

2021年11月26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2物件）及び
 資産の譲渡（KDXレジデンス東武練馬）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併せて「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4物件」といいます。

<取得予定資産の一覧>

物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注4) (千円)
T-101	ヒューリックレジデンス津田沼 ^(注1)	不動産信託受益権 ^(注3)	1,150,000
T-102	KDXレジデンス横濱紅葉坂 ^(注2)	不動産信託受益権	5,000,000
居住用施設 小計			6,150,000
H-27	グレイプス川崎新町	不動産信託受益権	1,470,000
H-28	グレイプスふじみ野	不動産信託受益権	1,520,000
ヘルスケア施設 小計			2,990,000
合計			9,140,000

- ② 売買契約締結日 : 2021年11月26日
 ③ 取得予定日 : 2021年11月30日 T-101 ヒューリックレジデンス津田沼
 2021年12月10日 T-102 KDXレジデンス横濱紅葉坂
 H-27 グレイプス川崎新町
 H-28 グレイプスふじみ野
 ④ 売主 : 後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
 ⑤ 取得資金 : 借入金^(注5)及び自己資金
 ⑥ 決済方法 : 取得日に全額支払

(注1) 本投資法人は、2022年4月1日付で、取得予定資産の名称を「KDXレジデンス津田沼」に変更することを予定しています。

- (注2) 本投資法人は、本取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています。本日時点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、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
- (注3) 本投資法人による取得時までにはT-101はみずほ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) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注5) 2021年11月30日付で取得予定のT-101の取得に係る借入金の詳細は、本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。2021年12月10日付で取得予定の3物件の取得に係る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

(T-44) KDXレジデンス東武練馬

(1) 譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定資産の名称	KDXレジデンス東武練馬
(3) 譲渡予定価格 ^(注1)	580,000千円
(4) 帳簿価額 ^(注2)	379,685千円
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額	200,314千円
(6) 買主	後記「5.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	2021年11月26日
(8) 譲渡予定日	2021年12月16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信託受益権の売買金額（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、2021年12月16日時点の想定した価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

2. 本取引の理由

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

昨年から続く新型コロナウイルス感染症の世界的流行は、生活様式やワークスタイルにも影響を与え、多くの企業でテレワークやサテライトオフィスの導入が進んだことに伴い、居住エリアや住戸タイプへの選好にも変化が生じています。通勤頻度の低下から都心部から郊外の交通利便性や住環境の優れたエリアへ住み替える動きもあり、これまで都心部に集中する傾向にあった住宅需要が都心近郊の多様なエリアへと分散する傾向が見られます。本投資法人は、このような賃貸住宅市場の変調を踏まえ、新規物件の取得については、東京都心に加えて都心近郊の交通利便性や住環境の優れたエリアに所在する物件の取得を検討していきます。一方、ヘルスケア施設については底堅い実需を背景にコロナ禍による運営環境への影響は相対的に軽微であり、かつ各オペレーターによる感染拡大防止への努めもあって、全般的に安定的な施設運営がなされています。ヘルスケア施設の取得にあたっては、三大都市圏を中心にエリアの分散を図るとともに、オペレーターの分散を念頭に置いたうえで安定した財務体質と優れた運営力を有するオペレーターが運営する物件の取得を検討していきます。

また、保有物件の入替えにあたっては、地方経済圏の物件に限定せず、東京経済圏の物件に関しても個別物件の収益性を見極めた上で売却検討の対象とし、賃貸マーケットが相対的に弱いエリアの物件や、築年数が古く修繕費等の増加が見込まれる物件、また、人口動態等により将来的に収益力の低下が予想される物件等の売却を検討していきます。本取引はこれらの方針に沿った新規物件の取得及び保有物件の売却となります。

取得予定資産のうち T-101 は、JR 総武線「津田沼」駅を最寄りとするシングルタイプの賃貸住宅であり、周辺の大学に通う学生や交通利便性を重視する単身者からの安定した賃貸需要が見込めるものと判断し、本物件の取得を決定しました。T-102 は、JR 京浜東北・根岸線「桜木町」駅から徒歩圏に所在する新築のファミリー向け賃貸住宅であり、規模感のある希少性の高い物件です。都心への近接性と居住の快適性を兼ね備えた地位の高い土地にあり、優れた交通利便性と生活利便性により安定した賃貸需要が見込めるものと判断し、本物件の取得を決定しました。

一方、ヘルスケア施設 2 物件については、いずれも東京経済圏に所在し、豊富な実績を有する大手のオペレーターが運営する施設であり、本投資法人のヘルスケア施設のポートフォリオの分散と収益安定性の向上に資する物件であると考えています。なお、本 4 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。

譲渡予定資産である「KDXレジデンス東武練馬」は、東部東上線「東武練馬」駅徒歩約 6 分に所在する賃貸住宅です。コロナ禍の影響による上述の市場環境の変化もあり、本投資法人のポートフォリオのうち、東京都内の中心部に所在するシングルタイプの物件については、低下した稼働率の回復が全般的に遅れており、一部の物件においては賃料の下落傾向も見受けられます。本譲渡予定資産については、これまでのところ比較的堅調な稼働状況にあるものの、周辺の競合物件においては稼働率確保のため募集賃料を下げ始めている例も見受けられることから、本譲渡予定資産についても今後の更なる収益性向上の余地は限定的であると考えています。また、築後約 15 年が経過し、今後の資本的支出や修繕費の増加が想定されるタイミングでもあることから、含み益を顕在化するには現時点での物件売却が最適であると判断し、本譲渡を決定しました。

