

2020年10月27日

各 位

不動産投資信託証券発行者  
 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人  
 代表者名 執行役員 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：03-5157-6011

## 資産の取得に関するお知らせ（賃貸住宅1物件の取得及び既存2物件の追加取得）

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

### 記

#### 1. 本取得の概要

① 取得予定資産	下表のとおりです。
② 売買契約締結日	2020年10月27日
③ 取得予定日	2020年11月2日
④ 売主	後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
⑤ 取得資金	借入金 <sup>(注1)</sup> 及び自己資金
⑥ 決済方法	取得日に全額支払

#### <取得予定資産の一覧>

(単位：千円)

物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 <sup>(注5)</sup>
T-95	KDXレジデンス湘南台 <sup>(注2)</sup>	不動産信託受益権 <sup>(注3)</sup>	1,500,000

#### <追加取得予定資産の一覧>

(単位：千円)

物件番号	追加取得予定資産の名称	追加取得予定資産の種類	取得予定価格 <sup>(注5)</sup>
T-9	コスモハイム元住吉(借地権付建物)	不動産信託受益権 <sup>(注3)</sup>	337,000
H-12	グランダ門戸厄神(底地の一部)	不動産 <sup>(注4)</sup>	63,000
合計			400,000

(注1) 借入金の詳細は本日付で公表した「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています。本日時点の名称の開示については売主の同意が得られていないため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注3) (T-95) KDXレジデンス湘南台については、本投資法人による取得時までにはみずほ信託銀行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。なお、(T-9) コスモハイム元住吉については、取得を予定している借地権付建物は三井住友信託銀行を信託受託者として既に信託されており、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が、底地に関しては、現在、本投資法人が現物不動産で保有しているため、取得予定日に当該土地を追加信託する予定です。当該追加信託後、信託受託者は、建物及びその敷地の全体を単独で所有することになり、本投資法人と三井住友信託銀行間で締結している一般定期借地権設定契約書(コスモハイム元住吉)(以下「本借地契約」)における貸主の地位を三井住友信託銀行が全て承継するため借地権が混同により消滅し本借地契約も当然に終了します。

- (注4) (H-12) グランダ門戸厄神については、借地権付き建物を信託財産とする信託受益権を本投資法人が保有していますが、取得を予定している底地の一部は、現物不動産での取得になります。なお、本取得により本投資法人は全体の底地2,066.27㎡のうち430.00㎡を保有することになります。
- (注5) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された信託受益権の売買金額又は不動産の売買金額（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## 2. 本取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの成長と分散を通して安定収益を獲得するため、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、新規物件への投資を行います。とりわけ、居住用施設については、継続的な人口流入により需給関係が良好な東京経済圏への投資を重視するとともに、東京経済圏の中においても、企業におけるテレワーク等の導入などコロナ禍の影響を受けた勤務形態や人々のライフスタイルの変化により、都心周辺の主要駅近郊などの交通アクセスの優れたエリアや、住環境の優れたエリアなど、従来は都心部に集中する傾向にあった住宅需要が、多様なエリアへと分散することも考えられることから、引き続き、都心部に加え、幅広いエリアにおいて個別物件の特性や物件が所在するエリアの特性等を考慮した投資を行う方針です。取得予定資産(以下、追加取得予定資産も含む)はいずれも長期安定的な収益の獲得が見込まれ、かつ本投資法人の上記取得方針にも沿ったものであることから、本取得を決定しました。

なお、取得予定資産に関しては、以下の点を評価し、本取得を決定しています。

### (T-95) KDXレジデンス湘南台

- ・小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線・横浜市営地下鉄ブルーラインの3路線の利用が可能な最寄り駅「湘南台」駅からターミナル駅である「横浜」駅まで約30分と交通アクセスに優れていること。
- ・周辺には自動車メーカー、電子メーカーを始め多業種における大手企業の工場や、慶應義塾大学、日本大学等の大学のキャンパスも数多く集積しているため、幅広い単身世帯層からの安定した賃貸需要が見込まれること。

