

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年2月4日

【発行者名】 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 佐藤 啓介

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
レジデンシャル・リート本部企画部長 山本 晋

【電話番号】 03-5157-6011

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券に係る投資法人の名称】 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 5,930,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 306,000,000円
(注1) 発行価額の総額は、2019年1月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
(注2) 売出価額の総額は、2019年1月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

(英文表示: Kenedix Residential Next Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

36,500口

(注) 一般募集の需要状況等を勘案し、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から1,825口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

5,930,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人（後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年1月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.kdr-reit.com/ir/press/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2019年2月13日（水）から2019年2月18日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2019年2月14日（木）から2019年2月15日（金）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年2月8日（金）から、最短で2019年2月13日（水）まで、最長では2019年2月18日（月）までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年2月13日（水）から2019年2月18日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2019年2月13日（水）の場合、
申込期間は「2019年2月14日（木）から2019年2月15日（金）まで」
- ② 発行価格等決定日が2019年2月14日（木）の場合、
申込期間は「2019年2月15日（金）から2019年2月18日（月）まで」
- ③ 発行価格等決定日が2019年2月15日（金）の場合、
申込期間は「2019年2月18日（月）から2019年2月19日（火）まで」
- ④ 発行価格等決定日が2019年2月18日（月）の場合、
申込期間は「2019年2月19日（火）から2019年2月20日（水）まで」
となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2019年2月20日（水）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年2月8日（金）から、最短で2019年2月13日（水）まで、最長では2019年2月18日（月）までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年2月13日（水）から2019年2月18日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2019年2月13日（水）の場合、
払込期日は「2019年2月20日（水）」
- ② 発行価格等決定日が2019年2月14日（木）の場合、
払込期日は「2019年2月21日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が2019年2月15日（金）の場合、
払込期日は「2019年2月22日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が2019年2月18日（月）の場合、
払込期日は「2019年2月25日（月）」
となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店
東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年2月13日（水）から2019年2月18日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払込み、一般募集の発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合計		36,500口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 共同主幹事会社は、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村証券株式会社です（以下「共同主幹事会社」と総称します。）。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（5,930,000,000円）は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (2) オファリングハイライト ① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ（ロ）外部成長の質と量の両立」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の購入資金の一部に充当します。また、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限（296,000,000円）については、手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2019年1月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

①申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

②申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

③申込証拠金には利息をつけません。

④一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が2019年2月13日(水)の場合、
受渡期日は「2019年2月21日(木)」

(ロ) 発行価格等決定日が2019年2月14日(木)の場合、
受渡期日は「2019年2月22日(金)」

(ハ) 発行価格等決定日が2019年2月15日(金)の場合、
受渡期日は「2019年2月25日(月)」

(ニ) 発行価格等決定日が2019年2月18日(月)の場合、
受渡期日は「2019年2月26日(火)」

となりますので、ご注意ください。

⑤一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

1,825口

(注1) 上記売出数は、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がケネディクス株式会社から1,825口を上限として借り入れる本投資口です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.kdr-reit.com/ir/press/index.html>）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

306,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2019年1月18日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2019年2月14日（木）から2019年2月15日（金）まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2019年2月21日（木）

（注）上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

①申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

②申込証拠金には利息をつけません。

③オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から1,825口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2019年2月4日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社が割当先とする本投資法人の投資口1,825口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2019年3月11日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年3月6日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、SMB C日興証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ①発行価格等決定日が2019年2月13日（水）の場合、
「2019年2月16日（土）から2019年3月6日（水）までの間」
- ②発行価格等決定日が2019年2月14日（木）の場合、
「2019年2月19日（火）から2019年3月6日（水）までの間」
- ③発行価格等決定日が2019年2月15日（金）の場合、
「2019年2月20日（水）から2019年3月6日（水）までの間」
- ④発行価格等決定日が2019年2月18日（月）の場合、
「2019年2月21日（木）から2019年3月6日（水）までの間」
となりますので、ご注意ください。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行の制限

- (1) ケネディクス株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第13期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日） 2018年10月30日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2019年2月4日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、臨時報告書を2018年10月30日に関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2018年11月15日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年10月30日付の有価証券報告書（2018年11月15日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については、単位未満の金額を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の比率の合計が一致しない場合があります。

1 投資方針

(1) 事業の概況（イントロダクション）

① 本投資法人の特徴

本投資法人は、「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指すべく、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設である不動産関連資産を投資対象とする投資法人として、2012年4月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。本投資法人は、独立系不動産運用会社であるケネディクス株式会社（以下「スポンサー」ということがあります。）の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）と人材を受け継ぐ本資産運用会社によるその資産運用を委託し、不動産に関連するトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことで、独立系不動産運用会社をスポンサーとするJ-REIT(注1)ならではの「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行ってきました。また、2017年3月には、訪日外国人旅行者の増加等による短期滞在者向け施設への社会的ニーズの高まりを受けて、主たる投資対象である賃貸住宅等に加え、従たる投資対象として宿泊施設（ホテル等）への投資を可能とするための規約の一部変更を実施する等、更なる成長機会の獲得にも努めてきました。

一方、ジャパン・シニアリビング投資法人（2018年3月1日付で本投資法人と合併して消滅したジャパン・シニアリビング投資法人をいいます。以下「JSL」ということがあります。）は、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等のシニアリビング施設及び病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等のメディカル施設を投資対象とする投資法人として、ケネディクス株式会社等をスポンサーとして、2015年7月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。資本市場とヘルスケア業界をつなぐ担い手として、社会的インフラとなるヘルスケア関連施設に特化したポートフォリオを構築し、安定的な運用を行うことにより、投資主価値の最大化を図ってきました。

上記のように、本投資法人及びJSL（以下、併せて「両投資法人」ということがあります。）はそれぞれの特徴を活かし、いずれもケネディクス株式会社のスポンサーサポートを受けながら、着実に運用実績を積み重ねてきましたが、「人が居住・滞在する空間」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が、合併によりそれぞれの特徴と強みを融合することで、より確実に両投資法人の今後の更なる成長、投資主価値の最大化を実現できるという考えの下、2018年3月1日付で本投資法人を吸収合併存続法人、JSLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。また、本合併と同時に、規約の一部を変更し、主たる投資対象に従来の居住用施設に加え、ヘルスケア施設と従たる投資対象であった宿泊施設を追加する投資方針の変更を実施しました。これにより、本投資法人は、居住用施設からヘルスケア施設、宿泊施設まで「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と持続的な成長を追求するREITへと進化し、商号を「ケネディクス・レジデンシャル投資法人」から「ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人」に変更しました。

本合併後においては、2018年8月に約3年半ぶりとなる公募増資（以下「前回公募増資」ということがあります。）による資金調達を実現し、借入金と併せて取得価格の合計262億円（前回公募増資直前である2018年7月6日付で取得した1物件（以下「2018年7月期中取得済資産」ということがあります。）の取得価格を含みません。）の新規資産（以下、2018年7月期中取得済資産を除き、「前回公募増資時の取得済資産」ということがあります。）の取得を行いました。更に、本合併及び前回公募増資に伴い資産規模や時価総額等が拡大したことにより、同年9月には「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」（注2）への組入れを果たし、また、同年11月には資金調達の多様化を目的とする約2年ぶりの投資法人債の発行を実現する等、本合併を契機として、更なる成長に向けた好循環サイクルを実現しています。

この結果、本書の日付現在、本投資法人が運用するポートフォリオは、賃貸住宅等の居住用施設118物件（取得価格の合計178,435百万円）（注3）及び有料老人ホーム等のヘルスケア施設21物件（取得価格の合計44,442百万円）からなる合計139物件（取得価格の合計222,877百万円）となりました。

（注1）「J-REIT」とは、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人をいい、当該市場を「J-REIT市場」といいます。以下同じです。

（注2）「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」は、FTSEグループが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）との協力により開発したインデックスであり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。以下同じです。

（注3）居住用施設の物件数及び取得価格の合計については、底地1物件を含みます。

② 投資方針

本投資法人は、主として、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が、(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。）又は(iii)宿泊施設である不動産関連資産への投資を行います。

本投資法人は、居住用施設からヘルスケア施設、宿泊施設まで「人が居住・滞在する空間」への幅広い投資を通じて、安定的な収益の獲得と持続的な成長を追求します。

(イ) 「居住用施設」、「ヘルスケア施設」、「宿泊施設」の特性と各投資対象に対する投資の基本方針

a. 居住用施設への投資

本投資法人が投資対象とする居住用施設は、賃貸可能面積の過半が住居用途である賃貸住宅のほか、サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅又はこれらを裏付けとする資産（ただし、ヘルスケア施設に該当するものを除きます。）です。

賃貸住宅に代表される居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、景気に左右されにくい収益特性があるとともにテナントも分散されており、1物件当たりの規模も小さいためリスク分散を図りやすく、かつ流動性も高いため、相対的にリスクが低い投資対象であると、本投資法人は考えています。

本投資法人が居住用施設に投資するに際しては、土地自体が有する潜在的な収益力、いわば「土地が人を惹きつける力（人に住みたいと思わせる力）」に着目した投資判断を重視しています。すなわち、まずは土地が人を惹きつける力を見極めた上で、「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」（主として単身世帯を対象とするシングルタイプ、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スモール・ファミリータイプ又は主として3人以上の家族世帯を対象とするファミリータイプの賃貸住宅等）で構成されている物件を投資対象としています。この土地が人を惹きつける力は、単に最寄り駅からの距離だけで測れるものではなく、また、住戸タイプも今後増加が見込まれている単身世帯向けであれば良いというものでもなく、例えば、駅に近くても夜遅くまで喧騒が止まない場所よりは、最寄り駅から多少時間を要する距離にあっても閑静な住宅街の方が、ファミリータイプの安定的な需要が期待できると、本投資法人は考えています。かかる土地の評価に際しては、土地が人を惹きつける力を幅広い視点から分析すべく、具体的には以下の3つの投資尺度を用います。

■ 「地位（じぐらい）の高さ」

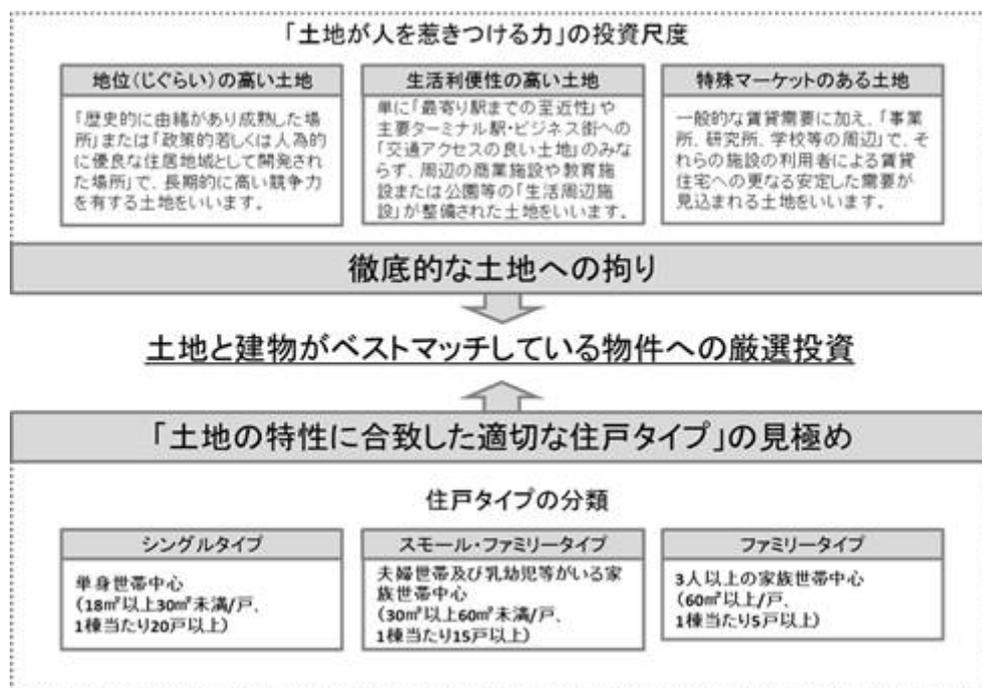
地位（じぐらい）の高い土地とは、「歴史的に由緒があり成熟した場所」又は「政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所」で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

■ 「生活利便性の高さ」

生活利便性の高い土地とは、単に「最寄り駅までの至近性」や主要ターミナル駅・ビジネス街への「交通アクセスの良い土地」のみならず、周辺の商業施設や教育施設又は公園等の「生活周辺施設」が整備された土地をいいます。

■ 「特殊マーケットの有無」

特殊マーケットのある土地とは、一般的な賃貸需要に加え、「事業所、研究所、学校等の周辺」で、それらの施設の利用者による賃貸住宅への更なる安定した需要が見込まれる土地をいいます。



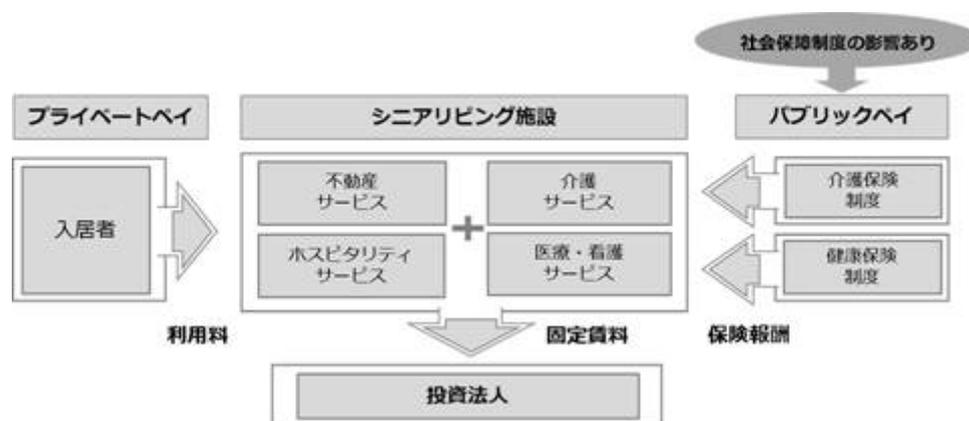
本投資法人は、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部の主要都市をいいます。以下同じです。）への人口流入が継続する人口動態に鑑み、東京経済圏所在の居住用施設へ重点的に投資を行うものの、前記「土地が人を惹きつける力」の観点から、東京経済圏以外の地域においても、賃貸住宅等について安定した需給バランスが見込まれ、投資対象として魅力ある土地が数多く存在すると考えています。本投資法人は、前記の投資尺度に基づき、東京経済圏を中心に、地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方都市をいいます。以下同じです。）に所在する賃貸住宅等の居住用施設についても、土地が人を惹きつける力を詳細に分析した上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、投資を行います。

b. ヘルスケア施設への投資

本投資法人が投資対象とするヘルスケア施設は、賃貸可能面積の過半が有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス等のシニアリビング施設及び病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等のメディカル施設として使用される不動産又はこれらを裏付けとする資産です。

本投資法人は、ヘルスケア施設では、賃料固定型の長期賃貸借契約を締結する強いニーズがオペレーターに存在することから、ヘルスケア施設の賃料は他の不動産に比較して経済情勢や景気の変動の影響を受けにくい性質があると考えています。本投資法人は、運営実績のあるオペレーターを選定の上、原則としてオペレーターと賃料固定型の長期賃貸借契約を締結することで安定したキャッシュ・フローの実現を図ります。一方、オペレーターの賃料の源泉は、入居者の支払う利用料（プライベートペイ）と介護施設においては介護保険報酬や健康保険報酬（パブリックペイ）に依存しています。一般に、入居者の支払う利用料の源泉の一部は年金であり、オペレーターの収益構造に照らすと、オペレーターの提供する各種サービスの収入は、国が定める社会保障制度の変更に低減するリスクがあり、かかるリスクはパブリックペイの割合が大きいほど高いものと本投資法人は考えていることから、本投資法人は、入居者が支払う費用の価格帯や、オペレーターの収入に占める介護保険報酬等の水準（パブリックペイとプライベートペイの比率）を勘案した上で投資判断を行います。

<シニアリビング施設における典型的な収益構造>



- (注1) 上記の図は、シニアリビング施設における典型的な収益構造であると本投資法人が分析している内容を模式化して記載したものであり、実際のシニアリビング施設における収益構造を正確に示しているとは限りません。
- (注2) シニアリビング施設において提供されるサービスの種類や内容は施設により異なります。オペレーターが自らサービス提供を行う場合だけでなく、業務提携先や入居者が選択した、オペレーター以外の事業者がサービス提供を行う場合があります。
- (注3) 「介護保険制度」とは、寝たきりや認知症などで介護が必要な高齢者について、社会保険の仕組みによって社会全体で支える制度をいいます。

本投資法人は、人々のライフサイクル全般にかかわる多種多様なヘルスケア施設に幅広く投資を行います。本書の日付現在の投資環境を踏まえ、シニアリビング施設が相対的に施設の流動化ニーズが高いことに加え、同市場が高い成長可能性を有すると考えていることから、ヘルスケア施設に対する投資においては、当面シニアリビング施設を中心に投資を行います。シニアリビング施設に関しては、介護保険制度の発足により介護認定者を対象とした介護型の施設の普及が全国的に進んでいますが、本投資法人は、要介護者向けに限らず、今後団塊の世代の高齢化に伴い市場の拡大が見込まれる自立者向け施設やCCRC(注)にも幅広く投資を行います。

また、本投資法人は、メディカル施設のうち病院については、病床機能分化に対応するための施設改修、病院建物の老朽化や耐震強度不足の問題から今後建替えが進むものと考えています。政府も戦略としてシニアリビング施設やメディカル施設等のヘルスケア施設の供給を後押しする施策を打ち出しており、「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」の策定に向けたパブリック・コメント手続が実施され、2015年6月26日には国土交通省より「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」が公表（同年7月1日付適用）されました。これらのことから、本投資法人では、今後、法令やガイドライン等に従い、病院を中心に投資対象として検討していく方針です。

- (注) 「CCRC」とは、「Continuing Care Retirement Community」の略語で、健康長寿社会を実現していくために健康型及び介護型の施設が、一つの地域に集積し、高齢者が健康状態に応じた継続的なケア環境の下で、自立した社会生活を送ることができるようなコミュニティ型施設をいいます。

<本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別特徴(注1)>

本投資法人の考えるシニアリビング施設の類型別の特徴は、以下のとおりです。なお、以下は、各類型のシニアリビング施設が有していると本投資法人が考えている月額入居費用、居室面積、居室内設備及び共用部設備に関する一般的な特徴を、簡略化した上で記載しています。

	自立者向け		要介護者向け	
	中価格帯	高価格帯	中価格帯	高価格帯
月額入居費用 (注2)	10～30万円	30万円～	10～30万円	30万円～
居室面積	25～50m ²	50～100m ²	15～25m ²	18～25m ²
居室内設備	トイレ、洗面、エアコン等			
	浴室、キッチン等			
共用部設備	食堂、厨房、談話室等			
	大浴場、 余暇施設等		浴室(個室浴、共同浴室、 機械浴室)、ヘルパーステーション、 健康管理室、リハビリ室等	

(注1) 保有資産及び今後本投資法人が取得する可能性のある各シニアリビング施設が上記の表に記載の類型のうち各施設が該当する類型の特徴を全て有していることを保証又は約束するものではありません。

(注2) 「月額入居費用」は、一時金の収受がある場合には、当該一時金を入居契約で定める償却期間で按分した金額を月額利用料(食費を含みます。)の額に加算した金額を記載しています。

本投資法人は、高い専門性に基づく目利き力を活かし、(i)施設の用途、(ii)地域、(iii)利用料の価格帯、(iv)オペレーター及び(v)施設の規模の観点から、用途と提供サービス種類の分散、入居費用・利用者価格帯の分散及び社会保障制度(年金、介護保険、健康保険及び生活保護制度等)への依存度の分散を勘案した幅広い規模のヘルスケア施設への分散投資を行うとともに、三大都市圏(三大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏及び名古屋圏をいい、大阪圏とは大阪府、京都府、奈良県、兵庫県及び滋賀県の都市、名古屋圏とは愛知県、岐阜県及び三重県の都市をいいます。なお、三大都市圏を除く地方都市を以下「地方都市圏」といいます。)等を中心に全国への幅広い分散投資及び安定性や成長性の高いオペレーターに対する幅広い分散投資を行います。

c. 宿泊施設への投資

本投資法人が投資対象とする宿泊施設は、賃貸可能面積の過半が宿泊施設用途であるホテル等又はこれらを裏付けとする資産です。

ホテル等の宿泊施設は、事業形態や提供されるサービスが多岐にわたり、その収益性は個別的要素に大きく影響を受けるアセットであると考えています。本投資法人は、高い専門性に基づく目利き力を活かし、ビジネス又は観光による宿泊需要が見込める立地を厳選し、宿泊需要の種類に適したサービスタイプやグレード、室料価格帯等のバランスを見極め、安定した事業運営が見込まれる宿泊施設に投資を行います。また、ビジネス拠点や観光資源は日本全国に広範に存在していることから、東京経済圏及び地方経済圏への幅広い投資を行います。

また、オペレーターとの賃料契約形態については、一般的にホテル営業に係る売上げや営業利益等に連動した変動賃料が採用される場合も多くありますが、本投資法人では、宿泊施設への投資においてもキャッシュ・フローの安定性を重視することから、主に信用力と運営能力の高いオペレーターとの間で固定賃料の割合が高い長期の賃貸借契約が締結される宿泊施設への投資を行います。

(ロ) ポートフォリオの構築方針

本投資法人の主要なポートフォリオ構築方針は、以下のとおりです。

a. 本投資法人の用途別投資比率の目標

用途				投資比率目標
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅	60%以上
		施設運営者付き住宅	サービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	
	ヘルスケア施設	シニアリビング施設	有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設、デイサービス施設等	30%以下
		メディカル施設	病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設等	
	宿泊施設		ホテル等	20%以下
	その他		上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）等	10%以下

(注1) 複数の用途を有する施設においていずれの用途も賃貸可能面積の過半を占めない場合であっても、居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に該当する用途が合計で賃貸可能面積の過半を占める場合には、当該施設に投資することができ、この場合、最大の賃貸可能面積を占める用途をもって、当該施設の用途とみなすものとします。

(注2) 本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。ただし、投資する居住用施設、ヘルスケア施設又は宿泊施設に従たる用途として付帯して投資する場合があります。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

b. 本投資法人の地域別投資比率の目標

地域			投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県の主要都市	50%以上
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方都市	50%以下
	その他	上記以外の地域	

c. 本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標

区分	取得価格	
最低投資規模	居住用施設	1投資物件当たり 3億円以上
	ヘルスケア施設	1投資物件当たり 3億円以上
	宿泊施設	1投資物件当たり 5億円以上
	その他	1投資物件当たり 1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とします。	

(注) 本投資法人は、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することができます。

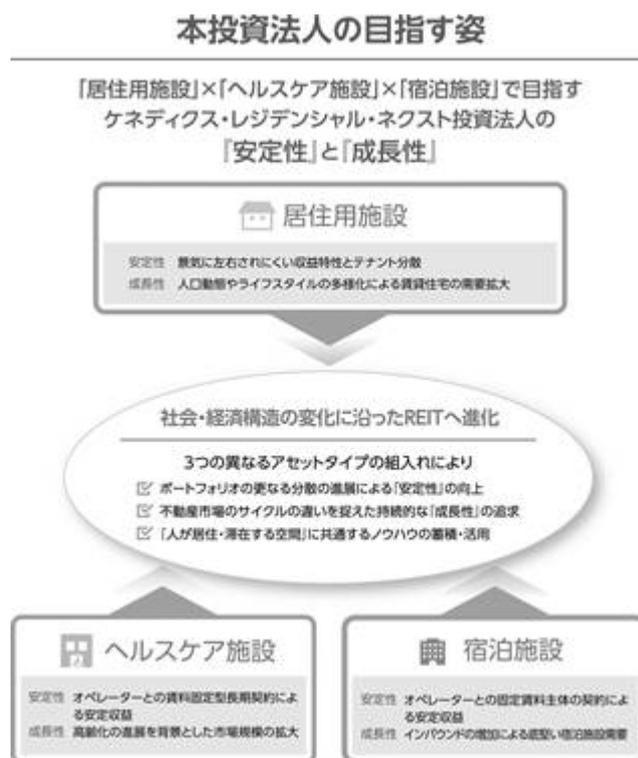
- (i) 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合
- (ii) 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合
- (iii) 投資済物件と関連の高い施設の場合

③ 本投資法人の目指す姿（社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化）

今後の人口動態や経済状況、人々のライフスタイルの多様化、少子高齢化の進展といった変化は居住用施設やヘルスケア施設に需要の拡大をもたらし、観光の産業化に伴う訪日外国人旅行者数やインバウンドの増加が宿泊施設への底堅い需要に影響を与える等、社会・経済構造の変化と不動産を取り巻く環境は密接に関連しており、そのトレンドを的確に捉えることは、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の向上を実現する上で重要であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設から、有料老人ホーム等のヘルスケア施設、ホテル等の宿泊施設まで「人が居住・滞在する空間」への投資を通じ、社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化し、「安定性」と「成長性」を高めることで投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人の目指すポートフォリオは、昨今の日本で起こっている社会・経済構造の変化を、不動産を介してこれからの収益力に転換する力を持ち、本投資法人の優位性を高めることを可能とするポートフォリオです。賃貸住宅等の居住用施設への投資を中心としながら、収益特性の異なる老人ホーム等のヘルスケア施設、ホテル等の宿泊施設にも投資を行い、3つの異なるアセットタイプを組み入れることで、以下のような効果が期待されます。

まず、(i)ポートフォリオの更なる分散の進展による「安定性」の向上が期待できます。また、(ii)本投資法人は、不動産市場のサイクルや個々の用途の不動産に係る投資市場のサイクルの違いを捉えながら、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設の3つの投資対象用途の中からその時々において最適な投資対象を選別し投資を実行する方針です。このように、マーケットの動向を踏まえ、その時点において「安定性」と「成長性」を兼ね備えた施設へ投資することにより、持続的な「成長性」の追求が期待できます。更には、(iii)このようなポートフォリオ構築の進展と資産規模の拡大により、「人が居住・滞在する空間」に共通するノウハウの蓄積・活用といった効果も期待できると、本投資法人は考えています。



(2) オファリングハイライト

本投資法人は、安定的なキャッシュ・フローを背景とするディフェンシブ性を持ちながら、外部成長・内部成長の両面において成長力を有するJ-REIT銘柄です。世界経済や資本市場の動向に不透明さが出てくる中においても、このディフェンシブ性を生かすと共に、今後の成長にも努めていきます (Defensive & Growth)。

① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ

- ・ “ネクスト” ステージ(注)における、資本市場の動向を捉えた2期連続の公募増資やクオリティに拘った物件取得、不動産マーケットの動向を適切に捉えた資産入替等の取組みを通じ、着実な資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を実現
- ・ 戦略的な資産入替を通じ、賃貸住宅市場の良好な需給環境が続く東京経済圏比率が増加
- ・ 居住用施設の賃料の上昇傾向の高まりを捉えると共に、本資産運用会社のノウハウを活用したヘルスケア施設のバリューアップ工事を通じ内部成長を実現

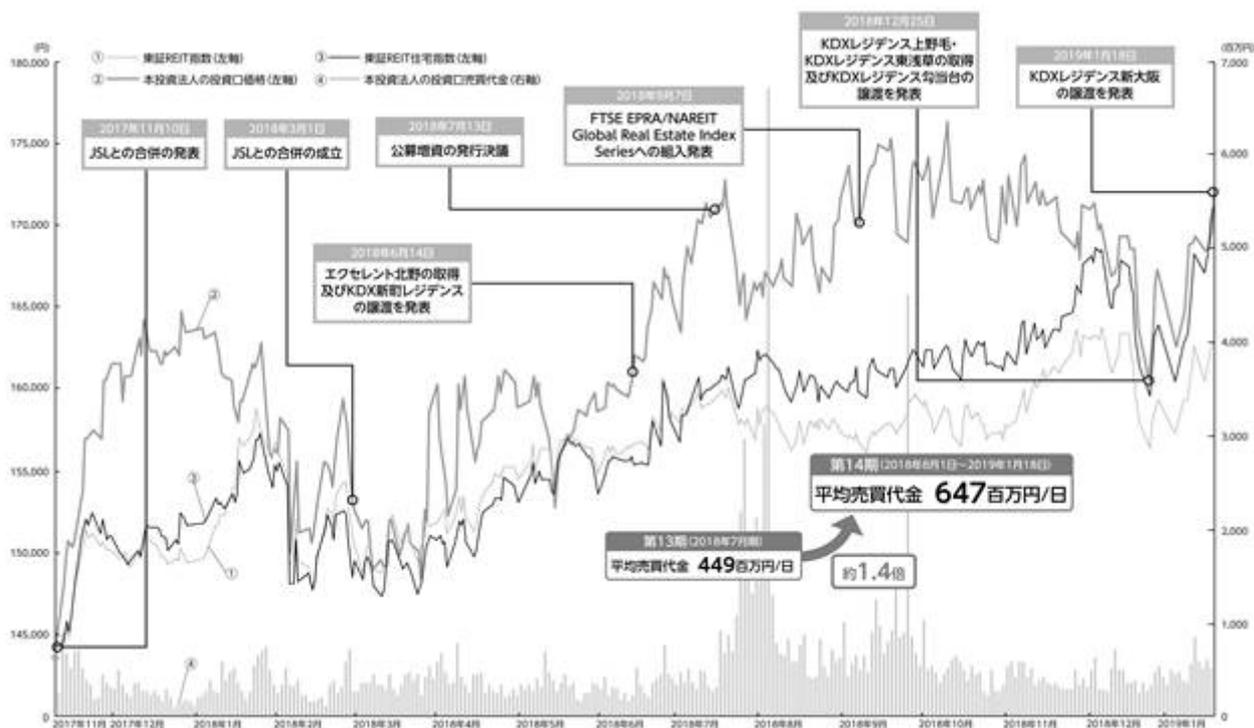
(注) 「“ネクスト” ステージ」とは、本合併による資産規模の拡大を踏まえた、本投資法人の新たな成長戦略が進展する段階をいいます。以下同じです。

(イ) “ネクスト” ステージにおける本投資法人の軌跡と成長テーマ

a. ジャパン・シニアリビング投資法人との合併以降、堅調な投資口価格パフォーマンスを実現

賃貸住宅の安定性に加え、公募増資による成長を背景として、2017年11月の本合併公表以降、本投資法人の投資口価格は堅調に推移しています。具体的には、本投資法人は本合併公表以降、戦略的な資産入替によるポートフォリオクオリティの改善及び資産売却益の実現や、匿名組合出資及びそれに伴う物件取得に係る優先交渉権等の獲得による新たなパイプライン創出など能動的な投資運用施策を実施し、続く2018年8月には約3年半ぶりとなる公募増資による資金調達を実現しました。調達した資金による新規の物件取得により、本投資法人の資産規模は、成長の目安としていた2,000億円を超える規模にまで拡大し、更に、本合併と公募増資を通じた時価総額の着実な増大により、2018年9月24日、「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」への組入れを実現しています。

また、本投資法人の投資口価格は、JSLとの合併、公募増資を伴う資産規模の拡大や不動産マーケットの動向を適切に捉えた資産入替等の取組みを通じ、東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を上回るパフォーマンスを実現するとともに、投資口の流動性向上も実現しています。



(出所) 本投資法人公表資料及びBloomberg掲載のデータを基に本資産運用会社にて作成

(注) 本投資法人の投資口価格及び東証REIT (住宅) 指数は、終値ベースで記載しています。また、東証REIT (住宅) 指数の推移については、2017年11月10日の東証REIT (住宅) 指数の終値を同日の本投資法人の投資口価格の終値に換算して指数化しています。

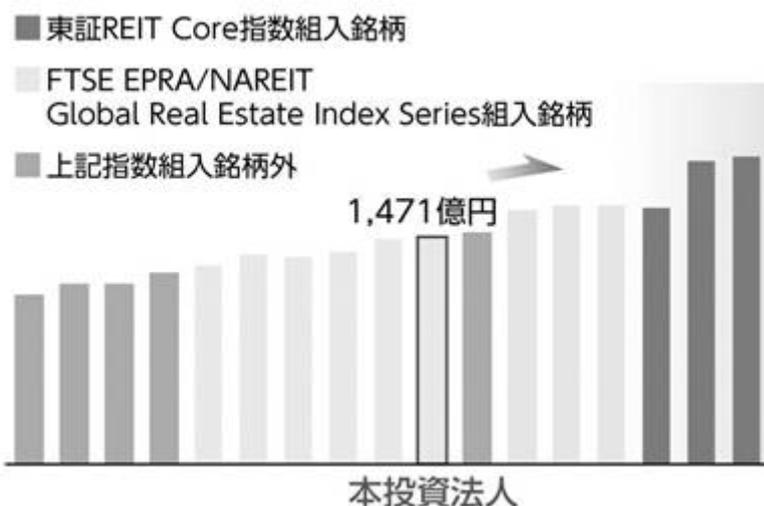
b. 更なる成長に向けて

本投資法人は、本合併以降、現在に至るまでの本投資法人を取り巻く資本市場の動向を踏まえた上で、上記のような成長サイクルに入った機会を逃すことなく本募集を実施し、これにより資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を実現することを目指します。

また、本投資法人は、2018年9月24日付でグローバルインデックスシリーズである「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」へ組み入れられました。本投資法人は、今後も資産規模の拡大を通じた時価総額の拡大を目指します。加えて、格付の向上に向け、着実な財務基盤の構築を目指します。

<東証REIT Core指数の組入状況>

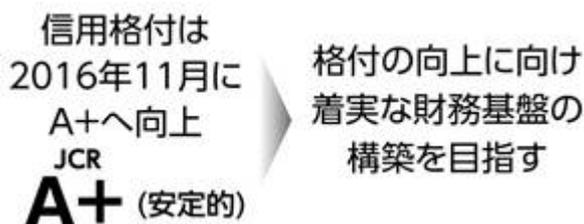
時価総額1,000億円以上2,000億円以下のREIT銘柄の指数組入状況は、以下のとおりです。



(注) 2018年12月末日時点のデータです。

<格付の状況>

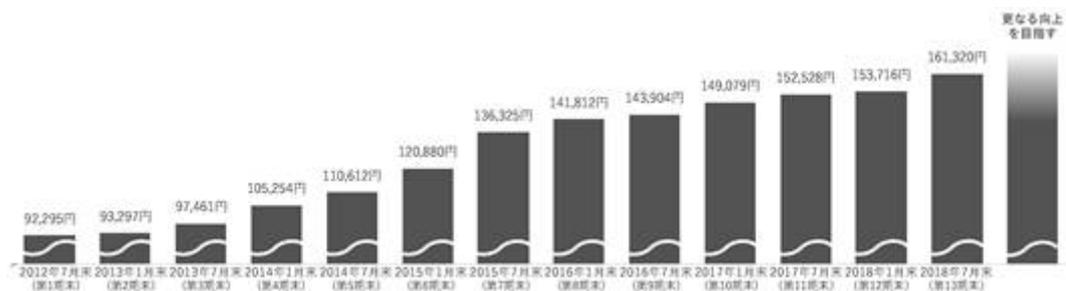
株式会社日本格付研究所(JCR)による本投資法人の信用格付は、2016年11月にA+（安定的）へ向上しました。本投資法人は、今後も格付の向上に向け着実な財務基盤の構築を目指します。なお、当該信用格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。



(注) 本書の日付現在において、本投資法人が取得済の格付より上位の格付の取得が見込まれているものではなく、かかる格付の取得を保証するものでもありません。以下同じです。

更に、本投資法人は、上場以来継続して1口当たりNAV(注)を増加させてきています。取得済資産の鑑定評価額の上昇等によるポートフォリオ含み損益の改善のみならず、継続的な資産の入替、更には合併等の積極的なポートフォリオの質の向上に資する取組みが、本投資法人の1口当たりNAVの増加に寄与してきました。本投資法人は、今後も1口当たりNAVの更なる向上を目指します。

<1口当たりNAVの推移>



(注) 「1口当たりNAV」は、以下のとおり算出しています。

第11期までの算出方法：「1口当たりNAV」= (期末純資産額-当期末処分利益+期末鑑定評価額-有形固定資産) / 発行済投資口数

第12期以降の算出方法：「1口当たりNAV」= (期末純資産額-分配金総額+期末鑑定評価額-有形固定資産-信託借地権) / 発行済投資口数

また、2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として投資口を2分割していることから、2018年1月末日(第12期末)以前の1口当たりNAVは、それぞれ2で除することにより、当該投資口分割の影響を反映しています。

(ロ) 外部成長の質と量の両立

本投資法人は、多様な手法を駆使し、ヘルスケア施設の取得に加えて、居住用施設の取得による外部成長も継続的に実施しています。本投資法人は、本合併後の2018年7月期中及び前回公募増資において、居住用施設4物件(取得価格の合計138億円)及びヘルスケア施設6物件(取得価格の合計123億円)を取得しています。また、これに加え、2019年1月期以降及び本募集において、居住用施設3物件(取得(予定)価格の合計31億円)及びヘルスケア施設4物件(取得(予定)価格の合計127億円)(以下、「プレザングラン 大田多摩川」、「KDXレジデンス上北沢」及び「KDXレジデンス上野毛」を併せて「前回公募増資後の取得済資産」ということがあり、「KDXレジデンス東浅草」、「ツクイ・サンシャイン町田」、「せらび恵比寿」及び「アルテ石屋川」を併せて「取得予定資産」ということがあり、「前回公募増資後の取得済資産」及び「取得予定資産」を併せて「前回公募増資後の取得(予定)資産」ということがあります。)を取得し、又は取得する予定であり、継続的な物件取得による資産規模の拡大により、ポートフォリオの更なる安定性の向上を実現しています。このように、2期連続の公募増資等の施策により、本投資法人の資産規模は、本合併の直後と比較して約400億円拡大する見込みです。

また、取得予定資産取得後の本投資法人が運用するポートフォリオは、賃貸住宅等の居住用施設119物件(注1)(取得(予定)価格の合計1,791億円)及び有料老人ホーム等のヘルスケア施設24物件(取得(予定)価格の合計541億円)からなる合計143物件(取得(予定)価格の合計2,332億円)となる予定です。

更に、本投資法人は、“厳選された”居住用施設及びヘルスケア施設の取得と地方経済圏における資産売却による戦略的な資産入替を行うことで、東京経済圏比率の上昇をはじめとするポートフォリオクオリティの改善も実現しています。なお、取得予定資産取得後におけるポートフォリオについては、エリア比率は東京経済圏が前回公募増資後(2018年8月2日時点)の59.5%から62.1%に上昇し、平均築年数(注2)は13.4年から13.0年に減少する見込みです。このように、東京経済圏に所在する物件や築年数の浅い物件などの優良物件の取得によりポートフォリオクオリティが向上していると、本投資法人は考えています。

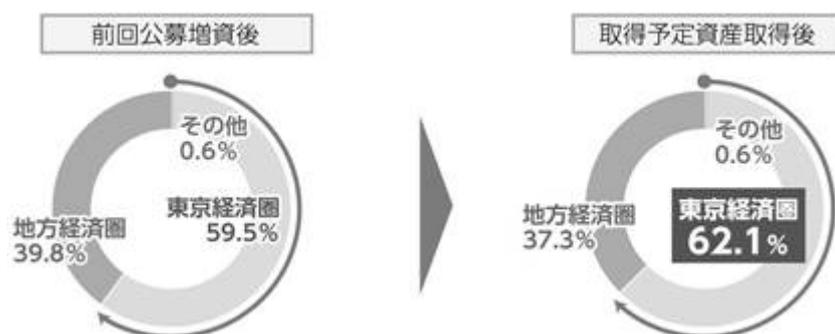
＜着実な資産規模の拡大と推移＞



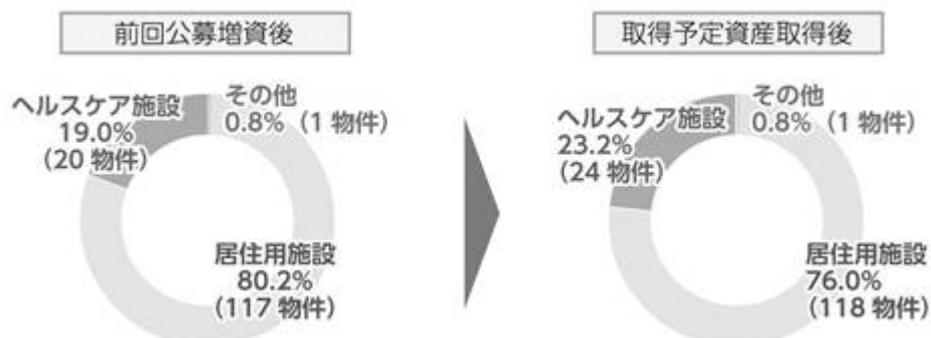
- (注1) 居住用施設の「物件数」及び「取得(予定)価格の合計」については、底地1物件を含みます。
- (注2) 「平均築年数」は、竣工日から2019年1月末日までの期間を取得(予定)価格で加重平均して算出しています(取得予定資産取得前後の各時点共通)。以下同じです。
- (注3) 2018年7月期に居住用施設1物件を譲渡しています。
- (注4) 2019年1月期及び2019年7月期に居住用施設を各1物件ずつ譲渡しています。
- (注5) 上記において「スポンサーサポート」とは、スポンサーが単独で出資して組成したファンド(以下「スポンサー単独出資ファンド」ということがあります。)が保有する又は保有していた物件を本投資法人が取得する又は取得した場合をいい、「ブリッジファンド」とは、本投資法人等(スポンサーが含まれる場合があります。)が出資して組成したファンド(以下「ブリッジファンド」ということがあります。)が保有する又は保有していた物件で、本投資法人が優先交渉権の付与を受けたものを取得する又は取得した場合をいいます。また、「本資産運用会社独自」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、かつスポンサー単独出資ファンド及びブリッジファンド以外の第三者が保有する又は保有していた物件を本投資法人が取得する又は取得した場合をいいます。
- (注6) 上図のデータにつき、より鮮明な記載は、本書「第三部 第2 その他」(新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙に続くカラー印刷頁)に掲載の「オファリングハイライト① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ」をご参照ください。

