

2022年2月14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 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
(居住用施設4物件及びヘルスケア施設3物件)

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産： 下表のとおりです。

以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本7物件」といいます。

<取得予定資産の一覧>

物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注3) (千円)
T-103	KDXレジデンス梅島	不動産信託受益権	2,373,000
T-104	KDXレジデンス溝の口 ^(注1)	不動産信託受益権 ^(注2)	2,781,000
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	不動産信託受益権 ^(注2)	1,490,000
R-47	セレニテ甲子園プリエ	不動産信託受益権	770,000
居住用施設 小計			7,414,000
H-29	イリーゼ神戸六甲	不動産信託受益権	1,200,000
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	不動産信託受益権	1,287,000
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	不動産信託受益権	2,340,000
ヘルスケア施設 小計			4,827,000
合計			12,241,000

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (2) 売買契約締結日： 2022年2月14日
- (3) 取得予定日： 2022年3月1日 H-29 イリーゼ神戸六甲
 H-30 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ
 2022年4月1日 T-103 KDXレジデンス梅島 (注4)
 R-47 セレニテ甲子園プリエ (注4)
 H-31 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ (注4)
 2022年4月15日 T-104 KDXレジデンス溝の口 (注4)
 2022年6月1日 T-105 KDXレジデンス八王子大塚 (注4)

ただし、本7物件のうち、H-29及びH-30に関する上記取得予定日は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の発行価格等決定日が2022年2月17日、2022年2月18日及び2022年2月21日の場合の取得予定日です。発行価格等決定日に応じて取得予定日は以下のとおりとなります。

	発行価格等決定日	取得予定日
①	2022年2月17日	2022年3月1日
②	2022年2月18日	2022年3月1日
③	2022年2月21日	2022年3月1日
④	2022年2月22日	2022年3月2日

- (4) 売主： 後記「5. 売主の概要」をご参照ください。
- (5) 取得資金： 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取金、借入金 (注5) 並びに自己資金
- (6) 決済方法： 取得日に全額支払
- (注1) 本投資法人は、取得予定資産のうち「KDXレジデンス溝の口」の取得に併せて当該物件の名称を変更することを予定しており、本資料においては変更後の名称を記載しています。なお、(T-104)KDXレジデンス溝の口の本日現在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、非開示とします。以下同じです。
- (注2) T-104及びT-105は、本投資法人による取得時までに対象不動産をみずほ信託銀行株式会社を信託受託者として各々信託した上で、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3) 「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4) T-103、T-104、R-47及びH-31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。以下同じです。）に該当します。解約条項の内容等につきましては、後記「4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。
- (注5) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現する観点から、ポートフォリオの分散と充実を図ることを目的として、本7物件の取得を決定しました。

本7物件のうち、居住用施設4物件はすべて本日現在竣工後1年未満の新築物件であり、ポートフォリオの質の向上に資する希少性の高い物件であると考えています。T-103は、東武スカイツリーライ

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

ン「梅島」駅から徒歩圏内に所在する、都内各所へのアクセスにも優れた物件であり、単身世帯や夫婦世帯等からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及に伴う居室数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と判断しています。T-104は、JR南武線「武蔵新城」駅を最寄とする交通便利性と生活利便性に優れた立地に位置しており、都心要所へのアクセスも良好であることから安定した賃貸需要が見込まれます。T-103及びT-104については、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響に伴う、住環境の充実した都心近郊物件への新たな居住ニーズを捉えた物件の取得となります。T-105については、学生マンション・学生寮運営で豊富な実績を誇るオペレーターにより、学生寮として運営される予定であり、長期固定賃料の建物賃貸借契約による安定収益が見込まれる物件です。また、学生寮は賃貸市場の変調に左右されにくい近隣の大学の存在に裏付けられた底堅い学生からの需要が見込まれ、本物件への投資は本投資法人のポートフォリオの多様化に資する新たな取組みであると考えています。一方、R-47は、地方経済圏所在の物件ですが、阪神電鉄本線「鳴尾・武庫川女子大前」駅徒歩約4分に立地し、大阪及び神戸の中心地である三宮といったビジネス・商業エリアへのアクセスにも優れた利便性の高い物件であり、安定的な賃貸収益の獲得を見込んでいます。T-103及びR-47については、売主によるリースアップ期間を経て、安定稼働が見込まれる2022年4月に取得予定のため、取得時より安定的な賃貸収益の獲得を見込んでいます。

ヘルスケア施設3物件については、豊富な実績を有する優良オペレーターが運営する施設であり、本投資法人のヘルスケア施設のポートフォリオの分散と収益安定性の向上に資する物件であると考えています。H-29は、緑豊かで閑静な高級住宅地としても知られる神戸市灘区に、一方H-30及びH-31は、観光都市としても知られるとともに選好性の高い住宅都市としての面も有する宝塚市に所在しており、いずれも交通便利性や生活利便性の面で相対的に優位な立地です。また、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おり、オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

本投資法人は、主に「人が居住・滞在する空間」である賃貸住宅等の居住用施設及び有料老人ホーム等のヘルスケア施設の2つのアセットタイプへ投資を行います。今後も、社会・経済構造の変化を的確に把握の上、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、それぞれのアセットタイプが有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

なお、本7物件の取得にあたっては、後記「3. 取得予定資産の概要」に記載する各物件の物件特性等の評価し、取得を決定しています。

3. 取得予定資産の概要

(T-103) KDXレジデンス梅島

物 件 名 称	KDXレジデンス梅島	
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	2021年10月1日から2032年3月31日	
所 在 地 <small>(注1)</small>	東京都足立区梅島一丁目25番19号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,564.44 m ² <small>(i)</small>
	用 途 地 域	準工業地域／近隣商業地域
	建 蔽 率 <small>(注2)</small>	60%/80%
	容 積 率 <small>(注2)</small>	200%/400%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,568.34 m ² <small>(ii)</small>
	竣 工 年 月	2021年9月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ <small>(注3)</small>	スモール・ファミリー