3. 取得予定資産の概要

(T-101) ヒューリックレジデンス津田沼

物 件 名 称	ヒューリックレジデンス津田沼	
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	2021 年 11 月 30 日から 2031 年 11 月 30 日	
所 在 地 (注 1)	千葉県船橋市前原西四丁目 13 番 35 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	2,241.04 m ² (注 i)
	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	2,742.28 m ²
	竣 工 年 月	2012 年 3 月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ (注 3)	シングル
	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	99 戸
設 計 会 社	大成ユーレック株式会社 一級建築士事務所	
施 工 会 社	大成ユーレック株式会社	
建 築 確 認 機 関	一般財団法人住宅金融普及協会	
地 震 P M L 値	6.87% (注 ii)	
鑑 定 評 価 額	1,320,000 千円 (注 iii)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021 年 10 月 31 日現在) (注 iv)	
	テナントの総数 (注 4)	1
	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。

	賃貸戸数 ^(注7)	99戸
	賃貸面積 ^(注8)	2,477.01 m ² ^(注v)
	賃貸可能面積 ^(注9)	2,477.01 m ²
	稼働率 ^(注10)	100%
担保設定の有無		なし
PM会社 ^(注11)		株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
マスターリース会社 ^(注12)		株式会社タイセイ・ハウジープロパティ
マスターリース種別 ^(注13)		パススルー
マスターリース契約期間		2021年11月30日から2022年11月29日
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>「津田沼」は、明治22年(1889年)に千葉県北西部の谷津・久々田・鷺沼・藤崎・大久保新田の5村が合併した際、谷津の「津」、久々田の「田」、鷺沼の「沼」の三字を取って村名を「津田沼村」としたことが地名の由来とされます。1977年頃から、津田沼駅北口を中心とした大型商業施設の再開発により沿線有数のショッピングタウンとして発展し、次第に南口にも大学や商業施設の開発は広がりました。2013年頃には約35ヘクタールもの大規模再開発による「奏の杜」が誕生し、より「商」と「住」を兼ね備えた街へと発展を遂げました。本物件はJR総武線「津田沼」駅より徒歩約15分に位置する1K98戸、2DK1戸で構成されるシングルタイプの物件です。「津田沼」駅から「東京」駅までは約30分、「品川」駅までは約40分と乗り換えなしで移動可能であり、都心への交通利便性に優れた立地です。また、津田沼駅北口の「イオンモール津田沼」、「イトーヨーカドー津田沼店」、南口の「モリシア津田沼」、「奏の杜フォルテ」をはじめとした複数の大規模商業施設、金融機関、飲食店等の生活利便施設が充実しています。さらに、周辺には千葉工業大学や日本大学など複数の大学キャンパスが点在していることから、これらの大学に通う学生や利便性を重視した都心勤務の単身者からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>	

- (注i) 本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託を構成する信託財産は、①本物件の建物の敷地2,241.04 m²のほか、②本物件の売主と共有する本物件の建物の敷地に至る前面道路753 m²の共有持分100分の54です。
- (注ii) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2021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。
- (注iii) 価格時点は、2021年10月1日です。
- (注iv) テナントの内容は、本物件の売主が国内の事業会社に対して一括賃貸している賃貸借契約(固定賃料)に基づき記載していますが、本物件の売主と当該事業会社との間で2022年3月31日を終期とする解約合意書が締結されています。本物件の取得後、シングルタイプ98戸について、学生用住宅の運営事業者である株式会社学生情報センターの子会社との間で2022年4月1日を始期とする建物賃貸借契約を締結する予定です。なお、当該建物賃貸借契約の効力発生を前提とした、2022年4月1日時点の想定稼働率は98.0%です。
- (注v) 現在のテナントである国内の事業会社に対し、貸室以外に談話室49.55 m²も賃貸しています。

- (注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、番地住所による建物住所又は登記簿上の建物所在地(複数ある場合はそのうちの1の建物所在地)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又は都市計画で定められる指定容積率(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「タイプ」には、本物件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、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 m ² 以上60 m ² 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 m ² 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、取得予定資産については本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数を記載しています。また、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている又は締結される予定である場合、テナント総数を「1」として記載しています。以下同じです。
- (注5) 「総賃料収入」には、マスターリース種別がパススルーの場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）の合計額、またマスターリース種別が賃料保証の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注6) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別がパススルーの場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の合計額（住宅等の敷金・保証金等の合計。但し、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場合には、これを含みます。）を記載しています。但し、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を表示しています。但し、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パススルーの敷金・保証金等及び賃料保証の敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注7) 「賃貸戸数」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。以下同じです。
- (注8) 「賃貸面積」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積（本物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているもの又は表示予定のものを記載しています。以下同じです。
- (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。以下同じです。
- (注11) 「PM会社」は、本物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (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。
- (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ない場合については「-」と表示しています。