### (T-9) コスモハイム元住吉(借地権付建物)

- ・東急東横線沿線の中でも人気の高い「元住吉」駅から徒歩約10分に位置し、東京又は横浜のオフィス街や商業施設へのアクセスも良好なうえ、最寄り駅周辺においてはモトスミ・ブレイメン通り商店街を始めとする生活利便施設も充実していることから大手法人の社宅ニーズを中心に単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれること。
- ・本投資法人は既に本借地権付き建物の底地を保有していることから、本借地権付き建物を追加取得することで物件全体を完全所有権にて保有することになり、全体の収益性及び流動性を向上させ、中長期的には当該建物の大規模リニューアル又は再開発も視野に入れた資産価値の向上が見込まれること。

### (H-12) グランダ門戸厄神(底地の一部)

- ・取得予定資産は、本投資法人が既に借地権付き建物を保有しているH-12 グランダ門戸厄神の借地部分における土地所有権の一部であり、本物件の取得により既存物件の資産価値向上(バリューアップ)が見込めること。
- ・取得部分の借地料の支払いが不要になることにより物件全体としての収益性が向上し、一部借地権は残るものの既存物件が完全所有権化に近づくことで物件全体の流動性が向上し、今回の取得予定価格を上回る資産価値の向上が見込めること。

### 3. 取得予定資産の概要

#### (T-95) KDXレジデンス湘南台

物 件 名 称	KDXレジデンス湘南台	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2020年11月2日から2030年11月30日	
所 在 地 (注1)	神奈川県藤沢市湘南台二丁目9番10号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	716.55 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 (注2)	80%
建 物	容 積 率 (注2)	400%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,068.33 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	2004年2月
	用 途	共同住宅・駐輪場
	タ イ プ (注3)	シングル
建 物	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	賃 貸 可 能 戸 数	104戸
設 計 会 社	株式会社 M. C. A 設計 一級建築士事務所	
施 工 会 社	安藤建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	イーホームズ株式会社	
地 震 P M L 値	6.98% (注1)	
取 得 予 定 価 格	1,500,000 千円	
鑑 定 評 価 額	1,610,000 千円 (注5)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2020年9月30日現在)	
テ ナ ン ト の 内 容	テナントの総数 (注4)	1
	総賃料収入 (注5)	7,217 千円
	敷金・保証金 (注6)	10,373 千円
	賃貸戸数 (注7)	99 戸
	賃貸面積 (注8)	2,594.64 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積 (注9)	2,723.20 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注10)	95.3%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注11)	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 (注12)	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 (注13)	パススルー	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2020年11月2日から2021年11月1日まで	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	
物 件 特 性	<p>「湘南台」は1960年に策定された北部工業開発計画に基づき、北部第一区画整理事業によって造られた街で、1966年に小田急江ノ島線の新駅である「湘南台駅」が開設された際、湘南地方にあり、相模野台地のはずれにある展望の良い新しい住宅地にふさわしい名として命名されたことが地名の由来とされます。本物件は、小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線・横浜市営地下鉄ブルーライン「湘南台」駅から徒歩約3分に位置し、最寄り駅からターミナル駅である「横浜」駅まで約30分と都心へのアクセスも良好で、周辺には自動車メーカー、電子メーカーを始め多業種における大手企業の工場や、</p>	

	慶應義塾大学、日本大学等の大学のキャンパスも数多く集積していることから、法人の社宅ニーズに加え、周辺の大学に通う学生ニーズも期待でき単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。
(注 i)	SOMPO リスクマネジメント株式会社が 2020 年 10 月付で作成した地震 PML 評価報告書（レベル 2）に基づき記載しています。
(注 ii)	価格時点は、2020 年 10 月 1 日です。

(注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、番地住所による建物住所又は登記簿上の建物所在地（複数ある場合はそのうちの一の建物所在地）を記載しています。以下同じです。

(注2) 「建蔽率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建蔽率又は都市計画で定められる指定容積率（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「タイプ」には、本物件における主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプのいずれに該当するかの別を記載しています。以下同じです。

シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ (主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)	ファミリータイプ (主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

(注4) 「テナントの総数」には、本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数を記載しており、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される予定である場合、テナント総数を「1」として記載しています。以下同じです。

