

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（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

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及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取引の概要

(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： 平成 28 年 7 月 26 日
- ③ 取得予定日： 平成 28 年 11 月 1 日（注1）
- ④ 売主： 後記「6. 売主及び買主の概要」をご参照ください。
- ⑤ 取得資金： 譲渡資金、借入金及び自己資金（注2）
- 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 ^(注3)	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注4)
T-75	KDXレジデンス新大塚	不動産信託受益権 ^(注5)	764,000
T-76	KDXレジデンス桜上水	不動産信託受益権 ^(注5)	894,000
T-77	KDXレジデンス両国	不動産信託受益権 ^(注5)	842,000
合計			2,500,000

(注1) KDXレジデンス桜上水は平成28年9月竣工予定の建築中の物件であり、取得予定日は、本日時点の予定を記載しています。建物の建設工事の進捗によっては、取得日が変更される場合があります。本取引に関する各信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等（投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡を行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。解約条項の内容等については後記「5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

(注2) 譲渡資金の詳細につきましては、後記「(2) 本譲渡の概要」をご参照ください。また、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3) 本投資法人は、取得予定資産（T-75及びT-77）の取得時に物件名称の変更を予定しています。本日時点の取得予定資産（T-75及びT-77）の名称の開示については売主の同意が得られないため、取得予定資産（T-75及びT-77）の名称は変更予定の名称を記載しています。また、本日時点において取得予定資産（T-76）の名称は未決定のため、本投資法人による取得後の名称（予定）を記載しています。以下同じです。

(注4) 「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。

(注5) 本投資法人による取得時まで三菱UFJ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。以下同じです。

(2) 本譲渡の概要

- ① 譲渡予定資産： 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 譲渡予定日： 平成28年11月1日 (注1)
- ④ 買主： 後記「6. 売主及び買主の概要」をご参照ください。
- ⑤ 譲渡方法： 不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。
- ⑥ 決済方法： 譲渡日に全額受領
- ⑦ 譲渡資金の使途： 本譲渡資金は前記「(1) 本取得の概要」に記載の取得資産の取得資金の一部に充当する予定です。

<譲渡予定資産の一覧>

(単位：千円)

物件番号	譲渡予定資産の名称	譲渡予定価格 ^(注2)	帳簿価格 ^(注3)	譲渡予定価格と帳簿価格の差額
R-1	KDX豊平三条レジデンス	585,000	570,560	14,440
R-12	KDXレジデンス上杉	716,000	699,783	16,217
合計		1,301,000	1,270,343	30,657

(注1) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等（投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡を行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。解約条項の内容等については後記「5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

(注2) 「譲渡予定価格」には、本物件に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「帳簿価格」は、平成28年6月30日現在の価格を、千円未満を切り捨てて記載しています。

2. 本取引の理由

本取得における売主は、保有する東京経済圏所在の賃貸住宅（取得予定資産）を売却し、地方経済圏所在の賃貸住宅を取得することを希望する事業会社であり、当該事業会社との交渉を経て、取得予定資産及び譲渡予定資産の物件特性、売買価格等の取引条件を検討して本取引を行うことを決定しました。本取引の決定にあたっては、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、ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案しました。

本取引においては、東京経済圏所在の未竣工物件を含む築浅の3物件を取得する一方で、地方経済圏所在の2物件を売却します。本取引により、資産規模の増加に加えて平均築年数の低下等ポートフォリオの質的向上が図れるものと考えています。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。

取得予定資産（T-76）は、本資産運用会社が定める運用ガイドラインの「開発案件」に該当しますが、本資産運用会社の立会のもと竣工確認が完了していることを決済条件としており、周辺の賃貸マーケット動向等を考慮し検証した結果、取得から概ね半年間で満室稼働まで到達することが十分見込まれると判断できることから、未竣工の段階で取得を決定したものです。なお、取得日において稼働率（賃料起算ベース）が95%に到達していない場合、取得日から1年間、もしくは、稼働率が95%に到達した月の末日のいずれか早い日までの期間において、売主は本件建物の全体をマスターリース会社から借り上げることになっています。