(T-102) KDXレジデンス横濱紅葉坂

物 件 名 称	KDXレジデンス横濱紅葉坂	
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3月30日から2031年12月31日	
所 在 地	神奈川県横浜市西区紅葉ヶ丘6番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,526.08 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	6,566.59 m ²
	竣 工 年 月	2021年2月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ	ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き6階建
	賃 貸 可 能 戸 数	75戸
設 計 会 社	株式会社光和設計 一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社イチケン	
建 築 確 認 機 関	日本建築検査協会株式会社	

地震 P M L 値	10.56% (注 i)
鑑定 評価 額	5,170,000 千円 (注 ii)
鑑定 評価 機関	一般財団法人 日本不動産鑑定研究所
テナントの内容	(2021年10月31日現在)
テナントの総数	1
総賃料収入	20,031 千円
敷金・保証金	23,282 千円
賃貸戸数	75 戸
賃貸面積	4,795.16 m ²
賃貸可能面積	4,795.16 m ²
稼働率	100%
担保設定の有無	なし
P M 会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社
マスターリース種別	パススルー
マスターリース契約期間	2021年12月10日から2022年12月9日
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
物件特性	かつてこの地にあった「神奈川奉公所」が設置された際に坂の両側に紅葉を植樹したことがその名の由来とされる「紅葉坂」の中程に位置する本物件は、全75戸で構成されるファミリータイプの新築物件です。JR京浜東北・根岸線及び横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約8分、横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅から徒歩約14分と2駅4路線の利用が可能で、最寄りの「桜木町」駅からは「横浜」駅まで約3分、「東京」駅まで約40分と優れた交通利便性を有します。また、横浜エリアの中でも屈指の賑わいのある街「みなとみらい」までは徒歩圏と利便性も高い一方で、閑静な高級住宅地としても知られ、都心への近接性と居住の快適性を兼ね備えた地位の高い土地にあります。最寄り駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店等の生活利便施設が揃い、保育園や小学校、公園に加え、「神奈川県立図書館」や「神奈川県立音楽堂」など県の文化施設等も近接する優れた居住環境を有することから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの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。
(注 i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が2021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。	
(注 ii) 価格時点は、2021年10月1日です。	

(H-27) グレイプス川崎新町

物件名称	グレイプス川崎新町	
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	2020年12月8日から2031年12月末日	
所在地	神奈川県川崎市川崎区小田栄二丁目3番2号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,716.87 m ²
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%

	容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,385.46㎡
	竣 工 年 月	2015年3月
	用 途	老人ホーム・保育所
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	居 室 数 / 定 員 数	69室 / 83人
設 計 会 社	大和小田急建設株式会社 一級建築士事務所	
施 工 会 社	大和小田急建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	一般財団法人日本建築センター	
地 震 P M L 値	3.54% (注 i)	
鑑 定 評 価 額	1,520,000千円 (注 ii)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021年10月31日現在)	
	テ ナ ン ト の 総 数	1
	テ ナ ン ト	SOMPOケア株式会社
	総 賃 料 収 入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	敷 金 ・ 保 証 金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。
	賃 貸 面 積	3,455.79㎡
	賃 貸 可 能 面 積	3,455.79㎡
	稼 働 率	100.0%
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	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2021年12月10日から2031年12月9日	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	本土地の一部は、都市計画道路 (3・2・3 富士見鶴見線) 区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。	
テ ナ ン ト の 契 約 概 要 (注 14)	<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2020年9月1日から2037年12月31日 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年毎の各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6カ月前までに書面で通知することにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定することができます。なお、かかる協議の際には、賃貸人および賃借人は、土地または建物に対する公租公課、消費者物価指数の増減率を参考にしよう努めるものとし ます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに賃貸人または賃借人から各相手方に対し書面による更新拒絶または解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、賃貸借契約は更新され賃貸借期間満了日の翌日から5年間継続するものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：1. 賃貸借契約は賃貸借期間中に解約することはできません。 2. 前項にかかわらず、賃借人は、賃貸人に対し解約を希望する日 (2034年1月1日以降であることを要する。) の12カ月前までに書面によって解約を予告し、かつ賃貸借期間満</p>	

