

2022年2月14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）」



ディスクレームー

本資料は、2022年2月14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）」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（21頁において定義します。）の詳細については、2022年2月14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な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、売上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）

Intentionally Blank

Flexibility and Agility

～変化に応じた柔軟で機動的な投資・運用により投資主価値を最大化～

オフリング・ハイライト

1 持続的な外部成長力と継続的な資産入替によるポートフォリオクオリティの向上

- 合併及び5年連続5度の公募増資を通じて安定的な成長を実現
- 持続的な成長を実現する多様な物件取得ルート・戦略とスポンサーサポート
- 賃貸市場動向を捉えた資産入替を実施、ポートフォリオの新陳代謝を継続

2 コロナ禍でも高い安定性を有するポートフォリオとコロナ後を見据えた成長への取組み

- 安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得
- リスク耐性強化のため分散の効いたポートフォリオ構築を継続
- 居住エリアの選好が多様化する中、収益力向上が見込まれる物件へ厳選投資

3 バリュエーションの向上による更なる投資主価値の向上

- 信用力向上によるコスト削減と借入先の多様化による財務安定性の強化
- J-REIT市場におけるポジショニングの向上と成長へのポジティブスパイラル

新規取得資産

居住用施設



ヘルスケア施設



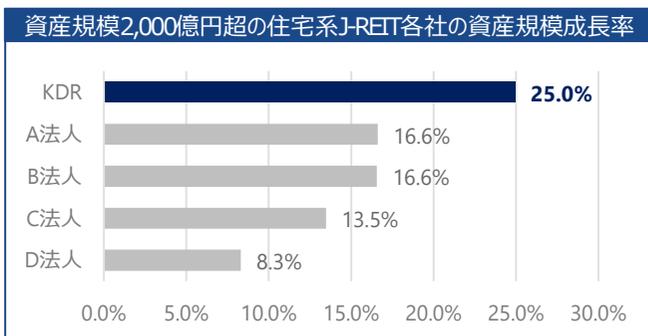
	取得（予定） 物件数	取得（予定） 価格の合計	平均鑑定NOI 利回り
居住用施設	6物件	13,564百万円	4.5%
ヘルスケア施設	5物件	7,817百万円	4.8%
合計	11物件	21,381百万円	4.6%

合併及び5年連続5度の公募増資を通じて安定的な成長を実現

- 合併及び継続的な物件取得により年間平均約250億円の資産規模拡大を達成、1口当たりNAVも着実に上昇
- 今後、中期目標である資産規模3,700億円の達成を目指す

資産規模成長の軌跡

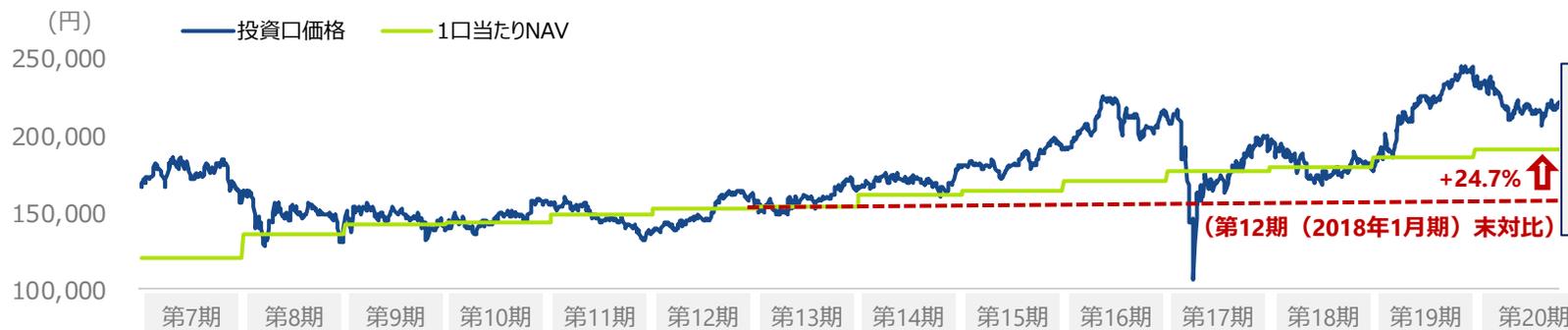
資産規模の成長



資産規模成長ペース
約250億円/年
を達成



一口当たりNAVと投資口価格の推移



■ 1口当たりNAVは継続的に上昇

■ 投資口価格は、1口当たりNAVと同等又は上回る水準で安定的に推移

持続的な成長を実現する多様な物件取得ルート・戦略とスポンサーサポート

- ・ スポンサー等又はサポート会社のルートからの物件取得に加えて、本資産運用会社独自のネットワークを活かした第三者物件を継続的に取得
- ・ 工夫を凝らした取得戦略により、多くの投資機会を創出

多様な物件取得ルートと取得対象アセット (第13期 (2018年7月期) 以降・取得 (予定) 価格ベース)

取得対象アセットの多様化



🏠 居住用施設 🏠 ヘルスケア施設 🏠 宿泊施設 📦 新規取得資産



2021年10月に本資産運用会社と三井住友ファイナンス&リース株式会社、SMFLみらいパートナーズ株式会社間でサポート契約を締結

<p>運用会社独自ルート × 学生寮</p> <p>KDXレジデンス 八王子大塚</p>	<p>SMFLブリッジ活用 × ヘルスケア施設</p> <p>イリーゼ 神戸六甲</p>
<p>スポンサールート × 東京23区外</p> <p>KDXレジデンス 横濱紅葉坂</p>	<p>サポート会社ルート × 新築リースアップ</p> <p>KDXレジデンス 蒲田南</p>

賃貸市場動向を捉えた資産入替を実施、ポートフォリオの新陳代謝を継続

- ポートフォリオクオリティの向上を目的とし、賃貸市場の変化や物件収益性を踏まえた柔軟な資産入替方針を継続
- 物件売却による売却益と内部留保を有効に活用することにより、安定的な分配金水準を維持

物件売却の実績（2018年7月期～2022年1月期）及び分配金マネジメントの実績



直近期（2022年1月期）における物件売却概要

KDXレジデンス東武練馬	
売却日	2021/12/16
譲渡価格	580百万円
鑑定評価額	565百万円
売却NOI利回り	4.4%
売却益	180百万円

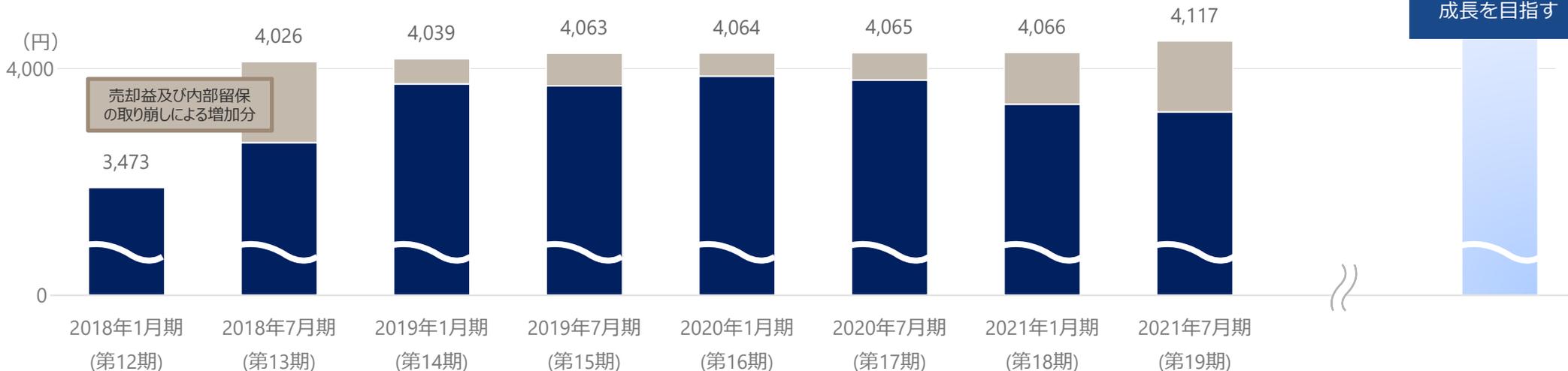
東京23区

<売却の背景>
 ・売却時の築年数が約15年、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
 ・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

東京への人口流入による都心物件を中心とするタイトな賃貸需給

コロナ禍での人口流出による東京中心部における賃貸市場の調整

更なる分配金の成長を目指す



売却益 充当による分配金の上積み

- 物件売却により売却益が得られた場合は、分配金に充当し、分配金の上積みを図ります
- 大きな売却益が得られた場合は、課税所得が生じない範囲で内部留保を実施します

