

平成 28 年 7 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 田中 晃
(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 本間 良輔
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 佐藤 啓介
TEL: 03-5623-8682

資産の取得に関するお知らせ (賃貸住宅合計5物件)

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 (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を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産： 下表のとおりです。
 (2) 売買契約締結日： 平成 28 年 7 月 26 日
 (3) 取得予定日： 平成 28 年 8 月 1 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^(注1) 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 ^(注2) |
|------|---------------|-----------|------------------------|
| T-70 | KDXレジデンス西麻布 | 不動産信託受益権 | 1,224,000 |
| T-71 | KDXレジデンス麻布仙台坂 | 不動産信託受益権 | 792,300 |
| T-72 | KDXレジデンス早稲田鶴巻 | 不動産信託受益権 | 561,000 |
| T-73 | KDXレジデンス文京湯島 | 不動産信託受益権 | 695,000 |
| T-74 | KDXレジデンス上石神井 | 不動産信託受益権 | 648,000 |
| 合計 | | | 3,920,300 |

(注1) 新規借入については本日現在検討中のため、新規借入の詳細等については取得時までに変更してお知らせします。

(注2) 「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に記載された各信託受益権の売買金額 (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. 取得の理由

本投資法人は、本資産運用会社の独自のネットワークを活用し、平成27年3月に取得予定資産を含む8物件のブリッジファンドを組成し取得予定資産等の取得に係る優先交渉権^(注1)を獲得しました。今般、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実手減するポートフォリオの分散と充実を図るため、優先交渉権の行使による取得予定資産の取得を決定しました。詳細については本日付で開示しております「本日付発表の資産の取得及び譲渡に関する補足説明資料」をご参照ください。なお、ブリッジファンドで保有していたその他3物件については第三者への外部売却を実施済みであり、本投資法人が保有するブリッジファンドに係る匿名組合出資持分は取得予定資産の取

得後に償還される予定です。

本投資法人は、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設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、投資主価値の最大化を目指しています。

(注1) 優先交渉権の詳細等については、平成27年3月18日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 取得予定資産の概要

(T-70) KDXレジデンス西麻布

| | | |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 物 件 名 称 | KDXレジデンス西麻布 | |
| 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 ^(注1) | 平成21年2月27日から平成37年3月31日 | |
| 前 所 有 者 | 合同会社ボヘミアン | |
| 所 在 地 ^(注2) | 東京都港区西麻布三丁目5番10号 | |
| 土 地 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 敷 地 面 積 | 362.90 m ² |
| | 用 途 地 域 | 近隣商業地域／第一種中高層住居専用地域 |
| | 建 ぺ い 率 ^(注3) | 80%/60% |
| | 容 積 率 ^(注3) | 400%/200% |
| 建 物 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 延 床 面 積 | 1,822.33 m ² |
| | 竣 工 年 月 | 平成20年2月 |
| | 用 途 | 共同住宅 |
| | タ イ プ ^(注4) | スモール・ファミリー |
| | 構 造 ・ 階 数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 |
| 賃 貸 可 能 戸 数 | 33戸 | |
| 設 計 会 社 | 株式会社デザイン・ファクトリー一級建築士事務所 | |
| 施 工 会 社 | 三井住友建設株式会社 東京建築支店 | |
| 建 築 確 認 機 関 | 財団法人日本建築設備・昇降機センター | |
| 地 震 P M L 値 ^(注5) | 7.34% | |
| 取 得 予 定 価 格 | 1,224,000 千円 | |
| 鑑 定 評 価 額 ^(注6) | 1,420,000 千円 | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| テ ナ ン ト の 内 容 | (平成28年6月30日現在) | |
| テ ナ ン ト の 内 容 | テナントの総数 ^(注7) | 1 |
| | 総賃料収入 ^(注8) | 6,005 千円 |
| | 敷金・保証金 ^(注9) | 10,697 千円 |
| | 賃貸戸数 ^(注10) | 32戸 |
| | 賃貸面積 ^(注11) | 1,316.75 m ² |
| | 賃貸可能面積 ^(注12) | 1,357.88 m ² |
| | 稼働率 ^(注13) | 97.0% |
| 担 保 設 定 の 有 無 | なし | |
| P M 会 社 ^(注14) | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | |
| マスターリース会社 ^(注15) | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | |
| マスターリース種別 ^(注16) | パススルー | |
| 契 約 期 間 ^(注17) | 平成28年8月1日から平成29年7月31日（予定） | |
| その他特筆すべき事項 | 該当事項はありません。 | |

| | |
|---------|---|
| 物 件 特 性 | <p>明治から大正時代にかけて住宅街として形成され、現在では、山の手の高級住宅街として都内でも有数な地位の高い土地にあります。東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約9分、「六本木」駅から徒歩約10分と都心部に位置しているため、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性も良好です。周辺には、「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」といった複合型商業施設等の生活利便施設が整い、「毛利庭園」や「有栖川宮記念公園」も徒歩圏と、住環境も兼ね揃えているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p> |
|---------|---|