<前回公募増資後の取得（予定）資産の取得によるポートフォリオの変化>

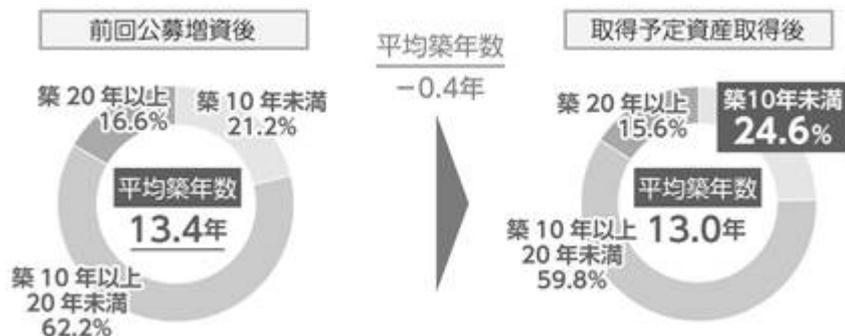
・エリア比率 取得（予定）価格ベース



・用途別投資比率 取得（予定）価格ベース



・築年数分布 取得（予定）価格ベース



(注) 「前回公募増資後」の数値は、2018年8月2日時点の本投資法人のポートフォリオに基づいて算出しています。また、「取得予定資産取得後」の数値は、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオに基づいて算出しています。以下同じです。

(ハ) 東京経済圏を中心とした物件の取得による外部成長と、賃料上昇やバリューアップ工事による内部成長

本投資法人は、外部成長として賃料上昇が見込まれる東京23区内の居住用施設を取得すると共に、内部成長として保有物件においても高い賃料上昇率を実現しています。また、ヘルスケア施設においても、東京経済圏を中心としたヘルスケア施設ポートフォリオの核となる優良物件であると本投資法人が考える施設の取得による外部成長に加え、物件のバリューアップ工事による内部成長も実現しています。

a. 居住用施設

(a) 東京23区内の希少物件を鑑定評価額を下回る競争力のある価格で取得

前回公募増資後の取得済資産及び取得予定資産のうち、以下の居住用施設が所在する「上北沢」、「上野毛」及び「浅草」は、その歴史的な経緯や政策的な開発状況に照らし、東京23区内の中でも「地位」が高い土地であると、本投資法人は考えています。また、これらの土地は、最寄り駅まで至近又は交通アクセスが良好であることはもとより、生活環境から見ても、周囲に商業施設や公園等が整備されていることから、「生活利便性」も高い土地であると、本投資法人は考えています。これらの要素を兼ね備える当該土地は、前記「(1) 事業の概況 (イントロダクション) ② 投資方針」に記載の投資方針に照らし、東京23区内の中でも希少な高い「土地が人を惹きつける力」を有する土地であると考えられるため、かかる物件の取得を通じて、本投資法人のポートフォリオの安定性及び収益性の向上を図ることができると、本投資法人は考えています。

各物件の詳細については、後記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要」をご参照ください。

	前回公募増資後の取得済資産		取得予定資産
			
名称	KDXレジデンス上北沢	KDXレジデンス上野毛	KDXレジデンス東浅草
所在地	東京都世田谷区	東京都世田谷区	東京都台東区
取得(予定)日	2019年2月1日	2019年2月1日	2019年2月21日
取得(予定)価格	1,360百万円	1,111百万円	687百万円
鑑定評価額	1,400百万円	1,200百万円	727百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.5%	4.8%
稼働率/賃貸可能戸数	94.9% / 39戸	97.8% / 34戸	100% / 36戸

(注) 「鑑定NOI利回り」は、本投資法人が各物件の取得の決定に際して取得した不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(鑑定NOI)を、当該物件の取得(予定)価格で除して算出しています。以下同じです。

(b) 居住用施設における賃料上昇

本投資法人の居住用施設のポートフォリオにおいては、賃料の上昇を着実に実現しています。すなわち、地域別の新規月額賃料の増減率(注1)は、直近の2019年1月期(注2)においては東京経済圏で2.5%、地方経済圏で0.7%、全体で2.0%上昇しており、特に東京経済圏中心に月額賃料の増減率は上昇基調にあります。中でも都心8区(注3)では2.9%、その他東京23区では2.4%、その他東京経済圏(注4)では1.6%の上昇率であり、都心8区やその他東京23区における伸び幅の大きさや、周辺エリア(その他東京経済圏)における直近の上昇基調も確認できます(注5)。更に、東京23区における賃料上昇の勢いは強く、今後の内部成長も期待できると、本投資法人は考えています。なお、2013年から2014年にかけては、「広尾・麻布」、「青山・原宿」など、港区や渋谷区において賃料上昇率が高く、2016年以降、「新宿」や、「門前仲町・葛西」、「神保町・秋葉原」などのエリアの賃料上昇が鮮明になっています。港区や渋谷区などのエリアも依然として上昇傾向は継続していますが、その他のエリアにおいても賃料上昇が始まっています。

(注1) 地域別の新規月額賃料の増減率については、東京経済圏、地方経済圏及び全国に所在する本投資法人の保有資産のうち居住用施設における、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。以下同じです。

(注2) 「2019年1月期」は、算出可能な直近期間(2018年8月1日から10月末日まで)により算出しています。

(注3) 「都心8区」とは、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

(注4) 「その他東京経済圏」とは、「東京経済圏」から東京23区を除いた、東京都(23区以外)、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上記3都県の主要都市をいいます。

(注5) 東京経済圏の新規月額賃料の増減率については、都心8区、その他東京23区及びその他東京経済圏に所在する本投資法人の保有資産のうち居住用施設における、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。以下同じです。

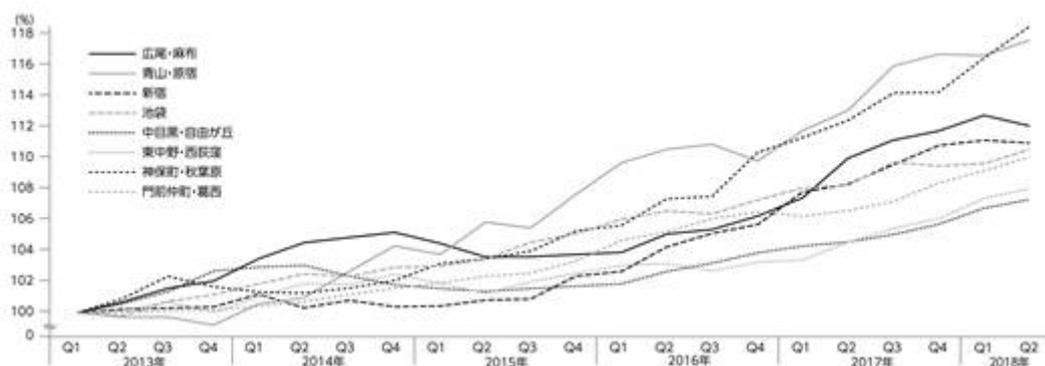
<本投資法人保有物件におけるエリア別賃料上昇率の推移（新規テナント）>

・地域別の新規月額賃料の増減率

・東京経済圏の新規月額賃料の増減率



<東京23区における賃料の上昇傾向>



(出所) アットホーム株式会社及び三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」を基に本資産運用会社にて作成

(注) コンパクトタイプ (30㎡以上60㎡未満) の8エリアを抜粋し、年間移動平均を採用、2013年Q1=100として算出しています。なお、「Q1」は1月から3月、「Q2」は4月から6月、「Q3」は7月から9月、「Q4」は10月から12月の期間をそれぞれ表しています。

b. ヘルスケア施設

(a) 東京経済圏を中心としたヘルスケア施設ポートフォリオの核となる施設の取得

前回公募増資後の取得（予定）資産である以下のヘルスケア施設4物件は、今後の高齢化の進展に伴い施設利用者の増加が見込まれる三大都市圏に所在し、そのうちの3物件は東京経済圏に所在しています。かかる物件の取得を通じ、東京経済圏を中心としたヘルスケア施設のポートフォリオを構築することで、ポートフォリオ収益の安定性及び成長性の向上が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

各物件の詳細については、後記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要」をご参照ください。

	前回公募増資後の取得済資産		取得予定資産	
				
名称	プレザングラン 大田多摩川	ツクイ・サンシャイン町田	せらび恵比寿	アルテ石屋川
所在地	東京都大田区	東京都町田市	東京都目黒区	兵庫県神戸市
取得(予定)日	2018年9月28日	2019年3月1日	2019年6月3日	2019年6月3日
取得(予定)価格	3,057百万円	6,934百万円	1,690百万円	1,061百万円
鑑定評価額	3,130百万円	7,070百万円	1,700百万円	1,430百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.5%	4.2%	7.7%
稼働率/居室数	100% / 80室	100% / 348室	100% / 34室	100% / 72室
オペレーター	株式会社ケア21	株式会社ツクイ	株式会社日本ケアリンク	医療法人社団博心会

(b) ヘルスケア施設におけるバリューアップ工事の実施及び契約条件の見直し

本投資法人は、本投資法人の保有する居住用施設及びヘルスケア施設の双方において、施設競争力の強化を目指し、バリューアップ工事を実施してきました。また、オペレーターとの協議を経て、賃料増額や契約期間の延長等の合意など契約条件の見直しも行っています。

<施設共用部のバリューアップ工事（ニチイホームたまプラーザ）>



<施設共用部のバリューアップ工事（ジョイステージ八王子）>



(注) ニチイホームたまプラーザの「投資リターン」は、バリューアップ工事（2018年12月実施のもの）に伴う契約条件の変更を踏まえた年間のキャッシュ・フロー増加額を、当該バリューアップ工事に要した金額で除して算出しています。また、ジョイステージ八王子の「投資リターン」は、バリューアップ工事（2016年12月実施のもの及び2018年12月実施のもの）に伴う契約条件の変更を踏まえた年間のキャッシュ・フロー増加額の合計額を、当該バリューアップ工事に要した金額の合計額で除して算出しています。また、ジョイステージ八王子の「賃料」については、2度の工事それぞれに伴う契約内容の変更に基づき賃料増加額の合計に基づき記載しています。

② 継続的な分配金の成長を実現するマネジメント力

- ・継続的な資産売却による含み益の顕在化と、内部留保の積増し・取崩しを駆使した分配金のマネジメント
- ・2018年3月の本合併を通じて獲得した負ののれんは分配金の一定水準の維持等に活用

本投資法人は、市場環境に即した資産入替を継続的に行っており、直近では3期連続の売却益による分配金の上積みを図ると共に、本合併により獲得した負ののれん(注)による内部留保の活用により、1口当たり分配金の最低水準の維持を図っています。また、本投資法人は、外部成長、内部成長及び財務コスト削減による安定的な成長も実現しています。今後も、不動産マーケットの状況を適切に捉えた戦略的な資産売却により生じる売却益と、本合併を通じて獲得した負ののれんによる内部留保の活用により、1口当たり分配金の上昇と安定的な成長を目指します。

(注) 「負ののれん」とは、合併時における会計上の被取得企業（JSL）の時価純資産に対し、会計上の取得企業（本投資法人）による取得原価が下回った場合の、その差額をいいます。

(イ) 継続的な分配金の成長



(注) 2018年2月28日を分割の基準日とし、2018年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。分割前の1口当たり分配金については、それぞれ2で除することにより、当該投資口分割の影響を反映しています。

(ロ) 戦略的資産入替及び負ののれんによる分配金マネジメント

a. 戦略的資産入替を通じた売却益の活用

本投資法人の居住用施設のポートフォリオは、2018年7月末日時点において保有する物件（2019年1月に譲渡済のKDXレジデンス勾当台及び2019年2月に譲渡済のKDXレジデンス新大阪を除く111物件）のうち109物件において鑑定評価額が帳簿価額を上回っており、居住用施設のポートフォリオ111物件における鑑定評価額と帳簿価額の差額（含み損益(注)）の合計は当該111物件の帳簿価額の合計の18.9%に相当する302億円に達しています。

(注) 「含み損益」とは、各物件について、2018年7月末日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額から当該時点の帳簿価額を控除した差額をいいます。なお、必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

含み益を有する保有物件(注1)	含み損益の合計/含み損益率(注1) (注2)
111物件中109物件	302億円/+18.9%

(注1) 居住用施設ポートフォリオにおける2018年7月末日時点の数値です。

(注2) 「含み損益率」とは、上記111物件について、2018年7月末日時点の含み損益の合計を当該時点の帳簿価額の合計で除した比率をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。

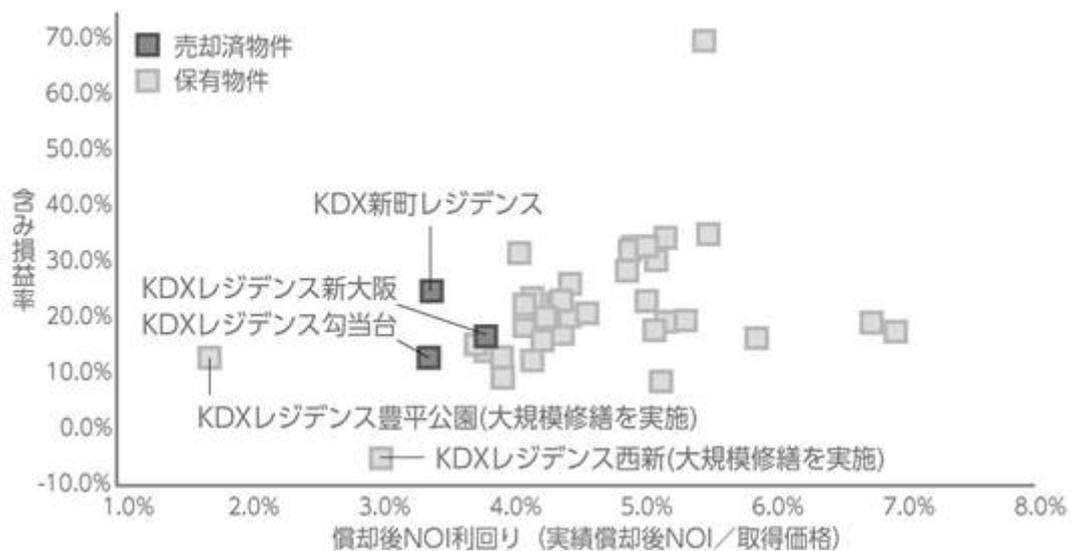
本投資法人は、活況を呈する現在の賃貸住宅売買マーケットにおいては、一部の物件を売却することにより含み益を顕在化し、投資主へ還元することが投資主価値向上に資するものと考えています。本投資法人は、収益性が低下した物件又は今後収益性が低下すると見込まれる物件については、戦略的な資産入替の一環として、継続的に売却を検討していく方針であり、それに際して獲得した売却益による分配金の上積みも行う方針です。売却対象の考え方としては、賃貸マーケットが相対的に弱いエリアの物件や、築年数が古く修繕費等の増加が見込まれる物件、また、人口動態等により将来的に収益力の低下が予測される物件を検討対象とする方針です。以上のような、売却対象の考え方に影響を与える個別の要素を考慮に入れながら、資産入替について、将来的な収支見通しに基づき判断を行っていきます。

また、本合併により、当面の間、各期において会計上の利益が税務上の所得を上回る見込みであり、税法上の導管性要件との関係でも、税金を負担することなく、各期において一定額の利益を分配金として分配することなく内部留保すること（内部留保の積増し）が可能となっています(注)。このため、売却益の活用方法としては、原則として分配金へ充当するものの、資産入替により大きな売却益が得られた場合には、当該売却益の一部を税負担が必要ない範囲で内部留保し、資産入替により得られた売却益が小さい場合には、当該内部留保を取り崩して分配金へ充当することにより、今後の分配金水準の平準化を図っていく方針です。

(注) 今後、本合併により承継したヘルスケア施設を売却した場合等に税会不一致が解消する場合があります。また、保有し続ける場合においても、一定期間保有した場合や新たな事象に伴い税会不一致が生じた場合等に、税金を負担することなく利益を内部留保できなくなる可能性があります。



<地方経済圏所在物件の償却後NOI利回りと含み損益率の分布>



- (注1) 「含み損益」とは、各物件について、2018年7月末日（ただし、2018年7月期（第13期）中に譲渡済のKDX新町レジデンスについては、2018年1月末日）を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額から当該時点の帳簿価額を控除した差額をいいます。なお、必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注2) 「含み損益率」とは、各物件について、2018年7月末日時点（ただし、2018年7月期（第13期）中に譲渡済のKDX新町レジデンスについては、2018年1月末日時点）の含み損益を当該時点の帳簿価額で除した比率をいい、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注3) 「償却後NOI利回り」とは、各物件について、2018年7月期（第13期）（ただし、2018年7月期（第13期）中に譲渡済のKDX新町レジデンスについては、2018年1月期（第12期））の実績償却後運営純収益（NOI）（実績NOIから減価償却費（実績値）を控除した数値をいいます。以下同じです。）を年換算した上で、取得価格で除して算出しています。

b. 負ののれんによる内部留保の活用

本合併に伴い、本投資法人には、25.7億円の負ののれんが発生しており、当該負ののれんによる内部留保は、1口当たり分配金の一定水準の維持等に活用する方針です(注1)。具体的には、負ののれんによる内部留保のうち、一時差異等調整積立金(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に定義される一時差異等調整積立金をいい、以下「RTA」といいます。)として計上したものについては、50年(100期)以内での取崩しを基本方針とし、毎期当初RTA残高の1%以上を取り崩して分配金に充当する方針です。かかる方針に基づき、本投資法人は、2019年1月期以降、毎期一定額(20百万円)(注2)を取り崩して分配金へ充当することで分配金の長期安定的な底上げに活用していきます。また、毎期のRTAの取崩しと併せて利益剰余金として計上する内部留保も活用しながら、一時的な収入の減少や突発的な費用の増加による収益の減少時、増資に伴って期中に取得した物件の運用期間が短いことにより十分な収益を確保できなかった場合等に内部留保を取り崩して分配金へ充当することで分配金の一定水準維持のために活用します。

(注1) 本投資法人は、合併時に獲得した負ののれんによる内部留保については、一時的な収益の減少等により1口当たり分配金が落ち込む事態になった場合、一定の分配金水準の維持に活用することで、長期安定的に配当をコントロールする方針です。また、RTA(一時差異等調整積立金)の均等取崩しにより、毎期20百万円以上を取り崩して分配金に充当する方針です。

(注2) 本金額の取崩しは本書の日付現在における分配金に係る方針に基づくものであり、2019年1月期以降、本投資法人が本金額を取り崩して分配金へ充当することを保証するものではありません。

負ののれんによる内部留保	
2,117百万円(注)	

(注) 本合併に伴い発生した負ののれん発生益(2,574百万円)から、2018年7月期(第13期)に分配金に充当した金額(457百万円)を控除した、2018年7月期(第13期)末時点における金額です。

(ハ) 本合併後の継続した分配金マネジメントの実績



- (注1) 各物件の「売却価格」は、当該譲渡に係る売買契約書等に記載された売買価格又は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を記載しています。また、各物件の「鑑定価格」は、KDX新町レジデンスについては2018年1月末日を、KDXレジデンス勾当台及びKDXレジデンス新大阪については2018年7月末日を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注2) 各物件の「売却NOI利回り」は、KDX新町レジデンスについては2018年1月期（第12期）の、KDXレジデンス勾当台及びKDXレジデンス新大阪については2018年7月期（第13期）の実績NOIをそれぞれ年換算した上で、売却価格で除して算出しています。
- (注3) KDXレジデンス勾当台の「償却後NOI利回り」は、2018年7月期（第13期）の実績償却後NOIを年換算した上で、取得価格で除して算出しています。
- (注4) 2019年1月期及び2019年7月期の売却益並びに売却益の合計額については本書の日付現在における見込額であり、実際の売却益及びその合計額は上記金額と異なる可能性があります。同様に、2019年1月期の売却益からの内部留保の金額、2019年1月期及び2019年7月期の内部留保からの分配金への充当金額並びに内部留保の残高についても、本書の日付現在における見込額であり、実際の売却益の金額や、本投資法人の財務状況その他の理由により、実際の金額と異なる可能性があります。

③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力

- ・分散の効いた居住用施設と長期固定賃料をベースとした安定的なヘルスケア施設の融合が生み出すポートフォリオの安定性
- ・多様な取得ルート及び手法を通じた更なる外部成長へのパイプライン
- ・ポートフォリオの規模拡大と質の向上を通じたJ-REIT市場でのポジショニングの向上

(イ) テナント総数6,645（取得予定資産取得後）の分散の効いた居住用施設ポートフォリオと長期の固定賃料に基づくヘルスケア施設の安定性

本投資法人は、居住用施設におけるテナント及び住戸タイプの分散を図っており、また、ヘルスケア施設はエリア及びオペレーター分散が進展し安定性が更に向上しています。本投資法人は、ヘルスケア施設における長期固定賃料の確保を含め、居住用施設及びヘルスケア施設の安定したキャッシュ・フローの確保を通じ、ポートフォリオの収益力の安定性の更なる向上を図っています。

また、本投資法人は、居住用施設及びヘルスケア施設を取り巻く外部環境を背景とした、ポートフォリオの安定性が本投資法人の特徴であると考えています。

a. ポートフォリオの高い安定性

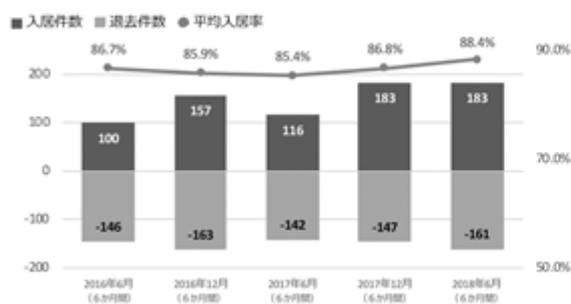
本投資法人は、分散の効いた居住用施設と長期賃貸借契約のヘルスケア施設の融合により、ポートフォリオ全体について高い稼働率を維持しています。

<高いポートフォリオ稼働率>

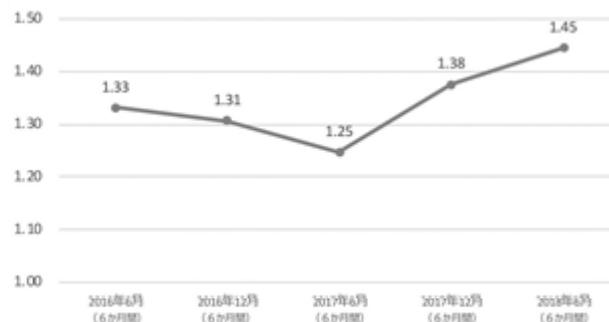


なお、本投資法人のヘルスケア施設の運営状況は、以下のように安定的に推移しています。

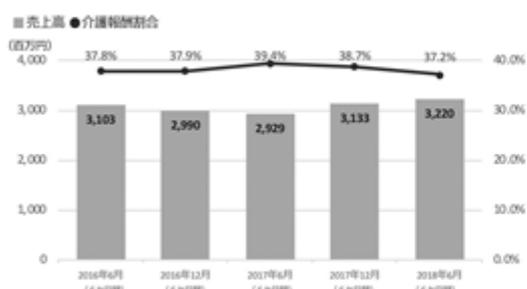
<入退去の状況（注1）（注2）（注3）>



<賃料負担力（GOP/賃料）（注1）（注2）>



<売上高と介護報酬割合（注1）（注2）（注4）>



<平均年齢と平均要介護度（注1）（注2）（注5）>



(注1) 本グラフ内の数値は、オペレーターからの提出資料に基づき、本合併により本投資法人がJSLより承継したH-1からH-14までの14物件から、オペレーターから数値が開示されていない「グランダ門戸厄神」を除いた13物件の各施設の合計値について算出しています。

(注2) 「入居件数」、「退去件数」、「賃料負担力」、「売上高」及び「介護報酬割合」は、各6か月間累計の数値を、「平均年齢」及び「平均要介護度」は、各時点の月末の数値を記載しています。また、「GOP」とは、「Gross Operating Profit」をいい、以下のとおり算出しています。

「GOP」=営業利益+賃料+減価償却費

「賃料負担力」は、GOPを賃料で除した数値を記載しています。

(注3) 「平均入居率」は、各期間の末日における各物件の入居率の単純平均を記載しています。

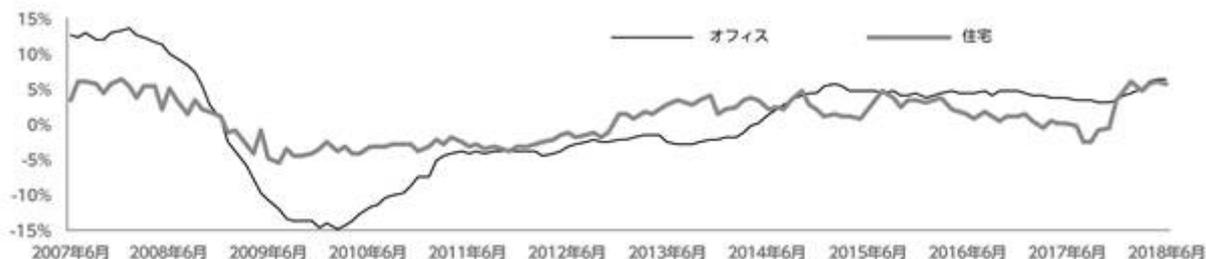
(注4) 「介護報酬割合」は、各施設における売上高の合計に占める介護報酬の割合を記載しています。

(注5) 「平均要介護度」は、各物件の平均要介護度の単純平均を記載しています。

b. 安定的な賃料動向の賃貸住宅

賃貸住宅の賃料動向については、相対的に賃料の下方硬直性が強く安定的となっています。

<新規賃料の前年比伸長率>



(出所) 三鬼商事株式会社「オフィスレポート東京」及び株式会社東京カンテイ「三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移」を基に本資産運用会社にて作成

(注) オフィスは都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルを、住宅は東京23区を対象としています。

c. 強い需要が続くヘルスケア施設

<高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値>

政府は、「住生活基本計画（全国計画）」において、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値を掲げ、政策として供給数増加を図っています。

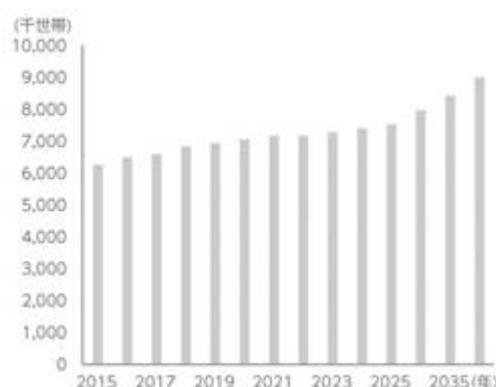


(出所) 国土交通省「住生活基本計画（全国計画）（平成23年3月15日閣議決定）」、国土交通省「住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日閣議決定）」、総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 「充足率」は、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を記載しています。

(注2) 「高齢者向け住宅における定員数」は、高齢者人口に充足率を乗じた数値を記載しています。定員数のうち、2025年の定員数の算定にあたり、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」中の「表1-2(J) 総数、年齢4区分（0～19歳、20～64歳、65～74歳、75歳以上）別日本人人口及び年齢構造係数：出生中位（死亡中位）推計」を参照しています。

<単独高齢者世帯数の推移>



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）（2018年1月推計）」を基に本資産運用会社にて作成

<有料老人ホームの施設数及び定員数の推移>



(出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」を基に本資産運用会社にて作成

<株式会社ケア21について>

前回公募増資後の取得済資産である「プレザングラン 大田多摩川」のオペレーターである株式会社ケア21は、関西を地盤とした上場介護オペレーターであり、2018年10月末日時点で介護付有料老人ホームとグループホームを計106か所で運営しており、うち大阪府内は28か所、東京都内においても21か所と安定した基盤を有しています。また、介護事業を中心とした「多岐に渡るサービスの提供」を実現しており、施設介護事業のみならず、在宅介護事業、訪問介護サービス、給食・配食サービスなど多岐にわたるサービスを提供することでサービスの充実を推進しています。更に、厚生労働大臣賞の一つである「パートタイム労働者活躍推進企業表彰」最優良賞を2016年12月に受賞しており、顧客に品質の高いサービスを提供するために、介護職員の処遇改善及び研修体制の充実並びに社内求職者紹介制度を積極的に活用することによりサービスの質の向上及び雇用の安定化に努めています。

株式会社ケア21の概要は、以下のとおりです。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 関西を地盤とした上場介護オペレーター 2018年10月末日時点で介護付有料老人ホームとグループホームを計106か所で運営しており、うち大阪府内は28か所、東京都内においても21か所と安定した基盤を有している ● 介護事業を中心とした「多岐に渡るサービスの提供」 施設介護事業のみならず、在宅介護事業、訪問介護サービス、給食・配食サービスなど多岐にわたるサービスを提供することでサービスの充実を推進している ● 厚生労働大臣賞の一つである「パートタイム労働者活躍推進企業表彰」最優良賞 顧客に品質の高いサービスを提供するために、介護職員の処遇改善及び研修体制の充実並びに社内求職者紹介制度を積極的に活用することによりサービスの質の向上及び雇用の安定化に努めている
住所 大阪府大阪市北区堂島 二丁目2番2号 従業員数 4,030人(単体) (2018年10月時点) 設立 1993年11月 備考 2003年10月上場 (旧 大証ヘラクレス) (現 東証JASDAQ)	

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者 (注1)	従業員数	設立年月日(注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社ケア21	大阪府大阪市 北区堂島 二丁目2番2号	依田 平	4,030人(単体) (2018年10月時点)	1993年11月1日	1億円	2003年10月上場 (旧 大証ヘラクレス) (現 東証JASDAQ)

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	定員数 /居室数 (注3)
訪問介護、居宅介護支援事業所、グループホーム、デイサービス、介護付有料老人ホームの経営	28,120	307	3,462/3,462

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」については、2018年12月20日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

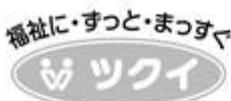
(注2) 「売上高」は、2018年10月期の決算短信に基づいて記載しています。

(注3) 「運営施設数」及び「定員数/居室数」は、2018年4月30日時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した、当該オペレーターの運営する訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、グループホーム、デイサービス、介護付有料老人ホーム等の施設数並びに定員数及び居室数の合計を記載しています。

<株式会社ツクイについて>

取得予定資産である「ツクイ・サンシャイン町田」のオペレーターである株式会社ツクイは、デイサービス分野における大手上場介護オペレーターであり、2018年3月末日時点で499か所のデイサービスを運営しており、月間42,000人超が利用しています。また、顧客満足度調査による「定期サービス改善」として、同社で、同社の介護サービスの利用者を対象として、独自の定期的な顧客満足度調査を実施し、サービスの質の向上に努めています。更に、サービス品質を維持することを目的とした「直営方式」を採用しており、2018年3月末日時点で679か所（本社を含みます。）の事業所を全国で展開していますが、これらの事業所は全て同社が直営で運営しています。更に、多くの介護事業者が2000年の介護保険制度開始以降に介護業界に参入するなか、同社は1983年5月から介護事業を開始しており、介護創業35年を超える実績とノウハウの蓄積を有しています。

株式会社ツクイの概要は、以下のとおりです。

	<ul style="list-style-type: none"> • デイサービス分野における大手上場介護オペレーター 2018年3月末日時点で499か所のデイサービスを運営しており、月間42,000人超が利用 • 顧客満足度調査による「定期サービス改善」 株式会社ツクイで、同社の介護サービスの利用者を対象として、独自の定期的な顧客満足度調査を実施し、サービスの質の向上に努めている • サービス品質を維持する「直営方式」 2018年3月末日時点で679か所（本社含む）の事業所を全国で展開しているが、これらの事業所は全て直営で運営している • 実績とノウハウの蓄積「介護創業35年」 多くの介護事業者が2000年の介護保険制度開始以降に介護業界に参入するなか、株式会社ツクイは1983年5月から介護事業を開始しており、35年を超える実績とノウハウを有している
住所 神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号 従業員数 4,651人(単体) (2018年3月時点) 設立 1969年6月 備考 2004年12月上場 (旧 ジャスダック) (現 東証一部)	

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数	設立年月日(注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社ツクイ	神奈川県横浜市港南区上大岡西一丁目6番1号	津久井 宏 高橋 靖宏	4,651人(単体) (2018年3月時点)	1969年6月2日	33億4220万 3652円	2004年12月上場 (旧 ジャスダック) (現 東証一部)

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	居室数 (注3)
在宅介護事業、有料老人ホーム事業、サービス付き高齢者向け住宅事業、人材開発事業及びその他（インターネット通販事業、リース事業）	81,772	581	3,195

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」については、2018年12月20日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、2018年3月期の有価証券報告書に基づいて記載しています。

(注3) 「運営施設数」及び「居室数」は、2018年3月時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した、当該オペレーターの運営するデイサービス、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びグループホームの施設数並びに介護付有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の居室数の合計を記載しています。

<株式会社日本ケアリンクについて>

取得予定資産である「せらび恵比寿」のオペレーターである株式会社日本ケアリンクは、首都圏を中心に高齢者施設事業を展開しています。同社は東京都内でいち早く認知症高齢者グループホームの運営を開始し、首都圏を中心に、地域密着型の高齢者施設「せらびシリーズ」の有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅を提供しています。高齢者住宅事業では、介護付有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム等、計22か所を運営し、居宅サービス事業では、ショートステイ、デイサービス、居宅介護支援、小規模多機能、認知症対応型デイサービス等、計18か所を運営しています。加えて、同社は2017年12月に東証一部上場の株式会社ソラストの子会社となりましたが、株式会社ソラストは、グループ全体で全国で介護事業を展開しており、本物件の所在するエリアにおいても居宅介護支援事業所やグループホーム等を運営していることから、親会社である同社との連携により相乗効果が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

株式会社日本ケアリンクの概要は、以下のとおりです。

 <p>株式会社日本ケアリンク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏を中心に高齢者施設事業を展開 東京都内でいち早く認知症高齢者グループホームの運営を開始。首都圏を中心に、地域密着型の高齢者施設「せらびシリーズ」の有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅を提供する。高齢者住宅事業では、介護付有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、グループホーム等、計22か所を運営し、居宅サービス事業では、ショートステイ、デイサービス、居宅介護支援、小規模多機能、認知症対応型デイサービス等、計18か所を運営 ● 親会社との連携による相乗効果が見込まれる 2017年12月に東証一部上場の株式会社ソラストの子会社となった。株式会社ソラストは、グループ全体で全国で介護事業を展開しており、本物件の所在するエリアにおいても居宅介護支援事業所やグループホーム等を運営していることから、同社との連携により相乗効果が見込まれる
住所 東京都千代田区神田佐久間町3番2号 従業員数 792人(2018年3月末日時点) 設立 2000年11月 備考 株式会社ソラスト(東証一部上場)の100%子会社	

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者(注1)	従業員数	設立年月日(注1)	資本金(注1)	上場/非上場
株式会社 日本ケアリンク	東京都千代田区 神田佐久間町 3番2号	櫻井 紀之	792人 (2018年3月末日 時点)	2000年11月29日	1,000万円	非上場 (株式会社ソラスト(東証 一部上場)の100%子会社)

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	定員数 /居室数 (注3)
グループホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等の経営	4,326	40	735/563

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」については、2018年12月20日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、2018年3月期の決算書に基づいて記載しています。

(注3) 「運営施設数」及び「定員数/居室数」は、2018年3月31日時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した、当該オペレーターの運営するグループホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及び小規模多機能施設の施設数並びに定員数及び居室数の合計を記載しています。

<医療法人社団 博心会について>

本投資法人は、既存保有物件オペレーターとの継続的な取組みを行っており、取得予定資産である「アルテ石屋川」は、本投資法人が前回公募増資時に取得した介護老人保健施設5物件と同じく医療法人社団 博心会が運営しています。医療法人社団 博心会は日本ヒューマンサポートグループの一員で、本物件エリアに強みを有しています。日本ヒューマンサポートグループは、介護付有料老人ホーム、デイサービス、グループホーム及び介護老人保健施設を中心に北海道、東北、関東及び関西で35施設を展開する、医療・介護を融合した総合ヘルスケアグループであり、複数施設を展開するグループです。

特色としては、診療所及び介護老人保健施設を経営し、科学的かつ適正な医療を提供するとともに、疾病・負傷等により寝たきりの状態にある老人に対し、看護、医学的管理下の介護及び必要な医療等を提供し、リハビリを通じた自立支援と生活支援を図っている点が挙げられます。

既存保有物件オペレーターとの継続的な取組み
 前回公募増資時に取得した介護老人保健施設5物件と同じ医療法人社団 博心会が運営

複数施設を展開するグループ
 医療法人社団 博心会は介護付有料老人ホーム、デイサービス、グループホーム、介護老人保健施設を中心に35施設を展開する日本ヒューマンサポートグループの一員で、本物件エリアに強みを有する

医療法人社団 博心会
 住所 兵庫県神戸市東灘区深江本町三丁目8番22号
 従業員数 約590名(2018年4月時点)
 設立 1999年11月

日本のワーキングカンパニー 日本ヒューマンサポート
 住所 埼玉県春日部市朝後西五丁目1番44号
 従業員数 連結:1,608人(2018年12月20日時点)
 設立 1984年2月

医療法人社団 博心会の概要は、以下のとおりです。

オペレーター名	本店所在地 (注1)	代表者 (注1)	従業員数	設立年月日 (注1)	資本金 (注1)	上場/非上場
医療法人社団 博心会	兵庫県神戸市 東灘区 深江本町三丁目 8番22号	大山 眞一郎	約590名 (2018年4月時点)	1999年11月26日	—	非上場

事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	定員数 (注3)
介護老人保健施設 (介護予防) 特定施設入居者生活介護 (介護予防) 認知症対応型共同生活介護 (介護予防) 短期入所療養(生活)介護 小規模多機能型居宅介護 (介護予防) 通所リハビリ (介護予防) 訪問リハビリ (介護予防) 通所介護 (介護予防) 認知症対応型通所介護 有料老人ホーム サービス付き高齢者向け住宅 ケアハウス クリニック	4,562	12	1,125

(注1) 「本店所在地」、「代表者」及び「設立年月日」については、2018年12月20日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。なお、資本金については医療法人社団のため、該当事項はありません。

(注2) 「売上高」は、2018年3月期の決算書に基づいて記載しています。

(注3) 「運営施設数」及び「定員数」は、2018年5月31日時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した、当該オペレーターの運営する介護老人保健施設、介護付有料老人ホーム、ケアハウス、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、小規模多機能施設、デイケアサービス及びクリニックの施設数及び定員数の合計を記載しています。

また、株式会社日本ヒューマンサポートの概要は、以下のとおりです。

名称	本店所在地 (注1)	代表者 (注1)	従業員数	設立年月日 (注1)	資本金 (注1)	上場/非上場
株式会社日本ヒューマンサポート	埼玉県春日部市 備後西五丁目 1番44号	久野 義博	連結：1,608人 (2018年12月20日 時点)	1984年2月15日	3億円	非上場

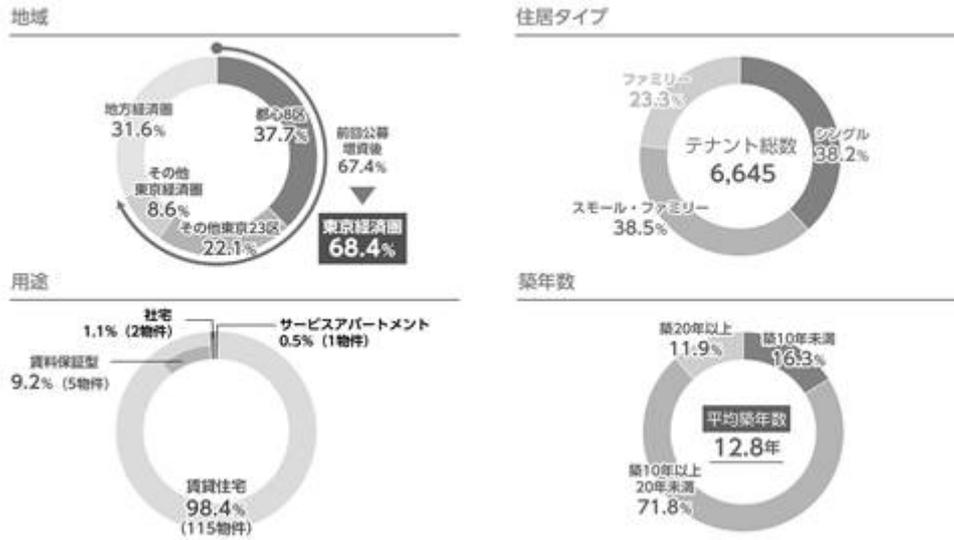
事業の概要	売上高 (百万円) (注2)	運営施設数 (施設) (注3)	床数 (注3)
有料老人ホーム事業 介護老人保健施設事業 サービス付高齢者向け住宅事業 居宅介護支援事業 小規模多機能型居宅介護事業 通所介護事業 グループホーム事業 ケアハウス事業 訪問介護事業 訪問リハビリテーション事業 認知症対応共同生活介護事業 特定施設入居者生活介護事業 短期入所生活介護事業 介護施設開設・運営に関するコンサルティング事業 介護施設に関するM&A 介護施設再生ビジネス 介護タクシー事業 レンタル・リフォーム（福祉用具貸与・販売・住宅改修）	(非開示)	35	約2,000床