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	賃貸可能戸数	90戸
設計会社		エルアース建築設計工房株式会社
施工会社		住協建設株式会社
建築確認機関		一般財団法人住宅金融普及協会
地震PML値		3.13% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
鑑定評価額		2,590,000千円 ^(iv)
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		(2021年11月末日現在)
	テナントの総数 ^(注4)	1
	総賃料収入 ^(注5)	4,032千円
	敷金・保証金 ^(注6)	4,688千円
	賃貸戸数 ^(注7)	31戸
	賃貸面積 ^(注8)	1,274.95㎡
	賃貸可能面積 ^(注9)	3,265.57㎡
	稼働率 ^(注10)	39.0% ^(v)
担保設定の有無		なし
PM会社 ^(注11)		株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
マスターリース会社 ^(注12)		株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
マスターリース種別 ^(注13)		パススルー
マスターリース契約期間 ^(注14)		2021年10月1日から2023年3月31日まで(予定)
その他特筆すべき事項		本物件の駐車場等の進入路として一部私道を利用しているところ、当該私道所有者は本物件に係る土地の所有者等による当該私道の無償通行等を承諾しています。
物件特性		一説によると「梅島」は1889年(明治22年)の町村合併で梅田村・島根村・小右衛門新田、栗原村が合併した際、中心となる「梅田」と「島根」から頭文字をとって梅島村が誕生したことに由来すると言われています。本物件の所在する西新井・梅島エリアは、1973年(昭和48年)の環状七号線の開通や1974年(昭和49年)の東武伊勢崎線の複々線化等の整備を契機に、農地の市街化や工場等の土地利用転換により、集合住宅や大型商業施設の開発などが進みました。本物件は、2021年9月に竣工の1DK及び2DKを中心としたスモール・ファミリータイプの新築物件です。東武スカイツリーライン「梅島」駅から徒歩約7分に位置し、「梅島」駅から「上野」駅まで約16分、「東京」駅まで約30分と都内各所へのアクセスも良好な、交通利便性の高い物件です。「梅島」駅前を中心に商店街が広がるほか、周辺にはスーパーマーケットの「東武ストア」・「アコレ」やドラッグストア、区役所等の生活利便施設も充実していることから生活利便性が高く、都心へ通勤する単身世帯、夫婦世帯及び家族世帯による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ます。
		(i) 本物件の敷地の一部(0.06㎡)を私道として提供しています。 (ii) 本物件には、ゴミ置き場(6.10㎡)の付属建物が存在しますが、延床面積には含まれていません。 (iii) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年1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。 (iv) 価格時点は、2021年12月1日です。 (v) 2022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、2022年2月28日時点の稼働率は72.5%、2022年1月31日までに本物件の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、2022年2月28日時点の稼働率は84.8%となります。ただし、本物件の賃借に係る申込書を提出済の

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

テナントは、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。

- (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、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。
- (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。
- (注3) 「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。ただし、T-105については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-105の「タイプ」は、本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- | | | |
|--|--|--|
| 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、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㎡以上60㎡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㎡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。 |
- (注4) 「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。
- (注5) 「総賃料収入」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）の合計額、またマスターリース種別が「賃料保証」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、2021年11月末時点で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。
- (注6) 「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、2021年11月末時点で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。
- (注7) 「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、2021年11月末時点で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。
- (注8) 「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、2021年11月末時点で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。
- (注9) 「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（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。ただし、T-105については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、「賃貸可能面積」は、本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- (注10) 「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。なお、2021年11月末時点で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。
- (注11) 「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12) 「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13) 「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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(注14) 取得予定日が変更された場合には、マスターリース契約の期間は当該変更後の取得予定日を始期とし、居住用施設については1年後の当該月末までの期間（当該変更後の取得予定日が各月初日の場合には、1年後の前月末日までの期間）となる予定です。ただし、T-103及びR-47の始期に変更はありません。また、ヘルスケア施設については各物件に係る信託契約の終了日までの期間となる予定です。以下同じです。

(T-104) KDXレジデンス溝の口

物 件 名 称	KDXレジデンス溝の口	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2022年4月15日から2032年4月30日（予定）	
所 在 地	神奈川県川崎市高津区新作三丁目4番29号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,168.35 m ²
	用 途 地 域	準住居地域／近隣商業地域
	建 蔽 率	60％／80％
	容 積 率	200％／300％
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	4,900.02 m ²
	竣 工 年 月	2021年3月
	用 途	店舗・共同住宅
	タ イ プ	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根7階建
	賃 貸 可 能 戸 数	店舗1区画・住宅97戸
設 計 会 社	有限会社ミノルデザインオフィス 一級建築士事務所	
施 工 会 社	大和ハウス工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	アウェイ建築評価ネット株式会社	
地 震 P M L 値	7.29% ⁽ⁱ⁾	
鑑 定 評 価 額	3,000,000 千円 ⁽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	(2021年11月末日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	12,145 千円
	敷金・保証金	24,010 千円
	賃貸戸数	98 戸
	賃貸面積	4,103.23 m ²
	賃貸可能面積	4,103.23 m ²
	稼働率	100.0%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2022年4月15日から2023年4月30日まで（予定）	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	
物 件 特 性	本物件の所在する「溝の口」は、かつて自然林が広がっていた多摩丘陵方面から流れてくる「溝」のような細幅の小川が姿を現す場所、「溝」の「入口」となることから「溝の口（みぞのくち）」と呼ばれるようになったことが地名の由来とも言われています。昭和初期の軍需産業の進展に伴い、駅周辺に精密機械や自動車部品など工場の進出が目立ち始め、同時に勤労者向けの住宅開発が進み市街化が加速しました。本物件は、JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約14分、	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	<p>東急田園都市線・東急大井町線「溝の口」駅から徒歩約 22 分に位置する、店舗 1 区画と住戸 97 戸で構成されたシングルタイプの新築物件です。最寄の「武蔵新城」駅から「溝の口」駅まで約 8 分、「武蔵小杉」駅まで約 5 分と川崎市内北部の二大ターミナル駅へのアクセスも良好です。また、これらのターミナルからの乗り換えにより、「溝の口」駅乗り換えで「渋谷」駅まで約 23 分、「武蔵小杉」駅乗り換えで「目黒」駅まで約 26 分、「品川」駅まで約 28 分と都心の交通要所及びビジネス・商業エリアへのアプローチが可能で、交通利便性に優れています。本物件 1F は日用品のほか食料品も揃えるドラッグストアが入居し、近隣徒歩圏には大手スーパーマーケットも所在、また「溝の口」駅周辺には「マルイ」や「イトーヨーカドー」を始めとしたショッピングモール、銀行、飲食店などの生活利便施設が充実しています。このような優れた生活利便性及び通勤利便性を背景とした都心への通勤者からの需要に加え、沿線に集積する工場や事業所をもつ企業からの社宅ニーズが期待できるなど安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
(i)	SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2022 年 1 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。
(ii)	価格時点は、2021 年 12 月 1 日です。