		<p>了までの賃料相当額の解約違約金を、当該希望日までに賃貸人に支払うことにより、当該希望日をもって賃貸借契約を解約することができます。</p> <p>3. 前項のほか、賃借人は、2034年1月1日以降、賃貸人の書面による承諾を得て、賃料の12カ月相当額の解約違約金を賃貸人に支払うことにより賃貸借契約を即時解約することができます、また、賃貸人の書面による承諾を経て、賃借人と同等の資力・その他の信用力を有する賃借人候補者を賃貸人に紹介した結果として、賃貸人が当該賃借人候補者との間で本賃貸借契約と同等又はそれ以上の条件による本建物に関する賃貸借契約を締結した場合（なお、賃貸人は、合理的理由なく当該賃貸借契約の締結を拒絶することはできません。）には、当該解約違約金の支払を要せずに当該賃貸借契約上の賃料発生日の前日（2034年1月1日以降の日であることを要する。）をもって賃貸借契約を解約することができるものとします。</p>	
<p>入居者の状況・施設の概要 <small>(注15)</small> (2021年9月30日現在)</p>			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2015年4月24日
施設の類型	-	居室数（室）	69
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員（人）	83
居室面積帯（㎡）	-	入居者数（人）	68
入居時要件	-	入居率（%）	81.9
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）	-	-	
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>(アクセス良好なロケーション)</p> <p>本物件の所在する川崎市川崎区は人口約 153 万人を誇る川崎市の南東部に位置し、川崎駅を中心としたエリアには大小様々な商業施設のほか、川崎市役所を始めとする官公庁施設も集積しています。また、JR「川崎」駅からは東海道線で「東京」駅まで約 17 分、「横浜」駅まで約 8 分と都心部へのアクセスにも優れています。本物件は、JR 南部線「小田栄」駅徒歩約 2 分と駅至近に所在し、本物件から徒歩約 3 分にある川崎市バス「小田栄」停留所から「川崎」駅まで乗車時間約 7 分と交通利便性に優れた立地にあります。徒歩圏には「イトーヨーカドー」、「コーナン」などの商業施設や日用品店舗、郵便局など生活利便施設も充実し、相対的に優位な立地特性を有しています。</p> <p>(充実した設備を備えたハイクオリティ施設)</p> <p>本物件は、高いグレード感を有し、居室は全室個室でプライベート空間が確保されており、1 人用 55 室（18.27～25.26 ㎡）、2 人用 14 室（37.24～59.51 ㎡）の計 69 室で構成されます。また、広々としたダイニングホールや談話スペース等、共用スペースについても十分な設備水準を有しており、居住の快適性に配慮された作りとなっています。サービス内容もスタッフの日中 365 日常駐、看取り対応や近隣の医療機関との業務提携等充実していることから、安全で快適な暮らしを送るための環境が備わっています。</p> <p>(運営状況)</p> <p>本物件は、業界トップクラスの事業規模を有する SOMPO ケア株式会社により運営され、2015 年に開設された保育園を併設するサービス付き高齢者向け住宅です。中価格帯の利用料金設定に加えて、オペレーターの高</p>			

い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。

(注 i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2021 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。

(注 ii) 価格時点は、2021年10月1日です。

(注14) 「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15) 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。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。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。

⑤重要事項説明書に記載がない場合、該当がない場合、オペレーターから情報の提供が受けられなかった場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。以下同じです。

(H-28) グレイプスふじみ野

物 件 名 称	グレイプスふじみ野	
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	2020年12月8日から2031年12月末日	
所 在 地	埼玉県ふじみ野市南台一丁目15番12号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,510.04㎡
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	70%
建 物	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,620.65㎡
	竣 工 年 月	2013年10月
	用 途	共同住宅
設 計 会 社	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	86室 / 118人
設 計 会 社	大末建設株式会社 一級建築士事務所	
施 工 会 社	大末建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	株式会社国際確認検査センター	
地 震 P M L 値	5.10% (注 i)	
鑑 定 評 価 額	1,550,000千円 (注 ii)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021年10月31日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数	1	
テ ナ ン ト	SOMPOケア株式会社	
総 賃 料 収 入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
敷 金 ・ 保 証 金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
賃 貸 面 積	3,693.83㎡	
賃 貸 可 能 面 積	3,693.83㎡	
稼 働 率 (100.0%	