(注1) 「本店所在地」、「代表者」、「設立年月日」及び「資本金」については、2019年1月9日現在の商業登記簿の情報に基づいて記載しています。

(注2) 「売上高」は、開示について了承を得られていないため非開示としています。

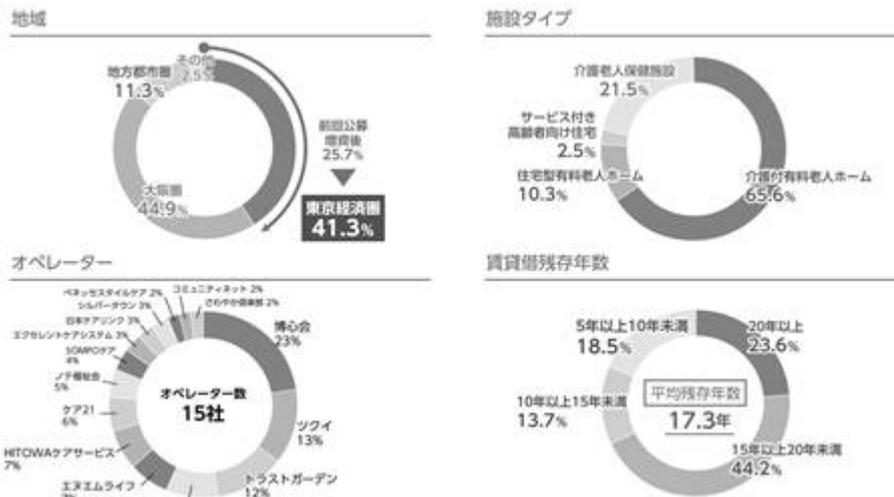
(注3) 「運営施設数」及び「床数」は、2019年1月11日時点において、本投資法人がヒアリングにより入手した、日本ヒューマンサポートグループの運営する介護付有料老人ホーム、デイサービス、グループホーム、介護老人保健施設等の事業に係る施設数及び床数の合計を記載しています。

d. 居住用施設の安定性（取得予定資産取得後、取得（予定）価格ベース）



(注) 「地域」については、後記「2 本投資法人のポートフォリオ (3) 前回公募増資後の取得（予定）資産取得後のポートフォリオの状況 ⑥ ポートフォリオ分散の状況（取得予定資産取得後）(ハ) 居住用施設の地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）」をご参照ください。

e. ヘルスケア施設の安定性（取得予定資産取得後、取得（予定）価格ベース）



(注) オペレーター名は、略称を記載しています。

(ロ) 継続的な外部成長と、成長スパイラルを通じた住宅REITセクターにおけるポジショニングの向上

a. 多様な取得ルート及び手法を通じ、継続的な外部成長を目指す

本投資法人は、物件の取得時期をコントロールし、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企図し、ブリッジファンドを組成した上で、匿名組合出資持分及び不動産対応証券（優先出資証券等）への投資を行うことも検討します。また、本投資法人は、物件の柔軟な取得のため、物件の所有者から物件の取得に関する優先交渉権の付与を受けることがあり、更に、スポンサー保有物件についてもスポンサーから優先交渉権の付与を受けることもあります。本投資法人は、スポンサーサポートを活用した安定的なパイプライン物件の取得及びブリッジファンドを活用した物件の取得、並びに優先交渉権の付与を受けた物件の取得を通じ、継続的な外部成長を目指します。

<スポンサーサポート等を通じた安定的なパイプラインの供給>

居住用施設		宿泊施設			
 (仮称)八丁堀プロジェクト	スポンサーサポート	 大塚駅前ホテル	スポンサーサポート		
	所在地		東京都中央区	所在地	東京都豊島区
	賃貸可能戸数		40~50戸程度	客室数	74室
	竣工	2020年3月末(予定)	竣工	2018年10月	
 リハビリホーム グランダ神戸北野	優先交渉権 本資産運用会社独自	 横浜駅西口ホテル	スポンサーサポート		
	所在地		兵庫県神戸市	所在地	神奈川県横浜市
	施設タイプ		介護付有料老人ホーム	客室数	123室
	居室数		59室	竣工	2018年11月
	オペレーター		株式会社ベネッセスタイルケア		
	竣工	2016年2月			

(注) 上記において「スポンサーサポート」とは、スポンサー自らが売買契約を締結している開発中の物件又はスポンサーがスポンサー以外の第三者と共同して組成したファンドが保有する物件を、「優先交渉権・本資産運用会社独自」とは、本資産運用会社独自の情報収集によりスポンサー以外の第三者からの投資機会を獲得した物件であり、本投資法人が優先交渉権の付与を受けた物件を、それぞれいいます。上記の各物件に関し、スポンサー、上記ファンド又はスポンサー以外の第三者は、本投資法人に対してかかる資産を売却する義務を負わず、また、本投資法人がこれらの資産を取得できる権利を有しているものでもありません（なお、本投資法人がこれらの資産に関し取得義務を負うものでもありません。）。したがって、今後本投資法人が当該資産を取得できる保証はなく、また、当該資産を将来取得することを示唆するものではありません。

また、本投資法人のサポート体制については、物件の取得ルートとして、ケネディクス株式会社との2013年10月1日付不動産情報提供等に関する覚書（その後の変更及び当事者の追加を含み、以下「サポートライン覚書」といいます。なお、当事者の追加及びこれに伴う変更の詳細については、後記「5 サポートライン覚書の内容の一部変更」をご参照ください。また、サポートライン覚書の内容は、不動産等のうち(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設及び(iii)宿泊施設であって、本資産運用会社において本投資法人の資産運用を担当するレジデンシャル・リート本部が優先検討権を有するものについて適用されます。）に基づくケネディクス株式会社及びケネディクス・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。）(注)からのパイプラインが存在し、これと併せて本資産運用会社独自のネットワークも存在します。これらを活用することにより、機動的な物件取得が可能となるものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人との間で2017年6月15日付でサポート契約を締結した株式会社住協ホールディングスに、本合併に伴い本投資法人がJSLからサポート契約上の地位を承継した、JSLのスポンサーであった株式会社新生銀行、株式会社社長谷工コーポレーション、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社LIXILグループ（以下、個別に又は総称して「サポート会社」といいます。）が加わり、より幅広いサポート体制の構築を、本投資法人は実現しています。

(注) KIPは、2018年11月1日付でサポートライン覚書の当事者に追加されました。

<スポンサー等及びサポート会社によるサポート体制>

サポート会社	外部成長サポート			内部成長サポート		財務サポート	人的サポート 又は ノウハウの提供
	情報提供	開発	ウェアハウジング	リノベーション メインテナンス	バックアップ オペレーター	ブリッジファンド等を含む 資金調達手段の提供	
	情報提供	開発	ウェアハウジング	リノベーション メインテナンス	バックアップ オペレーター	財務サポート	人的サポート 又は ノウハウの提供
KENEDIX	情報提供	開発	ウェアハウジング				人的サポート 又は ノウハウの提供
住協グループ	情報提供						
新生銀行	情報提供					財務サポート	人的サポート 又は ノウハウの提供
MUFG 三菱UFJ信託銀行	情報提供					財務サポート	
東証I コーポレーション	情報提供	開発					人的サポート 又は ノウハウの提供
LIXIL	情報提供						人的サポート 又は ノウハウの提供

- (注1) 「情報提供」とは、スポンサー又は各サポート会社が自ら入手した他者の不動産等の売却情報や自社又はそのグループ会社等が保有する不動産等の売却情報（ただし、サポート会社のうち株式会社新生銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社については、自ら入手した他者の不動産等の売却情報のみ）を、一定の条件の下で本投資法人又は本資産運用会社に対して提供するサポートをいいます。
- (注2) 「開発」とは、本投資法人が投資可能な資産の新規開発や本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等の再開発にかかるサポートの依頼があった場合に、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するサポートをいいます。
- (注3) 「バックアップオペレーター」とは、本投資法人が保有し、又は取得を検討している不動産等において、依頼があった場合に既存オペレーターに代わって施設を運営するオペレーターをいい、上表においてはこのようなバックアップオペレーターとなることについて検討するサポートを「バックアップオペレーター」と記載しています。
- (注4) ノウハウの提供のみであり、人的サポートは含まれません。
- (注5) 上記は、スポンサー、KIP及び各サポート会社と本投資法人及び本資産運用会社が締結し、又は本合併に伴い承継した各サポート契約に定めるサポートの内容を簡略化して記載したものです。各サポート契約上、スポンサー、KIP及び各サポート会社は必ずしも上記のサポートを提供する義務までは負担しておらず、また、実際にスポンサー、KIP及び各サポート会社から上記のサポートが行われることを保証、又は約束するものではありません。スポンサー及び各サポート会社によるサポートの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の成長戦略 (ニ) ケネディクス株式会社のサポート」及び「(ホ) サポート会社によるサポート体制」をご参照ください。また、KIPによるサポートの詳細については、後記「5 サポートライン覚書の内容の一部変更」をご参照ください。

b. 多様な取得ルート及び手法により継続的に物件を取得（本合併以降の取得）

本投資法人は、本合併以降においても以下のように多様な取得ルート及び手法により継続的に物件を取得しています。

居住用施設				ヘルスケア施設								
第三者からの取得 (本資産運用会社独自ルート)				第三者からの取得 (本資産運用会社独自ルート)		スポンサーサポート (オペレーターとのリレーション活用)		スポンサーサポート				
ブリッジファンドの活用 (本資産運用会社独自ルート)				ブリッジファンドの活用 (オペレーターとのリレーション活用)				ブリッジファンドの活用 (本資産運用会社独自ルート)				

- (注1) 上記において「第三者からの取得（本資産運用会社独自ルート）」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、スポンサー以外の第三者から取得した又は取得する予定の物件を、「スポンサーサポート（オペレーターとのリレーション活用）」とは、ORE戦略(注2)を通じてオペレーターからの情報収集により投資機会を獲得し、スポンサー単独出資ファンドを通じて取得した物件を、「スポンサーサポート」とは、スポンサー単独出資ファンドが保有し本投資法人が優先交渉権の付与を受けて取得した物件を、「ブリッジファンドの活用（本資産運用会社独自ルート）」とは、本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得し、当該物件を取得したブリッジファンドから本投資法人が優先交渉権の付与を受けて取得した物件を、「ブリッジファンドの活用（オペレーターとのリレーション活用）」とは、ORE戦略を通じてオペレーターからの情報収集により投資機会を獲得し、当該物件を取得したブリッジファンドから本投資法人が優先交渉権の付与を受けて取得した物件を、それぞれいいます。
- (注2) 「ORE戦略」とは、本投資法人がヘルスケア関連施設のオペレーターの経営理念や経営方針等を相互に理解し、ビジネスパートナーとしての信頼関係を構築の上、オペレーターの持続的成長の実現のため、オペレーターが抱える事業運営、施設運営に関する課題やニーズに対して、その運営する不動産（Operator Real Estate）に関する最有効活用や新規施設の開業等の最適なソリューションを提供することにより、本投資法人とオペレーターが共に成長することを目指す、という方針に基づく戦略をいいます。

このように、本投資法人は多様な取得ルート及び手法により外部成長を実現してきており、今後もかかる実績に裏付けられた機動的な外部成長の継続を目指します。

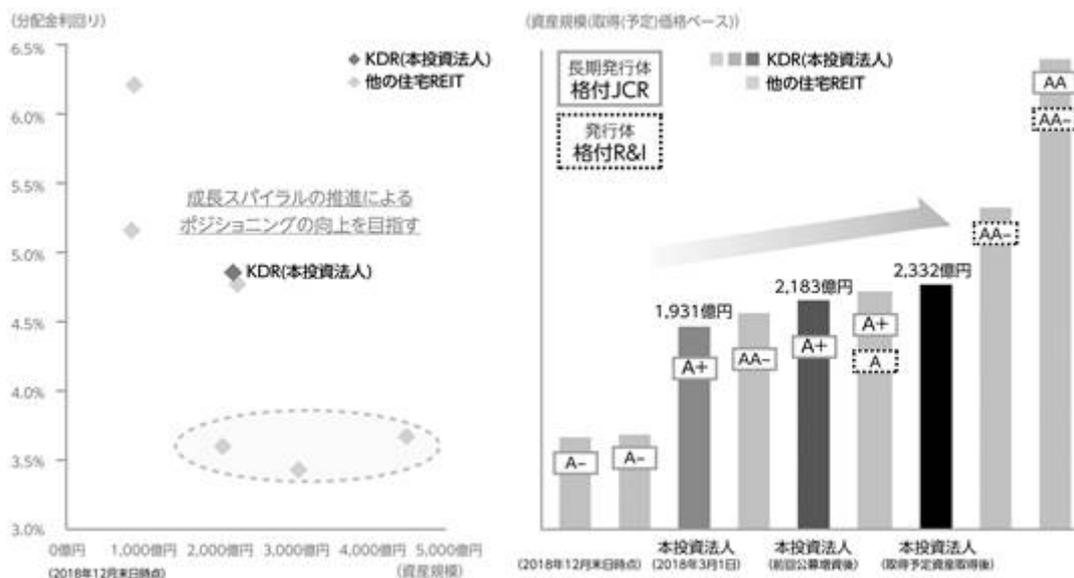
(ハ) 本投資法人のイメージするポジティブな成長スパイラルの推進を通じ、今後も住宅REITセクターにおけるポジショニング向上を目指す

a. 本投資法人の住宅REITセクターにおけるポジショニングの向上

本投資法人は、本募集を通じて資産規模を拡大させ、住宅REIT(注1)セクターにおけるポジショニング向上を目指します。

<分配金利回り>

<資産規模（取得（予定）価格ベース）>



- (注1) 「住宅REIT」とは、ポートフォリオの資産構成上、賃貸住宅等の比率が取得価格ベースで一定以上であり、住宅系のJ-REITとして本投資法人と比較する上で適切であると本投資法人が判断した6つの投資法人をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人及び住宅REITについて、2018年12月末日現在における投資口価格に基づき、同日時点の分配金利回り、資産規模（取得（予定）価格ベース）及び長期発行体格付を記載しています。
- (注3) 「分配金利回り」とは、各投資法人が2018年12月末日現在公表している、同日までに終了した直近期に係る実績分配金の金額を年換算した数値を、同日の各投資法人の投資口価格の終値で除した数値をいいます。したがって、実績分配金の金額の変動及び投資口価格の変動等により、本書の日付現在又は本募集後における各投資法人の分配金利回りは上記の数値と大きく異なる可能性があります。
- (注4) 本投資法人の資産規模については、「分配金利回り」のグラフにおいては、2018年12月末日時点における取得価格に基づき、「資産規模（取得（予定）価格ベース）」のグラフにおいては、本合併効力発生日である2018年3月1日時点、前回公募増資後となる2018年8月2日時点及び取得予定資産取得後の各時点における取得（予定）価格に基づき記載しています。本投資法人以外の住宅REITの資産規模については、いずれのグラフにおいても、2018年12月末日時点において公表されている各住宅REITの直近期末時点の資産規模を取得価格に基づき記載しています。
- (注5) 本投資法人に対する株式会社日本格付研究所（JCR）の格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。

b. 2016年上期以降（直近3年間）の資産規模増加率

本投資法人の取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格ベース）は233,206百万円となる見込みであり、期末時点の資産規模（取得価格ベース）が148,184百万円であった第8期（2016年1月期）末と比較した場合の資産規模増加率（注1）は57.4%です。一方で、本投資法人以外の住宅REITの直近3年間における平均資産規模増加率（注2）は、16.4%であり、本投資法人は他の住宅REITと比較しても、高い成長率を誇っているものと考えています。

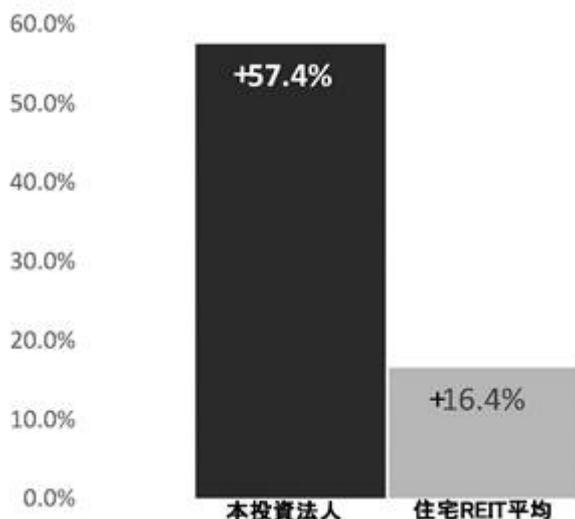
なお、上記の本投資法人の高い成長率は、本合併による効果の顕在化という側面も有していると、本投資法人は考えています。本投資法人及びJSLは、本合併により、(a)資産規模・時価総額の増大に伴う流動性向上が成長機会の確保につながることで、(b)両投資法人のアセットの相互補完により収益の安定性を強化するとともに外部成長性を追求できること、(c)運用効率の改善と財務健全性の向上が図れること、等の効果が得られると考え、これらの効果を享受することを目的として本合併を行いました。ヘルスケア施設特化型REITであるJSLとの合併により、ヘルスケア施設14物件（約289億円）をポートフォリオに追加するとともに、本合併の実現により、投資主価値の向上へ繋げるべく更なる成長を図る段階へと歩みを進めることができ、前回公募増資及びその後の着実な物件取得等を含めた成長の実現へと繋がっています。

本投資法人は、今後も資産規模の拡大を図り、更なる成長を目指します。

（注1）本投資法人の「資産規模増加率」とは、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模から第8期（2016年1月期）末の資産規模を控除して得た額を、第8期（2016年1月期）末の資産規模で除した割合をいいます。以下同じです。

（注2）住宅REITの「平均資産規模増加率」とは、住宅REITに該当する各投資法人の2018年12月末日までに提出された有価証券報告書又は決算説明資料（以下「有価証券報告書等」といいます。）に記載された当該決算期末の各投資法人の資産規模（取得価格ベース）（ただし、当該決算期末以降2019年1月25日までに有価証券届出書が提出された投資法人については、当該有価証券届出書に記載された、当該有価証券届出書提出日時点の取得済資産及び取得予定資産に係る資産規模（取得（予定）価格ベース）の単純平均額から当該有価証券報告書等の5期前の決算期（ただし、上記の有価証券届出書が提出された投資法人については、当該有価証券届出書が提出された期の直近の決算期の5期前の決算期。以下同じです。）に係る有価証券報告書等に記載された当該決算期末の各投資法人の資産規模（取得価格ベース）の単純平均を控除して得た額を、上記5期前の決算期に係る有価証券報告書等に記載された当該決算期末の各投資法人の資産規模（取得価格ベース）の単純平均額で除した割合をいいます。以下同じです。

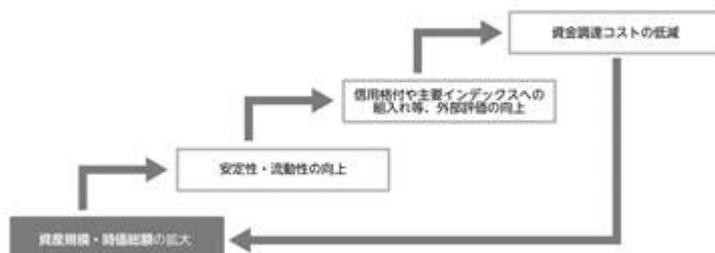
<2016年上期以降の資産規模増加率>



（出所）各投資法人公表資料を基に本資産運用会社にて作成

c. 本投資法人のイメージするポジティブな成長スパイラル

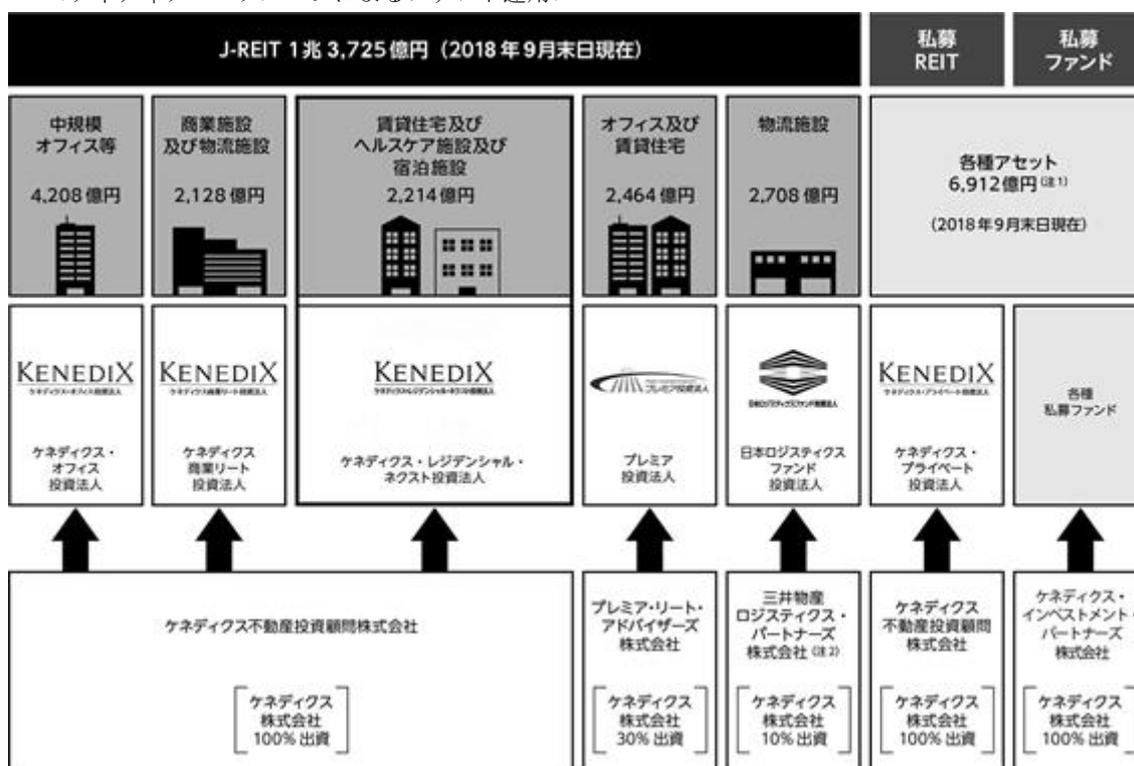
本投資法人は、本募集を通じた資産規模・時価総額の拡大により本投資法人の安定性及び本投資法人の投資口の流動性を向上させ、これにより信用格付や主要インデックスへの組入れ等、外部評価を向上させ、資金調達コストの低減を図ることで、今後も更なる成長に繋がる成長スパイラルの持続を目指します。



(3) ケネディクス・グループによるファンド運用

ケネディクス・グループではJ-REITを含む複数の不動産ファンドの運用を行っており、2018年9月末日現在において、J-REITの受託資産残高合計1兆3,725億円及び私募REITと私募ファンド等の受託資産残高合計6,912億円を合わせて総額で2兆637億円の規模の不動産を運用しています。大規模かつ様々なタイプの不動産を着実に運用する本資産運用会社は、ケネディクス株式会社の理念（「独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること」）及び専門的な人材を受け継いでいます。なお、本資産運用会社のメンバーは、不動産投資・運営業務や金融業務の第一線で活動してきた多様な経歴を持ち、不動産鑑定士・証券アナリストをはじめ、様々な得意分野と専門性を持っています。本投資法人は、本資産運用会社のメンバーが持つ多様な経験と高い専門性、不動産と金融の両分野で全方位に展開される独立系ならではの幅広いネットワークを活用し、スポンサー会社及びそのグループ会社又はこれらの会社へアセットマネジメント業務を委託している法人等以外の第三者からの取得実績を重ねており、不動産マーケットにおいて、不動産ファンド、金融機関、建設会社/デベロッパー及び事業会社等から本資産運用会社独自の情報収集を行い物件取得に繋げていくことで、着実な外部成長を目指します。

<ケネディクス・グループによるファンド運用>



(注1) ケネディクス・グループの連結対象不動産774億円を含みます。

(注2) 2018年9月末日現在のケネディクス・グループの受託資産残高の中には、日本ロジスティクスファンド投資法人の取得価格の合計額を含めて記載しています。なお、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社はケネディクス株式会社の持分法適用関連会社には含まれません。

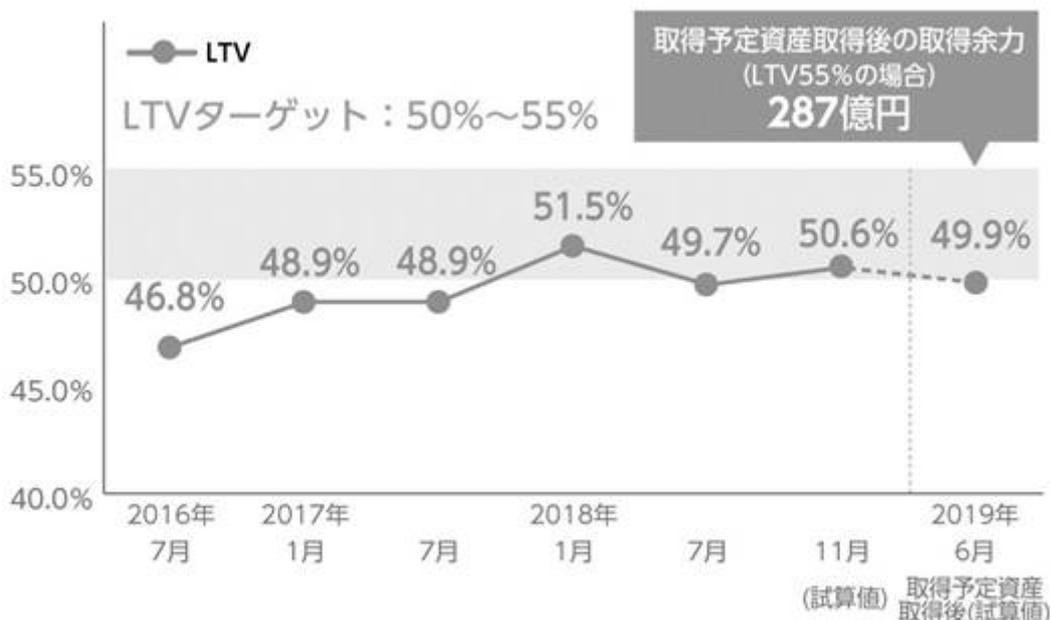
(4) 財務戦略及び財務指標の推移

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的とした財務戦略の推進を図り、財務基盤の強化に努めてきました。ポートフォリオの拡大による収益の安定化に併せて、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の固定化、借入先金融機関の多様化及び有利子負債返済期限の分散化の進展といった財務安定性に資する施策を進めています。

また、本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、2019年6月3日に2,900百万円の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）を実行する予定です。

＜有利子負債比率（LTV）（注1）～安定したLTVコントロール～＞

本投資法人は、50～55%の水準をLTVのターゲットとして、安定した水準でのコントロールを行っており、実績として基本的にターゲット水準の幅における下限値近辺で推移しています。



(注1) 「有利子負債比率（LTV）」とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債（借入金及び投資法人債）の合計額の割合をいい、各月の末日時点の数値を記載しています。なお、2018年11月末日時点及び取得予定資産取得後のLTV（試算値）については、以下の方法に基づき算出しています。

2018年11月末日時点：

第13期末（2018年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2018年8月1日から2018年11月末日までにおける有利子負債の増加額（17,120百万円）を加えた金額を、第13期末（2018年7月末日）における本投資法人の総資産額に、前回公募増資等（前回公募増資及び前回公募増資に伴う2018年8月の第三者割当をいいます。以下同じです。）による資金調達額（13,093百万円）及び2018年8月1日から2018年11月末日までにおける有利子負債の増加額（17,120百万円）を加えた金額で除して算出しています。

取得予定資産取得後：

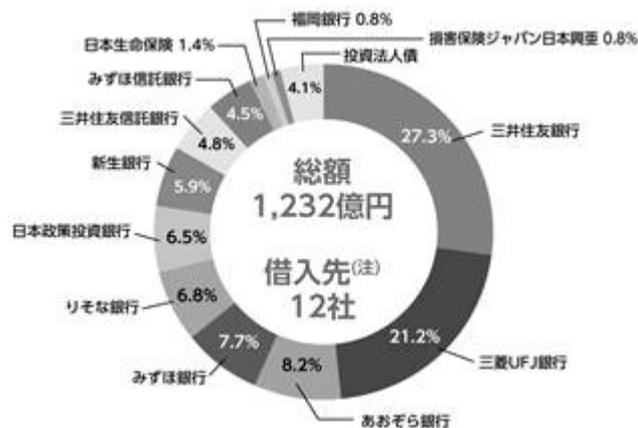
第13期末（2018年7月末日）における本投資法人の有利子負債の金額に、2018年8月1日から2018年11月末日までにおける有利子負債の増加額（17,120百万円）、及び、2019年6月3日に実行予定の本予定借入れの金額を加えた合計額（かかる有利子負債の増加額及び本予定借入れの金額を、以下「第14期以降有利子負債増加額」といいます。）を、第13期末（2018年7月末日）における本投資法人の総資産額に、前回公募増資等による資金調達額（13,093百万円）及び第14期以降有利子負債増加額を加え、更に、本募集等（本募集及び本第三者割当をいいます。以下同じです。）における発行価額の総額の見込額（6,226百万円）を加えた金額で除して算出しています。

(注2) 「取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTVが特定の水準に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達する場合における調達額をいいます。なお、負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。「取得予定資産取得後の取得余力（LTV55%の場合）」は、「取得予定資産取得後のLTV（試算値）」を仮に55%まで引き上げた場合における取得余力の金額を、1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 取得予定資産取得後のLTV（試算値）及び取得予定資産取得後の取得余力（LTV55%の場合）は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における取得予定資産取得後の見込数値であり、取得予定資産取得後の実際の数値とは限りません。なお、本募集等における発行価額の総額の見込額（6,226百万円）については、本募集による発行価額の総額として5,930百万円、本第三者割当による発行価額の総額として296百万円を見込んでいます（2019年1月18日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出しており、また、本第三者割当について募集投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。）。本募集又は本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも少額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分実際のLTVが増加し、取得余力が減少する場合があります。また、かかる数値は、2019年2月28日に同日付で実施予定である15億円のリファイナンスを行い、かつ、2019年6月3日に本予定借入れを行ったものとして算出しています。以下同じです。

<レンダーフォーメーション ～メガバンクを中心に分散の効いたフォーメーション～>

2018年11月末日時点の借入先の分散状況は以下のとおりであり、メガバンクを中心に分散の効いたフォーメーションを構築しています。



(注) 借入先名は、略称を記載しています。

<信用格付の状況 (本書の日付現在) >

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より、以下の長期発行体格付を取得しています。当該外部信用格付の取得により、調達先となる金融機関及び投資家層の拡大を図り、引き続き財務の健全性の向上に取り組みます。

A+ (見通し:安定的)
【株式会社日本格付研究所(JCR)】

<金利及び残存年数～借入コストの低減を実現～>



(注1) 「平均金利」は、各有利子負債についてアップフロントフィー（年率）及び金利スワップ等の効果を勘案した平均金利を算出し、各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

(注2) 「平均残存年数」は、各有利子負債の残存年数を各有利子負債の残高に応じて加重平均した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。

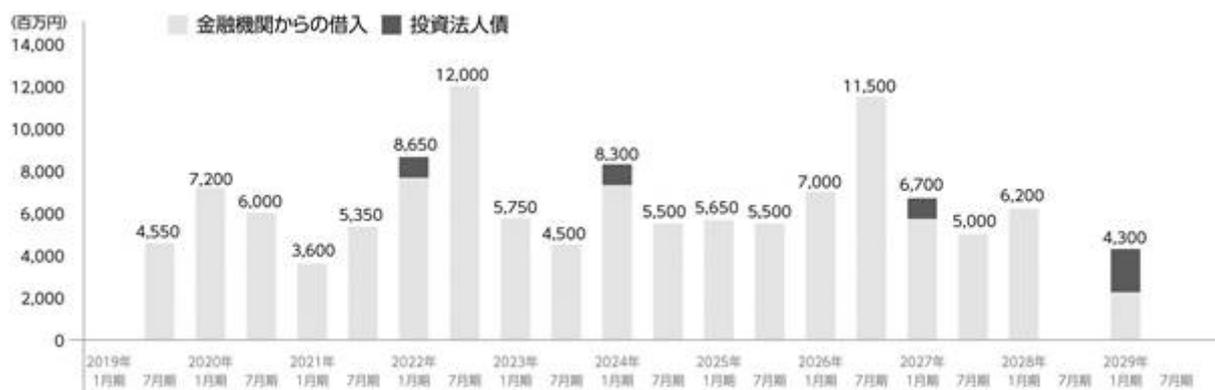
(注3) 「金利固定化率」＝（固定金利借入金（金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化している借入金を含みます。）残高＋投資法人債残高）÷（借入金残高＋投資法人債残高）

<投資法人債の発行～資金調達手段の多様化～>

本投資法人は、2018年11月に約2年3か月ぶりとなる投資法人債を発行しており、今後も引き続き資金調達手段の多様化に取り組みます。

名称	発行総額	利率	年限
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	10億円	0.410%	5年
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	10億円	0.850%	10年

<マチュリティラダー（2018年11月末時点）～返済期限の分散が進展～>



(5) サステナビリティ

本投資法人及び本資産運用会社は、外部評価機関による認証評価制度を積極的に活用する等、環境に配慮した投資運用を行っています。

本投資法人は、環境に対する取組みへの評価として、保有物件のうち、7物件（セレニテ神戸元町、KDXレジデンス夙川ヒルズ、KDXレジデンス豊洲、芦屋ロイヤルホームズ、KDXレジデンス恵比寿、KDXレジデンス半蔵門及びKDXレジデンス四谷）について、DBJ Green Building認証(注1)を取得しています。また、プレザングラン 大田多摩川についてはBELS(注2)認定を、エクセレント西宮についてはCASBEE(注3)評価・認証を、それぞれ取得しています。更に、宅配ボックスの設置（設置物件数110物件）(注4)や共用部照明のLED化の実施に加え、GRESB(注5)リアルエステイト評価の取得等各種取組みを進めており、今後も環境・社会に配慮した取組みを進めていきます。

- (注1) 「DBJ Green Building 認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
- (注2) 「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）」は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付する第三者認証制度です。
- (注3) 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）」は、建築物の環境性能を評価し格付する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。
- (注4) 宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時のCO2削減やドライバーの労働損失の削減を通じて、国連の持続可能な開発目標（SDGs）における「気候変動に対する行動」及び「経済成長」に貢献できるものと、本投資法人は考えています。
- (注5) 「GRESB」は、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会等の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設されたベンチマークであり、有力な機関投資家が加盟、不動産投資運用のプロセスでGRESBリアルエステイト評価を利用しています。GRESBの調査は、機関投資家が投資先を選定する際などにGRESBのベンチマーク調査を活用することからその注目度は高く、GRESBの毎年の調査には世界で多数の不動産会社、REITや不動産私募ファンドが参加しています。本投資法人は、2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、2018年評価において「Green Star」評価を取得しています（GRESBレーティング「2スター」）。

DBJ Green Building認証の取得

保有物件のうち、7物件についてDBJ Green Building認証を取得

DBJ Green Building 認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

GRESBリアルエステイト評価の取得

2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、2018年評価において「Green Star」評価を取得（GRESBレーティング「2スター」）

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

DBJ Green Building認証を取得済の物件

2019年1月 最新取得

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

セレニテ神戸元町 KDXレジデンス夙川ヒルズ 芦屋ロイヤルホームズ KDXレジデンス半蔵門

BELS認定の取得

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付する第三者認証制度です。



その他の取組み

宅配ボックスの設置

8 物件に導入済み

13 物件に導入予定

設置物件数 110 物件

CASBEE 評価・認証取得

CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能を評価し格付する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

エクセレント西宮

宅配ボックスの設置

8 物件に導入済み

13 物件に導入予定

設置物件数 110 物件

宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運搬時のCO2削減やドライバーの労働損失の削減を通じて、国連の持続可能な開発目標（SDGs）における「気候変動に対する行動」[経済成長]に貢献

共用部照明のLED化

	2015年 7月期	2016年 1-7月期	2017年 1-7月期	2018年 1-7月期	累計
実施物件数 (物件)	4	8	14	11	37
工事金額 (百万円)	9.3	21.2	22.4	11.0	64.0
年間削減額 (百万円)	0.9	7.0	7.7	3.5	19.2

<ヘルスケア施設に投資する投資法人としての高い社会的価値>

超高齢社会(注1)である日本において、ヘルスケア施設の不足は社会的課題であり、ヘルスケア施設の買い手及び運用主体としての投資法人の存在に対する社会的ニーズは高まりつつあるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、今後も継続的にヘルスケア施設を取得していくことで、そのようなニーズに応えることを目指します。また、ESG投資(注2)の拡大は、ヘルスケア施設を投資対象とする投資法人にとって、新たな投資資金を呼び込むきっかけにもなると、本投資法人は考えています。

(注1) 「超高齢社会」とは、世界保健機関（WHO）や国際連合の定義による、総人口に対して65歳以上の高齢者人口が占める割合（高齢化率）が21%を超えた社会をいいます。

(注2) 「ESG投資」とは、Environment（環境）、Social（社会）及びGovernance（企業統治：ガバナンス）の要素に配慮して投資を行うことをいいます。

(6) 投資主優待制度

本投資法人は、基準日における本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された1口以上所有されている投資主の皆様を対象とし、投資主の皆様やそのご家族の方々が健康・長寿を実現するための一助となることを企図し、投資主優待制度を設けています。投資主優待制度においては、本投資法人与パートナーシップを構築しているサポート会社及びヘルスケア施設運営事業者各社の協力を得て、数多くのヘルスケア施設で様々な特色のあるサービスを体験することが可能となっています。

<投資主優待制度の内容 全国約740施設(注)が対象>

<p>長谷工グループ 株式会社 生活科学運営</p> <p>26施設</p> <p>東京、埼玉、神奈川県、千葉、静岡、愛知、京都、兵庫、大阪</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p>	<p>長谷工グループ 株式会社 センチュリーライフ</p> <p>10施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川県、大阪</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p>	<p>LIXIL</p> <p>・(前払い金プランの場合)入居一時金割引(30万円割引)</p> <p>・体験入居無料(1泊2日2食夕朝食付)</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p> <p>5施設</p> <p>東京、福岡</p>
<p>Innovation for Wellbeing SOMPOケア</p> <p>LSOMPO ケアラヴィーレの介護付きホーム</p> <p>・〈前払い金プランの場合〉前払金の3%割引</p> <p>・〈月払いの場合〉毎月の家賃相当額の3%割引(契約終了まで)</p> <p>ILSOMPO ケアそんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム</p> <p>・毎月の家賃相当額又は賃料の3%の金額を割引(契約終了まで)</p> <p>442施設</p> <p>北海道、秋田、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、山梨、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、香川、福岡、熊本</p>	<p>イリーゼ</p> <p>99施設</p> <p>北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、長野、兵庫、沖縄</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p> <p>・入居月額利用料無料(家賃相当額2ヶ月分)</p>	<p>株式会社 エクセレントケアシステム</p> <p>15施設</p> <p>東京、神奈川県、京都、兵庫、徳島</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p>
<p>ニチイ</p> <p>73施設</p> <p>東京、埼玉、千葉、神奈川県、静岡</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p> <p>・体験入居無料(1泊2日3食付)</p>	<p>さわやか倶楽部</p> <p>68施設</p> <p>北海道、秋田、栃木、埼玉、千葉、神奈川県、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分</p> <p>・初月利用料の10%割引</p> <p>・体験入居無料(1泊2日2食夕朝食付)</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料</p>	<p>株式会社 八王子</p> <p>1施設</p> <p>東京</p> <p>・入居一時金割引(20万円割引)</p> <p>・体験入居無料3回まで(1泊2日2食夕朝食付)</p> <p>・日帰り(昼食付)施設見学無料(3回まで)</p>

(注) 投資主優待制度の対象となる施設数については、2018年7月31日時点の数値であり、本書の日付現在の施設数とは異なる場合があります。

2 本投資法人のポートフォリオ

(1) 前回公募増資後の取得（予定）資産取得後のポートフォリオ全体の概要

本投資法人は、本書の日付現在、後記「① 信託受益権の概要」に記載のT-1からT-82まで、R-2からR-45まで及びH-1からH-21までの139物件、取得価格の合計222,877百万円の不動産及び不動産信託受益権を取得しています（以下「取得済資産」と総称します。）。また、本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達した資金及び借入金並びに手元資金(注)によって、後記「① 信託受益権の概要」に記載のT-83及びH-22からH-24までの4物件の不動産信託受益権を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は10,373百万円（単位未満切捨て）です。本投資法人は、取得予定資産のそれぞれについて、T-83は2018年12月25日に、H-22からH-24までは、2019年2月4日に、各信託受益権に関する信託受益権売買契約を現所有者又は現信託受益者との間で締結しています（なお、本投資法人が取得予定資産の売買代金に必要な資金調達を完了できたこと等を停止条件又は前提条件としています。）。

