

2019年9月12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（賃貸住宅3物件）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（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。
② 売買契約締結日	2019年9月12日
③ 取得予定日	(T-84 KDXレジデンス西船橋) 2019年9月17日 (T-85 KDXレジデンス幡ヶ谷) 2020年2月28日を期限とし、10営業日前までに本投資法人が書面にて指定した日 ^(注1) (R-46 KDXレジデンス仙台駅東) 売買契約締結日から6ヶ月以内を期限とし、7営業日前までに本投資法人が書面にて指定した日 ^(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	借入金 ^(注2) 及び自己資金
⑥ 決済方法	取得日に全額支払

<取得予定資産の一覧>

(単位：千円)

物件番号	取得予定資産の名称 ^(注3)	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注5)
T-84	KDXレジデンス西船橋	不動産信託受益権 ^(注4)	975,350
T-85	KDXレジデンス幡ヶ谷	不動産信託受益権	2,500,000
R-46	KDXレジデンス仙台駅東	不動産信託受益権 ^(注4)	1,340,000
合計			4,815,350

(注1) T-85の取得予定日は2020年2月28日、R-46の取得予定日は売買契約締結日から6ヶ月以内を期限として本投資法人が売主に対して指定しますので、決定次第、別途お知らせします。

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に不動産等の決済・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。）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) T-85及びR-46の取得に係る新規借入れについては本日現在検討中のため、新規借入れの詳細等については取得時までに変更してお知らせします。
- (注3) 本投資法人は、本取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています。本日時点の取得予定資産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) T-84は、本投資法人による取得時まで三井住友信託銀行を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。以下同じです。
R-46は、本投資法人による取得時まで三菱UFJ信託銀行を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。以下同じです。
- (注5) 「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. 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、新規物件への投資を行います。とりわけ、居住用施設については、継続的な人口流入により需給関係が良好な東京経済圏への投資を重視するとともに、地方経済圏については個別物件の特性や所在するエリアの特性等を考慮の上、厳選して投資を行う方針としています。取得予定資産はいずれも長期安定的な収益の獲得が見込まれ、かつ本投資法人の上記取得方針にも沿ったものであることから、本取得を決定しました。

なお、取得予定資産に関しては、とりわけ、以下の点を評価し、本取得を決定しています。

(T-84) KDXレジデンス西船橋

- ・JR 総武本線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道東葉高速線の3社5路線が利用可能で、JR線においては県内第1位（2018年度）の利用客数を誇る「西船橋」駅より徒歩約4分に位置し、商業地域やオフィス街への交通アクセスに優れていること。
- ・周辺にスーパーや病院、郵便局などの生活利便施設が揃っており、生活利便性の高い立地であることから、法人の社宅需要を含め、都心に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれること。

(T-85) KDXレジデンス幡ヶ谷

- ・京王新線「幡ヶ谷」駅より徒歩約6分、京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩約7分に位置し「幡ヶ谷」駅からターミナル駅である京王新線「新宿」駅までは約5分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好で交通利便性に優れていること。
- ・周辺には「幡ヶ谷六号通り商店街」や「幡ヶ谷商店街」等の多数の商店街の他、スーパーや郵便局などの生活利便施設が揃っており、安定した賃貸需要が見込まれること。

(R-46) KDXレジデンス仙台駅東

- ・東北地方最大のターミナルである「仙台」駅から徒歩約7分に位置し、駅周辺の複数の大規模ショッピング施設を日常的に利用可能であるなど生活利便性に優れていること。
- ・「仙台」駅東口エリアでは今後も再開発が予定されており、将来的にも安定した賃貸需要が見込まれること。

なお、ESGに関する取組みとして「(T-84) KDXレジデンス西船橋」及び「(T-85) KDXレジデンス幡ヶ谷」は、取得後に共用部の照明をLEDに変更することを計画しています。

3. 取得予定資産の概要

(T-84) KDXレジデンス西船橋

物 件 名 称	KDXレジデンス西船橋
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	2019年9月17日から2029年9月30日
前 所 有 者	前所有者の同意を得られていないため非開示としています。

