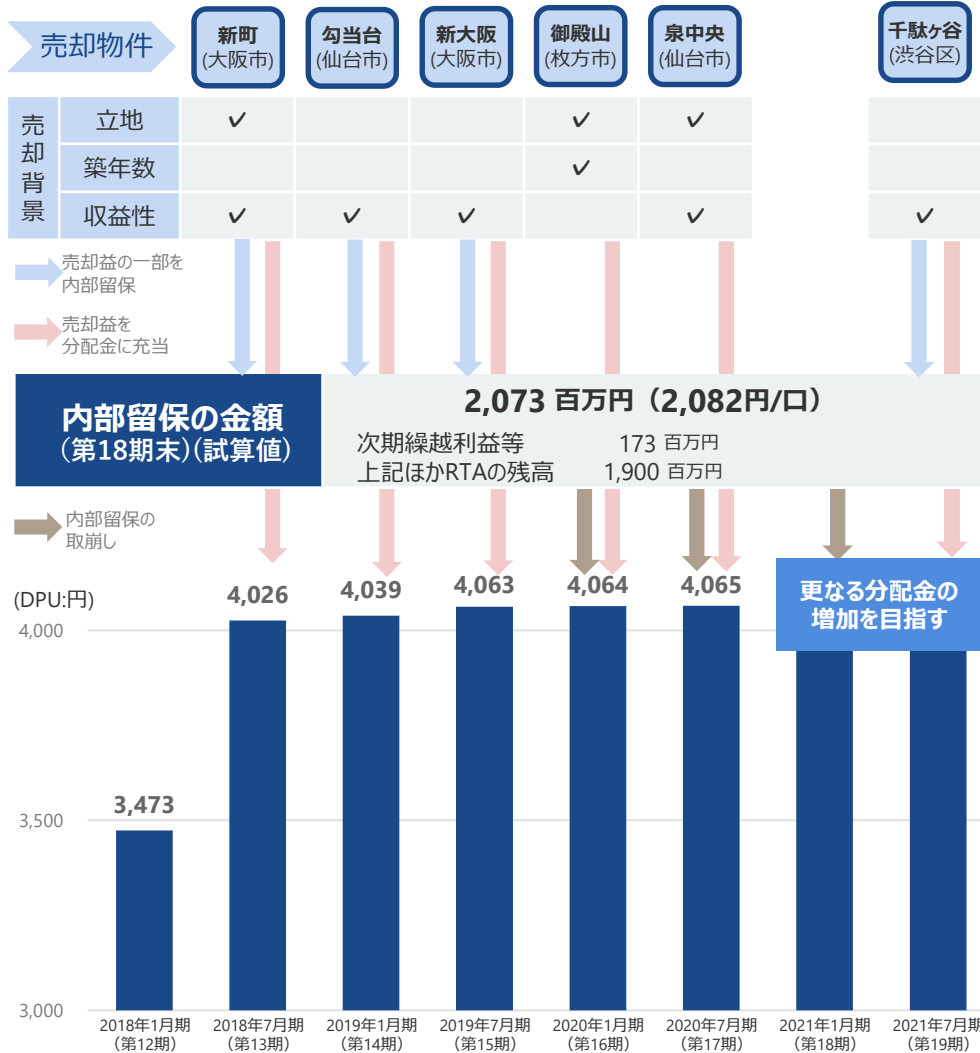
譲渡価格は
鑑定評価額を
27.6%
上回る

| | |
|----------|-----------|
| 譲渡価格 | 1,110 百万円 |
| 帳簿価額 | 631 百万円 |
| 鑑定評価額 | 870 百万円 |
| 売却NOI利回り | 2.9 % |

<売却の背景>

- 売却時の築年数は約14年であり、**今後の資本的支出及び修繕費の増加が予想されるタイミング**
- **物件の周辺環境・賃貸マーケットの変化等も考慮すると、今後の収益性の向上余地が限定的**と考えられる物件
- 物件取得意向が強いマーケット環境において、**含み益を顕在化させ投資主へ還元**










物件売却益と内部留保を活用した分配金マネジメント



東京経済圏の賃貸住宅及び大手オペレーター運営のヘルスケア施設の取得



居住用施設の取得

新築物件及び都心近郊の居住ニーズを捉えた物件取得

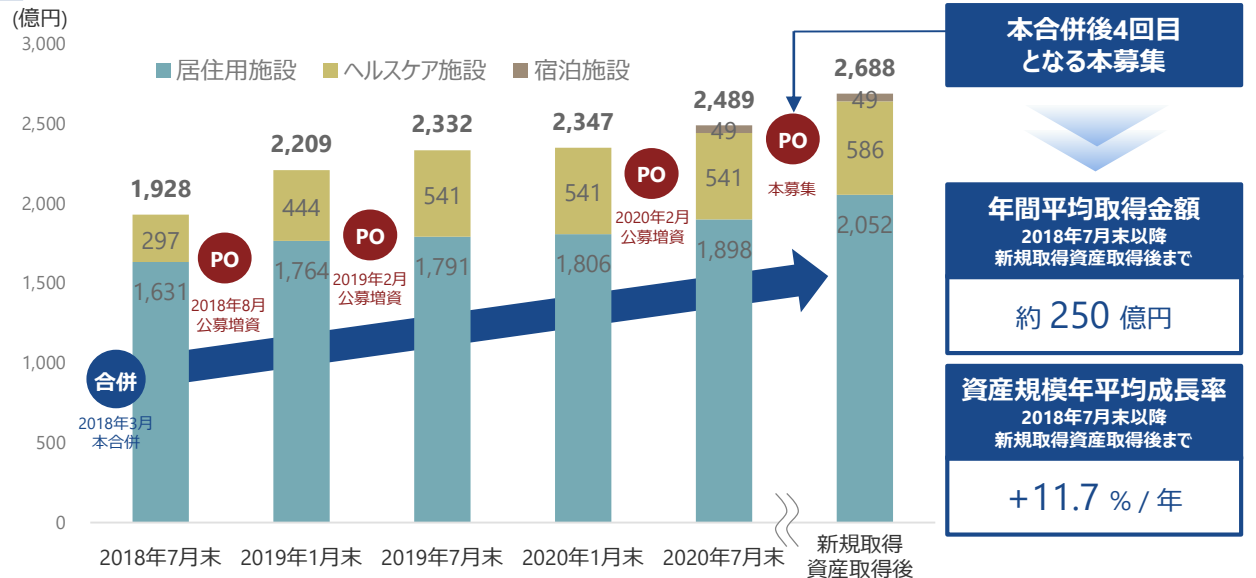
| エリア | 東京23区 | | | | | 都心近郊 | | | |
|-------------|---|---|---|--|---|---|---|---|---|
| | 前回公募増資後取得資産 | | | 取得予定資産 | | 前回公募増資後取得資産 | | 取得予定資産 | |
| 取得（予定）価格の合計 | スポンサー関連 | 第三者 | 第三者 | サポート会社 | スポンサー関連 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | サポート会社 |
| 14,935 百万円 |  新築 |  新築 |  新築 |  新築 |  新築 |  |  |  |  新築 |
| 平均鑑定NOI利回り | KDXレジデンス 八丁堀 (東京都中央区) | KDXレジデンス 中板橋 (東京都板橋区) | KDXレジデンス 池袋ウエスト (東京都板橋区) | KDXレジデンス 蒲田南II (東京都大田区) | KDXレジデンス 上石神井II (東京都練馬区) | KDXレジデンス 市川 (千葉県市川市) | KDXレジデンス 湘南台 (神奈川県藤沢市) | KDXレジデンス 天王町 (神奈川県横浜市) | KDXレジデンス 川崎 (神奈川県川崎市) |
| 4.6 % | 取得価格 3,000百万円 鑑定NOI利回り 4.7% | 取得価格 1,736百万円 鑑定NOI利回り 4.4% | 取得価格 2,237百万円 鑑定NOI利回り 4.4% | 取得予定価格 780百万円 鑑定NOI利回り 4.3% | 取得予定価格 3,087百万円 鑑定NOI利回り 4.4% | 取得価格 840百万円 鑑定NOI利回り 4.7% | 取得価格 1,500百万円 鑑定NOI利回り 5.1% | 取得予定価格 843百万円 鑑定NOI利回り 4.6% | 取得予定価格 910百万円 鑑定NOI利回り 4.7% |