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

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

(注7) 「賃貸戸数」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。以下同じです。

(注8) 「賃貸面積」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。以下同じです。

(注9) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積（本物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているもの又は表示予定のものを記載しています。以下同じです。

(注10) 「稼働率」には、本物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積（契約ベース）の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注11) 「PM会社」は、本物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。以下同じです。

(注12) 「マスターリース会社」は、本物件についてマスターリース契約を締結し又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。以下同じです。

(注13) 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「パススルー」、賃料保証のあるマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している若しくは締結予定である場合又はエンドテナントがいない場合については「－」と表示しています。以下同じです。

(T-9) コスモハイム元住吉(借地権付建物)

物 件 名 称	コスモハイム元住吉	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2005年7月1日から2030年11月30日	
所 在 地	神奈川県川崎市中原区木月祇園町5番1号	
土 地	所 有 形 態	借地権 <sup>(注i)</sup>
	敷 地 面 積	3,040.11 m <sup>2</sup>
	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	5,526.48 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	1994年3月
	用 途	寄宿舎 <sup>(注ii)</sup>
	タ イ プ	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃 貸 可 能 戸 数	180戸	
設 計 会 社	株式会社雨宮建築設計事務所	
施 工 会 社	株式会社フジタ	
建 築 確 認 機 関	神奈川県川崎市	
地 震 P M L 値	5.40% <sup>(注iii)</sup>	
取 得 予 定 価 格	337,000千円	
鑑 定 評 価 額	348,000千円 <sup>(注iv)</sup>	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2020年9月30日現在) <sup>(注v)</sup>	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	11,260千円
	敷金・保証金	28,563千円
	賃貸戸数	177戸
	賃貸面積	4,483.09 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	4,538.04 m <sup>2</sup>
	稼働率	98.8%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	株式会社長谷工ライブネット(予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社長谷工ライブネット(予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2020年11月2日から2021年11月1日	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	本投資法人は、本借地権付き建物の底地を不動産で保有していますが、取得予定日付で取得予定資産に追加信託する予定です。なお、当該追加信託後、信託受託者は、建物及びその敷地の全体を単独で所有することになり、本投資法人と信託受託者間で締結している一般定期借地権設定契約書(コスモハイム元住吉)(以下「本借地契約」)における貸主の地位を信託受託者が全て承継するため借地権が混同により消滅し本借地契約も当然に終了します。	

物 件 特 性	<p>中原町との合併により、「住吉」の地名が消滅した翌 1926 年（大正 15 年）、現在の東急東横線の駅名を決定する際、地元の高い要望から「元住吉：元の住吉村」と命名されたことが由来とされる「元住吉」は、東急東横線沿線の中でも、住宅地として高い人気を誇り、暮らしの賑わいと渋谷沿いの桜並木など豊富な自然を兼ね備えた地位の高いエリアです。本物件は、東急東横線・東急目黒線「元住吉」駅から徒歩約 10 分に位置し、賃貸住宅及び社員寮として利用されているシングルタイプの物件です。最寄り駅から「横浜」駅まで約 20 分、「東京」駅まで約 35 分と主要なオフィス街や商業施設へのアクセスも良好で、最寄り駅周辺には「モトスミ・ブレイメン通り商店街」、「モトスミ・オズ通り商店街」を始め生活利便施設も充実していることから、法人の社宅ニーズを中心に単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
<p>(注 i) 借地権の概要は次のとおりです。          借地権設定者：本投資法人          借地権の種類：借地借家法第22条に基づく一般定期借地権          借地期間：2012年4月26日から50年間          年間賃料：87,500,000円          敷金・保証金：当該事項はありません。</p> <p>(注 ii) 登記簿上の用途は寄宿舎ですが、全住戸180戸のうち92戸は一般の賃貸住宅として使用されています。残りの88戸は、株式会社共立メンテナンスが運営する単身者向けの寮として使用されています。</p> <p>(注 iii) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2020年10月付で作成した地震PML評価報告書（レベル2）に基づき記載しています。</p> <p>(注 iv) 価格時点は、2020年10月1日です。なお、建物追加取得後の本物件の鑑定評価額は2,350,000千円です。</p> <p>(注 v) 賃貸可能面積4,538.04㎡のうち2,815.72㎡を株式会社共立メンテナンスに一括賃貸しており、総賃料収入に関しては同社との賃貸借契約に基づく賃料収入が含まれております。</p>	