内部留保 取崩しによる分配金の上積み

- 第20期配当後の内部留保（試算値）
- ・ RTAによる内部留保 **1,860** 百万円
 - ・ 売却益等からの内部留保 **284** 百万円

安定性と成長力の強化に資する新規物件の取得

新規取得資産

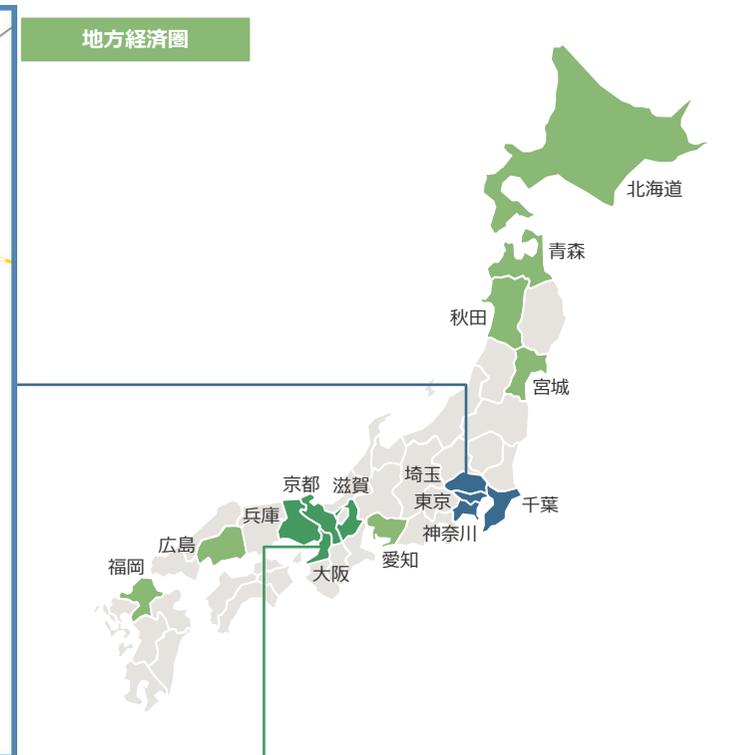
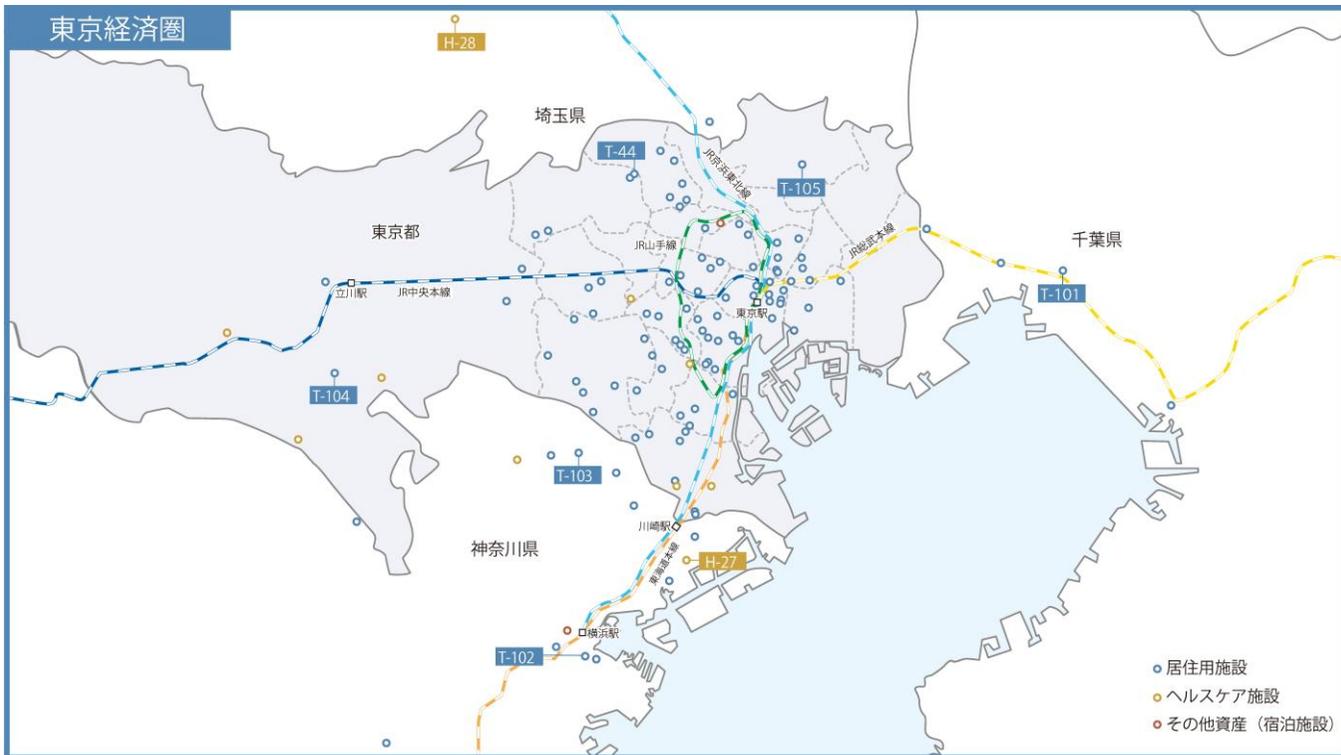
安定した賃貸需要が見込まれる都心近郊部中心の居住用施設の取得

	スポンサールート	スポンサールート	サポート会社ルート	運用会社独自ルート	運用会社独自ルート	スポンサーブリッジ活用	
							取得(予定)価格合計 13,564百万円
	[T-101]ヒューリックレジデンス津田沼	[T-102]KDXレジデンス横濱紅葉坂	[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]セレテ甲子園ブリエ	
所在地	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	東京都足立区	神奈川県川崎市	東京都八王子市	兵庫県西宮市	平均鑑定NOI利回り 4.5%
取得(予定)価格	1,150百万円	5,000百万円	2,373百万円	2,781百万円	1,490百万円	770百万円	
鑑定NOI利回り	5.5%	4.1%	4.4%	4.4%	4.7%	5.0%	
築年数	9.9年	1.0年	0.4年	0.9年	0.0年(2022年2月末竣工予定)	0.6年	
取得(予定)日	2021年11月30日(取得済)	2021年12月10日(取得済)	2022年4月1日	2022年4月15日	2022年6月1日	2022年4月1日	

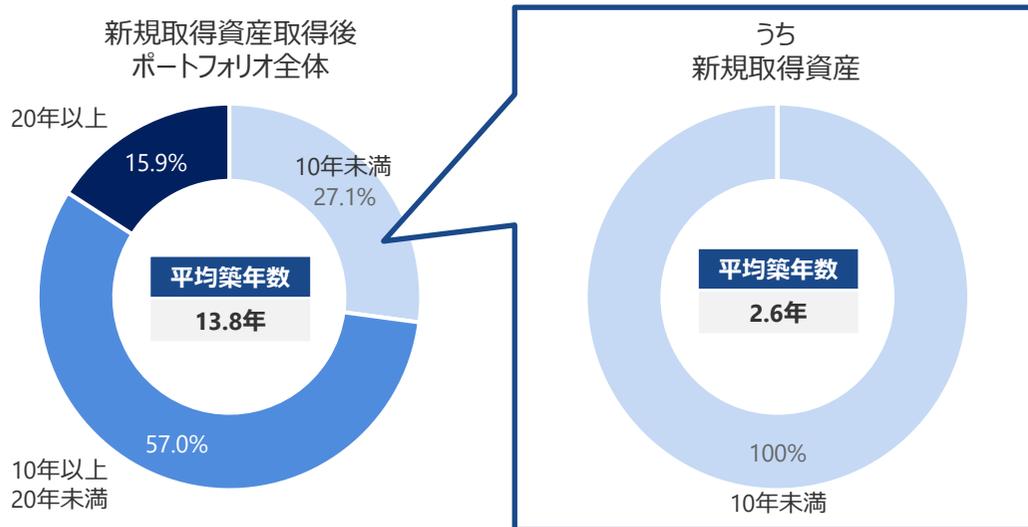
既存の優良オペレーターが運営するヘルスケア施設の取得

	スポンサールート	スポンサールート	SMFLブリッジ活用	SMFLブリッジ活用	スポンサーブリッジ活用	
						取得(予定)価格合計 7,817百万円
	[H-27]グレイブス川崎新町	[H-28]グレイブスふじみ野	[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	
所在地	神奈川県川崎市	埼玉県ふじみ野市	兵庫県神戸市	兵庫県宝塚市	兵庫県宝塚市	平均鑑定NOI利回り 4.8%
オペレーター	SOMPOケア	SOMPOケア	HITOWAケアサービス	エクセレントケアシステム	エクセレントケアシステム	
取得(予定)価格	1,470百万円	1,520百万円	1,200百万円	1,287百万円	2,340百万円	
鑑定NOI利回り	4.4%	4.5%	5.2%	5.2%	4.9%	
築年数	6.9年	8.3年	5.0年	4.8年	0.6年	
取得(予定)日	2021年12月10日(取得済)	2021年12月10日(取得済)	2022年3月1日	2022年3月1日	2022年4月1日	

取得予定資産及び取得済資産の所在地



築年数の内訳



新規取得資産 (1)

新旧の横浜の歴史を繋ぐ紅葉ヶ丘アドレスの新築高級賃貸レジデンス

T-102 KDXレジデンス横濱紅葉坂

スポンサー
ルート

ファミリー

新築



2021年2月竣工の高級賃貸レジデンス

- 本物件は2021年2月に竣工したばかりであり、同年3月末から入居を開始。2LDK～3LDKの間取りを中心とする高級分譲仕様の賃貸物件
- 最寄の「桜木町」駅周辺は、交通利便性の高い立地であることから、シングルタイプの賃貸物件が多く、同エリアでは希少なファミリータイプの賃貸物件

高い交通利便性と閑静な立地の両立

- 神奈川奉行所跡や井伊家ゆかりの掃部山（かもんやま）公園等、横浜市内の重要史跡が集積する閑静な住宅地にある一方、横浜の新都心であるみなとみらい地区にも徒歩でアクセス可能。高い交通利便性と閑静な雰囲気と両立する希少な立地
- 本物件近隣には神奈川県立図書館、神奈川県立音楽堂及び横浜音楽堂等、県内の重要な文化施設も集積する



神奈川県立青少年センター



神奈川県立音楽堂

横浜市区の人口・世帯数の推移



(出所) 横浜市「横浜統計書」を基に本資産運用会社にて作成 (各年10月末日時点)