T-83「KDXレジデンス東浅草」、H-23「せらび恵比寿」及びH-24「アルテ石屋川」に係る信託受益権売買契約は、「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か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。T-83「KDXレジデンス東浅草」、H-23「せらび恵比寿」及びH-24「アルテ石屋川」に係る信託受益権売買契約においては、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るとされています。ただし、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。

なお、取得予定資産には、売主における借入先金融機関のために、担保権が設定されているものがありますが、かかる担保権は、取得予定資産の本投資法人による取得に際して解除される予定です。

(注) 取得予定資産の取得のために行う借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入れに係る契約（以下「借入契約」といいます。）が締結されること、及び、当該借入れにかかる借入金及び手元資金等により、取得予定資産の取得に必要な資金が確保されること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。以下同じです。

①信託受益権の概要

物件番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
T-1	KDX代官山レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2003年 9月29日	2022年 5月 1日
T-3	KDX大伝馬レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年 7月27日	2022年 5月 1日
T-4	KDX岩本町レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2007年 9月26日	2022年 5月 1日
T-5	KDX文京千石レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2007年 9月14日	2022年 5月 1日
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年10月30日	2022年 5月 1日
T-7	KDX志村坂上レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2007年 7月31日	2022年 5月 1日
T-9	コスモハイム元住吉（底地）	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2005年 8月 1日	2022年 5月 1日
T-11	KDX千葉中央レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年 4月26日	2022年 5月 1日
T-12	KDX川口幸町レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月14日	2022年 5月 1日
T-13	KDXレジデンス白金I	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年 7月31日	2023年 8月31日
T-15	KDXレジデンス白金II	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年10月29日	2023年 8月31日
T-16	KDXレジデンス南青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2002年 8月 9日	2023年 8月31日
T-17	KDXレジデンス南麻布	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年12月15日	2023年 8月31日
T-18	KDXレジデンス芝公園	三井住友信託銀行株式会社	2005年12月20日	2023年 8月31日
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 7月30日	2023年 8月31日
T-20	KDXレジデンス高輪	三井住友信託銀行株式会社	2007年 8月24日	2023年 8月31日
T-21	KDXレジデンス西原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 6月25日	2023年 8月31日

物件 番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
T-22	KDXレジデンス代官山II	みずほ信託銀行株式会社	2005年 3月 2日	2023年 8月31日
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005年 9月30日	2023年 8月31日
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宫	みずほ信託銀行株式会社	2005年 7月27日	2023年 8月31日
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 3月12日	2023年 8月31日
T-26	KDXレジデンス東新宿	三井住友信託銀行株式会社	2008年 2月29日	2023年 8月31日
T-27	KDXレジデンス四谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 7月30日	2023年 8月31日
T-28	KDXレジデンス西新宿	みずほ信託銀行株式会社	2005年10月31日	2023年 8月31日
T-29	KDXレジデンス神楽坂	みずほ信託銀行株式会社	2006年 2月17日	2023年 8月31日
T-30	KDXレジデンス二子玉川	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年 3月31日	2023年 8月31日
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月17日	2023年 8月31日
T-32	KDXレジデンス三宿	三井住友信託銀行株式会社	2006年 7月14日	2023年 8月31日
T-33	KDXレジデンス用賀	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月10日	2023年 8月31日
T-34	KDXレジデンス下馬	みずほ信託銀行株式会社	2005年10月31日	2023年 8月31日
T-35	ラフィネ南馬込	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 3月26日	2023年 8月31日
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	三井住友信託銀行株式会社	2008年 1月31日	2023年 8月31日
T-37	KDXレジデンス田園調布	みずほ信託銀行株式会社	1996年 3月29日	2023年 8月31日
T-38	KDXレジデンス多摩川	三井住友信託銀行株式会社	2007年 2月26日	2023年 8月31日
T-39	KDXレジデンス門前仲町	みずほ信託銀行株式会社	2005年 4月21日	2023年 8月31日
T-40	KDXレジデンス御徒町	みずほ信託銀行株式会社	2005年 2月23日	2023年 8月31日
T-41	KDXレジデンス元浅草	みずほ信託銀行株式会社	2005年 2月23日	2023年 8月31日
T-42	KDXレジデンス板橋本町	三井住友信託銀行株式会社	2007年 9月28日	2023年 8月31日
T-43	KDXレジデンス小豆沢	みずほ信託銀行株式会社	2006年11月30日	2023年 8月31日
T-44	KDXレジデンス東武練馬	みずほ信託銀行株式会社	2007年 3月 9日	2023年 8月31日
T-45	KDXレジデンス横浜関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 2月25日	2023年 8月31日
T-46	KDXレジデンス宮前平	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 4月 1日	2023年 8月31日
T-47	KDXレジデンス町田	みずほ信託銀行株式会社	2007年 1月31日	2023年 8月31日
T-48	KDXレジデンス錦糸町	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月23日	2024年 3月31日
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	みずほ信託銀行株式会社	2005年10月14日	2024年 8月31日
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2003年 2月 5日	2024年 8月31日
T-51	KDXレジデンス自由が丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005年 2月24日	2024年 8月31日
T-52	KDXレジデンス戸越	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年10月14日	2024年 8月31日
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年10月14日	2024年 8月31日
T-54	KDXレジデンス大島	三菱UFJ信託銀行株式会社	2009年 2月27日	2024年 8月31日
T-55	KDXレジデンス大山	三菱UFJ信託銀行株式会社	2011年10月14日	2024年 8月31日
T-56	KDXレジデンス半蔵門	三菱UFJ信託銀行株式会社	2004年 1月30日	2025年 2月28日
T-57	ビーサイト秋葉原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 2月 5日	2025年 2月28日
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 2月 5日	2025年 2月28日
T-59	KDXレジデンス千駄木	三井住友信託銀行株式会社	2012年 2月 8日	2025年 2月28日
T-60	KDXレジデンス成城	三井住友信託銀行株式会社	2008年 8月22日	2025年 2月28日
T-61	KDXレジデンス秋葉原	三菱UFJ信託銀行株式会社	2008年 4月30日	2025年 2月28日
T-62	KDXレジデンス入谷	みずほ信託銀行株式会社	2007年 3月30日	2025年 2月28日
T-63	KDXレジデンス立川	三井住友信託銀行株式会社	2008年 3月27日	2025年 2月28日
T-64	KDXレジデンス鶴見	三井住友信託銀行株式会社	2003年10月30日	2025年 2月28日
T-65	KDXレジデンス森下千歳	みずほ信託銀行株式会社	2009年 2月27日	2025年 5月31日
T-66	KDXレジデンス赤坂	みずほ信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2025年 9月30日
T-67	KDXレジデンス神田	みずほ信託銀行株式会社	2015年 9月30日	2025年 9月30日
T-68	KDXレジデンス恵比寿	みずほ信託銀行株式会社	2015年10月30日	2025年10月31日
T-69	KDXレジデンス西馬込	三井住友信託銀行株式会社	2016年 8月30日	2026年 8月31日

物件 番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
T-70	KDXレジデンス西麻布	みずほ信託銀行株式会社	2009年 2月27日	2026年 8月31日
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-73	KDXレジデンス文京湯島	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-74	KDXレジデンス上石神井	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 3月20日	2026年 8月31日
T-75	KDXレジデンス新大塚	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年11月 1日	2026年10月31日
T-76	KDXレジデンス桜上水	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年11月 1日	2026年10月31日
T-77	KDXレジデンス両国	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年11月 1日	2026年10月31日
T-78	KDXレジデンス豊洲	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月22日	2027年 8月31日
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	三井住友信託銀行株式会社	2011年 6月29日	2028年 8月31日
T-80	KDXレジデンス日吉	みずほ信託銀行株式会社	2017年 8月31日	2028年 8月31日
T-81	KDXレジデンス上北沢	三菱UFJ信託銀行株式会社	2019年 2月 1日	2029年 1月31日
T-82	KDXレジデンス上野毛(注3)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年12月21日	2029年 1月31日
T-83	KDXレジデンス東浅草(注3)	三井住友信託銀行株式会社	2019年2月21日(注4)	2029年 2月28日
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2022年 5月 1日
R-3	KDX泉レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2009年 7月17日	2022年 5月 1日
R-4	KDX千早レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2022年 5月 1日
R-5	KDX塚筋本町レジデンス	株式会社りそな銀行	2007年11月30日	2022年 5月 1日
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社りそな銀行	2006年 7月 7日	2022年 5月 1日
R-8	KDX清水レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	2008年 6月10日	2022年 5月 1日
R-9	KDXレジデンス大通公園	三井住友信託銀行株式会社	2007年 1月26日	2023年 8月31日
R-10	KDXレジデンス菊水四条	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月16日	2023年 8月31日
R-11	KDXレジデンス豊平公園	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月16日	2023年 8月31日
R-13	KDXレジデンス一番町	三井住友信託銀行株式会社	2007年 7月12日	2023年 8月31日
R-15	KDXレジデンス泉中央	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月30日	2023年 8月31日
R-16	KDXレジデンス東桜I	みずほ信託銀行株式会社	2013年 8月 7日	2023年 8月31日
R-17	KDXレジデンス東桜II	みずほ信託銀行株式会社	2006年 5月 1日	2023年 8月31日
R-18	KDXレジデンス神宮前	三井住友信託銀行株式会社	2007年 3月 8日	2023年 8月31日
R-19	KDXレジデンス西大路	みずほ信託銀行株式会社	2007年 4月26日	2023年 8月31日
R-20	KDXレジデンス西院	みずほ信託銀行株式会社	2006年 7月31日	2023年 8月31日
R-21	KDXレジデンス難波	みずほ信託銀行株式会社	2006年10月26日	2023年 8月31日
R-22	KDXレジデンス難波南	みずほ信託銀行株式会社	2007年 8月31日	2023年 8月31日
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月17日	2023年 8月31日
R-25	KDXレジデンス豊中南	みずほ信託銀行株式会社	2007年 3月23日	2023年 8月31日
R-26	KDXレジデンス守口	みずほ信託銀行株式会社	2006年12月15日	2023年 8月31日
R-27	KDXレジデンス三宮	みずほ信託銀行株式会社	2007年 2月27日	2023年 8月31日
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	みずほ信託銀行株式会社	2005年12月20日	2023年 8月31日
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	みずほ信託銀行株式会社	2007年 5月30日	2023年 8月31日
R-30	KDXレジデンス天神東II	三井住友信託銀行株式会社	2007年 5月25日	2023年 8月31日
R-32	KDXレジデンス西公園	三井住友信託銀行株式会社	2006年 3月10日	2023年 8月31日
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	三井住友信託銀行株式会社	2005年11月29日	2023年 8月31日
R-34	メロディーハイム御殿山	株式会社りそな銀行	2005年 9月20日	2024年 8月31日
R-35	レオパレスFlat新栄	三菱UFJ信託銀行株式会社	2007年 9月28日	2024年12月31日
R-36	KDXレジデンス甲南山手	三菱UFJ信託銀行株式会社	2008年 3月25日	2024年12月31日
R-37	KDXレジデンス本町橋	三井住友信託銀行株式会社	2005年 6月29日	2024年12月31日
R-38	KDXレジデンス南草津	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月12日	2025年 2月28日
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュートワー	三井住友信託銀行株式会社	2007年 4月26日	2025年 2月28日

物件 番号 (注1)	物件名称	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
R-40	KDXレジデンス南三条	みずほ信託銀行株式会社	2012年 8月29日	2025年 9月30日
R-41	セレニテ北久宝寺	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年10月27日	2025年10月31日
R-42	セレニテ西宮本町	三井住友信託銀行株式会社	2016年12月 1日	2026年12月31日
R-43	KDXレジデンス西新	三井住友信託銀行株式会社	2015年11月30日	2027年 7月31日
R-44	セレニテ神戸元町	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月31日	2028年 8月31日
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	三井住友信託銀行株式会社	2013年 7月11日	2028年 8月31日
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月 6日	2025年 7月31日
H-2	ニチイホーム中野南台	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 9月30日	2035年 7月31日
H-3	ジョイステージ八王子	新生信託銀行株式会社	2015年 5月28日	2025年 7月31日
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年12月17日	2035年 7月31日
H-5	ニチイホームたまプラーザ(注5)	三菱UFJ信託銀行株式会社	(土地)2015年 6月 1日 (建物)2005年 5月27日	(土地)2035年7月31日 (建物)2035年7月31日
H-6	天	新生信託銀行株式会社	2015年 2月26日	2025年 7月31日
H-7	イリーゼ西岡	三井住友信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2025年 7月31日
H-8	いざりえ恵庭ビル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2035年 7月31日
H-9	さわやか桜式番館	新生信託銀行株式会社	2013年 3月27日	2025年 7月31日
H-10	アクティバ琵琶	三菱UFJ信託銀行株式会社	(当初信託不動産) 2007年 1月29日 (追加信託不動産) 2007年 8月29日	2035年 7月31日
H-11	SOMPOケア ラヴィール神戸垂水	新生信託銀行株式会社	2010年 5月13日	2025年 7月31日
H-12	グランダム戸厄神	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2035年 7月31日
H-13	エクセレント西宮	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年10月 8日	2035年 7月31日
H-14	グランヒルズおがわらこ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 7月29日	2035年 7月31日
H-15	エクセレント北野	三菱UFJ信託銀行株式会社	2015年 8月21日	2035年 8月20日
H-16	アネシス寺田町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-17	ロココリハ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-18	オラージュ須磨	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-19	カネディアンヒル	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-20	アネシス兵庫	三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 3月29日	2036年 3月31日
H-21	プレザングラン 大田多摩川 (注6)	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月30日	2036年 9月30日
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	三井住友信託銀行株式会社	2015年 3月27日	2029年 2月28日
H-23	せらび恵比寿	三井住友信託銀行株式会社	2018年 7月 5日	2029年 6月2日
H-24	アルテ石屋川	三井住友信託銀行株式会社	2017年 6月 1日	2029年 6月2日

(注1) 物件番号について、「T」は東京経済圏に所在する居住用施設を意味し、「R」は地方経済圏に所在する居住用施設を意味し、「H」はヘルスケア施設を意味します。また、番号は取得(予定)日順に付しています。

(注2) 取得予定資産の信託期間の満了日については、本投資法人による取得に伴い、信託受託者と同意の上変更する方針であり、当該変更後の満了日(予定)を記載しています。

(注3) 本投資法人は、「KDXレジデンス上野毛」及び「KDXレジデンス東浅草」の取得に併せて、当該物件の名称を変更することを決定しており、本書においては変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注4) 取得予定日に信託設定され、同日付で本投資法人が信託受益権を取得する予定です。

(注5) 土地を信託財産とする信託受益権と建物を信託財産とする信託受益権の2つの信託受益権により構成されているため、それぞれの信託受益権に係る信託契約の設定日と満了日を記載しています。

(注6) 2019年1月7日付で「たのしい家 大田多摩川」の名称を「プレザングラン 大田多摩川」に変更しています。以下同じです。

②価格及び投資比率

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資 比率 （%） （注2）
居住用 施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	4,700	2.0
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775	0.8
		T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	822	0.4
		T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	1,488	0.6
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650	0.3
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830	1.2
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637	0.3
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480	0.6
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150	0.5
		T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	3,000	1.3
		T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	2,800	1.2
		T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2,230	1.0
		T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	2,080	0.9
		T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	1,781	0.8
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	1,560	0.7
		T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	770	0.3
		T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	1,450	0.6
		T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	730	0.3
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	650	0.3
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	3,240	1.4
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	1,147	0.5
		T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	3,270	1.4
		T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	2,260	1.0
		T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	1,000	0.4
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	720	0.3
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1,250	0.5
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	920	0.4
		T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	760	0.3
		T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	700	0.3
		T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	600	0.3
		T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	1,250	0.5
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	1,050	0.5
		T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	1,000	0.4
		T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	776	0.3
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	773	0.3
		T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	850	0.4
		T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	800	0.3
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	620	0.3
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	550	0.2
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	420	0.2
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	800	0.3
		T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	999	0.4
		T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	1,800	0.8
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	1,350	0.6
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	996	0.4

施設用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資 比率 （%） （注2）
居住用 施設	東京経済圏	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	530	0.2
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	1,268	0.5
		T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	3,745	1.6
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2,593	1.1
		T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区	1,857	0.8
		T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	2,679	1.1
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	4,832	2.1
		T-57	ビーサイト秋葉原	東京都千代田区	850	0.4
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	東京都新宿区	1,360	0.6
		T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	2,200	0.9
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	1,400	0.6
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	1,250	0.5
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	1,062	0.5
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市	3,026	1.3
		T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	1,050	0.5
		T-65	KDXレジデンス森下千歳	東京都墨田区	1,100	0.5
		T-66	KDXレジデンス赤坂	東京都港区	1,150	0.5
		T-67	KDXレジデンス神田	東京都千代田区	700	0.3
		T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	2,845	1.2
		T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	1,130	0.5
		T-70	KDXレジデンス西麻布	東京都港区	1,224	0.5
		T-71	KDXレジデンス麻布台坂	東京都港区	792	0.3
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	東京都新宿区	561	0.2
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	東京都文京区	695	0.3
		T-74	KDXレジデンス上石神井	東京都練馬区	648	0.3
		T-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区	764	0.3
		T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区	894	0.4
		T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区	842	0.4
		T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区	7,500	3.2
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	東京都杉並区	1,930	0.8
		T-80	KDXレジデンス日吉	神奈川県横浜市	2,635	1.1
		T-81	KDXレジデンス上北沢	東京都世田谷区	1,360	0.6
		T-82	KDXレジデンス上野毛	東京都世田谷区	1,111	0.5
	T-83	KDXレジデンス東浅草	東京都台東区	687	0.3	
	東京経済圏小計					120,755
地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	1,015	0.4	
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	1,120	0.5	
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	1,080	0.5	
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2,910	1.2	
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510	0.6	
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680	0.7	
	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	765	0.3	
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	830	0.4	
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	445	0.2	
	R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	530	0.2	

施設用途	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資 比率 （%） （注2）
居住用 施設	地方経済圏	R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	480	0.2
		R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋	2,350	1.0
		R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋	900	0.4
		R-18	KDXレジデンス神宮前	愛知県名古屋	840	0.4
		R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都	813	0.3
		R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都	440	0.2
		R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪	1,410	0.6
		R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪	1,350	0.6
		R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注3)	大阪府茨木	1,275	0.5
		R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中	740	0.3
		R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口	551	0.2
		R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸	1,080	0.5
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋	1,360	0.6
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島	588	0.3
		R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡	680	0.3
		R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡	763	0.3
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡	760	0.3
		R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方	400	0.2
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋	3,500	1.5
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸	973	0.4
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪	3,201	1.4
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津	1,974	0.8
		R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡	4,606	2.0
		R-40	KDXレジデンス南三条	北海道札幌	915	0.4
		R-41	セレニテ北久宝寺	大阪府大阪	1,290	0.6
		R-42	セレニテ西宮本町	兵庫県西宮	617	0.3
R-43	KDXレジデンス西新	福岡県福岡	1,600	0.7		
R-44	セレニテ神戸元町	兵庫県神戸	2,390	1.0		
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	兵庫県西宮	6,884	3.0		
		地方経済圏小計			56,617	24.3
居住用施設合計					177,373	76.0

施設用途	地域	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資 比率 （%） （注2）	
ヘルス ケア 施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	東京都大田区	1,120	0.5	
		H-2	ニチイホーム中野南台	東京都中野区	1,780	0.8	
		H-3	ジョイステージ八王子	東京都八王子	3,690	1.6	
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘(注3)	東京都多摩市	1,120	0.5	
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	神奈川県川崎市	2,940	1.3	
		H-21	ブレザングラン 大田多摩川	東京都大田区	3,057	1.3	
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田	東京都町田市	6,934	3.0	
		H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区	1,690	0.7	
	東京経済圏小計					22,332	9.6
	地方 経済圏	地方 都市圏	H-6	天	北海道札幌市	2,630	1.1
			H-7	イリーゼ西岡	北海道札幌市	858	0.4
			H-8	いざりえ恵庭ビル	北海道恵庭市	1,660	0.7
			H-9	さわやか桜式番館	秋田県秋田市	989	0.4
		大阪圏	H-10	アクティバ琵琶(注3)	滋賀県大津市	6,560	2.8
			H-11	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	兵庫県神戸市	2,110	0.9
			H-12	グランダ門戸厄神	兵庫県西宮市	1,190	0.5
			H-13	エクセレント西宮	兵庫県西宮市	971	0.4
			H-15	エクセレント北野	京都府京都市	737	0.3
			H-16	アネシス寺田町	大阪府大阪市	3,490	1.5
			H-17	ロココリハ	大阪府豊中市	2,100	0.9
			H-18	オラージュ須磨	兵庫県神戸市	2,810	1.2
			H-19	カネディアンヒル	兵庫県神戸市	1,830	0.8
			H-20	アネシス兵庫	兵庫県神戸市	1,420	0.6
	H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	1,061	0.5		
	地方経済圏小計					30,416	13.0
その他	H-14	グランヒルズおがわらこ	青森県上北郡	1,380	0.6		
ヘルスケア施設合計					54,128	23.2	
その他	東京経済圏	T-9	コスモハイム元住吉（底地）	神奈川県川崎市	1,750	0.8	
合計					233,251	100.0	

(注1) 「取得（予定）価格」は、取得済資産については、売買契約書等に記載された売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を、取得予定資産については、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を、いずれも百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、本合併に伴いJSLから承継した資産については、本投資法人による受入価格である、2018年3月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「投資比率」とは、「取得（予定）価格」の「合計」に対する当該取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) R-24、H-22は2棟、H-4、H-10は3棟の建物から成り、取得価格は、2棟又は3棟の合計の数値を記載しています。

(2) 個別信託不動産の概要

前回公募増資後の取得（予定）資産である信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の個別の概要は、以下のとおりです。なお、ヘルスケア施設の「分類」は、当該資産について、施設タイプに応じ、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、病院、診療所、医療モール、介護老人保健施設の別を記載しています。

①「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本投資法人が保有し又は取得する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「取得価格」は、当該資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買価格（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「取得日」は、当該資産を現実に取得した取得年月日を記載しています。
- ・「取得予定日」は、本書の日付現在における予定日を記載しています。ただし、本投資法人及び現信託受益者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「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（複数ある場合はそのうちの一の建物所在地）を記載しています。
- ・「アクセス（主な利用駅）」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社作成の各物件に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。なお、不動産鑑定評価書に所要時間の記載のないものは、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成15年公正取引委員会告示第2号。その後の改正を含みます。）及び同規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。以下同じです。
- ・土地の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率の上限値とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（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。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率の上限値とは異なる場合があります。
- ・土地の「評価」は、本投資法人が前回公募増資後の取得（予定）資産の取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「地位（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「生活利便性」を、「特殊マーケットのある土地」を最も重視したものには「特殊マーケット」をそれぞれ記載しています。なお、本投資法人が前回公募増資後の取得（予定）資産の取得を決定するに際し考慮する投資尺度については、前記「1 投資方針（1）事業の概況（イントロダクション）②投資方針（イ）「居住用施設」、「ヘルスケア施設」、「宿泊施設」の特性と各投資対象に対する投資の基本方針」をご参照ください。

- ・建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。
- ・建物の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「賃貸可能戸数」は、2018年10月31日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・建物の「タイプ」は、当該前回公募増資後の取得（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。

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戸以上のもの。	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。

- ・「PM会社」は、各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。
- ・「マスターリース会社」は、各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。
- ・「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。

②「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」欄は、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。以下同じです。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社が前回公募増資後の取得（予定）資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額及び収益価格は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。更に、同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。なお、鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及びJLL森井鑑定株式会社それぞれと本投資法人又は本資産運用会社との間には、利害関係はありません。
- ・「鑑定評価書の概要」欄の「NOI」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。

③「直近実績」欄に関する説明

- ・ 前回公募増資後の取得（予定）資産に係る「直近実績」における情報は、現信託受益者から提供を受けた情報を記載しています。なお、現信託受益者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。
- ・ 「稼働率」は、それぞれの信託不動産における賃貸が可能な面積に占める各対象期間の末日現在の賃貸面積（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。

④「土地・物件特性」欄に関する説明

「土地・物件特性」欄は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び本資産運用会社による分析等に基づいて、当該前回公募増資後の取得（予定）資産が存する土地、当該前回公募増資後の取得（予定）資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

⑤「入居者の状況・施設の概要」欄に関する説明

- ・ 「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／床）」、「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）」、「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には、「－」と記載しています。
- ・ 「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。
- ・ 「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には、「－」と記載しています。

⑥「特記事項」欄に関する説明

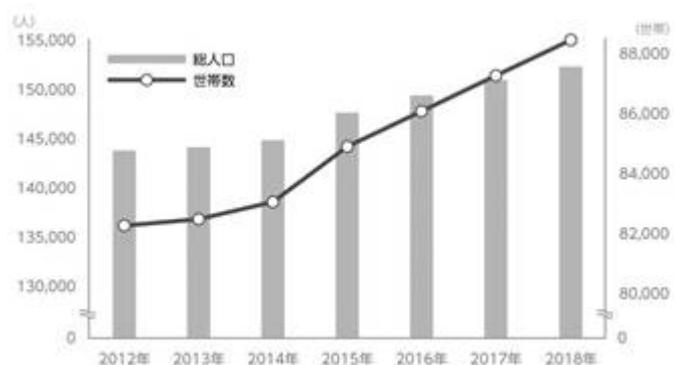
「特記事項」欄は、本書の日付現在において各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(イ) 前回公募増資後の取得済資産

T-81 KDXレジデンス上北沢

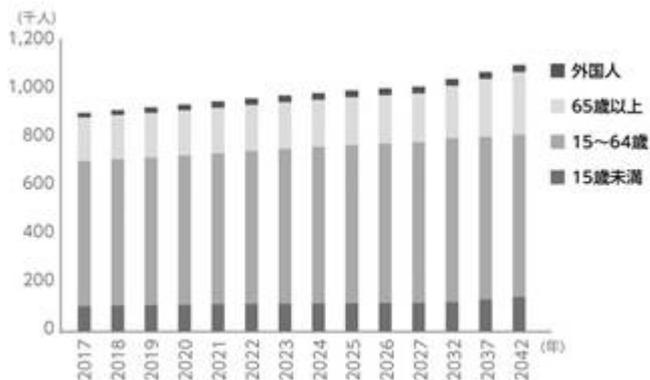
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	1,360百万円	取得日	2019年2月1日			
所在地	住居表示	東京都世田谷区上北沢四丁目23番15号				
アクセス (主な利用駅)	京王線「上北沢」駅徒歩約5分、「八幡山」駅徒歩約8分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	728.86㎡
	建蔽率	80%	容積率	300%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,158.54㎡
	竣工日	2002年2月28日		賃貸可能戸数	39戸	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺10階建		タイプ	スモール・ファミリー	
PM会社	東急住宅リース株式会社					
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,400百万円	価格時点	2018年12月1日	
直接還元法収益価格	1,410百万円	直接還元利回り	4.3%	NOI	64百万円	
DCF法収益価格	1,380百万円	割引率	4.0%	最終還元利回り	4.4%	
直近実績						
年間NOI	—	稼働率	(2018年4月末日) 97.4%	(2018年10月末日) 94.9%		
土地・物件特性						
<p>閑静な住宅地に位置するスモール・ファミリー向けレジデンス (居住性と利便性の併存する上北沢に所在) 「池や沢を多く有する地域の北側上流にある沢」という意味から名がついたとも伝えられている「上北沢」は、京王線沿線では初期となる大正時代より宅地開発が進んだ、閑静な住宅地として地位の高い地域です。 本物件は、京王線「上北沢」駅から徒歩約5分の距離に位置し、「新宿」駅まで約20分と都心の商業地域やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。 周辺にはスーパーや病院などの生活利便施設が揃っており、「上北沢」駅から南西には「せたがや百景」にも選定され、春には鮮やかな桜が通りいっぱいに咲く「上北沢桜並木通り」が伸びる他、地域内には親子連れや子どもたちの遊び場として人々の憩いの場である「將軍池公園」や「上北沢公園」等の多くの公園が存在し、居住快適性と生活利便性を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：ゴミ置場 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：9.88㎡						

<世田谷区北沢地域の人口・世帯数推移>



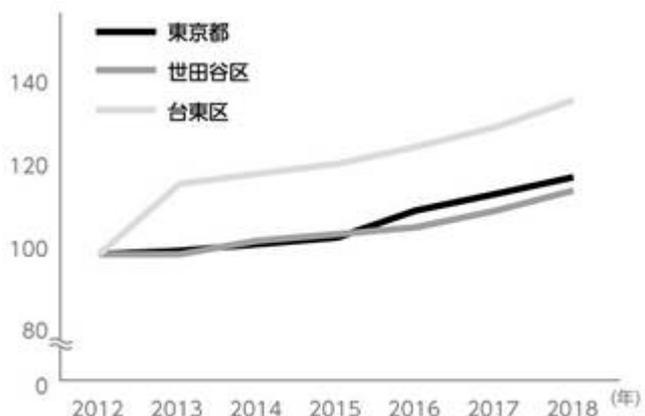
(出所) 世田谷区「町丁目人口と世帯数」を基に本資産運用会社にて作成

<世田谷区の人口成長推計>



(出所) 世田谷区「世田谷区将来人口推計」を基に本資産運用会社にて作成

<世田谷区及び台東区の地価上昇率(注)>



(出所) 東京都財務局「地価公示 区市町村別用途別平均価格の推移」を基に本資産運用会社にて作成

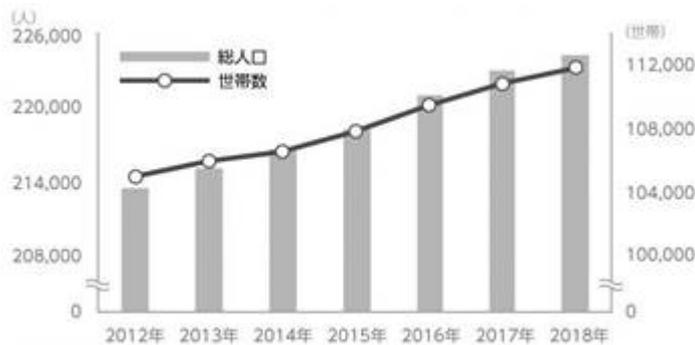
(注) 「世田谷区及び台東区の地価上昇率」は、2012年12月1日の地価を100とした相対価格を示しています。

<世田谷区及び台東区的主要イベント>

2010年	二子玉川ライズオークモール・パースモール開業
2012年	東京スカイツリー、東京ソラマチ、すみだ水族館の開業
2015年	二子玉川ライズ第2期事業開業
2015年	玉川高島屋のリニューアルオープン
2017年	キュープラザ二子玉川の開業
2018年	小田急線の全区間の複々線化の完成

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	1,111百万円			取得日	2019年2月1日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号				
アクセス (主な利用駅)	東急大井町線「上野毛」駅徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域／近隣商業地域	敷地面積	592.33㎡(注)
	建蔽率	40%/80%	容積率	80%/300%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,473.47㎡
	竣工日	2016年9月15日		賃貸可能戸数	34戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			タイプ	シングル
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	1,200百万円	価格時点	2018年12月1日
直接還元法収益価格	1,210百万円	直接還元利回り	4.1%	NOI	50百万円	
DCF法収益価格	1,180百万円	割引率	3.8%	最終還元利回り	4.2%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(2018年4月末日) 84.7%	(2018年10月末日) 97.8%	
土地・物件特性						
<p>住宅地として人気が高いエリアのシングル向けレジデンス (世田谷区上野毛に所在する築浅レジデンス)</p> <p>本物件の所在する世田谷区野毛は、多摩川による武蔵野台地の浸食により作られた国分寺崖線を含む高台であり、アイヌ語で崖を表す『ノッケ』が地名の由来とも言われています。近隣には、5世紀初めに造られたと考えられている「野毛大塚古墳」が発見されており、古代から人が生活していたと考えられている土地です。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共に都市化が進み、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「二子玉川」駅まで電車で約2分、「自由が丘」駅まで電車で約5分の「上野毛」駅が最寄り駅（同駅から徒歩約7分）であり、居住エリアとして人気の高い世田谷区に所在しています。また、「渋谷」駅まで電車で約25分、商業施設等が集積する「二子玉川ライズ」も徒歩圏と、都心に近く、交通利便性が高い立地でありながら、「上野毛自然公園」や「等々力渓谷」等の恵まれた自然に触れられるエリアです。高級住宅街としての知名度の高さと、居住快適性及び自然環境を兼ね備え、恵まれた住環境を有する本物件は、都心通勤者等からの安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件の敷地の一部(約16.16㎡)を私道として提供しています。						

<世田谷区玉川地域の人口・世帯数推移>



(出所) 世田谷区「町丁目人口と世帯数」を基に本資産運用会社にて作成

H-21 プレザングラン 大田多摩川

物件番号	H-21	物件名称	プレザングラン 大田多摩川	分類	介護付有料老人ホーム
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得価格	3,057百万円	取得日	2018年9月28日		
所在地	東京都大田区多摩川二丁目19番4号				
アクセス (主な利用駅)	東急多摩川線「矢口渡」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	1,538.48	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積 (㎡)	3,156.96	
	竣工日	2018年1月14日	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	賃貸可能戸数	-	
PM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		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	3,130百万円	価格時点	2018年9月1日
直接還元法収益価格	3,170百万円	直接還元利回り	4.1%	NOI	132百万円
DCF法収益価格	3,080百万円	割引率	3.9%	最終還元利回り	4.3%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	(2018年4月末日) 100%	(2018年10月末日) 100%	

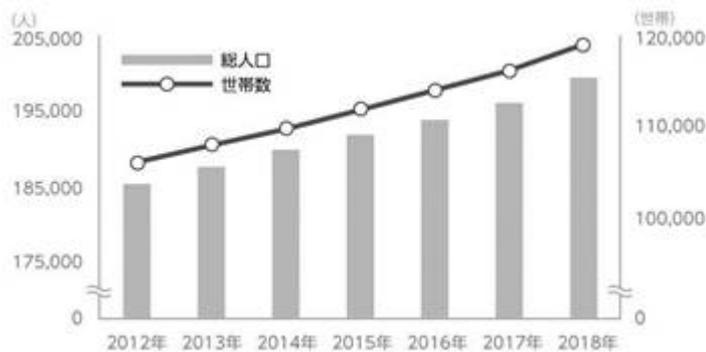
入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2018年7月1日現在を参考に記載）			
オペレーター	株式会社ケア21	開設年月日	2018年3月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	80
居住の権利形態	利用権	定員（人）	80
居室面積帯（㎡）	18.00	入居者数（人）	59（2018年12月31日時点）
入居時要件	混合型（自立含む）	入居率	73.8%（2018年12月31日時点）
入居者の平均要介護度	2.6	入居者の平均年齢（歳）	86.9
利用料の支払方式			
	月払い方式		一時金方式
入居一時金（円）	—	7,200,000	
月額利用料（円）	300,320	180,320	
介護に関わる職員体制	3：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員4人以上
<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2018年1月31日から2038年1月30日 賃料改定：原則として、賃料は改定されません。ただし、土地・建物価格の急激な上昇、公租公課の大幅な増加、近隣の賃料その他経済情勢に大きな変動があった場合には、賃貸人及び賃借人が協議の上、賃料を改定することができます。 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。 中途解約：賃貸人及び賃借人は契約期間開始日から10年間の経過する日まではいかなる事由をもってしても本契約を解約することはできません。また、契約期間開始日から10年間の経過した後であっても、又はその後更新された賃貸借期間中においても、本契約を正当な理由なく中途解約することはできません。ただし、賃貸人、賃借人のいずれか一方に真にやむを得ない事由が生じた場合には、解約しようとする日の12か月前までに、相手方に対し書面により解約する旨を予告した上で、本契約を解約することができます。</p>			
土地・物件特性			
<p>東京23区内に所在し、築浅かつ充実した設備を備える希少性の高い物件 （高齢者人口の増加が見込まれる東京23区内に立地） 高齢者人口の大幅な増加が見込まれる東京23区内に所在し、東急多摩川線「矢口渡」駅より徒歩約7分に位置し交通アクセスが良好な介護付有料老人ホームです。 （築浅かつ充実した設備仕様） 2018年1月竣工と築浅の希少性の高いヘルスケア施設です。 居室は全て個室から成り全80室、面積は18.00㎡、室内には洗面、トイレ、エアコン、介護ベッド、ナースコール、クローゼットの設備があります。共用部分には食堂兼リビング、厨房、理美容室、健康管理室、相談室、談話室、機械浴、特殊浴と充実した設備を備えています。 （関西を地盤とした上場介護オペレーター） 2018年3月に株式会社ケア21により運営が開始された施設です。オペレーターの株式会社ケア21は、2018年10月末日時点で全国106か所で介護付有料老人ホームとグループホームを展開しており、うち、地盤の大府内で28か所、東京都内では21か所の拠点数を有しています。 入居費用は一人用居室18.00㎡で月額利用料300,320円（入居一時金0円プランの場合）のアップグレード層向けの利用料金設定となっています。本投資法人は、現状のリーシング状況からこの先早い段階での安定稼働到達及び安定稼働に伴う相応の賃料負担力が認められ、オペレーターの信用力、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今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			

(ロ) 取得予定資産

T-83 KDXレジデンス東浅草

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注)					
取得予定価格	687百万円	取得予定日	2019年2月21日			
所在地	住居表示	東京都台東区東浅草一丁目9番8号				
アクセス (主な利用駅)	東京メトロ日比谷線、JR常磐線、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南千住」駅徒歩約15分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	221.23㎡
	建蔽率	80%	容積率	500%/400%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,175.98㎡
	竣工日	2008年7月2日		賃貸可能戸数	36戸	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			タイプ	シングル
PM会社	東急住宅リース株式会社					
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	727百万円	価格時点	2018年12月1日	
直接還元法収益価格	740百万円	直接還元利回り	4.2%	NOI	32百万円	
DCF法収益価格	714百万円	割引率	4.0%	最終還元利回り	4.4%	
直近実績						
年間NOI	—	稼働率	(2018年4月末日) 100%	(2018年10月末日) 100%		
土地・物件特性						
<p>東京の歴史を間近に感じるシングル向けレジデンス (東京下町の顔として有名な「浅草」に所在)</p> <p>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、徳川幕府の祈禱所として反映してきた「浅草寺」は浅草を代表する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、東京メトロ日比谷線、JR常磐線、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南千住」駅まで徒歩約15分に位置しており、これらの路線及び東京メトロ銀座線も利用可能な、商業地域やオフィス街への交通アクセスに優れた、交通利便性の高いエリアに立地しています。また、本物件の近隣には、日用品店舗・郵便局・病院等の生活利便施設が揃っています。生活利便性の高い立地であることから、浅草界限で働く就業者等に加え、都心部に通勤する幅広い単身世帯からも安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は考えています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 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。						

<台東区の人口・世帯数推移>



(出所) 台東区「住民基本台帳による台東区の町名別世帯数及び人口」を基に本資産運用会社にて作成

H-22 ツクイ・サンシャイン町田

物件番号	H-22	物件名称	ツクイ・サンシャイン町田	分類	介護付有料老人ホーム
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	6,934百万円	取得予定日	2019年3月1日		
所在地	東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号（西館） 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号（東館）				
アクセス (主な利用駅)	京王相模原線「多摩境」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	10,422.15	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%（西館）、50%（東館）	容積率	150%	
建物	所有形態	所有権	延床面積 (㎡)	7,452.52（西館） 7,986.80（東館）	
	竣工日	2011年3月28日（西館） 2012年2月27日（東館）	用途	老人ホーム	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建（西館） 鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建（東館）	賃貸可能戸数	—	
PM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		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	7,070百万円	鑑定時点	2018年12月1日
直接還元法収益価格	7,160百万円	直接還元利回り	4.3%	NOI	314百万円
DCF法収益価格	6,960百万円	割引率	4.1%	最終還元利 回り	4.5%
直近実績					
年間NOI	—	稼働率	(2018年4月末日) 100%	(2018年10月末日) 100%	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2018年7月1日現在（西館）、2018年4月1日現在（東館）を参考に記載）			
オペレーター	株式会社ツクイ	開設年月日	2011年5月1日（西館） 2014年7月1日（東館）
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	168（西館） 180（東館）
居住の権利形態	利用権	定員（人）	168（西館） 180（東館）
居室面積帯（㎡）	18.56（西館） 18.56（東館）	入居者数（人）	164（西館） 136（東館）
入居時要件	混合型（自立含む）（西館） 混合型（自立除く）（東館）	入居率	98%（西館） 76%（東館）
入居者の平均要介護度	2.1（西館） 2.3（東館）	入居者の平均年齢（歳）	88.6（西館） 85.1（東館）
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	—	9,000,000（西館） 9,500,000（東館）	
月額利用料（円）	264,000（西館） 247,000（東館）	174,000（西館） 152,000（東館）	
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5人以上（西館） 介護職員1人以上（東館）
<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2011年4月1日から2042年3月31日（西館）、2014年6月1日から2044年5月31日（東館） 賃料改定：5年毎に協議を行い、賃料改定を行うものとします。ただし、著しい諸物価、公租公課の変動、その他著しい経済情勢の変化があった場合には、その時点で協議して賃料改定を行います。 契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに書面による賃貸借契約の終了通知がないときは、同一条件で更に賃貸借期間は5年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約：賃借人が解約するときは、12か月前までに書面により賃貸人に対し通知しなければなりません。ただし、12か月前までに書面での通知ができない場合には、不足する期間の賃料を賃貸人に支払うものとします。なお、賃借人から解約する場合において、賃借人が新たな賃借人を斡旋し、賃貸人の同意のもとに同等以上の賃貸借契約が締結された場合には、賃貸人は賃借人から預かる敷金を返還するものとします。ただし、新たな賃借人が決定しない場合には、違約金として賃借人は敷金の返還請求権を放棄し、解約申し入れ時点における賃貸人の資産管理簿に記載された本物件の残存簿価相当額及び建物除却費用相当額を賃貸人に支払うものとします。</p>			
土地・物件特性			
<p>東京都内のベッドタウン町田に所在するハイクオリティ物件 （東京都内のベッドタウンに位置するロケーション優位） 本物件は、最寄り駅である京王相模原線「多摩境」駅から道路距離で約1.7kmとやや距離はあるものの、老人ホームという用途を勘案すると、親族の面会や職員の通勤の利便性の点において特段の問題は認められず、また、主な利用駅である京王相模原線「南大沢」駅及びJR横浜線「相模原」駅との間で無料シャトルバスによる送迎が行われており、老人ホームとしての立地条件は相応です。 更に、都内へのアクセスも良好かつ東京都内のベッドタウンとして人口増加がみられ、居住エリアとして魅力が高まっている地域でもありません。 最寄り駅近郊には大型商業店舗などが立ち並び、生活利便性が高く、入居者にとって居住しやすい環境が揃っていると、本投資法人は考えています。 （多様なサービスメニューを備えたハイクオリティ施設） 対象建物は、介護付有料老人ホームとして設計された建物であり、居室は全て個室で、居室面積は18.56㎡と十分な面積が確保されているほか、食堂や多目的スペース等の共用部分が十分に配置されています。 加えて、施設規模としては、東館180部屋・西館168部屋の合計348部屋を誇ります。また、各フロアへのスタッフの配置や、機能訓練指導員（PT（理学療法士）・OT（作業療法士）等）による入居者の身体状態に合わせた機能訓練を実施しています。また、レクリエーション、クラブ活動など、様々なアクティビティを提供しているほか、協力医療機関との連携によるターミナルケアにも対応している物件です。 （運営状況） 本物件の賃借人である株式会社ツクイは、全国で多数の在宅型介護サービス施設や有料老人ホームを展開する等、豊富な運営実績を有しており、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。</p>			
特記事項			
<p>・本物件西館の高圧引込地中配線ケーブルについて、2019年2月11日を予定日として、売主の責任と負担において更新工事を行うことを、売主との間で合意しています。</p>			