ヘルスケア施設の取得

大手オペレーターが運営する安定した施設の取得

| オペレーター | 株式会社ベネッセスタイルケア | |
|------------|---|---|
| 取得予定価格の合計 | 取得予定資産 | |
| 4,429 百万円 |  新築 |  |
| 平均鑑定NOI利回り | メディカルホームグランダ苦楽園 (兵庫県西宮市) | リハビリホームグランダ神戸北野 (兵庫県神戸市) |
| 4.8 % | 取得予定価格 2,709百万円 鑑定NOI利回り 4.8% | 取得予定価格 1,720百万円 鑑定NOI利回り 5.0% |

本合併後の成長の軌跡

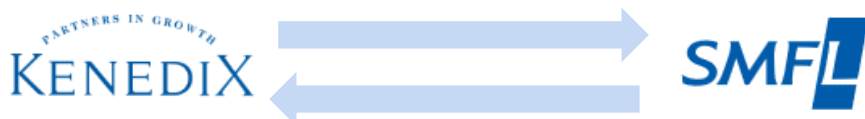


持続的成長に向けた取組み①

SMFLグループとスポンサー-KDXとの資本業務提携

SMFLグループによるKDX子会社化に伴うKDXグループへのシナジー

- REIT・私募ファンドビジネスの強化
- 信用力補完及び資金調達力の強化
- 新たなビジネス領域の拡大
- 人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化
- SDGs 経営のノウハウ共有

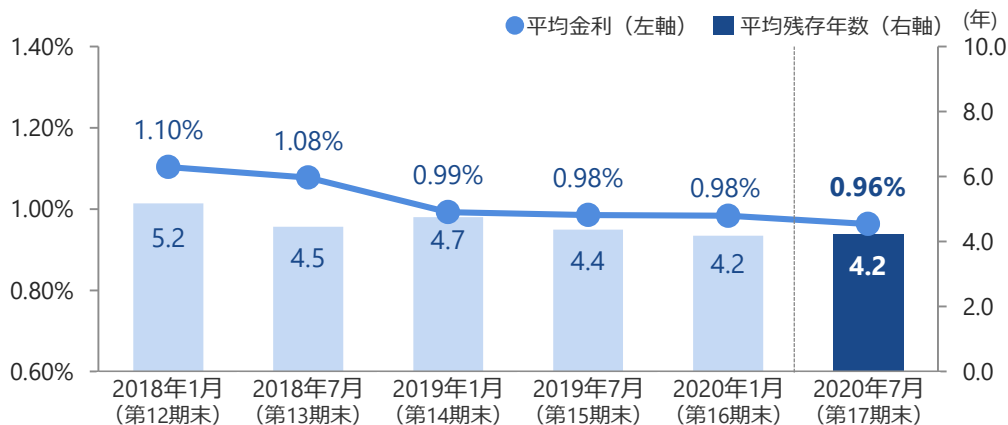


信用格付の状況 (本資料の日付現在)

A+
(見通し: **ポジティブ**)
株式会社日本格付研究所 (JCR)

New
格付見通しが安定的から
「**ポジティブ**」へ向上
(2021年1月)

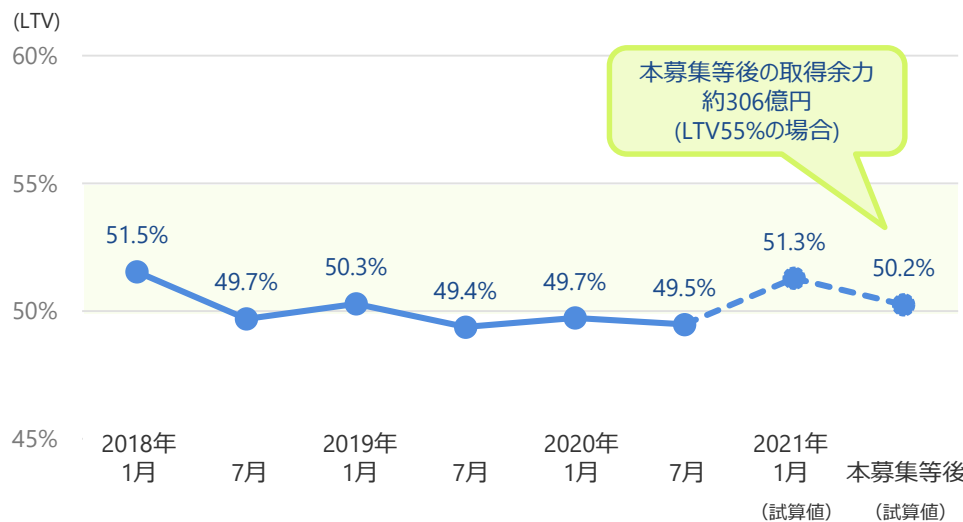
主要な財務指標



今後の成長パイプライン

| 居住用施設 | | ヘルスケア施設 | |
|---------------|----------------|------------------|------------------|
| サポート会社 | 優先交渉権 | SMFL | 優先交渉権 |
| | | | |
| (仮称) 梅島プロジェクト | イリーゼ神戸六甲 | エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ | |
| 所在地 | 東京都足立区 | 所在地 | 兵庫県神戸市 |
| 賃貸可能戸数 | 90戸程度 (予定) | 居室数 | 53室 |
| 竣工 | 2021年9月中旬 (予定) | 竣工 | 2017年2月 |
| | | オペレーター | HITOWAケアサービス株式会社 |
| | | | 株式会社エクセレントケアシステム |

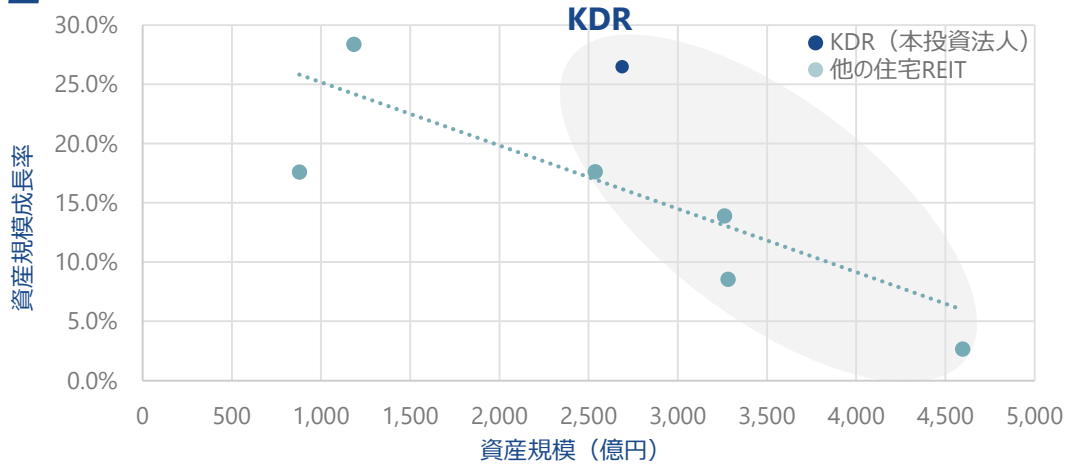
将来の成長のための財務コントロール



持続的成長に向けた取組み②

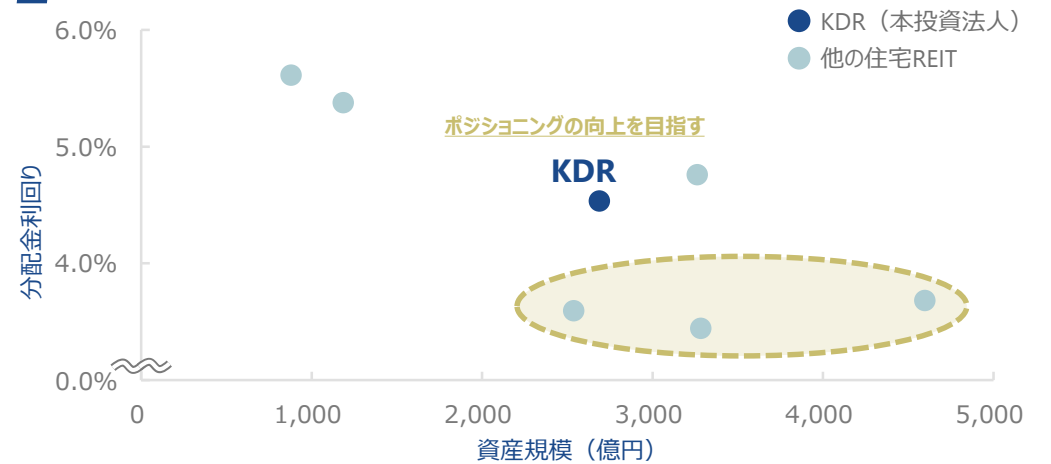
- 継続的なNAVの向上と、1口当たりNAV対比で割安な投資口価格の状況
- 住宅REITセクターにおいて資産規模2,000億円を超える銘柄群の中では随一の資産規模成長率を誇る