(T-105) KDX レジデンス八王子大塚

物 件 名 称	KDX レジデンス八王子大塚	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信 託 期 間	2022 年 6 月 1 日から 2032 年 5 月 31 日（予定）	
所 在 地	東京都八王子市大塚 628 番 2 他	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,556.77 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,914.23 m ² ⁽ⁱ⁾
	竣 工 年 月	2022 年 2 月 ⁽ⁱⁱ⁾
	用 途	寄宿舎 ⁽ⁱ⁾
	タ イ プ	シングル ⁽ⁱ⁾
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造地上 3 階建 ⁽ⁱ⁾
	賃 貸 可 能 戸 数	110 戸 ⁽ⁱ⁾
設 計 会 社	株式会社三和設計 一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社イチケン	
建 築 確 認 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	
地 震 P M L 値	10.90% ^(iv)	
鑑 定 評 価 額	1,570,000 千円 ^(v)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021 年 11 月末日現在) ^(vi)	
	テ ナ ン ト の 総 数	1
	総 賃 料 収 入	-千円
	敷 金 ・ 保 証 金	-千円
	賃 貸 戸 数	-戸

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	賃 貸 面 積	-m ²
	賃 貸 可 能 面 積	2,914.23 m ² (i)
	稼 働 率	-%
担 保 設 定 の 有 無		なし
P M 会 社		東急住宅リース株式会社
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		東急住宅リース株式会社
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パススルー
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間		2022年6月1日から2023年5月31日まで (予定)
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>本物件の所在する「八王子」は、仏教の守護神である牛頭天王（ごずてんのう）とその后神である頗梨采女（はりさいにょ）の間に生まれた8人の神様（王子）たちが、市内に鎮座する神社に祀られていることが地名の由来とも言われています。1960年代、「第一次ベビーブーム」の子どもが大学進学時期を迎え、大学進学率の上昇や都心部の地価上昇もあり、都心部にある大学の郊外へのキャンパス設置が八王子市にも進み、2016年（平成28年）時点で、市内に21の大学等を有し約10万人の学生が学ぶ国内有数の学園都市となりました。本物件は、多摩都市モノレール線「大塚・帝京大学」駅から徒歩約5分に位置する、2022年3月開設予定の学生マンションです。本物件から「帝京大学八王子キャンパス」まで徒歩約10分、「中央大学多摩キャンパス」まで徒歩約15分、「明星大学」まで徒歩約17分と複数の大学へのアクセスに優れ、主に近隣の大学に通学する学生からの安定的な賃貸需要が見込まれる特殊性の高い立地にあります。約18m²の1K110戸で構成される居室のほか、食堂やラウンジ、シェアキッチンなど充実した共用施設を備え、食事提供などのサービス面も充実しています。本物件周辺にはスーパーマーケットやコンビニ、飲食店が揃う等、生活利便性は良好であるとともに、最寄の「大塚・帝京大学」駅から各方面へのアクセスに優れる「多摩センター」駅まで約4分、「立川南」駅まで約18分と交通利便性にも優れています。加えて、「多摩センター」駅周辺には大規模商業施設や映画館など生活利便施設が充実していることから、近隣大学のほか居住環境を重視する周辺の大学に通学する学生からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>	
<p>(i) 本物件の建物は本日現在未竣工のため、「延床面積」、「用途」及び「構造・階数」は、確認済証に基づいて記載しています。また、「タイプ」、「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」は本日現在の予定を記載しています。かかる内容については、設計又は工事の状況の変更等に応じて将来変更される可能性があります。</p> <p>(ii) 本物件は2022年2月竣工予定の開発型物件であり、本物件の建物は本日現在建築中です。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、竣工及び取得の予定時期が変更される場合があります。</p> <p>(iii) 本物件の建物は本日現在未竣工のため、「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。</p> <p>(iv) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年1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>(v) 価格時点は、2021年12月1日です。なお、本日現在建物が未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日（2014年5月1日一部改正）に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。</p> <p>(vi) 本物件の一棟全体について、学生用住宅の運営事業者である株式会社学生情報センターの子会社のシグマジャパン株式会社との間で、2022年3月1日を始期とする建物賃貸借契約が締結されています。当該建物賃貸借契約の効力発生を前提とした、2022年3月1日時点の想定稼働率は100.0%です。建物賃貸借契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>(2) 契約期間：2022年3月1日から2052年3月末日</p>		