所在地 (注 1)	千葉県船橋市本郷町 413 番地 1	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	330.56 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率 (注 2)	80%
	容積率 (注 2)	400%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,382.32 m ²
	竣工年月	2011年1月
	用途	共同住宅
	タイプ (注 3)	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
	賃貸可能戸数	57 戸
設計会社	株式会社デザイン・ファクトリー一級建築士事務所	
施工会社	京成建設株式会社	
建築確認機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター	
地震 P M L 値 (注 4)	7.83%	
取得予定価格	975,350 千円	
鑑定評価額 (注 5)	1,060,000 千円	
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	(2019年7月31日現在)	
	テナントの総数 (注 6)	1
	総賃料収入 (注 7)	4,600 千円
	敷金・保証金 (注 8)	7,478 千円
	賃貸戸数 (注 9)	57 戸
	賃貸面積 (注 10)	1,277.78 m ²
	賃貸可能面積 (注 11)	1,277.78 m ²
	稼働率 (注 12)	100.0%
担保設定の有無	なし	
P M 会社 (注 13)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ (予定)	
マスターリース会社 (注 14)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ (予定)	
マスターリース種別 (注 15)	パススルー	
契約期間 (注 16)	2019年9月17日から2020年9月16日まで	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	
物件特性	<p>市内を流れる川に小さな舟を数珠つなぎに並べて上に板を渡し、橋の代わりにしたことから名がついたとも伝えられている「船橋」は、江戸時代に御成街道、佐倉（成田）街道、上総街道、行徳街道の集中する宿場として大いに発展し、戦後、鉄道網が発達する中で東京近郊のベッドタウンとして人口増加し発展してきました。</p> <p>本物件は、JR 総武本線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線及び東葉高速鉄道東葉高速線の 3 社 5 路線が利用可能で県内屈指の利用客数を誇る「西船橋」駅より徒歩約 4 分に立地するシングルタイプの物件です。「西船橋」駅から東京メトロ東西線「大手町」駅までは東京メトロ東西線快速を利用して約 25 分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。周辺にはスーパーや病院、郵便局などの生活利便施設が揃っています。こうした交通利便性や生活利便性の高さを背景として法人の社宅需要</p>	

	を含め、都心に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。
--	---------------------------------------

- (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。以下同じです。
- (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。以下同じです。
- (注3) 「タイプ」には、本物件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（主として単身世帯を対象とする住宅）	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）	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）
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。	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。	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。

- (注4) 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2019年8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5) 「鑑定評価額」の価格時点は、2019年9月1日です。
- (注6) 「テナントの総数」には、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おり、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。
- (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。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転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。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、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、パススルー敷金・保証金等及び賃料保証敷金・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。以下同じです。
- (注10) 「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。以下同じです。
- (注11) 「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を記載しています。以下同じです。
- (注12) 「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、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注13) 「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。以下同じです。
- (注14) 「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。以下同じです。
- (注15) 「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ない場合については「-」と表示しています。以下同じです。
- (注16) 取得予定日が変更された場合には、当該変更後の取得予定日が契約期間の始期となります。以下同じです。

(T-85) KDXレジデンス幡ヶ谷

物 件 名 称	KDXレジデンス幡ヶ谷	
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)	未定	
前 所 有 者	株式会社サンケイビル	
所 在 地	東京都渋谷区幡ヶ谷二丁目 24 番 7 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	700.34 m ² (注 4)
	用 途 地 域	商業地域/準工業地域
	建 蔽 率	80%/60%
	容 積 率	500%/300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,154.46 m ² (注 5)
	竣 工 年 月	2002 年 1 月
	用 途	共同住宅、店舗、車庫
	タ イ プ	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建
	賃 貸 可 能 戸 数	87 戸
設 計 会 社	浅井謙建築研究所株式会社	
施 工 会 社	前田・住友建設共同企業体	
建 築 確 認 機 関	東京都渋谷区	
地 震 P M L 値 (注 2)	3.23%	
取 得 予 定 価 格	2,500,000 千円	
鑑 定 評 価 額 (注 3)	2,710,000 千円	
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	(2019 年 7 月 31 日現在)	
	テ ナ ン ト の 総 数	87
	総 賃 料 収 入	9,942 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	13,181 千円
	賃 貸 戸 数	87 戸
	賃 貸 面 積	2,659.50 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	2,659.50 m ²
	稼 働 率	100.0%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
契 約 期 間 (注 1)	未定	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	本物件と一部の隣地 (私道部分) との境界が未確定です。	

物件特性	源義家が「後三年の役」の後の上洛時に通り、軍旗の白旗を洗って傍らの松にかけて乾かしたという「旗洗池」の伝説が地名の由来とも言われている「幡ヶ谷」は、江戸時代から甲州街道沿いを中心に集落が形成され、1914年に現在の京王線が開通したことを契機として開発が進み始めたエリアです。本物件は、京王新線「幡ヶ谷」駅より徒歩約6分、京王線・京王新線「笹塚」駅より徒歩約7分に位置し「幡ヶ谷」駅からターミナル駅である京王新線「新宿」駅までは約5分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好な交通利便性の非常に高い立地にあり、周辺には幡ヶ谷駅、笹塚駅を中心とした「幡ヶ谷六号通り商店街」や「幡ヶ谷商店街」等の多数の商店街の他、スーパーや郵便局などの生活利便施設が揃っています。こうした交通利便性や生活利便性を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。
(注1)	「信託期間」及び「契約期間」は、本物件の取得予定日が確定次第、別途お知らせします。
(注2)	「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2019年8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3)	「鑑定評価額」の価格時点は、2019年9月1日です。
(注4)	本物件の敷地の一部(約125㎡)を私道として提供しております。
(注5)	本物件には、ゴミ置場(8.51㎡)の附属建物が存在しますが、延床面積には含まれておりません。