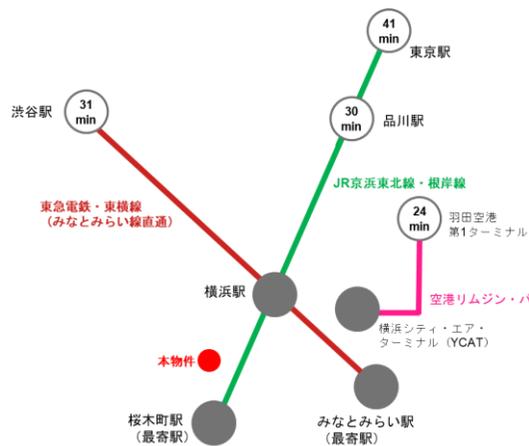
新都心みなとみらい地区を見下ろす紅葉坂に立地



KDXレジデンス横濱紅葉坂

都内主要ターミナルや羽田空港にも快適なアクセス

- 本物件の最寄駅であるJR「桜木町」駅からは、「東京」駅まで約40分の所要時間、同じ最寄駅のみなとみらい線「みなとみらい」駅から「渋谷」駅まで乗り換え無しで最短31分の所要時間。都内の住宅地とも遜色の無い良好なアクセスを誇る
- 「横浜」駅近隣の横浜シティ・エア・ターミナル (YCAT) からは、空港リムジンバスで最短24分で羽田空港にアクセス。国内外の広域移動にも利便性の高い立地



(出所) 東急電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、横浜高速鉄道株式会社及び横浜シティ・エア・ターミナル株式会社の時刻表を基に本資産運用会社にて作成



井伊直弼像 (本物件隣接の掃部山公園) からみなとみらい地区を臨む
出所: 横浜市HP オープンデータ「井伊直弼像・掃部山公園の写真一覧」

新規取得資産 (2)

安定需要が見込まれる学生寮、優良オペレーターと賃料固定の建物賃貸借契約により収益安定性を確保

T-101 ヒューリックレジデンス津田沼

スポンサー
ルート シングル



学生寮

- 周辺には千葉工業大学、東邦大学、日本大学等があり安定的な学生の賃貸需要が見込まれる
- 閑静な住宅街に所在し良好な住環境を有するとともに、都心への交通利便性にも優れた立地であることから、学生のみならず社会人の単身者の需要も見込まれる



取得日	2021年11月30日
取得価格	1,150 百万円
鑑定評価額	1,320 百万円
所在地	千葉県船橋市前原西四丁目13番35号
アクセス	JR総武線「津田沼」駅から徒歩約15分
敷地面積	2,241.04㎡
鑑定NOI利回り	5.5%
賃貸可能戸数	99戸
竣工年月	2012年3月

T-105 KDXレジデンス八王子大塚

運用会社
独自ルート シングル



学生寮

新築

- 周辺には帝京大学、中央大学、明星大学等があり、安定的な学生の賃貸需要が見込まれる
- 最寄駅から徒歩5分の立地に加え、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
- 多摩モルレル「立川南」駅、「多摩センター」駅で各路線へ乗り換えることで各方面へのアクセスも良好



取得予定日	2022年6月1日
取得予定価格	1,490 百万円
鑑定評価額	1,570 百万円
所在地	東京都八王子市大塚628番2他
アクセス	多摩都市モルレル線「大塚・帝京大学」駅から徒歩約5分
敷地面積	1,556.77㎡
鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸可能戸数	110戸
竣工予定年月	2022年2月

学生寮への投資魅力

◆ 学生人口は安定的に推移

- 学生寮は景気変動等の影響を受けにくく、堅実でディフェンシブなアセットタイプ
- 長期的な学歴志向の定着や女性の進学率向上、大学・大学院数の増加等を受けて、学生人口は今後も安定的な推移が見込まれる
- セキュリティ、学生同士でのつながりを求めるニーズは高く学生マンション・学生寮は今後も堅調な需要が見込まれる



(出所) 女性進学率及び学生数は「学校基本調査」(文部科学省)
留学生比率は「外国人留学生在席状況調査」(独立行政法人 日本学生支援機構)を基に資産運用会社にて作成

◆ 優良オペレーターと賃料固定の建物賃貸借契約による安定性

- オペレーターとの間で中長期の賃料固定型建物賃貸借契約を結ぶことで収益安定性を確保
- オペレーターは学生マンション・学生寮運営で豊富な実績を誇る学生情報センター

◆ オペレーターの概要

nasic
学生情報センター

- 東急不動産ホールディングスの100%子会社である学生情報センターがオペレーター
- 学生寮約48,200室を管理運営 (2021年4月1日現在)

商号	株式会社学生情報センター
本社所在地	京都市下京区烏丸通七条下ル
創業	1975年
提携学校数	615校 (2021年5月現在)
管理運営	約48,200室 (2021年4月1日現在)

新規取得資産 (3)

居住ニーズの変化を捉えた都心近郊物件の取得

T-104 KDXレジデンス溝の口

運用会社
独自ルート

シングル



新築

川崎市内北部の二大ターミナルへのアクセスが良好な新築物件

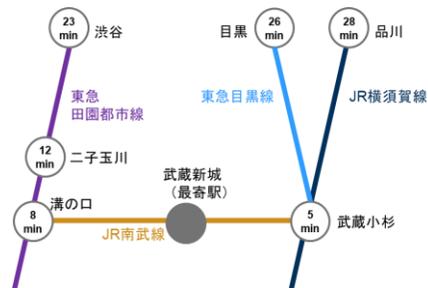
- 1Fに大手ドラッグストアが入居。近隣徒歩圏には、大手スーパーマーケットが所在する等、生活利便性に優れた立地
- 最寄の「武蔵新城」駅から川崎市内北部の二大ターミナル（「武蔵小杉」駅、「溝の口」駅）へのアクセスが良好。両ターミナルでの乗り換えにより、都心の交通要所やビジネス・商業エリアへのアプローチが可能で、交通利便性にも優れた立地

川崎市高津区の人口・世帯数の推移



取得予定日	2022年4月15日
取得予定価格	2,781 百万円
鑑定評価額	3,000 百万円
所在地	神奈川県川崎市高津区新作三丁目4番29号
アクセス	JR南武線「武蔵新城」駅から徒歩約14分
敷地面積	2,168.35㎡
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	店舗1区画・住宅97戸
竣工年月	2021年3月

溝の口、武蔵小杉経由で都心主要駅に快適アクセス
最寄の「武蔵新城」駅から各主要駅への所要時間



(出所) 東急電鉄株式会社及び東日本旅客鉄道株式会社の時刻表を基に本資産運用会社にて作成



T-103 KDXレジデンス梅島

サポート
会社ルート

スモール・
ファミリー



新築



- 東武スカイツリーライン「梅島」駅まで徒歩約7分の距離。都内各所へのアクセスも良好
- 「梅島」駅前を中心に商店街が広がるほか、スーパーやドラッグストア、区役所等もあり、生活利便性が高い
- 1DK、2DKの間取りを備え、単身世帯、夫婦世帯及び家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれる

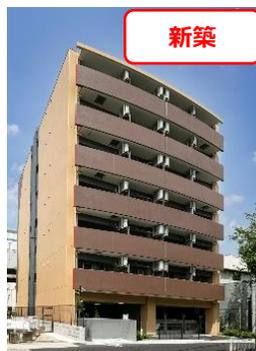


取得予定日	2022年4月1日
取得予定価格	2,373 百万円
鑑定評価額	2,590 百万円
所在地	東京都足立区梅島一丁目25番19号
アクセス	東武スカイツリーライン「梅島」駅から徒歩約7分
敷地面積	1,564.44㎡
鑑定NOI利回り	4.4%
賃貸可能戸数	90戸
竣工年月	2021年9月

R-47 セレニテ甲子園プリエ

スポンサー
ブリッジ活用

スモール・
ファミリー



新築



- 阪神線で「神戸三宮」駅及び「大阪梅田」駅まで乗り換え不要でアクセス可能な交通利便性の高い立地
- 周辺には「ららぽーと甲子園」や「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が充実
- 交通・生活利便性の高さから、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る



取得予定日	2022年4月1日
取得予定価格	770 百万円
鑑定評価額	808 百万円
所在地	兵庫県西宮市鳴尾町五丁目2番6号
アクセス	阪神電鉄本線「鳴尾・武庫川女子大前」駅徒歩約4分 阪神電鉄本線「甲子園」駅徒歩約9分
敷地面積	493.66㎡
鑑定NOI利回り	5.0%
賃貸可能戸数	店舗1区画・住宅48戸
竣工年月	2021年7月

新規取得資産 (4)

都心近郊エリアの安定したヘルスケア施設に厳選投資

H-27 グレイプス川崎新町

スポンサー
ルート サ高住 保育所



- 徒歩圏にホームセンターやイトーヨーカドーなどの大型商業施設や日用品店舗、郵便局など生活利便施設が充実
- 介護大手ツクイによる24時間の介護サービス提供
- ベネッセスタイルケアが運営する認可保育園が併設される社会性の高い施設
- 居室に人体感知センサーと在室スイッチを設置することで、家族が見守れるシステムを導入



取得日	2021年12月10日
取得価格	1,470 百万円
鑑定評価額	1,520 百万円
所在地	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番2号
アクセス	JR南武支線「小田栄」駅から徒歩約2分
敷地面積	1,716.87㎡
鑑定NOI利回り	4.4%
居室数	69室(+保育所1戸)
竣工年月	2015年3月

