

2021年8月24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 山本 晋
 (コード番号：3278)

資産運用会社
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 田島 正彦
 問合せ先 レジデンシャル・リート本部
 企画部長 山本 晋
 TEL：03-5157-6011

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）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. 取得の概要

(1)	取得予定資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合（以下「本匿名組合」といいます。）の出資持分
(2)	取得予定資産の名称	合同会社トリニティ・ワン 匿名組合出資持分
(3)	信託対象不動産	セレニテ甲子園プリエ KDXレジデンス梅島 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ (以下、これら3物件を個別に又は総称して「本物件」といいます。)
(4)	出資金額	合計 107,000 千円（匿名組合出資金総額の約 7.6%） ^(注1)
(5)	契約締結予定日	2021年8月24日
(6)	出資持分取得予定日及び出資金額	2021年8月26日 15,410 千円 2021年9月30日 43,870 千円 ^(注2) 2021年11月30日 47,720 千円 ^(注2)
(7)	出資持分取得資金	自己資金
(8)	決済方法	各出資持分取得予定日に全額支払

(注1) 詳細は後記「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

(注2) 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不動産等の決済・物件引渡しを行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。解約条項の内容等につきましては、後記「4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

以下、上記取得予定資産を「本匿名組合出資持分」といいます。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、本匿名組合出資持分に対する投資により、将来的な資産規模の機動的な成長機会を確保するとともに、追加的な収益を獲得するため、本取得を決定しました。

<p>優先交渉権の概要</p>	<p>期間： 2021年8月24日から2023年8月31日までの間（以下「優先交渉期間」といいます。）</p> <p>権利の内容： 営業者に対して希望する売買実行日、購入希望価格及び購入主体を記載した書面により本物件の購入希望の通知を行うことで、優先的に本物件の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます（ただし、本物件すべてを一括して購入する場合に限りません。）。営業者は、優先交渉期間中、原則として、事前の書面による承諾なく、本投資法人及び本資産運用会社以外の者に対して、本物件の売却、売却のための契約の締結又はその交渉、及び売却を目的とする本物件等の情報の開示を行わないものとされています。</p> <p>優先交渉期間経過後2026年8月27日までの間又は優先交渉期間中に一定の事由が発生した場合、営業者は、第三者に対して本物件の売却等を行うことができます。この場合、営業者は、原則として、第三者に対する売却等の活動を開始するにあたってその旨を本投資法人に通知し、かかる通知を本投資法人が受領した後15日以内に、本投資法人が以下の購入条件①(ii)を満たす売買価格及び売買実行日にて買い受ける旨の購入希望通知を営業者に通知した場合には、以下の購入条件②の要件が充足されていることを条件として、営業者は、原則として、本物件を本投資法人に対して一括して売却するものとされています。</p> <p>購入条件： 優先交渉期間中における優先交渉権に基づく本物件の購入に関しては、以下の条件を全て満たすものとされています。</p> <p>① (i) 売買実行日が優先交渉期間の最終日の翌月末日までの期間であること。 (ii) 購入希望価格の合計額が、営業者の目標内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額であること。</p> <p>② 借入関連契約に定める条件に抵触しないこと。</p> <p>その他： 本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本物件の取得義務を負うものではありません。また、本優先交渉権に基づく本物件の取得にあたっては、営業者との合意が条件となります。</p>
-----------------	---

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得のうち2021年9月30日及び2021年11月30日に予定する出資については、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。

本投資法人が営業者との間で締結した匿名組合契約（以下、「本契約」といいます。）においては、本投資法人が出資を完全に履行しなかった場合には、本契約は営業者からの通知をもって直ちに終了し、当該債務不履行により営業者が被った損害を賠償することが規定されています。但し、本投資法人は本契約に基づく出資を履行するために必要な手許資金を十分に有していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