(R-46) KDXレジデンス仙台駅東

物件名称	KDXレジデンス仙台駅東	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間(注1)	未定	
前所有者	株式会社フージャースアセットマネジメント	
所在地	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町西2番地13	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	586.20㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	2,367.06㎡
	竣工年月	2019年2月
	用途	共同住宅
	タイプ	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
賃貸可能戸数	88戸	
設計会社	株式会社八重樫工務店一級建築士事務所	
施工会社	株式会社八重樫工務店	
建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
地震PML値(注2)	1.67%	
取得予定価格	1,340,000千円	
鑑定評価額(注3)	1,410,000千円	
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	(2019年7月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	6,601千円
	敷金・保証金	6,161千円

	賃貸戸数	88戸
	賃貸面積	2,254.34 m ²
	賃貸可能面積	2,254.34 m ²
	稼働率	100%
	担保設定の有無	なし
	PM会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）
	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）
	マスターリース種別	パススルー
	契約期間（注1）	未定
	その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
物件特性	<p>本物件が所在する鉄砲町西は、江戸時代に仙台藩の鉄砲足軽組が置かれことにその名を由来し、古くから栄えた地域です。空襲による戦災を免れたことから、戦後も古い木造建築物が密集した街並みが残っていましたが、昭和63（1988）年に開始された仙台駅東第二土地区画整理事業により道路や街区が整備され再開発が進んでいます。</p> <p>本物件は、JR東北本線他「仙台」駅から徒歩約7分に位置します。東北地方最大のターミナル駅から徒歩圏という交通利便性、駅周辺の複数の大規模ショッピング施設を日常的に利用可能であること、2019年竣工の新築物件であることなど、複数の強い訴求力を持つ希少な物件です。</p> <p>本物件は、その高い生活利便性、とりわけ東北新幹線停車駅から徒歩圏という交通面の魅力から、通勤者向けの法人契約を中心とした、賃貸需要を獲得しています。さらに、JR東日本が「仙台」駅東口直結のオフィスビル開発に着手するなど、本物件の近隣では今後も再開発の進展が見込まれることから、将来的にも安定した賃貸需要が見込まれます。</p>	
	<p>（注1） 「信託期間」及び「契約期間」は、本物件の取得予定日が確定次第、別途お知らせします。</p> <p>（注2） 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2019年8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。</p> <p>（注3） 「鑑定評価額」の価格時点は、2019年9月1日です。</p>	

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

取得予定資産（T-85及びR-46）に係る売買契約（以下「本契約」といいます。）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、本投資法人又は売主の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者に対し、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除く。）のうち、T-85においては20%、R-46においては15%相当額を違約金として支払うことになっています。

本契約に基づく取得予定資産の売買では、本投資法人により取得予定資産の取得に必要な資金調達を完了したことが本投資法人の売買代金支払義務の発生のための前提条件の一つとなっております。仮に本投資法人が売買実行日までに取得予定資産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。

（注）投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付で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。

5. 売主の概要

(T-84) KDXレジデンス西船橋

取得予定資産 (T-84) の売主は個人ですが、先方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。本投資法人・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。

(T-85) KDXレジデンス幡ヶ谷

名称	株式会社サンケイビル
所在地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 飯島 一暢
事業内容	不動産（オフィス、住宅、ホテル等）の開発、取得、売却、賃貸、分譲及び管理 他
資本金	28,120百万円（2019年3月31日時点）
設立年月日	1951年6月11日
純資産	105,169百万円（2019年3月31日時点）
総資産	330,984百万円（2019年3月31日時点）
大株主及び持株比率	株式会社フジ・メディア・ホールディングス 100%
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。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資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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との間には、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。
関連当事者への該当状況	売主は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）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せん。

(R-46) KDXレジデンス仙台駅東

名称	株式会社フージャースアセットマネジメント
所在地	東京都中央区日本橋室町四丁目3番16号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤井幸雄
事業内容	1. 不動産投資事業 2. 収益不動産開発事業 3. 不動産賃貸業
資本金	10百万円
設立年月日	2000年2月7日
純資産	3,149百万円（2019年3月31日時点）
総資産	21,698百万円（2019年3月31日時点）
大株主及び持株比率	株式会社フージャースホールディングス（100%）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。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資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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との間には、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。
関連当事者への該当状況	売主は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）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せん。