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(R-47) セレニテ甲子園プリエ

物 件 名 称	セレニテ甲子園プリエ	
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	2021年8月27日から2032年3月31日	
所 在 地	兵庫県西宮市鳴尾町五丁目2番6号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	493.66 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	300%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,705.51 m ²
	竣 工 年 月	2021年7月
	用 途	共同住宅・店舗
	タ イ プ	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃 貸 可 能 戸 数	店舗1区画・住宅48戸	
設 計 会 社	スナダ建設株式会社	
施 工 会 社	スナダ建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社	
地 震 P M L 値	3.93% ⁽ⁱ⁾	
鑑 定 評 価 額	808,000千円 ⁽ⁱⁱ⁾	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ント の 内 容	(2021年11月末日現在) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	3,595千円
	敷金・保証金	0千円
	賃貸戸数	49戸
	賃貸面積	1,438.36 m ²
	賃貸可能面積	1,438.36 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	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社長谷工ライブネット	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2021年8月27日から2023年3月31日まで(予定)	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	
物 件 特 性	「甲子園」の地名は、この地に高校野球のメッカとしても知られる球場ができた1924年(大正13年)が、十干十二支の「甲子(きのえね)」の年という60年に1度の縁起の良い年であったことから、球場が「甲子園大運動場」と命名され、一帯が「甲子園」と名付けられたことが由来とも言われています。本物件は、阪神本線「鳴尾・武庫川女子大前」駅から徒歩約4分、「甲子園」駅から徒歩約9分に位置し、店舗1区画と1DK及び1LDKの住宅48戸で構成されるスモール・ファミリータイプの新築物件です。本物件の所在する西宮市は大阪と神戸の中間にあり、最寄駅である「鳴尾・武庫川女子大前」駅から大阪の中心地である「大阪梅田」駅まで約22分、神	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	戸の中心地である「神戸三宮」駅まで約24分と、都心のビジネス・商業エリアまで乗り換え不要でアクセスでき、交通利便性に優れています。また本物件の周辺には「ららぽーと甲子園」、「COROWA(コロワ)甲子園」を始めとする大型ショッピングモールや大学病院等の生活利便施設も充実しており、その交通利便性と生活利便性の高さにより、阪神沿線の中でも人気のエリアであることから、近隣の通学・通勤者に加え、大阪、三宮方面に通勤する単身世帯及び夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。
(i) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年1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。	
(ii) 価格時点は、2021年12月1日です。	
(iii) テナントの内容は、2021年11月末日時点において、本物件を一括賃貸する目的で、国内の事業会社との間で締結されていた賃貸借契約に基づき記載しています。なお、当該賃貸借契約は、2022年1月末日付で終了しています。2021年11月末日時点の、エンドテナントとの賃貸借契約に基づく稼働率は73.9%となります。また、2022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、2022年2月28日時点の稼働率は84.2%、2022年1月31日までに本物件の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、2022年2月28日時点の稼働率は96.0%となります。ただし、本物件の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。	

(H-29) イリーゼ神戸六甲

物 件 名 称	イリーゼ神戸六甲	
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	2017年2月10日から2032年2月29日	
所 在 地	兵庫県神戸市灘区篠原本町四丁目6番3号	
土 地	所 有 形 態	普通貸借権 ⁽ⁱ⁾
	敷 地 面 積	1,142.68m ²
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,278.43m ²
	竣 工 年 月	2017年2月
	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根4階建
設 計 会 社	株式会社NAK建築事務所	
施 工 会 社	株式会社ソネック	
建 築 確 認 機 関	日本ERI株式会社	
地 震 P M L 値	1.77% ⁽ⁱⁱ⁾	
鑑 定 評 価 額	1,320,000千円 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021年11月末日現在)	
	テナントの総数	1
	テナント	HITOWAケアサービス株式会社
	総賃料収入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	敷金・保証金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	賃 貸 面 積	2,278.43m ²
	賃 貸 可 能 面 積	2,278.43m ²
	稼 働 率	100.0%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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		
マスターリース会社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		
マスターリース種別	パススルー		
マスターリース契約期間	2022年3月1日から2032年2月29日（予定）		
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1）	<p>契約形態：普通借家契約 契約期間：2017年2月1日から2047年1月31日 賃料改定：原則として賃料改定されません。ただし、公租公課、物価、近隣建物賃料、その他経済情勢の変動等があった場合、10年毎に協議の上、賃料を改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の12か月前迄に賃貸人又は賃借人より何等の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は10年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約：中途解約禁止期限である2017年2月1日から2030年1月31日までは、賃借人は本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限より後に、解約日の12か月前までに解約を希望する日の書面による通知を行った場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。</p>		
<p>入居者の状況・施設の概要（注2） （重要事項説明書記載日 2021年11月1日現在を参考に記載）</p>			
オペレーター	HITOWA ケアサービス株式会社	開設年月日	2017年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	53
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	53
居室面積帯（㎡）	20.10～20.43	入居者数（人）	52
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	98.1
入居者の平均要介護度	2.7	入居者の平均年齢（歳）	88.19
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	-	13,640,000	
月額利用料（円）	299,500	219,000	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員1人以上
協力医療機関	医療法人社団顕鐘会 神戸百年記念病院 医療法人社団和啓会 メディクス芦屋クリニック 医療法人愛和会 金沢病院 神戸百年記念病院附属 なた訪問診療クリニック		
協力歯科医療機関	吉川歯科医院		
物件特性			
<p>（緑豊かな住宅街に位置する閑静なロケーション） 本物件の所在する神戸市灘区は、神戸市の東部に位置し、北に六甲山・摩耶山を控え、南は大阪湾に面する区であり、鉄道、幹線道路等の東西交通に沿って、山手・中央・浜手の地域に住商工がバランスよく共存しています。本物件は、阪急神戸本線「六甲」駅より徒歩約10分に所在し、周辺にはスーパーマーケットや銀行など利便施設を有しています。住環境に優れた高級住宅地としても知られる魅力あるエリアで、緑豊かな閑静な住宅地の広がる地域に位置する一方で、最寄駅から「神戸三宮」駅まで約7分、「大阪梅田」駅まで約30分と中心部へのアクセスも良く、相対的に優位な立地特性を有し</p>			