5. 本物件の概要

物 件 名 称	セレニテ甲子園プリエ	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 期 間	2021年8月27日から2041年8月末日 (予定)	
所 在 地 (注1)	兵庫県西宮市鳴尾町五丁目2番6号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	493.66 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率 (注2)	80%
	容 積 率 (注2)	300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,705.51 m ²
	竣 工 年 月	2021年7月
	用 途	共同住宅・店舗
	タ イ プ (注3)	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
賃 貸 可 能 戸 数	49戸 (店舗を含む)	
設 計 会 社	スナダ建設株式会社	
施 工 会 社	スナダ建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社	
地 震 P M L 値	3.93% (i)	
鑑 定 評 価 額	803,000 千円 (ii)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021年8月27日現在) (iii)	
	テナントの総数 (注4)	1
	総賃料収入 (注5)	4,116 千円
	敷金・保証金 (注6)	0 千円
	賃貸戸数 (注7)	49 戸
	賃貸面積 (注8)	1,438.36 m ²
	賃貸可能面積 (注9)	1,438.36 m ²
	稼働率 (注10)	100%
P M 会 社 (注11)	株式会社長谷エライブネット (予定)	
マスターリース会社 (注12)	株式会社長谷エライブネット (予定)	
マスターリース種別 (注13)	パススルー	
マスターリース契約期間 (注14)	2021年8月27日から2041年8月末日まで (予定)	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	
物 件 特 性	「甲子園」の地名は、この地に高校野球のメッカとしても知られる球場ができた1924年(大正13年)が、十干十二支の「甲子(きのえね)」の年という60年に1度の縁起の良い年であったことから、球場が「甲子園大運動場」と命名され、一帯が「甲子園」と名付けられたことが由来とも言われています。本物件は、阪神本線「鳴尾・武庫川女子大前」駅から徒歩約4分、「甲子園」駅から徒歩約9分に位置し、店舗1区画と1DK及び1LDKの住宅48戸で構成されるスモール・ファミリータイプの新築物件です。本物件の所在する西宮市は大阪と神戸の中間にあり、最寄り駅である「鳴尾・武庫川女子大前」駅から大阪の中心地である「大阪梅田」駅まで約22分、神戸の中心地である「神戸三宮」駅まで約24分と、都心のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れています。また本物件周辺は、「ららぽーと甲子園」、「コロワ甲子園」を始めとする大型ショッピング	

	<p>ングモールや大学病院等の生活利便施設も充実し、阪神沿線の中でも人気のエリアであることから、近隣の通学・通勤者に加え、大阪、三宮方面に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
<p>(i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2021 年 8 月付で作成した地震 PML 評価報告書 (レベル 2) に基づき記載しています。</p> <p>(ii) 価格時点は、2021 年 7 月 31 日です。</p> <p>(iii) テナントの内容は、本物件の売主に対して一括賃貸する目的で、取得日付でマスターリース会社と本物件の売主との間で締結する予定の賃貸借契約 (固定賃料) の内容を記載しています。</p>	

物 件 名 称	KDXレジデンス梅島	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 期 間	2021 年 10 月 1 日から 2041 年 10 月末日 (予定)	
所 在 地 (注 1)	東京都足立区梅島一丁目 27 番 3	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,564.44 m ²
	用 途 地 域	準工業地域/近隣商業地域
	建 蔽 率 (注 2)	60%/80%
	容 積 率 (注 2)	200%/400%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,878.82 m ² (i)
	竣 工 年 月	2021 年 9 月 (ii)
	用 途	共同住宅 (i)
	タ イ プ (注 3)	スモール・ファミリー (i)
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 (i)
賃 貸 可 能 戸 数	90 戸 (i)	
設 計 会 社	エルアース建築設計工房株式会社	
施 工 会 社	住協建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	一般財団法人住宅金融普及協会 (iii)	
地 震 P M L 値	3.13% (iv)	
鑑 定 評 価 額	2,450,000 千円 (v)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021 年 7 月末日現在)	
	テナントの総数 (注 4)	-
	総賃料収入 (注 5)	-千円
	敷金・保証金 (注 6)	-千円
	賃貸戸数 (注 7)	-戸
	賃貸面積 (注 8)	-m ²
	賃貸可能面積 (注 9)	3,265.57 m ²
	稼働率 (注 10)	-%
P M 会 社 (注 11)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ (予定)	
マスターリース会社 (注 12)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ (予定)	
マスターリース種別 (注 13)	パススルー	
マスターリース契約期間 (注 14)	2021 年 10 月 1 日から 2041 年 10 月末日まで (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	一説によると「梅島」は 1889 年 (明治 22 年) の町村合併で梅田村・島根村・小右衛門新田、栗原村が合併した際、中心となる「梅田」と「島根」から頭文字をとって梅島村が誕生したことに由来すると言われています。本物件の所在する西新井・梅島エリアは、1973 年 (昭和 48 年) の環状七号線の開通や 1974 年 (昭和 49 年) の東武伊	