- (注1) 取得予定資産の信託期間の満了日については、本投資法人の取得に伴い、信託受託者と合意のうえ平成38年8月末日に変更する予定です。以下同じです。
- (注2) 「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番(複数ある場合にはそのうちの番地)を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「建ぺい率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建ぺい率又は都市計画で定められる指定容積率を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「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(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)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5) 「地震PML値」は、SOMP0リスクアマネジメント株式会社が平成28年7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。以下同じです。
- (注6) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成28年7月1日です。以下同じです。
- (注7) 「テナントの総数」には、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、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8) 「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転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9) 「敷金・保証金」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(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。)の合計額を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要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、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を表示しています。ただし異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パススルー敷金・保証金等及び賃料保証敷金・保証金等の合計額を記載しています。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10) 「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11) 「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に表示された面積を記載しています。以下同じです。
- (注12) 「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(平成28年6月30日現在において、稼働していない床面積については、直近に当該床面積が稼働していた時点での賃貸借契約における契約賃貸面積、又は建物竣工図等をもとに算出した面積)を記載しています。以下同じです。
- (注13) 「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14) 「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15) 「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16) 「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場合又はエンドテナントがない場合については「-」と表示しています。以下同じです。

(注17) 取得予定日が変更された場合には、当該変更後の取得予定日が契約期間の始期となります。以下同じです。

(T-71) KDXレジデンス麻布仙台坂

| | | |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 物 件 名 称 | KDXレジデンス麻布仙台坂 | |
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 信 託 受 託 者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信 託 期 間 | 平成27年3月20日から平成37年3月31日 | |
| 前 所 有 者 | 合同会社ボヘミアン | |
| 所 在 地 | 東京都港区南麻布三丁目1番7号 | |
| 土 地 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 敷 地 面 積 | 283.33㎡ |
| | 用 途 地 域 | 近隣商業地域／第一種住居地域 |
| | 建 ぺ い 率 | 80%/60% |
| | 容 積 率 | 300%/300% |
| 建 物 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 延 床 面 積 | 1,220.43㎡ |
| | 竣 工 年 月 | 平成18年10月 |
| | 用 途 | 共同住宅 |
| | タ イ プ | シングル |
| | 構 造 ・ 階 数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下1階付9階建 |
| 賃 貸 可 能 戸 数 | 30戸 | |
| 設 計 会 社 | 有限会社現代工房建築設計事務所 | |
| 施 工 会 社 | 株式会社ピーエス三菱 東京建築支店 | |
| 建 築 確 認 機 関 | 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター | |
| 地 震 P M L 値 | 5.44% | |
| 取 得 予 定 価 格 | 792,300千円 | |
| 鑑 定 評 価 額 | 890,000千円 | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| テ ナ ント の 内 容 | (平成28年6月30日現在) | |
| テ ナ ント の 総 数 | 1 | |
| 総 賃 料 収 入 | 4,198千円 | |
| 敷 金 ・ 保 証 金 | 6,716千円 | |
| 賃 貸 戸 数 | 30戸 | |
| 賃 貸 面 積 | 853.45㎡ | |
| 賃 貸 可 能 面 積 | 878.50㎡ | |
| 稼 働 率 | 97.1% | |
| 担 保 設 定 の 有 無 | なし | |
| P M 会 社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | |
| マ ス タ ー リ ー ス 会 社 | アール・エー・アセット・マネジメント株式会社 | |
| マ ス タ ー リ ー ス 種 別 | パススルー | |
| 契 約 期 間 | 平成28年8月1日から平成29年7月31日 (予定) | |
| そ の 他 特 筆 す べ き 事 項 | 該当事項はありません。 | |

| | |
|---------|---|
| 物 件 特 性 | かつてこの坂の南側に松平陸奥守（仙台藩伊達家）の下屋敷があったことが由来とされる仙台坂の上に位置し、東京メトロ南北線及び都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約9分、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約9分と2駅3路線の利用が可能。「広尾」駅から「大手町」駅まで約18分、東京でも屈指の賑わいのある街「六本木」までは徒歩圏と交通利便性も高い一方で、閑静な高級住宅地として都内でも有数な地位の高い土地にあります。周辺には日本古来の林泉式の修景により、高雅な自然趣味の庭園となっている「有栖川宮記念公園」が近接し、居住の快適性にも優れているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。 |
|---------|---|

