

2022年11月28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(居住用施設2物件及びヘルスケア施設5物件)及び
資産の譲渡(KDXレジデンス東桜Ⅱ)に関するお知らせ

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

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

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	物件名称	特定資産の種類	取得予定価格 ^(注2) (千円)
T-107	KDXレジデンス尾山台 ^(注1)	不動産信託受益権	3,205,000
T-108	KDXレジデンス浅草 ^(注1)	不動産信託受益権	932,000
居住用施設 小計			4,137,000
H-34	ニチイホーム八幡山	不動産信託受益権 ^(注3)	2,065,000
H-35	ライフシップ大麻	不動産信託受益権	1,088,000
H-36	ライフシップ湯の川	不動産信託受益権	1,020,000
H-37	ライフシップ深川	不動産信託受益権	758,000
H-38	サニーライフ立川	不動産	1,850,000
ヘルスケア施設 小計			6,781,000
合計			10,918,000

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)をご覧ください。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11月28日
- ③取得予定日： 2022年12月13日 H-34 ニチイホーム八幡山
H-35 ライフシップ大麻
H-36 ライフシップ湯の川
H-37 ライフシップ深川
- 2023年1月13日 T-107 KDXレジデンス尾山台^(注4)
T-108 KDXレジデンス浅草^(注4)
- 2023年3月1日 H-38 サニーライフ立川^(注4)

- ④売主： 後記「6.取得先及び譲渡先の概要」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、資産取得にあわせて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-107)KDXレジデンス尾山台及び(T-108)KDXレジデンス浅草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) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約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。)を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注3) (H-34)ニチイホーム八幡山は、本投資法人による取得時までに対象不動産を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。以下同じです。
- (注4) (T-107)KDXレジデンス尾山台及び(T-108)KDXレジデンス浅草に係る信託受益権売買契約、並びに(H-38)サニーライフ立川に係る不動産売買契約は、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「5.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) 本譲渡の概要

(R-17)KDX レジデンス東桜Ⅱ

① 特定資産の種類	不動産信託受益権
② 物件名称	KDXレジデンス東桜Ⅱ
③ 譲渡予定価格 ^(注1)	1,180,000千円
④ 帳簿価額 ^(注2)	827,617千円
⑤ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額	352,382千円
⑥ 買主	後記「6.取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
⑦ 売買契約締結日	2022年11月28日
⑧ 譲渡予定日	2022年12月20日
⑨ 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。
⑩ 決済方法	譲渡日に全額受領
⑪ 譲渡資金の用途	本譲渡代金は手元資金とし、将来の資産の取得資金又は借入金の返済資金等の一部に充当する予定です。

(注1) 「譲渡予定価格」には、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約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。)を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2022年12月20日時点の想定の日額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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. 本取引の理由

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物件の取得及び保有する1物件の売却を決定しました。

本7物件のうち、居住用施設2物件は共に東京23区内に所在する物件であり、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-107)KDXレジデンス尾山台は、コロナ禍においても需要が堅調なファミリータイプの新築物件であり、(T-108)KDXレジデンス浅草は足もとにおける東京中心部への人口回帰の兆候から、今後安定的な収益の獲得が見込まれる築浅のシングルタイプの物件です。

ヘルスケア施設5物件については、東京都と北海道に所在し、いずれもオペレーターとの長期の賃貸借契約に基づき安定的な収益が見込まれる物件です。(H-34)ニチイホーム八幡山及び(H-38)サニーライフ立川は東京都内に所在し、豊富な実績を有するオペレーターが運営する介護付有料老人ホーム、(H-35)ライフシップ大麻、(H-36)ライフシップ湯の川及び(H-37)ライフシップ深川は北海道の主要都市近郊に所在し、地元において複数施設を運営するオペレーターにより安定的な施設運営が行われているサービス付き高齢者向け住宅であり、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。

譲渡予定資産である(R-17)KDXレジデンス東桜Ⅱは、現時点において相対的に賃貸需給環境が劣る名古屋エリアに所在し、近い将来において収益力の強い回復が見通せないことや、約17年という築年数により、今後CAPEX(資本的支出)や修繕費の増加が見込まれることなどから、更なる収益力の低下や築年数の経過に起因して物件価値が下落するリスクを考慮し、現時点で物件を売却することが最適との判断のもと本譲渡を決定しました。また、活況な売買市場により一定の含み益を有する現時点において物件を売却し、獲得した売却益を還元することが投資主価値の向上にも繋がるものと考えています。

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を評価し、取得を決定しています。

3. 取得予定資産の概要

(T-107)KDXレジデンス尾山台

物 件 名 称	KDXレジデンス尾山台	
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	2022年3月31日から2033年1月31日	
所 在 地 (注1)	東京都世田谷区玉堤一丁目16番23号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,884.29 m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率 (注2)	60%
建 物	容 積 率 (注2)	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,069.04 m ²
	竣 工 年 月	2022年2月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ (注3)	ファミリー
構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
賃 貸 可 能 戸 数	46戸	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。