H-23 せらび恵比寿

物件番号	H-23	物件名称	せらび恵比寿	分類	介護付有料老人ホーム
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	1,690百万円	取得予定日	2019年6月3日		
所在地	東京都目黒区三田二丁目10番20号				
アクセス (主な利用駅)	JR山手線「目黒」駅				
土地	所有形態	所有権	敷地面積 (㎡)	933.94(注)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積 (㎡)	1,459.56	
	竣工日	2007年3月23日	用途	養護所	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建	賃貸可能戸数	-	
PM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		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社	鑑定評価額	1,700百万円	価格時点	2018年12月1日
直接還元法収益価格	1,730百万円	直接還元利回り	4.0%	NOI	71百万円
DCF法収益価格	1,670百万円	割引率	3.8%	最終還元利回り	4.2%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	(2018年4月末日) 100%	(2018年10月末日) 100%	

入居者の状況・施設の概要（重要事項説明書記載日 2018年8月1日現在を参考に記載）			
オペレーター	株式会社日本ケアリンク	開設年月日	2010年2月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数（室）	34
居住の権利形態	利用権	定員（人）	34
居室面積帯（㎡）	18.12～20.45	入居者数（人）	32
入居時要件	混合型（自立含む）	入居率	94%
入居者の平均要介護度	2.9	入居者の平均年齢（歳）	90.8
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金（円）	—	30,000,000	
月額利用料（円）	717,428	267,428	
介護に関わる職員体制	1.5：1以上	夜間職員体制 （最小時人数）	介護職員3人以上
<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2007年9月1日から2027年8月31日 賃料改定：当初3年間は賃料は改定されません。4年目以降、公共料金や諸物価の変動、公租公課の変動、近隣建物の賃料相場の変動、その他経済情勢を考慮して、協議の上、賃料を改定することができます。なお、2022年4月末日までは賃貸人及び賃借人は賃料改定の協議を行わないものとされています。 契約更新：賃貸借期間満了の12か月前までに賃貸人又は賃借人より書面による解約通知がない場合には、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。 中途解約：賃貸人及び賃借人は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が誠意を持って現契約と同等の条件による新借主を探すことを条件として、12か月前までに中途解約について書面で通知し、双方同意した場合には解約することができます。なお、賃貸人と新借主との間で現契約と同等の条件による賃貸借契約が締結された場合には、上記12か月の解約予告期間内であっても、新借主との賃貸借契約が締結された日をもって中途解約が可能になります。ただし、新借主との賃貸借契約における賃料が、解約時の賃料と比較して、賃貸人に不利益である場合には、賃借人は契約期間の残余の期間に解約時の賃料と新賃料の差額を乗じた金額を賃貸人に支払うものとされています。更に、賃借人が探索した新借主の賃貸借契約条件が、解約時の賃貸借条件と比較して賃貸人に不利益を及ぼさないにも拘らず、賃貸人が合理的な理由なくして新借主との契約を拒絶するなど、賃貸人の責めに帰すべき事由により新借主との賃貸借契約が締結されない場合には、賃借人は以降の賃料の支払を免れるものとされています。加えて、賃借人が解約を通知してから12か月が経過した時点で、賃貸人と新借主との間で賃貸借契約が締結されていない場合には、賃借人は8か月分の賃料相当額を賃貸人に支払うことにより中途解約ができます。</p>			
土地・物件特性			
<p>閑静な住宅街に所在し、東京都心部からのアクセスも良好 （交通利便性が高く、居住環境に優れる） 最寄り駅であるJR山手線「目黒」駅から徒歩約10分、JR山手線「恵比寿」駅からも徒歩約11分と交通アクセスが良好な場所に位置する、交通利便性の高い介護付有料老人ホームです。付近には中規模一般住宅や共同住宅が建ち並び、閑静な街並みが広がっています。 本物件の周辺には、協力医療機関である古川橋病院や厚生中央病院が所在しており、加えて桜の名所である「目黒川」の近くに立地しており居住環境が良好であると、本投資法人は考えています。 （高齢者施設需要の高い目黒区に所在） 本物件は、後期高齢者の増加に伴い、要介護高齢者の増加が顕著にみられる目黒区に所在し、同エリアでは今後高齢者施設の需要の増加が見込まれ、入居ニーズが高くなっていると、本投資法人は考えています。 （優位性のある設備、サービス） 本物件は高台に所在するため眺望が良好であり、天井の高いダイニング・スペースや広々としたルーフバルコニー等の共用スペースが充実しています。 介護付有料老人ホームで、全室個室の総居室数34室で構成され、ダイニング・スペースを含む充実した共用部分を有しています。個室の面積は18.12～20.45㎡（一部屋当たり平均面積は19㎡）となっています。 1フロア当たり平均約11室と少人数のフロア構成であり、2007年の運営開始以来、入居者に対する看護/介護職員の人員配置を1.5：1以上とし、手厚いサービスを提供しているほか、夜間看護体制や看取り体制も充実しています。</p>			
特記事項			
<p>・本物件と一部の隣地との境界が未確定ですが、本物件の引渡時までに売主の責任と負担において境界確認書を取得することを、売主との間で合意しています。</p>			
<p>（注）本物件の敷地の一部（0.94㎡）を私道として提供しています。</p>			

H-24 アルテ石屋川

物件番号	H-24	物件名称	アルテ石屋川	分類	介護付有料老人ホーム
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定価格	1,061百万円	取得予定日	2019年6月3日		
所在地	兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号				
アクセス (主な利用駅)	阪神電鉄本線「石屋川」駅				
土地	所有形態	転借地権(注)	敷地面積 (㎡)	1,303.20	
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	60%	容積率	300%/200%	
建物	所有形態	所有権	延床面積 (㎡)	3,444.81	
	竣工日	2008年7月17日	用途	老人ホーム・グループホーム	
	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	-	
PM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		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	鑑定評価額	1,430百万円	価格時点	2018年12月1日
直接還元法収益価格	1,440百万円	直接還元利回り	5.4%	NOI	82百万円
DCF法収益価格	1,430百万円	割引率	5.1% (1~9年度) 5.2% (10~11年度)	最終還元利 回り	5.2%
直近実績					
年間NOI	-	稼働率	(2018年4月末日) 100%	(2018年10月末日) 100%	
入居者の状況・施設の概要 (介護付有料老人ホーム・重要事項説明書記載日 2018年6月16日現在を参考に記載)					
オペレーター	医療法人社団 博心会		開設年月日	2008年9月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム		居室数 (室)	54 (介護及び自立)	
居住の権利形態	利用権		定員 (人)	64 (介護及び自立)	
居室面積帯 (㎡)	(最小) 15.18~33.44		入居者数 (人)	58 (介護及び自立)	
入居時要件	混合型 (自立含む)		入居率	90.6% (介護及び自立)	
入居者の平均要介護度	2.0 (介護及び自立)		入居者の平均年齢 (歳)	85 (介護及び自立)	
利用料の支払方式					
	月払い方式		一時金方式		
入居一時金 (円)	-		6,600,000		
月額利用料 (円)	268,000 (介護) 290,900 (自立)		158,000 (介護) 180,900 (自立)		
介護に関わる職員体制	2:1		夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員4人以上	

入居者の状況・施設の概要（グループホーム・重要事項説明書記載日 2018年6月16日現在を参考に記載）			
オペレーター	医療法人社団 博心会	開設年月日	2008年9月1日
施設の類型	グループホーム	居室数（室）	18
居住の権利形態	－	定員（人）	18
居室面積帯（㎡）	11.40～13.10	入居者数（人）	17（2018年11月30日現在）
入居時要件	要支援・要介護	入居率	94.4%（2018年11月30日現在）
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）	193,050	－	
介護に関わる職員体制	－	夜間職員体制 （最小時人数）	－
<p>契約形態：定期建物賃貸借契約 契約期間：2017年7月1日から2048年8月31日 賃料改定：当初10年間は賃料は減額改定されません。11年目以降、土地・建物価格の公租公課、地代、マーケットにおける賃料水準の変動、消費者物価指数の増減率、経済情勢の変動等及び市場調査の結果等を参考に協議した上で、合意により5年毎に賃料を改定することができます。</p> <p>契約更新：定期建物賃貸借契約であることから、更新されません。 中途解約：賃貸人及び賃借人は原則中途解約することはできません。ただし、2027年7月1日以降、賃借人は、下記のうちどちらかを充足した場合に限り中途解約することができます。①中途解約日の12か月前までに書面で通知し、かつ3か月前までに、賃貸人が認めるオペレーターとの間で主要な条件が同等である賃貸借契約を締結し、かつ中途解約日から有料老人ホーム・グループホーム事業等を開始できる場合。②2027年7月1日以降、中途解約日の6か月前までに書面で通知し、中途解約日の月額賃料の18か月相当額を支払った場合。</p>			
土地・物件特性			
<p>神戸・三宮に加えて大阪都心部からのアクセスも良好な複合型ヘルスケア施設 （「石屋川」駅から徒歩約5分と交通アクセスが良好な場所に立地） 本物件は大阪都心部から電車で1時間以内、神戸市中心部から電車で30分以内と高い交通利便性を有しています。また、本物件は、最寄り駅である阪神電鉄本線「石屋川」駅より徒歩約5分の交通アクセスが良好なエリアに所在する複合型ヘルスケア施設です。 周辺には共同住宅等が建ち並び、公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がる、住環境の優れたエリアです。 （介護付有料老人ホームとグループホームが併設） 介護付有料老人ホームとグループホームが併設されており、介護付有料老人ホームは介護居室個室34室、一般居室個室20室で構成されており、介護居室個室の一部屋当たり平均面積は約18㎡、一般居室個室の一部屋当たり平均面積は約35㎡となっています。 主に神戸・大阪を拠点に高齢者施設を展開する医療法人が運営する複合型の高齢者施設です。 一階のエントランスには地域交流スペースが併設されており、また各フロアにはリビング・ダイニングが整備されプライベートから共用部分へのアクセスがスムーズです。 介護付有料老人ホームでは、入居者に対する看護/介護職員の人員配置を2：1以上とし、手厚いサービスを提供しているほか、リハビリテーション施設では、各種マシンのみならず、蓄積されたノウハウを活かした理学療法士や作業療法士等の専門スタッフによるプログラムを提供している施設です。</p>			
特記事項			
該当事項はありません。			
<p>（注）本物件土地の全部について、受託者は、転貸人である法人1社との間で土地転貸借契約（一般定期転借地権設定契約）を締結しています。なお、転貸借契約の概要は、以下のとおりです。 転借地権設定者：転借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 借地権の種類：借地借家法第22条に基づく一般定期転借地権 転借地期間：2017年6月1日から2066年6月30日まで 賃料及び賃料改定：転借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 敷金・保証金：転借地権設定者の承諾を得られていないため非開示</p>			

(3) 前回公募増資後の取得（予定）資産取得後のポートフォリオの状況

前回公募増資後の取得（予定）資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。なお、前回公募増資後の取得（予定）資産取得後のポートフォリオに含まれる物件に係る「信託受益権の概要」及び「価格及び投資比率」については、前記「(1) 前回公募増資後の取得（予定）資産取得後のポートフォリオ全体の概要」をご参照ください。

①賃貸借の状況

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	
居住用施設	東京経済圏	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,196.86	97.3	86	83	81	
		T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,310.78	98.2	54	53	53	
		T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,108.68	98.0	36	35	35	
		T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,982.35	96.5	77	74	73	
		T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,007.35	95.5	41	39	38	
		T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	6,052.85	98.9	85	84	73	
		T-9	コスモハイム元住吉(底地)	—	—	—	—	—	—	—	—
		T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	2,123.46	100.0	35	35	34	
		T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,313.71	93.4	106	100	82	
		T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,415.50	96.9	61	59	58	
		T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,518.27	97.3	50	48	46	
		T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,889.66	100.0	85	85	82	
		T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,680.79	100.0	20	20	20	
		T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,657.89	95.4	62	59	57	
		T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,427.25	96.8	64	62	61	
		T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,827.99	98.9	76	75	74	
		T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	1,034.27	100.0	27	27	27	
		T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,260.42	97.9	39	38	37	
		T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	17	
		T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	16	
		T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	
		T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,516.87	98.7	60	59	58	
		T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,249.19	97.5	179	175	89	
		T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	3,101.16	100.0	42	42	41	
		T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,207.83	89.7	54	49	49	
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	866.07	97.2	34	33	33	
		T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,270.58	97.0	38	37	33	
		T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ファミリー	1,020.18	1,020.18	100.0	32	32	31	
		T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,078.10	97.7	39	38	38	
		T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	19	
		T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	829.05	100.0	29	29	29	

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)
居住用施設	東京経済圏	T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,437.28	94.1	72	68	62
		T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,293.90	97.2	36	35	33
		T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,170.40	100.0	52	52	48
		T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,148.63	98.1	49	48	47
		T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	24
		T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ファミリー	1,314.91	1,294.31	98.4	44	43	43
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,127.58	100.0	46	46	45
		T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	964.74	97.5	39	38	38
		T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	900.60	96.6	37	36	36
		T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,576.31	98.4	72	71	61
		T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,387.12	97.5	40	39	37
		T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,764.30	98.2	52	51	47
		T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	2,024.81	100.0	33	33	33
		T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,756.27	100.0	28	28	1
		T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	849.10	96.8	27	26	26
		T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ファミリー	1,637.00	1,493.91	91.3	48	44	44
		T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ファミリー	4,591.76	4,560.86	99.3	144	143	138
		T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,167.78	95.6	127	122	114
		T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,311.85	97.4	117	114	77
		T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ファミリー	4,009.07	3,870.16	96.5	145	140	125
		T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,731.12	97.5	85	83	81
		T-57	ビーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1
		T-58	KDXレジデンス神楽坂通	シングル	1,809.84	1,760.50	97.3	70	68	61
		T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	3,159.89	100.0	40	40	38
		T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ファミリー	2,198.56	2,041.78	92.9	38	35	34
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ファミリー	1,929.61	1,813.79	94.0	32	30	30
		T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,848.58	97.3	57	56	55
		T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	4,191.73	97.1	174	169	91
		T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ファミリー	3,499.84	3,499.84	100.0	59	59	53
T-65	KDXレジデンス森下千歳	シングル	1,614.28	1,614.28	100.0	65	65	64		
T-66	KDXレジデンス赤坂	スモール・ファミリー	1,180.71	1,140.44	96.6	28	27	27		
T-67	KDXレジデンス神田	スモール・ファミリー	1,031.09	978.91	94.9	30	29	29		
T-68	KDXレジデンス恵比寿	スモール・ファミリー	2,659.66	2,659.66	100.0	65	65	63		
T-69	KDXレジデンス西馬込	シングル	1,297.27	1,206.48	93.0	47	44	42		

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)	
居住用施設	東京経済圏	T-70	KDXレジデンス西麻布	スモール・ファミリー	1,357.88	1,194.55	88.0	33	29	28	
		T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	シングル	878.50	764.79	87.1	30	28	28	
		T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	シングル	808.54	769.64	95.2	39	37	37	
		T-73	KDXレジデンス文京湯島	シングル	939.89	939.89	100.0	38	38	38	
		T-74	KDXレジデンス上石神井	シングル	1,032.18	967.30	93.7	47	44	44	
		T-75	KDXレジデンス新大塚	シングル	872.00	872.00	100.0	40	40	1	
		T-76	KDXレジデンス桜上水	シングル	1,227.16	1,227.16	100.0	43	43	42	
		T-77	KDXレジデンス両国	シングル	1,190.53	1,190.53	100.0	36	36	29	
		T-78	KDXレジデンス豊洲	シングル	6,811.38	6,811.38	100.0	242	242	2	
		T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	スモール・ファミリー	1,996.08	1,996.08	100.0	44	44	43	
		T-80	KDXレジデンス日吉	ファミリー	6,131.93	5,807.83	94.7	92	87	80	
		T-81	KDXレジデンス上北沢	スモール・ファミリー	1,971.07	1,869.88	94.9	39	37	36	
		T-82	KDXレジデンス上野毛	シングル	1,224.87	1,197.89	97.8	34	33	29	
		T-83	KDXレジデンス東浅草	シングル	1,013.40	1,013.40	100.0	36	36	17	
	東京経済圏小計				-	172,650.36	168,590.91	97.6	4,611	4,500	3,588
	地方経済圏	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,030.43	91.0	92	85	79	
		R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,518.38	90.0	40	36	36	
		R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ファミリー	2,936.40	2,879.40	98.1	92	90	87	
		R-5	KDX塚筋本町レジデンス	スモール・ファミリー	6,385.70	6,064.02	95.0	160	152	151	
		R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,564.92	98.6	80	79	77	
		R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ファミリー	6,255.16	5,978.73	95.6	148	141	136	
		R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ファミリー	2,762.76	2,584.52	93.5	78	73	68	
		R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ファミリー	3,413.06	3,121.29	91.5	84	78	64	
		R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	2,082.67	92.4	65	60	59	
		R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,633.78	89.9	45	41	37	
R-15		KDXレジデンス泉中央	スモール・ファミリー	2,159.25	2,159.25	100.0	40	40	38		
R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	5,622.85	90.4	187	169	159			
R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ファミリー	2,655.31	2,417.21	91.0	66	60	52			
R-18	KDXレジデンス神宮前	スモール・ファミリー	2,724.19	2,592.81	95.2	95	91	80			
R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,304.25	97.9	76	74	71			
R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,071.52	97.9	49	48	48			
R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,310.56	97.7	118	115	108			
R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,610.27	94.7	131	123	121			
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,471.65	95.1	61	58	55			

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・分類 (注1) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナントの総数 (注8)
居住用施設	地方経済圏	R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	1,965.60	97.1	70	68	60
		R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	22
		R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,153.13	93.9	86	81	80
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,999.01	100.0	21	21	19
		R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,859.68	98.4	64	63	58
		R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ファミリー	2,602.53	2,437.29	93.7	63	59	58
		R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,392.76	94.9	36	34	34
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,098.68	100.0	24	24	24
		R-34	メロディーハイム御殿山	ファミリー	2,297.24	2,234.13	97.3	36	35	35
		R-35	レオパレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ファミリー	1,923.22	1,893.35	98.4	55	54	52
		R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ファミリー	6,511.88	6,302.45	96.8	134	130	126
		R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,623.96	98.0	170	167	112
		R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュータワー	スモール・ファミリー	11,855.63	11,132.31	93.9	212	198	189
		R-40	KDXレジデンス南三条	スモール・ファミリー	5,269.39	5,269.39	100.0	114	114	109
		R-41	セレンите北久宝寺	シングル	2,277.14	2,223.87	97.7	85	83	83
		R-42	セレンите西宮本町	シングル	1,351.68	1,275.83	94.4	51	48	41
		R-43	KDXレジデンス西新	スモール・ファミリー	4,472.72	4,274.10	95.6	128	123	114
		R-44	セレンите神戸元町	シングル	3,787.85	3,674.99	97.0	138	134	108
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	ファミリー	17,575.39	16,267.78	92.6	239	221	206
地方経済圏小計				—	159,715.87	152,629.55	95.6	3,735	3,572	3,057
居住用施設合計				—	332,366.23	321,220.46	96.6	8,346	8,072	6,645
ヘルスケア施設	東京経済圏	H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	介護付有料老人ホーム	2,086.40	2,086.40	100.0	—	—	1
		H-2	ニチイホーム中野南台	介護付有料老人ホーム	3,339.00	3,339.00	100.0	—	—	1
		H-3	ジョイステージ八王子	介護付有料老人ホーム	13,812.27	13,812.27	100.0	—	—	1
		H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	住宅型有料老人ホーム	4,385.53	4,385.53	100.0	—	—	1
		H-5	ニチイホームたまプラーザ	介護付有料老人ホーム	8,208.65	8,208.65	100.0	—	—	1
		H-21	プレザングラン 大田多摩川	介護付有料老人ホーム	3,175.15	3,175.15	100.0	—	—	1
		H-22	ツクイ・サンシャイン町田	介護付有料老人ホーム	15,553.33	15,553.33	100.0	—	—	1
		H-23	せらび恵比寿	介護付有料老人ホーム	1,557.73	1,557.73	100.0	—	—	1
		東京経済圏小計				—	52,118.06	52,118.06	100.0	—

施設用途	地域	物件番号	物件名称	タイプ・ 分類 (注1) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	賃貸可能 戸数 (戸) (注6)	賃貸戸数 (戸) (注7)	テナント の総数 (注8)		
ヘルス ケア 施設	地方 経済 圏	地方 都市 圏	H-6	天	介護付有料 老人ホーム	6,473.60	6,473.60	100.0	—	—	1	
			H-7	イリーゼ西岡	住宅型有料 老人ホーム	3,140.27	3,140.27	100.0	—	—	1	
			H-8	いざりえ恵庭ビル	住宅型有料 老人ホーム	5,343.33	5,343.33	100.0	—	—	3	
			H-9	さわやか桜式番館	介護付有料 老人ホーム	3,628.51	3,628.51	100.0	—	—	1	
		大阪 圏	H-10	アクティバ琵琶	介護付有料 老人ホーム	39,649.84	39,649.84	100.0	—	—	1	
			H-11	SOMPOケアラヴィーレ 神戸垂水	介護付有料 老人ホーム	4,493.35	4,493.35	100.0	—	—	1	
			H-12	グランダム戸厄神	住宅型有料 老人ホーム	3,287.80	3,287.80	100.0	—	—	2	
			H-13	エクセレント西宮	介護付有料 老人ホーム	2,685.48	2,685.48	100.0	—	—	1	
		地方 経済 圏	そ の 他	H-14	グランヒルズおがわらこ	サービ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅	4,180.28	4,180.28	100.0	—	—	1
			大阪 圏	H-15	エクセレント北野	住宅型有料 老人ホーム	1,339.58	1,339.58	100.0	—	—	1
		H-16		アネシス寺田町	介護老人 保健施設	7,856.64	7,856.64	100.0	—	—	1	
		H-17		ロココリハ	介護老人 保健施設	3,860.29	3,860.29	100.0	—	—	1	
		H-18		オラージュ須磨	介護老人 保健施設	5,995.74	5,995.74	100.0	—	—	1	
	H-19	カネディアンヒル		介護老人 保健施設	3,731.26	3,731.26	100.0	—	—	1		
	H-20	アネシス兵庫		介護老人 保健施設	4,415.16	4,415.16	100.0	—	—	1		
	H-24	アルテ石屋川		介護付有料 老人ホーム	3,444.81	3,444.81	100.0	—	—	1		
	地方経済圏小計				—	103,525.94	103,525.94	100.0	—	—	19	
	ヘルスケア施設合計				—	155,644.00	155,644.00	100.0	—	—	27	
	合計(注9)				—	488,010.23	476,864.46	97.7	8,346	8,072	6,672	

(注1) 「タイプ」には、居住用施設については当該取得済資産又は当該取得予定資産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。

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2) 「分類」には、前記「(2) 個別信託不動産の概要」に記載の分類を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」には、2018年10月末日現在における、各取得済資産又は各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各取得済資産又は各取得予定資産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又は敷地面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、2018年10月末日現在における、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、本投資法人は、ヘルスケア施設については、原則として本投資法人がマスターレシー（マスターリース契約における賃借人）としてオペレーターに対する賃貸人となることによつて、オペレーターとのコミュニケーションを円滑に進めるとともに、モニタリングの実効性を確保する方針です。そのため、本投資法人は本書の日付現在において保有するすべてのヘルスケア施設及び取得予定資産であるヘルスケア施設について、信託受託者との間で、各物件に係る信託契約の満了日と同一の日を契約満了日とするマスターリース契約を締結し、又は締結する予定です。なお、当該マスターリース契約上、契約更改の方法についての定めはありませんが、対象となる物件に係る信託契約の期間が延長された場合には、マスターリース契約の期間も同様に延長される旨の定めがあります。また、当該マスターリース契約は、いわゆるパススルー型の賃貸借契約であり、2018年10月末日現在、テナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約に基づく当該マスターリース上の賃貸面積は155,644.00㎡、敷金・保証金は0円となっています。

(注5) 「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。「稼働率」の「合計」欄には、ポートフォリオ全体（ただし、底地を除きます。）の稼働率を記載しています。なお、底地（敷地面積3,040.11㎡）を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、97.7%になります。

(注6) 「賃貸可能戸数」には、2018年10月末日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

(注7) 居住用施設の「賃貸戸数」には、2018年10月末日現在における、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（店舗等を含みます。）を記載しています。

(注8) 居住用施設の「テナントの総数」は、2018年10月末日時点における、エンドテナントについて記載しており、1テナントが特定の取得済資産又は取得予定資産において、複数の貸室（トランクルーム、駐車場、駐輪場は含みません。）を賃借している場合には、これを当該取得済資産又は当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産及び取得予定資産を賃借している場合には、別のテナントとして数えてテナント数を記載しています。ヘルスケア施設の「テナントの総数」は、2018年10月末日現在有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、KDXレジデンス上野毛については取得日である2019年2月1日を賃貸借の始期とする賃料固定型のサブリース契約を締結しており、本書の日付現在のテナント総数は1テナントとなっています。

(注9) 本投資法人が保有する物件について、主要な不動産の物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）は存在しません。また、本投資法人の保有物件についてはいずれも担保は設定されていません。

②鑑定評価書・建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2) (注3)			地震 リスク 診断 報告書	
		鑑 定 評 価 機 関	鑑 定 評 価 額 (百 万 円)	NOI (百 万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短 期 修 繕 費 (千 円)	長 期 修 繕 費 (千 円)		PML値 (%) (注4)
					収 益 価 格 (百 万 円)	直 接 還 元 利 回 り (%)	収 益 価 格 (百 万 円)	割 引 率 (%)	最 終 還 元 利 回 り (%)					
T-1	KDX代官山レジデンス	F	5,680	246	5,770	4.1	5,590	3.9	4.3	H	2,220	172,490	6.02	
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	2,040	89	2,070	4.1	2,000	3.9	4.3	H	1,910	86,210	3.34	
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	950	42	965	4.1	935	3.9	4.3	H	2,440	49,470	7.16	
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,740	77	1,760	4.1	1,710	3.9	4.3	H	4,200	84,660	2.49	
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	873	38	886	4.2	859	4.0	4.4	T	—	26,071	6.66	
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,310	160	3,350	4.5	3,260	4.3	4.7	H	3,060	163,650	2.81	
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,800	—	—	—	1,800	4.6	4.8	—	—	—	—	
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	719	38	728	4.8	710	4.6	5.0	H	6,670	52,060	5.34	
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,780	90	1,790	4.8	1,770	4.6	5.0	T	—	78,584	6.23	
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,380	71	1,390	4.7	1,360	4.5	4.9	H	2,560	99,970	7.26	
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,460	148	3,510	4.1	3,410	3.9	4.3	H	4,500	136,210	2.68	
T-15	KDXレジデンス白金II	F	3,400	141	3,450	4.0	3,340	3.8	4.2	H	860	113,040	7.40	
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,470	104	2,510	4.1	2,430	3.9	4.3	H	500	53,200	5.97	
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,580	107	2,610	4.0	2,540	3.8	4.2	H	2,360	95,680	5.88	
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	2,290	95	2,320	4.0	2,260	3.8	4.2	H	730	83,640	11.38	
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,910	82	1,930	4.2	1,880	4.0	4.4	T	—	55,348	6.71	
T-20	KDXレジデンス高輪	F	1,020	42	1,040	4.0	1,000	3.8	4.2	H	440	30,980	7.61	
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,870	82	1,890	4.2	1,840	4.0	4.4	H	1,590	75,100	9.76	
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	935	42	948	4.3	921	4.1	4.5	H	1,620	39,440	6.40	
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	805	35	817	4.2	793	4.0	4.4	T	—	20,925	6.25	
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,870	168	3,930	4.1	3,840	3.9	4.3	H	760	123,230	5.27	
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,360	60	1,380	4.1	1,350	3.9	4.3	H	1,920	64,150	6.62	
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,990	170	4,040	4.1	3,930	3.9	4.3	H	2,980	120,940	2.31	
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,650	116	2,680	4.2	2,610	4.0	4.4	T	—	83,195	5.46	
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,290	54	1,310	4.1	1,260	3.9	4.3	H	730	60,820	6.20	
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	905	38	919	4.1	890	3.9	4.3	H	420	36,280	6.18	
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,440	66	1,460	4.3	1,420	4.1	4.5	T	—	69,627	3.87	
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	1,090	46	1,110	4.1	1,070	3.9	4.3	H	590	37,710	6.00	
T-32	KDXレジデンス三宿	F	907	38	919	4.1	895	3.9	4.3	H	330	37,400	11.02	
T-33	KDXレジデンス用賀	F	854	37	866	4.2	842	4.0	4.4	H	10	44,800	7.01	
T-34	KDXレジデンス下馬	F	741	32	752	4.2	729	4.0	4.4	H	340	36,170	8.54	
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,450	75	1,470	4.9	1,430	4.7	5.1	H	19,560	75,840	7.00	
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,310	59	1,320	4.4	1,290	4.2	4.6	H	640	53,470	7.55	
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,210	57	1,230	4.4	1,200	4.2	4.6	H	6,550	53,960	8.66	
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	920	43	931	4.5	908	4.3	4.7	T	—	32,130	4.82	
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	961	41	974	4.2	948	4.0	4.4	H	630	54,120	6.05	
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	1,040	46	1,050	4.3	1,020	4.1	4.5	H	810	55,320	7.58	
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	990	43	1,000	4.2	979	4.0	4.4	H	980	58,660	8.04	
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	743	34	752	4.5	733	4.3	4.7	H	5,390	42,060	4.18	
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	637	30	645	4.5	629	4.3	4.7	H	530	36,890	4.42	

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2) (注3)			地震 リスク 診断 報告書
		鑑 定 評 価 機 関	鑑 定 評 価 額 (百 万 円)	NOI (百 万 円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短 期 修 繕 費 (千 円)	長 期 修 繕 費 (千 円)	PML値 (%) (注4)
					収 益 価 格 (百 万 円)	直 接 還 元 利 回 り (%)	収 益 価 格 (百 万 円)	割 引 率 (%)	最 終 還 元 利 回 り (%)				
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	502	24	507	4.6	497	4.4	4.8	T	—	24,515	6.14
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	979	49	990	4.7	968	4.5	4.9	H	380	91,140	5.78
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,130	56	1,140	4.6	1,110	4.4	4.8	T	—	71,511	6.23
T-47	KDXレジデンス町田	F	2,020	93	2,040	4.4	1,990	4.2	4.6	S	—	53,200	8.01
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,630	71	1,650	4.2	1,600	4.0	4.4	T	—	30,411	3.97
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,190	52	1,210	4.1	1,170	3.9	4.3	H	830	53,330	3.96
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	643	29	653	4.3	633	4.1	4.5	H	510	44,930	3.72
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,540	64	1,560	4.0	1,510	3.8	4.2	H	1,220	58,290	10.68
T-52	KDXレジデンス戸越	F	4,630	200	4,700	4.2	4,560	4.0	4.4	T	—	61,081	13.13
T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	F	3,170	137	3,220	4.2	3,120	4.0	4.4	T	—	47,844	3.81
T-54	KDXレジデンス大島	F	2,210	98	2,240	4.3	2,180	4.1	4.5	T	—	30,364	4.08
T-55	KDXレジデンス大山	F	3,190	148	3,230	4.5	3,140	4.3	4.7	T	—	53,370	3.05
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	5,470	236	5,510	4.2	5,430	3.9	4.3	T	—	96,346	5.15
T-57	ビーサイト秋葉原	F	962	43	977	4.2	947	4.0	4.4	H	420	40,060	4.29
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	F	1,750	74	1,770	3.9	1,720	3.7	4.1	H	1,080	89,100	1.87
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,390	107	2,430	4.2	2,350	4.0	4.4	H	750	94,710	6.13
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,530	67	1,550	4.2	1,500	4.0	4.4	H	390	35,700	12.11
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,470	64	1,490	4.2	1,440	4.0	4.4	T	—	27,475	6.23
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,330	60	1,350	4.4	1,310	4.2	4.6	T	—	24,976	7.83
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,470	158	3,520	4.4	3,420	4.2	4.6	T	—	69,210	2.40
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,430	77	1,440	5.0	1,410	4.8	5.2	T	—	91,428	8.39
T-65	KDXレジデンス森下千歳	M	1,230	56	1,240	4.2	1,210	4.0	4.4	H	690	74,570	7.92
T-66	KDXレジデンス赤坂	F	1,600	63	1,630	3.9	1,570	3.7	4.1	T	—	10,108	5.88
T-67	KDXレジデンス神田	F	1,050	43	1,070	4.0	1,030	3.8	4.2	T	—	14,274	2.41
T-68	KDXレジデンス恵比寿	F	4,000	160	4,060	3.9	3,930	3.7	4.1	T	—	17,121	6.18
T-69	KDXレジデンス西馬込	F	1,200	52	1,220	4.2	1,180	4.0	4.4	H	—	19,130	3.87
T-70	KDXレジデンス西麻布	F	1,510	62	1,530	4.0	1,480	3.8	4.2	H	370	52,710	7.34
T-71	KDXレジデンス麻布仙台坂	F	975	40	991	4.0	959	3.8	4.2	H	1,040	49,310	5.44
T-72	KDXレジデンス早稲田鶴巻	F	791	33	804	4.1	778	3.9	4.3	H	950	42,700	3.86
T-73	KDXレジデンス文京湯島	F	915	39	930	4.1	900	3.9	4.3	H	1,250	45,220	4.81
T-74	KDXレジデンス上石神井	F	786	36	796	4.5	775	4.3	4.7	H	390	52,020	11.79
T-75	KDXレジデンス新大塚	F	945	41	959	4.2	930	4.0	4.4	H	—	20,980	4.48
T-76	KDXレジデンス桜上水	F	1,110	46	1,120	4.1	1,090	3.9	4.3	H	—	13,450	5.41
T-77	KDXレジデンス両国	F	1,080	45	1,090	4.1	1,060	3.9	4.3	H	—	19,220	3.40
T-78	KDXレジデンス豊洲	T	7,640	324	7,820	4.1	7,560	(1年～ 4年度) 4.3 (5～11 年度) 4.2	4.3	H	—	76,180	3.89
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	F	2,100	89	2,140	4.0	2,050	3.8	4.2	H	300	64,570	10.11
T-80	KDXレジデンス日吉	F	2,710	138	2,730	4.8	2,680	4.5	4.9	H	120	140,950	3.26
T-81	KDXレジデンス上北沢	F	1,400	64	1,410	4.3	1,380	4.0	4.4	H	870	70,080	5.06

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2) (注3)			地震 リスク 診断 報告書	
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	NOI (百万円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)		PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
T-82	KDXレジデンス上野毛	F	1,200	50	1,210	4.1	1,180	3.8	4.2	D	—	12,422	7.75	
T-83	KDXレジデンス東浅草	F	727	32	740	4.2	714	4.0	4.4	D	—	28,986	3.86	
小計		—	144,975	6,339	145,139	—	142,842	—	—	—	90,390	4,706,492	—	
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,290	72	1,300	5.0	1,290	4.8	5.2	H	1,220	123,210	1.93	
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,320	66	1,340	4.7	1,300	4.5	4.9	H	530	66,540	6.41	
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,350	71	1,360	4.8	1,330	4.6	5.0	H	660	105,270	6.31	
R-5	KDX堀筋本町レジデンス	F	3,230	160	3,270	4.6	3,190	4.4	4.8	T	—	165,358	3.33	
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,830	92	1,850	4.7	1,810	4.5	4.9	T	—	102,616	7.55	
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,960	107	1,980	4.9	1,940	4.7	5.1	H	2,050	181,410	1.59	
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	931	49	940	5.0	922	4.8	5.2	H	680	49,240	1.04	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	1,030	56	1,040	5.2	1,010	5.0	5.4	H	1,000	53,820	0.71	
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	539	30	543	5.3	535	5.1	5.5	H	940	40,400	0.96	
R-13	KDXレジデンス一番町	D	694	36	698	5.0	692	4.8	5.2	H	460	32,630	2.20	
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	617	33	620	5.1	616	4.9	5.3	H	320	26,330	2.57	
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,740	134	2,770	4.7	2,700	4.5	4.9	H	50	115,100	0.84	
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	1,080	53	1,090	4.7	1,070	4.5	4.9	H	1,240	85,190	5.94	
R-18	KDXレジデンス神宮前	F	1,060	55	1,060	5.0	1,050	4.8	5.2	H	560	83,940	12.78	
R-19	KDXレジデンス西大路	D	946	47	955	4.7	942	4.5	4.9	H	1,420	48,290	3.85	
R-20	KDXレジデンス西院	D	509	26	515	4.7	506	4.5	4.9	H	1,200	39,830	4.25	
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,660	85	1,670	4.9	1,640	4.7	5.1	H	100	111,610	8.53	
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,580	81	1,590	4.9	1,560	4.7	5.1	H	150	114,580	13.81	
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注6)	F	1,413	81	1,426	5.1	1,399	4.9	5.3	H	2,360	136,770	2.47	
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	853	45	861	5.1	844	4.9	5.3	T	—	36,403	4.48	
R-26	KDXレジデンス守口	F	649	34	655	5.0	642	4.8	5.2	T	—	38,761	8.41	
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,300	62	1,310	4.6	1,280	4.4	4.8	H	130	57,720	4.57	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,720	88	1,740	4.5	1,700	4.3	4.7	H	1,930	87,120	4.16	
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	676	39	679	5.6	672	5.4	5.8	T	—	34,682	4.84	
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	875	45	885	4.9	865	4.7	5.1	H	2,090	62,150	0.94	
R-32	KDXレジデンス西公園	F	858	44	866	4.9	849	4.7	5.1	H	940	54,610	1.97	
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	886	44	895	4.7	876	4.5	4.9	H	680	32,690	1.76	
R-34	メロディーハイム御殿山	F	510	32	514	5.6	505	5.4	5.8	H	16,670	44,210	3.16	
R-35	レオパレスFlat新栄	M	4,290	208	4,350	4.6	4,220	4.5	4.8	T	—	155,911	10.46	
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,120	53	1,130	4.6	1,100	4.4	4.8	T	—	25,215	3.09	
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,490	167	3,530	4.6	3,440	4.4	4.8	T	—	90,781	8.48	
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,340	135	2,350	5.4	2,340	5.2	5.6	H	2,060	140,720	5.33	
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュートワー	D	5,210	258	5,300	4.7	5,170	4.5	4.9	T	—	149,983	0.80	
R-40	KDXレジデンス南三条	F	1,600	82	1,610	4.9	1,580	4.7	5.1	T	—	66,239	0.02	
R-41	セレンテ北久宝寺	M	1,500	66	1,520	4.3	1,470	4.1	4.5	T	—	19,069	5.73	
R-42	セレンテ西宮本町	T	739	37	757	4.9	731	5.0	5.1	T	—	10,095	4.46	
R-43	KDXレジデンス西新	T	1,670	87	1,700	4.8	1,650	4.9	5.0	H	12,090	81,600	0.85	
R-44	セレンテ神戸元町	T	2,550	125	2,610	4.7	2,530	4.8	4.9	H	—	55,780	6.79	