(T-72) KDXレジデンス早稲田鶴巻

| | | |
|-------------------|--------------------------|-------------------------|
| 物 件 名 称 | KDXレジデンス早稲田鶴巻 | |
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 信 託 受 託 者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信 託 期 間 | 平成27年3月20日から平成37年3月31日 | |
| 前 所 有 者 | 合同会社ボヘミアン | |
| 所 在 地 | 東京都新宿区早稲田鶴巻町574番地25 | |
| 土 地 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 敷 地 面 積 | 177.89 m ² |
| | 用 途 地 域 | 商業地域 |
| | 建 ぺ い 率 | 80% |
| 建 物 | 容 積 率 | 500% |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 延 床 面 積 | 1,027.05 m ² |
| | 竣 工 年 月 | 平成19年8月 |
| | 用 途 | 共同住宅 |
| | タ イ プ | シングル |
| | 構 造 ・ 階 数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 |
| | 賃 貸 可 能 戸 数 | 39戸 |
| 設 計 会 社 | 株式会社PLAN DO SEE 一級建築士事務所 | |
| 施 工 会 社 | 株式会社植木組 東京支店 | |
| 建 築 確 認 機 関 | 株式会社グッド・アイズ建築検査機構 | |
| 地 震 P M L 値 | 3.86% | |
| 取 得 予 定 価 格 | 561,000千円 | |
| 鑑 定 評 価 額 | 765,000千円 | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| テ ナ ント の 内 容 | (平成28年6月30日現在) | |
| | テ ナ ント の 総 数 | 1 |
| | 総 賃 料 収 入 | 3,023千円 |
| | 敷 金 ・ 保 証 金 | 4,696千円 |
| | 賃 貸 戸 数 | 33戸 |
| | 賃 貸 面 積 | 689.19 m ² |
| | 賃 貸 可 能 面 積 | 808.54 m ² |
| | 稼 働 率 | 85.2% |
| 担 保 設 定 の 有 無 | なし | |
| P M 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 |
| 契約期間 | 平成28年8月1日から平成29年7月31日（予定） |
| その他特筆すべき事項 | 該当事項はありません。 |
| 物件特性 | 東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅から徒歩約6分、東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約10分と2駅2路線の利用が可能で、「江戸川橋」駅から「大手町」駅まで約15分と主要ビジネス街への交通利便性が高い土地にあります。「早稲田大学」や「学習院女子大学」等の教育施設が集まり、都内有数の文教地区として認知度が高く、また、周辺にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設が整っており、「新江戸川公園」や桜の名所として有名な「戸山公園」等、豊かな緑に囲まれた居住快適性も兼ね備えているため、東京中心部に通勤・通学する単身世帯や学生等の安定した賃貸需要が見込まれます。 |

(T-73) KDXレジデンス文京湯島

| | | |
|-------------|------------------------|-------------------------|
| 物件名称 | KDXレジデンス文京湯島 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 平成27年3月20日から平成37年3月31日 | |
| 前所有者 | 合同会社ボヘミアン | |
| 所在地 | 東京都文京区湯島二丁目29番2号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 271.53 m ² |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 |
| | 建ぺい率 | 80% |
| | 容積率 | 400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 延床面積 | 1,107.93 m ² |
| | 竣工年月 | 平成18年1月 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | タイプ | シングル |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 |
| | 賃貸可能戸数 | 38戸 |
| 設計会社 | 株式会社グローバルコーポレーション | |
| 施工会社 | 佐伯建設工業株式会社 東京支店 | |
| 建築確認機関 | イーホームズ株式会社 | |
| 地震PML値 | 4.81% | |
| 取得予定価格 | 695,000千円 | |
| 鑑定評価額 | 854,000千円 | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| テナントの内容 | (平成28年6月30日現在) | |
| テナントの総数 | 1 | |
| 総賃料収入 | 3,871千円 | |
| 敷金・保証金 | 6,657千円 | |
| 賃貸戸数 | 37戸 | |
| 賃貸面積 | 917.89 m ² | |
| 賃貸可能面積 | 939.89 m ² | |
| 稼働率 | 97.7% | |
| 担保設定の有無 | なし | |