住宅REITセクターにおいてトップクラスの資産規模成長率



(出所) 各住宅REITの公表資料を基に本資産運用会社にて作成

住宅REITセクターにおける資産規模と分配金利回り



(出所) 各住宅REITの公表資料を基に本資産運用会社にて作成

合併後の1口当たりNAV及び投資口価格の状況 (2021年1月29日時点)



(出所) Bloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

主要なインデックスへの組入れ状況 (2021年1月25日時点)

| 主要なJ-REITインデックス | 採用 | 東証REIT Core指数 | |
|--|----|------------------|----------------|
| 東証REIT Core指数 | - | 組入銘柄数: | 29銘柄 |
| FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series | ● | 組入銘柄の中で最小の時価総額: | 1,676億円 |
| MSCI Japan Small Cap Index | ● | KDRの時価総額: | 1,732億円 |
| GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index | ● | | |
| S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index | ● | | |
| Dow Jones Global Select REIT Index | ● | | |

今後も、継続的な資産規模の拡大を通じた時価総額の拡大を目指します。

2. 新規取得資産の概要

新規取得資産の概要①

競争力の高い東京23区内に所在する新築物件の取得

T-96 KDXレジデンス池袋ウエスト

取得済

東京23区

シングル

新築



- ▶ 各線「池袋」駅より徒歩約15分、東京メトロ副都心線、有楽町線「要町」駅徒歩約14分に位置する1Kタイプの新築物件
- ▶ 居室内には、室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能なIoT設備が全室完備されており、入居者に対して新たな生活スタイルを提供

売主との間で本物件の取得日を始期とする賃貸借契約(固定賃料)が締結されており、**2021年1月29日時点の稼働率は100.0%**

| | |
|-------|-----------------------|
| 取得日 | 2021年1月29日 |
| 取得価格 | 2,237百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,450百万円 |
| 所在地 | 東京都板橋区中丸町2-6 |
| アクセス | 東京メトロ丸ノ内線等「池袋」駅徒歩約15分 |
| 敷地面積 | 461.65㎡ |
| 戸数 | 89戸 |
| 稼働率 | 100.0% (2021年1月29日時点) |
| 竣工年月 | 2020年7月 |

T-94 KDXレジデンス中板橋

取得済

東京23区

シングル

新築



- ▶ 東武東上線「中板橋」駅より徒歩約6分に位置する1Kタイプの新築物件
- ▶ 居室内には、室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能なIoT設備が全室完備されており、新たなライフスタイルを求める賃貸需要が見込まれる



| | |
|-------|---------------------|
| 取得日 | 2020年9月30日 |
| 取得価格 | 1,736百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,840百万円 |
| 所在地 | 東京都板橋区弥生町68-11 |
| アクセス | 東武東上線「中板橋」駅徒歩約6分 |
| 敷地面積 | 782.06㎡ |
| 戸数 | 78戸 |
| 稼働率 | 70.4% (2021年3月1日時点) |
| 竣工年月 | 2020年6月 |

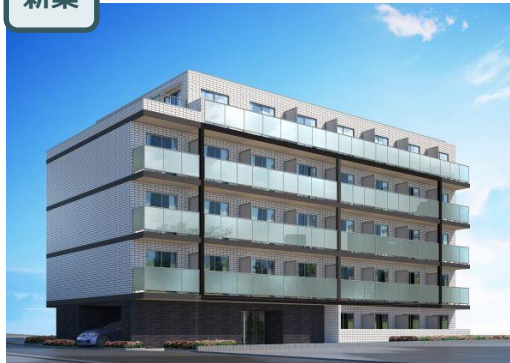
50戸について、国内の事業者との間で2021年3月1日を始期とする賃貸借契約を締結。当該賃貸借契約の効力発生を前提とした、**2021年3月1日時点の契約済稼働率は70.4%**

T-99 KDXレジデンス蒲田南Ⅱ

東京23区

シングル

新築

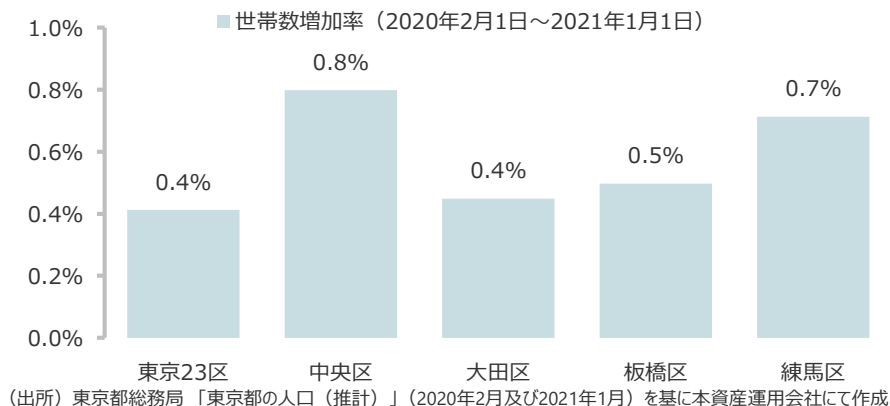


- ▶ 京浜急行本線「雑色」駅から徒歩約10分
- ▶ 空港関係者の法人需要や、雑色周辺に集積している大手企業の工場に勤務する社宅ニーズも期待できる安定した賃貸需要が見込まれる
- ▶ 2020年3月に取得した「KDXレジデンス蒲田南」の隣地

| | |
|--------|-------------------|
| 取得予定日 | 2021年5月6日 |
| 取得予定価格 | 780百万円 |
| 鑑定評価額 | 854百万円 |
| 所在地 | 東京都大田区南六郷3-9-13 |
| アクセス | 京浜急行本線「雑色」駅徒歩約10分 |
| 敷地面積 | 464.68㎡ |
| 戸数 | 34戸(予定) |
| 稼働率 | - (本資料の日付現在、建築中) |
| 竣工年月 | 2021年4月(予定) |

東京23区人口動態の動向

本投資法人はコロナ禍でも居住地として魅力あるエリアに着目



新規取得資産の概要②

希少性の高い、広い住戸タイプを中心とした新築物件をスポンサーサポートにより取得

T-93 KDXレジデンス八丁堀

取得済

東京23区

ファミリー

新築

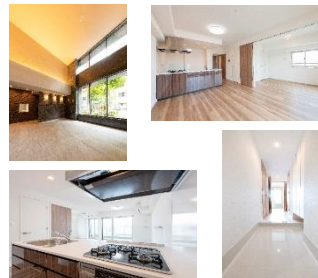
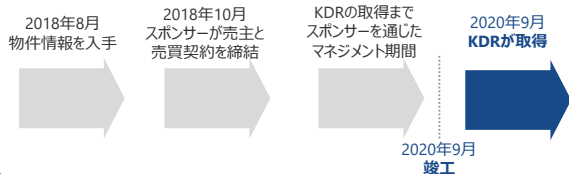