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2) (注3)			地震 リスク 診断 報告書
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	NOI (百万円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)				
R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	D	7,300	355	7,430	4.5	7,240	4.3	4.7	D	300	400,786	2.28
	小計	—	65,915	3,364	66,709	—	65,206	—	—	—	51,830	3,326,659	—
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	D	1,120	56	1,150	4.7	1,110	4.5	4.9	T	—	35,765	8.41
H-2	ニチイホーム中野南台	D	1,780	89	1,810	4.4	1,770	4.2	4.6	T	—	38,031	7.17
H-3	ジョイステージ八王子	T	3,700	212	3,720	5.3	3,690	(1~10年度) 5.2 (11年度以降) 5.4	5.5	TK	—	178,390	9.70
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	F	1,120	59	1,130	5.0	1,110	4.8	5.2	E	70	58,718	6.30
H-5	ニチイホームたまプラーザ	D	2,940	161	2,970	5.1	2,920	4.9	5.3	H	14,860	59,920	11.46
H-6	天	T	2,640	167	2,660	6.1	2,630	6.2	6.3	TK	—	88,190	0.34
H-7	イリーゼ西岡	F	854	46	862	5.3	846	5.1	5.5	E	—	26,100	0.64
H-8	いざりえ恵庭ビル	F	1,670	101	1,680	6.1	1,660	5.9	6.3	TK	—	1,130	1.38
H-9	さわやか桜式番館	D	990	59	998	5.6	987	5.4	5.8	TK	—	32,400	2.61
H-10	アクティブ琵琶	T	6,560	427	6,570	5.7	6,550	5.8	5.9	E	—	626,010	2.38
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	T	2,110	106	2,130	4.9	2,100	(1~10年度) 4.9 (11年度以降) 5.0	5.1	TK	—	37,430	1.54
H-12	グランダ門戸厄神	F	1,190	61	1,210	4.9	1,170	4.6	5.1	T	—	16,431	1.92
H-13	エクセレント西宮	T	972	50	980	5.0	969	(1~10年度) 5.0 (11年度以降) 5.1	5.2	T	—	26,158	2.33
H-14	グランヒルズおがわらこ	T	1,380	103	1,380	7.2	1,380	(1~6年度) 7.1 (7~10年度) 7.2 (11年度以降) 7.3	7.4	TK	—	76,400	3.14
H-15	エクセレント北野	T	783	37	793	4.7	779	(1~10年度) 4.7 (11年度以降) 4.8	4.9	H	200	7,840	2.75

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2) (注3)			地震 リスク 診断 報告書
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	NOI (百万円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)				
H-16	アネシス寺田町	D	3,630	188	3,680	5.0	3,610	4.8	5.2	E	—	128,960	5.62
H-17	ロココリハ	D	2,180	114	2,210	5.1	2,160	4.9	5.3	E	1,900	42,990	2.76
H-18	オラージュ須磨	T	2,820	154	2,870	5.1	2,800	(1~8 年度) 5.0 (9~ 10年 度) 5.1 (11年 度以 降) 5.2	5.3	E	—	123,480	2.65
H-19	カネディアンヒル	T	1,870	95	1,890	4.7	1,860	(1~8 年度) 4.6 (9~ 10年 度) 4.7 (11年 度以 降) 4.8	4.9	E	—	101,630	3.39
H-20	アネシス兵庫	T	1,430	76	1,450	4.8	1,420	(1~8 年度) 4.7 (9~ 10年 度) 4.8 (11年 度以 降) 4.9	5.0	E	400	109,660	3.34
H-21	プレザングラン 大田多摩川	F	3,130	132	3,170	4.1	3,080	3.9	4.3	E	—	39,667	5.13
H-22	ツクイ・サンシャイン町田 (注6)	F	7,070	314	7,160	4.3	6,960	4.1	4.5	E	—	159,300	7.32
H-23	せらび恵比寿	M	1,700	71	1,730	4.0	1,670	3.8	4.2	H	530	44,140	7.29
H-24	アルテ石屋川	T	1,430	82	1,440	5.4	1,430	(1~9 年度) 5.1 (10~ 11年 度) 5.2	5.2	E	—	67,590	2.73
	小計	—	55,069	2,970	55,643	—	54,661	—	—	—	17,960	2,126,330	—
	合計(注5)	—	265,959	12,673	267,491	—	262,709	—	—	—	160,180	10,159,481	2.00

- (注1) 鑑定評価書については、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、JLL森井鑑定株式会社（記号「M」）又は株式会社谷澤総合鑑定所（記号「T」）が取得済資産又は取得予定資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額、NOI及び収益価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（T-1～78、R-2～43は2018年7月31日、T-79～80、R-44～45は2018年6月1日、H-1～15は2018年7月31日、H-16～20は2018年6月1日、H-21は2018年9月1日、T-81～83、H-22～H-24は2018年12月1日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- (注2) 建物状況評価報告書については、本資産運用会社からの委託により、株式会社ハイ国際コンサルタント（記号「H」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（記号「T」）、株式会社東京建築検査機構（記号「TK」）、SOMPOリスクマネジメント株式会社（記号「S」）又は株式会社ERIソリューション（記号「E」）が、取得済資産又は取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法例遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、取得済資産のうち、T-16、T-17、T-18、T-20、T-21、T-22、T-24、T-25、T-26、T-28、T-29、T-36、T-37、T-42、T-43及びT-45については2013年4月付、T-13、T-15、T-19、T-30、T-31、T-32、T-33、T-34、T-35、T-39、T-40、T-41、T-46、R-9、R-10、R-11、R-13、R-14、R-15、R-16、R-17、R-18、R-19、R-20、R-21、R-22、R-24、R-25、R-27、R-28、R-29、R-30、R-32及びR-33については2013年5月付、T-23、T-27、T-38、T-44、R-23及びR-26については2013年6月付、T-47については2013年6月12日付、T-48については2014年3月付、T-49からT-52まで、T-54及びR-34については2014年5月付、T-53及びT-55については2014年6月付、R-35及びR-36については2014年9月付、T-57からT-60まで及びR-38については2014年11月付、T-56、T-61からT-64まで、R-37及びR-39については2014年12月付、T-65については2015年5月付、T-66からT-67まで及びR-40からR-41については2015年9月付、T-68については2015年10月付、T-70からT-74までについては2016年4月付、T-75及びT-77については2016年6月付、T-69については2016年7月付、T-76及びR-42については2016年9月付、R-43については2017年4月付、T-1からT-12まで、T-78及びR-2からR-8までについては2017年7月付、T-79からT-80及びR-44からR-45までについては2018年6月、H-1からH-14までについては2015年5月付、H-15については2018年4月付、H-16からH-20までについては2018年6月付、H-21については2018年9月付、T-81からT-83、H-23及びH-24については2018年12月付、H-22については2019年1月付で作成した建物状況評価報告書の概要を記載しています。ただし、当該建物状況評価報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。
- (注3) 「短期修繕費」には、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計を、「長期修繕費」には今後2～12年間に必要とされる修繕費見積額の合計を、それぞれ記載しています。これらの見積額は建物状況評価報告書日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。
- (注4) PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成したポートフォリオ地震PML評価報告書（2018年12月）に基づき記載しています。
- (注5) PML値については、T-9を除く取得済資産及び取得予定資産の合計142物件のポートフォリオPML値（2.00%）を記載しています。
- (注6) 対象不動産は、2棟の建物から成り、鑑定評価額、NOI、収益価格、短期修繕費及び長期修繕費は、いずれも、2棟の合計の数値を記載しています。

③設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、改正建築基準法の施行より前に建築された物件については構造設計関連書類（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。

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	-	-	-	-
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザイン・オフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計 事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計 アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査 機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、 株式会社福子工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築 設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパー ビジョン	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・ オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人 住宅金融普及 協会	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-49	KDXレジデンス 日本橋浜町	ネス・プラン株式会社	株式会社片山組	東京都中央区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-50	KDXレジデンス 日本橋人形町	株式会社グローバル エンヴァイロメント シンクタンク	住友建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-51	KDXレジデンス自由が丘	株式会社空間システム 研究所	株式会社ピーエス三菱	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-52	KDXレジデンス戸越	旭化成設計株式会社	北野建設株式会社	東京都品川区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-53	KDXレジデンス 品川シーサイド	株式会社エムエーシー 建築事務所	多田建設株式会社	イーハウス建築センター 株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-54	KDXレジデンス大島	有限会社キメラ	多田建設株式会社	東京都江東区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-55	KDXレジデンス大山	株式会社エフ・アイ・ オウアソシエイツ	南海辰村建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-56	KDXレジデンス半蔵門	株式会社スルガ コーポレーション	株式会社スルガコーポ レーション	イーホームズ株式会社	株式会社アセツアール アンドディー
T-57	ビーサイト秋葉原	有限会社アトリエルナ ー級建築士事務所	石橋建設工業株式会社	株式会社ビルディング ナビゲーション確認評価 機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-58	KDXレジデンス神楽坂通	株式会社フォルム建築 計画研究所	松井建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-59	KDXレジデンス千駄木	株式会社現代建築研究所	藤木工務店・住友建設・ 佐藤秀建設共同企業体	東京都文京区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-60	KDXレジデンス成城	株式会社ライフコート	馬淵建設株式会社	有限責任中間法人日本 住宅性能評価機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-61	KDXレジデンス秋葉原	株式会社プロス・G 一級建築士事務所	井上工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-62	KDXレジデンス入谷	株式会社都志デザイン	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-63	KDXレジデンス立川	株式会社未来図建設 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-64	KDXレジデンス鶴見	株式会社アイ・エス・ エー新建築研究所	白石建設株式会社	神奈川県横浜市	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-65	KDXレジデンス森下千歳	株式会社タイセイ建築 研究所	株式会社植木組	日本建築検査協会 株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-66	KDXレジデンス赤坂	株式会社木下昌大建築 設計事務所	北野建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-67	KDXレジデンス神田	株式会社IAO竹田設計	栗本建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター	－(注2)
T-68	KDXレジデンス恵比寿	株式会社IAO竹田設計	北野建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	－(注2)
T-69	KDXレジデンス西馬込	Nデザイン 一級建築士事務所	株式会社未来図建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-70	KDXレジデンス西麻布	株式会社デザイン・ ファクトリー 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 東京建築支店	財団法人日本建築 設備・昇降機センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-71	KDXレジデンス 麻布仙台北坂	有限会社現代工房 建築設計事務所	株式会社ピーエス三菱 東京建築支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社 財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-72	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	株式会社 PLAN DO SEE 一級建築士事務所	株式会社植木組 東京支店	株式会社グッド・ アイズ建築検査機構	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-73	KDXレジデンス文京湯島	株式会社グローバル コーポレーション	佐伯建設工業株式会社 東京支店	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-74	KDXレジデンス上石神井	株式会社いしばし設計	三平建設株式会社	財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-75	KDXレジデンス新大塚	株式会社フリークス	株式会社小川建設	富士建築センター 株式会社	－(注2)
T-76	KDXレジデンス桜上水	株式会社 礎一級建築士事務所	新日本建設株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会	－(注2)
T-77	KDXレジデンス両国	株式会社 礎一級建築士事務所	株式会社合田工務店	日本ERI株式会社	－(注2)
T-78	KDXレジデンス豊洲	株式会社イクス・アーク 都市設計	住協建設株式会社 東京本店	日本建築検査協会 株式会社	－(注2)
T-79	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	株式会社環境設計連合一 級建築士事務所	不動建設株式会社	東京都杉並区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-80	KDXレジデンス日吉	株式会社松村組 株式会社九段建築 研究所	株式会社松村組	神奈川県横浜市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-81	KDXレジデンス上北沢	株式会社広瀬建築設計事 務所	株式会社ナカノコーポ レーション	東京都世田谷区	株式会社ハイ国際 コンサルタント
T-82	KDXレジデンス上野毛	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社確認サービス	－(注2)
T-83	KDXレジデンス東浅草	株式会社カイ設計	住協建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	大和不動産鑑定株式会社
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタス ジャパン株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋市中	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社藏建築設計 事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック	株式会社奥村組・ 株式会社さとうベネック	日本ERI株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・ シー	青木あすなろ建設 株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際 コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイプラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-18	KDXレジデンス神宮前	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフドー 建設	株式会社ナカノフドー 建設	株式会社国際確認検査 センター	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合 試験所	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I 株式会社間組 II ハザマサービス 株式会社、株式会社間組	I 株式会社間組 II 株式会社掛谷工務店	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・ 株式会社イチケン・ 株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅 保証株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計 事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-33	KDXレジデンス 平尾浄水町	有限会社福永博建築 研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-34	メロディーハイム御殿山	小川康夫建築設計事務所	近藤建設工業株式会社	大阪府枚方市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-35	レオパレスFlat新栄	有限会社アルキネット・ デザイン一級建築士 事務所	三井住友建設株式会社	財団法人日本建築 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-36	KDXレジデンス甲南山手	有限会社畑田建築計画所	株式会社鶴崎高橋組	日本テストング株式会 社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-37	KDXレジデンス本町橋	株式会社ワイズデザイン 建築設計室	株式会社鍛冶田工務店	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-38	KDXレジデンス南草津	アーキネット京都一級 建築士事務所	松井建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	小野設計株式会社一級 建築士事務所 株式会社ピーエス三菱九 州支店一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	ピーエス三菱・吉川・ 内藤建設工事共同企業体	日本ERI株式会社	－(注3)
R-40	KDXレジデンス南三条	株式会社エヌ・エイ・ ディー	株式会社オオサワ建設	株式会社国際確認検査 センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-41	セレンите北久宝寺	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査 センター	－(注2)
R-42	セレンите西宮本町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	－(注2)
R-43	KDXレジデンス西新	株式会社三浦紀之 建築工房	日本国土開発株式会社	福岡県福岡市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
R-44	セレンите神戸元町	スナダ建設株式会社	スナダ建設株式会社	株式会社国際確認検査 センター	－(注2)
R-45	KDXレジデンス 夙川ヒルズ	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	兵庫県西宮市	大和不動産鑑定株式会社
H-1	イリーゼ蒲田・悠生苑	株式会社宮川憲司 建築事務所	株式会社浅沼組	株式会社国際確認 検査センター	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
H-2	ニチイホーム中野南台	(新築時) 三井建設 一級建築士事務所 (改築時) 小田急建設株式会社 一級建築士事務所	(新築時) 三井建設株式会社 東京建築支店 (改築時) 小田急建設株式会社	東京都中野区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社

物件番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
H-3	ジョイステージ八王子	日本メディカルケアシステム株式会社	株式会社松村組東京本店	東京都八王子市	株式会社東京建築検査機構
H-4	ゆいま〜る聖ヶ丘	大和ハウス工業株式会社 関東地区中高層技術センター 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 東京支社	アウェイ建築評価ネット株式会社	ー(注2)
H-5	ニチイホーム たまプラーザ	株式会社熊谷組 一級建築士事務所	株式会社熊谷組横浜支店	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際 コンサルタント
H-6	天	株式会社西澤建築設計事務所	大木建設株式会社 札幌支店	日本ERI株式会社	株式会社東京建築検査機構
H-7	イリーゼ西岡	アルファコート株式会社	アルファコート株式会社	株式会社札幌工業検査	ー
H-8	いざりえ恵庭ビル	アルファコート株式会社	岩田地崎・玉川・恵庭・ 郷土共同企業体 (代表：岩田地崎建設株式会社)	日本ERI株式会社	ー(注2)
H-9	さわやか桜式番館	大和ハウス工業株式会社 秋田支店建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 秋田支店	日本ERI株式会社	ー(注2)
H-10	アクティバ琵琶	(ケアレジデンス棟) 株式会社ラカンデザイン 研究所 (ケアセンター棟) ニッケンビルト 株式会社 (レジデンス棟1〜6号棟) 株式会社環匠社 (レジデンス棟7〜8号棟) 株式会社間組一級建築士事務所	(ケアレジデンス棟) 株式会社鴻池組 大阪本店 (ケアセンター棟) 株式会社浅川組 大阪支店 (レジデンス棟1〜6号棟) 間組・加賀田組 共同企業体 (レジデンス棟7〜8号棟) 株式会社間組大阪支店	(ケアレジデンス棟) 株式会社確認検査機構ア ネックス (ケアセンター棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟1〜6号棟) 滋賀県大津市 (レジデンス棟7〜8号棟) 滋賀県大津市	(ケアレジデンス棟) 株式会社ERI ソリューション (ケアセンター棟) 株式会社あぼる建築舎 (レジデンス棟) 株式会社あぼる建築舎
H-11	SOMPOケア ラヴィーレ神戸垂水	地域にねぞす設計舎 TAPROOT	株木建設株式会社 大阪支店	日本ERI株式会社	ー(注2)
H-12	グランダム戸厄神	株式会社NAK建築事務所	大和ハウス工業株式会社 神戸支社	日本ERI株式会社	ー(注2)
H-13	エクセレント西宮	創共設計	スナダ建設株式会社	株式会社兵庫確認検査機構	ー(注2)
H-14	グランヒルズおがわらこ	株式会社石川設計	熊谷・小又建設工事 共同企業体	十和田県土整備事務所	株式会社東京建築検査機構
H-15	エクセレント北野	株式会社 高橋建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社阪確サポート	ー(注2)
H-16	アネシス寺田町	株式会社グローバル建築設計事務所	株式会社小滝工務店	株式会社近畿建築確認検査機構	ー(注2)
H-17	ロココリハ	三本矢創合設計	大豊建設株式会社 大阪支店	建築検査機構株式会社	ー(注2)
H-18	オラージュ須磨	三本矢創合設計	株式会社柄谷工務店	株式会社兵庫確認検査機構	ー(注2)
H-19	カネディアンヒル	株式会社日建設計	株式会社竹中工務店 神戸支店	日本 TESTING 株式会社(建築物)、財 団法人神戸市防災安全公 社(昇降機)	株式会社ERI ソリューション
H-20	アネシス兵庫	株式会社日建設計大阪 オフィス一級建築士 事務所	鹿島建設株式会社 関西支店	一般財団法人神戸市防災 安全公社	株式会社ERI ソリューション
H-21	プレザングラン 大田多摩川	株式会社井上穰建築デザ イン研究所	鉄建設株式会社 東京支店	日本ERI株式会社	ー(注2)
H-22	ツクイ・サンシャイン 町田	株式会社LAU公共施設研究 所	株式会社間組東京建築支 店	ハウスプラス確認検査 株式会社	ー(注2)

物件 番号	物件名称	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関 (注1)	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
H-23	せらび恵比寿	株式会社高齢者生活環境 研究所	大成建設株式会社東京支 店	財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	株式会社ハイ国際コンサル タント
H-24	アルテ石屋川	三本矢創合設計	大成建設株式会社関西支 店	建築検査機構株式会社	株式会社あぼろ建築舎

(注1) 「設計者」、「施工者」及び「建築確認機関」の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

(注2) 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。

(注3) R-39については、日本ERI株式会社が旧建築基準法施行令第36条第4項の認定に関する性能評価を行っています。

④主要なテナントの概要

2018年10月末日現在において、取得済資産及び取得予定資産における主要なテナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
株式会社長谷工 ライブネット	不動産 管理業	T-12	KDX川口幸町レジデンス	2,415.50	89,017	8,895	2019年1月31日
		T-22	KDXレジデンス代官山II	985.10	47,244	8,525	2019年8月6日
		T-26	KDXレジデンス東新宿	4,249.19	204,546	20,005	2019年8月6日
		T-29	KDXレジデンス神楽坂	866.07	46,056	5,915	2019年8月6日
		T-33	KDXレジデンス用賀	1,012.80	43,464	6,274	2019年8月6日
		T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	1,437.28	71,724	8,052	2019年8月6日
		T-38	KDXレジデンス多摩川	1,170.40	54,588	6,591	2019年8月6日
		T-42	KDXレジデンス板橋本町	1,127.58	47,220	4,421	2019年8月6日
		T-47	KDXレジデンス町田	3,764.30	115,164	19,629	2019年8月6日
		T-54	KDXレジデンス大島	2,311.85	118,404	10,087	2019年8月6日
		T-55	KDXレジデンス大山	3,870.16	168,912	20,237	2019年8月6日
		T-59	KDXレジデンス千駄木	3,159.89	122,308	30,665	2019年2月4日
		T-62	KDXレジデンス入谷	1,848.58	73,836	9,569	2019年2月4日
		T-63	KDXレジデンス立川	4,191.73	178,596	16,572	2019年2月4日
		R-7	KDX宝塚レジデンス	4,564.92	111,912	8,968	2019年4月30日
		R-8	KDX清水レジデンス	5,978.73	129,648	12,160	2019年1月31日
		R-19	KDXレジデンス西大路	2,304.25	63,622	5,656	2019年8月6日
		R-20	KDXレジデンス西院	1,071.52	34,080	2,410	2019年8月6日
		R-21	KDXレジデンス難波	3,310.56	107,928	9,772	2019年8月6日
		R-22	KDXレジデンス難波南	3,610.27	106,768	10,395	2019年8月6日
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	4,471.65	97,776	9,978	2019年8月6日		

テナント名	業種	物件 番号	物件名	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金等 (千円) (注2)	契約満了予定日 (注3)
		R-25	KDXレジデンス豊中南	1,965.60	56,784	4,005	2019年8月6日
		R-26	KDXレジデンス守口	1,942.78	44,580	2,920	2019年8月6日
		R-28	芦屋ロイヤルホームズ	3,999.01	134,256	26,016	2019年8月6日
		R-30	KDXレジデンス天神東II	2,437.29	54,576	4,795	2019年8月6日
		R-32	KDXレジデンス西公園	2,392.76	54,612	7,127	2019年8月6日
		R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	2,098.68	55,404	6,726	2019年8月6日
		R-34	メロディーハイム御殿山	2,234.13	38,340	6,654	2019年8月6日
		R-39	KDXレジデンス 大濠ハーバービュータワー	11,132.31	310,976	16,283	2019年2月4日
		R-43	KDXレジデンス西新	4,274.10	96,126	1,463	2019年7月31日
		R-44	セレニテ神戸元町	3,674.99	141,077	12,972	2019年8月1日
		R-45	KDXレジデンス夙川ヒルズ	16,267.78	371,948	70,967	2019年8月1日

(注1) 「年間賃料」には、2018年10月末日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された賃料及び共益費（賃貸借契約書上、賃料に駐車場使用料相当が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当を含みます。）の合計を12倍した金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「敷金等」には、2018年10月末日現在において、マスターリース会社又は本投資法人若しくは信託受託者とエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約等に基づく敷金・保証金等（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、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 契約更改の方法については、賃貸借期間満了日の3か月前までに、信託受託者又は賃借人のいずれかが相手方に対して書面による意思表示を行わない限り、賃貸借期間は1年間更新されるものとし、その後も同様とします。

⑤前回公募増資後の取得（予定）資産に関する権利関係の従前の経緯

物件 番号	物件名称	前所有者／前々所有者 (前信託受益者／前々信託受益者)	現所有者／前所有者 (現信託受益者／前信託受益者)
T-81	KDXレジデンス上北沢	－(注1)	－(注1)
T-82	KDXレジデンス上野毛	－(注1)	－(注1)
T-83	KDXレジデンス東浅草	－(注1)	－(注1)
H-21	プレザングラン 大田多摩川	－(注1)	－(注1)
H-22	ツクイ・サンシャイン町田	－(注1)	合同会社KSLF5(注2)
H-23	せらび恵比寿	－(注1)	合同会社トロピック・スリー(注3)
H-24	アルテ石屋川	－(注1)	合同会社トロピック・スリー(注3)

(注1) T-81、T-82、T-83及びH-21の前所有者及び現所有者並びにH-22、H-23及びH-24の前所有者は国内の株式会社若しくは合同会社又は個人ですが、いずれも開示について同意を得られなかったことから非開示としています。当該前所有者及び現所有者は、いずれも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規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注2) 合同会社KSLF5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規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(注3) 合同会社トロピック・スリーは、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規定される利害関係者に該当します。

⑥ポートフォリオ分散の状況（取得予定資産取得後）

(イ) 施設用途別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

用途	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%） （注1）
居住用施設	118	177,373	76.0
ヘルスケア施設	24	54,128	23.2
その他(注2)	1	1,750	0.8
合計	143	233,251	100.0

(注1) 比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。本⑥において、以下同じです。

(注2) T-9「コスモハイム元住吉（底地）」を意味します。

(ロ) 地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
東京経済圏	88	144,837	62.1
地方経済圏	54	87,033	37.3
その他	1	1,380	0.6
合計	143	233,251	100.0

(ハ) 居住用施設の地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
東京経済圏	80	122,505	68.4
都心8区	41	67,532	37.7
その他東京23区	29	39,645	22.1
その他東京経済圏	10	15,327	8.6
地方経済圏	39	56,617	31.6
合計	119	179,123	100.0

(注) 本（ハ）において、底地物件であるT-9「コスモハイム元住吉（底地）」は居住用施設の中に含めて集計しています。

(ニ) ヘルスケア施設の地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

地域	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
東京経済圏	8	22,332	41.3
地方経済圏	15	30,416	56.2
大阪圏	11	24,279	44.9
地方都市圏	4	6,137	11.3
その他	1	1,380	2.5
合計	24	54,128	100.0

(注) 三大都市圏の比率は86.1%です。

(ホ) 居住用施設の住戸タイプ別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

住戸タイプ	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
シングル	52	67,735	38.2
スモール・ファミリー	43	68,254	38.5
ファミリー	23	41,383	23.3
合計	118	177,373	100.0

(注) 住戸タイプ別の分散状況は、底地物件であるT-9「コスモハイム元住吉（底地）」の取得価格を除外して算出しています。
また、ヘルスケア施設は含まれていません。

(ヘ) 築年数別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

築年数	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）
築10年未満	29	56,982	24.6
築10年以上20年未満	96	138,477	59.8
築20年以上	17	36,041	15.6
合計	142	231,501	100.0

(注1) 築年数は、竣工日から2019年1月末日までの期間により算出しています。また、「コスモハイム元住吉（底地）」を除きます。

(注2) 平均築年数は13.0年です。なお、平均築年数は各物件の築年数を取得（予定）価格に基づき加重平均して算出しています。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、―野で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) サポートライン覚書及びサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
 - (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
 - (ハ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク
 - (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ホ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ヘ) 居住用施設への投資に関するリスク
 - (ト) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク
 - (チ) ヘルスケア施設への投資に関するリスク
 - (リ) 宿泊施設への投資に関するリスク
 - (ヌ) PM会社に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
 - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (リ) マスターリース会社に関するリスク
 - (ヌ) 転貸に関するリスク
 - (ル) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
 - (ヲ) 土地の境界紛争等に関するリスク
 - (ワ) 共有物件に関するリスク
 - (カ) 区分所有建物に関するリスク
 - (ヨ) 借地物件に関するリスク
 - (タ) 借家物件に関するリスク
 - (レ) 底地物件に関するリスク
 - (ソ) 開発物件に関するリスク
 - (ツ) 仮換地に関するリスク
 - (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - (ナ) 賃料保証会社に関するリスク
 - (ラ) 有害物質等に関するリスク
 - (ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - (ウ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
 - (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク
 - (ホ) 投資主優待制度に関するリスク
 - (ヘ) 取得予定資産を取得することができないリスク
 - (ト) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - (チ) 本投資法人等の評判に関するリスク
 - (リ) JSLとの合併に関するリスク
 - (ヌ) 負ののれんに関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります。その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書又は参照有価証券報告書において開示されている取得予定資産及び保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナント（オペレーターを含みます。以下本(1)において同じです。）への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ニ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) サポートライン覚書及びサポート契約に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間でサポートライン覚書を、またサポート会社との間でサポート契約をそれぞれ締結しています。しかし、サポートライン覚書及びサポート契約は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIP並びにサポート会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書及びサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで50%以上を東京経済圏に所在する不動産等に投資します。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングルテナント・核テナント物件に関するリスク

一又は少数のテナントに賃貸される物件（シングルテナント・核テナント物件）は、当該テナントの資力、退去、利用状況等により、当該不動産の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。かかるテナントが賃料の支払能力を失った場合や賃料の減額を要求する場合には、収益が大きく圧迫されます。また、かかるテナントが退去する場合には、敷金等の返還のため一度に多額の資金の出払を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化することがあります。更に、多くのテナントを誘致するのは、時間を要し、その誘致に要する期間と条件次第では、投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。

(ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない等の可能性もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない等の可能性もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ホ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような財務制限条項に加え、借入金融機関の同意を得ずに規約を改正し又は資産運用委託契約、資産保管業務委託契約若しくは一般事務委託契約を変更若しくは解約することを禁止する条項、一定の財務上の比率を維持できない場合は、借入金融機関の同意なく追加の借入れ（投資法人債の発行を含みます。）が禁止される条項、及び追加の比率を維持できない場合は、すべての資産を担保として提供しなければならない条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなつたり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る信用格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、新たな量的金融緩和政策等により、今後、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 居住用施設への投資に関するリスク

本投資法人は、主要な用途が居住用施設である不動産関連資産への投資を行います。

したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、賃料を約定どおり支払うことができなくなつたり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行つたりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ト) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク

本投資法人は、施設運営者付き住宅（賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等をいいます。以下本「(ト) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク」において同じです。）にも投資をしますが、前記「(へ) 居住用施設への投資に関するリスク」に記載のリスクの内容は、施設運営者付き住宅にも同様に該当します。また、施設運営者付き住宅においては、本投資法人は、運用資産の特性に応じて適切と判断する運営者を選定し、当該運営者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一括賃貸を行う場合がありますが、当該運営者において本投資法人の期待した運用がなされない場合、賃借人である当該運営者の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を受取できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(チ) ヘルスケア施設への投資に関するリスク

本投資法人は、主要な用途がヘルスケア施設（病院等のメディカル施設を含みます。以下本「(1) リスク要因」において同じです。）である不動産関連資産に投資します。したがって、本投資法人の運用成績は、ヘルスケア施設に係る需要と供給の関係、病院、診療所及び医療モールを含むヘルスケア施設に関連する法令、ガイドライン、医療保険、介護保険等の制度改正や、ヘルスケア施設の収益性に影響を及ぼす要因により影響を受ける可能性があり、かかる要因等により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(リ) 宿泊施設への投資に関するリスク

本投資法人は、不動産等関連資産の主体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の主要な用途が宿泊施設である不動産関連施設に投資します。本投資法人は宿泊施設の中でも安定した賃貸借契約を締結しているコアテナントが存在するホテル等に投資する方針ですが、当該宿泊施設から得られる収益が経済の動向や他のホテルとの競合等の事情により減少した場合には、テナントがホテル営業の撤回又は縮小を余儀なくされ、又はテナントの財務状況が悪化し、テナントから約定どおりの賃料の支払を受けることができない可能性があります。加えて、宿泊施設については、物件の特性上、オペレーターが利用者に一定のサービスを提供することが必要とされ、かつ、多くの場合構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることから、テナントが退去した場合に代替テナントとなり得る者が少なく、その結果、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、又は代替テナントを確保するために賃料水準を下げざるを得なくなる可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

加えて、宿泊施設の性質によっては、物件の競争力の維持のため、相当程度の設備投資や資本的支出等が必要となる場合があります、かかる支出により本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(ヌ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。PM会社を選定するにあたっては、各PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びKIPとサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 (2) 本投資法人の成長戦略 (ニ) ケネディクス株式会社のサポート」及び後記「5 サポートライン覚書の内容の一部変更」をご参照ください。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPの影響は相当程度高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社及び同社の子会社であるKIPとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社の子会社であるKIPが運用若しくは助言するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクス商業リート投資法人の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は主要な用途が(i)居住用施設、(ii)ヘルスケア施設又は(iii)宿泊施設である不動産関連資産を投資対象としているため、各投資法人と投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各投資法人を運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各投資法人の投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。）に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、各投資法人との関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各投資法人が優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) **本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク**

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストック・オプションプラン又は従業員向け株式給付信託制度等に基づき、本資産運用会社の役職員が株式又は新株予約権を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式又は新株予約権を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、2018年11月1日以前の本資産運用会社の業務には、投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれていました。そのため、本資産運用会社の過去の業務に関して、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) **本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク**

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) **本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク**

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金の一部については、将来の返還に備えて信託勘定に現預金として留保されますが、信託受託者との合意に基づいて、本投資法人がその一部を利用しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等の特定資産です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」及び前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 (イ) 前回公募増資後の取得済資産」に記載の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 (ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定資産を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。

なお、本投資法人が保有する物件のうち1物件について、検査工程等における不適切行為が行われた疑いがあり、国土交通大臣認定の性能評価基準を満たしていない製品である免震ゴム及び国土交通大臣認定の性能評価基準及び顧客との契約の内容に適合している製品か不明である免震ダンパーの使用が判明しています。当該免震ゴム及び免震ダンパーの製造者は国土交通大臣認定の性能評価基準又は顧客との契約の内容への適合化を進める意向を有していますが、対象物件の稼働率や賃料の状況、本投資法人の収益等への影響については今後の動向次第であり、本投資法人の収益等に悪影響が生じた場合には、投資主に損害が生じる可能性があります。

本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合や、当該時点までに判明している欠陥、瑕疵等について前所有者又は前信託受益者等に本投資法人の取得まで等の一定の期限内にその修補や是正等を義務付けることもあります。たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことやかかる義務を適切に履行しなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けることや、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸に当たり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 変動賃料に関するリスク

本投資法人はテナントとの間の賃貸借契約において、固定賃料以外に、売上実績等に連動した変動賃料を導入することがあります。売上実績等に連動した変動賃料の支払を受ける場合には、テナントの売上げの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払を伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払がなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件か少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件も投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。また、これら以外の物件においても同様の合意が行われる可能性があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があります、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。その後の改正を含みます。）に基づく建築物移動等円滑化基準への適合義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「(チ)売主の倒産等の影響を受けるリスク」において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(リ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、本投資法人以外のマスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

本投資法人以外のマスターレシーによるマスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等に判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ウ) 土地の境界紛争等に関するリスク

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、境界確定の過程で運用資産の運用に不可欠の土地（法令等の規制を満たすために必要となる土地を含みます。）が隣地所有者の所有に属するものとされ、又はより限定されることによる所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性もあります。これらの結果、本投資法人が損害を受けるおそれがあります。

(ワ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。加えて、本投資法人が有する権利が転借地権である場合において、借地権（転借地権を除きます。）が解除その他の理由により消滅したときは、原則として、本投資法人が有する転借地権も消滅します。

なお、土地所有者との間で定期借地権設定契約を締結して定期借地権を設定する場合、借地借家法に定める所定の要件を充足する必要がある、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められず、普通借地権が設定されたものとして取り扱われる可能性があります。この場合、当該契約について本投資法人が意図したとおりの効果が認められず、その結果、本投資法人が不測の損害を被るおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(ヨ) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(シ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする不動産等を取得することがあります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はなく、その形状又は価値等が低下する可能性があります。また、仮換地には従前地の権利関係の影響が及びますが、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できるとは限らず、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情により、仮換地に係る権利取得に支障が生じる可能性があります。更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

取得予定資産のうち、T-83「KDXレジデンス東浅草」、H-23「せらび恵比寿」及びH-24「アルテ石屋川」に係る信託受益権売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。T-83「KDXレジデンス東浅草」、H-23「せらび恵比寿」及びH-24「アルテ石屋川」に係る信託受益権売買契約においては、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る」とされています。ただし、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。

(ナ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。賃料保証システムは、一般に、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものですが、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料等の滞納が発生した場合に賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能とされていても、賃料保証会社の倒産等により現実に代位弁済が実施されるとは限りません。また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムと同時に、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行業を委託している場合等、エンドテナントが賃料保証会社に賃料等の支払を行う場合には、賃料保証会社の倒産等により賃料保証会社が受領済みの賃料等が本投資法人に支払われない可能性があります。これらの結果、当該物件の収益については本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ラ) 有害物質等に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。また、かかる有害物質が埋蔵又は存在している場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

(ム) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り民法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者がかかる瑕疵担保責任を適切に追及しない又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

(ウ) ヘルスケア施設に対する投資の特性及びオペレーターに関するリスク

a. ヘルスケア施設の市場環境に関するリスク

本投資法人は高齢者人口の増加や医療費の抑制傾向による社会的ニーズ等を背景として、ヘルスケア施設の供給が増加するものと考えていますが、本投資法人の想定どおりにヘルスケア施設の供給が増加する保証はありません。

また、ヘルスケア施設の取得競争は激化しており、ヘルスケア施設の供給が増加する場合であっても、本投資法人が適正と判断する時期・条件でヘルスケア施設を取得できる保証はありません。

b. ヘルスケア施設に対する投資特性に関するリスク

ヘルスケア施設は、設備の陳腐化、所在地における交通環境・周辺環境・人口動態の変化、類似施設との競合、機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗等によるサービスの質の低下、食中毒・集団感染などの事故の発生、入居者・利用者に係る個人情報の漏洩、従業員による入居者に対する虐待、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評の流布、その他様々な要素により、本投資法人、本資産運用会社又はオペレーターの故意・過失に起因するか否かにかかわらず、集客力が低下し、その収益性や資産価値が悪影響を受ける可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、シニアリビング施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、シニア向けマンション、認知症高齢者グループホーム、小規模多機能施設及びデイサービス施設等の施設をいいます。以下本(1)において同じです。）においては、テナントであるオペレーターは入居者から一定の入居一時金又は前受家賃等の前払金を収受する場合があります。入居一時金は、シニアリビング施設毎に定められている償却期間・償却率によって償却され、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。前受家賃はシニアリビング施設毎に定められている規定に従って、入居者が償却期間内に退去する場合には、残存額が返還されることとなります。本投資法人は、原則として、シニアリビング施設を取得するに際し、入居契約、並びに入居一時金及び前受家賃の返還債務を承継しない方針であり、そのため、入居一時金等はオペレーターのみにより管理されることが予想されますが、オペレーターと入居者間で賃貸借契約が締結され又は賃貸借契約が成立していると評価される場合には、オペレーターから当該物件を取得することにより本投資法人又は信託受託者が賃貸人としての地位を承継し、オペレーターへの賃貸借を通じた入居者への転貸借に関する賃貸人たる地位の承継について入居者の同意を取得できない場合には、本投資法人が賃貸人として入居一時金等の返還債務を承継する可能性があります。更に、オペレーターの事業内容又は財務内容が悪化した場合において、本投資法人が債務を負担していないにもかかわらず、当該ヘルスケア施設に係る代替オペレーターの確保や本投資法人のレピュテーションの維持その他の理由から、本投資法人が入居一時金残額の返還等を負担する可能性があります。

また、ヘルスケア施設は、建物の構造、間取り、付帯施設、立地、建築基準法による制限等の点で、特異な建物の構造や設備を有することが多く、また、入居者・利用者やオペレーターのニーズに応じて、その業務特性を反映した建物の構造や設備を有することもあります。そのため、建物としての汎用性が低く、将来テナントが退去した際に、他の用途の建物への転用や転売に多額の費用や期間を要し又は想定した価格で売却できない可能性があります。また、利用者の属性が変更された場合にも、同様の影響が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

更に、ヘルスケア施設においては、施設の競争力を維持するために、建物、付属設備等、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等の定期的又は臨時的更新投資が必要となる場合がありますが、本投資法人がかかる更新投資に関する費用を負担すべき場合で、かかる費用がヘルスケア施設からの収益に比べ過大な場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、施設及び設備の更新投資がオペレーター負担である場合であっても、オペレーターの方針や経済的状況によっては、本投資法人が期待する更新投資が行われず、ヘルスケア施設の競争力の低下を招き、又は、本投資法人がオペレーターに代わって更新投資を行うことを余儀なくされる可能性があります。これらの結果、ヘルスケア施設の資産価値に悪影響が生じ、又は、本投資法人に予期せぬ費用の負担が生じる可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

加えて、ヘルスケア施設に関連する法令、ガイドラインの改正や介護保険等の制度改正等がヘルスケア施設の運営や競争環境に影響を及ぼし、本投資法人が保有する施設の収益に悪影響を及ぼし、ひいては当該施設の資産価値に悪影響を及ぼす可能性や、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. オペレーターに関するリスク

本投資法人は、ヘルスケア施設の取得に当たり、そのテナントであるオペレーターの運営力、信用力等を重視し、そのサービスの質及び種類並びに長期的な信用力をデュー・ディリジェンスを通じて慎重に確認した上で取得する方針ですが、オペレーターが期待どおりの運営成績を実現できる保証はありません。本投資法人は、その保有するヘルスケア施設について、主としてオペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする長期の賃貸借契約を締結する方針ですが、オペレーターによるヘルスケア施設の運営管理が適切に行われなかった場合その他オペレーターが十分なサービスを提供しない場合であってもオペレーターとの間の賃貸借契約を適時に終了させることができない場合があり、その結果、当該施設及び本投資法人のレピュテーションを損ない、また、当該施設の収益性及び資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ヘルスケア施設について、法令上の規制・ノウハウ・財務体質等の各種要請から、オペレーター候補となりうる事業者は限定されており、更にオペレーターの変更については行政上の手続が必要となり当該手続につき既存のオペレーターの協力が必要となります。したがって、テナントであるオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し若しくは終了させるべき事由が発生した場合であっても、希望する時期にオペレーターを変更することができず、若しくはオペレーターの変更が多額の費用を要し、又は賃料が引き下げられる等本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が締結しているサポート契約又は運営のバックアップに関する協定書においては、オペレーター又はその子会社若しくは関係会社を含む複数社が、いわゆるバックアップオペレーターとなり、理由のいかんを問わずオペレーターとの賃貸借契約が終了した又は終了することが見込まれる場合に、本投資法人の依頼に応じ、本投資法人保有施設の施設運営の承継につき真摯に検討するものとされていますが、いずれも本投資法人の依頼に応ずる義務を負わせるものではなく、また、本投資法人が依頼する支援業務が常に適時適切に提供されるとは限らず施設の運営が円滑に承継されるとの保証はありません。