| | |
|------------|---|
| P M 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 |
| 契 約 期 間 | 平成 28 年 8 月 1 日から平成 29 年 7 月 31 日 (予定) |
| その他特筆すべき事項 | 該当事項はありません。 |
| 物 件 特 性 | 由来には諸説あり、一説には、江戸時代以前、現在の不忍池が海とつながっていたとされ、高台だった湯島の土地が「島」のように見えたからとも言われている「湯島」は、「湯島聖堂」を始め歴史的建造物が多く、江戸時代からの風情が残る都内でも有数な地位の高いエリアです。東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ丸の内線及び都営地下鉄大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩約 5 分に位置し、「湯島」駅から「大手町」駅までは約 5 分と、交通利便性も良好です。周辺には、凡そ 400 メートルに約 400 店舗が両側にひしめき賑わいを見せる「アメ横商店街連合会」(通称「アメ横」)まで徒歩圏と、生活利便施設が整い、博物館や美術館等、多くの文化施設が存在する「上野恩賜公園」も近接し居住快適性も兼ね備えているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。 |

(T-74) KDXレジデンス上石神井

| | | |
|---------------|------------------------------------|-------------------------|
| 物 件 名 称 | KDXレジデンス上石神井 | |
| 特 定 資 産 の 種 類 | 不動産信託受益権 | |
| 信 託 受 託 者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 信 託 期 間 | 平成 27 年 3 月 20 日から平成 37 年 3 月 31 日 | |
| 前 所 有 者 | 合同会社ボヘミアン | |
| 所 在 地 | 東京都練馬区上石神井一丁目 18 番 5 号 | |
| 土 地 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 敷 地 面 積 | 743.97 m ² |
| | 用 途 地 域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 建 ぺ い 率 | 50% |
| 建 物 | 容 積 率 | 150% |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 延 床 面 積 | 1,400.72 m ² |
| | 竣 工 年 月 | 平成 19 年 6 月 |
| | 用 途 | 共同住宅 |
| | タ イ プ | シングル |
| 賃 貸 可 能 戸 数 | 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 | 47 戸 |
| 設 計 会 社 | 株式会社いしばし設計 | |
| 施 工 会 社 | 三平建設株式会社 | |
| 建 築 確 認 機 関 | 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター | |
| 地 震 P M L 値 | 11.79% | |
| 取 得 予 定 価 格 | 648,000 千円 | |
| 鑑 定 評 価 額 | 735,000 千円 | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 取得後の担保設定の有無 | なし | |
| テ ナ ント の 内 容 | (平成 28 年 6 月 30 日現在) | |
| テ ナ ント の 内 容 | テ ナ ント の 総 数 | 1 |
| | 総 賃 料 収 入 | 3,461 千円 |
| | 敷 金 ・ 保 証 金 | 5,955 千円 |

| | |
|------------|---|
| 賃貸戸数 | 43戸 |
| 賃貸面積 | 944.17 m ² |
| 賃貸可能面積 | 1,032.18 m ² |
| 稼働率 | 91.5% |
| 担保設定の有無 | なし |
| P M 会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ |
| マスターリース会社 | 株式会社タイセイ・ハウジープロパティ |
| マスターリース種別 | パススルー |
| 契約期間 | 平成28年8月1日から平成29年7月31日（予定） |
| その他特筆すべき事項 | 該当事項はありません。 |
| 物件特性 | 西武新宿線「上石神井」駅から徒歩約4分、「上石神井」駅から「大手町」まで約32分と東京中心部への交通利便性が高い土地にあります。この地で井戸を掘ったところ、細長い棒状の石（石剣とも呼ばれる）が見つかり、これを石神（イシガミ）として祀り、石神の見つかった井戸が地名の由来とされる「石神井」は、鎌倉時代にはこの地名が書付けされていたとされる歴史あるエリアです。周辺には、駅を中心に四方八方に広がりを見せる約200店舗がひしめく「上石神井商店街」等の生活利便施設が揃っており、武蔵野三大湧水池として知られる三宝寺池で有名な「石神井公園」を始め、武蔵野の自然が残る広大な公園に囲まれ、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。 |