(H-12) グランダ門戸厄神(底地の一部)

物 件 名 称	グラダ門戸厄神	
特 定 資 産 の 種 類	不動産	
所 在 地	兵庫県西宮市林田町 16 番 2	
土 地	所 有 形 態	所有権 <sup>(注 i)</sup>
	敷 地 面 積	430.00 m <sup>2</sup> <sup>(注 i)</sup>
	用 途 地 域	準住居地域／第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%/60%
	容 積 率	200%/200%
取 得 予 定 価 格	63,000 千円	
鑑 定 評 価 額	63,700 千円 <sup>(注 ii)</sup>	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	

その他特筆すべき事項	<p>土地上の建物の信託受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社との間で、以下の概要の普通借地権設定契約が締結されています。</p> <p>借地権者：三菱 UFJ 信託銀行株式会社          借地権の種類：普通借地権          借地期間：2014年8月1日から2044年7月31日まで          年間賃料：3,276,000円          賃料改定：土地に対する租税その他の公阻公課の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済的事情により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当となったときは、貸主と借主は協議の上、賃料を改定することができる。          敷金・補償金：当該事項はありません。          契約更新：契約期間の満了の日6ヶ月前までに、貸主及び借主は相手方に書面による更新拒絶の意思表示をしなかった場合は、同一条件をもって更新される。但し、更新後の契約期間については貸主及び借主双方協議の上決定する。</p>
<p>(注 i) 取得予定資産は借地権の対象の土地の一部であり、「敷地面積」は取得対象の土地の面積を記載しています。          (注 ii) 価格時点は、2020年10月1日です。なお、底地の一部追加取得後の本物件の鑑定評価額は1,260,000千円です。</p>	

#### 4. 売主の概要

##### (T-95) KDXレジデンス湘南台

名称	清和総合建物株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目6番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 矢野正敏
事業内容	不動産賃貸事業（オフィスビル・店舗・住宅） ソリューション事業 不動産管理受託事業 その他の不動産関連事業
資本金	金12億2500万円
設立年月日	1957年10月1日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	売主の意向により非開示とします。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	売主は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の「レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

(T-9) コスモハイム元住吉(借地権付建物)

名称	株式会社元住吉
所在地	東京都千代田区飯田橋四丁目7番1号結和税理士法人内
代表者の役職・氏名	代表取締役 中津正憲
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の売買、交換、賃貸借及びその仲介並びに所有、管理及び利用 3. その他前各号に掲げる事業に付帯する又は関連する一切の業務
資本金	金500万円
設立年月日	2017年12月8日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	下記資本関係記載の通り。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社が売主の株式の99%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社が売主との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結し、ケネディクス株式会社の100%子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社がケネディクス株式会社との間で業務再委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等かつ本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

(H-12) グランダ門戸厄神(底地の一部)

名称	合同会社KRF17
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人KRF 職務執行者 石本忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産特定共同事業法第2条第6項に規定する特例事業 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金100万円
設立年月日	2006年12月14日
純資産	売主の意向により非開示とします。
総資産	売主の意向により非開示とします。
大株主及び持株比率	下記資本関係記載の通り。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。 また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社が100%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。

取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社の100%子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等かつ本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

## 5. 物件取得者等の状況

### (T-9) コスモハイム元住吉(借地権付建物)

	前所有者	前々所有者	前々々所有者
会社名	株式会社元住吉	ケネディクス・デベロップメント株式会社	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	—
取得時期	2017年12月26日	2012年4月26日	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

### (H-12) グランダ門戸厄神(底地の一部)

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KRF17	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程で定める利害関係者かつ投信法上の利害関係人等	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2016年6月30日	—
取得価格	所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

## 6. 媒介の概要

### (T-95) KDXレジデンス湘南台

上記資産取得に係る取得予定資産の媒介業者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介業者は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しません。

