

平成 29 年 11 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
ケネディクス・レジデンシャル投資法人  
代表者名 執行役員 佐藤 啓介  
(コード番号：3278)

資産運用会社  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
代表者名 代表取締役社長 田島 正彦  
問合せ先 レジデンシャル・リート本部  
企画部長 山本 晋  
TEL：03-5623-8682

不動産投資信託証券発行者  
ジャパン・シニアリビング投資法人  
代表者名 執行役員 奥田 かつ枝  
(コード番号：3460)

資産運用会社  
ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 藤村 隆  
問合せ先 企画管理部長 菊嶋 勇晴  
TEL：03-6206-6460

ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の  
合併契約締結に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「KDR」といいます。）とジャパン・シニアリビング投資法人（以下「JSL」といい、KDR と併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ、本日開催の役員会にて、下記のとおり、平成 30 年 3 月 1 日を合併の効力発生日として、KDR 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。）を行うことについて決定し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本合併の目的

日本経済の状況は、雇用・所得環境の改善等から緩やかな回復が続いています。今後においても回復基調は継続するものと期待されますが、日本銀行によるマイナス金利付き量的・質的金融緩和の動向や景気・物価のモメンタム等、さらには米国新政権の政策運営の動向や地政学リスクへの懸念、米国における利上げの動向等世界経済を巡る不確実性と金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と考えられます。このような環境の中で、不動産売買市場においては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に、引き続き国内外の投資家による旺盛な不動産取引が見受けられます。一方、J-REIT 市場では、各 REIT の業績は堅調であるものの、本年春頃より毎月分配型投資信託からの資金流出等の外部的要因の影響を受け、東証 REIT 指数は軟調に推移しています。そのような状況の下、不動産売買市場における需給環境の変化に伴う物件取得競争の激化もあり、更なる成長のための多様な選択肢の中から、有効な打開策を実行することが REIT の競争力の確保と差別化のため必要になりつつあるものと考えています。

KDR 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、平成 24 年 4 月に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。）不動産投資信託証券市場に上場しました。上場後は、ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）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）と人材を受け継ぐケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「KFM」といいます。）にその資産運用を委託し、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取り組みへの挑戦」という三つの基本戦略に基づき投資・運用を行ってまいりました。

また、平成 29 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まいりました。KDR は、本日時点において、合計 115 物件（取得価格総額 164,169 百万円）を中心に構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は 349,089 口となっています。

一方、JSL 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、平成 27 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、幅広くヘルスケア業界の成長を支援し、JSL のステークホルダーである利用者、オペレーター、投資主の満足度の最大化を追求することにより、社会に貢献することを理念としております。また、シニアリビング施設を中心とするヘルスケア関連施設に対して、投資、融資及びオペレーションをはじめとする各種サービスを提供してきた実績が豊富なケネディクス、株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社 LIXIL グループ及び SOMPO ホールディングス株式会社をスポンサーとして、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まいりました。JSL は、本日時点において、合計 14 物件（取得価格総額 27,965 百万円）を中心に構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は 84,750 口となっています。

両投資法人は、今日までそれぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の拡大に向けた様々な施策を実施してまいりましたが、KDR においては、賃貸住宅等を中心とした取得価格総額 1,600 億円を超える安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方、長期に渡る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争の激化により物件の購入機会が減少する等、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による外部成長の鈍化を余儀なくされている点、JSL においては、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性と運用実績を蓄積してきた一方、資産規模が小さいことを要因とする投資口価格の低迷とそれに伴う外部成長機会の喪失やヘルスケアアセットへの投資が創成期であることにより認知度が低い点が、現時点における各投資法人の課題であると考えています。このような状況の下、KDR においては、ストラクチャーを工夫したブリッジファンドの組成等による物件取得や宿泊施設（ホテル等）への投資領域拡大等による外部成長機会の確保に取り組み、また JSL においては、安定した配当の実現に向けた着実な物件運営とヘルスケアアセットに係る投資市場拡大のための積極的な IR 活動等を進めたものの、上場タイミング等の外部要因もあり投資口価格の回復までには至らず、抜本的な打開策が急務との認識を持つに至り、資本市場からの評価を獲得し投資口価格の向上に資する諸施策を模索してまいりました。これらの両投資法人独自の取組みを進める中で、「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し、これらの課題に一体となって対処していく方が、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図れるとの構想を持ち、合併に関する協議を開始し検討を重ねてまいりました。