4. 売主の概要

| | |
|-----------------------|---|
| 名 称 | 合同会社ボヘミアン |
| 所在地 | 東京都中央区日本橋兜町6番5号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人ボヘミアン 職務執行者 飯塚和正 |
| 事業内容 | 1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務 |
| 資本金 | 金100万円 |
| 設立年月日 | 平成27年2月20日 |
| 純資産 | 売主より同意を得られなかったため、非開示とします。 |
| 総資産 | 売主より同意を得られなかったため、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 | 本投資法人は当該会社に対して匿名組合出資持分130百万円を出資しています。また、本資産運用会社の親会社であるケネディクス株式会社（以下、「KDX」という。）が、当該会社に対して70百万円の匿名組合出資をしています。 |
| 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の間には、特筆すべき人的関係はありません。 |
| 取引関係 | 上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、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、KDXが当該会社よりアセットマネジメント業務を受託しています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、「投信法上の利害関係人等」には該当しませんが、「本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に |

| | |
|--|-----------------|
| | 定める利害関係者に該当します。 |
|--|-----------------|

5. 物件取得者等の状況

- (T-70) KDXレジデンス西麻布
- (T-71) KDXレジデンス麻布仙台坂
- (T-72) KDXレジデンス早稲田鶴巻
- (T-73) KDXレジデンス文京湯島
- (T-74) KDXレジデンス上石神井

| | 前所有者 | 前々所有者 |
|-------------------------|--|---------------|
| 会社名 | 合同会社ボヘミアン | 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 | — |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | — |
| 取得時期 | 平成27年3月20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。 | — |

6. 媒介の概要

本取得に係る該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得は、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基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、レジデンシャル・リート本部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、本物件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

取得予定資産に係る構造計算書の妥当性について第三者による調査を実施しており、取得予定資産について、設計者の故意により構造計算の改竄が行われている疑いは認められず、また、構造設計に関して、建築基準法及び施行令等の耐震上の規定に適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を株式会社ハイ国際コンサルタントから得ています。

9. 今後の見通し

本取引における取得予定日は平成28年8月1日であり、本投資法人の平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書の概要

| 物件名 | KDXレジデンス西麻布 | |
|------------|----------------|-------------------------------------|
| 鑑定評価額 | 1,420,000,000円 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成28年7月1日 | |
| (単位：円) | | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,420,000,000 | 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 | 1,440,000,000 | 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 | 75,722,000 | |

| | | |
|------------------------------------|---------------|--|
| 可能総収益 | 79,297,000 | 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 | 3,575,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 13,955,000 | |
| 維持管理費 | 1,948,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | 1,200,000 | 過年度の実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 1,122,000 | 過年度の実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定 |
| PM フィー | 1,457,000 | 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 2,788,000 | 類似不動産の賃貸条件等を参考に、過年度実績をもとに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上 |
| 公租公課 | 4,961,000 | 平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上 |
| 損害保険料 | 71,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 408,000 | インターネット利用料等を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 61,767,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 141,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,467,000 | 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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 60,441,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.2% | 対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 1,400,000,000 | |
| 割引率 | 4.0% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.4% | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格 | 1,410,000,000 | |
| 土地比率 | 77.6% | |
| 建物比率 | 22.4% | |

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

※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 レジデンス西麻布 |
| 鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入) | 5.0% |

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | KDXレジデンス麻布仙台坂 |
| 鑑定評価額 | 890,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 |

(単位：円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|-------------|--|
| 収益価格 | 890,000,000 | 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 | 903,000,000 | 中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1) 運営収益 | 51,375,000 | |
| 可能総収益 | 53,516,000 | 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 | 2,141,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 11,724,000 | |
| 維持管理費 | 3,500,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | 700,000 | 過年度の実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 732,000 | 過年度の実績額、類似不動産の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 | 998,000 | 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 2,030,000 | 類似不動産の賃貸条件等を参考に、過年度実績をもとに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上 |
| 公租公課 | 3,063,000 | 平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上 |
| 損害保険料 | 47,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 654,000 | インターネット利用料等を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 39,651,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 135,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 963,000 | 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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 38,823,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.3% | 対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 877,000,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格 | 869,000,000 | |
| 土地比率 | 80.4% | |
| 建物比率 | 19.6% | |

| | |
|----------------------------|--|
| 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 | KDXレジデンス麻布仙台坂 |
| 鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入) | 5.0% |

| | |
|-----|----------------|
| 物件名 | KDX レジデンス早稲田鶴巻 |
|-----|----------------|

| | |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 765,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 |

(単位：円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|-------------|--|
| 収益価格 | 765,000,000 | 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 | 770,000,000 | 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 | 43,288,000 | |
| 可能総収益 | 45,092,000 | 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | 1,804,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 9,134,000 | |
| 維持管理費 | 2,816,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | 700,000 | 過年度の実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 614,000 | 類似不動産の水準等を考慮のうえ査定 |
| PM フィー | 834,000 | 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 1,373,000 | 類似不動産の賃貸条件等を参考に、過年度実績をもとに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上 |
| 公租公課 | 1,983,000 | 平成 28 年度評価額等に基づいて査定 |
| 損害保険料 | 42,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 772,000 | インターネット利用料等を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 34,154,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 127,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 861,000 | 毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 33,420,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.3% | 対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 753,000,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格 | 486,000,000 | |
| 土地比率 | 61.2% | |
| 建物比率 | 38.8% | |