T-9 及び H-12 の資産取得に係る取引に媒介はありません。

## 7. 利害関係人等との取引

取得予定資産(T-9)コスモハイム元住吉(借地権付建物)及び(H-12)グランド門戸厄神(底地の一部)の取得に係る取引は、上記のとおり、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者及び投信法上の利害関係人等との取引に該当します。このため、本資産運用会社は、レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に則り、本2物件の取得について、2020年10月23日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2020年10月27日開催の運用委員会において本取得についての承認を決議しています。なお、本資産運用会社は、本取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

## 8. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、(T-95)KDXレジデンス湘南台、(T-9)コスモハイム元住吉(借地権付建物)に係る構造設計関連書類(構造計算書、構造図面等)の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを確認しています。

## 9. 今後の見通し

本取得が本投資法人の2021年1月期(第18期:2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(第19期:2021年2月1日~2021年7月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

## 10. 鑑定評価書の概要 (T-95) KDXレジデンス湘南台

物件名	KDXレジデンス湘南台
鑑定評価額	1,610,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,610,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,640,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	97,681,387	
可能総収益	102,488,590	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	4,807,203	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	20,682,381	
維持管理費	4,998,000	類似不動産の費用水準、依頼者より入手した資料を基に計上
水道光熱費	1,678,838	過年度実績額、類似不動産の実績額等を参考に査定し、計上
修繕費	3,619,323	類似不動産の修繕費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を計上
PMフィー	1,795,775	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	2,799,145	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	4,851,600	2020年度実績額に基づいて査定し、計上
損害保険料	149,700	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	790,000	スポット費用及び雑費等の予備費として、実績額及び類似不動産の実績額等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	76,999,006	
(4) 一時金の運用益	74,644	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,858,795	類似不動産の更新費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額にCMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	72,214,855	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,590,000,000	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,480,000,000	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	

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

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

物件名	KDXレジデンス湘南台
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	5.1%

(T-9) コスモハイム元住吉(借地権付建物)

物件名	コスモハイム元住吉 (借地権付建物)
-----	--------------------

鑑定評価額	348,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	348,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	352,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	154,209,000	
潜在総収益	159,832,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	5,623,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	124,531,000	
維持管理費	6,600,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	13,500,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	5,088,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,745,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,573,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	6,288,000	令和2年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	237,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	87,500,000	地代をその他費用として計上
(3) 運営純収益 ( NOI = (1) - (2) )	29,678,000	
(4) 一時金の運用益	261,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	9,870,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ( NCF = (3) + (4) - (5) )	20,069,000	
(7) 還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	344,000,000	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	7.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	361,000,000	
土地比率	23.4%	
建物比率	76.6%	

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

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

物件名	コスモハイム元住吉 (借地権付建物)
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	8.8%

(T-9) コスモハイム元住吉(建物追加取得後)

物件名	コスモハイム元住吉（貸家及びその敷地として）
-----	------------------------

鑑定評価額	2,350,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,350,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,380,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	154,209,000	
潜在総収益	159,832,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	5,623,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	39,727,000	
維持管理費	6,600,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	13,500,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	5,088,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,745,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,573,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	8,984,000	令和2年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	237,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき費用はない
(3) 運営純収益 ( NOI = (1) - (2) )	114,482,000	
(4) 一時金の運用益	261,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	9,870,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 ( NCF = (3) + (4) - (5) )	104,873,000	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,320,000,000	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,320,000,000	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	

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

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

物件名	コスモハイム元住吉（貸家及びその敷地として）
鑑定 NOI 利回り（小数第 2 位を四捨五入）	5.5%

(H-12) グランダ門戸厄神(底地の一部)

