

平成 29 年 8 月 29 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

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下「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（匿名組合出資持分）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. 取得の概要

(1) 取得予定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする劣後匿名組合出資持分
(2) 取得予定資産の名称	合同会社トロピック・ツー 劣後匿名組合出資持分
(3) 信託対象不動産 <sup>(注1)</sup>	KDXレジデンス阿佐ヶ谷 KDXレジデンス日吉 セレニテ神戸元町 (以下、これら3物件を個別に又は総称して「本物件」といいます。)
(4) 出資金額	130,000千円（匿名組合出資金等総額の約7.3%） <sup>(注2)</sup>
(5) 契約締結予定日	平成29年8月29日
(6) 出資持分取得予定日	平成29年8月30日
(7) 出資持分取得資金	自己資金
(8) 決済方法	出資持分取得予定日に全額支払

(注1) 匿名組合の営業者である合同会社トロピック・ツーは、本取得に併せてセレニテ神戸元町を除く2物件の名称を変更することを予定しています。本日時点の取得予定資産の名称の開示については営業者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。

(注2) 「匿名組合出資金等総額」とは、優先匿名出資組合出資及び劣後匿名組合出資の合計をいいます。詳細は後記「3. 本匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

以下、上記取得予定資産を「本匿名組合出資持分」といいます。

2. 取得の理由

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、将来的な資産規模の機動的な成長と追加的な収益機会を確保するため、本取得を決定しました。

本物件は本資産運用会社が独自のルートで情報収集を行うことにより探索した不動産です。スポンサーのサポートによりブリッジファンドを組成し本取得を行うことで、将来の機動的な投資機会を確保します。

本投資法人は、本取得に伴い本物件の取得に係る優先交渉権を獲得します。かかる優先交渉権の獲得により、本投資法人は本物件を取得する義務を負うことはありませんが、優先交渉権の行使により機動的に優良な賃貸住宅を取得する機会を確保することができることとなり、中長期的な観点

から、本投資法人の資産規模の拡大と収益性の向上に資するものと考えています。

加えて、本投資法人は本物件からの賃料収入等を原資とする利益を匿名組合分配金として受領することになり、追加的な投資収益が期待できます。

なお、本取得の決定に際しては、本物件について以下の点を評価しました。

物件名	物件特性
KDXレジデンス 阿佐ヶ谷	JR中央本線「阿佐ヶ谷」駅から徒歩約3分と、居住エリアとして人気の高い中央線の駅至近という希少な立地です。「阿佐ヶ谷」駅からは、中央線快速を利用して「新宿」駅まで約11分、「東京」駅まで約25分と、主要ターミナル駅に乗り換えなしでアクセスすることができます。加えて、「阿佐ヶ谷」駅では東京メトロ東西線との相互乗り入れが行われていることや、徒歩約8分の東京メトロ丸ノ内線「南阿佐ヶ谷」駅も利用可能なことから、地下鉄網へのアクセスも良好であり、本物件は高い交通利便性を有しています。さらに、本物件至近には、約700mに渡って250前後もの多様な商店が軒を連ねる都内有数の商店街「阿佐谷パールセンター」が存在するなど、商業集積度が高く、生活利便性の観点でも優れた立地となっています。また、「阿佐ヶ谷」駅周辺は「阿佐谷七夕まつり」や「阿佐谷ジャズストリート」といった人気イベントが毎年開催されていることでも知られ、文化的側面でも魅力のある地域となっています。賑わいと暮らしやすさを兼ね備えた本物件の立地は、賃貸住宅としての高い魅力を有しており、幅広い年齢層の単身世帯又は夫婦世帯から安定した賃貸需要が見込まれます。
KDXレジデンス日吉	1889年（明治22年）の7村合併の時に、金蔵寺（横浜市港北区日吉本町二丁目）の裏にあった日吉権現（現在の日枝神社の分霊）にちなんで名づけられたことが由来とされる「日吉」は、1908年（明治41年）に現在のJR横浜線、1926年（大正15年）には現在の東急東横線が開通したことにより、横浜市の内陸部としてはいち早く市街化が始まった、地位の高い閑静な住宅街です。周辺には2018年（平成30年）の街開きに向けて産官学が一体となって開発を進める次世代都市型スマートシティ「Tsunashimaサステイナブル・スマートタウン」を始め5つの再開発計画が進んでおり、2022年（平成34年）度下期には、日吉駅にて相鉄本線と東急東横線の相互直通運転の開業が予定されているなど、今後、数年で大きく街が変わるエリアです。東急東横線、東急目黒線及び横浜市営地下鉄の2社3路線が乗り入れる「日吉」駅から徒歩約15分に位置し、最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「渋谷」駅まで約22分、「横浜」駅まで約12分と交通利便性も高いことから、都心又は横浜の中心部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ます。
セレニテ神戸元町	神戸開港150年と「港」とともに発展を遂げ、神戸外国人居留地の名残を今に留める歴史的建造物が立ち並ぶ神戸元町エリアは、海と山に囲まれ居住快適性に優れた神戸でも非常に地位の高い土地です。阪神電鉄本線及びJR東海道本線「元町」駅から徒歩約5分、神戸のターミナル駅である「三宮」駅も徒歩圏に位置し、最寄り駅から「大阪」駅まで約29分と非常に高い交通利便性も有しています。周辺には、創業100年を超える老舗店舗を始め様々な業種の約300店舗が全長約1.2Kmにわたってひしめき、賑わいを見せる「神戸元町商店街」等の生活利便施設も充実しており、また、日本三大チャイナタウンの一つである「南京町」や神戸ポートタワーで有名な「メリケンパーク」、「神戸ハーバーランド」も徒歩圏と、居住快適性と生活環境を兼ね備えていることから、最寄り駅周辺の就業者に加え、大阪や神戸の中心部に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。

