

2022年9月22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(SOMPOケア ラヴィーレー之江)

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

記

1. 本取得の概要

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

物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注1) (千円)
H-33	SOMPO ケア ラヴィーレー之江	不動産	1,184,000

- ② 売買契約締結日 : 2022年9月22日
③ 取得予定日 : 2022年9月28日
④ 売主 : 後記「4.取得先の概要」をご参照ください。
⑤ 取得資金 : 借入金^(注2)及び自己資金
⑥ 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1)「取得予定価格」には、取得予定資産に係る不動産売買契約に記載された不動産の売買金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2)本物件の取得に係る借入金の詳細については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本取得の理由

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

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

3. 取得予定資産の概要

(H-33)SOMPO ケア ラヴィーレー之江

物 件 名 称	SOMPOケア ラヴィーレー之江	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
所 在 地 (注 1)	東京都江戸川区西一之江四丁目5番2号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,176.85㎡
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率 (注 2)	60%
	容 積 率 (注 2)	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,306.95㎡
	竣 工 年 月	2009年9月
	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根4階建
居 室 数 / 定 員 数	60室 / 60人	
設 計 会 社	大和ハウス工業株式会社	
施 工 会 社	大和ハウス工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本ERI株式会社	
地 震 P M L 値	9.8% (注 i)	
鑑 定 評 価 額	1,260,000千円 (注 ii)	
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	(2022年8月31日現在)	
	テナントの総数 (注 3)	1
	テ ナ ン ト	SOMPOケア株式会社
	総 賃 料 収 入 (注 4)	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 5)	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	賃 貸 面 積 (注 6)	2,306.95㎡
	賃 貸 可 能 面 積 (注 7)	2,306.95㎡
	稼 働 率 (注 8)	100.0%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注 9)	グローバルコミュニティ株式会社(予定)	
マ ー ス ー リ ー ス 会 社 (注 10)	なし	
マ ー ス ー リ ー ス 種 別 (注 11)	-	
マ ー ス ー リ ー ス 契 約 期 間	-	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	
テ ナ ン ト の 契 約 概 要 (注 12)	<p>契約形態: 普通賃貸借契約 契約期間: 2009年10月1日から2039年9月30日 賃料改定: 賃貸借期間中原則として変動のないものとします。但し、土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化を考慮し、過度に不相当となった場合、賃貸人・賃借人協議の上改定できるものとします。</p> <p>契約更新: 契約期間満了の6ヶ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、同一条件にて更に契約期間は5年間継続されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約: 賃貸人又は賃借人は契約期間中、解除できないものとします。但し、賃借人がやむを得ない事由により解除することを希望する場合には、賃借人は賃貸人に対し書面にて12ヶ月前迄に通知し、協議の上解除することができるものとします。この場合、賃借人が賃貸人に代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料その他の条件が本件契約と同等の賃貸借契約を締結することができるまで、賃借人は賃料支払の義務を負うものとします。</p>	

入居者の状況・施設の概要 ^(注13) (重要事項説明書記載日 2021年10月1日現在を参考に記載)			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2009年11月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	60
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	60
居室面積帯(m ²)	18.12	入居者数(人)	56
入居時要件	混合型(自立除く)	入居率(%)	93
入居者の平均要介護度	2.4	入居者の平均年齢(歳)	87.4
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
	入居一時金(円)	3,600,000	
	月額利用料(円)	231,870	
介護に関わる職員体制	2.5:1以上	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員2人以上
協力医療機関	つるかめクリニック 医療法人社団 東京白報会 つばさクリニック 医療法人社団 黎明会 葛飾南クリニック 医療法人社団ときわ ときわ在宅クリニック墨田		
協力歯科医療機関	医療法人社団 高輪会 高輪歯科医院		
物件特性			
(閑静な住宅街に位置するロケーション優位) 本物件は、東京都江戸川区の閑静な住宅街の一角にあり、都営地下鉄新宿線「一之江」駅や JR 総武本線「新小岩」駅からバス利用が可能で、都心部へのアクセスも良好な立地にあります。周辺には、公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がっており、住環境が優れることから、本物件は相対的に優位な立地特性を有しています。 (充実した設備を備えたハイクオリティ施設) 全居室 18.12 m ² の 1 人部屋(個室)タイプ 60 室で構成され、共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室などの設備を有するなど介護付有料老人ホームとして充実した設備と機能を備えています。 (運営状況) 本物件は、業界トップクラスの事業規模を有する SOMPO ケア株式会社により運営される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、中価格帯の利用料金設定に加えて、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。 (注 i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2022 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 ii) 価格時点は、2022年8月1日です。			