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

ています。

(充実した設備を備えたハイクオリティ施設)

全居室20.10～20.43㎡の1人部屋(個室)タイプ53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ほか、バリアフリー設計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。看護職員、ケアの専門技術を持つ介護スタッフは24時間365日常駐していることから日常的な医療的ケアにも対応可能であり、安心して過ごせる体制を整えています。

(運営状況)

本物件はHITOWAケアサービス株式会社により2017年3月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。入居費用は一般的な入居一時金なしの場合、月額利用料299,500円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

(i) 本物件土地の全部について、受託者は、賃貸人である法人との間で土地賃貸借契約を締結しています。なお、賃貸借契約の概要は、以下のとおりです。

借地権設定者：MCD 篠原本町アセット合同会社

借地権の種類：普通借地権

借地期間：2017年2月10日から2047年2月9日まで

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

契約更新：借地権設定者の承諾を得られていないため非開示

(ii) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年1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。

(iii) 価格時点は、2021年11月30日です。

(注1) 「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。以下同じです。

(注2) 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。オペレーターから提供を受けた情報に基づき記載している場合には、括弧内に当該情報の基準時を記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合、該当がない場合、オペレーターから情報の提供が受けられなかった場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。以下同じです。

②「利用料の支払方式」は、重要事項説明書に最も一般的・標準的なプランとして表示された内容又はオペレーターから最も一般的・標準的なプランとして提供を受けた情報を記載しています。以下同じです。

③「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。以下同じです。

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。以下同じです。

(H-30) エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ

物 件 名 称	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	
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	2017年11月30日から2032年2月29日	
所 在 地	兵庫県宝塚市花屋敷荘園四丁目1番6号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	3,447.55㎡
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,469.84㎡
	竣 工 年 月	2017年4月
	用 途	共同住宅

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
設計会社	スナダ建設株式会社		
施工会社	スナダ建設株式会社		
建築確認機関	建築検査機構株式会社		
地震PML値	1.97% ⁽ⁱ⁾		
鑑定評価額	1,370,000千円 ⁽ⁱⁱ⁾		
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		
テナントの内容	(2021年11月末日現在)		
	テナントの総数	1	
	テナント	株式会社エクセレントケアシステム	
	総賃料収入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
	敷金・保証金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
	賃貸面積	3,469.84㎡	
	賃貸可能面積	3,469.84㎡	
	稼働率	100.0%	
担保設定の有無	なし		
PM会社	株式会社長谷エライブネット		
マスターリース会社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		
マスターリース種別	パススルー		
マスターリース契約期間	2022年3月1日から2032年2月29日（予定）		
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		
テナントの契約概要	<p>契約形態：普通借家契約 契約期間：2017年4月28日から2037年4月30日 賃料改定：原則として賃料改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合、又は賃貸人が追加投資（増改築、修繕等）した場合、3年毎に協議の上、賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は借借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。</p> <p>中途解約：中途解約禁止期限である2017年4月28日から2025年4月30日までは、借借人は本契約を中途解約はできません。中途解約禁止期限である2025年4月30日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、借借人は本契約を中途解約することができます。</p> <p>①賃貸人及び借借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。</p> <p>②解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。</p>		
<p>入居者の状況・施設の概要 （重要事項説明書記載日 2021年6月1日現在を参考に記載）</p>			
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム	開設年月日	2017年5月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	87
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	87
居室面積帯（㎡）	19.22	入居者数（人）	85

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率 (%)	97.7
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢 (歳)	89.5
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金 (円)	-	-	
月額利用料 (円)	193,000	-	
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3人以上
協力医療機関	医療法人協和会 協立病院 医療法人晋真会 ベリタス病院		
協力歯科医療機関	豊中本町高輪歯科		
物件特性			
<p>(アクセス良好なロケーション)</p> <p>本物件の所在する宝塚市は、宝塚歌劇団や宝塚温泉のほか清荒神等の名刹を有するなど観光都市としての側面と、利便性の高い阪神間にあつて、芦屋市や西宮市と共に一際選好性の高い住宅都市として知られています。本物件は、阪急宝塚本線「川西能勢口」駅より徒歩約18分の場所に位置し山の手の閑静な住環境を有するほか、阪神高速11号池田線「川西小花IC」出口より車で約9分に位置しており、アクセスに優れています。「川西能勢口」駅周辺にはショッピングモールや銀行などの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。</p> <p>(多様なサービスメニューを備えたハイクオリティ施設)</p> <p>全居室19.22㎡の1人部屋 (個室) タイプ87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ほか、バリアフリー設計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。ホテルライクな内装設計で高いグレード感を有し、地域の医療機関との連携による24時間の医療体制、常駐する理学療法士による利用者に応じた個別のリハビリサービスの提供など充実した体制を整えています。</p> <p>(運営状況)</p> <p>本物件は株式会社エクセレントケアシステムにより2017年5月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。介護に関わる職員の割合 2.5 : 1 以上の手厚いサービス体制で運営され、入居費用は入居一時金なし、月額利用料193,000円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。</p>			
<p>(i) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年1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>(ii) 価格時点は、2021年11月30日です。</p>			