### 3. 本匿名組合出資持分の概要

営業者名	合同会社トロピック・ツー
匿名組合契約の有効期間	平成32年8月31日まで
匿名組合出資の総額	1,780百万円

匿名組合の概要	合同会社トロピック・ツー	
	<p>(資産) 不動産信託受益権等<sup>(注1)</sup>： 7,260百万円(予定)</p>	<p>(負債) ノンリコース・ローン： 5,480百万円(予定)</p> <p>(匿名組合出資金等)<sup>(注2)</sup> 優先匿名組合出資： 250百万円(予定)</p> <p>劣後匿名組合出資： 1,530百万円(予定)</p>
<p>(注1) 不動産信託受益権等は、組成コスト及び建物消費税相当額等を含みます。なお、本物件の不動産鑑定評価額の合計額は7,180百万円です。</p>		
<p>(注2) 匿名組合出資金等総額のうち、本投資法人は130百万円(約7.3%)を出資(劣後匿名組合出資)する予定です。</p>		
<p>計算期間： 毎年3月1日から5月末日、6月1日から8月末日、9月1日から11月末日、12月1日から翌年2月末日までの各3ヶ月間です。但し、最初の計算期間は、平成29年8月31日から平成29年11月末日までとし、最後の計算期間の末日は匿名組合契約の終了日までとなります。</p>		
<p>損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から利益が生じた場合、優先匿名組合員に対して原則として当該計算期間の初日における優先匿名組合員の出資金残高に所定の料率を乗じた金額まで分配し、残額を損益分配割合に応じて各劣後匿名組合員に分配します。また、各計算期間において匿名組合事業から損失が生じた場合、営業者は、各匿名組合員の出資額を限度として、まず劣後匿名組合員に損益分配割合に応じて分配し、劣後匿名組合員に分配できない損失を、次に優先匿名組合員に分配します。全匿名組合員に分配できない損失については営業者に分配されます。なお、匿名組合事業から生じる利益がある場合で、営業者及び各匿名組合員において負担した未処理の累積損失額がある場合には、当該利益はまず営業者の、次に優先匿名組合員の累積損失額に充当し、優先組合員に対する利益の分配後の残額があったときには劣後匿名組合員の累積損失額に充当されます。</p>		
<p>本投資法人による本取得と同日付で、ケネディクス株式会社(以下「KDX」といいます。)が合同会社トロピック・ツーのアセット・マネジメント業務を受託します。なお、KDXは本資産運用会社の親法人であり、「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」に該当します。</p>		
優先交渉権の概要	<p>期間： 平成29年8月31日から平成31年2月28日までの間(以下「優先交渉期間」といいます。)</p> <p>権利の内容： 営業者に対して希望する売買実行日及び購入希望価格を記載した書面により本物件の購入希望の通知を行うことで、優先的に本物件の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます(ただし、本物件すべてを一括して購入する場に限りません。)。営業者は、優先交渉期間中、原則として、事前の書面による承諾なく、本投資法人及び本資産運用会社以外の者に対して、本物件の売却、売却のための契約の締結又はその交渉、及び売</p>	