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。

3. 取得予定資産の概要

(T-75) KDXレジデンス新大塚

物 件 名 称	KDXレジデンス新大塚

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（予定）	
信託期間	平成28年11月1日から平成38年10月31日（予定）	
前所有者	非開示	
所在地 ^(注1)	東京都豊島区東池袋五丁目44番16号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	188.11 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 ^(注2)	80%
	容積率 ^(注2)	500%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	993.53 m ²
	竣工年月	平成28年2月
	用途	共同住宅
	タイプ ^(注3)	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	40戸	
設計会社	株式会社フリークス	
施工会社	株式会社小川建設	
建築確認機関	富士建築センター株式会社	
地震PML値 ^(注4)	4.48%	
取得予定価格	764,000千円	
鑑定評価額 ^(注5)	899,000千円	
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 ^(注6)	1	
総賃料収入 ^(注7)	3,768千円	
敷金・保証金 ^(注8)	11,304千円	
賃貸戸数 ^(注9)	40戸	
賃貸面積 ^(注10)	872.00 m ²	
賃貸可能面積 ^(注11)	872.00 m ²	
稼働率 ^(注12)	100.0%	
担保設定の有無	なし	
PM会社 ^(注13)	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 ^(注14)	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 ^(注15)	パススルー	
契約期間 ^(注16)	平成28年11月1日から平成29年10月31日まで（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	東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約4分に位置し、JR山手線「大塚」駅、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅、都電荒川線「向原」駅と4駅4路線が利用可能であり、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性が非常に高い土地にあります。周辺には、多数の物販店舗、飲食店舗が入居している「サンシャインシティ」のほか、「サンモール大塚商店街」を始め3つの商店街が近接し、昔ながらの個人商店や様々な業種約200店舗が、各々全長約600メートル以上にわたってひしめき、賑わいを見せています。また、ラジオ体操発祥の地として知られる「大塚公園」も徒歩圏と、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。	

- (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2) 「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(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4) 「地震PML値」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が平成28年5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5) 「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6) 「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7) 「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8) 「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。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9) 「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10) 「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11) 「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12) 「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13) 「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14) 「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15) 「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いない場合については「-」と表示しています。以下同じです。
- (注16) 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-76) KDXレジデンス桜上水

物 件 名 称	KDXレジデンス桜上水
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(予定)
信 託 期 間	平成28年11月1日から平成38年10月31日(予定)
前 所 有 者	非開示

所在地	東京都杉並区下高井戸一丁目 141 番 1 他 ^(注1)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	423.37 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
建物	容積率	300%
	所有形態	所有権
	延床面積	1,633.96 m ² ^(注2)
	竣工年月	平成 28 年 9 月 (予定)
	用途	共同住宅 ^(注2)
	タイプ	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造 6 階建 ^(注2)
賃貸可能戸数	43 戸	
設計会社	株式会社礎一級建築士事務所	
施工会社	新日本建設株式会社	
建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会 ^(注3)	
地震 P M L 値	5.41% ^(注4)	
取得予定価格	894,000 千円	
鑑定評価額	1,050,000 千円 ^(注5)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所 ^(注5)	
取得後の担保設定の有無	なし	
テナントの内容	^(注6)	
テナントの総数	1	
総賃料収入	0 円 ^(注7)	
敷金・保証金	0 円 ^(注7)	
賃貸戸数	0 戸 ^(注7)	
賃貸面積	0 m ² ^(注8)	
賃貸可能面積	1,227.16 m ² ^(注8)	
稼働率	0% ^(注9)	
担保設定の有無	なし	
P M 会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	平成 28 年 11 月 1 日から平成 29 年 10 月 31 日まで (予定)	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	
参考		
想定 NOI	45 百円 ^(注10)	
想定 NOI 利回り	5.0% ^(注11)	
物件特性	江戸時代、日本橋を起点とした 5 街道の 1 つ甲州街道の第一宿場町であった「高井戸宿」、一説によると、村の高いところから水が湧き出ており、その井戸が高井戸と言われていたことが地名の由来とされています。京王線「桜上水」駅より徒歩約 3 分の距離に位置し、「新宿」駅まで約 13 分と交通利便性も高く、閑静な住宅地として地位の高い土地にあります。周辺にはスーパーや金融機関、少し足を伸ばせば、約 260 店舗がひしめく「下高井戸商店街」などの生活利便施設が揃っているため、単身世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。	
<p>(注1) 住居表示未取得のため、「所在地」は登記簿上の土地の地番を記載しています。</p> <p>(注2) 本物件の建物は未竣工のため未登記であることから、「延床面積」及び「構造・階数」は、建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、「用途」は竣工後に登記予定のものを、それぞれ記載しています。かかる内容については、設計又は工事の</p>		