地震 PML 値 ^(注 4)	7.6%
鑑定評価額	3,570,000 千円 (価格時点:2022 年 10 月 1 日)
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 9 月末日現在)
テナントの総数 ^(注 5)	1
総賃料収入 ^(注 6)	10,796 千円
敷金・保証金 ^(注 7)	13,659 千円
賃貸戸数 ^(注 8)	43 戸
賃貸面積 ^(注 9)	2,795.09 m ²
賃貸可能面積 ^(注 10)	2,993.65 m ²
稼働率 ^(注 11)	93.4%
担保設定の有無	なし
P M 会社 ^(注 12)	東急住宅リース株式会社
マスターリース会社 ^(注 13)	東急住宅リース株式会社
マスターリース種別 ^(注 14)	パススルー
マスターリース契約期間 ^(注 15)	2023 年 1 月 13 日から 2024 年 1 月 12 日まで(予定)
その他特筆すべき事項	なし
物件特性	一説によると、「尾山台」は近世末期までは「荏原郡小山(おやま)村」という区域にあり、小山とはこの村の主要部分が多摩川左岸崖線中にあるところから称せられ、後に「小山」から「尾山」に変化したとも言われています。昭和末期に事業着工された「玉川全円耕地整理事業」や、東急大井町線の開通などによって等々力や田園調布などとともに都市化が進み、住宅地としての人気が高まったことで、現在は自然環境に恵まれた高級住宅街として知られる地位の高いエリアです。本物件は、東急大井町線「尾山台」駅から徒歩約 16 分、東急田園都市線「二子玉川」駅よりバス乗車約 12 分、徒歩約 6 分と良好なアクセスを有する、2022 年 2 月に竣工した 46 戸で構成される新築のファミリーレジデンスです。「尾山台」駅から「大手町」駅までは約 40 分と都心への交通利便性に優れる上、最寄りの「第三京浜道路玉川」IC から首都高速道路横浜北西線経由での東名高速道路を利用した車による広域へのアクセスも可能です。更に、徒歩圏の等々力溪谷公園や多摩川沿いの広大なグリーンゾーンなど豊かな自然に恵まれるとともに、「尾山台」駅周辺には「ハッピーロード尾山台」(尾山台駅前商店街)を始めとした生活利便性の高い施設も集積しており、自然と利便性を両立できる環境にあります。高級住宅街としての知名度の高さと、恵まれた住環境を有する本物件は、都心へ通勤する夫婦世帯、家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれる分譲仕様の物件です。

(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、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。

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 m ² 以上 30 m ² 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 m ² 以上 60 m ² 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 m ² 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) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2022年10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。以下同じです。ただし、譲渡予定資産は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した地震PML評価報告書(レベル2)(2022年8月)に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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5) 「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6) 「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、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注7) 「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、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注8) 「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、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注9) 「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、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注10) 「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、(H-38)サニーライフ立川については、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11) 「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、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注12) 「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13) 「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14) 「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「-」と記載しています。以下同じです。
- (注15) 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年後の前月末までの期間)となる予定です。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-108)KDXレジデンス浅草

物 件 名 称	KDXレジデンス浅草	
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11月30日から2033年1月31日	
所 在 地	東京都台東区浅草七丁目2番10号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	233.18 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	400%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,077.93 m ²

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。

	竣工年月	2021年10月
	用途	共同住宅
	タイプ	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	賃貸可能戸数	27戸
地震PML値	5.8%	
鑑定評価額	1,120,000千円(価格時点:2022年10月1日)	
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9月末日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	3,371千円
	敷金・保証金	414千円
	賃貸戸数	22戸
	賃貸面積	776.70㎡
	賃貸可能面積	907.20㎡
	稼働率	85.6% ⁽ⁱ⁾
担保設定の有無	なし	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
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	2023年1月13日から2024年1月12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>一説によると、「浅草」の地名はアイヌ語の「アツアクサ(海を越すという意味)」やチベット語の「アーシャ・クシャ(聖者のいる場所という意味)」に由来するともいわれています。台東区のおよそ東半分を占め江戸の風情を残す東京下町の顔として有名な「浅草」は江戸時代から繁華街として栄えてきた町であり、その浅草にあって徳川幕府の祈禱所として繁栄してきた浅草寺は日本でも有数の観光スポットとして国内外から多くの観光客を集めています。本物件は、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩約9分の閑静な北浅草エリアに位置する、2021年10月に竣工のシングルタイプの築浅レジデンスで、1K及び2LDKを中心とした27戸で構成されています。都営地下鉄浅草線「浅草」駅も利用可能であり、都内各所への交通アクセスが良好で交通利便性に優れるとともに、「浅草」駅前を中心に生活利便施設も充実しています。また、東京スカイツリーを臨む本物件周辺には、隅田川沿いに整備された緑豊かな隅田公園もあり、非常に良好な住環境を有する物件であることから、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が見込まれます。</p>	
(i) 2022年10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、2022年10月31日時点の稼働率は97.1%です。		

(H-34)ニチイホーム八幡山

物件名称	ニチイホーム八幡山	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間	2022年12月13日から2032年12月31日	
所在地	東京都世田谷区八幡山一丁目19番18号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	2,690.29㎡
	用途地域	第一種低層住居専用地域

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)をご覧くださいの上で、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。

	建 蔽 率	50%		
	容 積 率	100%		
建 物	所 有 形 態	所有権		
	延 床 面 積	2,739.47㎡		
	竣 工 年 月	2018年1月		
	用 途	老人ホーム		
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
	居 室 数	62室		
地 震 P M L 値	6.5%			
鑑 定 評 価 額	2,340,000千円（価格時点:2022年10月1日）			
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9月末日現在)			
	テ ナ ント の 総 数	1		
	テ ナ ント	株式会社ニチケアパレス		
	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	2,739.47㎡		
	賃 貸 可 能 面 積	2,739.47㎡		
	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	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12月13日から2032年12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（注1）	<p>契約形態:普通建物賃貸借契約 契約期間:2018年4月1日から2048年3月31日 賃料改定:賃貸借開始日を起算日として5年毎の賃貸借開始日の応当日の翌月1日が改定日。賃料改定日に、賃料改定日以降の賃料を株式会社みずほ銀行が公表する長期プライムレートに連動した算定式により算出した賃料に改定するものとします。 契約更新:賃貸借期間満了日の12か月前までに、賃貸人又は借借人が、相手方に書面にて期間満了による本契約終了の通知を行わない場合、本契約は同一条件にて更に2年間更新されるものとし、以降、満了の都度同様とします。 中途解約:賃貸人及び借借人は、賃貸借期間中、本契約を解約することはできないものとします。</p>			
入居者の状況・施設の概要 ^(注2) (重要事項説明書記載日 2022年10月1日現在を参考に記載)				
オペレーター	株式会社ニチケアパレス	開設年月日	2018年4月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	62	
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	66	
居室面積帯(㎡)	18.42~40.63	入居者数(人)	(2021年10月1日)59	
入居時要件	混合型(自立含む)	入居率(%)	(2021年10月1日)89.4	
入居者の平均要介護度	2.5	入居者の平均年齢(歳)	88.7	
利用料の支払方式	月払い方式		一時金方式	
入居一時金(円)	—	9,800,000		