本合併に伴い、KDR においては、①資産規模の拡大及び時価総額の拡大、②収益特性の異なるアセットの相互補完による安定性の強化と投資対象の拡大による外部成長の促進、③LTV の低下による財務戦略の柔軟性増強、並びに、④ヘルスケアアセットの運用プラットフォームの継承、JSL においては、①資産規模の拡大を通じた流動性の向上と、リスク分散効果による収益安定性の強化、②資金調達力の確保による物件取得機会の増加、③ヘルスケア特化型リートの理念とノウハウの発展的継承、並びに、④KFM の「知見及びノウハウ」とジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社（以下「JSLP」といい、KFM と併せて「両資産運用会社」といいます。）の「専門性」の融和によるヘルスケアアセット運営力の更なる向上が見込まれ、その結果、本合併を行うことが運用資産の着実な成長、中長期的に安定した賃貸収益の確保、投資主価値の最大化に資する最良の施策で

あるとの判断に至り、本日、本合併契約を締結いたしました。

両投資法人は、本合併により、(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と考えており、これらの効果を享受することが本合併の最大の意義と考えています。

本合併後のKDRの資産規模(KDRの資産に関しては平成29年11月10日現在における取得価格総額、JSLの資産に関してはKDRの想定受入価格をそれぞれ基礎として、その合計額を記載しています。)は、約1,931億円に達することが見込まれ、成長のマイルストーンである資産規模2,000億円に向けた大きな前進となります。KDRは、本合併後、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継続的な成長を追求する新たな投資法人へと進化し、さらに、これまで以上にケネディクスが有する不動産投資運用のノウハウを最大限に活用し、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を引き続き行っていく方針です。

## 2. 本合併の要旨

### (1) 本合併の日程

#### KDR

本合併契約承認役員会 本合併契約締結日	平成29年11月10日
投資主総会基準日公告日	平成29年11月14日(予定)
投資主総会基準日	平成29年11月30日(予定)
投資主総会開催日	平成30年1月25日(予定)
投資口分割基準日	平成30年2月28日(予定)
投資口分割効力発生日 本合併効力発生日	平成30年3月1日(予定)
本合併登記日	平成30年3月上旬(予定)

(注1) KDR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。)第149条の7第2項の規定に基づく簡易合併の手続により、本合併契約につき、同条第1項に定める投資主総会の承認を受けずに本合併を行う予定です。

(注2) KDRは、平成30年2月28日を分割の基準日、平成30年3月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割を予定しています(以下「本投資口分割」といいます。)。詳細については下記(3)注2をご参照ください。

#### JSL

本合併契約承認役員会 本合併契約締結日	平成29年11月10日
投資主総会基準日公告日	平成29年11月14日(予定)
投資主総会基準日	平成29年11月30日(予定)
投資主総会開催日	平成30年1月25日(予定)
上場廃止日	平成30年2月26日(予定)
本合併効力発生日	平成30年3月1日(予定)
本合併登記日	平成30年3月上旬(予定)

### (2) 本合併方式

KDRを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、JSLは本合併により解散します。



(3) 本合併に係る割当ての内容

	KDR (吸収合併存続法人)	JSL (吸収合併消滅法人)
本合併に係る 割当ての内容	1	1
		(ご参考：本投資口分割 考慮前) 0.5

- (注1) 本合併により発行する KDR の新投資口数 (本投資口分割後の投資口数) : 投資口 84,750 口
- (注2) KDR は、平成 30 年 2 月 28 日を分割の基準日、平成 30 年 3 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口を 2 口とする本投資口分割を予定しており、上記割当て比率及び KDR が割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。本投資口分割を考慮する前の合併比率は、KDR1 に対し、JSL0.5 となります。しかしながら、かかる合併比率では、JSL 投資口 1 口に対して、KDR の投資口 0.5 口が割当交付されることとなり、交付される KDR の投資口の口数が 1 口未満となる JSL の投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後も JSL の投資主が KDR の投資口を継続して保有することを可能とするべく、JSL の全ての投資主に対し 1 口以上の KDR の投資口を交付することを目的として、本合併の効力発生に先立ち、KDR の投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行い、JSL の投資口 1 口に対して、かかる投資口分割後の KDR の投資口 1 口を割当交付します。本投資口分割の詳細につきましては、本日付で KDR よりお知らせしております「投資口の分割に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 上記の投資口の他、KDR は、JSL の平成 29 年 9 月 1 日から平成 30 年 2 月 28 日までの営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、JSL の分配可能利益に基づき JSL の投資主 (本合併の効力発生日の前日の JSL の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主 (投信法第 149 条の 3 の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した JSL の投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。)) に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金 (本合併の効力発生日の前日における JSL の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における JSL の発行済投資口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額 (1 円未満切捨て)) を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。詳細につきましては、確定次第お知らせいたします。