状況の変更等に応じて将来変更される可能性があります。

(注3) 「建築確認機関」は、本物件の建物は未竣工のため、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。

(注4) 「地震PML値」は、SOMPO リスケアマネジメント株式会社が平成28年6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5) 本物件の建物は未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において平成26年11月1日(平成26年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

(注6) 「テナントの内容」は、本投資法人による建物の取得後の想定数値を記載しています。

(注7) 「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸戸数」は、本物件の建物は未竣工のため「0」として記載しています。なお、本物件の建物は未竣工であることから、現時点においてテナントとの賃貸借契約は未締結となっています。

(注8) 「賃貸可能面積」は取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な予定床面積(取得予定資産に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な予定床面積の合計)であり、「賃貸面積」は、本物件の建物は未竣工のため「0」として記載しています。

(注9) 「稼働率」は、本物件の建物は未竣工のため「0」として記載しています。

(注10) 「想定NOI(年間)」は、本投資法人取得後の想定賃貸借条件を基に算出した本投資法人取得時から1年間の想定NOIです(「NOI」とは、不動産賃貸事業収入から不動産賃貸事業費用(ただし、減価償却費を除きます。)を控除した金額をいいます。)。なお、売主は、本物件の売買契約において、本投資法人の取得日に本物件の建物の稼働率(賃料起算ベース)が95%に到達していない場合、本投資法人の取得日から1年間、又は、稼働率が95%に到達した月の末日のいずれか早い日までの期間において、売主は稼働率95%相当額の賃料(駐車場及びバイク置場等の付帯収入は除きます。)で本物件の建物の全体をマスターリース会社から借り上げることを約しています。

(注11) 「想定NOI利回り」は「想定NOI(年間)」を取得予定価格で除して算出したものであり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(T-77) KDXレジデンス両国

物 件 名 称	KDXレジデンス両国	
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(予定)	
信 託 期 間	平成28年11月1日から平成38年10月31日(予定)	
前 所 有 者	非開示	
所 在 地	東京都墨田区亀沢二丁目19番13号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	378.37 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,375.00 m ²
	竣 工 年 月	平成28年2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7階建
賃 貸 可 能 戸 数	36戸	
設 計 会 社	株式会社礎一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社合田工務店	
建 築 確 認 機 関	日本ERI株式会社	
地 震 P M L 値	3.40%	
取 得 予 定 価 格	842,000千円	
鑑 定 評 価 額	980,000千円	
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	1,318千円	

敷金・保証金	1,208千円
賃貸戸数	9戸
賃貸面積	338.42㎡
賃貸可能面積	1,190.53㎡
稼働率	28.4%
担保設定の有無	なし
PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社
マスターリース種別	パススルー
契約期間	平成28年11月1日から平成29年10月31日まで(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	都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約5分、JR総武線「両国」駅から徒歩約11分に位置し、JR「両国」駅から「東京」駅までは約11分と都心部への交通利便性も良好です。江戸時代、隅田川は、武蔵野国(東京)と下総国(千葉)の国境にあり、寛文元年(1661年)に隅田川に架けられた橋の名称が「両国橋」と呼ばれていたことが地名の由来とされている「両国」は、「回向院」を始め、江戸時代から続く建造物が多く、江戸時代や昭和の町の風情を残した古き良き下町情緒を感じられるエリアです。周辺にはスーパーや金融機関、昔ながらの料亭や食堂等の生活利便施設が揃っており、「旧安田庭園」を始め、居住快適性も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又は夫婦世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

4. 譲渡予定資産の概要

(R-1) KDX豊平三条レジデンス

物件名称	KDX豊平三条レジデンス	
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	平成24年5月1日から平成34年5月1日	
所在地	北海道札幌市豊平区豊平三条二丁目3番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	748.94㎡
	用途地域	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	3,432.05㎡
	竣工年月	平成20年3月
	用途	共同住宅
	タイプ	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10階建
賃貸可能戸数	63戸	
地震PML値	0.78% (注1)	
取得年月日	平成24年5月1日	
取得価格	582,500千円	
鑑定評価額	754,000千円 (注2)	
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	4,551千円
敷金・保証金	4,538千円
賃貸戸数	60戸
賃貸面積	2,727.36 m ²
賃貸可能面積	2,868.75 m ²
稼働率	95.1%
その他特筆すべき事項	本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：集塵場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：3.84 m ²
<p>(注1) 「地震PML値」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成27年9月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。</p> <p>(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成28年7月1日です。</p>	