(H-31) エクセレント宝塚ガーデンヒルズ

物 件 名 称	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ		
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	2021年12月1日から2032年3月31日		
所 在 地	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号		
土 地	所 有 形 態	所有権	
	敷 地 面 積	2,323.16㎡	
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	60%	
	容 積 率	200%	
建 物	所 有 形 態	所有権	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	延床面積	5,414.02m ²
	竣工年月	2021年6月
	用途	老人ホーム
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
設計会社	株式会社AR設計	
施工会社	スナダ建設株式会社	
建築確認機関	建築検査機構株式会社	
地震PML値	4.06% ⁽ⁱ⁾	
鑑定評価額	2,420,000千円 ⁽ⁱⁱ⁾	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容	(2021年11月末日現在)	
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社エクセレントケアシステム
	総賃料収入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	敷金・保証金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	賃貸面積	5,414.02m ²
	賃貸可能面積	5,414.02m ²
	稼働率	100.0%
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	
マスターリース会社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	
マスターリース種別	パススルー	
マスターリース契約期間	2022年4月1日から2032年3月31日(予定)	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	
テナントの契約概要	<p>契約形態：普通借家契約 契約期間：2021年6月30日から2041年6月29日 賃料改定：原則として、賃料は改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃貸人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。</p> <p>中途解約：賃貸人は中途解約禁止期限である2029年6月29日までは、本契約を中途解約できません。中途解約禁止期限である2029年6月29日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。</p> <p>①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。</p> <p>②解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。</p>	
<p>入居者の状況・施設の概要 (重要事項説明書記載日 2021年5月1日現在を参考に記載)</p>		
オペレーター	株式会社エクセレント ケアシステム	開設年月日 2021年8月1日

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	130
居住の権利形態	利用権方式	定員（人）	130
居室面積帯（㎡）	19.22	入居者数（人）	-
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率（%）	-
入居者の平均要介護度	-	入居者の平均年齢（歳）	-
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
	入居一時金（円）	-	-
	月額利用料（円）	219,000	-
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制（最小時人数）	介護職員4人以上
協力医療機関	医療法人社団 医啓会 松本ホームメディカルクリニック 医療法人社団 協和会 協立病院		
協力歯科医療機関	尼崎ガーデン歯科		
物件特性			
<p>（アクセス良好なロケーション）</p> <p>本物件の所在する宝塚市は、宝塚歌劇団や宝塚温泉のほか清荒神等の名刹を有するなど観光都市としての側面と、利便性の高い阪神間にあつて、芦屋市や西宮市と共に一際選好性の高い住宅都市として知られています。本物件は、阪急宝塚本線「山本」駅より徒歩約4分に位置し、国道176号の背後至近にあることから車でのアクセスにも優れ、周辺にはスーパーやドラッグストア、郵便局などの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。</p> <p>（充実した設備を備えたハイクオリティ施設）</p> <p>全居室19.22㎡の1人部屋（個室）タイプ130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、大浴場などの設備を有するほか、バリアフリー設計など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、ホテルライクな内装設計で、食堂の一角には会員制割烹を併設するなど高いグレード感を有するとともに、見守りカメラやナースコールといった利用者のケアを最大限に考えた最先端の介護ICT設備も導入し、入居者に対して上質な住空間と安全・安心な暮らしを提供しています。</p> <p>（運営状況）</p> <p>本物件は株式会社エクセレントケアシステムにより2021年8月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。入居費用は入居一時金なし、月額利用料219,000円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。</p>			
<p>(i) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年1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>(ii) 価格時点は、2021年12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

本7物件のうち（T-103）KDXレジデンス梅島、（T-104）KDXレジデンス溝の口、（T-105）KDXレジデンス八王子大塚、（R-47）セレンテ甲子園プリエ及び（H-31）エクセレント宝塚ガーデンヒルズに係る信託受益権売買契約（以下「本契約」と総称します。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。

本契約においては、当事者のいずれかが当該契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により当該契約の目的を達成することができない場合、その相手方は原則として当該契約を解除することができ、違約金として、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の5%相当額を請求することができるとされています。ただし、本契約については、いずれも本投

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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. 売主の概要

(T-103) KDXレジデンス梅島、(R-47) セレニテ甲子園プリエ及び
(H-31) エクセレント宝塚ガーデンヒルズ

名称	合同会社トリニティ・ワン
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人トリニティ・ワン 職務執行者 中津正憲
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	100万円 (2021年8月20日現在)
設立年月日	2021年7月12日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	売主の意向により非開示とします。
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 (以下「KDX」といいます。) は、売主の全出資持分を保有する一般社団法人の基金の拠出者であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 (以下「KIP」といいます。) の100%親会社です。
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。なお、KIPが売主との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。
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 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) 上の「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」に該当します。

(注)合同会社トリニティ・ワンは、本投資法人が匿名組合出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は、本取得において、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び付与された優先交渉権の詳細につきましては2021年8月24日付で公表した「資産 (匿名組合出資持分) の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(T-104) KDXレジデンス溝の口

売主は国内の事業会社ですが、当該事業会社より名称等の開示について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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-105) KDXレジデンス八王子大塚

売主は国内の事業会社ですが、当該事業会社より名称等の開示について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。

(H-29) イリーゼ神戸六甲及び (H-30) エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ

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	200百万円（2022年1月12日現在）
設立年月日	2018年10月1日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	三井住友ファイナンス&リース株式会社（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	本資産運用会社の100%親会社であるKDXの発行済み株式の70%を間接的に保有する（間接）親会社です。
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。
取引関係	売主は、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。
関連当事者への該当状況	売主は、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。

6. 物件取得者等の状況

(T-103) KDXレジデンス梅島

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社トリニティ・ワン	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2021年10月1日	—
取得価格	2,270,000,000円（税抜）	—

(R-47) セレニテ甲子園プリエ

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社トリニティ・ワン	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2021年8月27日	—
取得価格	730,648,000円（税抜）	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(H-29) イリーゼ神戸六甲

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	SMFLみらいパートナーズ株式会社	三井住友ファイナンス&リース株式会社	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得時期	2019年6月3日	2017年2月10日	—
取得価格	当該所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	当該所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

(H-30) エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	SMFLみらいパートナーズ株式会社	三井住友ファイナンス&リース株式会社	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得時期	2019年6月3日	2017年11月30日	—
取得価格	当該所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	当該所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

(H-31) エクセレント宝塚ガーデンヒルズ

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社トリニティ・ワン	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2021年12月1日	—
取得価格	2,290,500,000円（税抜）	—

なお、その他2物件(T-104及びT-105)の取得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からの取得ではないため、記載を省略します。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