ヘルスケア施設の収益性及び資産価値は、オペレーターの信用力、運営力、経験及びノウハウ並びにこれらを通じた本投資法人が所有するヘルスケア施設の利用者の満足度の維持・向上等に依存するところが大きいと考えられますが、オペレーターが業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を維持できるとの保証はありません。また、本投資法人の保有するヘルスケア施設のオペレーターにつき、本投資法人が保有する施設であるか否かにかかわらず、業務の懈怠その他義務違反があった場合、食中毒や集団感染などの事故の発生、利用者の転倒事故、利用者情報の漏洩、従業員による利用者への虐待、医療事故その他の問題が生じた場合や、オペレーター又は施設に対する不利益な情報や風評が流れた場合、当該オペレーターが業務停止その他の行政処分を受けた場合等には、当該オペレーターが運用する本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営に重大な支障が生じる可能性があり、ヘルスケア施設の収益性及び資産価値、ひいては本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘルスケア施設のうち、シニアリビング施設では、入居者は、オペレーターとの間で締結した契約に基づき、シニアリビング施設に入居し、介護その他のサービスの提供を受け、これに対し、入居一時金を含む対価を支払うものとされますが、シニアリビング施設の性質上、例えば、入居者からの対価の支払が不足し又は遅延した場合等においても、直ちに契約を解除し、立退きを求める等の対応を行うことが、人道的見地において容易には行えない場合がないとは限らず、また、病院等のメディカル施設でも重篤な患者に関しては類似の事態が想定されます。その結果として、オペレーターの収益等に悪影響を与えるおそれがあり、ひいては、本投資法人の収益等に悪影響を与えるおそれがあります。

更に、入居者に反社会的勢力に属する者がいることが判明した場合、本投資法人は、当該シニアリビング施設のオペレーターに対して、適切な対応を求めることとなりますが、かかる適切な対応がなされなかった場合、追加の費用負担や、当該シニアリビング施設の評価（レピュテーション）の風評による毀損等が生じる可能性があり、また、オペレーター自身が反社会的勢力との関係を持った場合にも同様の可能性が想定されます。これらの結果として、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

d. メディカル施設を投資対象とする場合の特有のリスク

本投資法人がメディカル施設（病院、診療所、医療モール及び介護老人保健施設等の施設をいいます。以下本(1)において同じです。）に投資した場合、上記のヘルスケア施設に関する一般的なリスクに加えて、メディカル施設への投資に伴う特有のリスクを抱える可能性があります。

メディカル施設における医療等のサービスに対する需要は、日本政府の方針や日本全体の社会的動向等に関する様々な事象による影響を受けます。したがって、政府の医療費に対する政策方針、医療保険制度の変化、医療技術の発展、日本の人口推移、医療関連設備における薬剤の販売・流通方法の変化等によっては、メディカル施設における医療サービスに対する需要が減少し、ひいては、メディカル施設を投資対象とした場合の本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、今後の医療技術の発展や、薬剤の販売・流通方法の変化、周辺での類似施設の建設等により、特定のメディカル施設における医療等のサービスに対する需要が低下し、ひいては当該メディカル施設を保有する本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、メディカル施設において医療事故・医師の不祥事等が発生した場合には、レピュテーションの低下により、オペレーターの収益に重大な悪影響が生じる可能性があり、更には、メディカル施設の運営に必要な許認可等について、オペレーターが許認可等の取消処分を受けることにより、オペレーターが当該メディカル施設において事業を継続することが不可能又は著しく困難となり、これらの結果、当該メディカル施設の価値が下落する等により、本投資法人及び投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、メディカル施設のうち医療事業を営む施設においては、オペレーターの主たる担い手である医療法人は、剰余金の配当が禁止され（医療法（昭和23年法律第205号。その後の改正を含みます。）第54条）、非営利法人であることが予定されていることもあり、その経営基盤が必ずしも強固ではない場合があります。そのため、医療法人においては、院長等の個人の保証により信用を補完して資金を調達することも多くあり、このような場合には、医療法人の信用力は当該個人に大きく依存することから、保証人である個人が死亡した場合等には、その信用力が大きく低下し、医療法人の経営が悪化し、ひいては本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

また、メディカル施設のテナントであるオペレーターとの賃貸借契約が終了し又は終了させるべき事由が発生した場合であっても、メディカル施設の運営に適用される特有の法規制、メディカル施設及びその運営の特殊性等に起因して、適時に適切な条件で新たなオペレーターを確保することができず、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人がメディカル施設に投資することにより、その建物の特性、法令、ガイドライン等の適用規制、オペレーター特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第30条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。以下、本「(イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク」において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

加えて、本投資法人又は本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得するに際して又は取得後、オペレーター又は当該ヘルスケア施設に関する、当該ヘルスケア施設周辺の高齢者人口の状況、施設の供給状況、当該ヘルスケア施設に係るオペレーターのサービス提供の体制及び内容、並びに設備及び稼働状況等に関する第三者の報告書を取得することがありますが、当該第三者の報告書は、現況の目視調査又はオペレーターへの聞き取りその他の調査を経て行った分析に基づく、当該報告書の作成基準時点における当該第三者の意見を示したものに留まり、当該報告書の記載内容や分析（オペレーターの能力、業績、財務状態、信用力及び将来の業績の予想に関する分析を含みます。）が正確である保証はありません。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ニ) 優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社が発行する優先出資証券への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる特定目的会社は、本投資法人の出資金を不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が当該優先出資証券より得られる配当金や分配される残余財産が減少し、その結果、本投資法人が特定目的会社に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、優先出資証券については、特定目的会社への出資者の間で契約上譲渡を禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。

(ホ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、本投資法人が取得し又は今後取得するヘルスケア施設に係るオペレーター等の一部との間の合意に基づき投資主優待制度を導入しています。しかし、導入の前提とされた法令及び会計・税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等を踏まえた前提条件に変更がある場合、投資主優待制度の内容等が変更し、又は実施が停止される場合があります。

(ヘ) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (2) 個別信託不動産の概要 (ロ) 取得予定資産」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができない保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「2 本投資法人のポートフォリオ (1) 前回公募増資後の取得 (予定) 資産取得後のポートフォリオ全体の概要」に記載のとおり、本投資法人は、本募集の対象となる本投資証券の発行及び金融機関からの新規借入れにより調達した資金等によって、取得予定資産を取得する予定です。かかる借入れが予定どおり実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者（現信託受益者）から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(チ) 本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社を始めとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実と反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主に損害を与える可能性があります。

(リ) JSLとの合併に関するリスク

本投資法人は、(i)資産規模・時価総額の拡大に伴う流動性向上が成長機会の確保に繋がること、(ii)アセットの相互補完により収益の安定性を強化するとともに外部成長性を追求できること、(iii)運用効率の改善と財務健全性の向上が図れること等の効果が得られるものと考え、2018年3月1日を効力発生日として、本合併を行いました。

しかしながら、本合併により期待された上記の効果が得られる保証はなく、想定された利益が得られず、又は、かえって本合併により承継した運用資産や負債に関連して、本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ル) 負ののれんに関するリスク

本投資法人には、本合併により負ののれん発生益が生じていますが、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

(ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の役職員を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資法人の投資口の売買等を行うことができるものとされています（後記「② 本資産運用会社の体制（二）内部者取引等管理規程」をご参照ください。）。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、各本部に関する運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議されることにより行われます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度ごとに策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとします。

内部監査部長は、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家による外部監査を行います。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」から同「④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」までをご参照ください。

(ハ) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限
(2) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引等の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されていますが、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

(1) 投資主の税務

① 個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率		
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%	(所得税 15.315%	住民税 5%)
2038年1月1日～	20%	(所得税 15%	住民税 5%)

※1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する個人（以下「大口個人投資主」といいます。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

大口個人投資主を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・総合課税による累進税率が上記a.の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記（ニ）b.をご参照ください。）

	確定申告をする場合 (下記のいずれか一方を選択)		確定申告をしない場合 (確定申告不要制度) (注1)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	—
税率	累進税率	上記a.と同じ	
配当控除	なし(注2)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注3)	

(注1) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注2) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注3) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年にNISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

年間投資上限額	NISA（満20歳以上）	ジュニアNISA（未成年者）
2014年～2015年	100万円	—
2016年～2023年	120万円	80万円

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません）。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ニ)における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(二) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率	
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%	(所得税 15.315% 住民税 5%)
2038年1月1日～	20%	(所得税 15% 住民税 5%)

※ 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記a.と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記(イ)c.により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ NISAの年間投資上限額については上記(イ)d.をご参照ください。

② 法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315% (復興特別所得税 0.315%を含む)
2038年1月1日～	15%

(ロ) 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます(投資口の譲渡損益は発生しません)。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

(ハ) その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整(減額)を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整(減額)の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

(2) 投資法人の税務

① 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと (一定の海外子会社を除きます。)

② 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が2019年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2019年3月31日	2019年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

※ 倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が2019年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- ※1 共同住宅及びその敷地にあつては、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあつては2017年4月1日以後取得分から30㎡以上）のものに限り適用されます。
- ※2 倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。
- ※3 病院・診療所、有料老人ホーム等（地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律に規定する公的介護施設等及び特定民間施設）とその敷地は、2017年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

5 サポートライン覚書の内容の一部変更

本投資法人は、本投資法人、本資産運用会社及びケネディクス株式会社との間で締結していたサポートライン覚書について、当事者にKIPを追加する等、その内容を一部変更（以下「本件変更」といいます。）する覚書を、2018年11月1日に締結しました。

(1) 本件変更の理由

本資産運用会社は、本資産運用会社が受託している私募ファンドにかかるアセット・マネジメント業務を2018年11月1日付でKIPに移管しました。また、ケネディクス株式会社においても、同社の私募ファンド事業を会社分割により2018年11月1日付でKIPに承継しました。

これらの移管及び承継（以下「本件移管等」といいます。）によって、従前は本資産運用会社及びケネディクス株式会社において担っていたケネディクス・グループにおける不動産の私募ファンドビジネスはKIPに集約され、それに伴い、不動産の私募ファンドビジネスより得られる情報やサービスも、KIPから提供されることとなります。

そこで、本投資法人は、本件移管等の実施後も従前と同等のスポンサー・サポートをケネディクス・グループから受けることを目的として、(i)サポートライン覚書の当事者にKIPを追加するとともに、(ii)従前はケネディクス株式会社が提供していたスポンサー・サポートの一部をKIPが提供することを合意し、サポートライン覚書の一部を変更しました。

(2) 変更後のサポートライン覚書の内容

① 当事者の追加

サポートライン覚書の当事者に、KIPが追加されました。

② サポートの内容の変更

変更後のサポート契約の内容は、以下のとおりです（変更箇所は、_____にて記載しています。）。なお、本件変更は、従前はケネディクス株式会社が提供していたスポンサー・サポートの一部をKIPが提供することを目的としたものであり、スポンサー・サポートの範囲に実質的な変更はありません。

サポ ー ト の 内 容	<p>a. ケネディクス株式会社による不動産等の供給面でのサポート</p> <p>i. ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供 ケネディクス株式会社は、サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者（<u>KIPを含みますがこれに限られません。以下同様とします。</u>）に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>ii. ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却 ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）若しくは自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（後記「c. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング」に記載の本資産運用会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。</p> <p>iii. <u>KIPの私募ファンドからの不動産等の売却</u> <u>KIPは、KIPがアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（後記「b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却」に記載のウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報を本資産運用会社に対して提供します。ただし、KIP又は当該不動産投資ファンドが締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。</u></p> <p>b. ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却 本資産運用会社は、<u>ケネディクス株式会社又はKIPその他第三者</u>により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、<u>KIP</u>に不動産ファンドの組成を依頼することができます。<u>KIPは、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。</u> <u>KIPは、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。</u> ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。</p> <p>i. <u>KIPは、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人への売却を本資産運用会社に対して優先的に申し入れます。</u></p> <p>ii. <u>KIPは、上記i.の本資産運用会社への売却申入れ後、本資産運用会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。</u></p> <p>iii. <u>KIPは、上記ii.の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却を本資産運用会社以外の者に申し入れる旨を本資産運用会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。</u> 前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。</p>
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>c. ケネディクス株式会社によるウェアハウジング 本資産運用会社は、<u>ケネディクス株式会社又はKIPその他第三者</u>により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。 <u>ケネディクス株式会社が本資産運用会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、本資産運用会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が本投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。</u></p> <p>d. ケネディクス株式会社による売買契約の締結による取得機会確保 本資産運用会社は、<u>ケネディクス株式会社又はKIPその他第三者</u>により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に、当該不動産等に係る売買契約を締結することを依頼することができます。ケネディクス株式会社は、本資産運用会社から当該依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。 ケネディクス株式会社は、本資産運用会社による当該依頼を承諾した場合、本資産運用会社と協議の上、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼にかかる不動産等を保有又は運用する者との間で、将来当該不動産等の買主を本投資法人に変更することが可能な内容の売買契約を締結し、本資産運用会社より請求があった場合には、当該不動産等の買主を本投資法人に変更することにより、本投資法人に不動産等の取得機会を提供するものとされています。 ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人が本資産運用会社による当該依頼に基づき売買契約を締結した場合、ケネディクス株式会社は自ら又はケネディクス株式会社が全額出資する法人をして、本資産運用会社と予め協議して定める当該売買契約所定の売買実行日までの間は、本資産運用会社の承諾なく当該不動産等を取得してはならないものとされています。</p> <p>e. その他の事項 ケネディクス株式会社は、本投資法人が保有する不動産等又は取得を検討している不動産等において、施設の毀損又は劣化等により、短期的又は中長期的に収益の低下が予想され、再開発を行うことにより中長期的に安定した収益性を確保することが見込まれる場合において本資産運用会社より再開発にかかるサポートの依頼があったとき、又は本投資法人が投資可能な資産の新規の開発案件にかかるサポートの依頼があった場合、自己又は自己が出資する法人をして、かかる再開発又は開発案件にかかるサポートの提供に向け本資産運用会社と協議し又は協議させ、実務上合理的な範囲及び条件でこれに協力するものとされています。</p>
期間	本件変更に係る覚書の締結日から1年間とされています。
報酬	<u>本投資法人は、不動産等売却情報の提供を受け、かつ、本投資法人が別途ケネディクス株式会社と協議し合意の上、宅地建物取引業法に基づく媒介業務の提供又は金融商品取引法に基づく媒介業務の提供を依頼し、これにより不動産等を取得するに至ったときは、適用ある法令（条例・通達等を含みます。）</u> <u>通常</u> の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の媒介報酬を支払います。 <u>また、本投資法人は、別途ケネディクス株式会社及びKIPと協議し合意した場合には、上記の媒介報酬のほか、ケネディクス株式会社及びKIPがサポートライン覚書に基づき本投資法人に対して提供した役務等（スキーム構築に関するアドバイスの提供、不動産等の調査業務、取引に要する書類作成業務、前項の媒介業務に該当しない案件探索や取引成立のためのサポート業務を含みますがこれらに限られません。）に対する報酬を、適用ある法令（条例・通達等を含みます。）</u> <u>通常</u> の商慣習及び役務提供の内容に基づき別途合意した金額の報酬を支払います。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 本店
(東京都千代田区内幸町二丁目1番6号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙以降に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク、英文名称（Kenedix Residential Next Investment Corporation）及び図案を使用し、取得済資産及び取得予定資産の写真を掲載することがあります。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（*2）に係る有価証券の借入れ（*3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

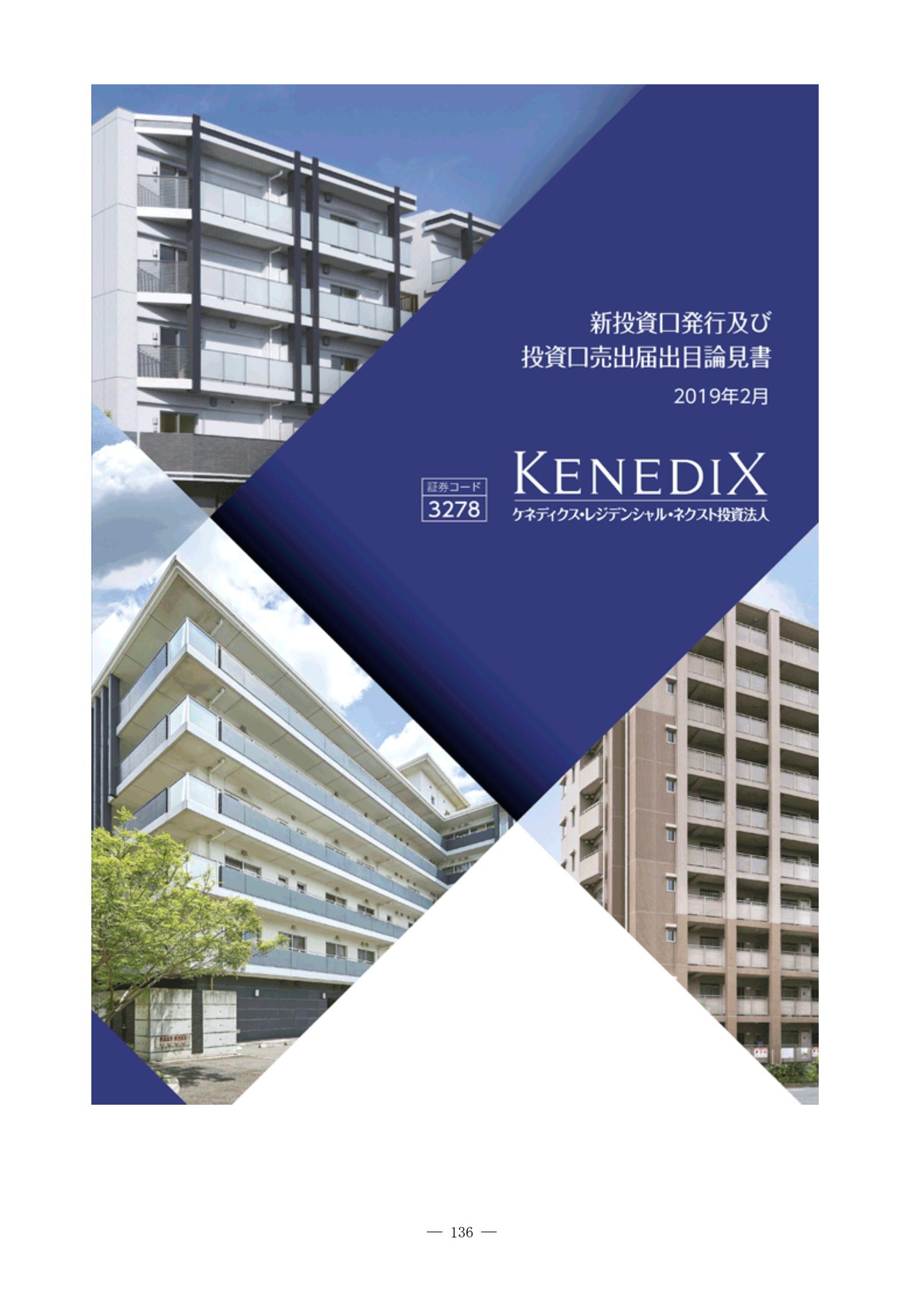
*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2019年2月5日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年2月13日から2019年2月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

*2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

*3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下の内容を記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.kdr-reit.com/ir/press/index.html>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されず。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙以降に、以下の内容をカラー印刷して記載します。



新投資口発行及び
投資口売出届出目論見書

2019年2月

証券コード
3278

KENEDIX
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

本投資法人の目指す姿

「居住用施設」×「ヘルスケア施設」×「宿泊施設」で目指す
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の
『安定性』と『成長性』

居住用施設

安定性 景気に左右されにくい収益特性とテナント分散
成長性 人口動態やライフスタイルの多様化による賃貸住宅の需要拡大

社会・経済構造の変化に沿ったREITへ進化

3つの異なるアセットタイプの組み合わせにより

- ✓ ポートフォリオの更なる分散の進展による「安定性」の向上
- ✓ 不動産市場のサイクルの違いを捉えた持続的な「成長性」の追求
- ✓ 「人が居住・滞在する空間」に共通するノウハウの蓄積・活用

ヘルスケア施設

安定性 オペレーターとの賃料固定型長期契約による安定収益
成長性 高齢化の進展を背景とした市場規模の拡大

宿泊施設

安定性 オペレーターとの固定賃料主体の契約による安定収益
成長性 インバウンドの増加による底堅い宿泊施設需要

【新投資口発行及び投資口売出し届出報告書】

本届出届出書により行うケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人投資口5,930,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口306,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条により有価証券届出書を2019年2月4日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される可能性があります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価格、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)、が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価格の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上乗、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額をいいます。以下同じです。))について、届出書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL)https://www.kdr-reit.com/e/press/index.html(以下「新開等」といいます。))において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、届出書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、届出書の訂正事項分が交付され、新開等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における変更について】

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)(以下「金融法施行令」といいます。))第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。))第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公表の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又

オファリングハイライト

Defensive & Growth

安定的なキャッシュ・フローを背景とするディフェンシブ性を持ちながら、
外部成長・内部成長の両面において成長力を有するJ-REIT

1 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ

- “ネクスト”ステージにおける、資本市場の動向を捉えた2期連続の公募増資やクオリティに拘った物件取得、不動産マーケットの動向を適切に捉えた資産入替等の取組みを通じ、着実な資産規模の拡大とポートフォリオクオリティの向上を実現
- 戦略的な資産入替を通じ、賃貸住宅市場の良好な需給環境が続く東京経済圏比率が増加
- 居住用施設の賃料の上昇傾向の高まりを捉えると共に、本資産運用会社のノウハウを活用したヘルスケア施設のバリューアップ工事を通じ内部成長を実現

2 継続的な分配金の成長を実現するマネジメント力

- 継続的な資産売却による含み益の顕在化と、内部留保の増増し・取崩しを駆使した分配金のマネジメント
- 2018年3月のジャパン・シニアリビング投資法人 (JSL) との合併 (以下「本合併」といいます。) を通じて獲得した負ののれんは分配金の一定水準の維持等に活用

3 ポートフォリオの安定性と今後の成長力

- 分散の効いた居住用施設と長期固定賃料をベースとした安定的なヘルスケア施設の融合が生み出すポートフォリオの安定性
- 多様な取得ルート及び手法を通じた更なる外部成長へのパイプライン
- ポートフォリオの規模拡大と質の向上を通じたJ-REIT市場でのポジショニングの向上

(注) 「ネクスト」ステージの詳細については、本文「第二節 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オファリングハイライト ① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ」をご参照ください。

は売却価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の閲覧に供された時までの間(※1)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引(所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私取引システムにおける空売り(※2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに及びて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)の決済を行うために当該募集又は売出しに及びる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制令第15条の5に定める期間は、2019年2月5日から、発行価格及び売却価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年2月13日から2019年2月18日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の閲覧に供された時までの間となります。

※2 取引等規制令第15条の7各号に掲げる、次の取引は除きます。

・先物取引 ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り ・取引(所金融商品市場における立売先買による空売り)

※3 取引等規制令第15条の6に定めるもの(先決条件付売買又はこれに類似する取引)による買付(注)を除きます。

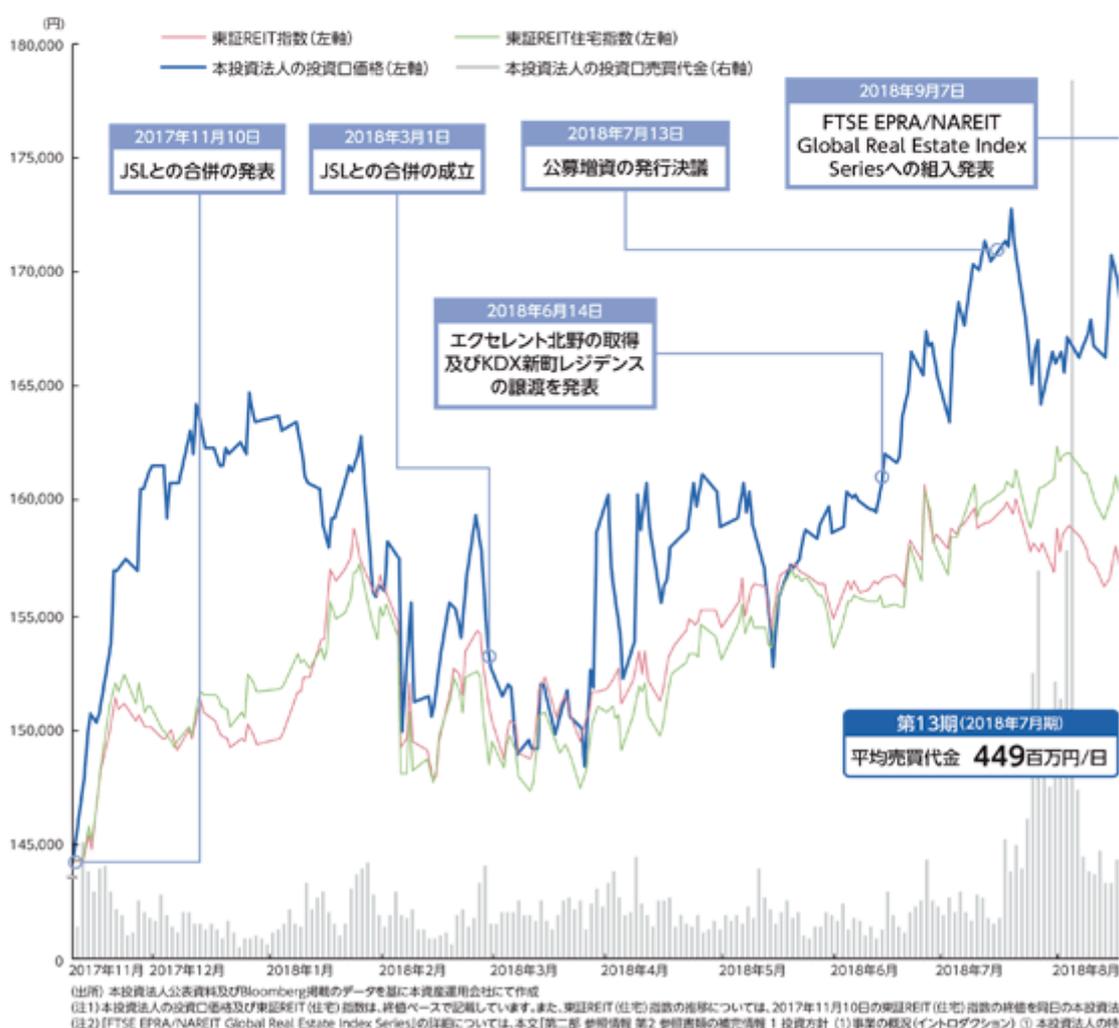
【金融商品の販売等に関する法律】に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

“ネクスト”ステージにおける本投資法人

本投資法人の投資口価格は、ジャパン・シニアリビング投資法人(JSL)適切に捉えた資産入替等の取組みを通じ、東証REIT指数及び東証REIT

- ✓ 賃貸住宅の安定性に加え、公募増資による成長を背景として、2017年11月
- ✓ 資産入替や匿名組合出資による新たなパイプライン創出など能動的な投資
- ✓ 本合併と公募増資を通じた時価総額の着実な増大により、2018年9月24日、



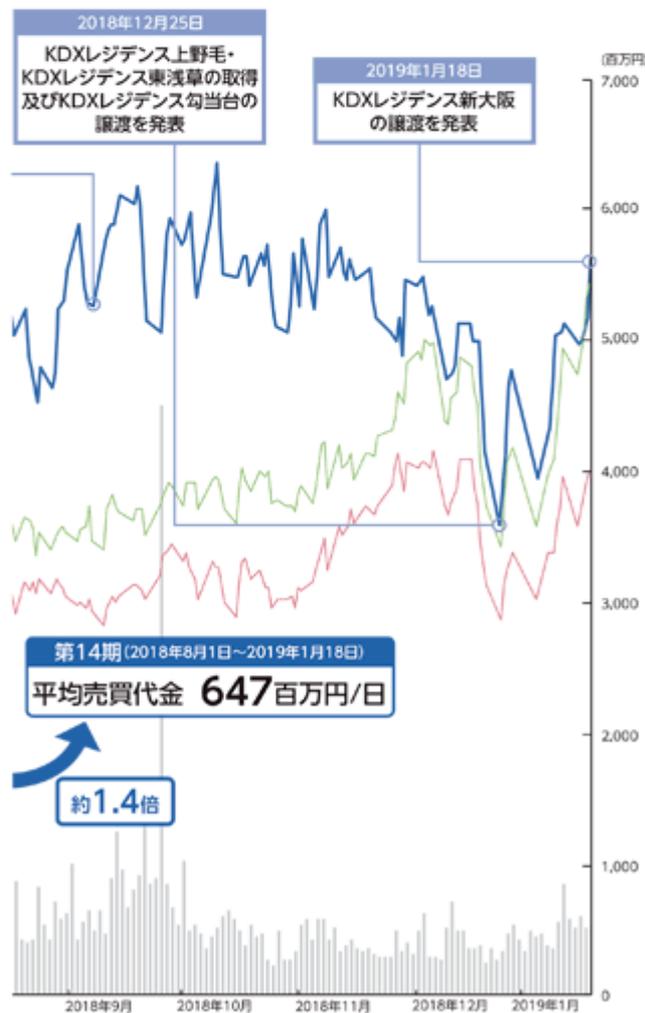
の軌跡と成長テーマ

NEXT

との合併、公募増資を伴う資産規模の拡大や不動産マーケットの動向を住宅指数を上回るパフォーマンスを実現しています。

の本合併公表以降、本投資法人の投資口価格は堅調に推移運用施策を実施

「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」への組入れを実現



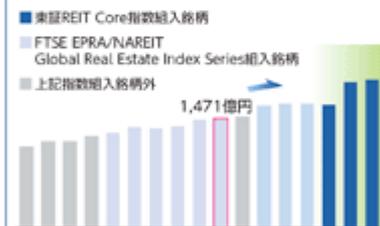
人の投資口価格の経値に換算して指数化しています。
値]をご参照ください。

本募集の実施により資産規模の拡大と
ポートフォリオクオリティの向上を実現

更なる成長に向けて

東証REIT Core指数の組入状況

時価総額1,000億円以上2,000億円以下の
REIT銘柄の指数組入状況



2018年9月24日付で
グローバルインデックスシリーズである
**FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate
Index Series**へ組み入れられました。
今後も資産規模の拡大を通じた時価総額の
拡大を目指します。

格付の状況

信用格付は
2016年11月に
A+へ向上
JCR
A+ (安定的)

格付の向上に向け
着実な財務基盤の
構築を目指す

(注)本書の日付現在において、本投資法人が取得済の格付より上位の
格付の取得が見込まれているものではなく、かかる格付の取得を
保証するものではありません。以下同じです。

オフリングハイライト①外部成長と内部成長

- ・2期連続の公募増資等の施策により、資産規模は本合併の直後と比較して約
- ・東京経済圏に所在する物件や築年数の浅い物件などの優良物件の取得により

着実な資産規模の拡大と推移

多様な手法を駆使し、ヘルスケア施設の取得に加えて、居住用施設の取得による外部成長も継続的に実施

		本合併(2018年3月)後	2018年7月期中取得済資産及び 前回公募増資時の取得済資産
居住用施設 (注1)	物件数	115物件	4物件
	取得(予定)価格の合計	1,641億円	138億円
ヘルスケア施設	物件数	14物件	6物件
	取得(予定)価格の合計	289億円	123億円
ポートフォリオ全体	物件数	129物件	10物件
	取得(予定)価格の合計	1,931億円	262億円
	平均築年数 (注2)	13.3年	13.8年
LTV		49.9%	

(注1) 居住用施設の「物件数」及び「取得(予定)価格の合計」については、基地1物件を含みます。
 (注2) 「平均築年数」は、竣工日から2019年1月末日までの期間を取得(予定)価格で加重平均して算出しています
 (取得予定資産取得前後の各時点共通)。

2018年7月期中取得済資産及び前回公募増資時の取得済資産

居住用施設

前回公募増資時の取得済資産

ヘルスケア施設

2018年7月期中取得済資産

前回公募増資時の取得済資産

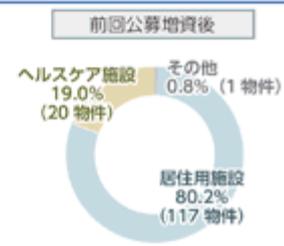
(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照資料の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ (ロ) 外部成長の質と量の両立)をご参照ください。

前回公募増資後の取得(予定)資産の取得によるポートフォリオの変化

エリア比率 取得(予定)価格ベース



用途別投資比率 取得(予定)価格ベース



(注) 詳細については、本文(第二部 参照情報 第2 参照資料の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ (ロ) 外部成長の質と量の両立)をご参照ください。

の両輪による相乗効果で更なる成長へ NEXT

400億円拡大
ポートフォリオクオリティが向上

外部成長

前回公募増資(2018年8月)後	前回公募増資後の取得(予定)資産	取得予定資産取得後	増加率 (本合併後～取得予定資産取得後)
118物件 ^(注3)	3物件	119物件 ^(注4)	+3.5% (+4物件)
1,769億円 ^(注3)	31億円	1,791億円 ^(注4)	+9.1% (+149億円)
20物件	4物件	24物件	+71.4% (+10物件)
413億円	127億円	541億円	+86.7% (+251億円)
138物件	7物件	143物件	+10.9% (+14物件)
2,183億円	159億円	2,332億円	+20.8% (+400億円)
13.4年	7.4年	13.0年	—
49.6%		49.9%	—

(注3) 2018年7月期に居住用施設1物件を譲渡しています。
(注4) 2019年1月期及び2019年7月期に居住用施設を各1物件ずつ譲渡しています。

前回公募増資後の取得(予定)資産

	前回公募増資後の取得済資産	取得予定資産
居住用施設	KDXレジデンス上北沢 KDXレジデンス上野毛	KDXレジデンス東浅草
ヘルスケア施設	プレザンプラン 大田多摩川 スボンソーポート ツクイ・サンシャイン町田 (東線) ツクイ・サンシャイン町田 (西線)	ブリッジファンド せらび恵比寿 ブリッジファンド アルテ石川



オフリングハイライト①外部成長と内部成長

- 外 賃料上昇が見込まれる東京23区内の居住用施設を取得
- 内 保有物件においても高い賃料上昇率を実現

居住用施設

東京23区内の希少物件を競争力のある価格で取得

	前回公募増資後の取得済資産		取得予定資産
名称	KDXレジデンス上北沢	KDXレジデンス上野毛	KDXレジデンス東浅草
所在地	東京都世田谷区	東京都世田谷区	東京都台東区
取得(予定)日	2019年2月1日	2019年2月1日	2019年2月21日
取得(予定)価格	1,360百万円	1,111百万円	687百万円
鑑定評価額	1,400百万円	1,200百万円	727百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.5%	4.8%
稼働率/賃貸可能戸数	94.9% / 39戸	97.8% / 34戸	100% / 36戸

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト」① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ (ハ) 東京経済圏を中心とした物件の取得による外部成長と、賃料上昇やバリューアップ工事による内部成長 a. 居住用施設 (a) 東京23区内の希少物件を競争力のある価格で取得) をご参照ください。

本投資法人保有物件におけるエリア別賃料上昇率の推移 (新規テナント)

特に東京経済圏中心に月額賃料の増減率は上昇基調にあります。

中でも都心8区やその他東京23区における伸び幅の大きさを、周辺エリア(その他東京経済圏)における着近の上昇基調も確認できます。

(地域別の新規月額賃料の増減率)

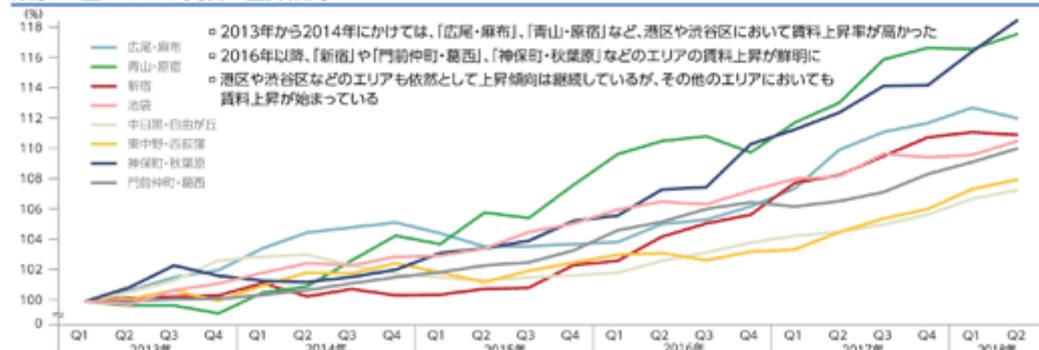


(東京経済圏の新規月額賃料の増減率)



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト」① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ (ハ) 東京経済圏を中心とした物件の取得による外部成長と、賃料上昇やバリューアップ工事による内部成長 a. 居住用施設 (b) 居住用施設における賃料上昇) をご参照ください。

東京23区における賃料の上昇傾向



(出所) アットホーム株式会社及び三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス」を基に本投資法人に作成
(注) コンパクトタイプ(30㎡以上60㎡未満)の8エリアを抽出し、年間移動平均を採用。2013年Q1=100として算出しています。なお、「Q1」は1月から3月、「Q2」は4月から6月、「Q3」は7月から9月、「Q4」は10月から12月の期間をそれぞれ表しています。

の両輪による相乗効果で更なる成長へ NEXT

- 外 東京経済圏を中心とした優良物件の取得
- 内 バリューアップ工事による内部成長を実現

外部成長

内部成長

ヘルスケア施設

東京経済圏を中心としたヘルスケア施設ポートフォリオの核となる施設の取得

	前回公募増資後の取得済資産		取得予定資産	
				
名称	プレザングラン 大田多摩川	ツツイ・サンシャイン町田	せらび恵比寿	アルテ石屋川
所在地	東京都大田区	東京都町田市	東京都目黒区	兵庫県神戸市
取得(予定)日	2018年9月28日	2019年3月1日	2019年6月3日	2019年6月3日
取得(予定)価格	3,057百万円	6,934百万円	1,690百万円	1,061百万円
鑑定評価額	3,130百万円	7,070百万円	1,700百万円	1,430百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.5%	4.2%	7.7%
稼働率/居室数	100% / 80室	100% / 348室	100% / 34室	100% / 72室
オペレーター	株式会社ケア21	株式会社ツツイ	株式会社日本ケアリンク	医療法人社団博心会

ヘルスケア施設におけるバリューアップ工事の実施及び契約条件の見直し

本投資法人は、施設競争力の強化を目指し、バリューアップ工事を実施してきました。また、オペレーターとの協議を経て、賃料増額や契約期間の延長等の合意など契約条件の見直しも行っています。

施設共用部のバリューアップ工事 (ニチイホームたまプラーザ)

<p>エントランス</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 5px;">賃料</p> <p style="text-align: center; background-color: white; color: #003366; padding: 5px;">5.3%増加</p>	<p>ラウンジ</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 5px;">投資リターン</p> <p style="text-align: center; background-color: white; color: #003366; padding: 5px;">5.9%</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

施設共用部のバリューアップ工事 (ジョイステージ八王子)

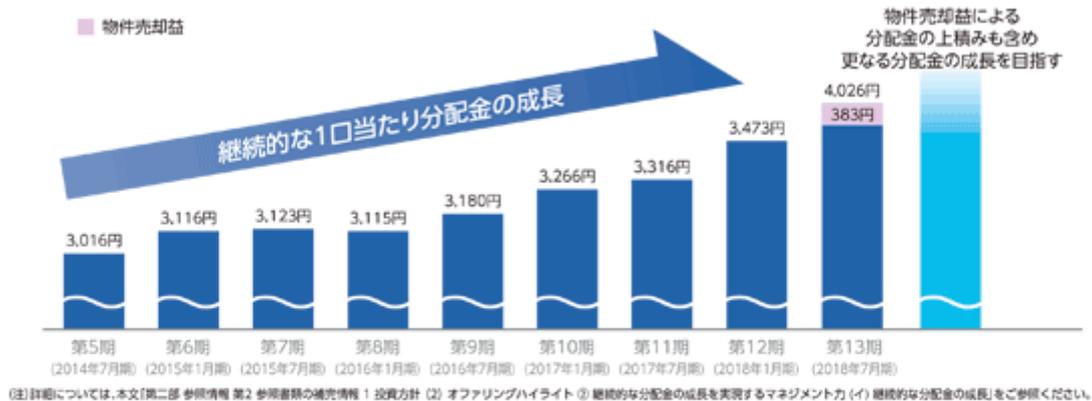
<p>10室に個室トイレ増設等を実施 (2016年12月実施)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 5px;">賃料</p> <p style="text-align: center; background-color: white; color: #003366; padding: 5px;">2.1%増加</p>	<p>追加13室のトイレ増設と共用トイレのバリューアップ (2018年12月実施)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; background-color: #003366; color: white; padding: 5px;">投資リターン</p> <p style="text-align: center; background-color: white; color: #003366; padding: 5px;">4.8%</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報 1 投資方針 (2) オフアリングハイライト ① 外部成長と内部成長の両輪による相乗効果で更なる成長へ (ハ) 東京経済圏を中心とした物件の取得による外部成長と、賃料上昇やバリューアップ工事による内部成長 ② ヘルスケア施設 (ホ) ヘルスケア施設におけるバリューアップ工事の実施及び契約条件の見直し」をご参照ください。