H-28 グレイプスふじみ野

スポンサー
ルート サ高住

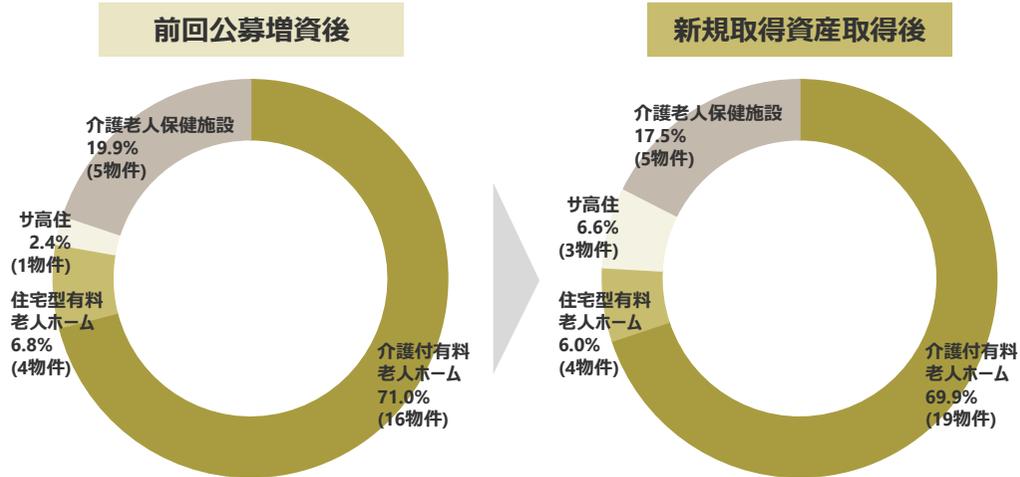


- 徒歩圏にスーパーなどの生活利便施設が充実するとともに緑道や公園にも近接する利便性と自然環境の整った立地かつ、「池袋」駅まで電車で30分圏内
- 運営受託の株式会社やさしい手が運営する訪問介護事業所が併設され、24時間の介護サポートが可能
- 地域医療との連携により医療法人社団富家会富家病院が定期的な訪問診療を行う



取得日	2021年12月10日
取得価格	1,520 百万円
鑑定評価額	1,550 百万円
所在地	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号
アクセス	東武東上線「ふじみ野」駅から徒歩約13分
敷地面積	1,510.04㎡
鑑定NOI利回り	4.5%
居室数	86室
竣工年月	2013年10月

ヘルスケア施設のタイプ分散



新規取得資産のオペレーター



SOMPOケア
株式会社

住所: 東京都品川区東品川四丁目12番8号
品川シーサイドイーストタワー
従業員数23,611名(2021年3月31日時点)
設立: 1997年5月

<概要>

- 北海道、東北、新潟、栃木、東京、神奈川、愛知、大阪、岡山に至る全国にオフィスを有し、有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅・グループホームの運営、居宅サービス事業を展開
- 定員数ベースで最大手企業。SOMPOホールディングス株式会社の完全子会社

新規取得資産の介護サービス提供者



株式会社
ツクイ

住所: 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号
従業員数: 21,400名(2021年10月1日現在)
設立: 2020年5月

<概要>

- デイサービス分野における大手上場介護事業者
- デイサービス事業所No.1全国531カ所(2021年12月時点)
- 実績とノウハウの蓄積「35年を超える介護の歴史」
- 2014年11月よりサービス付き高齢者向け住宅事業を開始



株式会社
やさしい手

住所: 東京都目黒区大橋二丁目24番3号
従業員数: 5,140名(2021年11月現在)
設立: 1993年10月1日

<概要>

- 全国展開する居宅介護事業者
- 在宅介護の実績からサービス付き高齢者向け住宅も46事業所で全国展開

新規取得資産 (5)

関西主要都市に所在する優良オペレーター運営施設の取得

H-30 エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ

SMFL
ブリッジ活用

介護付有料
老人ホーム



- 山の手の閑静な住宅街に所在
- 地域の医療との連携による24時間の医療体制、理学療法士が常駐し利用者に応じた個別リハビリを提供
- ホテルライクな内装設計で高いグレード感を有し、居室は全室個室



取得予定日	2022年3月1日
取得予定価格	1,287 百万円
鑑定評価額	1,370 百万円
所在地	兵庫県宝塚市花屋敷荘園四丁目1番6号
アクセス	阪急宝塚線「川西能勢口」駅から徒歩約18分
敷地面積	3,447.55㎡
鑑定NOI利回り	5.2%
居室数	87室
竣工年月	2017年4月

H-31 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ

スポンサー
ブリッジ活用

介護付有料
老人ホーム



- 2021年6月竣工、最寄駅まで徒歩約4分の好立地
- 最先端の介護ICTを導入し、安全・安心な暮らしを提供
- ホテルライクな内装設計で高いグレード感を有し、居室は全室個室



取得予定日	2022年4月1日
取得予定価格	2,340 百万円
鑑定評価額	2,420 百万円
所在地	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号
アクセス	阪急宝塚線「山本」駅から徒歩約4分
敷地面積	2,323.16㎡
鑑定NOI利回り	4.9%
居室数	130室
竣工年月	2021年6月

H-29 イリーゼ神戸六甲

SMFL
ブリッジ活用

介護付有料
老人ホーム



- 住環境に優れた高級住宅街に所在
- 全室個室、約20㎡の居住空間を確保
- 看護・介護スタッフが24時間・365日常駐、日常的な医療的ケアにも対応



取得予定日	2022年3月1日
取得予定価格	1,200 百万円
鑑定評価額	1,320 百万円
所在地	兵庫県神戸市灘区篠原本町四丁目6番3号
アクセス	阪急電鉄神戸本線「六甲」駅から徒歩10分
敷地面積	1,142.68㎡
鑑定NOI利回り	5.2%
居室数	53室
竣工年月	2017年2月

新規取得資産のオペレーター

株式会社
エクセレント
ケアシステム



住所: 徳島県徳島市かちどき橋一丁目22番1号
従業員数: 1,335名(2021年12月時点)
設立: 2004年8月

<概要>

- 徳島・京都・大阪・兵庫・愛知・東京・神奈川で介護サービスを展開する
- 有料老人ホームやグループホームの他、グループ企業では介護用ICT製品や介護ロボット等の企画販売も行う

HITOWA
ケアサービス
株式会社



住所: 東京都港区六本木一丁目4番5号
従業員数: 約3,700名(2021年9月末日時点)
設立: 2006年11月

<概要>

- 「イリーゼ」ブランドで有料老人ホーム、デイサービスなど介護施設131施設を全国で運営
- HITOWAグループでは子育て事業からライフサポートまで生活総合支援サービスを展開

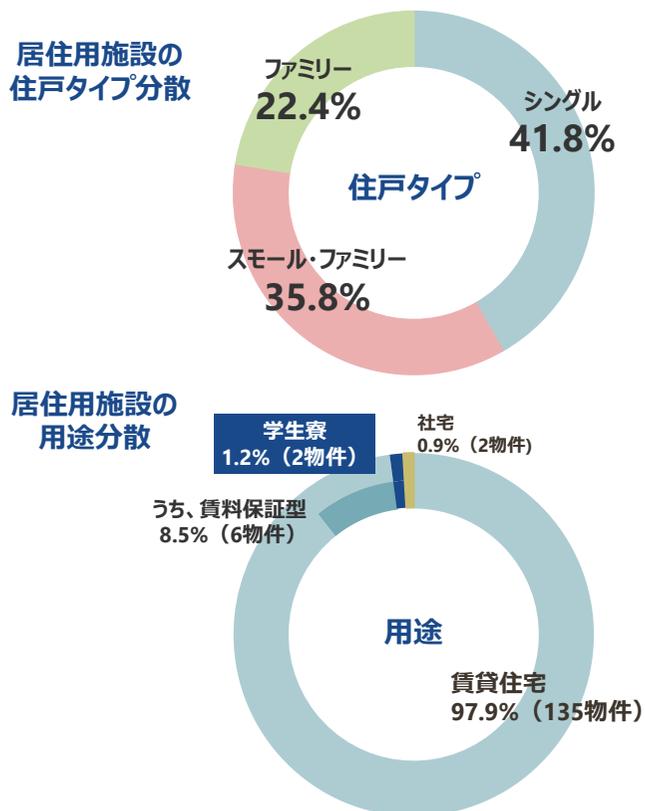
リスク耐性強化のため分散の効いたポートフォリオ構築を継続

- 居住用施設を中心としつつヘルスケア施設の組入れを継続し、アセットタイプの分散を維持
- 居住用施設ポートフォリオではバランスの取れた住戸タイプ構成を維持、学生寮への新規投資により用途を多様化
- ヘルスケア施設ポートフォリオは豊富な運営実績を有するオペレーター15社が運営、一層の分散化を継続

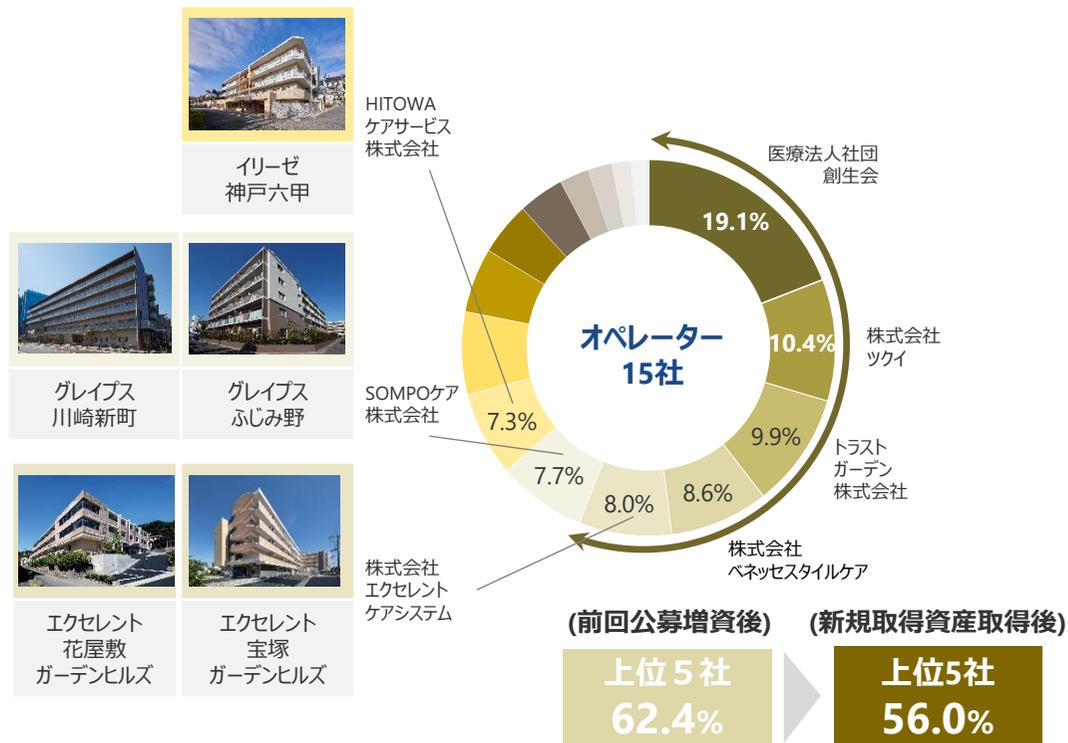
新規取得資産取得後のポートフォリオの内訳 (物件数・資産規模・投資比率)