	<p>勢崎線の複々線化等の整備を契機に、農地の市街化や工場等の土地利用転換により、集合住宅や大型商業施設の開発などが進みました。本物件は、2021年9月に竣工予定の1DK及び2DKを中心としたスモール・ファミリータイプの新築物件です。東武スカイツリーライン「梅島」駅から徒歩約7分に位置し、「梅島」駅から、「上野」駅まで約16分「東京」駅まで約30分と都心部への交通利便性も高く、駅前や物件周辺にはスーパーやドラッグストア、区役所等の生活利便施設も充実していることから、都心へ通勤する単身者、夫婦世帯及び家族世帯による安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれます。</p>
(i)	<p>本物件の建物は本日現在未竣工のため、「延床面積」、「用途」及び「構造・階数」は、確認済証に基づいて記載しています。また、「タイプ」、「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」は本日現在の予定を記載しています。かかる内容については、設計又は工事の状況の変更等に応じて将来変更される可能性があります。</p>
(ii)	<p>本物件は2021年9月竣工予定の開発型物件であり、本物件の建物は本日現在建築中です。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、竣工及び取得の予定時期が変更される場合があります。</p>
(iii)	<p>本物件の建物は本日現在未竣工のため、「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。</p>
(iv)	<p>SOMPO リスクマネジメント株式会社が2021年8月付で作成した地震PML評価報告書(レベル2)に基づき記載しています。</p>
(v)	<p>価格時点は、2021年7月1日です。なお、本日現在建物が未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日(2014年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。</p>

物 件 名 称	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信 託 期 間	2021年12月1日から2041年12月末日(予定)	
所 在 地 ^(注1)	兵庫県宝塚市平井五丁目4番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,323.16m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	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	5,414.02m ²
	竣 工 年 月	2021年6月
	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	居 室 数 / 定 員 数	130室 / 130人
設 計 会 社	株式会社AR設計	
施 工 会 社	スナダ建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社	
地 震 P M L 値	4.06% ⁽ⁱ⁾	
鑑 定 評 価 額	2,410,000千円 ⁽ⁱⁱ⁾	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021年7月末日現在)	
	テナントの総数 ^(注4)	1
	テ ナ ン ト	株式会社エクセレントケアシステム
	総 賃 料 収 入 ^(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。
	敷 金 ・ 保 証 金 ^(注6)	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 区 画 数 ^(注7)	1区画
	賃 貸 面 積 ^(注8)	5,414.02m ²

	賃貸可能面積 (注9)	5,414.02㎡	
	稼働率 (注10)	100.0%	
P M 会社 (注11)	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
マスターリース会社 (注12)	-		
マスターリース種別 (注13)	-		
マスターリース契約期間 (注14)	-		
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15)	<p>契約形態：普通借家契約 契約期間：2021年6月30日から2041年6月29日 賃料改定：原則として、賃料は改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃貸人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です</p> <p>中途解約：賃貸人は中途解約禁止期限である2029年6月29日までは、本契約を中途解約はできません。中途解約禁止期限である2029年6月29日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。</p> <p>①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。</p> <p>②解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。</p>		
<p>入居者の状況・施設の概要 (注16) (重要事項説明書記載日 2021年5月1日現在を参考に記載)</p>			
オペレーター	株式会社エクセレント ケアシステム	開設年月日	2021年8月1日
施設の類型	-	居室数 (室)	130
居住の権利形態	利用権方式	定員 (人)	130
居室面積帯 (㎡)	19.22	入居者数 (人)	-
入居時要件	自立・要支援・要介護	入居率 (%)	-
入居者の平均要介護度	-	入居者の平均年齢 (歳)	-
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金 (円)	-	-	
月額利用料 (円)	219,000	-	
介護に関わる職員体制	-	夜間職員体制 (最小時人数)	-
協力医療機関	医療法人社団 医啓会 松本ホームメディカルクリニック		
協力歯科医療機関	尼崎ガーデン歯科		
物件特性			
(アクセス良好なロケーション) 本物件の所在する宝塚市は、宝塚歌劇団や宝塚温泉のほか清荒神等の名刹を有するなど観光都市としての側面と、利便性の高い阪神間にあつて、芦屋市や西宮市と共に選好性の高い住宅都市として知ら			