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

月額利用料(円)	—	249,000	
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	医療法人社団明世会 成城内科		
協力歯科医療機関	医療法人社団永研会 こまい歯科		
物件特性			
<p>(閑静な住宅街に位置する抜群のロケーション) 本物件は、京王線「上北沢」駅より徒歩約12分の閑静な住宅街に所在しており、周辺には、世田谷区立将軍池公園や松沢けやき公園などが所在する緑豊かな環境が広がっています。京王線「上北沢」駅からは京王線で「新宿」駅まで約15分、「渋谷」駅までは約20分と都心へのアクセスも非常に良好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) 居室は18.42～20.16㎡の1人部屋タイプが58室、36.85～40.63㎡の2人部屋タイプが4室の合計62室で構成されています。地域交流スペースや敷地内中庭に設けられた開放感のあるテラスなど多彩な共有スペースを有する他、精神的な生活の質の向上を目的としたドッグセラピーを導入するなど、利用者のケアを最大限に考えた取組みも行っています。</p> <p>(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、株式会社ニチイケアパレスにより2018年4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。</p>			

- (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-35)ライフシップ大麻

物 件 名 称	ライフシップ大麻	
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	2016年3月11日から2032年12月31日	
所 在 地	北海道江別市大麻扇町4番地9	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,238.00㎡
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
建 物	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,406.41㎡
	竣 工 年 月	2015年10月
	用 途	寄宿舎・デイサービスセンター

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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
	居室数	99室
地震 P M L 値		1.0%
鑑定評価額		1,200,000千円（価格時点:2022年10月1日）
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
テナントの内容		(2022年9月末日現在)
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社ライフデザイン
	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	3,406.41㎡
	賃貸可能面積	3,406.41㎡
	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		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12月13日から2032年12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:定期建物賃貸借契約 契約期間:2019年12月1日から2039年11月30日 賃料改定:賃貸人及び賃借人は、借地借家法第38条第7項に基づき、双方とも賃料改定を主張できないこととします。 契約更新:本契約の更新はないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人の間において、別途、再契約に合意した場合は、再契約を締結することができます。 中途解約:賃貸人及び賃借人は契約期間中、本契約を解約できないものとします。 前記にかかわらず、賃貸開始日から108か月経過時点(中途解約禁止期限)以降、賃借人は契約期間満了までの期間中に本契約を解約しようとするときは、以下のいずれかを充足した場合に限り中途解約ができるものとします。</p> <p>①賃借人が賃貸人に対し、中途解約禁止期限以降に発出した書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人が認めるバックアップオペレーターとの間で本契約における月額賃料、敷金、契約期間、解約条項等の主要な条件が同一である賃貸借契約(バックアップ契約)を有効に締結し、かつ当該バックアップオペレーターが、中途解約日から事業等に必要な許認可等を取得した上、中途解約と同時にバックアップ契約に基づき事業等を開始できる場合。</p> <p>②中途解約禁止期限以後、締結日から満14年が経過するまでの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の36か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。</p> <p>③中途解約禁止期限以降、契約締結日から満14年が経過した日から契約期間満了日までの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の12か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

貸人の指定する第三者に承継する場合。			
入居者の状況・施設の概要 (2022年9月30日現在)			
オペレーター	株式会社ライフデザイン	開設年月日	2015年10月1日
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	99
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員(人)	99
居室面積帯(m ²)	18.13~18.60	入居者数(人)	(2022年9月末日)91
入居時要件	-	入居率(%)	(2022年9月末日)91.9
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)	134,150	-	
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 (最小時人数)	-
協力医療機関	札幌記念病院		
協力歯科医療機関	-		
物件特性			
(交通利便性が高く、居住環境に優れたロケーション) 本物件が所在する江別市は、石狩平野の中央に位置し、隣接する札幌市のベッドタウンとして閑静な住宅街が整備されている一方、市の南西部には世界有数の平地原生林である野幌森林公園が広がっているなど豊かな自然を有しています。本物件は、JR函館本線「大麻」駅から徒歩約18分に位置し、「大麻」駅から「札幌」駅までは約16分と中心部へのアクセスが良好です。周辺にはスーパーマーケットやドラッグストア、郵便局などの生活利便施設も揃っており、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優位性とゆとりのある居住空間を有する施設) 居室は全室1人部屋(個室)タイプ99室(18.13~18.60m ²)で構成され、館内は車椅子での移動にも配慮したゆとりあるバリアフリー設計で、各階に食堂やキッチン、浴室、トイレが備わるなど共用設備も充実しています。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設されており、居住者が安全で快適な暮らしを送るための住環境が整備されています。 (運営状況) 本物件は、2015年に開設された株式会社ライフデザインが運営するサービス付き高齢者向け住宅です。株式会社ライフデザインは、北海道エリアにおいて、訪問介護サービスやデイサービスを主体に、サービス付き高齢者向け住宅の運営実績を有します。周辺相場に即した適切な料金設定に加えて、充実した生活支援、併設されたデイサービス施設との連携による24時間体制の充実した介護・看護サービス、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。			

(H-36)ライフシップ湯の川

物 件 名 称	ライフシップ湯の川	
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	2016年3月11日から2032年12月31日	
所 在 地	北海道函館市湯川町三丁目12番15号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,686.87m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	500%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,413.76m ² (i)