- (注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、番地住所による建物住所又は登記簿上の建物所在地(複数ある場合はそのうちの一の建物所在地)を記載しています。
- (注2) 「建蔽率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建蔽率又は都市計画で定められる指定容積率(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。
- (注3) 「テナントの総数」には、取得予定資産については本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数を記載しています。また、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合、テナント総数を「1」として記載しています。
- (注4) 「総賃料収入」には、マスターリース種別がパススルーの場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費の合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。)の合計額、またマスターリース種別が賃料保証の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費の合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。)を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別がパススルーの場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の合計額(住宅等の敷金・保証金等の合計。但し、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場合には、これを含みます。)を記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を表示しています。但し、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パススルーの敷金・保証金等及び賃料保証の敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「賃貸面積」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示され

た面積を記載しています。

- (注7) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積(本物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているもの又は表示予定のものを記載しています。
- (注8) 「稼働率」には、本物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積(契約ベース)の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「PM会社」は、本物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注10) 「マスターリース会社」は、本物件についてマスターリース契約を締結し又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- (注11) 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「パススルー」、賃料保証のあるマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している若しくは締結予定である場合又はエンドテナントがない場合については「-」と表示しています。
- (注12) 「テナントの契約概要」は、オペレーターと締結している賃貸借契約等の契約内容を記載しています。
- (注13) ①「オペレーター」、「開設年月日」、「施設の類型」、「居室数(室)」、「居住の権利形態」、「定員(人)」、「居室面積帯(m²)」、「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」、「介護に関する職員体制」及び「夜間職員体制(最小時人数)」は、重要事項説明書に表示された内容又はオペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。
- ②「利用料の支払方式」は、重要事項説明書に最も一般的・標準的なプランとして表示された内容又はオペレーターから最も一般的・標準的なプランとして提供を受けた情報を記載しています。
- ③「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は 0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ④「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された、協力医療機関及び協力歯科医療機関並びに指定医療機関を記載しています。
- ⑤重要事項説明書に記載がない場合、該当がない場合、オペレーターから情報の提供が受けられなかった場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。

4. 取得先の概要

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

5. 物件取得者等の状況

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

6. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

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。

8. 耐震性等に関する事項

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。

9. 今後の見通し

本取得が本投資法人の2023年1月期(第22期:2022年8月1日~2023年1月31日)及び2023年7月期(第23期:2023年2月1日~2023年7月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、現時点において2023年1月期及び2023年7月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	SOMPO ケアラヴィーレー之江
鑑定評価額	1,260,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 8 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,260,000,000	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	1,270,000,000	賃貸借契約等に基づく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	6,986,000	
維持管理費	0	賃貸借契約に基づき、賃借人負担であるため非計上
水道光熱費	0	賃貸借契約に基づき、賃借人負担であるため非計上
修繕費	1,229,000	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	1,200,000	契約条件に基づく報酬額、類似不動産の報酬額等を参考に査定
テナント募集費用等	0	賃貸借契約の内容、入居している賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上
公租公課	3,868,000	令和 4 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	89,000	保険契約及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	600,000	レポート作成費用を計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	49,414,000	
(4)一時金の運用益	400,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,935,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	46,879,000	
(7)還元利回り	3.7%	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	1,250,000,000	
割引率	3.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	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	1,240,000,000	
土地比率	79.9%	
建物比率	20.1%	

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)

鑑定NOI利回り(小数第2位を四捨五入)	4.2%
----------------------	------

(注)本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

以 上

<添付資料>

- 参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表(2022年9月28日時点(予定))

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

参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

(単位:千円)

物件名	H-33 SOMPOケア ラヴィーレー之江
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月(調査書提出日)	2022年9月
今後12年間に必要とされる修繕費	49,174
再調達価格	516,600

※上記の調査業者は、下記内容等の建物状況評価を実施しています。

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

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表(2022年9月28日時点(予定))

用途 及び 地域	物件名称	取得(予定)価格 (千円) ^(注1)	比率 ^(注1) (%)	取得(予定)日
居住用施設 東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	1.6	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.6	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.5	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.2	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.0	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉	2,087,000 ^(注2)	0.7	2012年4月26日 2020年11月2日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.2	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.5	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.4	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.2	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	

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	850,000	0.3	2015年2月5日
KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.8	2015年2月5日
KDXレジデンス成城	1,400,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス立川	3,026,200	1.0	2015年2月5日
KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.4	2015年6月1日
KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.4	2015年9月30日
KDXレジデンス神田	700,000	0.2	2015年9月30日
KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.0	2015年10月30日
KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.4	2016年8月30日
KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.4	2016年8月1日
KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス上石神井	648,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス新大塚	764,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス桜上水	894,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス両国	842,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	2.6	2017年8月22日
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.7	2018年8月2日
KDXレジデンス日吉	2,635,300	0.9	2018年8月2日
KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日
KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
KDXレジデンス東浅草	687,730	0.2	2019年2月21日