居住用施設のアセットタイプの分散



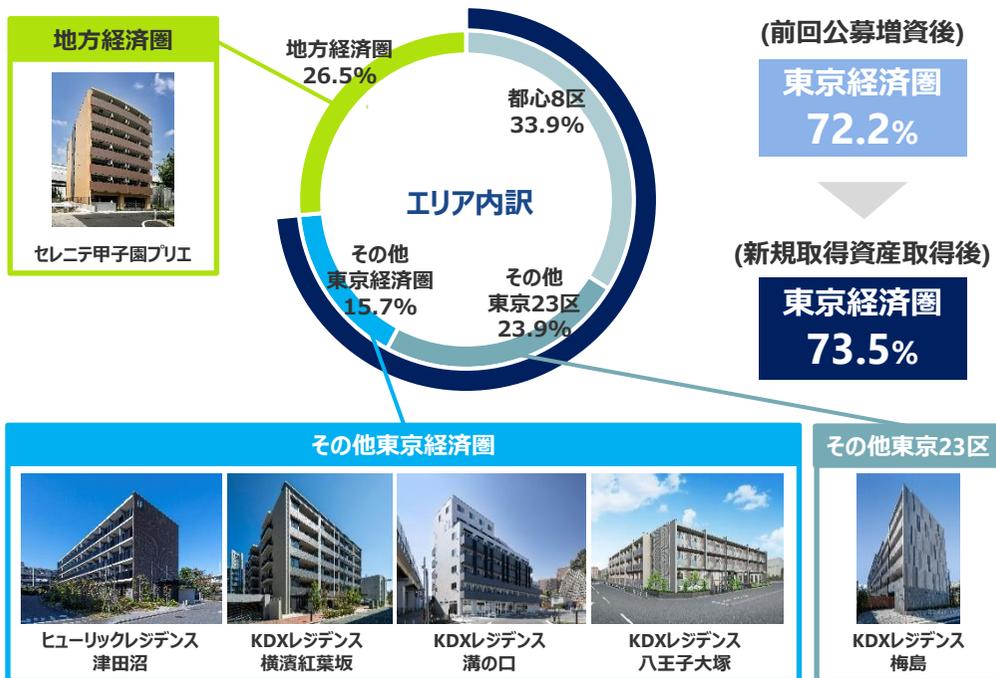
ヘルスケア施設のオペレーターの分散



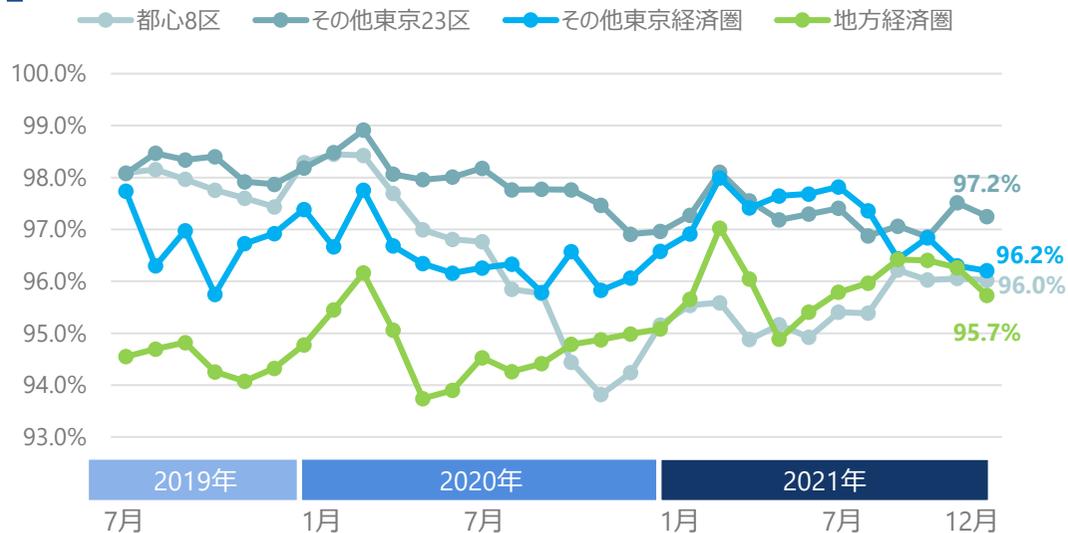
居住エリアの選好が多様化する中、収益力向上が見込まれる物件へ厳選投資

- ・ 居住用施設では、東京経済圏に重点投資しつつも、稼働率・人口動態が堅調な都心近郊・地方経済圏にも着目
- ・ 賃貸需要が高い物件に厳選投資し、今後の内部成長余力を十分に有するポートフォリオを構築

新規取得資産取得後の居住用施設ポートフォリオ



居住用施設のエリア別稼働率推移

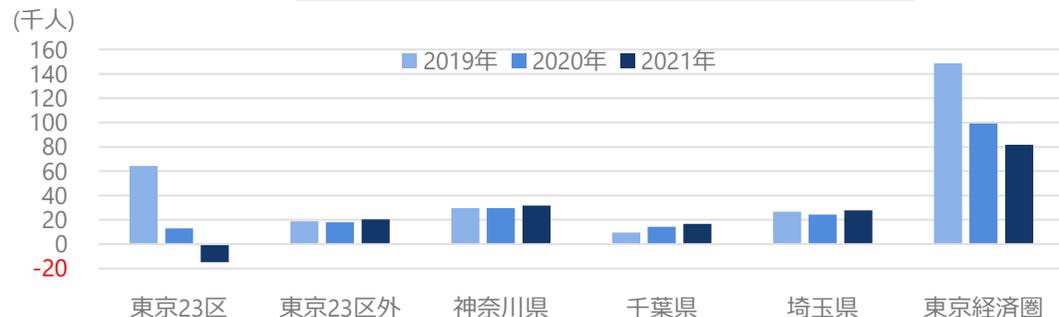
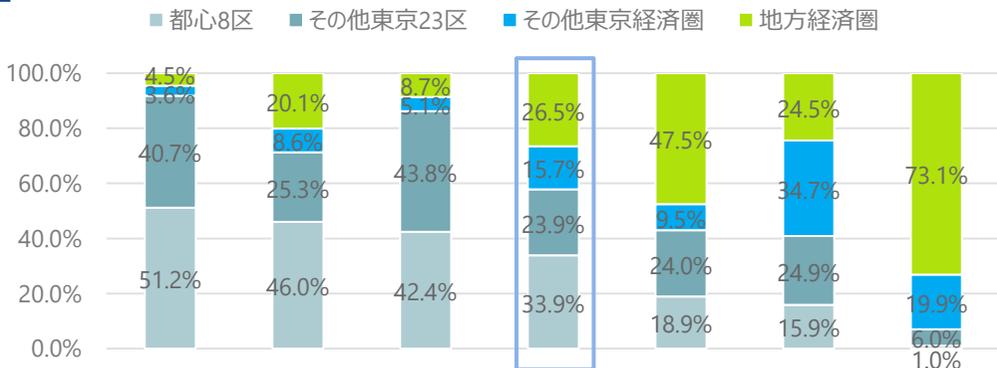


転入超過数

(単位:人)

	東京23区	東京23区外	神奈川県	千葉県	埼玉県	東京経済圏
2019年	64,176	18,806	29,609	9,538	26,654	148,783
2020年	13,034	18,091	29,574	14,273	24,271	99,243
2021年	-14,828	20,261	31,844	16,615	27,807	81,699

住宅系J-REIT各社のエリア別比率 (取得(予定)価格ベース)