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	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	2021年12月10日から2031年12月9日（予定）		
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		
テナントの契約概要	<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2020年9月1日から2037年12月31日 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内であっても賃料が不当と認められるに至った場合は、2025年9月1日から5年毎の各賃貸借期間を対象として、それら各賃貸借期間開始日の6カ月前までに書面で通知することにより、相手方に対して賃料の改定を申し入れることができ、協議の上賃料を改定することができます。なお、かかる協議の際には、賃貸人および賃借人は、土地または建物に対する公租公課、消費者物価指数の増減率を参考にしよう努めるものとします。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の12カ月前までに賃貸人または賃借人から各相手方に対し書面による更新拒絶または解約の通知その他別段の意思表示をしないときは、賃貸借契約は更新され賃貸借期間満了日の翌日から5年間継続するものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約：1. 賃貸借契約は賃貸借期間中に解約することはできません。 2. 前項にかかわらず、賃借人は、賃貸人に対し解約を希望する日（2034年1月1日以降であることを要する。）の12カ月前までに書面によって解約を予告し、かつ賃貸借期間満了までの賃料相当額の解約違約金を、当該希望日までに賃貸人に支払うことにより、当該希望日をもって賃貸借契約を解約することができます。 3. 前項のほか、賃借人は、2034年1月1日以降、賃貸人の書面による承諾を得て、賃料の12カ月相当額の解約違約金を賃貸人に支払うことにより賃貸借契約を即時解約することができ、また、賃貸人の書面による承諾を経て、賃借人と同等の資力・その他の信用力を有する賃借人候補者を賃貸人に紹介した結果として、賃貸人が当該賃借人候補者との間で本賃貸借契約と同等又はそれ以上の条件による本建物に関する賃貸借契約を締結した場合（なお、賃貸人は、合理的理由なく当該賃貸借契約の締結を拒絶することはできません。）には、当該解約違約金の支払を要せずに当該賃貸借契約上の賃料発生日の前日（2034年1月1日以降の日であることを要する。）をもって賃貸借契約を解約することができるものとします。</p>		
入居者の状況・施設の概要 (2021年9月30日現在)			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2013年11月16日
施設の類型	-	居室数（室）	86
居住の権利形態	終身建物賃貸借契約	定員（人）	118
居室面積帯（㎡）	-	入居者数（人）	90
入居時要件	-	入居率（%）	76.3
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)	—	—	
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			
(閑静な住宅街に位置するロケーション優位)			
本物件の所在する埼玉県ふじみ野市は、交通便利性を活かした商品流通業や首都近郊農業などが盛んな街であり、都心から約 30km の都心近郊部に位置しながらも、新河岸川や雑木林など豊かな自然が残る良好な住環境を有しています。本物件は、東武東上線「ふじみ野」駅徒歩約 13 分に所在し、最寄り駅から「池袋」駅まで乗り換えなしで約 30 分と都心へのアクセスに優れた一方で、「福岡江川緑道」や複数の公園に近接するなど自然を身近に親しむことができる立地にあり、徒歩圏内には「ヤオコー」を始めとしたスーパーマーケットや日用品店舗、郵便局など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)			
本物件は、高いグレード感を有し、居室は全室個室でプライベート空間が確保されており、1 人用 55 室 (18.27~25.26 m ²)、2 人用 14 室 (37.24~59.51 m ²) の計 86 室で構成されます。また、広々としたダイニングホールや談話スペース等、共用スペースについても十分な設備水準を有し、居住の快適性に配慮された作りとなっています。サービス内容もスタッフの日中 365 日常駐、看取り対応や近隣の医療機関との業務提携等充実していることから、安全で快適な暮らしを送るための環境が備わっています。			
(運営状況)			
本物件は、業界トップクラスの事業規模を有する SOMPO ケア株式会社により運営され、2013 年に開設されたサービス付き高齢者向け住宅です。中価格帯の利用料金設定に加えて、オペレーターの高い信用力や運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により安定的な運営が可能と分析しています。			
(注 i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2021 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。			
(注 ii) 価格時点は、2021年10月1日です。			

4. 譲渡予定資産の概要

(T-44) KDXレジデンス東武練馬

物 件 名 称	KDXレジデンス東武練馬		
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	2007 年 3 月 9 日から 2023 年 8 月 31 日		
所 在 地	東京都練馬区北町一丁目 27 番 9 号		
土 地	所 有 形 態	所有権	
	敷 地 面 積	283.32 m ²	
	用 途 地 域	近隣商業地域/準工業地域	
	建 蔽 率	80%/60%	
	容 積 率	400%/200%	
建 物	所 有 形 態	所有権	
	延 床 面 積	1,106.56 m ²	
	竣 工 年 月	2007 年 2 月	
	用 途	共同住宅・店舗	
	タ イ プ	シングル	
	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	37 戸		
地 震 P M L 値	6.14% (注 i)		

取得年月日	2013年8月7日
取得価格	420,000千円
鑑定評価額	565,000千円(注ii)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
担保設定の有無	なし
テナントの内容	(2021年10月31日現在)
テナントの総数	1
総賃料収入	3,005千円
敷金・保証金	3,842千円
賃貸戸数	37戸
賃貸面積	931.82㎡
賃貸可能面積	931.82㎡
稼働率	100%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
(注i) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2021年7月付で作成したポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。	
(注ii) 価格時点は、2021年7月31日です。	

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

(T-101) ヒューリックレジデンス津田沼

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

(T-102) KDXレジデンス横濱紅葉坂

名称	合同会社RF2
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RFホールディング 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	100万円(2021年10月1日現在)
設立年月日	2020年3月16日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持ち株比率	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社との関係	
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、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ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社(以下「KIP」といいます。)の100%親会社です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と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、K I Pが売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者等への 該 当 状 況	当該会社は、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。

(H-27) グレイプス川崎新町及び (H-28) グレイプスふじみ野

名 称	合同会社KSLF10
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KSLF10 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	100万円（2021年10月1日現在）
設 立 年 月 日	2020年10月6日
純 資 産	売主の意向により非開示とします。
総 資 産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持ち株比率	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社との関係	
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K I P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、K I Pが売主よりアセットマネジメント業務を受託しています。
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」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。

(2) 譲渡先の概要

名 称	株式会社ルーフ
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号丸の内ビルディング34階3401区
代表者の役職・氏名	代表取締役 木村武史
事 業 内 容	不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋及び管理他
資 本 金	2,000万円（2021年10月1日現在）
設 立 年 月 日	2001年4月2日
純 資 産	買主の意向により非開示とします。
総 資 産	買主の意向により非開示とします。
大株主及び持ち株比率	買主の意向により非開示とします。

本投資法人・本資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と買主の間には、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。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」には該当しません。

6. 物件取得者等の状況

(T-102) KDXレジデンス横濱紅葉坂

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社RF2	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2021年3月30日	—
取得価格	4,443,000,000円(税抜)	—

(H-27) グレイプス川崎新町

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KSLF10	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2020年12月8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。(注)	—

(H-28) グレイプスふじみ野

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KSLF10	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2020年12月8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。(注)	—
------	----------------------------------	---