(4) 吸収合併存続法人の規約変更の有無及び内容

KDR は本合併により居住用施設を主体としながらも、ヘルスケア施設 (病院等のメディカル施設を含みます。) 及び宿泊施設への投資を行う複合型 REIT への転換を図るため、本合併を停止条件として、その商号を「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、加えて、投資方針及び投資対象の一部について変更を行うこと等を内容とする規約変更 (以下「本規約変更」といいます。) 等に係る議案を平成 30 年 1 月 25 日に開催予定の KDR の第 5 回投資主総会に提出する予定です。なお、本規約変更の詳細については別紙 1 をご参照ください。

KDR は、本規約変更の効力発生後速やかに、投信法第 191 条に基づく届出を行う予定です。

(5) 本合併の条件

本合併は、効力発生日の前日において、①本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる両投資法人の各投資主総会の承認その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了しているとともに、本合併の効力発生を停止条件として KDR の役員に選任されることにつき KDR の投資主総会で承認された者が、JSL の役員を退任しておらず、かつ効力発生日において KDR の役員に就任することができない事由が生じていないこと、②両投資法人において、契約上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務 (公租公課を含みます。) の支払遅延がないこと (ただし、いずれも軽微なものを除きます。)、③両投資法人において、期限の利益喪失事由の発生、支払停止又は支払不能がないこと、④KDR 又は JSL に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと、⑤両投資法人が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4 による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと、⑥KDR 又は JSL が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと、⑦両投資法人及び両資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと、並びに、⑧両投資法人及び両資産運用会社と株式会社新生銀行、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社 LIXIL グループ、三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (以下、個別に又は総称して「ヘルスケア施設サポート会

社」といいます。)のそれぞれとの間で、締結されているスポンサー・サポート契約上の JSL 及び JSLP の地位の KDR 及び KFM への承継等に関する合意書がいずれも適法かつ有効に締結されており、かかる合意書がいずれも解除その他の原因により終了していないこと(詳細については、下記 5. (6) をご参照ください。)、等が満たされていることを効力発生の前提条件とします。

なお、効力発生日の到来時前日において上記条件のいずれかが一部でも満たされていない場合、又は効力発生日の前日までに当該いずれかの条件が成就されないことが明らかになった場合には、KDR 又は JSL は、自ら又はその資産運用会社の責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除き、効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、本合併契約を解除することができるものとされています。

### 3. 本合併に係る割当ての内容の算定根拠等

#### (1) 算定の基礎

KDR は SMBC 日興証券株式会社(以下「SMBC 日興証券」といいます。)を、JSL は野村證券株式会社(以下「野村證券」といいます。)を、それぞれ本合併のための財務アドバイザーに任命し、両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれの財務アドバイザーに本合併に用いられる合併比率に関する財務分析を依頼いたしました。

なお、SMBC 日興証券及び野村證券による算定結果の概要は、いずれも上記「2. 本合併の要旨 (3) 本合併に係る割当ての内容」記載の、KDR による投資口 1 口を 2 口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

SMBC 日興証券は、両投資法人の投資口について多角的に分析するため、両投資法人のそれぞれについて、両投資法人の投資口は東京証券取引所市場の上場銘柄であり、証券市場の評価を算定に反映させる目的から、市場投資口価格法を、両投資法人の投資主が将来にわたり受け取ることとなる理論配当金を算定に反映させる目的から、配当割引モデル法(以下「DDM 法」といいます。)を、両投資法人の保有不動産の含み損益を算定に反映させる目的から、修正純資産法を採用して当該合併比率の分析を行いました。SMBC 日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	0.48 ~ 0.49
DDM 法	0.37 ~ 0.55
修正純資産法	0.61

なお、最近における両投資法人投資口の市場取引状況を勘案の上、両投資法人の市場投資口価格については、平成 29 年 11 月 9 日を基準日として、基準日から遡る 1 ヶ月、3 ヶ月までの期間における投資口価格終値平均を採用しました。