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

	竣工年月	2015年2月
	用途	老人ホーム・デイサービスセンター
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	居室数	98室
地震 P M L 値	1.2%	
鑑定評価額	1,100,000千円（価格時点:2022年10月1日）	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
テナントの内容	(2022年9月末日現在)	
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社ライフデザイン
	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	3,413.76㎡
	賃貸可能面積	3,413.76㎡
	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	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12月13日から2032年12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:定期建物賃貸借契約 契約期間:2019年12月1日から2039年11月30日 賃料改定:賃貸人及び賃借人は、借地借家法第38条第7項に基づき、双方とも賃料改定を主張できないこととします。 契約更新:本契約の更新はないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人の間において、別途、再契約に合意した場合は、再契約を締結することができます。 中途解約:賃貸人及び賃借人は契約期間中、本契約を解約できないものとします。 前記にかかわらず、賃貸開始日から108か月経過時点(中途解約禁止期限)以降、賃借人は契約期間満了までの期間中に本契約を解約しようとするときは、以下のいずれかを充足した場合に限り中途解約ができるものとします。</p> <p>①賃借人が賃貸人に対し、中途解約禁止期限以降に発出した書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人が認めるバックアップオペレーターとの間で本契約における月額賃料、敷金、契約期間、解約条項等の主要な条件が同一である賃貸借契約(バックアップ契約)を有効に締結し、かつ当該バックアップオペレーターが、中途解約日から事業等に必要な許認可等を取得した上、中途解約と同時にバックアップ契約に基づき事業等を開始できる場合。</p> <p>②中途解約禁止期限以後、締結日から満14年が経過するまでの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の36か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。</p> <p>③中途解約禁止期限以降、契約締結日から満14年が経過した日から契約期間満了日までの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日にお</p>	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

	ける月額賃料の12か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。		
入居者の状況・施設の概要 (2022年9月30日現在)			
オペレーター	株式会社ライフデザイン	開設年月日	2015年3月1日
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	98
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員(人)	98
居室面積帯(m ²)	18.00	入居者数(人)	(2022年9月末日)94
入居時要件	-	入居率(%)	(2022年9月末日)95.9
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)	135,300	-	
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 (最小時人数)	-
協力医療機関	-		
協力歯科医療機関	-		
物件特性			
(観光都市の中にある利便性の高いロケーション) 本物件が所在する函館市は、五稜郭や赤レンガ倉庫、湯の川温泉などを有する観光都市として知られ、札幌市、旭川市に次ぐ人口を擁し、漁業と観光を主要産業とする中核市です。本物件は、函館市電湯の川線「湯の川」駅から徒歩約11分に位置し、「函館」駅へは市電の他バス便でのアクセスが可能な他、本物件から函館空港までは車で約8分と交通利便性に優れた立地です。周辺にはスーパーマーケットや商店街などの生活利便施設が揃っており、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優位性のある施設) 居室は全室1人部屋(個室)タイプ98室(18.00m ²)で構成され、各階に食堂やキッチン、浴室、トイレが備え付けられているなど共用設備が充実する他、入居者の交流の場となる談話コーナーも設けられています。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設されており、居住者が安全で快適な暮らしを送るための環境が整っています。			
(運営状況) 本物件は、2015年に開設された株式会社ライフデザインが運営するサービス付き高齢者向け住宅です。株式会社ライフデザインは、北海道エリアにおいて、訪問介護サービスやデイサービスを主体に、サービス付き高齢者向け住宅の運営実績を有します。周辺相場に即した適切な料金設定に加えて、充実した生活支援、併設されたデイサービス施設との連携による24時間体制の充実した介護・看護サービス、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) 附属建物(物置、3.13 m ²)は含まれません。			

(H-37)ライフシップ深川

物 件 名 称	ライフシップ深川	
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	2016年3月11日から2032年12月31日	
所 在 地	北海道深川市太子町8番13号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,277.99m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。

	容 積 率	150%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,397.74㎡ ⁽ⁱ⁾
	竣 工 年 月	2014年10月
	用 途	老人ホーム・デイサービスセンター
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	居 室 数	100室
地 震 P M L 値		0.5%
鑑 定 評 価 額		884,000千円（価格時点:2022年10月1日）
鑑 定 評 価 機 関		大和不動産鑑定株式会社
テ ナ ント の 内 容		(2022年9月末日現在)
	テ ナ ント の 総 数	1
	テ ナ ント	株式会社ライフデザイン
	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	3,397.74㎡
	賃 貸 可 能 面 積	3,397.74㎡
	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		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12月13日から2032年12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:定期建物賃貸借契約 契約期間:2019年10月18日から2039年9月30日 賃料改定:賃貸人及び賃借人は、借地借家法第38条第7項に基づき、双方とも賃料改定を主張できないこととします。 契約更新:本契約の更新はないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人の間において、別途、再契約に合意した場合は、再契約を締結することができます。 中途解約:賃貸人及び賃借人は契約期間中、本契約を解約できないものとします。 前記にかかわらず、賃貸開始日から108か月経過時点(中途解約禁止期限)以降、賃借人は契約期間満了までの期間中に本契約を解約しようとするときは、以下のいずれかを充足した場合に限り中途解約ができるものとします。</p> <p>①賃借人が賃貸人に対し、中途解約禁止期限以降に発出した書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ中途解約日の3か月前までに、賃貸人が認めるバックアップオペレーターとの間で本契約における月額賃料、敷金、契約期間、解約条項等の主要な条件が同一である賃貸借契約(バックアップ契約)を有効に締結し、かつ当該バックアップオペレーターが、中途解約日から事業等に必要な許認可等を取得した上、中途解約と同時にバックアップ契約に基づき事業等を開始できる場合。 ②中途解約禁止期限以後、締結日から満14年が経過するまでの間は、賃借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の36か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継す</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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>る場合。 ③中途解約禁止期限以降、契約締結日から満14年が経過した日から契約期間満了日までの間は、借借人が賃貸人に対し、書面により12か月前までにその旨を通知し、かつ解約日における月額賃料の12か月相当額の支払いを行った場合で、入居一時金返還債務相当金銭をバックアップオペレーター又は賃貸人の指定する第三者に承継する場合。</p>		
<p>入居者の状況・施設の概要 (2022年9月30日現在)</p>			
オペレーター	株式会社ライフデザイン	開設年月日	2014年11月1日
施設の類型	サービス付き高齢者向け住宅	居室数(室)	100
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員(人)	100
居室面積帯(m ²)	18.00	入居者数(人)	(2022年9月末日) 94
入居時要件	-	入居率(%)	(2022年9月末日) 94.0
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)	104,010		-
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 (最小時人数)	-
協力医療機関	-		
協力歯科医療機関	-		
物件特性			
<p>(居住環境の整ったロケーション) 本物件の所在する深川市は、旭川市都心部から西に約30kmと北海道のおおよそ中央に位置し、石狩川と支流の雨竜川流域に広がる肥沃な大地に恵まれた道内有数の農産地として知られる田園都市です。本物件は、JR函館本線・留萌本線「深川」駅より徒歩約10分に位置し、「深川」駅から「旭川」駅までは約23分と交通利便性に優れています。周辺には深川市役所や市民球場などの公共施設の他、スーパーマーケットや郵便局、銀行などの生活利便施設も揃っており、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優位性のある施設) 居室は全室1人部屋(個室)タイプ100室(18.00m²)で構成され、各階に食堂・浴室が備え付けられているなど共用設備も充実しています。24時間体制の介護・看護に加え施設内にはデイサービスセンターも併設されており、居住者が安全で快適な暮らしを送るための環境が整っています。 (運営状況) 本物件は、2014年に開設された株式会社ライフデザインが運営するサービス付き高齢者向け住宅です。株式会社ライフデザインは、北海道エリアにおいて、訪問介護サービスやデイサービスを主体に、サービス付き高齢者向け住宅の運営実績を有します。周辺相場に即した適切な料金設定に加えて、充実した生活支援、併設するデイサービス施設との連携による24時間体制の充実した介護・看護サービス、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>			
(i)附属建物(物置、3.13 m ²)は含まれません。			