物件名	グランダ門戸厄神 (底地)
-----	---------------

鑑定評価額	63,700,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	63,700,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	64,200,000	現行の賃貸借契約に基づく純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	3,276,000	
潜在総収益	3,276,000	現行の賃貸借契約に基づき査定
空室損失等	0	賃借人の状況、契約内容等を勘案し、空室等損失の計上はしない
(2) 運営費用	196,000	
維持管理費	0	賃貸借契約内容及び対象不動産の個別性等を考慮して不要であると判断した
水道光熱費	0	底地であるので計上しない。
修繕費	0	底地であるので計上しない。
PM フィー	0	賃貸借契約内容及び対象不動産の個別性等を考慮して不要であると判断した。
テナント募集費用等	0	賃借人の状況、契約内容等を勘案し、長期継続を想定しているため、計上しない。
公租公課	196,000	令和2年度の課税資料をもとに負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
損害保険料	0	底地であるので計上しない。
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	3,080,000	
(4) 一時金の運用益	0	一時金の受領がないので計上しない。
(5) 資本的支出	0	底地であるので計上しない。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	3,080,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	63,100,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.9%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	—	
土地比率	—	
建物比率	—	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産は、阪急電鉄今津線「門戸厄神」駅から徒歩約6分に位置し、駅から徒歩圏内に存するほか、最寄り駅はターミナル駅である阪急神戸線ほか「西宮北口」駅の隣駅であることから共同住宅、老人ホーム等の賃貸需要を安定的に期待できる立地です。また、現行地代は類似施設の土地賃貸借事例を勘案すると概ね適正な水準であると判断でき、キャッシュフローの確実性は比較的高いと判断しました。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定しました。
----------------------------	---

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

物件名	グランダ門戸厄神 (底地)
鑑定 NOI 利回り (小数第2位を四捨五入)	4.9%

(H-12) グランダ門戸厄神(底地の一部追加取得後)

物件名	グランダ門戸厄神 (借地権付建物として)
-----	----------------------

鑑定評価額	1,260,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年10月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,260,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	1,280,000,000	現行の賃貸借契約等に基づく純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	83,079,000	
潜在総収益	83,079,000	現行の賃貸借契約等に基づき査定
空室損失等	0	一括賃貸に供されているため、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	18,891,000	
維持管理費	30,000	銀行手数料を取支実績に基づき査定
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	914,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	720,000	契約条件に基づく報酬額、類似不動産の報酬額等を参考に査定
テナント募集費用等	0	一括賃貸に供されているため、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	4,727,000	令和2年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	125,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	12,375,000	支払地代等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	64,188,000	
(4) 一時金の運用益	610,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,218,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	62,580,000	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,240,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,180,000,000	
土地比率	49.7%	
建物比率	50.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

対象不動産は、阪急電鉄今津線「門戸厄神」駅から徒歩約6分に所在する住宅型有料老人ホームである。2014年竣工で経年相応の摩滅・老朽化等があるものの、全室個室で、かつ専用居室面積も十分な面積な確保されており居室内の設備も比較的高い水準であり、競争力が高い。また、賃借人である株式会社ベネッセ・スタイルケアは、有料老人ホームについて豊富な運営実績を有しており、賃貸借契約内容も照らし、安定的な賃貸経営を期待し得る物件と認められる。これらを勘案して鑑定評価額を決定した。

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

物件名	グランダ門戸厄神 (借地権付建物として)
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.1%

以 上

< 添付資料 >

- 参考資料1 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧 (2020年9月末日時点)
- 参考資料4 新規取得物件の概要

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

参考資料1 建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス湘南台
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2020年10月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	83,477
再調達価格	715,400

物件名	コスモハイム元住吉(借地権付建物)
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2020年10月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	158,319
再調達価格	1,247,600

物件名	グランダ門戸厄神(底地の一部)
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書年月	2020年10月

※上記の調査業者は、下記内容等の建物状況評価を実施しています。尚、グランダ門戸厄神は土壌環境調査のみ実施しています。

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



## T-9 コスモハイム元住吉



## H-12 グランダ門戸厄神(底地の一部)

### 本物件の地図 (広域)



### 本物件の地図 (詳細)



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2020年11月2日時点)

用途及び地域	物件名称	取得(予定)価格 (千円) <sup>(注1)</sup>	比率 <sup>(注1)</sup> (%)	取得(予定)日
居住用施設 東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	1.8	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.7	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.6	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.3	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.1	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉 <sup>(注2)</sup>	2,087,000 <sup>(注2)</sup>	0.8	2012年4月26日 2020年11月2日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.2	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.6	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.4	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.2	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.4	2013年8月7日	
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス御徒町	850,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス元浅草	800,000	0.3	2013年8月7日	