なお、SMBC 日興証券による合併比率の算定・分析は、上記の他一定の前提条件に基づいています。前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細は、本プレスリリース末尾の(注 1)の記載をご参照ください。

SMBC 日興証券が DDM 法の基礎として採用した両投資法人の分配金計画において、大幅な増減が見込まれている事業年度はありません。

野村證券は、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法(以下「DCF 法」といいます。)を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村證券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、KDR の投資口 1 口当たりの投資口価値を 1 とした場合における JSL の算定レンジを記載したものです。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法	0.48 ~ 0.50
類似投資法人比較法	0.39 ~ 0.64
DCF 法	0.47 ~ 0.53
修正時価純資産法	0.67

なお、市場投資口価格平均法につきましては、平成 29 年 11 月 9 日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの 5 営業日、算定基準日までの 1 ヶ月間、算定基準日までの 3 ヶ月間、算定基準日までの 6 ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。野村證券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本プレスリリース末尾の（注 2）の記載をご参照ください。

野村證券が DCF 法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

(2) 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人の財務アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

(3) 算定機関との関係

SMBC 日興証券及び野村證券は、いずれも、両投資法人の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。）第 67 条第 4 項に定める関連当事者に該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

(4) 上場廃止となる見込み及びその事由

本合併は、KDR を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行うことを予定しており、JSL は、投信法第 143 条第 4 号に基づき解散し、JSL の発行する投資口は、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従い、本合併の効力発生日の 3 営業日前である平成 30 年 2 月 26 日に上場廃止となる見込みです。JSL の投資主は、本合併の対価として各々の保有投資口数に応じた KDR の新投資口を割当交付され、KDR の投資口を保有することになりますが、同投資口は東京証券取引所に上場されていますので、引き続き東京証券取引所において取引を行う機会が確保されています。

(5) 公正性を担保するための措置

① 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人は、本合併の検討過程において、それぞれ執行役員 1 名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員 2 名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ております。

また、KDR はアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、JSL は森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の手続及び意思決定の方法・過程等について助言を受けております。

② 合併比率の算定における公正性担保措置

上記 (1) ~ (3) に記載のとおり、KDR は、本合併の公正性を担保するため、KDR の投資主のために独立した第三者算定機関である SMBC 日興証券を選定のうえ算定結果の報告を受けるとともに、SMBC 日興証券からは合併比率に関して、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、KDR の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じ

ているものと判断しています。

一方、JSL は、本合併の公正性を担保するため、JSL の投資主のために独立した第三者算定機関である野村證券から、本合併の合併比率に関して、一定の前提条件のもとで、財務的見地から分析を行った合併比率算定書を取得しております。

このことから、JSL の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各財務アドバイザーから合併比率が各投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

#### 4. 本合併当事者の概要

	吸収合併存続法人		吸収合併消滅法人	
(1) 名称	ケネディクス・レジデンシャル投資法人		ジャパン・シニアリビング投資法人	
(2) 所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号		東京都港区新橋二丁目2番9号	
(3) 執行役員の氏名	佐藤 啓介		奥田 かつ枝	
(4) 出資総額	80,132 百万円		15,531 百万円	
(5) 設立年月日	平成 23 年 11 月 15 日		平成 27 年 5 月 12 日	
(6) 発行済投資口の総口数 (注)	349,089 口		84,750 口	
(7) 決算期	1 月、7 月		2 月、8 月	
(8) 主要運用資産	不動産・不動産信託受益権		不動産・不動産信託受益権	
(9) 保有物件数 (注)	賃貸住宅 109 物件 施設運営者付き住宅 3 物件 その他 1 物件		有料老人ホーム 13 物件 サービス付き高齢者向け住宅 1 物件	
(10) 期末簿価 (注)	賃貸住宅 151,453 百万円 施設運営者付き住宅 2,910 百万円 その他 1,798 百万円		有料老人ホーム 27,350 百万円 サービス付き高齢者向け住宅 1,414 百万円	
(11) 主要取引銀行	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京 UFJ 銀行 他 9 行		株式会社新生銀行 株式会社三井住友銀行 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 他 5 社	
(12) 大投資主及び所有投資口比率 (注)	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	31.99%	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	6.96%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8.37%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6.81%
	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	7.88%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6.58%
	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7.74%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.58%
	野村信託銀行株式会社（投信口）	3.99%	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC /HENDERSON HHF SICAV	3.52%