(H-38) サニーライフ立川

物 件 名 称	サニーライフ立川
特 定 資 産 の 種 類	不動産
信 託 受 託 者	-
信 託 期 間	-
所 在 地	東京都立川市上砂町五丁目79番23
土 地 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及び譲渡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(作成された場合)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。

	敷地面積	1,616.06m ²
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200% ⁽ⁱ⁾
建物	所有形態	所有権
	延床面積	3,485.36m ² ⁽ⁱ⁾
	竣工年月	2023年1月 ⁽ⁱⁱ⁾
	用途	老人ホーム ⁽ⁱ⁾
	構造・階数	鉄骨造陸屋根5階建 ⁽ⁱ⁾
	居室数	104室
地震 P M L 値		6.2%
鑑定評価額		1,960,000千円（価格時点:2022年10月1日） ⁽ⁱⁱⁱ⁾
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9月末日現在)		
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社川島コーポレーション(予定)
	総賃料収入	—
	敷金・保証金	—
	賃貸面積	—
	賃貸可能面積	3,485.36m ² ⁽ⁱ⁾
	稼働率	—
担保設定の有無		なし
P M 会社		グローバルコミュニティ株式会社
マスターリース会社		—
マスターリース種別		—
マスターリース契約期間		—
その他特筆すべき事項		
テナントの契約概要		<p>契約形態:普通賃貸借契約^(iv) 契約期間:2023年1月31日から2048年2月29日 賃料改定:賃貸人及び賃借人は、契約期間内であっても、物価の変動、土地建物に対する公租公課、近隣土地建物賃料の変動、介護保険法の改正、経済・社会情勢の変動に基づく事情により、賃料が賃貸人及び賃借人において不相当と認められるに至ったときは、協議の上、合意することにより賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新:契約期間満了の6か月前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して何等かの意思表示をしない場合は、契約期間満了と同時に同一条件で3年間更新されるものとし、その後の期間満了についても同様とします。</p> <p>中途解約:契約期間中は本契約を解約できないものとします。ただし、契約期間中であっても賃借人は12か月前までに書面で解約を申し入れ、賃貸人がこれを承諾した場合は解約できるものとします。また、賃貸人及び賃借人が協議し、賃貸人及び新たな賃借人との間で賃貸人が満足する条件の賃貸借契約を締結した場合には、契約期間中であっても解約することができます。契約期間中に賃借人が解約した場合、賃借人は下記違約金を支払います。ただし、新たな賃借人との間で賃貸借契約が成立した場合には、違約金規定は適用しません。</p>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・当初の契約期間5年間に満たない場合は36か月分の賃料相当額 ・当初の契約期間5年以上で10年に満たない場合は24か月分の賃料相当額 ・当初の契約期間10年以上で15年に満たない場合は12か月分の賃料相当額 		
入居者の状況・施設の概要 (2022年10月31日現在)			
オペレーター	株式会社川島コーポレーション	開設年月日	2023年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	104
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	104
居室面積帯(㎡)	15.00~15.50	入居者数(人)	-
入居時要件	-	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)	0		-
月額利用料(円)	164,290		-
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 (最小時人数)	-
協力医療機関	-		
協力歯科医療機関	-		
物件特性			
(交通利便性が高く、居住環境に優れたロケーション) 本物件は、西武拝島線「武蔵砂川」駅から徒歩約5分に位置し、「立川」駅へもバス便でのアクセスが可能な利便性の高い住宅エリアに立地します。周辺には豊かな自然が残る一方、徒歩圏内にはスーパーマーケットやドラッグストア、病院などの生活利便施設を有し、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優位性のある施設) 居室は全室1人部屋(個室)タイプ104室(15.00~15.50㎡)で構成され、共用部には食堂、機能訓練室、厨房、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、株式会社川島コーポレーションにより2023年3月に運営が開始される予定の介護付有料老人ホームです。全国展開の実績を有する株式会社川島コーポレーションは業界トップクラスの事業規模を有し、全国で多数の在宅介護サービスや有料老人ホームなどの居住系介護サービスを展開する等、豊富な運営実績も有することから、相応の信用力・ブランド力があると認められ、オペレーション能力及び建物賃貸借の契約内容等を勘案すると、賃料収入の安定性が期待できるものと本投資法人は分析しています。			
(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、「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。			
(ii) 本物件は2023年1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。			
(iii) 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。			
(iv) 2022年11月15日現在締結されている賃貸借契約予約契約に基づき記載しています。			