- ▶ 東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約4分に位置する、**新築のファミリータイプの物件**
- ▶ 「銀座」「丸の内」「大手町」「日本橋」への近接性に優れ、最寄り駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店等の生活利便施設が揃い、保育園や小学校、公園等も近接する優れた居住環境を有する
- ▶ 都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数やインターネット環境を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれる

| | |
|--------|----------------------|
| 取得日 | 2020年9月30日 |
| 取得価格 | 3,000百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,530百万円 |
| 所在地 | 東京都中央区入船1-8-5 |
| アクセス | 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩約4分 |
| 敷地面積 | 482.87㎡ |
| 戸数 | 46戸 |
| 稼働率(注) | 契約済：39.2%／申込：51.5% |
| 竣工年月 | 2020年9月 |

スポンサーとの取組みについて

REITのみでは取得が困難な開発物件にスポンサーと共同で取り組み、マーケット対比で競争力のある価格での物件取得を実現



T-100 KDXレジデンス上石神井Ⅱ

東京23区

スモール・ファミリー

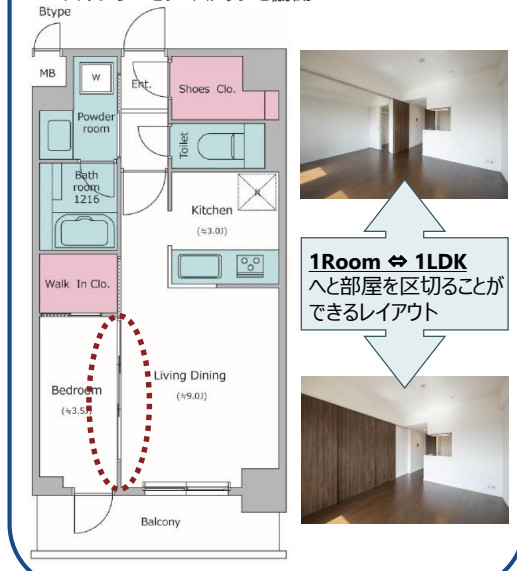
新築



- ▶ 西武新宿線「上石神井」駅から徒歩約6分に位置する**1LDKを中心とした114戸で構成される新築物件**
- ▶ 都心への交通利便性が良好で、「上石神井」駅周辺を中心に「上石神井商店街」が広がり飲食店・コンビニエンスストア・スーパーマーケット等の生活利便施設も充実
- ▶ 都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数やインターネット環境を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれる

+αの居室を求める新たな需要に対応

- テレワークの普及により、+αの居室を求める新たな需要にも対応し、リーシングは順調なペースで進捗
- スポンサーとリースアップを協働



| | |
|--------|--------------------|
| 取得予定日 | 2021年8月2日 |
| 取得予定価格 | 3,087百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,250百万円 |
| 所在地 | 東京都練馬区上石神井2-18-5 |
| アクセス | 西武新宿線「上石神井」駅徒歩約6分 |
| 敷地面積 | 1,370.88㎡ |
| 戸数 | 114戸 |
| 稼働率(注) | 契約済：36.5%／申込：54.4% |
| 竣工年月 | 2020年10月 |

(注) 「契約済」には、2021年1月31日までに賃貸借契約を締結済の区画を加味した場合の2021年2月28日時点の稼働率を、「申込」には、2021年1月31日までに賃借に係る申込書を提出済のテナントが賃借予定の区画を加味した場合の2021年2月28日時点の稼働率を、それぞれ記載しています。ただし、賃借に係る申込書を提出済のテナントは、申込みを撤回することが可能であり、実際に当該区画について賃貸借契約を締結する保証はありません。このため、かかる区画を加味した稼働率は実際の稼働率と異なる可能性があります。

新規取得資産の概要③

住環境の充実した都心近郊の居住ニーズを捉えた物件取得

T-98 KDXレジデンス川崎

都心近郊

シングル

新築



- ▶「川崎」駅から徒歩約17分に位置、シングルタイプの新築物件
- ▶「川崎」駅周辺には生活利便施設が充実しているため、都心へ通勤する单身者の賃貸需要に加え、多業種における大手企業の工場や、事業所が数多く集積していることから、法人の社宅ニーズも期待できる安定した賃貸需要が見込まれる

売主とマスターリース会社との間で2021年2月1日を始期とする賃貸借契約(固定賃料)が締結済みであり、**本物件の取得予定日における稼働率は100.0%**となる予定

| | |
|--------|---------------------------------|
| 取得予定日 | 2021年4月1日 |
| 取得予定価格 | 910百万円 |
| 鑑定評価額 | 982百万円 |
| 所在地 | 神奈川県川崎市川崎区中島1-1-12 |
| アクセス | JR東海道線/京浜東北線/南武線 「川崎」駅徒歩約17分 |
| 敷地面積 | 399.53㎡ |
| 戸数 | 57戸 |
| 稼働率 | 100.0% (2021年4月1日時点) |
| 竣工年月 | 2020年12月 |

T-92 KDXレジデンス市川

取得済

都心近郊

シングル



- ▶ JR総武本線「市川」駅から徒歩約5分に位置する、全戸約22㎡の1Kで構成されたシングルタイプの物件
- ▶「東京」駅まで約18分、「新橋」駅まで約23分、「新宿」駅まで約31分でアクセス可能と都心のビジネス・商業エリアへの交通便利性に優れ、「市川」駅周辺にはショッピングモールやスーパーマーケット、銀行など生活利便施設も整っており、都心へ通勤する单身者からの安定した賃貸需要が見込まれる

| | |
|-------|---------------------|
| 取得日 | 2020年9月24日 |
| 取得価格 | 840百万円 |
| 鑑定評価額 | 908百万円 |
| 所在地 | 千葉県市川市市川2-6-12 |
| アクセス | JR総武本線「市川」駅徒歩約5分 |
| 敷地面積 | 362.95㎡ |
| 戸数 | 47戸 |
| 稼働率 | 93.6%(2020年11月末日時点) |
| 竣工年月 | 2010年2月 |

T-97 KDXレジデンス天王町

都心近郊

シングル

保育施設



- ▶「天王町」駅から徒歩約9分に位置する保育園とシングルタイプが中心の賃貸住宅
- ▶物件周辺には、横浜の3大商店街といわれ「ハマのアメ横」と親しまれる「洪福寺松原商店街」をはじめ、生活利便施設が充実
- ▶横浜や東京中心部へ通勤する单身者や夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれる

| | |
|--------|-----------------------|
| 取得予定日 | 2021年3月1日 |
| 取得予定価格 | 843百万円 |
| 鑑定評価額 | 907百万円 |
| 所在地 | 神奈川県横浜市保土ヶ谷区天王町1-30-2 |
| アクセス | 相模鉄道本線「天王町」駅徒歩約9分 |
| 敷地面積 | 440.78㎡ |
| 戸数 | 29戸 (保育園を含む) |
| 稼働率 | 100.0% (2020年11月末日時点) |
| 竣工年月 | 2020年2月 |

T-95 KDXレジデンス湘南台

取得済

都心近郊

シングル



- ▶ 3路線利用可能な「湘南台」駅から徒歩約30分と、横浜への通勤に適したベッドタウンであり、東京中心部までも約1時間と、都内への通勤も可能なエリア
- ▶周辺には自動車メーカー等の大手企業の工場や、慶應義塾大学等のキャンパスも数多く集積していることから、幅広い单身者層から安定した賃貸需要が見込まれる

| | |
|-------|-----------------------|
| 取得日 | 2020年11月2日 |
| 取得価格 | 1,500百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,610百万円 |
| 所在地 | 神奈川県藤沢市湘南台2-9-10 |
| アクセス | 小田急電鉄江ノ島線等「湘南台」駅徒歩約3分 |
| 敷地面積 | 716.55㎡ |
| 戸数 | 104戸 |
| 稼働率 | 92.2%(2020年11月末日時点) |
| 竣工年月 | 2004年2月 |