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

※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 レジデンス早稲田鶴巻 |
| 鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入) | 6.1% |

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | KDX レジデンス文京湯島 |
| 鑑定評価額 | 854,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 |

(単位：円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|-------------|--|
| 収益価格 | 854,000,000 | 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 | 866,000,000 | 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 | 47,401,000 | |
| 可能総収益 | 49,376,000 | 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | 1,975,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 8,479,000 | |
| 維持管理費 | 1,568,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | 650,000 | 過年度の実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 757,000 | 過年度の実績額、類似不動産の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 | 913,000 | 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 1,740,000 | 類似不動産の賃貸条件等を参考に、過年度実績をもとに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上 |
| 公租公課 | 2,348,000 | 平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上 |
| 損害保険料 | 47,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 456,000 | インターネット利用料等を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 38,922,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 134,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 970,000 | 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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 38,086,000 | |
| (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に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性或類似不動産の取引利回り等を勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 841,000,000 | |
| 割引率 | 4.2% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等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 | 699,000,000 | |
| 土地比率 | 70.6% | |
| 建物比率 | 29.4% | |

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

※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 レジデンス文京湯島 |
| 鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入) | 5.6% |

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名 | KDX レジデンス上石神井 |
| 鑑定評価額 | 735,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 平成 28 年 7 月 1 日 |

(単位：円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|-------------|--|
| 収益価格 | 735,000,000 | 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 | 744,000,000 | 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 | 45,888,000 | |
| 可能総収益 | 47,814,000 | 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | 1,926,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 9,919,000 | |
| 維持管理費 | 2,000,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して査定 |
| 水道光熱費 | 750,000 | 過年度の実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して査定 |
| 修繕費 | 837,000 | 過年度の実績額、類似不動産の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 | 877,000 | 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を参考に査定 |
| テナント募集費用等 | 1,762,000 | 類似不動産の賃貸条件等を参考に、過年度実績をもとに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上 |
| 公租公課 | 3,245,000 | 平成 28 年度課税標準額等に基づいて計上 |
| 損害保険料 | 53,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 395,000 | インターネット利用料を計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 35,969,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 100,000 | 運用利回りを 2.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 1,100,000 | 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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 34,969,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.7% | 対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産の取引利回り等を勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 726,000,000 | |
| 割引率 | 4.5% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等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 | 614,000,000 | |
| 土地比率 | 67.4% | |
| 建物比率 | 32.6% | |

| | |
|----------------------------|--|
| 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 | KDX レジデンス上石神井 |
| 鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入) | 5.6% |

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（平成28年11月1日時点）

*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

*本投資法人のホームページアドレス：<http://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 | T-70 KDXレジデンス 西麻布 | T-71 KDXレジデンス 麻布仙台坂 | T-72 KDXレジデンス 早稲田鶴巻 |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 調査業者 | 株式会社ハイ国際コン サルタント | 株式会社ハイ国際コン サルタント | 株式会社ハイ国際コン サルタント |
| 調査書年月 | 平成28年4月 | 平成28年4月 | 平成28年4月 |
| 今後1年間に必要とさ れる修繕費 | 370 | 1,040 | 950 |
| 今後2～12年間に必要 と想定される修繕費 | 52,710 | 49,310 | 42,700 |
| 再調達価格 | 401,800 | 262,500 | 236,800 |

| 物件名 | T-73 KDXレジデンス 文京湯島 | T-74 KDXレジデンス 上石神井 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 調査業者 | 株式会社ハイ国際コン サルタント | 株式会社ハイ国際コン サルタント |
| 調査書年月 | 平成28年4月 | 平成28年4月 |
| 今後1年間に必要とさ れる修繕費 | 1,250 | 390 |
| 今後2～12年間に必要 と想定される修繕費 | 45,220 | 52,020 |
| 再調達価格 | 266,800 | 296,400 |