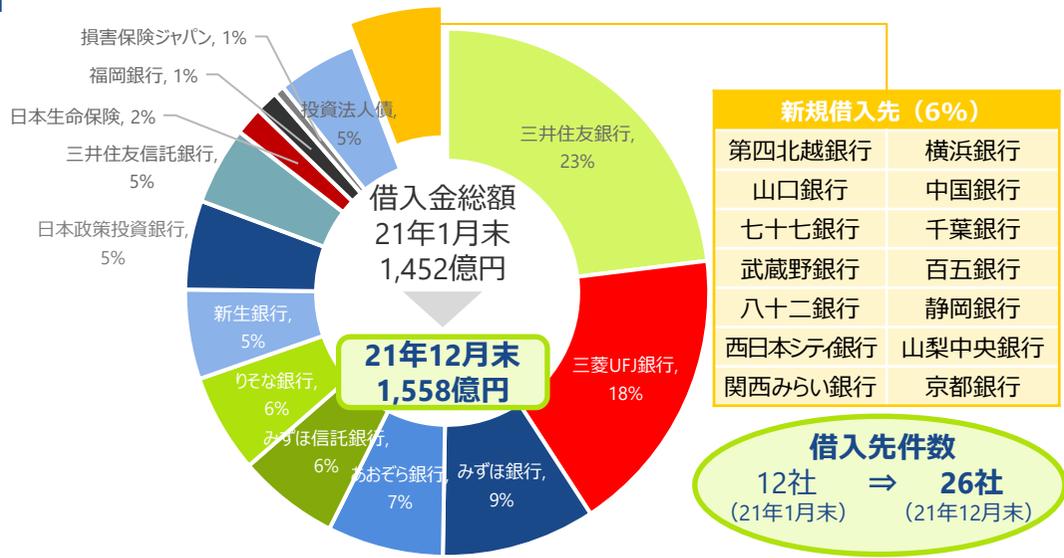
出所: 各投資法人の公表資料を基に資産運用会社にて作成

出所: 統計局HP「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社にて作成

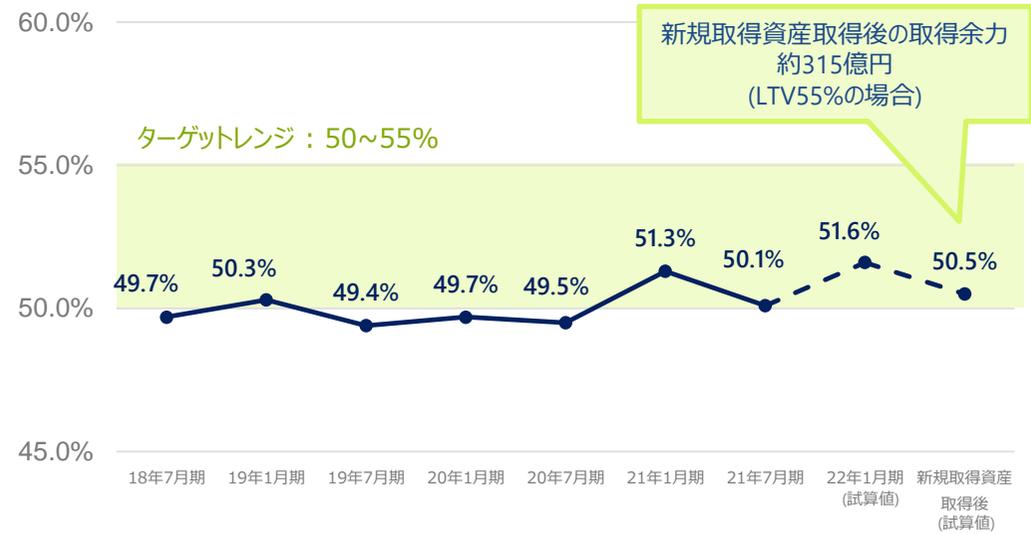
信用力向上によるコスト削減と借入先の多様化による財務安定性の強化

- 信用力の向上により借入れコストの低減が図られるとともに、借入先の多様化により財務安定性も向上
- 信用格付の格上げ：「A+」→「AA-」（株式会社日本格付研究所（JCR））

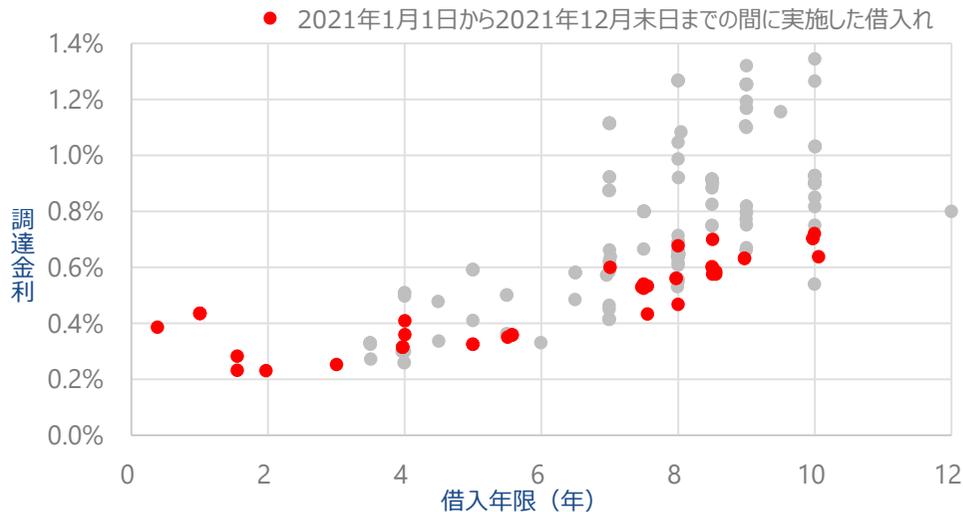
レンダーフォーメーション



LTVマネジメント



調達金利と借入年限



信用格付の状況（本資料の日付現在）

2022年1月
「A+」から「AA-」へ格上げ
信用力向上が寄与

AA-
(見通し：安定的)
株式会社日本格付研究所（JCR）

サステナビリティ① – 環境 (Environment) への取り組み –

環境認証の取得

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

KDXレジデンス豊洲



KDXレジデンス四谷



芦屋ロイヤルホームズ



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トワー



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
2021

再取得
2022年1月

KDXレジデンス
半蔵門



DBJ Green Building
2018

セレニテ神戸元町



DBJ Green Building
2021

再取得
2021年12月

KDXレジデンス
夙川ヒルズ



DBJ Green Building
2021

再取得
2021年12月

居住用施設
ポートフォリオに
占める認証取得
物件の割合
(延床面積ベース)

24.3%

(2021年12月末時点)

CASBEE評価の取得



KDXレジデンス豊洲



BELS評価の取得



プレザングラン 大田多摩川



GRESBリアルエステイト評価の取得

GRESBリアルエステイト評価について、4年連続で「Green Star」評価を取得
2021年GRESBレーティングで「2 star」を取得



「GRESB」とは、元“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会等の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

TCFD提言への賛同とTCFDコンソーシアムへの加入

2021年10月、TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」へ加入



その他の取り組み

ケネディクス・グループにおける再生可能エネルギー導入に向けた取り組み

ケネディクスが再生可能エネルギー事業部を新設。サステナブルな社会の実現、SDGsへの貢献を目指して、今後、再生可能エネルギー事業をより一層拡大

KDRのアクション

気候温暖化対策をはじめとする
サステナビリティへの取り組みの一環として
再生可能エネルギーの導入可能性を検証



サステナビリティ② – 社会 (Social) 及びガバナンス (Governance)への取組み –

ソーシャルファイナンスへの取組み

ESG

- 2019年12月、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
- 2021年8月及び2021年12月にソーシャルローンにより資金調達
- ESG投資に積極的な金融機関等に対し投融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段の多様化**を実現

投資法人債（ソーシャルボンド）の実績		
	第6回債	第7回債
(1) 年限	10年	10年
(2) 発行総額	20億円	17億円
(3) 利率	0.750%	0.720%
(4) 起債の時期	2019年12月	2021年5月
(5) 資金使途	ソーシャル適格資産取得のための借入金の返済資金	ソーシャル適格資産の取得資金

社会性の高いアセットへの投資運用

ヘルスケア施設への投資

超高齢社会である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であり、ヘルスケア施設の買い手及び**長期的な運用主体としての投資法人**に対する社会的ニーズは高まりつつあります。今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、社会のニーズに応えることを目指します。

本投資法人が保有するヘルスケア施設の資産規模（新規取得資産取得後）

31物件
66,437百万円

保育施設への投資

少子化社会への対応の一環として、**保育施設へのニーズも今後増加**していくものと予想されることから、保育施設又は保育施設が附帯する施設への投資を通じて課題解決への貢献を目指します。



グレイス川崎新町
(1Fに保育所を併設)

学生寮への投資

次なる社会を担う学生に対して安心・安全な住環境と健康面でのサポートを提供する学生寮は、人材育成を通じて社会の発展に貢献するアセットです。



KDXレジデンス八王子大塚
(学生寮)

本資産運用会社におけるサステナビリティ推進体制

ESG

サステナビリティ推進委員会の新設

- 2021年11月、**サステナビリティ、ESG等に関する課題**に対し、本資産運用会社単位の横断的な取組みにより、より効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、**サステナビリティ推進室を新設**
- 同時に、サステナビリティ、ESG関連事項に関する諮問等のための機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする**サステナビリティ推進委員会を発足**、マネジメントを含めてサステナビリティ、ESG等に関する課題に積極的に取り組む体制を構築