(注) 取得予定日である 2021 年 12 月 10 日において、売主保有期間が 1 年を超えるため記載を省略します。

(T-101) ヒューリックレジデンス津田沼及び本譲渡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及び譲渡ではないため記載を省略します。

7. 媒介の概要

(1) 本取得

(T-101) ヒューリックレジデンス津田沼

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	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、グループの管理運営、第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業等
資本金	40,320百万円(2021年9月末現在)
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料等	17,250千円(消費税別途)
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3物件(T-102)、(H-27)及び(H-28)の取得に係る取引に媒介はありません。

(2) 本譲渡

名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 太田陽一
事業内容	不動産仲介業(売買仲介および賃貸仲介) 新築販売受託業(新築マンション・建売等の販売代理) 不動産販売業(新築マンションの分譲・リノベーション事業等)
資本金	13億9,630万円(2021年3月末現在)
設立年月日	1972年3月10日
媒介手数料等	先方の同意が得られていないため、非開示
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	当該会社は、投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める「利害関係者」に該当しません。

8. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産(T-101)の取得に関連し、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対し媒介業務を委託する予定です。媒介の概要は、前記「7. 媒介の概要」に記載のとおりです。また、(T-102)、(H-27)及び(H-28)の取得に係る取引についても、上記のとおり、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との取引に該当します。このため、本資産運用会社は、レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に則り、本4物件の取引について、2021年11月25日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2021年11月26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-102)、(H-27)及び(H-28)については、同日開催の投資法人役員会の審議を経て承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、本3物件の取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

9. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、(T-101)に係る構造設計関連書類(構造計算書、構造図面等)の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを確認しています。なお、(T-102)、(H-27)及び(H-28)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。

10. 今後の見通し

本取引が本投資法人の2022年1月期(第20期:2021年8月1日~2022年1月31日)及び2022年7月期(第21期:2022年2月1日~2022年7月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、現時点において2022年1月期及び2022年7月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正はありません。

なお、本譲渡に伴い178百万円の譲渡益が発生する見込みであり、当該譲渡益については、その一部を内部留保した上で残額を2022年1月期の分配金に充当する予定ですが、その一方で、当初予定していた内部留保の取崩し額を減額する想定のため、2022年1月期の分配金の予想の修正もありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名	ヒューリックレジデンス津田沼
鑑定評価額	1,320,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,320,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、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	1,370,000,000	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	81,227,287	
可能総収益	85,325,912	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	4,098,625	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	18,284,491	
維持管理費	2,247,840	類似不動産の費用水準を参考に査定し、計上
水道光熱費	899,136	類似不動産の実績額等を参考に査定し、計上
修繕費	3,776,040	エンジニアリング・レポート記載の原状回復工事後の修繕費の年平均額に基づき計上
PMフィー	1,495,509	類似不動産の水準を参考に査定し、計上
テナント募集費用等	2,459,719	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	6,190,900	2021年度評価額に基づいて査定し、計上
損害保険料	136,384	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	1,078,963	維持管理費、その他雑費の予備費等について査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	62,942,796	
(4) 一時金の運用益	64,501	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,633,750	エンジニアリング・レポート記載の原状回復工事後の更新費の年平均額に基づき、CMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	60,373,547	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,300,000,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,890,000,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

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。
----------------------------	--

物件名	KDXレジデンス横濱紅葉坂
-----	---------------

鑑定評価額	5,170,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2021年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,170,000,000	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	5,250,000,000	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	246,196,000	
可能総収益	256,823,000	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	10,627,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	38,763,000	
維持管理費	3,900,000	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	1,741,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,731,000	過年度実績額、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	5,690,000	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	9,247,000	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	14,676,000	令和3年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	305,000	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	473,000	インターネットサービスに係る費用をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	207,433,000	
(4) 一時金の運用益	236,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,986,000	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))	204,683,000	
(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	5,080,000,000	
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	4,970,000,000	
土地比率	68.8%	
建物比率	31.2%	

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。
----------------------------	--

物件名	グレイプス川崎新町
-----	-----------

鑑定評価額	1,520,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,520,000,000	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	1,550,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	10,298,313	
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	903,240	類似不動産の更新費を参考に査定し、計上
PMフィー	1,200,000	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上
公租公課	6,708,200	2021年度実績額に基づいて査定し、計上
損害保険料	150,540	類似不動産の保険料率を参考に査定し、計上
その他費用	1,336,333	維持管理費、その他雑費の予備費等について査定し、情報提供業務費用を契約額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	64,107,687	
(4) 一時金の運用益	186,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,217,884	類似不動産の更新費を参考に査定し、CMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	62,075,803	
(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	1,500,000,000	
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	4.2%	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	1,800,000,000	
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	

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、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

物件名	グレイプスふじみ野
-----	-----------

鑑定評価額	1,550,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,550,000,000	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	1,580,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	9,393,497	
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	951,120	類似不動産の修繕費を参考に査定し、計上
PMフィー	1,200,000	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上
公租公課	5,721,600	2021年度実績額に基づいて査定し、計上
損害保険料	158,520	類似不動産の保険料率を参考に査定し、計上
その他費用	1,362,257	維持管理費、その他雑費の予備費等について査定し、情報提供業務費用を契約額に基づき計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	68,609,503	
(4) 一時金の運用益	195,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,334,392	類似不動産の更新費水準による検証を行い、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CMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	66,470,111	
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,540,000,000	
割引率	4.0%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,560,000,000	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	