6. 物件取得者等の状況

本取引は本投資法人・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該当事項はありません。

7. 媒介の概要

(T-84) KDXレジデンス西船橋

名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 9 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 太田 陽一
媒介手数料	媒介者より同意を得られなかったため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社との関係	媒介者は、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せん。

(T-85) KDXレジデンス幡ヶ谷

上記資産取得に係る取得予定資産の媒介業者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介業者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せん。

(R-46) KDXレジデンス仙台駅東

上記取得予定資産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

本取引において、投信法又は、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特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

9. 耐震性等に関する事項

(T-84) KDXレジデンス西船橋

(R-46) KDXレジデンス仙台駅東

取得予定資産は、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。

(T-85) KDXレジデンス幡ヶ谷

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

本投資法人の2020年1月期（第16期：2019年8月1日～2020年1月31日）及び2020年7月期（第17期：2020年2月1日～2020年7月31日）の運用状況の予想については、本日付で公表しました決算短信をご参照ください。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス西船橋
鑑定評価額	1,060,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,060,000,000	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	1,070,000,000	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	59,015,000	
可能総収益	59,650,000	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	635,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,142,000	
維持管理費	2,054,000	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	580,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,183,000	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	1,140,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,500,000	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	3,156,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	56,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	473,000	インターネットサービス利用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48,873,000	
(4) 一時金の運用益	76,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,679,000	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、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	47,270,000	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,040,000,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	755,000,000	
土地比率	68.4%	
建物比率	31.6%	

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。
----------------------------	--

※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	KDXレジデンス西船橋
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.0%

物件名	KDXレジデンス幡ヶ谷
鑑定評価額	2,710,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,710,000,000	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	2,740,000,000	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	137,367,000	
可能総収益	143,207,000	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	5,840,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	22,704,000	
維持管理費	2,620,000	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	2,000,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	4,124,000	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	2,575,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	4,720,000	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	6,467,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	126,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	72,000	町内会費をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	114,663,000	
(4) 一時金の運用益	133,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,110,000	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、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	109,686,000	
(7) 還元利回り	4.0%	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	2,680,000,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	2,690,000,000	
土地比率	86.6%	
建物比率	13.4%	

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	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(NO I) ÷ 取得予定価格)

物件名	KDXレジデンス幡ヶ谷
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	4.6%

物件名	KDXレジデンス仙台駅東
鑑定評価額	1,410,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000	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	1,430,000,000	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	82,113,000	
可能総収益	84,668,000	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	2,555,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	15,609,000	
維持管理費	1,606,000	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	1,140,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,349,000	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	1,411,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,155,000	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	5,593,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	93,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,262,000	通信費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	66,504,000	
(4) 一時金の運用益	60,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	762,000	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、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	65,802,000	
(7) 還元利回り	4.6%	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	1,390,000,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	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	1,320,000,000	
土地比率	50.7%	
建物比率	49.3%	

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	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	KDXレジデンス仙台駅東
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.0%

以上

<添付資料>

参考資料1 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（2020年3月末日時点）

*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/>

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス西船橋
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2019年9月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	28,787
再調達価格	324,500

物件名	KDXレジデンス幡ヶ谷
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2019年9月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	85,843
再調達価格	726,300

物件名	KDXレジデンス仙台駅東
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2019年9月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	13,056
再調達価格	534,500

※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

T-84 KDXレジデンス西船橋



T-85 KDXレジデンス幡ヶ谷



R-46 KDXレジデンス仙台駅東



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2020年3月末日時点)

用途及び地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (千円)	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	0.7	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	0.6	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	0.7	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	0.9	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	0.7	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	0.9	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	0.4	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	

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	2.0	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	0.4	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	0.4	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	
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
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	1.1	未定(注1)
	82物件 小計	125,980,880	52.9	
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	0.3	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	0.2	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	1.3	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	1.9	2015年2月5日	
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	0.5	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	2.9	2018年8月2日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.6	未定(注1)
	40物件 小計	57,957,551	24.3	
	居住用施設 122物件 小計	183,938,431	77.3	
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	1.2	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	2.9	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	1.6	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	1.3	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	1.4	2018年9月28日	
ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.9	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	0.4	2019年6月3日	
	ヘルスケア施設 24物件 小計	54,128,230	22.7	
	146物件 合計	238,066,661	100.0	

(注1) 「T-85 KDXレジデンス幡ヶ谷」の取得予定日は2020年2月28日を期限として、「R-46 KDXレジデンス仙台駅東」の取得予定日は売買契約締結日から6ヶ月以内を期限として本投資法人が売主に対して指定しますので、決定次第、別途お知らせします。

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

(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。