	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.3	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	0.9	2020年2月27日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	939,400	0.3	2019年10月29日
	KDXレジデンス学芸大学	750,000	0.3	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.7	2020年3月2日
	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	0.2	2020年3月13日
	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	0.9	2020年6月30日
	KDXレジデンス中延	830,000	0.3	2020年8月3日
	KDXレジデンス市川	840,000	0.3	2020年9月24日
	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	1.0	2020年9月30日
	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	0.6	2020年9月30日
	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	0.5	2020年11月2日
	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	0.8	2021年1月29日
	KDXレジデンス天王町	843,836	0.3	2021年3月1日
	KDXレジデンス川崎	910,000	0.3	2021年4月1日
	KDXレジデンス蒲田南Ⅱ	780,000	0.3	2021年5月6日
	KDXレジデンス上石神井Ⅱ	3,087,014	1.1	2021年8月2日
	KDXレジデンス津田沼	1,150,000	0.4	2021年11月30日
	KDXレジデンス横濱紅葉坂	5,000,000	1.7	2021年12月10日
	KDXレジデンス梅島	2,373,000	0.8	2022年4月1日
	KDXレジデンス溝の口	2,781,000	0.9	2022年4月15日
	KDXレジデンス八王子大塚	1,490,000	0.5	2022年6月1日
	KDXレジデンス津田沼Ⅱ	920,000	0.3	2022年5月20日
	101 物件 小計	161,485,658	55.2	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.3	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX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
	KDXレジデンス西院	440,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.5	2013年8月7日

	KDXレジデンス茨木 I・II	1,275,000	0.4	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.4	2013 年 8 月 7 日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.5	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.2	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス天神東 II	680,000	0.2	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.3	2013 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013 年 8 月 7 日
	レオパレス Flat 新栄	3,500,000	1.2	2014 年 11 月 28 日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.3	2014 年 11 月 14 日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.1	2014 年 12 月 18 日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.7	2015 年 2 月 5 日
	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	4,606,296	1.6	2015 年 2 月 5 日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.3	2015 年 9 月 30 日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.4	2015 年 10 月 27 日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.2	2016 年 12 月 1 日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.5	2017 年 8 月 1 日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	0.8	2018 年 8 月 2 日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.4	2018 年 8 月 2 日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.5	2020 年 2 月 27 日
	セレニテ甲子園プリエ	770,000	0.3	2022 年 4 月 1 日
	39 物件 小計	57,847,551	19.8	
	居住用施設 140 物件 小計	219,333,209	74.9	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018 年 3 月 1 日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.6	2018 年 3 月 1 日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.3	2018 年 3 月 1 日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018 年 3 月 1 日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.0	2018 年 3 月 1 日
	天	2,630,000	0.9	2018 年 3 月 1 日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	2018 年 3 月 1 日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.6	2018 年 3 月 1 日
	さわやか桜式番館	989,000	0.3	2018 年 3 月 1 日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.2	2018 年 3 月 1 日
SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.7	2018 年 3 月 1 日	

	リハビリホームグランダ門戸厄神	1,253,000 ^(注2)	0.4	2018年3月1日 2020年11月2日
	エクセレント西宮	971,000	0.3	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.2	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.7	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.0	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.6	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.5	2018年8月2日
	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.0	2018年9月28日
	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.4	2019年3月1日
	せらび恵比寿	1,690,000	0.6	2019年6月3日
	アルテ石屋川	1,061,000	0.4	2019年6月3日
	メディカルホームグランダ苦楽園	2,709,440	0.9	2021年3月1日
	リハビリホームグランダ神戸北野	1,720,000	0.6	2021年6月1日
	グレイプス川崎新町	1,470,000	0.5	2021年12月10日
	グレイプスふじみ野	1,520,000	0.5	2021年12月10日
	イリーゼ神戸六甲	1,200,000	0.4	2022年3月1日
	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	1,287,000	0.4	2022年3月1日
	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	2,340,000	0.8	2022年4月1日
	ツクイ・サンシャイン足立	830,000	0.3	2022年9月16日
	SOMPO ケア ラヴィーレー之江	1,184,000	0.4	2022年9月28日
	ヘルスケア施設 33 物件 小計	68,451,670	23.4	
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	
	175 物件 合計	292,744,879	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。