(R-12) KDXレジデンス上杉

物件名称	KDXレジデンス上杉	
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	平成19年11月8日から平成35年8月31日	
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	555.30 m ²
	用途地域	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	2,389.56 m ²
	竣工年月	平成19年10月
	用途	共同住宅・車庫
	タイプ	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12階建
賃貸可能戸数	66戸	
地震PML値	1.60% (注1)	
取得年月日	平成25年8月7日	
取得価格	700,000千円	
鑑定評価額	882,000千円 (注2)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
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	5,473千円
	敷金・保証金	8,889千円
	賃貸戸数	65戸
	賃貸面積	2,042.42 m ²
	賃貸可能面積	2,073.06 m ²
	稼働率	98.5%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 「地震PML値」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した平成27年9月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成28年7月1日です。

5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除く。）の5%相当額を違約金として支払うことになっています。

本売買契約に基づく取得予定資産の売買では、本投資法人により取得予定資産の取得に必要な資金調達が完了したことが本投資法人の売買代金支払義務の発生のための前提条件の一つとなっています。したがって、仮に、本投資法人が売買実行日までに取得予定資産の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、本投資法人は上記の違約金の支払い義務を負いません。よって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合であっても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

また、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注) 投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡を行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。

6. 売主及び買主の概要

本取得の売主及び本譲渡の買主は、同一の国内の事業会社ですが、当該事業会社より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。なお、当該事業会社は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

7. 物件取得者等の状況

本取引は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得及び譲渡ではないため該当事項はありません。

8. 媒介の概要

本取引に係る該当事項はありません。

9. 利害関係人等との取引

本取引において、投信法又は、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

10. 耐震性等に関する事項

取得予定資産は、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。

11. 今後の見通し

本取引における取得予定日及び譲渡予定日は平成28年11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。なお、平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）において、本譲渡による譲渡益が発生する見込みですが、当該譲渡益相当分については、内部留保することも含めて検討します。

12. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス新大塚
鑑定評価額	899,000,000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	899,000,000	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	911,000,000	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	45,216,000	
可能総収益	45,216,000	定期建物賃貸借契約に基づく賃料収入を計上
空室損失等	0	定期建物賃貸借契約が継続することを想定し、空室等損失は計上しない
(2) 運営費用	3,185,000	
維持管理費	0	定期建物賃貸借契約に従い賃借人が負担するため、計上しない
水道光熱費	0	定期建物賃貸借契約に従い賃借人が負担するため、計上しない
修繕費	524,000	類似不動産の費用水準等を考慮のうえ査定
PMフィー	360,000	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	0	定期建物賃貸借契約が継続することを想定し、計上しない
公租公課	2,260,000	平成28年度評価額等に基づいて査定
損害保険料	41,000	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))	42,031,000	
(4) 一時金の運用益	226,000	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,250,000	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))	41,007,000	
(7) 還元利回り	4.5%	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	886,000,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	728,000,000	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	

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レジデンス新大塚
鑑定NOI利回り(小数第2位を四捨五入)	5.5%

物件名	KDXレジデンス桜上水
鑑定評価額	1,050,000,000 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	1,050,000,000	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	1,060,000,000	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	58,947,000	
可能総収益	61,430,000	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	2,483,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	11,570,000	
維持管理費	2,700,000	類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	500,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	732,000	類似不動産の費用水準等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,428,000	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	2,625,000	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	3,477,000	平成 28 年度評価額等に基づいて査定
損害保険料	108,000	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))	47,377,000	
(4) 一時金の運用益	173,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	827,000	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))	46,723,000	
(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	1,030,000,000	
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	960,000,000	
土地比率	60.7%	
建物比率	39.3%	

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	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レジデンス桜上水
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.3%

(注) 本物件の建物は未竣工のため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において平成 26 年 11 月 1 日(平成 26 年 5 月 1 日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

物件名	KDXレジデンス両国
鑑定評価額	980,000,000 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	980,000,000	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	993,000,000	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	56,304,000	
可能総収益	59,357,000	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	3,053,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,576,000	
維持管理費	2,238,000	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	550,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	879,000	類似不動産の費用水準等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,368,000	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	2,280,000	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	3,202,000	平成 28 年度評価額等に基づいて査定
損害保険料	59,000	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))	45,728,000	
(4) 一時金の運用益	83,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,140,000	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))	44,671,000	
(7) 還元利回り	4.5%	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	967,000,000	
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	889,000,000	
土地比率	53.6%	
建物比率	46.4%	