居住用施設  
東京経済圏

KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス宮前平	999,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス町田	1,800,000	0.7	2013年8月7日
KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.5	2014年3月28日
KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.4	2014年8月7日
KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.2	2014年8月7日
KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.5	2014年8月7日
KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.5	2014年8月7日
KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス大島	1,857,000	0.7	2014年8月7日
KDXレジデンス大山	2,679,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	1.9	2015年2月5日
ビーサイト秋葉原	850,000	0.3	2015年2月5日
KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.9	2015年2月5日
KDXレジデンス成城	1,400,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス立川	3,026,200	1.2	2015年2月5日
KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.4	2015年6月1日
KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.4	2015年9月30日
KDXレジデンス神田	700,000	0.3	2015年9月30日
KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.1	2015年10月30日
KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.4	2016年8月30日
KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.5	2016年8月1日
KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス上石神井	648,000	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス新大塚	764,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス桜上水	894,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス両国	842,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	2.9	2017年8月22日
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.8	2018年8月2日
KDXレジデンス日吉	2,635,300	1.0	2018年8月2日
KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日

	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.3	2019年2月21日
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	1.0	2020年2月27日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	939,400	0.4	2019年10月29日
	KDXレジデンス学芸大学	750,000	0.3	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.7	2020年3月2日
	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	0.2	2020年3月13日
	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	1.0	2020年6月30日
	KDXレジデンス中延	830,000	0.3	2020年8月3日
	KDXレジデンス市川	840,000	0.3	2020年9月24日
	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	1.2	2020年9月30日
	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	0.7	2020年9月30日
	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	0.6	2020年11月2日
	92物件 小計	140,983,012	54.8	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.1	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.6	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.7	2012年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.4	2013年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス天神東II	680,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス西公園	763,000	0.3	2013年8月7日	

	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013年8月7日
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	1.4	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.4	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.2	2014年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.8	2015年2月5日
	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	4,606,296	1.8	2015年2月5日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.4	2015年9月30日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.5	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.2	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.6	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	0.9	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.7	2018年8月2日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.5	2020年2月27日
	38 物件 小計	57,077,551	22.2	
	居住用施設 130 物件 小計	198,060,563	77.0	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.7	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.4	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.1	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.0	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.6	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.4	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.6	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.8	2018年3月1日
	グランダ門戸厄神	1,253,000 (注2)	0.5	2018年3月1日 2020年11月2日
	エクセレント西宮	971,000	0.4	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.4	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.8	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.1	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.7	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.6	2018年8月2日
	プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.2	2018年9月28日
	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.7	2019年3月1日
	せらび恵比寿	1,690,000	0.7	2019年6月3日
アルテ石屋川	1,061,000	0.4	2019年6月3日	

ヘルスケア施設 24 物件 小計	54,191,230	21.1	
ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	0.9	2020年3月2日
ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	1.0	2020年3月2日
宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.9	
156 物件 合計	257,211,793	100.0	

(注1) 取得（予定）価格は千円未満を切り捨てて、比率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 当初取得時の取得価格と追加取得時の取得（予定）価格の合計を記載しています。

# 新規取得物件の概要

## KDXレジデンス湘南台

評価タイプ **利便性**  
シングル



- 人口増加が継続する藤沢エリアの中核駅「湘南台」駅徒歩約3分の立地
- 3路線利用可能な「湘南台」駅から横浜駅まで約30分と、横浜への通勤に適したベッドタウンであるとともに、東京都心部までも約1時間と、都内への通勤も可能なエリアです
- 周辺には自動車メーカー、電子メーカーを始めとする大手企業の工場や、慶應義塾大学、日本大学等の大学のキャンパスも数多く集積しているため、幅広い単身者層から安定した賃貸需要が見込まれます



所在地	神奈川県藤沢市
賃貸可能戸数	104戸
取得価格	1,500百万円
鑑定評価額 (注1)	1,610百万円
鑑定NOI利回り (注1)	5.1%
竣工年月	2004年4月
交通	小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線・横浜市営地下鉄ブルーライン 湘南台駅 徒歩約3分



出所：藤沢市の公表値をもとに資産運用会社が作成

注1: 「鑑定評価額」は、2020年10月1日時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。

注2: 各年12月末時点（2020年のみ9月末時点）の人口を表示しています。