(13) 最近3営業期間の運用状況等						
(単位：百万円。特記しているものを除く。単位未満の値は切捨て。)						
決 算 期	ケネディクス・レジデンシャル投資法人			ジャパン・シニアリビング投資法人		
	平成28年 7月期	平成29年 1月期	平成29年 7月期	平成28年 8月期	平成29年 2月期	平成29年 8月期
営 業 収 益	5,333	5,468	5,574	980	988	989
営 業 利 益	2,723	2,838	2,833	375	374	374
経 常 利 益	2,193	2,311	2,316	303	303	307
当 期 純 利 益	2,192	2,310	2,315	302	301	306
1口当たり当期純利益(円)	6,279	6,617	6,632	3,572	3,560	3,620
1口当たり分配金(円)	6,360	6,533	6,633	3,573	3,561	3,620
1口当たり純資産(円)	235,943	236,478	236,498	186,838	186,826	186,885
純 資 産	82,365	82,552	82,559	15,834	15,833	15,838
総 資 産	159,948	167,276	167,316	35,398	35,491	35,333
(14) 資産運用会社の 名 称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社			ジャパン・シニアリビング・ パートナーズ株式会社		
(15) 資産運用会社の 所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号			東京都港区新橋二丁目2番9号		
(16) 資産運用会社の 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田島 正彦			代表取締役社長 藤村 隆		
(17) 当事者間の関係						
資 本 関 係	本合併当事者及び両資産運用会社並びにこれらの関係者及び関係会社との間には、記載すべき資本関係はありません。					
人 的 関 係	KFMの監査役1名がJSLPの監査役を兼任しております。その他、本合併当事者及び両資産運用会社並びにこれらの関係者及び関係会社との間には、記載すべき人的関係はありません。					
取 引 関 係	本合併当事者及び両資産運用会社並びにこれらの関係者及び関係会社との間には、記載すべき取引関係はありません。					
関連当事者への 該 当 状 況	本合併当事者は関連当事者には該当しません。また、両資産運用会社はいずれもケネディクスの子会社であり、共通の親会社を有することから相互に関連当事者に該当します。					

(注) KDRについては平成29年7月31日現在の数値を、JSLについては平成29年8月31日現在の数値を、それぞれ記載しています。なお、「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。



5. 本合併後の状況

(1) 存続法人の状況

		吸収合併存続法人
(1)	名 称	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（予定）（注1） （現：ケネディクス・レジデンシャル投資法人）
(2)	所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号（予定）（注2） （現：東京都中央区日本橋兜町6番5号）
(3)	執行役員の氏名	佐藤 啓介 奥田 かつ枝（予定）（注3）
(4)	出 資 総 額	現時点では未定であり、決定次第お知らせいたします。
(5)	決 算 期	1月、7月
(6)	純 資 産	未定（現時点では確定していません。）
(7)	総 資 産	未定（現時点では確定していません。）
(8)	資産運用会社の名称	ケネディクス不動産投資顧問株式会社
(9)	資産運用会社の所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
(10)	資産運用会社の代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田島 正彦

(注1) KDR は、本合併の効力発生を条件として、商号並びに資産運用の対象及び方針を変更する予定であり、かかる商号並びに資産運用の対象及び方針の変更等を内容とする規約変更に関する議案を平成30年1月25日に開催予定のKDRの第5回投資主総会に提出する予定です。なお、本規約変更の詳細については別紙1をご参照ください。

(注2) KDR は、本店所在地の変更に関する議案を平成30年1月25日に開催予定のKDRの第5回投資主総会に提出する予定です。

(注3) KDR は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で、奥田かつ枝氏を新たな執行役員として選任するとともに、岩尾總一郎氏を新たな監督役員として選任する予定であり、かかる選任に関する議案を平成30年1月25日に開催予定のKDRの第5回投資主総会に提出する予定です。

(2) 本合併前後における大投資主及び所有投資口比率

本合併前			
KDR（注1）		JSL（注1）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	31.99%	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	6.96%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	8.37%	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6.81%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	7.88%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	6.58%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7.74%	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	4.58%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3.99%	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC /HENDERSON HHF SICAV	3.52%
みずほ信託銀行株式会社	2.34%	野村信託銀行株式会社（投信口）	2.99%
ケネディクス株式会社	2.09%	ケネディクス株式会社	2.30%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1.68%	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1.65%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	1.59%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1.60%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1.44%	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505224	1.51%