スポンサーによるKDRへのコミットメント

スポンサーによるKDRへのセームボート出資

- 本募集を通じて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**3.50%**に増加する見込み



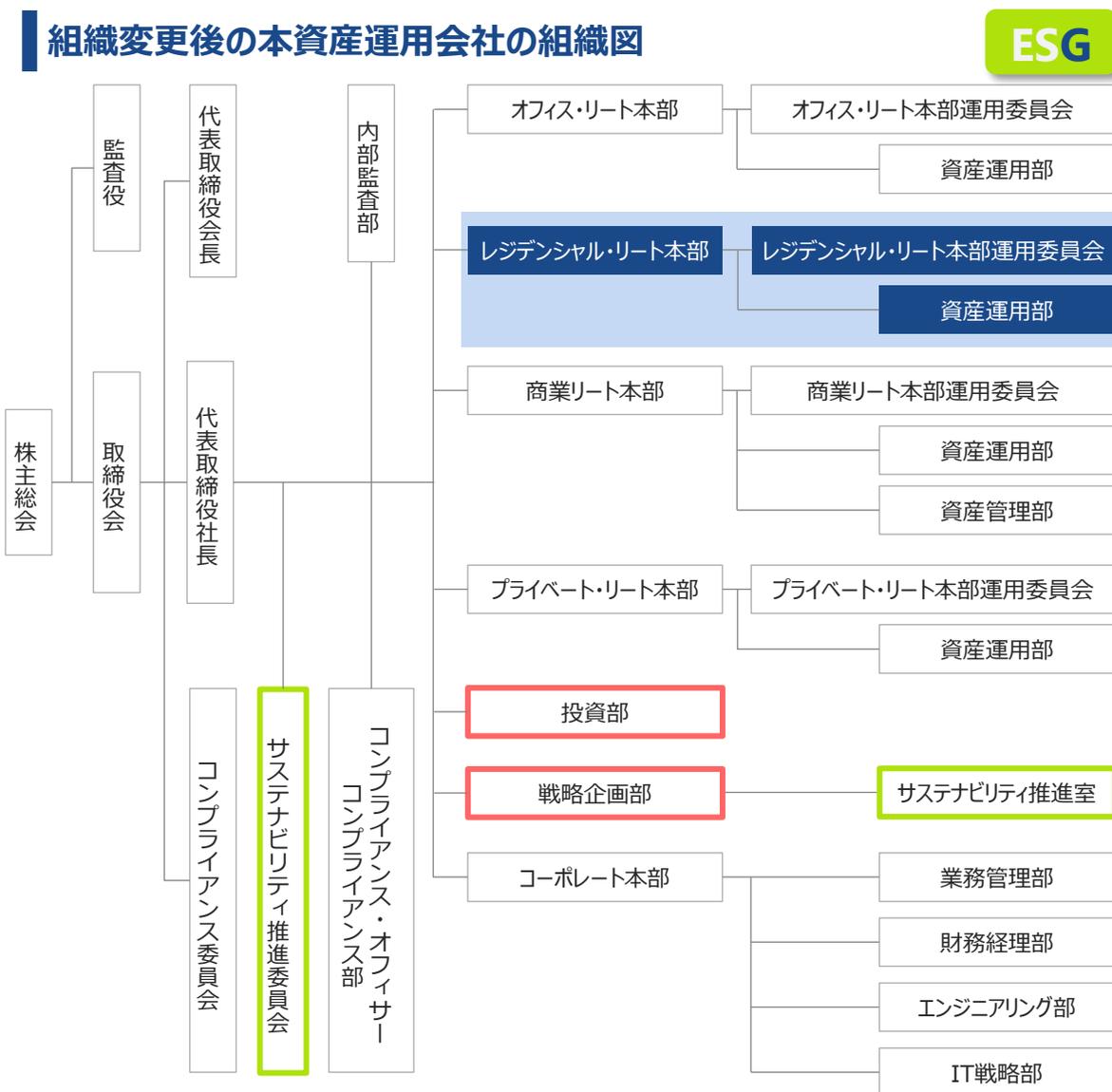
投資主利益と連動性の高い資産運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅲ
前期末の総資産額 × 0.27% (年率)	分配可能金額 × EPU × 0.00145%	対東証REIT指数パフォーマンス × 時価総額 × 0.15%
	1口当たり利益 と連動	投資口価格の パフォーマンスと連動

J-REIT運用の多様化に対応するための資産運用会社の組織変更

- 2021年11月1日付で、本資産運用会社における組織変更を実施
- 各部署の統合・新設を通じ、J-REIT運用の多様化に対応することで更なる成長を目指す

組織変更後の本資産運用会社の組織図



組織変更について

- 本資産運用会社において、2021年11月1日付で組織変更を実施
- 本資産運用会社の各リート本部に設置されていた資産投資部又は投資運用部における投資部門及び企画部を、各リート本部共通の投資部及び戦略企画部にそれぞれ統合
- 各本部共通のサステナビリティ推進委員会を新たに設置

J-REIT運用の多様化に対応

- 組織変更を通じ、J-REIT運用の多様化に対応し更なる成長を目指す
- 効果的な人材育成や人材配置の促進を企図
- 本資産運用会社全体の業務体制の効率化の実現
- サステナビリティへの取組みを拡充

ESG・サステナビリティへの対応

- 本資産運用会社では、より重要性が高まるESG・サステナビリティ等に関する課題に対し、本資産運用会社単位での横断的な取組みにより、効果的・効率的に対応できる体制を構築するため、戦略企画部内にサステナビリティ推進室を新設
- 本資産運用会社が運用を受託する各投資法人並びに本資産運用会社のサステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問等のための機関として、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とする、各本部共通のサステナビリティ推進委員会を新たに設置

注記 (1/9)

- * 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」、2018年3月1日付で本投資法人と合併して消滅したジャパン・シニアリビング投資法人を「JSL」、ケネディクス・グループ（P.5の(注2)で定義します。）及びSMFLグループを併せて「スポンサー等」ということがあります。
- * 本資料において、2022年2月14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SMBC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.3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、「ヒューリックレジデンス津田沼」、「KDXレジデンス横濱紅葉坂」、「グレイブス川崎新町」及び「グレイブスふじみ野」を併せて「前回公募増資後取得資産」ということがあり、「KDXレジデンス梅島」、「KDXレジデンス溝の口」、「KDXレジデンス八王子大塚」、「セレニテ甲子園ブリエ」、「イリーゼ神戸六甲」、「エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ」及び「エクセレント宝塚ガーデンヒルズ」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する2022年6月1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。
- * 本資料において、本投資法人による前回公募増資時に取得を決定した「KDXレジデンス上石神井Ⅱ」の取得が完了した2021年8月2日時点「前回公募増資後」ということがあります。

p. 3

- (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、新規取得資産のうち「ヒューリックレジデンス津田沼」について、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。以下同じです。
- (注4) 本投資法人は、取得予定資産のうち「KDXレジデンス溝の口」について、取得に併せて当該名称に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。
- (注5) 「ヒューリックレジデンス津田沼」は、1Kタイプ98戸については、本物件のマスターリース会社と、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であるシグマジャパン株式会社との間で2022年4月1日を始期とする賃貸借契約を締結しています。また、「ヒューリックレジデンス津田沼」については、主に学生を対象としますが、学生以外の入居も可能な住居として運営される予定です。
- (注6) 「KDXレジデンス八王子大塚」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7) 「学生寮」とは、主として学生に向けて貸し出される賃貸住宅や寄宿舎をいいます。
- (注8) 「新築」とは、新規取得資産のうち、本資料の日付時点で築年数（p.7の(注)にて定義する意味を有するものとします。）が1年以内の物件をいいます。以下同じです。
- (注9) 「J-REIT」とは、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。

p. 3 (続き)

(注10)「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11)「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算出しています。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

p. 4

(注1)「住宅系J-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として本投資法人与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(アドバンス・レジデンス投資法人(ADR)、コンフォリア・レジデンシャル投資法人(CRR)、サムティ・レジデンシャル投資法人(SRR)、スタートアップロード投資法人(SPI)、大和証券リビング投資法人(DLI)及び日本アコモーションファンド投資法人(NAF))並びに本投資法人を個別に又は総称していいます。以下同じです。

(注2)「資産規模成長の軌跡」における「資産規模2,000億円超」とは、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ことをいいます。

(注3)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算出しています。本投資法人以外の住宅系J-REIT各社の上場来の年平均資産規模成長率は、住宅系J-REIT各社の2021年12月末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、2021年12月末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)を住宅系J-REIT各社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、住宅系J-REIT各社の上場日から直近決算期末までの期間における年平均成長率を算出しています。ただし、アドバンス・レジデンス投資法人については、2005年9月12日に設立された旧アドバンス・レジデンス投資法人の上場来の数値を算出しています。以下同じです。

(注4)「資産規模成長の軌跡」における「約250億円/年」は、2018年1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)の概算値です。

(注5)「+約1,250億円の外部成長」は、2018年1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)価格の合計額の概算値を記載しています。

(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。

注記 (3/9)

p. 4 (続き)

- (注7) 「中期目標」とは、2021年7月期決算時に定めた2025年までに資産規模3,700億円を目指すことをいいます。中期目標の資産規模は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。
- (注8) 「本投資法人の投資口価格」は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）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。以下同じです。

p. 5

- (注1) 「その他」とは、底地並びに賃貸可能面積の過半がホテルその他これに類する用途である宿泊施設若しくは賃貸可能面積の過半が幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所その他これに類する用途である保育施設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2) 本ページにおいて、「運用会社独自ルート」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グループ」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、「スポンサーブリッジ活用」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た物件について、スポンサーであるケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社又はケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社を個別に又は総称していいます。以下同じです。）のサポートにより組成されたブリッジファンドを経由して本投資法人が物件を取得する又は取得した場合をいい、「SMFLブリッジ活用」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た物件について、SMFLグループの直接保有を経由して本投資法人が物件を取得する又は取得した場合をいい、「スポンサールート」とは、スポンサーであるケネディクス・グループが入手した不動産等売却情報（自らが保有する物件の売却情報を含みます。）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、「サポート会社ルート」とは、サポート会社が入手した不動産等売却情報（自らが保有する物件の売却情報を含みます。）の提供に基づいて本投資法人が物件を取得する又は取得した場合をいいます。「合併」とは、2018年3月1日付で本投資法人と合併して消滅したJSLから承継した場合をいいます。以下同じです。
- また、第13期以降に本投資法人が取得した居住用施設のうち、新築リースアップ及び新築サブリースの物件は該当するカテゴリーに、それ以外の物件が地域別のカテゴリーに配置されており、重複して集計される物件はありません。
- (注3) 「地方経済圏」についてはp.15の(注1)をご参照ください。

p. 6

- (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) 「KDXレジデンス東武練馬」の「譲渡価格」は、売買契約書等に記載された売買価格（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) 「KDXレジデンス東武練馬」の「鑑定評価額」は、2021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。

注記 (4/9)

p. 6 (続き)

- (注4) 「KDXレジデンス東武練馬」の「売却NOI利回り」は、2021年1月期と2021年7月期の実績NOIの合計額を、譲渡価格で除して算出しています。
- (注5) 「KDXレジデンス東武練馬」の「売却益」は、売却物件の譲渡価格から、売却時点の帳簿価額、売却経費、固定資産税・都市計画税の精算額等を減じて算出した額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「KDXレジデンス東武練馬」の売却益は本資料の日付現在の試算値です。
- (注6) 「KDXレジデンス東武練馬」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7) 安定的な分配金水準の維持を目的とした内部留保の活用は本資料の日付現在における方針に基づくものであり、2022年1月期以降、本投資法人が内部留保を取り崩して分配金へ充当することを保証するものではありません。
- (注8) 「第20期配当後の内部留保（試算値）」は、2022年1月期に係る分配金総額の支払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、実際の金額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) 「分配金のマネジメント実績」における棒グラフは、1口当たり分配金又はその内訳の実績推移、今後の方針を示しています。

p. 7

- (注) 各物件の築年数は、登記簿に記載されている竣工日から2022年1月末日までの期間により算出しています。なお、2022年1月末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。以下同じです。

p. 8

- (注1) 「築年数の内訳」は、取得（予定）価格に基づく築年数の分散状況を示しています。
- (注2) 「築年数の内訳」における平均築年数は、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. 10