※上記の調査業者は、下記内容の建物状況評価を実施しています。

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

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図
T-70 KDXレジデンス西麻布



T-72 KDXレジデンス早稲田鶴巻



T-73 KDXレジデンス文京湯島



T-74 KDXレジデンス上石神井



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表（平成28年11月1日時点）

| 地域 | 物件名称 | 取得（予定）価格 （千円） <small>（注1）</small> | 比率 ^{（注1）} （%） | 取得（予定）日 |
|--------------|----------------|---|---------------------------|------------|
| 東京経済圏 | KDX代官山レジデンス | 4,700,000 | 3.0 | 平成24年5月1日 |
| | KDX大伝馬レジデンス | 1,775,000 | 1.1 | 平成24年5月1日 |
| | KDX岩本町レジデンス | 822,000 | 0.5 | 平成24年5月1日 |
| | KDX文京千石レジデンス | 1,488,000 | 1.0 | 平成24年5月1日 |
| | KDX吾妻橋レジデンス | 650,000 | 0.4 | 平成24年5月1日 |
| | KDX志村坂上レジデンス | 2,830,000 | 1.8 | 平成24年5月1日 |
| | コスモハイム元住吉（底地） | 1,750,000 | 1.1 | 平成24年4月26日 |
| | KDX武蔵中原レジデンス | 637,000 | 0.4 | 平成24年5月1日 |
| | KDX千葉中央レジデンス | 1,480,000 | 1.0 | 平成24年5月1日 |
| | KDX川口幸町レジデンス | 1,150,000 | 0.7 | 平成24年5月1日 |
| | KDXレジデンス白金I | 3,000,000 | 1.9 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス白金II | 2,800,000 | 1.8 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス南青山 | 2,230,000 | 1.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス南麻布 | 2,080,000 | 1.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス芝公園 | 1,781,000 | 1.2 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス麻布イースト | 1,560,000 | 1.0 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス高輪 | 770,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス西原 | 1,450,000 | 0.9 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス代官山II | 730,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス千駄ヶ谷 | 650,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス日本橋水天宮 | 3,240,000 | 2.1 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス日本橋箱崎 | 1,147,000 | 0.7 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス東新宿 | 3,270,000 | 2.1 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス四谷 | 2,260,000 | 1.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス西新宿 | 1,000,000 | 0.6 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス神楽坂 | 720,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス二子玉川 | 1,250,000 | 0.8 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス駒沢公園 | 920,000 | 0.6 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス三宿 | 760,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス用賀 | 700,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス下馬 | 600,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | ラフィネ南馬込 | 1,250,000 | 0.8 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス雪谷大塚 | 1,050,000 | 0.7 | 平成25年8月7日 |
| KDXレジデンス田園調布 | 1,000,000 | 0.6 | 平成25年8月7日 | |
| KDXレジデンス多摩川 | 776,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 | |
| KDXレジデンス門前仲町 | 773,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 | |
| KDXレジデンス御徒町 | 850,000 | 0.6 | 平成25年8月7日 | |
| KDXレジデンス元浅草 | 800,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 | |

| | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|-----------|------------|-------------|
| 東京経済圏 | KDXレジデンス板橋本町 | 620,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス小豆沢 | 550,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス東武練馬 | 420,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス横浜関内 | 800,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス宮前平 | 999,000 | 0.6 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス町田 | 1,800,000 | 1.2 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス錦糸町 | 1,350,000 | 0.9 | 平成26年3月28日 |
| | KDXレジデンス日本橋浜町 | 996,000 | 0.6 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス日本橋人形町 | 530,000 | 0.3 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス自由が丘 | 1,268,000 | 0.8 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス戸越 | 3,745,000 | 2.4 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス品川シーサイド | 2,593,000 | 1.7 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス大島 | 1,857,000 | 1.2 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス大山 | 2,679,000 | 1.7 | 平成26年8月7日 |
| | KDXレジデンス半蔵門 | 4,832,000 | 3.1 | 平成27年2月5日 |
| | ビーサイト秋葉原 | 850,000 | 0.6 | 平成27年2月5日 |
| | ビュロー神楽坂 | 1,360,000 | 0.9 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス千駄木 | 2,200,000 | 1.4 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス成城 | 1,400,000 | 0.9 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス秋葉原 | 1,250,000 | 0.8 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス入谷 | 1,062,000 | 0.7 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス立川 | 3,026,200 | 2.0 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス鶴見 | 1,050,000 | 0.7 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス森下千歳 | 1,100,000 | 0.7 | 平成27年6月1日 |
| | KDXレジデンス赤坂 | 1,150,000 | 0.7 | 平成27年9月30日 |
| | KDXレジデンス神田 | 700,000 | 0.5 | 平成27年9月30日 |
| | KDXレジデンス恵比寿 | 2,845,000 | 1.8 | 平成27年10月30日 |
| | KDXレジデンス西馬込 | 1,130,000 | 0.7 | 平成28年8月30日 |
| | KDXレジデンス西麻布 | 1,224,000 | 0.8 | 平成28年8月1日 |
| | KDXレジデンス麻布仙台坂 | 792,300 | 0.5 | 平成28年8月1日 |
| | KDXレジデンス早稲田鶴巻 | 561,000 | 0.4 | 平成28年8月1日 |
| | KDXレジデンス文京湯島 | 695,000 | 0.4 | 平成28年8月1日 |
| | KDXレジデンス上石神井 | 648,000 | 0.4 | 平成28年8月1日 |
| | KDXレジデンス新大塚 ^(注2) | 764,000 | 0.5 | 平成28年11月1日 |
| KDXレジデンス桜上水 ^(注2) | 894,000 | 0.6 | 平成28年11月1日 | |
| KDXレジデンス両国 ^(注2) | 842,000 | 0.5 | 平成28年11月1日 | |
| 74物件 小計 | 107,281,500 | 69.5 | | |
| 地方経済圏 | KDX豊平三条レジデンス ^(注2) | - | - | 平成24年5月1日 |
| | KDX定禅寺通レジデンス | 1,015,000 | 0.7 | 平成24年5月1日 |
| | KDX泉レジデンス | 1,120,000 | 0.7 | 平成24年5月1日 |
| | KDX千早レジデンス | 1,080,000 | 0.7 | 平成24年5月1日 |