	<p>却を目的とする本物件等の情報の開示を行わないものとされています。</p> <p>優先交渉期間経過後又は一定事由が発生した場合、営業者は、第三者に対して本物件の売却等を行うことができます。この場合、営業者は、平成 31 年 8 月 31 日までの期間においては、原則として、第三者に対する売却等を開始するにあたってその旨を本投資法人に通知し、かかる通知を本投資法人が受領した後 15 日以内に、本投資法人が一定の条件を満たす売買価格にて買い受ける旨の購入希望通知を営業者に通知した場合には、営業者は、原則として、本物件を本投資法人に対して売却するものとされています。</p> <p>また、営業者は、第三者に対して売却を実行するにあっても、本投資法人に対して、第三者に対する売買価格等の条件を通知する義務があり、かかる通知を本投資法人が受領した後 15 日以内に、本投資法人が、当該売買価格等の条件と同等の条件で買い受ける旨の購入希望通知を提出した場合には、一定の条件を満たす限り、本投資法人に対して売却を行うものとされています。</p> <p>購入条件：</p> <p>優先交渉期間中における優先交渉権に基づく本物件の購入に関しては、以下の条件を全て満たすものとされています。</p> <p>① 売買実行日が優先交渉期間の末日までの期間であること。</p> <p>② 購入希望価格が、営業者の目標内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額であること。</p> <p>その他：</p> <p>本優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、将来的に本物件の取得義務を負うものではありません。また、本優先交渉権に基づく本物件の取得にあたっては、営業者との合意が条件となります。</p>
--	---

#### 4. 本物件の概要

物 件 名 称	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者 <sup>(注 1)</sup>	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 <sup>(注 1)</sup>	平成 23 年 6 月 29 日から平成 36 年 9 月 30 日	
前 所 有 者	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
所 在 地 <sup>(注 2)</sup>	東京都杉並区阿佐谷南一丁目 47 番 24 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	822.00 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域／第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率 <sup>(注 3)</sup>	80%/60%
	容 積 率 <sup>(注 3)</sup>	500%/200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,337.01 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成 12 年 2 月
	用 途	銀行・共同住宅
	タ イ プ <sup>(注 4)</sup>	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
賃 貸 可 能 戸 数	44 戸 (店舗 1 戸を含みます。)	
設 計 会 社	株式会社環境設計連合一級建築士事務所	
施 工 会 社	不動建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	東京都杉並区	
地 震 P M L 値 <sup>(注 5)</sup>	10.11%	
鑑 定 評 価 額 <sup>(注 6)</sup>	2,080,000 千円	

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	(平成29年7月31日現在)
テナントの総数 <sup>(注7)</sup>	1
総賃料収入 <sup>(注8)</sup>	営業者の同意を得られていないため非開示としています。
敷金・保証金 <sup>(注9)</sup>	営業者の同意を得られていないため非開示としています。
賃貸戸数 <sup>(注10)</sup>	43戸
賃貸面積 <sup>(注11)</sup>	1,953.05 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積 <sup>(注12)</sup>	1,996.08 m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注13)</sup>	97.8%
PM会社 <sup>(注14)</sup>	東急住宅リース株式会社
マスターリース会社 <sup>(注15)</sup>	東急住宅リース株式会社
マスターリース種別 <sup>(注16)</sup>	パススルー
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。