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。

4. 譲渡予定資産の概要

(R-17) KDXレジデンス東桜Ⅱ

物 件 名 称	KDXレジデンス東桜Ⅱ	
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	
信 託 期 間	2006年5月1日から2023年8月31日	
所 在 地	愛知県名古屋市中区東桜一丁目5番10号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	462.52 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	600%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,931.65 m ²
	竣 工 年 月	2006年3月
	用 途	共同住宅・倉庫
	タ イ プ	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建
	賃 貸 可 能 戸 数	66戸
地 震 P M L 値	1.7%	
取 得 年 月 日	2013年8月7日	
取 得 価 格	900,000千円	
鑑 定 評 価 額	1,110,000千円 (価格時点:2022年7月31日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ント の 内 容	(2022年9月末日現在)	
	テ ナ ント の 総 数	1
	総 賃 料 収 入	5,545千円
	敷 金 ・ 保 証 金	7,994千円
	賃 貸 戸 数	57戸
	賃 貸 面 積	2,298.21 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	2,655.31 m ²
	稼 働 率	86.6%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	

5. 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-107)KDXレジデンス尾山台及び(T-108)KDXレジデンス浅草に係る信託受益権売買契約、並びに(H-38)サニーライフ立川に係る不動産売買契約(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ます。ただし、本契約においては、本投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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。

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。

6. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

(T-107) KDXレジデンス尾山台

名称	合同会社KSLF11
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KSLF11 職務執行者 石本 忠次
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	金100万円(2022年10月31日現在)
設立年月日	2021年10月20日
純資産	売主の同意を得られていないため非開示とします。
総資産	売主の同意を得られていないため非開示とします。
大株主及び持株比率	売主の同意を得られていないため非開示とします。
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。また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、KDXがその全てを保有しています。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。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」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。

(T-108) KDXレジデンス浅草

名称	合同会社KRF99
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KRF99 職務執行者 石本 忠次
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	金100万円(2022年10月31日現在)
設立年月日	2021年8月10日
純資産	売主の同意を得られていないため非開示とします。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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(作成された場合)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。

総資産	売主の同意を得られていないため非開示とします。
大株主及び持株比率	売主の同意を得られていないため非開示とします。
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KDX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KIPの100%親会社です。また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、KDXがその全てを保有しています。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。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。

(H-34)ニチイホーム八幡山

名称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麴町五丁目1番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役 織田 寛明
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 下記の物件及び権利のリース業 <ol style="list-style-type: none"> 機械・器具・工具類、工作機械及び工具類、鉦山・選鉦機械、建設土木機械、荷役・運搬機器、化学機械及び装置、冷凍機、繊維機械、林業・水産用機械、その他の産業機械、精密機器、計測機器、光学機器、事務用機械器具、電気・電子機器及び装置、自動車、鉄道車輛、船舶、航空機、その他の輸送機械、通信機器、医療保健用機器、商業店舗用設備機器、洗車場等のサービス施設用設備機器 不動産 商標権、特許権、実用新案権、意匠権等の無体財産権 前号に掲げた物件及び権利の売買、割賦販売及び輸出入業務 古物営業 金融業務 不動産の仲介、鑑定及び管理業務 発電事業及び電力をはじめとするエネルギーの供給、売買等に関する事業ならびに環境・エネルギー分野における商品・サービスの提供に関する事業 企業経営等に関するコンサルティング業務 他の事業者に係る管理業務・情報処理業務等のアウトソーシング受託業務及び支援業務 第二種金融商品取引業 金銭清算事務及び集金代行業務 生命保険の募集に関する業務及び損害保険代理業 前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10,532百万円(2022年3月31日現在)
設立年月日	1969年5月1日
純資産	374,239百万円(2022年3月31日現在)
総資産	2,949,704百万円(2022年3月31日現在)
大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社(14.01%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(9.89%)、明治安田生命保険相互会社(8.94%)、みずほ信託銀行株式会社退職給付信託 丸紅口 再信託受託者 株式会社日本カストディ銀行(5.02%)(2022年3月31日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	売主は、投信法上の「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。

(H-35)ライフシップ大麻、(H-36)ライフシップ湯の川、(H-37)ライフシップ深川

名称	合同会社KSLF9
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KSLF9 職務執行者 石本 忠次
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	金100万円(2022年10月31日現在)
設立年月日	2016年1月14日
純資産	売主の同意を得られていないため非開示とします。
総資産	売主の同意を得られていないため非開示とします。
大株主及び持株比率	売主の同意を得られていないため非開示とします。
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KDX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す。また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、KDXがその全てを保有しています。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。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。

(H-38)サニーライフ立川

本物件の取得先である国内一般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。

(2) 譲渡先の概要

(R-17) KDXレジデンス東桜Ⅱ

名称	株式会社 エー・ディー・ワークス
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 田中 秀夫

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

事業内容	1. 不動産の売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、管理、保有及び運用業務 3. 不動産の鑑定業務 4. 不動産に関するコンサルティング業務 5. 個人資産に関するコンサルティング業務 6. 土木建築、測量及び設計の業務 7. 土木建築工事業 8. 建築士事務所の経営 9～30. 省略 31. その他前各号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
資本金	100百万円(2022年10月31日現在)
設立年月日	1936年5月5日
純資産	買主の同意を得られていないため非開示とします。
総資産	買主の同意を得られていないため非開示とします。
大株主及び持株比率	買主の同意を得られていないため非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と買主との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と買主の関係者及び関係会社には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と買主との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と買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・本資産運用会社と買主との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と買主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	買主は、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」に該当しません。

7. 物件取得者等の状況

(T-107) KDXレジデンス尾山台

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KSLF11	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	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	2022年3月31日	—
取得価格	2,580,000,000円(税抜)	—