7. 媒介の概要

(T-105) KDXレジデンス八王子大塚

名称	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社
所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目4番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 新家 玄千
事業内容	1. 不動産の鑑定評価及び調査業務 2. 不動産賃貸業・管理業 3. 不動産のアセットマネジメント業務 4. 不動産投資顧問業 5. 投資助言及びその代理業 6. 第二種金融商品取引業 7. 不動産の売買及び賃貸借に係る媒介及び代理業務 8. 有価証券、金銭債権、担保権、株式、社員持分、組合持分、出資持分、信託受益権、知的財産権の取得、保有及び売買 9. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金5,000万円 (2021年6月末現在)
設立年月日	2001年7月6日
媒介手数料等	媒介業者の同意が得られていないため非開示とします。
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	当該会社は、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-104) KDXレジデンス溝の口については、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。

その他5物件(T-103、R-47、H-29、H-30及びH-31)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

(T-103) KDXレジデンス梅島、(R-47) セレニテ甲子園プリエ及び(H-31) エクセレント宝塚ガーデンヒルズの取得に係る取引は、上記のとおり、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。また、(H-29) イリーゼ神戸六甲及び(H-30) エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ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、同規程に則り、当該5物件の取得について、2022年2月10日開催のコンプライアンス委員会及び2022年2月14日開催の運用委員会において、それぞれ審議を経たうえで承認の決議を得、更に、(T-103) KDXレジデンス梅島、(R-47) セレニテ甲子園プリエ及び(H-31) エクセレント宝塚ガーデンヒルズについては、上記各承認の決議に加え、2022年2月14日開催の本投資法人役員会における審議を経たうえで承認の決議及び同投資法人役員会の決議に基づく本投資法人の執行役員会の同意を取得しています。なお、本資産運用会社は、上記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本投資法人宛に書面の交付を行います。

9. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、(T-105) KDXレジデンス八王子大塚に係る構造設計関連書類(構造計算書、構造図面等)の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを確認しています。なお、その他6物件(T-103、T-104、R-47、H-29、H-30及びH-31)は、2007年6月に施行された建築基準

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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。

構造計算適合性判定者：大和不動産鑑定株式会社
調査対象物件：(T-105) KDXレジデンス八王子大塚

10. 今後の見通し

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）における運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表しました「2022年1月期及び2022年7月期の運用状況の予想の修正並びに2023年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス梅島
鑑定評価額	2,590,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,590,000,000	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	2,640,000,000	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	127,482,000	
潜在総収益	133,048,000	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	5,566,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	23,041,000	
維持管理費	3,300,000	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	1,541,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,725,000	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	2,211,000	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	4,053,000	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	9,180,000	令和3年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	167,000	保険見積、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	864,000	インターネット使用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	104,441,000	
(4) 一時金の運用益	95,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,610,000	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、築年数等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3)+(4)-(5))	102,926,000	
(7) 還元利回り	3.9%	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	2,540,000,000	
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	2,520,000,000	
土地比率	65.0%	
建物比率	35.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件名	KDXレジデンス溝の口
-----	-------------

鑑定評価額	3,000,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,000,000,000	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	3,080,000,000	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	148,550,896	
可能総収益	153,253,238	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	4,702,342	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	26,028,008	
維持管理費	4,641,600	類似不動産の水準を参考に、予定契約を妥当と判断し、計上
水道光熱費	1,488,996	類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
修繕費	2,004,233	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、計上
PMフィー	2,605,752	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	3,170,792	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	10,796,000	2021年度評価額及び建物再調達価格に基づいて査定し、計上
損害保険料	217,486	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	1,103,149	維持管理費、その他雑費の予備費等について類似不動産の実績額等を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	122,522,888	
(4) 一時金の運用益	249,191	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,713,824	類似不動産の更新費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	120,058,255	
(7) 還元利回り	3.9%	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	2,970,000,000	
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	3,280,000,000	
土地比率	68.3%	
建物比率	31.7%	

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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件名	KDXレジデンス八王子大塚
-----	---------------

鑑定評価額	1,570,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,570,000,000	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	1,630,000,000	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	9,072,240	
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	747,120	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、計上
PMフィー	792,000	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
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	6,882,700	2021年度実績額及び建物再調達価格に基づいて査定し、計上
損害保険料	121,490	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	528,930	維持管理費、その他雑費の予備費等について類似不動産の水準を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	70,133,760	
(4) 一時金の運用益	132,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,793,088	類似不動産の更新費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	68,472,672	
(7) 還元利回り	4.2%	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	1,540,000,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,880,000,000	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件名	セレニテ甲子園プリエ
-----	------------

鑑定評価額	808,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	808,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	821,000,000	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	51,974,357	
可能総収益	55,065,428	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	3,091,071	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	13,300,895	
維持管理費	1,846,854	BM 見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	517,810	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	1,497,283	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	1,020,911	MLPM 業務ご提案書に基づき査定
テナント募集費用等	1,415,352	MLPM 業務ご提案書、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	4,463,300	類似事例に基づき査定
損害保険料	96,590	保険資料等に基づき計上
その他費用	2,442,795	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	38,673,462	
(4) 一時金の運用益	39,873	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	932,000	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))	37,781,335	
(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	803,000,000	
割引率	4.7%	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	4.8%	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	965,000,000	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件名	イリーゼ神戸六甲
-----	----------

鑑定評価額	1,320,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,320,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	1,330,000,000	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	10,442,760	
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	242,500	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	1,440,000	契約予定額及び類似事例により査定
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	4,425,900	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	95,120	保険料資料に基づき査定
その他費用	4,239,240	支払地代及び類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	62,757,240	
(4) 一時金の運用益	610,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	727,500	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
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	62,639,740	
(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	1,310,000,000	
割引率	4.6%~4.8%	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	4.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,160,000,000	
土地比率	60.7%	
建物比率	39.3%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに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なされるようお願いいたします。

物件名	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ
-----	------------------