新規取得資産の概要④

大手オペレーター運営の安定したヘルスケア施設

H-25 メディカルホームグランダ苦楽園

介護付有料老人ホーム

新築



- ▶ 閑静な高級住宅街である苦楽園に接する閑静な住宅街に所在
- ▶ 本物件は、高いグレード感を有し、全室個室でプライベート空間を確保の上、各戸に床暖房とナースコールを備えるバリアフリー設計
- ▶ 「メディカルホーム」は、介護職員に加えて看護職員も24時間365日配置され、ベネッセスタイルケアの運営する老人ホームの中でも、充実した日常生活・介護支援サービスを有する物件

| | |
|--------|--------------------------|
| 取得予定日 | 2021年3月1日 |
| 取得予定価格 | 2,709百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,780百万円 |
| 所在地 | 兵庫県西宮市奥畑6-6 |
| アクセス | 阪急電鉄甲陽線「苦楽園口」駅 徒歩約15分 |
| 敷地面積 | 3,035.29㎡ |
| 居室数 | 68室 |
| 竣工年月 | 2020年11月 |

H-26 リハビリホームグランダ神戸北野

介護付有料老人ホーム



- ▶ 閑静な住宅街に位置し、周辺は神戸の観光名所として著名な神戸北野異人館街が近接するなどの立地
- ▶ 本物件は、高いグレード感を有し、居室は全室個室
- ▶ 「リハビリホーム」は、ベネッセスタイルケアの有料老人ホームの中でも、機能訓練指導員を概ね合計週40時間配置し、個別のリハビリプログラムを作成し実施するといったリハビリ力を入れた施設

| | |
|--------|--------------------|
| 取得予定日 | 2021年6月1日 |
| 取得予定価格 | 1,720百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,800百万円 |
| 所在地 | 兵庫県神戸市中央区北野町4-12-1 |
| アクセス | JR東海道線「三ノ宮」駅徒歩約15分 |
| 敷地面積 | 1,674.99㎡ |
| 居室数 | 59室 |
| 竣工年月 | 2016年2月 |

株式会社ベネッセスタイルケアについて

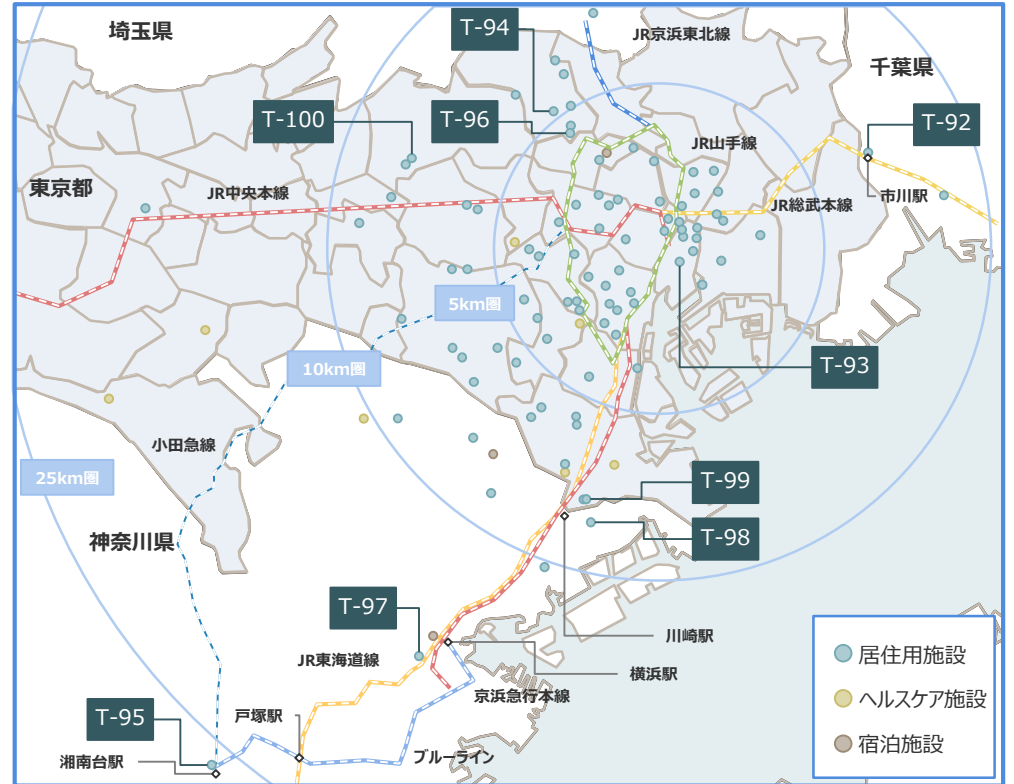
そのらしさに、深く寄りそう。

ベネッセスタイルケア

住所 東京都新宿区西新宿2-3-1
新宿モリスビル5F
従業員数 18,328人（2020年3月時点）
創立 2003年12月1日
備考 株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社

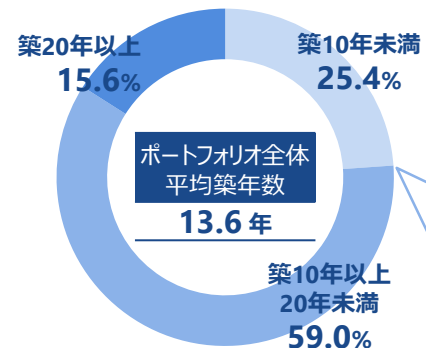
- 全国で高齢者向けホームを運営する介護オペレーター 高齢者向けホームを全国で7シリーズ展開し、全国の大都市を中心に337拠点運営。在宅介護事業拠点は37拠点を運営している（2021年1月現在）
- 人財育成によりサービスの質を向上 社内専門資格制度を整え、介護の専門性開発を軸とした人財育成に注力。契約者アンケートでは「スタッフの雰囲気・対応」が入居の決め手として一番多く選ばれている
- ベネッセの財務基盤 ベネッセホールディングスのグループ会社。2020年3月期はベネッセグループ全体の売上高の27.4%を介護・保育事業が占めている

取得予定資産及び取得済資産の所在地

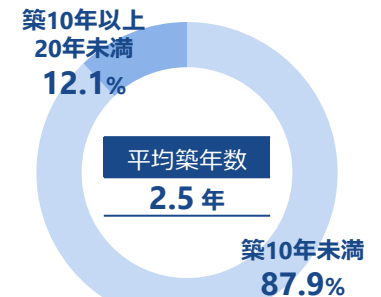


※東京駅を中心とする、東京駅からの距離が5km・10km・25kmの同心円を地図上に記載しています。

築年数別の分散状況（新規取得資産取得後）



新規取得資産の築年数別の分散状況



3. その他

サステナビリティ

環境 (Environment)

GRESBリアルエステイト評価「3 star」の取得

New

- **GRESBレーティングで「3 star」を取得** (2019年評価は「2 star」)



DBJ Green Building認証の取得

- 居住用施設12物件についてDBJ Green Building認証を取得済

KDXレジデンス豊洲

新規
2021年1月

DBJ Green Building
2020

KDXレジデンス四谷

新規
2021年1月

DBJ Green Building
2020

芦屋ロイヤルホームズ

新規
2021年1月

DBJ Green Building
2020

KDX代官山レジデンス

DBJ Green Building
2019

KDXレジデンス東桜 I

DBJ Green Building
2019

KDXレジデンス大塚ハーバービュータワー

DBJ Green Building
2019

KDX堺筋本町レジデンス

DBJ Green Building
2019

KDXレジデンス本町橋

DBJ Green Building
2019

KDXレジデンス恵比寿

DBJ Green Building
2018

KDXレジデンス半蔵門

DBJ Green Building
2018

セレニテ神戸元町

DBJ Green Building
2018

KDXレジデンス夙川ヒルズ

DBJ Green Building
2018

ESG

社会 (Social)

保育施設への投資

New

- 取得予定資産として、保育施設を一部テナントとする居住用施設「KDXレジデンス天王町」を取得予定

人口構造を巡る課題に直面する日本において、少子化への対応の一環として、保育施設に係るニーズも今後増加していくものと予想されます。保育施設は、安定的な賃料収入の獲得を通じて施設の中長期的な不動産価値への反映の可能性もある将来的に有望なアセットクラスでもあり、本資産運用会社は考えています。

3 すべての人に健康と福祉を

5 ジェンダー平等を
実現しよう

8 働きがいも
経済成長も

ESG

| 用途 | アセットタイプの例 |
|---------|-------------------------------------|
| 居住用施設 | 賃貸住宅 サービスアパートメント 等 |
| ヘルスケア施設 | 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 等 |
| 宿泊施設 | ホテル 等 |
| その他 | 上記建物が所在する底地、保育施設 等 |