(T-108) KDXレジデンス浅草

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KRF99	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	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11月30日	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

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。	—
------	-------------------------------	---

(H-35)ライフシップ大麻、(H-36)ライフシップ湯の川、(H-37)ライフシップ深川

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KSLF9	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	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	2016年3月11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。	—

なお、その他2物件(H-34及びH-38)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。

8. 媒介の概要

(1) 本取得

(H-34)ニチイホーム八幡山

名称	ケネディクス株式会社
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	代表取締役社長 宮島 大祐
事業内容	アセットマネジメント事業、不動産投資事業及び不動産賃貸事業等
資本金	10,020百万円(2022年6月末日現在)
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料等	61,950千円(消費税別途)
媒介手数料の支払時期	本取得予定日
本投資法人・本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、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。

その他の6物件の取得に係る取引に媒介はありません。

(2) 本譲渡

(R-17)KDXレジデンス東桜Ⅱの媒介業者は、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」に該当しないため、名称等の記載は省略しています。

9. 利害関係人等との取引

(T-107)KDXレジデンス尾山台、(T-108)KDXレジデンス浅草、(H-35)ライフシップ大麻、(H-36)ライフシップ湯の川及び(H-37)ライフシップ深川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11月24日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2022年11月28日開催の運用委員会において本取得についての承認の決議を得、更に、(T-107)KDXレジデンス尾山台及び(T-108)KDXレジデンス浅草については、同日開催の投資法人役員会の審議を経て承

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員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。

10. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、(H-35)ライフシップ大麻、(H-36)ライフシップ湯の川及び(H-37)ライフシップ深川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大和不動産鑑定株式会社に委託しており、その結果、問題がないことを確認しています。なお、その他4物件は、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。

11. 本取引の日程

本取引決定日・本取引売買契約締結日	2022年11月28日
売買代金決済日及び取得日 (H-34)ニチイホーム八幡山 (H-35)ライフシップ大麻 (H-36)ライフシップ湯の川 (H-37)ライフシップ深川	2022年12月13日(予定)
売買代金決済日及び譲渡日 (R-17)KDXレジデンス東桜Ⅱ	2022年12月20日(予定)
売買代金決済日及び取得日 (T-107)KDXレジデンス尾山台 (T-108)KDXレジデンス浅草	2023年1月13日(予定)
売買代金決済日及び取得日 (H-38)サニーライフ立川	2023年3月1日(予定)

12. 今後の見通し

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)における運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表した「2023年1月期及び2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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及び譲渡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(作成された場合)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。

13. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX レジデンス尾山台
鑑定評価額	3,570,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 10 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,570,000,000	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	3,620,000,000	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	157,012,000	
潜在総収益	164,036,000	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	7,024,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	21,946,000	
維持管理費	3,000,000	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	1,413,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,511,000	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	2,720,000	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	4,136,000	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	8,743,000	令和 4 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	147,000	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	276,000	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))	135,066,000	
(4)一時金の運用益	157,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,440,000	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))	133,783,000	
(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	3,510,000,000	
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	3,570,000,000	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	

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及び譲渡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（作成された場合）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。

物件名称	KDX レジデンス浅草
鑑定評価額	1,120,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年10月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,120,000,000	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	1,130,000,000	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	48,888,000	
潜在総収益	50,963,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	2,075,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	8,802,000	
維持管理費	2,050,000	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	550,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	528,000	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	943,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,868,000	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	2,601,000	令和4年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	51,000	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	211,000	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))	40,086,000	
(4)一時金の運用益	4,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	524,000	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))	39,566,000	
(7)還元利回り	3.5%	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	1,100,000,000	
割引率	3.3%	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	3.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,110,000,000	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	

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及び譲渡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（作成された場合）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。

物件名称	ニチイホーム八幡山
鑑定評価額	2,340,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 10 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,340,000,000	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	2,360,000,000	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	
潜在総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	9,013,000	
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	0	賃貸借契約に基づき、賃借人負担であるため非計上
PM フィー	1,800,000	提案書に基づく報酬額、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	6,484,000	令和 4 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	729,000	保険料見積額及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	89,105,000	
(4)一時金の運用益	514,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	0	賃貸借契約に基づき、賃借人負担であるため非計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	89,619,000	
(7)還元利回り	3.8%	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	2,310,000,000	
割引率	3.6%	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	3.9%	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	2,250,000,000	
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

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及び譲渡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（作成された場合）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。

物件名称	ライフシップ大塚
鑑定評価額	1,200,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年 10 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000,000	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	1,210,000,000	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	
可能総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	8,276,335	
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	1,797,583	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上
PM フィー	1,200,000	依頼者より入手した資料等に基づき計上
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	5,006,100	2022 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	149,000	類似不動産の費用水準を参考に、建物再調達価格に対する割合より査定
その他費用	123,652	維持管理費及び雑費等の予備費として過年度実績額を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	65,976,165	
(4)一時金の運用益	185,620	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,256,155	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	63,905,630	
(7)還元利回り	5.3%	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	1,190,000,000	
割引率	5.1%	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	5.5%	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	1,000,000,000	
土地比率	36.2%	
建物比率	63.8%	

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及び譲渡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（作成された場合）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。

物件名称	ライフシップ湯の川
鑑定評価額	1,100,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年 10 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,100,000,000	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	1,110,000,000	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	
可能総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	9,146,932	
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	2,109,333	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上
PM フィー	1,800,000	依頼者より入手した資料等に基づき計上
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	4,962,100	2022 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	151,580	類似不動産の費用水準を参考に、建物再調達価格に対する割合より査定
その他費用	123,919	維持管理費及び雑費等の予備費として過年度実績額を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	62,083,868	
(4)一時金の運用益	178,077	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,190,402	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	60,071,543	
(7)還元利回り	5.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,100,000,000	
割引率	5.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,050,000,000	
土地比率	41.2%	
建物比率	58.8%	

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及び譲渡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（作成された場合）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。