| | | | | |
|-------|----------------------------|-------------|-------|-------------|
| 地方経済圏 | KDX堺筋本町レジデンス | 2,910,000 | 1.9 | 平成24年5月1日 |
| | KDX新町レジデンス | 1,015,000 | 0.7 | 平成24年5月1日 |
| | KDX宝塚レジデンス | 1,510,000 | 1.0 | 平成24年5月1日 |
| | KDX清水レジデンス | 1,680,000 | 1.1 | 平成24年5月1日 |
| | KDXレジデンス大通公園 | 765,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス菊水四条 | 830,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス豊平公園 | 445,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス上杉 ^(注2) | - | - | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス一番町 | 530,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス勾当台 | 520,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス泉中央 | 480,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス東桜I | 2,350,000 | 1.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス東桜II | 900,000 | 0.6 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス神宮前 | 840,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス西大路 | 813,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス西院 | 440,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス難波 | 1,410,000 | 0.9 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス難波南 | 1,350,000 | 0.9 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス新大阪 | 510,000 | 0.3 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス茨木I・II | 1,275,000 | 0.8 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス豊中南 | 740,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス守口 | 551,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス三宮 | 1,080,000 | 0.7 | 平成25年8月7日 |
| | 芦屋ロイヤルホームズ | 1,360,000 | 0.9 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス舟入幸町 | 588,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス天神東II | 680,000 | 0.4 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス西公園 | 763,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | KDXレジデンス平尾浄水町 | 760,000 | 0.5 | 平成25年8月7日 |
| | メロディーハイム御殿山 | 400,000 | 0.3 | 平成26年8月7日 |
| | レオパレスFlat 新栄 | 3,500,000 | 2.3 | 平成26年11月28日 |
| | KDXレジデンス甲南山手 | 973,000 | 0.6 | 平成26年11月14日 |
| | KDXレジデンス本町橋 | 3,201,000 | 2.1 | 平成26年12月18日 |
| | KDXレジデンス南草津 | 1,974,666 | 1.3 | 平成27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 | 3.0 | 平成27年2月5日 |
| | KDXレジデンス南三条 | 915,000 | 0.6 | 平成27年9月30日 |
| | セレニテ北久宝寺 | 1,290,740 | 0.8 | 平成27年10月27日 |
| | 38物件 小計 | 47,170,703 | 30.5 | |
| | 112物件 総計 | 154,452,203 | 100.0 | |

(注1) 取得(予定)価格は千円未満を切り捨て、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) KDXレジデンス新大塚、KDXレジデンス桜上水及びKDXレジデンス両国の取得並びにKDX豊平三条レジデンス及びKDXレジデンス上杉の譲渡については、本日付「資産の取得(賃貸住宅合計3物

件) 及び譲渡 (賃貸住宅合計 2 物件) に関するお知らせ」をご参照ください。