ソーシャルボンド(投資法人債)の発行

- 2019年12月に**J-REIT初**となるソーシャルボンドを発行
- 「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
- 14名の投資家によるソーシャルボンドへの**投資表明を獲得**

<概要>

| | |
|------|--------|
| 発行総額 | 20億円 |
| 年限 | 10年 |
| 利率 | 0.750% |

<ソーシャル適格資産>

| | |
|-----------|---|
| シニアリビング施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |
| メディカル施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・診療所 ・医療モール ・介護老人保健施設 等 |

ESG投資に積極的な投資家層に対し投資機会を提供することで、新たな投資家層の拡充と資金調達手法の多様化を実現

ガバナンス (Governance)

ESG

スポンサーによる出資

- ケネディクス株式会社の本投資法人の投資口保有比率は約2.96%に増加する見込み



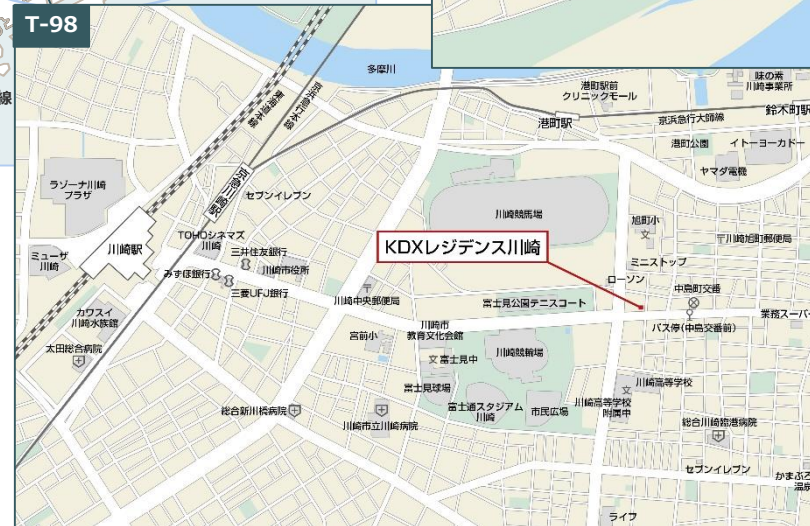
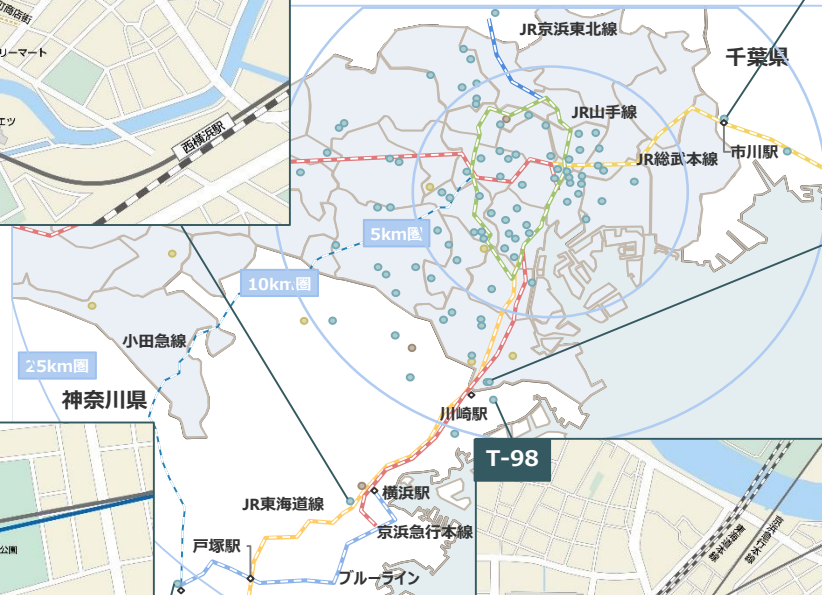
投資主利益と運動性の高い資産運用報酬体系

| 運用報酬Ⅰ | 運用報酬Ⅱ | 運用報酬Ⅲ |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| (変更前) | (変更前) | 新設 |
| 前期末の総資産額 × 0.3% (年率) | 分配可能金額 × 5.0% | 対東証REIT指数 パフォーマンス × 時価総額 × 0.15% |
| 前期末の総資産額 × 0.27% (年率) | 分配可能金額 × EPU × 0.00145% | |

物件地図 (居住用施設) 1/2



物件地図 (居住用施設) 2/2



物件地図 (ヘルスケア施設)



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」、本投資法人のスポンサーであるケネディクス株式会社のことを「KDX」又は「スポンサー」ということがあります。
- * 本資料において、2021年2月15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「本募集」といい、この本募集と同日付をもって決議されたSMB C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、本募集及び本第三者割当を「本募集等」といいます。
- * 本資料において、p.4に記載の11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、「KDXレジデンス市川」、「KDXレジデンス八丁堀」、「KDXレジデンス中板橋」、「KDXレジデンス湘南台」及び「KDXレジデンス池袋ウエスト」を併せて「前回公募増資後取得資産」ということがあり、「KDXレジデンス天王町」、「KDXレジデンス川崎」、「KDXレジデンス蒲田南Ⅱ」、「KDXレジデンス上石神井Ⅱ」、「メディカルホームグランダ苦楽園」及び「リハビリホームグランダ神戸北野」を併せて「取得予定資産」ということがあります。なお、本投資法人による全ての新規取得資産の取得が完了した2021年8月2日時点「新規取得資産取得後」又は「本募集等後」ということがあります。

p. 4

- (注1) 「居住用施設」とは、賃貸可能面積の過半が住居用途である賃貸住宅のほか、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産（ただし、ヘルスケア施設に該当するものを除きます。）をいいます。以下同じです。
- (注2) 「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3) 本投資法人は、取得予定資産のうち「KDXレジデンス蒲田南Ⅱ」、「KDXレジデンス上石神井Ⅱ」、「KDXレジデンス天王町」及び「KDXレジデンス川崎」について、取得に併せてこれらの名称に変更することを予定しています。本資料の日付現在のこれらの取得予定資産の変更前の名称の開示については売主の同意が得られていないため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「KDXレジデンス蒲田南Ⅱ」については、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) 「新築」とは、新規取得資産のうち竣工後1年以内に本投資法人が取得する又は取得した物件をいいます。以下同じです。
- (注6) 「取得（予定）価格」とは、取得済資産については、売買契約書等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信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）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（以下「本合併」といいます。）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。
- (注7) 「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記載しています。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8) 本ページ記載の「約250億円」は、2018年7月末日以降新規取得資産取得後までの期間に本投資法人が取得した又は取得する予定の資産の取得（予定）価格の合計額の年間平均額（年間平均取得金額）です。

注記 (2/8)