オフリングハイライト ② 継続的な分配金の

- ・外部成長、内部成長及び財務コスト削減による安定的な成長
- ・戦略的な資産売却により生じる売却益と内部留保の活用により、1口当た

継続的な分配金の成長



戦略的資産入替及び負のれんによる分配金マネジメント

戦略的資産入替を通じた売却益の活用

～売却対象の考え方～

- ・個別の要素を考慮に入れながら、将来的な収支見通しに基づき判断

<影響を与える個別の要素>

含み益を有する保有物件

111物件中109物件

含み損益の合計/含み損益率

302億円 / +18.9%

(居住用施設ポートフォリオにおける2018年7月末日時点)

<地方経済圏所在物件の償却後NOI利回りと含み損益率の分布>

売却益の活用方法

- ・原則、分配金へ充当
- ・分配金の平準化を図り、税負担が必要ない範囲で内部留保

負のれんによる内部留保

2,117百万円

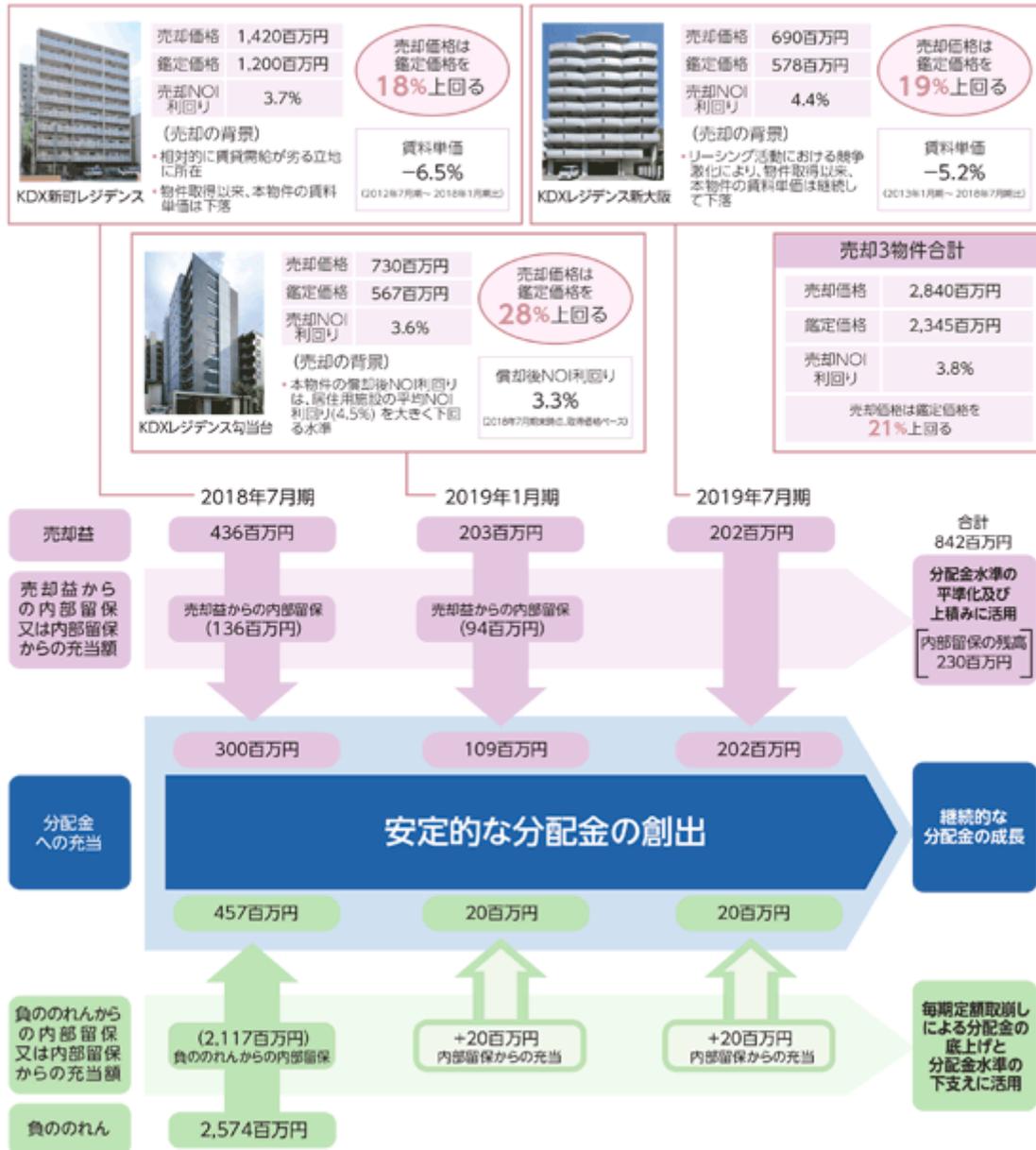
負のれんによる内部留保の活用

- ・一時的な収入の減少や突発的な費用の増加による収益の減少時等に取り崩して分配金へ充当することで分配金の一定水準維持のために活用
- ・2019年1月期以降、毎期一定額(20百万円)を取り崩して分配金へ充当

(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ② 継続的な分配金の成長を実現するマネジメント力 (ロ) 戦略的資産入替及び負のれんによる分配金マネジメント」をご参照ください。

り分配金の上昇と安定的な成長を目指す

本合併後の継続した分配金マネジメントの実績



(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ③ 継続的な分配金の成長を実現するマネジメント力 (リ) 本合併後の継続した分配金マネジメントの実績」をご参照ください。

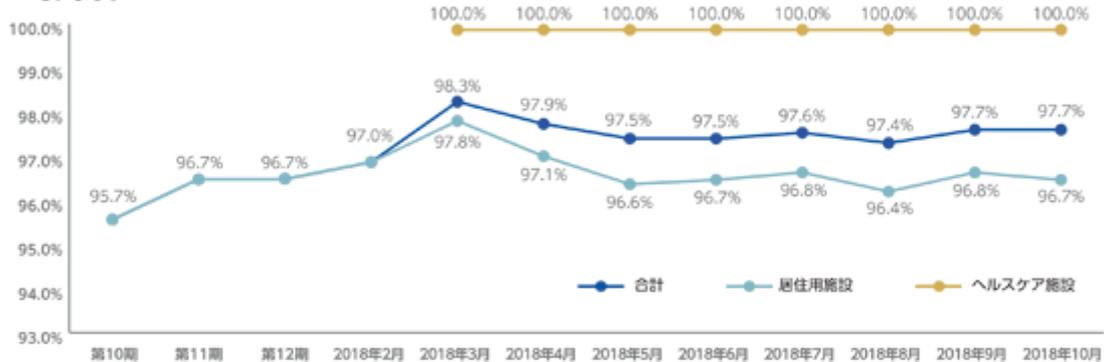
オフリングハイライト③ポートフォリオの

- ・テナント総数6,645の分散の効いた居住用施設ポートフォリオと長期の固定賃
- ・ヘルスケア施設はエリア及びオペレーター分散が進展し安定性が更に向上

ポートフォリオの高い安定性

高いポートフォリオ稼働率

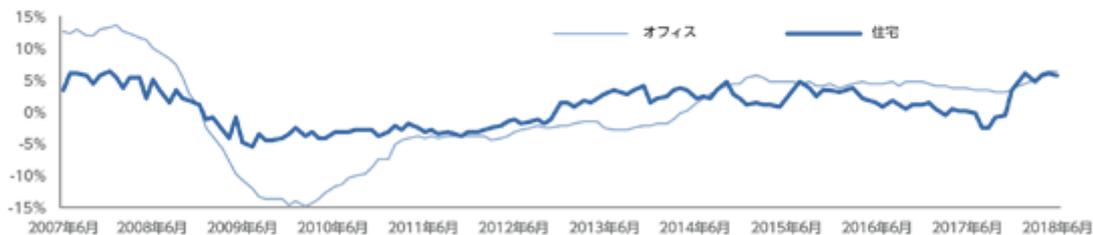
分散の効いた居住用施設と長期賃貸借契約のヘルスケア施設の融合により、ポートフォリオ全体について高い稼働率を維持しています。



安定的な賃料動向の賃貸住宅

新規賃料の前年比伸長率

賃貸住宅の賃料動向については、相対的に賃料の下方硬直性が強く安定的



(出所) 三井物産株式会社「オフィスレポート東京」及び株式会社東京カンテイ「三大都市圏・主要都市別/分譲マンション賃料月別推移」を基に本資産運用会社にて作成
(注) オフィスは都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)内にある基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビルを、住宅は東京23区を対象としています。

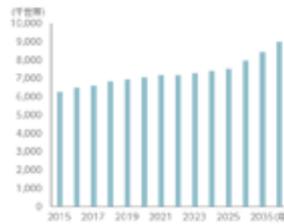
強い需要が続くヘルスケア施設

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の充足率の目標値

充足率	0.9%	2.1%	4.0% (目標)
高齢者向け住宅における定員数	23万人	70万人	146万人 (予想)
	2005年	2014年	2025年

(出所) 国土交通省「住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月15日閣議決定)」、国土交通省「住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)」、総務省統計局「平成27年国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」を基に本資産運用会社にて作成

単独高齢者世帯数の推移



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2018年1月推計)」を基に本資産運用会社にて作成

有料老人ホームの施設数及び定員数の推移



(出所) 厚生労働省「社会福祉施設等調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照情報の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力 (イ) テナント総数6,645(取得予定資産取得後)の分散の効いた居住用施設ポートフォリオと長期の固定賃料に基づくヘルスケア施設の安定性 c. 強い需要が続くヘルスケア施設」をご参照ください。

安定性と今後の成長力

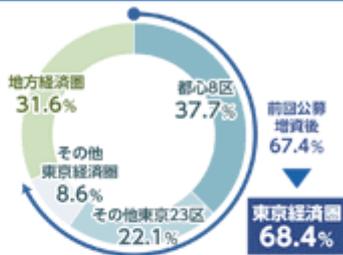
NEXT

料に基づくヘルスケア施設の安定性

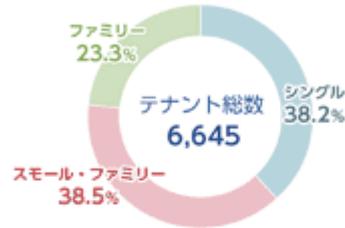
ポートフォリオの安定性

居住用施設の安定性 (取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース)

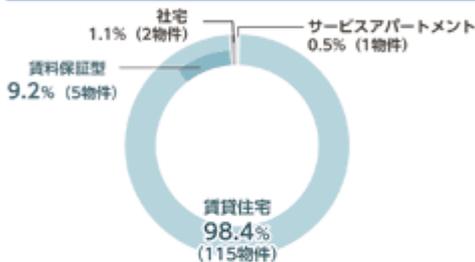
地域



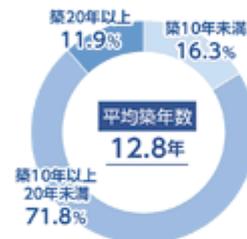
住居タイプ



用途



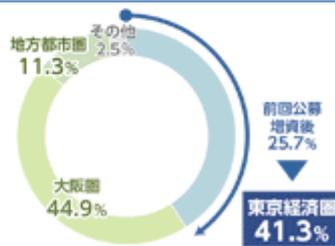
築年数



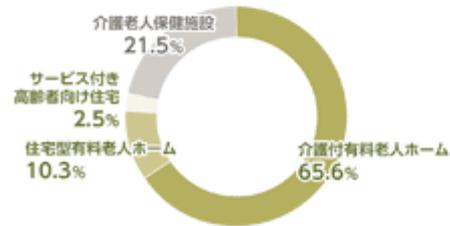
(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オフアリングハイライト ③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力 (イ) テナント総数6,645 (取得予定資産取得後) の分岐のついた居住用施設ポートフォリオと長期の安定資料に基づくヘルスケア施設の安定性 d. 居住用施設の安定性 (取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース)」をご参照ください。

ヘルスケア施設の安定性 (取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース)

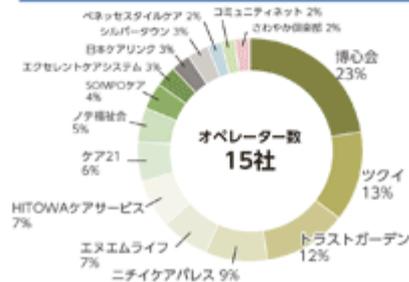
地域



施設タイプ



オペレーター



賃貸借残存年数



(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オフアリングハイライト ③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力 (イ) テナント総数6,645 (取得予定資産取得後) の分岐のついた居住用施設ポートフォリオと長期の安定資料に基づくヘルスケア施設の安定性 e. ヘルスケア施設の安定性 (取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース)」をご参照ください。

オフリングハイライト③ポートフォリオの

・本投資法人のイメージするポジティブな成長スパイラルの推進を通じ、今後も住宅

多様な取得ルート及び手法を通じ、継続的な外部成長を目指す

スポンサーサポート等を通じた安定的なパイプラインの供給

居住用施設		宿泊施設	
 <p>(仮称)八丁堀プロジェクト</p>	スポンサーサポート 所在地 東京都中央区 賃貸可能戸数 40~50戸程度 竣工 2020年3月末(予定)	 <p>大塚駅前ホテル</p>	スポンサーサポート 所在地 東京都豊島区 客室数 74室 竣工 2018年10月
	優先文字権 本資産運用会社独自 所在地 兵庫県神戸市 施設タイプ 介護付有料老人ホーム 居室数 59室 オペレーター 株式会社ベネッセスタイルケア 竣工 2016年2月		スポンサーサポート 所在地 神奈川県横浜市 客室数 123室 竣工 2018年11月
 <p>リハビリホーム グランダ神戸北野</p>		 <p>横浜駅西口ホテル</p>	

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力 (ロ) 継続的な外部成長と成長スパイラルを通じた住宅REITセクターにおけるポジショニングの向上 a. 多様な取得ルート及び手法を通じ、継続的な外部成長を目指す」をご参照ください。

多様な取得ルート及び手法により継続的に物件を取得 (本合併以降の取得)

居住用施設	ヘルスケア施設		
第三者からの取得 (本資産運用会社独自ルート)  <p>KDXレジデンス上北沢 KDXレジデンス上野毛 KDXレジデンス東洗車</p>	第三者からの取得 (本資産運用会社独自ルート)  <p>プレザンプラン 大田多摩川</p>	スポンサーサポート (オペレーターとのリレーション活用)  <p>エクセレント北野</p>	スポンサーサポート (本資産運用会社独自ルート)  <p>ツワイ・サンシャイン和田</p>
ブリッジファンドの活用 (本資産運用会社独自ルート)  <p>KDXレジデンス明色ヶ谷 KDXレジデンス日吉 セレニオ神戸元町 KDXレジデンス新川ヒルズ</p>	ブリッジファンドの活用 (オペレーターとのリレーション活用)  <p>アオニス寺田町 ロココパ オラージュ浜崎 カネアインセル アオニス兵庫 アルファ石原川</p>		ブリッジファンドの活用 (本資産運用会社独自ルート)  <p>セラビ南止寿</p>

実績に裏付けられた機動的な外部成長を今後も継続

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) オフリングハイライト ③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力 (ロ) 継続的な外部成長と成長スパイラルを通じた住宅REITセクターにおけるポジショニングの向上 b. 多様な取得ルート及び手法により継続的に物件を取得 (本合併以降の取得)」をご参照ください。

安定性と今後の成長力

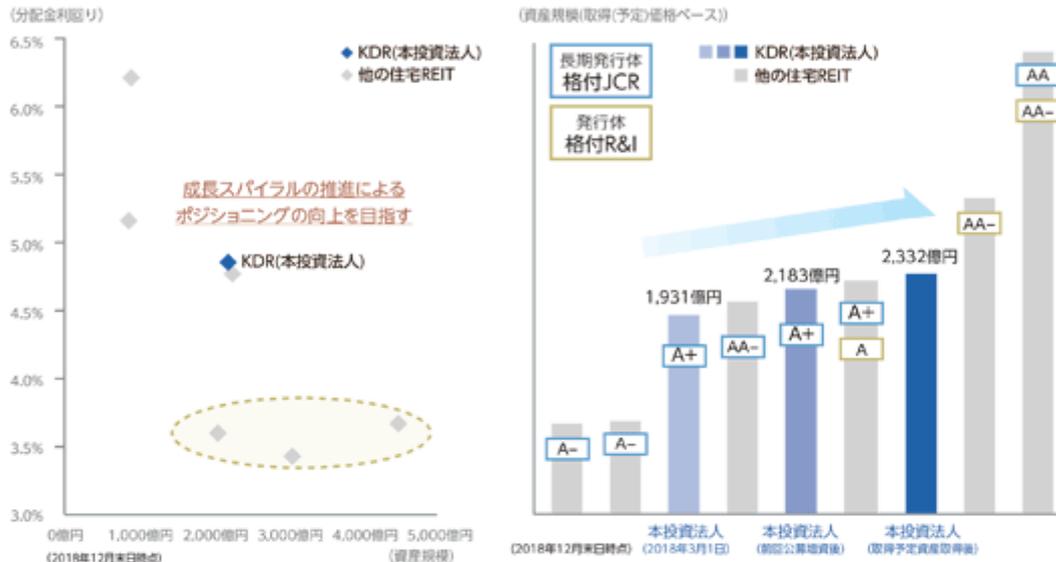
NEXT

REITセクターにおけるポジショニング向上を目指す

今後の成長力

本投資法人の住宅REITセクターにおけるポジショニングの向上

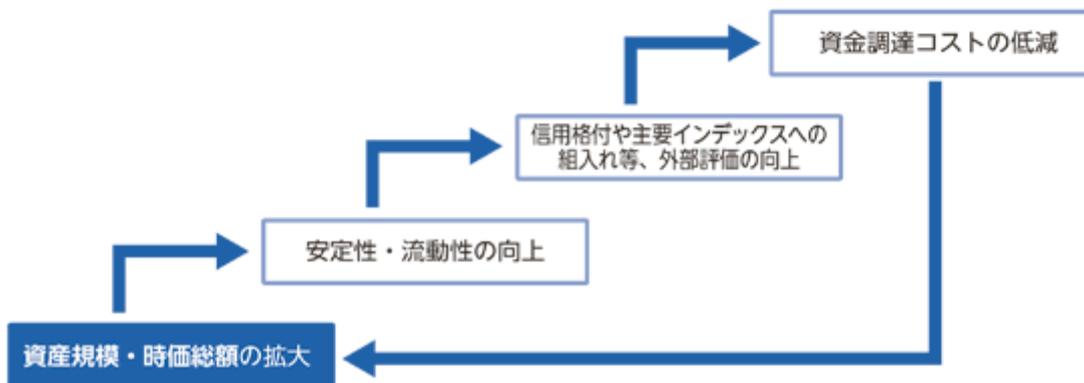
本投資法人は、本募集を通じて資産規模を拡大させ、住宅REITセクターにおけるポジショニング向上を目指します。



(注1)「住宅REIT」とは、ポートフォリオの資産構成上、賃貸住宅等の比率が取得価格ベースで一定以上であり、住宅系のJ-REITとして本投資法人と比較する上で適切であると本投資法人が判断した6つの投資法人をいいます。
 (注2)詳細については、本文「第二節 参照情報 第2 参照情報の補完情報 1 投資方針 (2) オフアライン/ハイライト ③ ポートフォリオの安定性と今後の成長力 (ハ) 本投資法人のイメージするポジティブな成長スパイラルの推進を通じ、今後も住宅REITセクターにおけるポジショニング向上を目指す。a. 本投資法人の住宅REITセクターにおけるポジショニングの向上」をご参照ください。

本投資法人のイメージするポジティブな成長スパイラル

本投資法人は、本募集を通じた資産規模・時価総額の拡大により外部評価を向上させ、資金調達コストの低減を図ることで、今後も更なる成長に繋がる成長スパイラルの持続を目指します。



財務戦略及び財務指標の推移

有利子負債比率(LTV) (注)

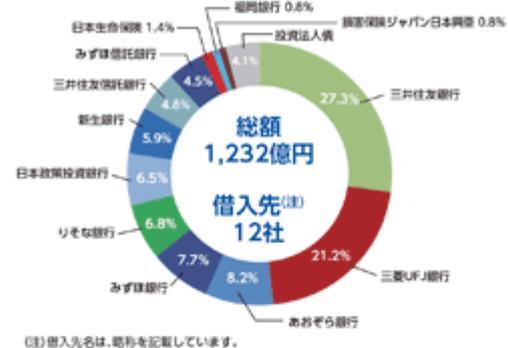
～ 安定したLTVコントロール ～



(注)「有利子負債比率(LTV)」とは、本投資法人の総資産額に占める有利子負債(借入金及び投資法人債)の合計額の割合をいいます。その他詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (4) 財務戦略及び財務指標の推移」をご参照ください。

レンダーフォーメーション (2018年11月末日時点)

～ メガバンクを中心に分散の効いたフォーメーション ～



(注) 借入先名は、略称を記載しています。

金利及び残存年数

～ 借入コストの低減を実現 ～



(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (4) 財務戦略及び財務指標の推移」をご参照ください。

投資法人債の発行

～ 資金調達手段の多様化 ～

2018年11月に約2年3か月ぶりとなる投資法人債を発行



マチュリティラダー (2018年11月末日時点)

～ 返済期限の分散が進展 ～



サステナビリティ

NEXT

本投資法人及び本資産運用会社は、外部評価機関による認証評価制度を積極的に活用する等、環境に配慮した投資運用を行っています。

DBJ Green Building認証の取得

保有物件のうち、7物件についてDBJ Green Building認証を取得

「DBJ Green Building 認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

DBJ Green Building認証を取得済の物件



セレニテ神戸元町



KDXレジデンス南川ヒルズ

2019年1月 新規取得



優れた「環境・社会への配慮」
がなされたビル



芦屋ロイヤルホームズ



KDXレジデンス半蔵門



KDXレジデンス蓮比寿



KDXレジデンス西谷



KDXレジデンス豊洲



GRESBリアルエステイト評価の取得

2016年より新規参加したGRESBリアルエステイト評価について、2018年評価において「Green Star」評価を取得（GRESBレーティング「2スター」）



「GRESB」は、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私邸及び上場の不動産ポートフォリオについて、環境や社会等の観点からサステナビリティパフォーマンスを測るベンチマークです。

BELS認定の取得



プレザンブラン 大田多摩川



「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）」は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付する第三者認証制度です。

CASBEE 評価・認証取得



エクセレント西宮

「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）」は、建築物の環境性能を評価し格付する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷軽減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

その他の取組み

宅配ボックスの設置



設置物件数 **110** 物件

宅配ボックスの設置により、荷物の再配達を減らし、運送時のCO2削減やドライバーの労働損失の削減を通じて、国連の持続可能な開発目標（SDGs）における「気候変動に対する行動」「経済成長」に貢献

共用部照明のLED化



	2015年 7月期	2016年 1-7月期	2017年 1-7月期	2018年 1-7月期	累計
実設物件数 (物件)	4	8	14	11	37
工事金額 (百万円)	9.3	21.2	22.4	11.0	64.0
年間削減額 (百万円)	0.9	7.0	7.7	3.5	19.2

(注)詳細については、本文「第二部 投資情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (5) サステナビリティ」をご参照ください。

前回公募増資後の取得(予定)資産の概要(1)

T-81 KDX レジデンス上北沢

取得済

地位

スモール・ファミリー

閑静な住宅地に位置するスモールファミリー向けレジデンス



居住性と利便性の併存する上北沢に所在

- 京王線「上北沢」駅から徒歩約5分の距離に位置し、「新宿」駅まで約20分と都心の商業地域やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地
- 周辺にはスーパーや病院などの生活利便施設が揃っており、「上北沢」駅から南西には「上北沢桜並木通り」が伸びる他、地域内には「將軍池公園」や「上北沢公園」等の多くの公園が存在
- 居住快適性と生活利便性を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれる



取得日	2019年2月1日
取得価格	1,360百万円
鑑定評価額	1,400百万円
所在地	東京都世田谷区上北沢四丁目23番15号
アクセス	京王線「上北沢」駅徒歩約5分、「八幡山」駅徒歩約8分
敷地面積	728.86㎡
賃貸可能面積	1,971.07㎡
賃貸可能戸数	39戸
PM会社	東急住宅リース株式会社



世田谷区の人口成長推計



世田谷区及び台東区の地価上昇率(%)



世田谷区及び台東区の主なイベント

- 2010年 二子玉川ライズオークモール・パースモール開業
- 2012年 東京スカイツリー、東京ソラマチ、すみだ水族館の開業
- 2015年 二子玉川ライズ第2期事業開業
- 2015年 玉川高島屋のリニューアルオープン
- 2017年 キュープラザ二子玉川の開業
- 2018年 小田急線の全区間の複々線化の完成

(出所)「世田谷区の人口成長推計」は世田谷区「世田谷区府令人口推計」を基に、「世田谷区及び台東区の地価上昇率」は東京都府令「地価公示」区市町村別前年対前年平均価格の推移(※)を基に本資産運用会社にて作成

(注)「世田谷区及び台東区の地価上昇率」は、2012年12月1日の地価を100とした相対価格を示しています。

T-82 KDX レジデンス上野毛

取得済

地位

シングル

住宅地として人気が高いエリアのシングル向けレジデンス



世田谷区上野毛に所在する築浅レジデンス

- ・「二子玉川」駅約2分、「自由が丘」駅約5分の「上野毛」駅が最寄り駅であり、居住エリアとして人気の高い世田谷区に所在。また、「渋谷」駅まで約25分、商業施設等が集積する「二子玉川ライズ」も徒歩圏と、都心に近く、交通利便性が高い立地
- ・都心に近く、交通利便性が高い立地でありながら、「上野毛自然公園」や「等々力渓谷」等の恵まれた自然に触れられるエリア
- ・高級住宅街としての知名度の高さと、居住快適性及び自然環境を兼ね備え、恵まれた住環境を有する



取得日	2019年2月1日
取得価格	1,111百万円
鑑定評価額	1,200百万円
所在地	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号
アクセス	東急大井町線「上野毛」駅徒歩約7分
敷地面積	592.33㎡
賃貸可能面積	1,224.87㎡
賃貸可能戸数	34戸
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社



T-83 KDX レジデンス東浅草

生活利便性

シングル

東京の歴史を間近に感じるシングル向けレジデンス



東京下町の顔として有名な「浅草」に所在

- ・東京メトロ日比谷線及び銀座線も利用可能な、交通利便性の高いエリアに立地
- ・本物件の近隣には、日用品店舗・郵便局・病院等の生活利便施設が揃い、浅草界隈で働く就業者等からの安定した賃貸需要が見込まれる
- ・都心部に通勤する幅広い単身世帯からも安定した賃貸需要が見込まれる



取得予定日	2019年2月21日
取得予定価格	687百万円
鑑定評価額	727百万円
所在地	東京都台東区東浅草一丁目9番8号
アクセス	東京メトロ日比谷線、JR常磐線、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南千住」駅徒歩約15分
敷地面積	221.23㎡
賃貸可能面積	1,013.40㎡
賃貸可能戸数	36戸
PM会社	東急住宅リース株式会社



前回公募増資後の取得(予定)資産の概要(2)

H-21 プレザングラン 大田多摩川

取得済

介護付有料老人ホーム

東京23区内に所在し、築浅かつ充実した設備を備える希少性の高い物件



高齢者人口の増加が見込まれる 東京23区内に立地

- 高齢者人口の大増が見込まれる東京23区内に所在
- 東急多摩川線「矢口渡」駅より徒歩約7分に位置し交通アクセスが良好

築浅かつ充実した設備仕様

- 2018年1月竣工と築浅の希少性の高いヘルスケア施設
- 共用部分には食堂兼リビング、厨房、理美容室、健康管理室、相談室、談話室、機械浴、特殊浴と充実した設備を備えている

関西を地盤とした上場介護オペレーター

- オペレーターの株式会社ケア21は、2018年10月末日時点で全国106か所で介護付有料老人ホームとグループホームを展開しており、うち、地盤の大阪府内で28か所、東京都内では21か所の拠点数を有している



施設タイプ	介護付有料老人ホーム
取得日	2018年9月28日
取得価格	3,057百万円
鑑定評価額	3,130百万円
所在地	東京都大田区多摩川二丁目19番4号
アクセス	東急多摩川線「矢口渡」駅徒歩約7分
敷地面積	1,538.48 m ²
居室数	介護付有料老人ホーム 60室
オペレーター	株式会社ケア21

株式会社ケア21について



住所 大阪府大阪市北区堂島
二丁目2番2号
従業員数 4,030人(単体)(2018年10月時点)
設立 1993年11月
備考 2003年10月上場
(旧 大証ヘラクレス)
(現 東証JASDAQ)

- **関西を地盤とした上場介護オペレーター**
2018年10月末日時点で介護付有料老人ホームとグループホームを計106か所で運営しており、うち大阪府内は28か所、東京都内においても21か所と安定した基盤を有している
- **介護事業を中心とした「多岐に渡るサービスの提供」**
施設介護事業のみならず、在宅介護事業、訪問介護サービス、給食・配食サービスなど多岐にわたるサービスを提供することでサービスの充実を推進している
- **厚生労働大臣賞の一つである「パートタイム労働者活躍推進企業表彰」最優秀賞**
顧客に品質の高いサービスを提供するために、介護職員の処遇改善及び研修体制の充実並びに社内求職者紹介制度を積極的に活用することによりサービスの質の向上及び雇用の安定化に努めている

H-22 ツクイ・サンシャイン町田

介護付有料老人ホーム

東京都内のベッドタウン町田に所在するハイクオリティ物件



東館

西館

東京都内のベッドタウンに位置する
ロケーション優位

- 都内へのアクセスも良好かつ東京都内のベッドタウンとして人口増加がみられ、居住エリアとして魅力が高まっている
- 最寄り駅近郊には大型商業店舗などが立ち並び、生活利便性が高く、入居者にとって居住しやすい環境が揃っている

多様なサービスメニューを備えた
ハイクオリティ施設

- 東館180部屋・西館168部屋の合計348部屋を誇る。機能訓練指導員(PT(理学療法士)・OT(作業療法士)等)による入居者の身体状態に合わせた機能訓練を実施。また、レクリエーション、クラブ活動など、様々なアクティビティを提供しているほか、協力医療機関との連携によるターミナルケアにも対応



施設タイプ	介護付有料老人ホーム
取得予定日	2019年3月1日
取得予定価格	6,934百万円
鑑定評価額	7,070百万円
所在地	東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番7号(西館) 東京都町田市小山ヶ丘一丁目11番8号(東館)
アクセス	京王相模原線「多摩川」駅
敷地面積	10,422.15㎡
居室数	介護付有料老人ホーム 東館180室・西館168室
オペレーター	株式会社ツクイ

株式会社ツクイについて



住所 神奈川県横浜市港南区上大岡西
一丁目6番1号
従業員数 4,651人(単体)(2018年3月時点)
設立 1969年6月
備考 2004年12月上場
(旧 ジャスダック)
(現 東証一部)

- **デイサービス分野における大手上場介護オペレーター**
2018年3月末日時点で499か所のデイサービスを運営しており、月間42,000人超が利用
- **顧客満足度調査による「定期サービス改善」**
株式会社ツクイで、同社の介護サービスの利用者を対象として、独自の定期的な顧客満足度調査を実施し、サービスの質の向上に努めている
- **サービス品質を維持する「直営方式」**
2018年3月末日時点で679か所(本含む)の事業所を全国で展開しているが、これらの事業所は全て直営で運営している
- **実績とノウハウの蓄積「介護創業35年」**
多くの介護事業者が2000年の介護保険制度開始以降に介護業界に参入するなか、株式会社ツクイは1983年5月から介護事業を開始しており、35年を超える実績とノウハウを有している

前回公募増資後の取得(予定)資産の概要(3)

H-23 せらび恵比寿

介護付有料老人ホーム

閑静な住宅街に所在し、東京都心部からのアクセスも良好



交通利便性が高く、居住環境に優れる

- JR山手線「目黒」駅から徒歩約10分、JR山手線「恵比寿」駅からも徒歩約11分と交通アクセスが良好
- 本物件の周辺には、協力医療機関である古川橋病院や厚生中央病院が所在しており、加えて桜の名所である「目黒川」の近くに立地しており居住環境が良好

高齢者施設需要の高い目黒区に所在

- 後期高齢者の増加に伴い、要介護高齢者の増加が顕著にみられる目黒区に所在
- 同エリアでは今後高齢者施設の需要の増加が見込まれ、入居ニーズが高い

優位性のある設備、サービス

- 高台に所在するため眺望が良好であり、天井の高いダイニング・スペースや広々としたルーフバルコニー等の共用スペースが充実
- 1フロア当たり平均約11室と少人数のフロア構成であり、入居者に対する看護/介護職員の人員配置を1.5:1以上とし、手厚いサービスを提供
- 個室34室で構成され、一部屋当たり平均面積は19㎡

施設タイプ	介護付有料老人ホーム
取得予定日	2019年6月3日
取得予定価格	1,690百万円
鑑定評価額	1,700百万円
所在地	東京都目黒区三田二丁目10番20号
アクセス	JR山手線「目黒」駅 徒歩約10分
敷地面積	933.94㎡
居室数	介護付有料老人ホーム 34室
オペレーター	株式会社日本ケアリンク

株式会社日本ケアリンクについて

心のケア せらびの介護
JCL JAPAN CARE LINK
株式会社日本ケアリンク

住所 東京都千代田区神田佐久間町3番2号
 従業員数 792人(2018年3月末日時点)
 設立 2000年11月
 備考 株式会社ソラスト(東証一部上場)の100%子会社

- **首都圏を中心に高齢者施設事業を展開**
 東京都内ではいち早く認知症高齢者グループホームの運営を開始。首都圏を中心に、地域密着型の高齢者施設「せらびシリーズ」の有料老人ホーム及びサービス付高齢者向け住宅を提供する。高齢者住宅事業では、介護付有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅、グループホーム等、計22か所を運営し、居宅サービス事業では、ショートステイ、デイサービス、居宅介護支援、小規模多機能、認知症対応型デイサービス等、計18か所を運営
- **親会社との連携による相乗効果が見込まれる**
 2017年12月に東証一部上場の株式会社ソラストの子会社となった。株式会社ソラストは、グループ全体で全国で介護事業を展開しており、本物件の所在するエリアにおいても居宅介護支援事業所やグループホーム等を運営していることから、同社との連携により相乗効果が見込まれる

H-24 アルテ石屋川

介護付有料老人ホーム

神戸・三宮に加えて大阪都心部からのアクセスも良好な複合型ヘルスケア施設

「石屋川」駅から徒歩約5分と
交通アクセスが良好な場所に立地

- 阪神電鉄本線「石屋川」駅より徒歩約5分のエリアに所在する複合型ヘルスケア施設
- 大阪都心部から電車で1時間以内、神戸市中心部から電車で30分以内と交通利便性が高く、周辺には公園や道路が整備された閑静な住宅街が広がる

介護付有料老人ホームと
グループホームが併設

- 介護付有料老人ホームとグループホームが併設されている。介護付有料老人ホームは介護居室個室34室（一部屋当たり平均面積約18㎡）、一般居室個室20室（一部屋当たり平均面積約35㎡）で構成される
- 介護付有料老人ホームでは、入居者に対する看護/介護職員の人員配置を2:1以上とし、手厚いサービスを提供。リハビリテーション施設では、各種マシンのみならず、蓄積されたノウハウを活かした理学療法士や作業療法士等の専門スタッフによるプログラムを提供



施設タイプ	介護付有料老人ホーム
取得予定日	2019年6月3日
取得予定価格	1,061百万円
鑑定評価額	1,430百万円
所在地	兵庫県神戸市東灘区御影塚町一丁目10番13号
アクセス	阪神電鉄本線「石屋川」駅 徒歩約5分
敷地面積	1,303.20㎡
居室数	介護付有料老人ホーム 54室 グループホーム 18室
オペレーター	医療法人社団 博心会

医療法人社団 博心会について

- 既存保有物件オペレーターとの継続的な取組み
前回公募増資時に取得した介護老人保健施設5物件と同じ医療法人社団 博心会が運営
- 複数施設を展開するグループ
医療法人社団 博心会は介護付有料老人ホーム、デイサービス、グループホーム、介護老人保健施設を中心に35施設を展開する日本ヒューマンサポートグループの一員で、本物件エリアに強みを有する

医療法人社団
博心会

住所 兵庫県神戸市東灘区深江本町
三丁目6番22号
従業員数 約590名(2018年4月時点)
設立 1999年11月

介護のフロンティアカンパニー
日本ヒューマンサポート

住所 埼玉県春日部市俣後西
五丁目1番44号
従業員数 連結:1,608人(2018年12月20日時点)
設立 1984年2月



ポートフォリオの状況(前回公募増資後の)



前回公募増資後の取得済資産		取得予定資産				前回公募増資後の取得済資産
T-81	T-82	T-83	H-22	H-23	H-24	H-21
						
KDX レジデンス 上北沢	KDX レジデンス 上野毛	KDX レジデンス 東浅草	ツクイ・ サンシャイン 町田	せらび 恵比寿	アルテ 石屋川	プレザン グラン 大田多摩川
東京都世田谷区 (東京経済圏)	東京都世田谷区 (東京経済圏)	東京都台東区 (東京経済圏)	東京都町田市 (東京経済圏)	東京都目黒区 (東京経済圏)	兵庫県神戸市 (地方経済圏)	東京都大田区 (東京経済圏)

取得(予定)資産

NEXT



投資主優待・新投資口発行スケジュール

投資主優待制度の内容 全国約740施設が対象

<p>26 施設 東京、埼玉、神奈川県、千葉、静岡、愛知、京都、兵庫、大阪</p> <p>・日帰り（昼食付）施設見学無料</p>	<p>10 施設 東京、埼玉、千葉、神奈川県、大阪</p> <p>・日帰り（昼食付）施設見学無料</p>	<p>5 施設 東京、福岡</p> <p>・（前払い金プランの場合）入居一時金割引（30万円割引） ・体験入居無料（1泊2日2食夕朝食付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料</p>
<p>I.SOMPO ケアラヴィーレの介護付きホーム ・（前払い金プランの場合）前払金の3%割引 ・（月払いの場合）毎月の家賃相当額の3%割引（契約終了まで）</p> <p>II.SOMPO ケアそんぼの家・そんぼの家S・そんぼの家GHの介護付きホーム、住宅型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム ・毎月の家賃相当額又は賃料の3%の金額を割引（契約終了まで）</p> <p>442 施設 北海道、秋田、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、山梨、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、奈良、岡山、広島、香川、福岡、熊本</p>	<p>99 施設 北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、長野、兵庫、沖縄</p> <p>・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・入居月額利用料無料（家賃相当額2ヶ月分）</p>	<p>15 施設 東京、神奈川県、京都、兵庫、徳島</p> <p>・日帰り（昼食付）施設見学無料</p>
	<p>73 施設 東京、埼玉、千葉、神奈川県、静岡</p> <p>・日帰り（昼食付）施設見学無料 ・体験入居無料（1泊2日3食付）</p>	<p>1 施設 東京</p> <p>・入居一時金割引（20万円割引） ・体験入居無料3回まで（1泊2日2食夕朝食付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料（3回まで）</p>
	<p>68 施設 北海道、秋田、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川県、新潟、静岡、愛知、三重、京都、大阪、兵庫、和歌山、愛媛、福岡、大分</p> <p>・初月利用料の10%割引 ・体験入居無料（1泊2日2食夕朝食付） ・日帰り（昼食付）施設見学無料</p>	

(注) 投資主優待制度の対象となる施設数については、2018年7月31日時点の数値であり、本書の日付現在の施設数とは異なる場合があります。

新投資口発行スケジュール

2019年1月27日～2月23日のスケジュール（発行価格等決定日が2019年2月13日（水）の場合）

日	月	火	水	木	金	土
1/27	1/28	1/29	1/30	1/31	2/1	2/2
2/3	2/4 有価証券 届出書提出日	2/5	2/6	2/7	2/8	2/9
2/10	2/11	2/12	2/13 発行価格等決定日 ^(注2)	2/14	2/15	2/16
2/17	2/18	2/19	2/20 払込期日 ^(注2)	2/21 受渡期日 ^(注2)	2/22	2/23

(注1) 需要状況等の把握期間は、2019年2月8日（金）から、最長で2019年2月13日（水）まで、最長で2019年2月18日（月）までを予定しています。
 (注2) 発行価格等の決定期間は、2019年2月13日（水）から2019年2月18日（月）までを予定していますが、上記の発行価格等決定日が2019年2月13日（水）の場合を示しています。
 なお、
 ①発行価格等決定日が2019年2月13日（水）の場合、
 申込期間は「2019年2月14日（木）から2019年2月15日（金）まで」、払込期日は「2019年2月20日（水）」、受渡期日は「2019年2月21日（木）」
 ②発行価格等決定日が2019年2月14日（木）の場合、
 申込期間は「2019年2月15日（金）から2019年2月18日（月）まで」、払込期日は「2019年2月21日（水）」、受渡期日は「2019年2月22日（金）」
 ③発行価格等決定日が2019年2月15日（金）の場合、
 申込期間は「2019年2月18日（月）から2019年2月19日（火）まで」、払込期日は「2019年2月22日（金）」、受渡期日は「2019年2月25日（月）」
 ④発行価格等決定日が2019年2月16日（月）の場合、
 申込期間は「2019年2月19日（木）から2019年2月20日（金）まで」、払込期日は「2019年2月25日（月）」、受渡期日は「2019年2月26日（火）」となりますので、ご注意ください。

KENEDIX

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