物件名称	KDXレジデンス日吉	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者 <sup>(注17)</sup>	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間 <sup>(注17)</sup>	平成29年8月31日から平成39年8月31日	
前所有者	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
所在地 <sup>(注2)</sup>	神奈川県横浜市港北区日吉七丁目17番35号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	3,271.00 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率 <sup>(注3)</sup>	60%
	容積率 <sup>(注3)</sup>	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	6,390.51 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成8年9月
	用途	共同住宅
	タイプ <sup>(注4)</sup>	ファミリー
	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	92戸(事務所1戸を含みます。)	
設計会社	株式会社松村組/株式会社九段建築研究所	
施工会社	株式会社松村組	
建築確認機関	神奈川県横浜市	
地震PML値 <sup>(注5)</sup>	3.26%	
鑑定評価額 <sup>(注6)</sup>	2,560,000千円	
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	(平成29年7月31日現在)	
テナントの総数 <sup>(注7)</sup>	1	
総賃料収入 <sup>(注8)</sup>	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
敷金・保証金 <sup>(注9)</sup>	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
賃貸戸数 <sup>(注10)</sup>	81戸	
賃貸面積 <sup>(注11)</sup>	5,394.19 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積 <sup>(注12)</sup>	6,131.93 m <sup>2</sup>	
稼働率 <sup>(注13)</sup>	88.0%	
PM会社 <sup>(注14)</sup>	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 <sup>(注15)</sup>	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 <sup>(注16)</sup>	パススルー	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

物 件 名 称	セレニテ神戸元町	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者 <sup>(注18)</sup>	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 <sup>(注18)</sup>	平成29年8月31日から平成39年8月31日	
前 所 有 者	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
所 在 地 <sup>(注2)</sup>	兵庫県神戸市中央区海岸通3丁目1番22	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	639.91 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率 <sup>(注3)</sup>	80%
	容 積 率 <sup>(注3)</sup>	600%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	4,134.91 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成29年2月
	用 途	共同住宅・店舗
	タ イ プ <sup>(注4)</sup>	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
賃 貸 可 能 戸 数	138戸 (店舗1戸を含みます。)	
設 計 会 社	スナダ建設株式会社一級建築士事務所	
施 工 会 社	スナダ建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	株式会社国際確認検査センター	
地 震 P M L 値 <sup>(注5)</sup>	6.79%	
鑑 定 評 価 額 <sup>(注6)</sup>	2,540,000千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容	(平成29年7月31日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数 <sup>(注7)</sup>	1	
総 賃 料 収 入 <sup>(注8)</sup>	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
敷 金 ・ 保 証 金 <sup>(注9)</sup>	営業者の同意を得られていないため非開示としています。	
賃 貸 戸 数 <sup>(注10)</sup>	138戸	
賃 貸 面 積 <sup>(注11)</sup>	3,787.85 m <sup>2</sup>	
賃 貸 可 能 面 積 <sup>(注12)</sup>	3,787.85 m <sup>2</sup>	
稼 働 率 <sup>(注13)</sup>	100.0%	
P M 会 社 <sup>(注14)</sup>	株式会社長谷工ライブネット	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 <sup>(注15)</sup>	株式会社長谷工ライブネット	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 <sup>(注16)</sup>	パススルー	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	

(注1) 信託期間の満了日については、営業者による本物件の取得に伴い、信託受託者と合意のうえ平成39年8月末日に変更する予定です。

(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また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。

(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または都市計画で定められる指定容積率を記載しています。

(注4) 「タイプ」には、本物件の建物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・ファミリータイプまた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。

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、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が平成29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。

- (注6) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成29年7月1日です。
- (注7) 「テナントの総数」には、営業者による本物件の取得日以降に予定されているテナントの総数について記載しており、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。
- (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、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。ただし、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。ただし、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。）を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「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上の敷金・保証金等（住宅等の敷金・保証金等の合計。ただし、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、敷引また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・保証金等の金額を記載しています。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」及び「賃料保証」の敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注10) 「賃貸戸数」には、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸している戸数の合計を記載しています。
- (注11) 「賃貸面積」には、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸借契約書に表示されている面積の合計を記載しています。
- (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、各物件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面積（平成29年7月31日現在において、稼働していない床面積については、直前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、または建物竣工等を基に算出した面積）の合計を記載しています。
- (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の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
- (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。
- (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。
- (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またはエンドテナントがいない場合については「－」と記載しています。
- (注17) 営業者による取得時までにみずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。
- (注18) 営業者による取得時までに三井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。