鑑定評価額	1,370,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月30日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,370,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	1,380,000,000	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)	
潜在総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	12,049,714	
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	1,170,000	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	1,440,000	契約予定額及び類似事例により査定
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	6,464,000	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	146,378	保険料資料に基づき査定
その他費用	2,829,336	隔地駐車場代及び類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	67,111,814	
(4) 一時金の運用益	313,200	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,340,000	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
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	65,085,014	
(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	1,360,000,000	
割引率	4.7~4.8%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,400,000,000	
土地比率	45.7%	
建物比率	54.3%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに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なされるようお願いいたします。

物件名	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
-----	-----------------

鑑定評価額	2,420,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,420,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	2,430,000,000	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	非開示 ^(注)	
潜在総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	16,572,406	
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	1,200,000	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	1,440,000	契約予定額及び類似事例により査定
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	11,334,600	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	217,870	保険料資料に基づき査定
その他費用	2,379,936	隔地駐車場代及び類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	113,814,794	
(4) 一時金の運用益	543,280	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,400,000	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
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	111,958,074	
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	2,410,000,000	
割引率	4.6~4.7%	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	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,370,000,000	
土地比率	53.5%	
建物比率	46.5%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用
----------------------------	--

(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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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

物件番号	取得予定資産の名称	鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)
T-103	KDXレジデンス梅島	4.4%
T-104	KDXレジデンス溝の口	4.4%
T-105	KDXレジデンス八王子大塚	4.7%
R-47	セレニテ甲子園プリエ	5.0%
H-29	イリーゼ神戸六甲	5.2%
H-30	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	5.2%
H-31	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	4.9%

以 上

<添付資料>

- 参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 取得予定資産の写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表(本7物件取得後(予定))

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

物件名	T-103 KDXレジデンス梅島	T-104 KDXレジデンス溝の口	T-105 KDXレジデンス八王子大塚	R-47 セレンテ甲子園プリエ
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	－（注）	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2022年1月	2022年1月	－（注）	2022年1月
今後12年間に必要と想定される修繕費	27,019	31,872	24,651	16,652
再調達価格	859,800	942,300	622,600	466,000

物件名	H-29 イリーゼ神戸六甲	H-30 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	H-31 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2022年1月	2022年1月	2022年1月
今後12年間に必要と想定される修繕費	7,136	39,475	29,623
再調達価格	483,900	781,000	1,205,500

(注) T-105の建物は本日現在未竣工のため、建物竣工後、本投資法人によるT-105の取得時までに大和不動産鑑定株式会社による下記内容等の再調査を実施する予定です。なお、建物竣工後の当該調査により上記に記載の数値は変更になる場合があります。

※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
- ・土地環境調査
- ・再調達価格の算出

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

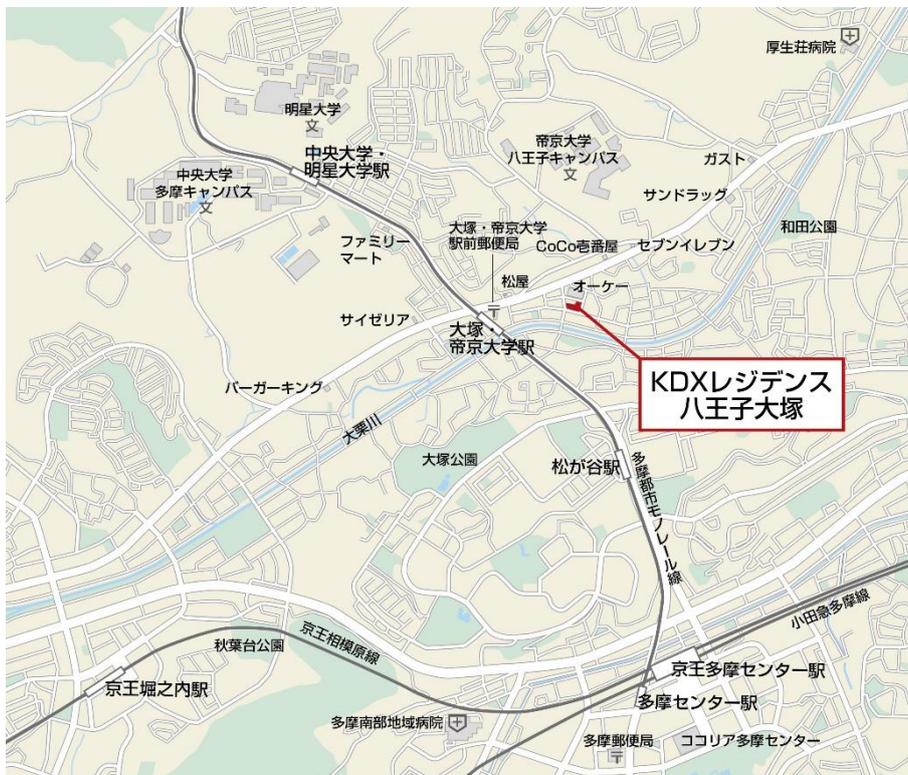
T-103 KDXレジデンス梅島



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。



(注) 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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表（本7物件取得後（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	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

居住用施設
東京経済圏

KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.2	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 ^(注3)	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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	KDXレジデンス上野毛	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
	ヒューリックレジデンス津田沼 ^(注4)	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
	100物件 小計	160,565,658	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	0.4	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堺筋本町レジデンス	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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	KDXレジデンス西院	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 ビュートワー	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	0.6	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	20.0	
	居住用施設 139物件 小計	218,413,209	75.4	
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	2.3	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	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	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	1.1	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
	ヘルスケア施設 31物件 小計	66,437,670	22.9	
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	
	172物件 合計	289,810,879	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。

(注3) 2022年2月5日付で、T-57は「ビーサイト秋葉原」から名称を変更しています。

(注4) 2022年4月1日付で、名称を「KDXレジデンス津田沼」に変更することを予定しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。