本合併後（合併比率勘案後単純合算） （注2）	
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	29.24%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	7.96%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	7.64%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	7.12%
野村信託銀行株式会社（投信口）	3.88%
ケネディクス株式会社	2.11%
みずほ信託銀行株式会社	2.09%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1.50%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	1.41%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1.28%

（注1） KDRについては平成29年7月31日現在、JSLについては平成29年8月31日現在の投資主名簿の内容に基づきそれぞれ記載しています。そのため、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。なお、「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

（注2） 合併後の大投資主及び所有投資口比率については、上記合併前の大投資主の所有投資口比率を前提として上記「2. 本合併の要旨（3）本合併に係る割当ての内容」に基づきKDRの投資口を割り当てるものと仮定した場合の投資口数を基に算出しています。なお、「所有投資口比率」は、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

### （3）ヘルスケア施設の運用体制

KFMは、KDRの資産の運用に係る業務を統括するレジデンシャル・リート本部内に、ヘルスケア施設に関する投資及び資産運用業務を行うための専門部署としてヘルスケア投資運用部（仮称）を新設し、JSLPの投資運用部の従業員等を承継することで、ヘルスケア施設に対する専門性及び経験を承継する予定です。なお、当該ヘルスケア投資運用部（仮称）の詳細については現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

### （4）資産運用委託契約の変更の有無及びその内容

KDRは、本合併後においても、現在KDRが資産運用を委託しているKFMに、引き続き資産の運用に係る業務を委託する予定です。また、JSLは、JSLPとの間の資産運用委託契約を、JSLの投資主総会の承認を得た上で、本合併の効力発生を条件として解約する予定です。なお、本合併に伴い、従前KDRとKFMとの間で締結していた資産運用委託契約を変更する予定ですが、その内容は現時点では未定であり、確定次第お知らせいたします。

### （5）投資方針の変更の有無及びその内容

KFMは、KDRの資産の運用に係るガイドラインについて、投資方針の変更等を行う予定です。現在予定している投資方針の変更の内容については別紙2をご参照ください。なお、運用ガイドラインの具体的な変更の内容については、確定次第お知らせいたします。

### （6）スポンサー等との契約内容の変更の有無及びその内容

両投資法人及び両資産運用会社は、本日、地位承継に関する合意書（以下「本地位承継合意書」といいます。）をヘルスケア施設サポート会社それぞれとの間で締結いたしました。本地位承継合意書により、JSL、JSLP及びヘルスケア施設サポート会社それぞれとの間で締結しているスポンサー・サポート契約上のJSL及びJSLPの地位は、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でそれぞれKDR及びKFMに承継される予定です（なお、ヘルスケア施設サポート会社からのサポート体制については、一部変更される予定です。）。

また、KDR及びKFMは、本日、ケネディクスとの間で締結している不動産情報提供等に関する覚書（スポンサー・サポート契約）について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付でその一部を変更する内容の変更覚書を締結いたしました。それに伴い、JSL及びJSLPは、本日、ケネディクスとの間で締結しているスポンサー・サポート契約について、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日付で解約する旨の解約合意書を締結いたしました。

## 6. 会計処理の概要

本合併は、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号・平成26年11月18日改正）を適用し、KDRを取得企業、JSLを被取得企業とするパーチェス法によることを前提としています。なお、本合併により負ののれんが発生する見込みですが、その金額は現時点では未定であり、算定次第お知らせいたします。

## 7. 今後の見通し

本合併契約締結によるKDRの平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30年1月31日）の運用状況に対する影響に関しましては、KDRが本日付で公表いたしました「平成30年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。また、JSLの平成30年2月期（平成29年9月1日～平成30年2月28日）の運用状況に対する影響に関しましては、JSLが本日付で公表いたしました「平成30年2月期の運用状況の予想の修正及び分配予想の修正について」をご参照ください。

本合併後の運用状況の予想については、本日付プレスリリース「ケネディクス・レジデンシャル投資法人とジャパン・シニアリビング投資法人の合併後の平成30年7月期及び平成31年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