p. 5

- (注1) ポートフォリオの内訳における資産規模及び投資比率は、取得（予定）価格を基に算出しています。
- (注2) 「宿泊施設」とは、賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であるホテル等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3) 「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県の主要都市をいいます。以下同じです。
- (注4) 「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5) 居住用施設の稼働率の推移については、各月末日時点で本投資法人が保有する居住用施設について、「東京経済圏」及び「地方経済圏」は東京経済圏又は地方経済圏に所在する居住用施設の同日時点の稼働率を、「全体」は居住用施設全体の同日時点の稼働率を、それぞれ記載しています。ただし、2020年9月末日以降の稼働率については、本投資法人が2020年9月末日付で取得した居住用施設2物件（「KDXレジデンス八丁堀」及び「KDXレジデンス中板橋」）を含めずに算出した数値を記載しています。
- (注6) 居住用施設の新規賃料の増減率は、2019年1月期から2020年7月期までの各期及び2020年8月1日から同年12月末日までの5か月間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。
- (注7) 居住用施設の更新賃料の増減率は、2019年1月期から2020年7月期までの各期及び2020年8月1日から同年12月末日までの5か月間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8) ヘルスケア施設の入居率・利用率の推移のグラフ内の数値は、ヘルスケア施設（これらの数値について開示の許諾を得られていない物件（非開示物件）である「リハビリホームグランド門戸厄神」（2021年1月26日付で「グランド門戸厄神」から「リハビリホームグランド門戸厄神」に物件名称を変更しています。）を除きます。）を対象として、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が2020年6月末日時点で保有するヘルスケア施設のうち、施設の用途が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及びグループホームであるものを対象としています。「メディカル施設」は、本投資法人が2020年6月末日時点で保有する介護老人保健施設を対象としています。なお、「プレザングラン 大田多摩川」、「せらび恵比寿」、「アルテ石屋川」及び「ツクイ・サンシャイン町田」については、オペレーターから開示について了承の得られた時期からの数値を計算に反映しています。
- (注9) シニアリビング施設の平均入居率及びメディカル施設の平均利用率は、各期間の累計の数値を記載しており、平均入居率については、月末時点の入居率を入居者の合計÷定員数の合計にて算出した上で、各期間の月末時点の入居率を単純平均して得られた数値を、平均利用率については、各期間の延利用者÷延定員（床）数を、それぞれ記載しています。
- (注10) ヘルスケア施設の賃貸借契約残存期間は、新規取得資産取得後に本投資法人が保有するヘルスケア施設における、2021年1月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。また、ヘルスケア施設の平均賃貸借契約残存年数は、2021年1月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- (注11) ヘルスケア施設のオペレーターの分散は、新規取得資産取得後に本投資法人が保有する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。なお、株式会社ベネッセスタイルケアの「本募集前」の割合は、本資料の日付現在の数値を記載しています。
- (注12) 宿泊施設の賃貸借の概要において、「大塚」は本投資法人が保有する「ホテルリブマックス東京大塚駅前」を、「横浜」は本投資法人が保有する「ホテルリブマックス横浜駅西口」を、それぞれ指しています。

注記 (3/8)

p. 5 (続き)

(注13) 宿泊施設の稼働率/ADRのグラフ内の数値は、本投資法人が保有する宿泊施設2物件（「ホテルリブマックス東京大塚駅前」及び「ホテルリブマックス横浜駅西口」）の各月の稼働率及びADRの平均の、前年同月の稼働率及びADRの平均に対する比率を記載しています。なお、「ADR」とは、宿泊施設における客室1室当たりの平均単価をいいます。

p. 6

(注1) 「前回公募増資後」とは、前回公募増資（本投資法人が2020年2月に実施した公募増資をいいます。）時における取得予定資産の取得が完了した2020年8月3日時点です。

(注2) 「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ます。

(注3) 「シングル」とは、居住用施設における主たる住戸がシングルタイプ（主として単身世帯を対象とする住宅）に該当するものを指しています。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、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるものをいいます。以下同じです。

(注4) 「スモール・ファミリー」とは、居住用施設における主たる住戸がスモール・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）に該当するものを指しています。スモール・ファミリータイプとは、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、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるものをいいます。以下同じです。

(注5) 「ファミリー」とは、居住用施設における主たる住戸がファミリータイプ（主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅）に該当するものを指しています。ファミリータイプとは、主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるものをいいます。以下同じです。

(注6) 2020年東京経済圏の月次人口流入のグラフにおいて、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県は、他都道府県からの転入者数から他都道府県への転出者数を除いて得られた数値を、東京経済圏の月次人口流入は、これらの1都3県全体の月次人口流入の合計値を、それぞれ記載しています。東京経済圏の「流入超過数」とは、東京経済圏に転入した人口から、東京経済圏から転出した人口を除いた数値をいいます。

(注7) 東京23区における人口増減の内訳は、各月の東京23区の人口の増減数の合計に基づき記載しています。

p. 7

(注1) 本合併に伴い、本投資法人には、負ののれんが発生しており、当該負ののれんによる内部留保は、1口当たり分配金（本資料において「DPU」ということがあります。）の一定水準の維持等に活用する方針です。

(注2) 新規売却物件の「譲渡価格」は、売買契約書等に記載された売却価格（売却経費、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。

(注3) 新規売却物件の「帳簿価額」は、本資料の日付現在における、譲渡日時点の見込額を百万円未満を切り捨てて記載しており、実際の金額と異なる可能性があります。

(注4) 新規売却物件の「鑑定評価額」は、2020年7月末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評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 新規売却物件の「売却NOI 利回り」は、2020年7月期の実績NOIを年換算した上で、譲渡価格で除して算出しています。

(注6) 新規売却物件の築年数については、売却時点の築年数を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

注記 (4/8)

p. 7 (続き)

- (注7) 物件売却益と内部留保を活用した分配金マネジメントの図表における「新町」、「勾当台」、「新大阪」、「御殿山」、「泉中央」及び「千駄ヶ谷」は、それぞれ、2018年7月期以降に売却した「KDX新町レジデンス」、「KDXレジデンス勾当台」、「KDXレジデンス新大阪」、「メロディーハイム御殿山」、「KDXレジデンス泉中央」及び「KDXレジデンス千駄ヶ谷」の略称です。
- (注8) 2021年1月期末時点の内部留保の金額は、2021年1月期に係る分配金総額の支払い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、実際のコツと異なる可能性があります。なお、「RTA」とは、投資法人の計算に関する規則に定義される一時差異等調整積立金をいいます。
- (注9) 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、本投資口分割前の1口当たり分配金については、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。

p. 8

- (注1) 本ページにおいて、「スポンサー関連」とは、スポンサーであるケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報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、「第三者」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、かつサポート会社（株式会社住協ホールディングス並びにその子会社である株式会社住協及び住協建設株式会社、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション並びに三菱UFJ信託銀行株式会社を、個別に又は総称していいます。以下同じです。）及び三井住友ファイナンス&リース株式会社又はSMFLみらいパートナーズ株式会社（以下「SMFL」と総称します。）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、「サポート会社」とは、本投資法人のサポート会社が保有する物件を本投資法人が取得する場合をいい、「SMFL」とは、SMFLが保有する物件を本投資法人が取得する場合をいいます。
- (注2) 本合併後の成長の軌跡のグラフ内の数値は、本投資法人の2018年7月から2020年7月までの各1月末日及び7月末日時点並びに新規取得資産取得後における、本投資法人の保有物件の取得（予定）価格の合計に基づいています。
- (注3) 「年間平均取得金額」には、2018年7月末日以降新規取得資産取得後までの期間に本投資法人が取得した又は取得する予定の資産の取得（予定）価格の合計額の年間平均額を記載しています。
- (注4) 「資産規模年平均成長率」には、2018年7月末日から新規取得資産取得後までの本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）の1年当たりの平均成長率を記載しています。

p. 9

- (注1) 株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人の信用格付は、本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。
- (注2) 「平均金利」は、各期末時点における各有利子負債についてアップフロントフィー（年率）及び金利スワップ等の効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注3) 「平均残存年数」は、各期末時点における各有利子負債残存年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均して算出しています。
- (注4) 「優先交渉権」と記載のある物件は、本投資法人がサポート会社又はSMFLから優先交渉権の付与を受けた物件です。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。

注記 (5/8)

p. 9 (続き)

(注5) 「(仮称) 梅島プロジェクト」については、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。

(注6) 「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、各月の末日時点の数値を記載しています。なお、2021年1月末日及び本募集等後の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。

2021年1月末日：

第17期末(2020年7月末日)における本投資法人の有利子負債の金額に、2020年8月1日から2021年1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17期末(2020年7月末日)における本投資法人の総資産額に2020年8月1日から2021年1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。

本募集等後：

第17期末(2020年7月末日)における本投資法人の有利子負債の金額に、2020年8月1日から2021年1月末日までにおける有利子負債の増減額及び2021年8月2日に実行予定の借入れ(以下「本予定借入れ」といいます。)の金額(合計1,800百万円*)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18期以降有利子負債増減額」といいます。)を、第17期末(2020年7月末日)における本投資法人の総資産額に第18期以降有利子負債増減額を加え、更に、本募集等における発行価額の総額の見込額(7,666百万円)を加えた金額で除して算出しています。