## 5. 匿名組合の営業者の概要

名 称	合同会社トロピック・ツー
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 一般社団法人トロピック・ツー 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29年6月29日
純 資 産	営業者の同意を得られていないため非開示としています。
総 資 産	営業者の同意を得られていないため非開示としています。
大株主及び持株比率	営業者の同意を得られていないため非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社であるKDXがアセット・マネジメント業務委託契約を締結します。
関連当事者等への 該 当 状 況	当該会社は、「投信法上の利害関係人等」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。

## 6. 利害関係人等との取引

合同会社トロピック・ツーは、本資産運用会社の株主（100%出資者）で「投信法上の利害関係人等」に該当するKDXに資産の運用に係る助言業務を委託する予定であることから、「本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。そのため、当該利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

## 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 29 年 8 月 29 日
匿名組合契約締結日	平成 29 年 8 月 29 日
匿名組合出資日	平成 29 年 8 月 30 日（予定）
不動産信託受益権の匿名組合 営 業 者 へ の 引 渡 日	平成 29 年 8 月 31 日（予定）

## 8. 運用状況の見通し

本匿名組合出資持分の取得は平成 29 年 8 月 30 日を予定していることから、本投資法人の平成 29 年 7 月期（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）の運用状況予想の変更はありません。

## 9. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス阿佐ヶ谷
鑑定評価額	2,080,000,000 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 29 年 7 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,080,000,000	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	2,120,000,000	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	104,960,000	
可能総収益	108,528,000	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	3,568,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	14,151,000	
維持管理費	2,350,000	過年度の実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	600,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,476,000	類似不動産の費用水準等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,924,000	予定報酬率、類似不動産の報酬率等を参考に査定
テナント募集費用等	2,807,000	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	3,865,000	公租公課関係資料に基づいて計上
損害保険料	129,000	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特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	90,809,000	
(4) 一時金の運用益	209,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	3,950,000	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))	87,068,000	
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を勘案して査定
DCF 法による価格	2,040,000,000	
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,660,000,000	
土地比率	87.1%	
建物比率	12.9%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

物件名	KDXレジデンス日吉
鑑定評価額	2,560,000,000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29年7月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,560,000,000	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	2,590,000,000	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	165,164,000	
可能総収益	176,092,000	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	10,928,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	27,088,000	
維持管理費	4,600,000	過年度の実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	500,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	5,900,000	類似不動産の費用水準等を考慮のうえ査定
PMフィー	2,846,000	予定報酬料率、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	3,836,000	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	9,042,000	公租公課関係資料に基づいて計上
損害保険料	364,000	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特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	138,076,000	
(4) 一時金の運用益	253,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	8,580,000	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))	129,749,000	
(7) 還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,530,000,000	
割引率	4.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別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	2,250,000,000	
土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

物件名	セレニテ神戸元町
鑑定評価額	2,540,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 29 年 7 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,540,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	2,570,000,000	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	155,203,787	
可能総収益	160,952,063	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	5,748,276	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	29,258,406	
維持管理費	2,045,536	予定契約条件、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	2,045,536	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	3,891,397	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	2,729,296	予定契約条件に基づき査定
テナント募集費用等	4,208,565	予定契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	10,694,000	平成 29 年度課税明細書等に基づき査定
損害保険料	540,000	類似不動産の保険料等を参考に計上
その他費用	3,104,076	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1)-(2))	125,945,381	
(4) 一時金の運用益	135,112	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,700,000	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))	123,380,493	
(7) 還元利回り	4.8%	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	2,520,000,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	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	2,460,000,000	
土地比率	47.3%	
建物比率	52.7%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