れています。本物件は、阪急宝塚本線「山本駅」より徒歩約4分に位置し、国道176号の背後至近にあることから車でのアクセスにも優れ、周辺にはスーパーやドラッグストア、郵便局などの生活利便施設も充実し、相対的に優位な立地特性を有しています。

(充実した設備を備えたハイクオリティ施設)

全居室19.20 m²の1人部屋タイプ130室で構成され、共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室など、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして充実した設計設備を備えています。また、ホテルライクな内装設計で、食堂の一角には会員制割烹を併設するなど高いグレード感を有し、見守りカメラやナースコールといった利用者のケアを最大限に考えたICT設備も導入しています。

(運営状況)

本物件は株式会社エクセレントケアシステムにより2021年8月に運営が開始された介護付有料老人ホームです。入居費用は月額利用料219,000円と中価格帯の利用料金設定となっています。オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

- (i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が2021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。
- (ii) 価格時点は、2021年7月31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、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1の建物所在地)を記載しています。なお、本日現在建物未竣工の場合には、土地の地番(複数ある場合にはそのうちの1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㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

(注4) 「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、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。

(注5) 「総賃料収入」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。)の合計額、またマスターリース種別が「賃料保証」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。)を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、2021年7月末日時点で建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

(注6) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等(住宅等の敷金・保証金等の合計。ただし、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場合には、これを含みます。)の合計額を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が「賃料保証」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を表示しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、「パススルー」敷金・保証金等及び「賃料保証」敷金・保証金等の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、2021年7月末日時点で建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

(注7) 「賃貸戸数」又は「賃貸区画数」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又は区画数を記載しています(店舗等がある場合には、店舗等を含みます。)。なお、2021年7月末日時点で建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

(注8) 「賃貸面積」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている部分について、賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。なお、2021年7月末日時点で建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

(注9) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積(本物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計)であり、賃貸借契約書に表示されているもの(稼働していない床面積については、直前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。ただし、KDXレジデンス梅島については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、「賃貸可能面積」は、本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

- (注10) 「稼働率」には、本物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積（契約ベース）の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、2021年7月末日末時点で建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。
- (注11) 「PM会社」は、本物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (注12) 「マスターリース会社」は、本物件についてマスターリース契約を締結し又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。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については「-」と記載しています。
- (注13) 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「パススルー」、賃料保証のあるマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している若しくは締結予定である場合又はエンドテナントがいない場合については「-」と記載しています。
- (注14) 本匿名組合の営業業者による本物件の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、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。
- (注15) 「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16) 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。

6. 匿名組合の営業業者の概要

名 称	合同会社トリニティ・ワン
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人トリニティ・ワン 職務執行者 中津 正憲
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	金100万円
設 立 年 月 日	2021年7月12日
本投資法人・本資産運用会社との関係	
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、当該会社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。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結する予定です。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、投信法上の「利害関係人等」には該当しませんが、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」に該当します。

7. 利害関係人等との取引

合同会社トリニティ・ワンは、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」に該当します。そのため、当該利害関係取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

8. 取得の日程

取 得 決 定 日	2021年8月24日
匿名組合契約締結予定日	2021年8月24日
匿名組合出資予定日	2021年8月26日 2021年9月30日 2021年11月30日
不動産信託受益権の匿名組合 営業者への引渡予定日	セレニテ甲子園プリエ：2021年8月27日 KDXレジデンス梅島：2021年10月1日 エクセレント宝塚ガーデンヒルズ：2021年12月1日

9. 運用状況の見通し

本取得による本投資法人の2022年1月期（第20期：2021年8月1日～2022年1月31日）の運用状況への影響は軽微ですが、本取得及び本投資法人の保有資産の運用の状況を踏まえた2022年1月期及び2022年7月期（第21期：2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想は現在精査中であり、2021年9月14日に公表を予定している決算短信においてお知らせします。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	セレニテ甲子園プリエ
-----	------------