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。
----------------------------	--

(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。

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

物件番号	取得予定資産の名称	鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)
T-101	ビューリックレジデンス津田沼	5.5%
T-102	KDX レジデンス横濱紅葉坂	4.1%
H-27	グレイプス川崎新町	4.4%
H-28	グレイプスふじみ野	4.5%

物件名	KDXレジデンス東武練馬
-----	--------------

鑑定評価額	565,000,000 円
-------	---------------

鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
------	----------------

価格時点	2021年7月31日
------	------------

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	565,000,000	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	573,000,000	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	34,734,000	
潜在総収益	36,551,000	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	1,817,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,234,000	
維持管理費	2,000,000	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	400,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,527,000	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	1,007,000	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	1,761,000	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	2,186,000	令和3年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	51,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	302,000	CATV 使用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	25,500,000	
(4) 一時金の運用益	53,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,060,000	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))	23,493,000	
(7) 還元利回り	4.1%	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	557,000,000	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	395,000,000	
土地比率	56.3%	
建物比率	43.8%	

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。
----------------------------	--

以上

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表（2021年12月16日時点（予定））

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

参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

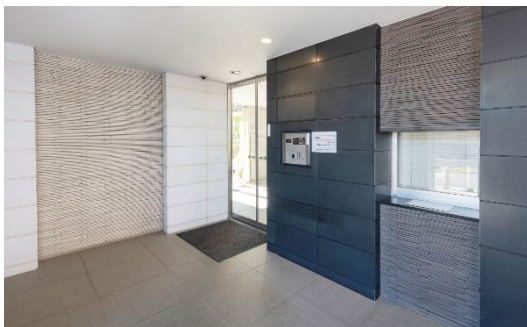
物件名	T-101 ヒューリックレジ デンス津田沼	T-102 KDXレジデンス 横濱紅葉坂	H-27 グレイプス川崎新 町	H-28 グレイプスふじみ 野
調査業者	大和不動産鑑定株 式会社	大和不動産鑑定株 式会社	大和不動産鑑定株 式会社	大和不動産鑑定株 式会社
調査書年月	2021年10月	2021年10月	2021年10月	2021年10月
今後12年間に必要と される修繕費	62,850	51,189	32,551	32,009
再調達価格	636,200	1,560,500	752,700	792,600

※上記の調査業者は、下記内容等の建物状況評価を実施しています。

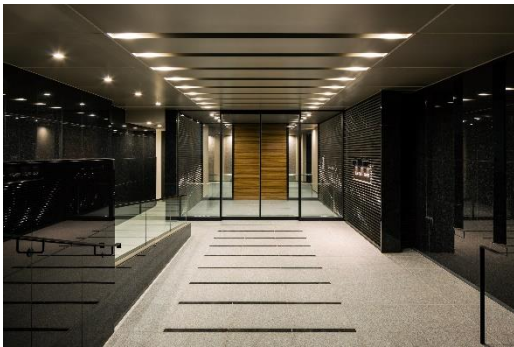
- ・本物件に関する関連法規適合状況調査
- ・建物の建築、設備に関する調査
- ・環境に関する調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・土壌環境調査
- ・再調達価格の試算

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図

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



H-27 グレイプス川崎新町



H-28 グレイプスふじみ野



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2021年12月16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	1.7	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.6	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.5	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.2	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.0	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉	2,087,000 (注2)	0.8	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	0.5	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	1.1	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	0.7	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	0.6	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			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	0.6	2013年8月7日
KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.5	2014年3月28日
KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.4	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	1.3	2014年8月7日
KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	0.9	2014年8月7日
KDXレジデンス大島	1,857,000	0.7	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	1.7	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	1.0	2015年10月30日
KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.4	2016年8月30日
KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.4	2016年8月1日
KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	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	2.7	2017年8月22日
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.7	2018年8月2日
KDXレジデンス日吉	2,635,300	0.9	2018年8月2日
KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日

	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.2	2019年2月21日
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	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	0.5	2020年11月2日
	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	0.8	2021年1月29日
	KDXレジデンス天王町	843,836	0.3	2021年3月1日
	KDXレジデンス川崎	910,000	0.3	2021年4月1日
	KDXレジデンス蒲田南II	780,000	0.3	2021年5月6日
	KDXレジデンス上石神井II	3,087,014	1.1	2021年8月2日
	ヒューリックレジデンス津田沼	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	1.8	2021年12月10日
	97物件 小計	153,921,658	55.5	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.0	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.5	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.6	2012年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.3	2013年8月7日
	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	0.2	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	1.3	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	2.5	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	20.6	
	居住用施設 135物件 小計	210,999,209	76.0	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.6	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.3	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.1	2018年3月1日
	天	2,630,000	0.9	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.6	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.4	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
	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	0.3	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.3	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	2.5	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
	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
	ヘルスケア施設 28 物件 小計	61,610,670	22.2	
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	0.9	2020年3月2日
	宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.8	
	165 物件 合計	277,569,879	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。