- (注1) SMBC日興証券は、両投資法人の資産及び負債に関して、SMBC日興証券による独自の評価若しくは査定、又は公認会計士その他の専門家を交えた精査を行っていません。また、SMBC日興証券は、両投資法人の資産又は負債に関する第三者からの独立した評価等を受領していません。一方で、SMBC日興証券は、合併比率の分析の実施に当たり参照可能な両投資法人及び他投資法人の財務情報、市場データ及びアナリスト・レポート等の一般に公開されている情報、並びに財務、経済及び市場に関する指標等を用いています。SMBC日興証券は、両投資法人の合併比率の算定に重大な影響を与える可能性のある未開示の情報は存在しないことを前提としております。また、SMBC日興証券が実施した合併比率の分析は、その分析に当たりSMBC日興証券が使用した各種情報及び資料が正確かつ完全であること及び当該情報・資料に含まれる両投資法人の将来の事業計画や財務予測が両投資法人の現時点における最善の予測と判断に基づき合理的に作成されていることを前提として、当該情報及び資料の正確性、妥当性及び実現可能性等につきSMBC日興証券による独自の調査・検証等を行うことなく作成されております。
- (注2) 野村證券は、合併比率の算定に際して、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っていません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。加えて、両投資法人から提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については両投資法人の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

### 将来見通しに関する注意事項

本プレスリリースには、両投資法人の見通し、目標、計画、戦略等の将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、KDR又はJSLが現在入手している情報に基づく判断及び仮定に基づいており、判断や仮定に内在する不確実性及び今後の事業運営や内外の状況変化等による変動可能性に照らし、将来におけるKDR又はJSLの実際の業績又は展開と大きく異なる可能性があります。これらの将来に関する記述は、「考えます」、「期待します」、「見込みます」、「計画します」、「意図します」、「はずです」、「するつもりです」、「予測します」、「将来」、その他、これらと同様の表現、又は特に「戦略」、「目標」、「計画」、「意図」等に関する説明という形で示されています。多くの要因によって、本プレスリリースに述べられている「将来に関する記述」と大きく異なる実際の結果が、将来発生する可能性があります。かかる要因としては、(i) 両投資法人が本合併の条件に関し一部あるいは完全に合意できないこと、(ii) 本合併に必要な投資主総会の承認が得られないこと、(iii) 本合併の完了に必要とされる規制上の条件又は他の条件が充足されないこと、(iv) 本合併当事者に関連する法制度、会計基準等又はその他の経営環境の変化が及ぼす影響、(v) 事業戦略を実行する上での課題、(vi) 金融の不安定性及び他の一般的経済状況又は業界状況の変化が及ぼす影響、並びに、(vii) 本合併の完了に関するその他のリスクが含まれますが、これらに限定されるものではありません。

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\*両投資法人のホームページアドレス

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 <http://www.kdr-reit.com/>

ジャパン・シニアリビング投資法人 <http://www.jsl-reit.com/>

規約変更案

変更の内容は次のとおりです。

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第1条（商号） 本投資法人は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人と称し、英文では Kenedix Residential Investment Corporation と表示する。</p>	<p>第1条（商号） 本投資法人は、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人と称し、英文では Kenedix Residential <u>Next</u> Investment Corporation と表示する。</p>
<p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>中央区</u>に置く。</p>	<p>第3条（本店の所在地） 本投資法人は、本店を東京都<u>千代田区</u>に置く。</p>
<p>第5条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>5,000,000</u>口とする。 2.～3. （記載省略）</p>	<p>第5条（発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、<u>10,000,000</u>口とする。 2.～3. （現行どおり）</p>
<p>第28条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に <u>1,200</u>万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後 <u>1か月以内</u>に支払うものとする。</p>	<p>第28条（会計監査人の報酬の支払に関する基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に <u>1,500</u>万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期について投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領した日の属する月の翌月末日までに支払うものとする。</p>
<p>第30条（投資態度） 1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第31条第4項に定義する。以下同じ。）は、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<u>居住用施設</u>である不動産関連資産とする。<u>ただし、本投資法人は、不動産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（ホテル等をいう。）である不動産関連資産にも投資することができる。</u> 2. 本投資法人は、主要な投資対象地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方中核都市をいう。）とし、主としてかかる投資対象地域に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が所在する不動産関連資産に投資する。 3.～4. （記載省略）</p>	<p>第30条（投資態度） 1. 本投資法人が主として投資する不動産関連資産（第31条第4項に定義する。以下同じ。）は、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<u>(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む。）又は(iii)宿泊施設</u>である不動産関連資産とする。 2. 本投資法人は、主要な投資対象地域を東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいう。）及び地方経済圏（政令指定都市をはじめとする地方都市をいう。）とし、主としてかかる投資対象地域に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が所在する不動産関連資産に投資する。 3.～4. （現行どおり）</p>
<p>第38条（金銭の分配の方針）</p>	<p>第38条（金銭の分配の方針）</p>