鑑定評価額	803,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年7月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	803,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	820,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	51,998,011	
可能総収益	55,089,083	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	3,091,072	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	13,391,785	
維持管理費	1,846,854	BM 見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	517,810	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	1,497,283	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,021,391	PM 契約書(案)に基づき査定
テナント募集費用等	1,414,840	PM 契約書(案)、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	4,463,300	類似事例に基づき査定
損害保険料	186,400	保険資料等に基づき計上
その他費用	2,443,907	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,606,226	
(4) 一時金の運用益	39,861	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	932,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,714,087	
(7) 還元利回り	4.6%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	795,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	965,000,000	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	

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

物件名	K D X レジデンス梅島
鑑定評価額	2,450,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	令和3年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,450,000,000	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	2,500,000,000	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	122,136,000	
潜在総収益	127,454,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	5,318,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	23,076,000	
維持管理費	3,300,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,541,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,725,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,119,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,905,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	9,180,000	令和3年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	442,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	864,000	インターネット使用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1)-(2))	99,060,000	
(4) 一時金の運用益	90,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,610,000	每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))	97,540,000	
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,390,000,000	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,520,000,000	
土地比率	65.0%	
建物比率	35.0%	

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

物件名	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ
鑑定評価額	2,410,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年7月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,410,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	2,430,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	16,834,574	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,200,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,440,000	契約予定額及び類似事例により査定
テナント募集費用等	0	
公租公課	11,334,600	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	480,000	類似事例に基づき計上
その他費用	2,379,974	隔地駐車場代及び類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	113,560,126	
(4) 一時金の運用益	543,280	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,400,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	111,703,406	
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	2,400,000,000	
割引率	4.6%~4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,370,000,000	
土地比率	53.5%	
建物比率	46.5%	

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

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

以上

<添付資料>

参考資料1 本物件の写真及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

*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 本物件の写真及び地図

セレニテ甲子園プリエ





エクセレント宝塚ガーデンヒルズ



参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

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	1.7	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.7	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.6	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.2	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.1	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉	2,087,000 ^{（注2）}	0.8	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	0.6	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	1.1	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	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.2	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	1.2	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	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.3	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	0.3	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	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス御徒町	850,000	0.3	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レジデンス東武練馬	420,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス宮前平	999,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス町田	1,800,000	0.7	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	0.4	2014年8月7日
KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.2	2014年8月7日
KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.5	2014年8月7日
KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.4	2014年8月7日
KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス大島	1,857,000	0.7	2014年8月7日
KDXレジデンス大山	2,679,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	1.8	2015年2月5日
ビーサイト秋葉原	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	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス立川	3,026,200	1.1	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	0.3	2015年9月30日
KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.1	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	0.5	2016年8月1日
KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス上石神井	648,000	0.2	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	2.8	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	1.0	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	0.3	2019年2月21日
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	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	1.1	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	0.6	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
	96物件 小計	148,191,658	55.1	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.1	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.6	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.6	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	0.9	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	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.4	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	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013年8月7日
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	1.3	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.4	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.2	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	1.7	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	0.5	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.2	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.6	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	0.9	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.6	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
	38物件 小計	57,077,551	21.2	
	居住用施設 134物件 小計	205,269,209	76.4	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.7	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.4	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	1.1	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.0	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	0.4	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.4	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.8	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)	0.5	2018年3月1日 2020年11月2日
	エクセレント西宮	971,000	0.4	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.5	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	1.3	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.8	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	0.7	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.5	2018年8月2日
プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.1	2018年9月28日	
ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.6	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	1.0	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
	ヘルスケア施設 26 物件 小計	58,620,670	21.8	
宿泊施設	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	0.9	2020年3月2日
	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	1.0	2020年3月2日
	宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.8	
	162 物件 合計	268,849,879	100.0	
投資 有価証券	合同会社トリニティ・ワン 匿名組合出資持分	107,000 (注2)	-	2021年8月26日 2021年9月30日 2021年11月30日
	投資有価証券 1 件 小計	107,000	-	

(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。