資産の取得・売却の概要

- 人口動態の変化により、安定的な賃貸需要が見込まれる都心近郊所在の居住用施設2物件の取得
- 大手オペレーターとの長期固定の賃貸借契約により、安定的な収益が見込まれるヘルスケア施設2物件の取得
- 収益性向上の余地が限られる都内所在のシングルタイプ賃貸住宅を売却、178百万円の売却益を計上予定

資産の取得

取得価格合計 9,140 百万円

	居住用施設	ヘルスケア施設		
	スポンサーサポート			
				
	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	グレイプス 川崎新町	グレイプス ふじみ野
所在地	千葉県船橋市	神奈川県横浜市	神奈川県川崎市	埼玉県ふじみ野市
取得価格	1,150百万円	5,000百万円	1,470百万円	1,520百万円
NOI利回り ^(注1)	5.5%	4.1%	4.4%	4.5%
築年数 ^(注2)	9.7年	0.8年	6.7年	8.2年



資産の売却

売却価格 580 百万円

	居住用施設
	
	KDXレジデンス 東武練馬
所在地	東京都練馬区
売却益 ^(注3)	178百万円
NOI利回り ^(注4)	4.4%
築年数 ^(注2)	14.8年

注1: 鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。

注2: 2021年11月26日時点

注3: 2021年11月26日時点での試算値であり、今後変更になる場合があります。

注4: 2021年1月期及び2021年7月期の実績NOIの合計値を売却価格で除して算出しています。

取得資産の概要 - 居住用施設 -

ヒューリックレジデンス津田沼

都心への通勤者や周辺大学の学生からの需要が見込まれるシングルタイプ物件



所在地	千葉県船橋市	竣工年月	2012年3月
賃貸可能戸数	99戸	タイプ	シングル
取得価格	1,150百万円	鑑定評価額 ^(注1)	1,320百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	5.5%	取得予定日	2021年11月30日
交通	J R 総武線 「津田沼」駅 徒歩約15分		

- 学生用住宅運営大手、株式会社学生情報センターの子会社（サブリース会社）との間で2022年4月を始期とする賃貸借契約を締結予定

事業会社へ一括賃貸

サブリース会社へ一括賃貸^(注2)



注1: 「鑑定評価額」は、2021年10月1日時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。
 注2: 賃貸借の対象は1Kタイプ98戸です。2DKタイプ1戸は賃貸借の対象に含まない予定です。

KDXレジデンス横濱紅葉坂

横浜ベイエリアを望む高台に立つ、大型の新築ファミリータイプ物件



所在地	神奈川県横浜市	竣工年月	2021年2月
賃貸可能戸数	75戸	タイプ	ファミリー
取得価格	5,000百万円	鑑定評価額 ^(注1)	5,170百万円
鑑定NOI利回り ^(注1)	4.1%	取得予定日	2021年12月10日
交通	J R 京浜東北・根岸線、横浜市営地下鉄ブルーライン 「桜木町」駅 徒歩約8分		

- 横浜エリア屈指の住環境と利便性を有する立地

- 横浜みなとみらいを見下ろす丘の上に位置し、桜の名所「掃部山公園」に隣接。周辺には横浜能楽堂をはじめ、図書館や音楽堂などの文化施設も充実
- みなとみらいの充実した商業エリアが徒歩圏内で利用可能
- 最寄り駅「桜木町」からは横浜、東京へのアクセスも良好



掃部山公園

取得資産の概要 - ヘルスケア施設 -

グレイプス川崎新町

充実した設備と質の高いサービスにより良質な住環境を提供する、業界屈指の大手オペレーター運営のサービス付き高齢者向け住宅



所在地	神奈川県川崎市	竣工年月	2015年3月
居室数/定員数	69室/83人	タイプ	サービス付き高齢者向け住宅
取得価格	1,470百万円	鑑定評価額(注)	1,520百万円
鑑定NOI利回り(注)	4.4%	取得予定日	2021年12月10日
交通	J R 南部線 「小田栄」駅 徒歩約2分		
オペレーター	SOMPOケア株式会社		

- 大型商業施設が隣接する生活利便性の高いエリアに所在
- プライバシーが確保された全室個室の居住空間と充実した共用施設
- 介護大手の「ツクイ」による24時間365日の介護サービス提供と「川崎七福診療所」との24時間連携体制による医療提供
- 1 Fに保育園を併設

グレイプスふじみ野



所在地	埼玉県ふじみ野市	竣工年月	2013年10月
居室数/定員数	86室/118人	タイプ	サービス付き高齢者向け住宅
取得価格	1,520百万円	鑑定評価額(注)	1,550百万円
鑑定NOI利回り(注)	4.5%	取得予定日	2021年12月10日
交通	東武東上線 「ふじみ野」駅 徒歩約13分		
オペレーター	SOMPOケア株式会社		

- 住宅エリアの落ち着いた住環境に加え、周辺にはスーパーなどの生活利便施設も充実
- 分譲住宅に準拠した性能とプライバシーが確保された全室個室の居住空間
- 在宅介護事業者「やさしい手」による24時間対応の介護サービス提供と「富家病院」との連携による医療提供

注: 「鑑定評価額」は、2021年10月1日時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。