* 本予定借入れの借入見込額は、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。以下同じです。

(注7) 「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調達額をいいます。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。「本募集等後の取得余力(LTV55%の場合)」は、「本募集等後の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8) 2021年1月末日のLTV(試算値)は、本資料の日付現在における試算値であり、実際の数値と一致するとは限りません。また、本募集等後のLTV(試算値)及び本募集等後の取得余力(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等後の見込数値であり、本募集等後の実際の数値と一致するとは限りません。なお、本募集等における発行価額の総額の見込額(7,666百万円)については、本募集による発行価額の総額として7,301百万円、本第三者割当による発行価額の総額として365百万円を見込んでいます(2021年1月29日現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出しており、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)。本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、2021年8月2日に本予定借入れを行ったものとして算出しています。

注記 (6/8)

p. 10

- (注1) 「住宅REIT」とは、ポートフォリオの資産構成上、賃貸住宅等の比率が取得価格ベースで一定以上であり、住宅系のJ-REIT（株式会社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。）として本投資法人と比較する上で適切であると本投資法人が判断した6つの投資法人（大和証券リビング投資法人、日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、スターツプロシード投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人及びサムティ・レジデンシャル投資法人）及び本投資法人を個別に又は総称していいます。
- (注2) 「資産規模成長率」は、各住宅REITの上場来の年平均資産規模成長率を示しており、本投資法人の上場来の年平均資産規模成長率は、新規取得資産取得後の本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）を上場時の資産規模（取得価格ベース）で除して得られた成長率を基に、本投資法人の上場日から新規取得資産取得後までの期間における年平均成長率を、本投資法人以外の各住宅REITの上場来の年平均資産規模成長率は、各住宅REITの2020年12月1日までに提出された直近の有価証券報告書に記載された当該決算期末時点（ただし、2020年12月1日までに提出又は公表されている有価証券届出書又は適時開示資料に記載のある当該決算期末以降の取得済資産及び取得予定資産も加味しています。）の各住宅REITの資産規模（取得（予定）価格ベース）を各住宅REITの上場時の資産規模（取得価格ベース）で除して得られた成長率を基に、各住宅REITの上場日から2020年12月1日までの期間における年平均成長率を、それぞれ算出しています。なお、「住宅REITセクターにおいて資産規模2,000億円を超える銘柄群の中では随一の資産規模成長率を誇る」は、本資料の日付現在において資産規模（取得価格ベース）が2,000億円を超えている住宅REIT銘柄群との上場来の年平均資産規模成長率の比較に基づき記載しています。
- (注3) 住宅REITセクターにおいてトップクラスの資産規模成長率の図における資産規模は、本投資法人については新規取得資産取得後、本投資法人以外の各住宅REITについては当該住宅REITの2020年12月1日までに提出された直近の有価証券報告書に記載された当該決算期末時点（ただし、2020年12月1日までに提出又は公表されている有価証券届出書又は適時開示資料に記載のある当該決算期末以降の取得済資産及び取得予定資産も加味しています。）の資産規模（取得（予定）価格ベース）に基づいて記載しています。
- (注4) 各住宅REITの「分配金利回り」は、2020年12月1日時点において各住宅REITが開示している、同日までに終了した直近2期に係る実績分配金の金額を合計した数値を同日時点の各住宅REITの投資口の株式会社東京証券取引所における普通取引の終値で除して算出しています。したがって、当該時点以降の実績分配金の金額の変動及び投資口価格の変動等により、本資料の日付現在及び新規取得資産取得後における各投資法人の分配金利回りは、図と大きく異なる可能性があります。
- (注5) 住宅REITセクターにおける資産規模と分配金利回りの図における各住宅REITの資産規模は、当該住宅REITが2020年12月1日までに提出した直近の有価証券報告書に記載された当該決算期末時点（ただし、2020年12月1日までに提出又は公表されている有価証券届出書又は適時開示資料に記載のある当該決算期末以降の取得済資産及び取得予定資産も加味しています。）の資産規模（取得（予定）価格ベース）に基づいて記載しています。
- (注6) 「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。
- (注7) 本投資法人の投資口価格は、株式会社東京証券取引所における普通取引の終値ベースで記載しています。また、本投資口分割前の本投資法人の投資口価格については、それぞれ2で除することにより、本投資口分割の影響を反映しています。
- (注8) 東証REIT Core指数とは、東証REIT指数（株式会社東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。）の算出対象を母集団とし、基準日における浮動株時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数をいい、東証REIT Core指数の「組入銘柄の中で最小の時価総額」及び「KDRの時価総額」は、当該J-REIT又はKDRの2021年1月25日時点の投資口価格及び発行済投資口総口数に基づき記載しています。

注記 (7/8)

p. 10 (続き)

(注9) 主要なインデックスへの組入れ状況は、2021年1月25日現在の各インデックスへの組入れ状況を示すものであり、本資料の日付現在において、本投資法人につき組み入れられていないインデックスに新たに組み入れられることを見込んでいるものではなく、将来的なインデックスへの組入れを保証するものでもありません。なお、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、FTSEグループが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（Nareit）との協力により開発したインデックスを、「MSCI Japan Small Cap Index」とは、日本市場における小型株（時価総額の下位約14%）をカバーする981銘柄（2020年12月31日現在）の上場会社によって構成されたインデックスを、「GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index」とは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）について、代表的で流動性が高い250の銘柄（2020年12月31日現在）によって構成されたインデックス（GPR 250 Index）及びGPR 250 Indexに組み入れられている銘柄のうち、REITのみ（2020年12月31日現在、202銘柄）で構成されたインデックス（GPR 250 REIT Index）を、「S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index」とは、42か国の不動産会社816銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックス（S&P Global REIT Index）及びS&P Global REIT Indexに組み入れられている429銘柄（2020年12月31日現在）のうち、S&P Dow Jones社が定義する先進国における銘柄のみ（2020年12月31日現在、386銘柄）で構成されたインデックス（S&P Developed REIT Index）を、「Dow Jones Global Select REIT Index」とは、Dow Jones Global Select Real Estate Securities Indexに組み入れられている255銘柄のうち、REITのみ（2020年12月31日現在、221銘柄）で構成されるインデックスをいいます。

p. 12

(注) 新規取得資産の稼働率は、別途注記する場合を除き、それぞれの信託不動産における賃貸が可能な面積に占める賃貸面積（契約ベース）の割合を記載しています。なお、本資料の日付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。

p. 15

(注1) 築年数別の分散状況は、取得（予定）価格に基づく築年数の割合を示しており、各物件の築年数は、竣工日から2021年1月31日までの期間により算出しています。なお、2021年1月31日時点で未竣工の取得予定資産の築年数は0年としています。

(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ています。

p. 17

(注1) 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、本資料の日付現在100社超に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,229の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。

(注2) 「DBJ Green Building 認証」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。

(注3) 「社会（Social）」に記載の各マークは、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」における2030年までに達成すべき17の目標に係る、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）に対する認識を高めるため作成された個別のアイコンのうちの一部です。

注記 (8/8)

p. 17 (続き)

- (注4) 「ソーシャルボンド」とは、調達資金の全てが、新規又は既存の適格なソーシャルプロジェクトの一部又は全部の初期投資又はリファイナンスのみに充当され、かつ、ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles 2018) の4つの核となる要素に適合している債券のことをいいます。なお、「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles 2018)」とは、国際資本市場協会 (International Capital Market Association : ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーン・ソーシャルボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee) により策定されているソーシャルボンドの発行に係るガイドラインをいい、「ソーシャルボンド原則 (Social Bond Principles 2018) の4つの核となる要素」とは、「1. 調達資金の使途」、「2. プロジェクトの評価と選定のプロセス」、「3. 調達資金の管理」及び「4. レポーティング」をいいます。
- (注5) 「ESG投資」とは、Environment (環境)、Social (社会) 及びGovernance (企業統治：ガバナンス) の要素に配慮して投資を行うことをいいます。
- (注6) 本募集等後のスポンサーの保有比率は、本募集等による投資口発行後の保有比率を、ケネディクス株式会社への6,375口の売付け (親引け) を勘案し、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。ただし、本第三者割当における発行数により、当該保有比率は変動します。
- (注7) 「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