以 上

<添付資料>

参考資料1 信託対象不動産の写真及び地図

参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得後）

\*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

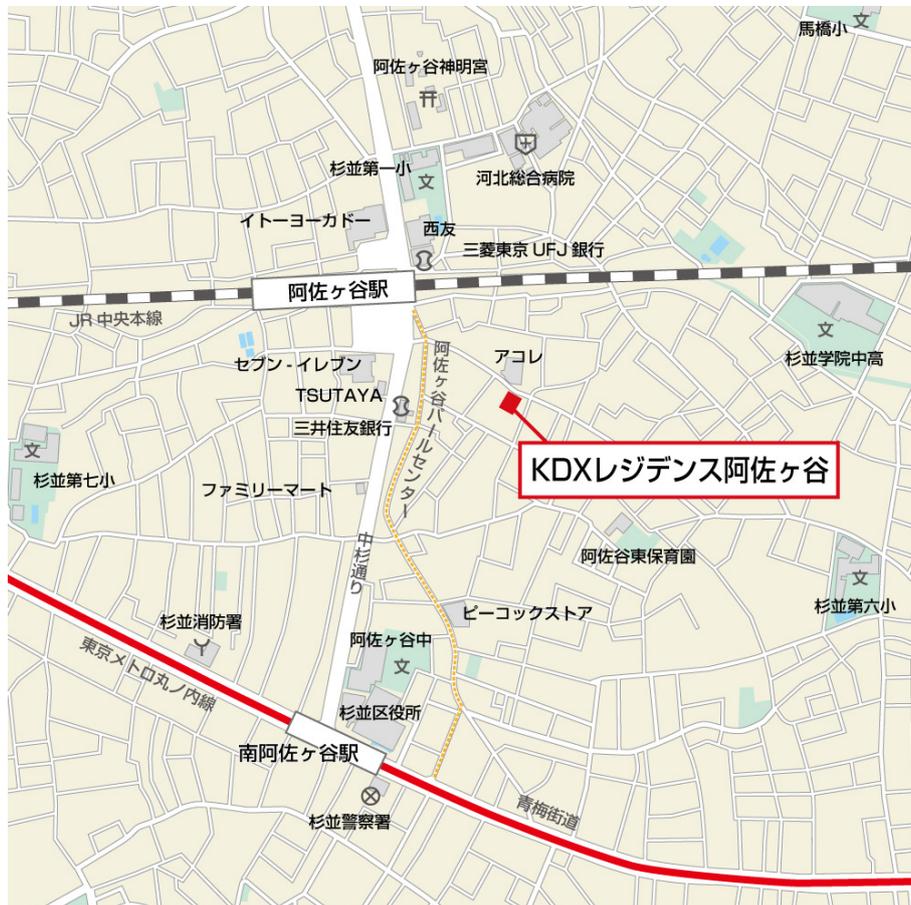
\*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdr-reit.com/>

# KENEDIX

Residential Investment Corporation

参考資料1 信託対象不動産の写真及び地図

KDXレジデンス阿佐ヶ谷



# KENEDIX

Residential Investment Corporation

KDXレジデンス日吉





参考資料2 本投資法人のポートフォリオ一覧表（本取得後）

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
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	2.9	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	0.9	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	1.7	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	0.9	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	1.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.7	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	1.1	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	0.4	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	2.0	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	2.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.4	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	0.4	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	0.4	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	0.6	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	0.5	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	
KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.4	平成25年8月7日	

東京経済圏	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.3	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	1.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.8	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	2.3	平成26年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.6	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.1	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.6	平成26年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	2.9	平成27年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.5	平成27年2月5日
	ビュロー神楽坂	1,360,000	0.8	平成27年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	1.3	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	0.6	平成27年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	1.8	平成27年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.6	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	0.4	平成27年9月30日
	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.7	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	0.7	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	0.3	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	764,000	0.5	平成28年11月1日
	KDXレジデンス桜上水	894,000	0.5	平成28年11月1日
	KDXレジデンス両国	842,000	0.5	平成28年11月1日
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	4.6	平成29年8月22日	
	75物件 小計	114,781,500	69.9	
地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.6	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
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.8	平成24年5月1日

地方経済圏	KDX新町レジデンス	1,015,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.9	平成24年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	1.0	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	1.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.5	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	0.8	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	0.3	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	0.8	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	0.2	平成26年8月7日
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	2.1	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	1.9	平成26年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1.2	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	2.8	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
	セレニテ西宮本町	617,048	0.4	平成28年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	1.0	平成29年8月1日
	40物件 小計	49,387,751	30.1	
	115物件 総計	164,169,251	100.0	

投資 有価証券	合同会社トロピック・ワン 劣後匿名組合出資持分	90,000	-	平成29年7月28日
------------	----------------------------	--------	---	------------

# KENEDIX

Residential Investment Corporation

	合同会社トロピック・ツー 劣後匿名組合出資持分	130,000	-	平成 29 年 8 月 30 日
	投資有価証券 2 件 小計	220,000	-	

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