物件名称	ライフシップ深川
鑑定評価額	884,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年 10 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	884,000,000	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	892,000,000	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	
可能総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	7,893,624	
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	2,152,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上
PM フィー	1,200,000	依頼者より入手した資料等に基づき計上
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	4,268,300	2022 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	149,340	類似不動産の費用水準を参考に、建物再調達価格に対する割合より査定
その他費用	123,984	維持管理費及び雑費等の予備費として過年度実績額を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	52,978,776	
(4)一時金の運用益	152,181	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,300,262	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	50,830,695	
(7)還元利回り	5.7%	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	880,000,000	
割引率	5.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.9%	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	660,000,000	
土地比率	8.6%	
建物比率	91.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

物件名称	サニーライフ立川
鑑定評価額	1,960,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022 年 10 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,960,000,000	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	1,970,000,000	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	
潜在総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	9,684,000	
維持管理費	150,000	定期調査費用等を計上
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	684,000	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、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	7,518,000	令和 4 年度土地評価額、建物再調達原価等に基づいて査定
損害保険料	132,000	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	0	計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	80,174,000	
(4)一時金の運用益	374,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,620,000	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))	78,928,000	
(7)還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,940,000,000	
割引率	3.8%	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	4.1%	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	1,940,000,000	
土地比率	63.6%	
建物比率	36.4%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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	物件名称	鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)
T-107	KDXレジデンス尾山台	4.2%
T-108	KDXレジデンス浅草	4.3%
H-34	ニチイホーム八幡山	4.3%
H-35	ライフシップ大麻	6.1%
H-36	ライフシップ湯の川	6.1%
H-37	ライフシップ深川	7.0%
H-38	サニーライフ立川	4.3%

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(2023年3月1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/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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	T-107 KDXレジデンス 尾山台	T-108 KDXレジデンス 浅草	H-34 ニチイホーム 八幡山	H-35 ライフシップ 大麻
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	大和不動産 鑑定株式会社
調査書年月(調査書提出日)	2022年11月	2022年11月	2022年11月	2022年10月
今後12年間に必要と想定される修繕費	24,181	8,986	-	46,995
再調達価格	737,800	261,400	628,400	745,000

物件名	H-36 ライフシップ 湯の川	H-37 ライフシップ 深川	H-38 サニーライフ 立川
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)
調査書年月(調査書提出日)	2022年10月	2022年10月	-(注)
今後12年間に必要と想定される修繕費	49,861	51,638	27,362
再調達価格	757,900	746,700	765,300

(注)H-38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H-38の取得時まで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。

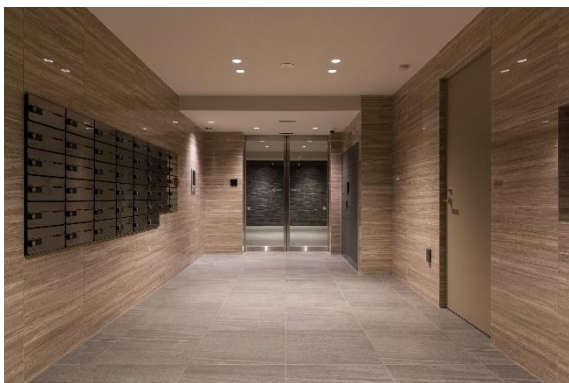
※上記の調査業者は、下記内容等の建物状況評価を実施しています。

- ・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及び譲渡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（作成された場合）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2 取得予定資産の写真及び地図

T-107 KDXレジデンス尾山台



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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-108 KDXレジデンス浅草



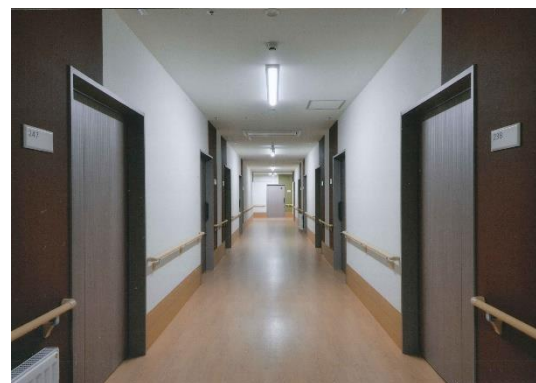
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

H-34 ニチイホーム八幡山



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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-35 ライフシップ大麻



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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-36 ライフシップ湯の川



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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-37 ライフシップ深川



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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-38 サニーライフ立川^(注)



(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、本日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及び譲渡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（作成された場合）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(2023年3月1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	0.9	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	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.7	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	0.7	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	0.3	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	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

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
	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	0.4	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	1.2	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	1.6	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	0.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.7	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	0.3	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	0.9	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	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

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レジデンス豊洲	7,500,000	2.5	2017年8月22日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.6	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	0.4	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	0.8	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	0.2	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.6	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	0.8	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	0.7	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	1.0	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
	KDXレジデンス尾山台	3,205,000	1.1	2023年1月13日
KDXレジデンス浅草	932,000	0.3	2023年1月13日	
	103 物件 小計	165,622,658	54.7	
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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

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 地方経済圏	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	0.1	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	—	—	—	
	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	0.1	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	0.4	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	0.2	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	0.4	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	1.5	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	2.3	2018年8月2日	
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.4	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	
		38 物件 小計	56,947,551	18.8	
		居住用施設 141 物件 小計	222,570,209	73.5	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

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
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	1.2	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	0.5	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	0.2	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	0.9	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	2.3	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	
ニチイホーム八幡山	2,065,000	0.7	2022年12月13日	
ライフシップ大麻	1,088,000	0.4	2022年12月13日	
ライフシップ湯の川	1,020,000	0.3	2022年12月13日	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。

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
	ライフシップ深川	758,000	0.3	2022年12月13日
	サニーライフ立川	1,850,000	0.6	2023年3月1日
	ヘルスケア施設 38 物件 小計	75,232,670	24.8	
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	0.8	2020年3月2日
	宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.6	
	181 物件 合計	302,762,879	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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び譲渡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（作成された場合）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。