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レジデンス両国
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.4%

物件名	KDX豊平三条レジデンス
-----	--------------

鑑定評価額	754,000,000 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	754,000,000	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	760,000,000	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	57,372,000	
可能総収益	61,647,000	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	4,275,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	13,760,000	
維持管理費	1,734,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に計上
水道光熱費	1,470,000	過年度実績額、類似不動産の実績額等を参考に計上
修繕費	1,749,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を考慮のうえ査定
PM フィー	1,706,000	現行の報酬料率、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	1,685,000	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	5,295,000	平成 28 年度課税標準額に基づいて計上
損害保険料	121,000	現行の保険料、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))	43,612,000	
(4) 一時金の運用益	82,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,916,000	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))	41,778,000	
(7) 還元利回り	5.5%	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	747,000,000	
割引率	5.3%	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	5.7%	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	619,000,000	
土地比率	23.9%	
建物比率	76.1%	

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、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

物件名	KDXレジデンス上杉
鑑定評価額	882,000,000円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
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	882,000,000	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	885,000,000	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	64,025,006	
可能総収益	70,065,378	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	6,040,372	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	15,492,665	
維持管理費	1,776,600	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に計上
水道光熱費	1,279,529	過年度実績額、類似不動産の実績額等を参考に計上
修繕費	2,203,296	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	1,565,077	現行契約額及び類似不動産の費用水準等による検証を行って計上
テナント募集費用等	2,173,326	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	4,336,800	平成28年度実績額に基づいて計上
損害保険料	98,037	現行の保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	2,060,000	隔地駐車場賃借料、ケーブルテレビ費用等を実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	48,532,341	
(4) 一時金の運用益	183,525	運用利回りを2.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,713,800	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))	46,002,066	
(7) 還元利回り	5.2%	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	880,000,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	581,000,000	
土地比率	37.8%	
建物比率	62.2%	

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。
----------------------------	--

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)

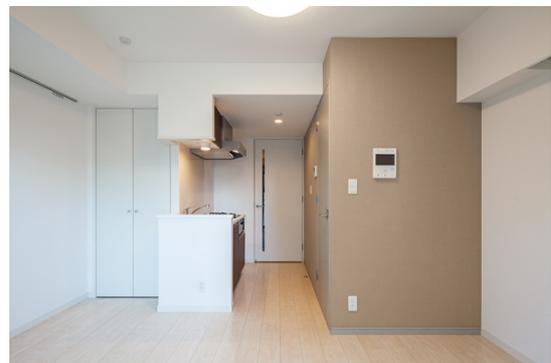
物件名	T-75 KDXレジデンス 新大塚	T-76 KDXレジデンス 桜上水 ^(注)	T-77 KDXレジデンス 両国
調査業者	ハイ国際コンサルタント株式会社	—	ハイ国際コンサルタント株式会社
調査書年月	平成28年6月	—	平成28年6月
今後1年間に必要とされる修繕費	0	0	0
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	20,980	14,170	19,220
再調達価格	232,200	347,600	333,200

※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

(注) 本物件の建物は未竣工の為、本投資法人の取得時までにはハイ国際コンサルタント株式会社による上記内容の調査を実施する予定です。なお、本物件の建物に関する上記に記載の数値は、同社から取得した参考値を記載しています。

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図
T-75 KDXレジデンス新大塚







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 ^(注2)	1,224,000	0.8	平成28年8月1日	
	KDXレジデンス麻布仙台坂 ^(注2)	792,300	0.5	平成28年8月1日	
	KDXレジデンス早稲田鶴巻 ^(注2)	561,000	0.4	平成28年8月1日	
	KDXレジデンス文京湯島 ^(注2)	695,000	0.4	平成28年8月1日	
	KDXレジデンス上石神井 ^(注2)	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	0.6	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	
	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	-	-	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	-	-	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レジデンス西麻布、KDXレジデンス麻布仙台坂、KDXレジデンス早稲田鶴巻、KDXレジデンス文京湯島及びKDXレジデンス上石神井の取得については、本日付「資産の取得に関する

るお知らせ（賃貸住宅合計5物件）」をご参照ください。