現 行 規 約	変 更 案
<p>(1) 分配方針 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>① 投資主に分配する金銭の総額のうち利益の金額は、<u>投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいう。）の金額とする。</u></p> <p>② （記載省略）</p> <p>(2)～(5) （記載省略）</p> <p style="text-align: right;">（新設） （新設）</p>	<p>(1) 分配方針 本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。</p> <p>① 投資主に分配する金銭の総額のうち利益（<u>投信法第 136 条第 1 項に規定する利益をいう。</u>）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の<u>基準その他の企業会計の慣行に準拠して計算されるもの</u>とする。</p> <p>② （現行どおり）</p> <p>(2)～(5) （現行どおり）</p> <p style="text-align: center;">第 11 章 附則</p> <p><u>第 41 条（変更の効力発生）</u></p> <p><u>第 1 条、第 5 条第 1 項、第 30 条第 1 項及び第 2 項に係る本規約の変更の効力は、本投資法人及びジャパン・シニアリビング投資法人との間で締結された平成 29 年 11 月 10 日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、ジャパン・シニアリビング投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じる。なお、本章の規定は、本条に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</u></p>
<p>別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬は、<u>運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬並びに譲渡報酬</u>から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。</p> <p>なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。</p> <p>(1)～(4) （記載省略）</p>	<p>別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が保有する資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬は、<u>運用報酬Ⅰ及びⅡ、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬</u>から構成され、その金額、計算方法及び支払期限はそれぞれ以下のとおりとする。</p> <p>なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て資産運用会社の指定する口座に振込む方法により支払うものとする。</p> <p>(1)～(4) （現行どおり）</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(新設)</p>	<p><u>(5)合併報酬</u>  <u>本投資法人が他の投資法人との間で新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称する。）を行った場合において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して、1.0%を上限として別途本投資法人と資産運用会社で合意する料率を乗じた金額を合併報酬とする。</u>  <u>合併報酬の支払期限は、合併の効力発生日から3か月以内とする。</u></p>

投資方針及び投資対象の変更の概要

KDR は、本合併により、人が居住、滞在する空間である居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設のそれぞれのアセットタイプが有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主利益の最大化を目指す複合型 REIT への転換を図るため、投資方針及び投資対象の一部について変更を予定しています。具体的な投資方針及び投資対象の変更の概要は以下のとおりです。

<変更後の不動産ポートフォリオ構築方針>

1. 用途

主に居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設を投資対象とし、これらに投資を行います。投資にあたっては、個別不動産等の特性や立地等を踏まえた地域分析や個別分析に基づき、テナント又は利用者からの底堅い需要が見込め、長期安定的な収益の獲得が見込める不動産等に厳選して投資を行います。

・用途別投資比率（取得価格ベース）の目標

用途			投資目標比率
区分	居住用施設	賃貸住宅	賃貸住宅
		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
		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	
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		
			60%以上
			20%以下
			20%以下
			10%以下

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。

## 2. 地域

国内最大の経済・人口集積エリアである東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上 3 都 3 県の主要都市）に所在する不動産等、並びに地域経済や不動産マーケットの変動、地震及び台風等の自然災害、人口変動等の地域偏在リスクの軽減を目的として、地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方都市）に所在する不動産等に分散投資を行います。ただし、個別不動産等の特性からテナント又は利用者からの底堅い需要が見込まれる場合、上記以外の地域にも投資をすることができます。

### ・地域別投資比率（取得価格ベース）の目標

地域		投資比率目標
区分	東京経済圏	50%以上
	地方経済圏	50%以下
	その他	

## 3. 規模

本投資法人は、次の要素等を勘案し、以下に記載する投資規模の基準目標に従って不動産等への投資を行います。

- a. 不動産市場における流通性
- b. 不動産の規模別の分散確保
- c. テナント又は利用者層の分散確保
- d. 運営管理面での投資経済性

### ・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。	

ただし、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あります。

- a. 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
- b. 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
- c. 最低投資基準を下回りますが、近隣の投資基準に合致する投資物件と関連の高い施設の場合

以上

(注) 上記に記載の「<変更後の不動産ポートフォリオ構築方針>」は、本合併に伴い実施する予定の投資方針及び投資対象の変更の概要を記載しています。上記は、本日現在の予定であり、今後予告なく変更される可能性があります。