- (注) 「東急不動産ホールディングス」は、東急不動産ホールディングス株式会社の略称です。

p. 11

- (注) 「KDXレジデンス梅島」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。

p. 12

(注1) 「サ高住」とは、サービス付き高齢者向け住宅の略称です。

(注2) 「ヘルスケア施設のタイプ分散」における投資比率は、取得（予定）価格を基に算出しています。

p. 14

(注1) 「新規取得資産取得後のポートフォリオの内訳（物件数・資産規模・投資比率）」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) 「居住用施設のアセットタイプの分散」における「居住用施設の住戸タイプ分散」は、新規取得資産取得後に本投資法人が保有する居住用施設における「シングルタイプ」、「スモール・ファミリータイプ」、「ファミリータイプ」の各区分の割合（取得（予定）価格ベース）を示しており、グラフ上では、それぞれ「シングル」、「スモール・ファミリー」、「ファミリー」と表記しています。「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、1棟当たりの住戸数が20戸以上であるもの、「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）」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、1棟当たりの住戸数が15戸以上であるもの、「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）」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、1棟当たりの住戸数が5戸以上であるものをいいます。以下同じです。

(注3) 「居住用施設のアセットタイプの分散」における「居住用施設の用途分散」は、新規取得資産取得後に本投資法人が保有する居住用施設における賃貸住宅、学生寮及び社宅の各区分の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。なお、「賃料保証型」とは、賃貸住宅のうち賃料保証のあるマスターリース契約が締結されているものをいいます。また、「社宅」とは、企業が従業員に対して貸与する住宅をいいます。

(注4) 「ヘルスケア施設のオペレーターの分散」は、本投資法人が保有し又は保有する予定の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。

p. 15

(注1) 「新規取得資産取得後の居住用施設ポートフォリオ」における「エリア内訳」は、2022年6月1日時点における新規取得資産取得後に本投資法人が保有する居住用施設における「都心8区」、「その他東京23区」、「その他東京経済圏」及び「地方経済圏」に所在する居住用施設の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。なお、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県の主要都市をいい、「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。また、「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、「その他東京23区」とは、「都心8区」以外の東京23区をいいます。そして、「その他東京経済圏」とは、東京23区以外の東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「住宅系J-REIT各社のエリア別比率（取得（予定）価格ベース）」は、本投資法人については新規取得資産取得後、本投資法人以外の住宅系J-REIT各社については住宅系J-REIT各社の2021年12月末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、2021年12月末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。）のポートフォリオにおける「都心8区」、「その他東京23区」、「その他東京経済圏」及び「地方経済圏」に所在する保有資産の割合（取得（予定）価格ベース）を示しています。なお、アドバンス・レジデンス投資法人は、シニア向け賃貸住宅を除外して、コンフォリア・レジデンシャル投資法人は、シニア住宅を除外して、スターツプロシード投資法人は、高齢者向け施設を除外して、日本アコモデーションファンド投資法人は、ホスピタリティ施設のうち、シニア住宅と宿泊施設は除外して集計しています。保有資産の基準時点は、アドバンス・レジデンス投資法人が2021年10月末日、コンフォリア・レジデンシャル投資法人が2021年7月末日、サムティ・レジデンシャル投資法人が2021年11月末日、スターツプロシード投資法人が2021年10月末日、大和証券リビング投資法人が2021年10月1日、日本アコモデーションファンド投資法人が2021年8月末日です。

p. 15 (続き)

(注3) 「居住用施設のエリア別稼働率推移」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、「都心8区」、「その他東京23区」、「その他東京経済圏」及び「地方経済圏」に所在する居住用施設における同日時点の各エリア別稼働率を、それぞれ記載しています。また、稼働率は総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して算出しています。なお、2020年以降に新築で取得した物件のうち、取得時に未稼働又は低稼働であった物件を除いて集計しています。

p. 16

(注1) 「レンダーフォーメーション」は、2021年12月末日時点における借入先の分散状況を示しており、「新規借入先」は、2021年1月末日以降に実施した借入れに係る借入先である地域金融機関を示しています。

(注2) 「調達金利」は、2021年12月末日時点における本投資法人の各有利子負債に適用される利率を記載しています。なお、金利スワップ契約が締結されている場合には当該金利スワップ契約により実質的に固定された利率に基づき記載しています。

(注3) 「借入年限」は、本投資法人の各有利子負債に係る借入契約等に表示された借入日から返済期日又は償還期日までの期間を記載しています。

(注4) 「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、各期の末日時点の数値を記載しています。なお、2022年1月期及び新規取得資産取得後の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。

2022年1月期：

第19期末(2021年7月末日)における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月1日から2022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19期末(2021年7月末日)における本投資法人の総資産額に2021年8月1日から2022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。

新規取得資産取得後：

第19期末(2021年7月末日)における本投資法人の有利子負債の金額に、2021年8月1日から2022年1月末日までにおける有利子負債の増減額及び本予定借入れ*の金額を加えた金額(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20期以降有利子負債増減額」といいます。)を、第19期末(2021年7月末日)における本投資法人の総資産額に第20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(9,420百万円)を加えた金額で除して算出しています。

*本予定借入れとは、2022年4月15日に実施予定の1,500百万円、2022年6月1日に実施予定の1,400百万円の合計2,900百万円の借入れをいいます。本予定借入れの金額は、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。

p. 16 (続き)

なお、本募集等における発行価額の総額の見込額（9,420百万円）については、本募集による発行価額の総額として8,972百万円、本第三者割当による発行価額の総額として448百万円を見込んでいます（2022年1月31日現在の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SMBC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、2022年6月1日までに本予定借入れが行われたものとして算出しています。以下同じです。

- (注5) 「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資産の取得可能額をいいます。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。「新規取得資産取得後の取得余力」は、「新規取得資産取得後の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6) 2022年1月期の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、「新規取得資産取得後のLTV（試算値）」及び「新規取得資産取得後の取得余力（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新規取得資産取得後の見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注7) 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。

p. 17

- (注1) 「住宅系J-REIT各社の資産規模と分配金利回り」は、2021年12月末日時点における住宅系J-REIT各社における資産規模と分配金利回りの比較を示しています。
- (注2) 住宅系J-REIT各社の資産規模は、住宅系J-REIT各社の2021年12月末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、2021年12月末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）を記載しています。以下同じです。
- (注3) 住宅系J-REIT各社の分配金利回りは、2021年12月末日時点において住宅系J-REIT各社が開示している、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住宅系J-REIT各社の投資口の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、上記と大きく異なる可能性があります。
- (注4) 「J-REIT市場でのポジショニング」は、2021年12月末日時点における各J-REITの資産規模並びに2022年1月14日時点における各J-REITの主要なインデックスへの組入れ状況及び格付AA格以上の取得状況を記載しています。なお、各J-REITの資産規模について、住宅系J-REITについては略称を記載の上ハイライトを付しています。また、主要なインデックスへの組入れ状況は、2022年1月14日時点における各J-REIT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、本投資法人を含む各J-REIT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。

p. 17 (続き)

- (注5) 各J-REITの資産規模は、当該J-REITが2021年12月末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、2021年12月末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) 「東証REIT Core指数」とは、東証REIT指数（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、各J-REITの2022年1月14日現在の組入れ状況に基づき記載しています。
- (注7) 「FTSE EPRA NAREIT」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」をいい、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いいます。
- (注8) 「格付AA格以上」とは、株式会社日本格付研究所（JCR）又は株式会社格付投資情報センター（R&I）による信用格付において発行体格付がAA以上の格付記号を取得している投資法人を示しています。

p. 18

- (注1) 「DBJ Green Building 認証」とは、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あり、1つ星から5つ星までの5段階で評価されます。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。なお、居住用施設ポートフォリオに占める認証取得物件の割合（延床面積ベース）は、DBJ Green Building 認証を取得した物件の延床面積が本投資法人の居住用施設のポートフォリオの延床面積に占める割合を記載しています。
- (注2) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency /建築環境総合性能評価システム）」とは、国土交通省が主導し、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度をいいます。CASBEE 不動産評価認証は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「B-ランク」、「Cランク」の5段階で評価されます。
- (注3) 「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）」とは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI(Building Energy Index)の値によって評価されます。
- (注4) 「GRESB」とは、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。
- (注5) 「TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブをいいます。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

p. 19

- (注1) 「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2) 本投資法人は、ソーシャルファイナンス実施のための方針を定めた「ソーシャルファイナンス・フレームワーク」を策定しており、本「ソーシャルファイナンス・フレームワーク」のソーシャルボンド原則（Social Bond Principles 2018）への適合性に関して、株式会社日本格付研究所（JCR）による「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)」を取得しています。
- (注3) 「超高齢社会」とは、世界保健機関（WHO）や国際連合の定義による、総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%を超えた社会をいいます。
- (注4) 「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。以下同じです。
- (注5) 本募集等後のスポンサーの保有比率は、予定されているケネディクス株式会社への7,125口の売付け（親引け）が実施されること、本第三者割当について募集投資口数の全部についてSMBC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に、本募集等による投資口発行後の保有比率につき、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。ただし、本第三者割当の発行有無・発行口数により、当該保有比率は変動する可能性があります。
- (注6) 「EPU」とは、1口当たり利益のことをいい、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
- (注7) 「対東証REIT指数パフォーマンス」とは、本投資法人の配当を加味した投資口価格の騰落率と東証リート指数（配当込み）の騰落率とを比較した指標をいいます。