

平成 25 年 7 月 2 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号  
 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)

資産運用会社名  
 ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 田中 晃  
 問合せ先 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏  
 TEL. 03-3519-2623

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。）は、本日、下記のとおり、資産（匿名組合出資持分）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産	不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分
(2) 資産名称	合同会社クリークインベストメント 匿名組合出資持分
(3) 信託対象不動産	ベルファース戸越 ベルファース品川シーサイド ベルファース大島 ライオンズフォーシア大山
(4) 出資金額	400,000 千円（匿名組合出資金等総額の約 26.2%）
(5) 契約締結予定日	平成 25 年 7 月 3 日
(6) 出資持分取得予定日	平成 25 年 7 月 5 日
(7) 出資持分取得資金	自己資金

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基本方針及び投資態度に基づき、将来的な資産規模の機動的な成長機会と追加的な収益機会を確保するため、本匿名組合出資持分の取得を決定しました。

本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得に伴い、信託対象不動産又はその信託受益権（以下総称して「信託対象不動産等」といいます。）の取得に係る優先交渉権を獲得しています。かかる優先交渉権の獲得により、本投資法人は信託対象不動産等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。

本匿名組合出資持分の取得は、本投資法人の資産運用会社であるケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が独自の情報収集を不動産投資市場で行うことにより発掘した投資機会となりますが、スポンサーの物件パイプラインに加えて、このような本資産運用会

社独自のネットワークを活用することによる、スポンサー以外からの投資機会獲得により、本資産運用会社は、今後も本投資法人の資産規模の拡大と収益性の向上に向けた取り組みを着実に実行して参る所存です。加えて、本投資法人は信託対象不動産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、本匿名組合出資持分の取得の決定に際しては、各信託対象不動産について以下の点を評価しました。

物件名	物件特性
ベルファース戸越	日々の生活を支える「戸越銀座商店街」が徒歩圏と生活環境が良好で、都営地下鉄浅草線「戸越」駅、東急池上線「荏原中延」駅、東急大井町線「戸越公園」駅の3駅3路線が利用可能で、新橋・日本橋方面の都心オフィス街への交通も至便な利便性の高い土地にあります。スモール・ファミリー住戸を中心とした物件であり、生活・交通利便性の両方を志向する層からの賃貸需要が見込まれます。
ベルファース品川シーサイド	品川駅に隣接する江戸時代の品川宿の趣を残すエリアに位置し、京急本線「新馬場」駅、東京モノレール羽田線・りんかい線「天王洲アイル」駅、りんかい線「品川シーサイド」駅と3駅3路線が利用可能で、新橋、渋谷、新宿など都心へのアクセスに優れ、羽田空港への交通が至便です。周辺には大型ショッピングセンター等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性もあります。職住接近を志向するシングル層の都心勤労者からの賃貸需要が見込まれます。
ベルファース大島	都営地下鉄新宿線・急行停車駅の「大島」駅徒歩約4分、新宿、大手町方面の交通が至便で、都心でありながら下町情緒溢れた生活環境整う利便性の高い土地にあります。生活・交通利便性の両方を志向するシングル層からの賃貸需要が見込まれます。
ライオンズフォーシア大山	東武東上線「下板橋」駅から池袋まで2駅約3分、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅も利用可能で都心への交通利便性と下町情緒溢れた日々の生活を支える駅前商店街の生活利便性が非常に高い土地にあります。住環境と交通利便性の両方を求めるシングル層を中心とした都心勤労者からの賃貸需要が見込める物件です。

### 3. 本匿名組合出資持分の内容

営 業 者 名	合同会社クリークインベストメント												
匿名組合契約の有効期間	平成30年7月4日まで												
匿名組合出資の総額	15.25億円												
匿名組合の概要	<p>今回、本投資法人が出資する匿名組合の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">合同会社クリークインベストメント</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">(資産)</td> <td style="width: 50%;">(負債)</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権等(注1)： 114.25億円</td> <td>ノンリコース・ローン： 89.00億円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>社債： 10.00億円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(資本)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資金等(注2、3)： 15.25億円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、平成25年6月1日時点の不動産鑑定評価額の合計は115.3億円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資金等総額のうち、本投資法人は4億円(約26.2%)を出資する予定です。</p> <p>(注3) 本資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社(以下「KDX」といいます。)が合同会社クリークインベストメントに11.25億円(約73.8%)の匿名組合出資を行うことを予定しています。なお、KDX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。)</p>	合同会社クリークインベストメント		(資産)	(負債)	不動産信託受益権等(注1)： 114.25億円	ノンリコース・ローン： 89.00億円		社債： 10.00億円		(資本)		匿名組合出資金等(注2、3)： 15.25億円
合同会社クリークインベストメント													
(資産)	(負債)												
不動産信託受益権等(注1)： 114.25億円	ノンリコース・ローン： 89.00億円												
	社債： 10.00億円												
	(資本)												
	匿名組合出資金等(注2、3)： 15.25億円												

	<p>会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。</p> <p>計算期間： 毎年3月1日から5月31日、6月1日から8月31日、9月1日から11月30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25年7月5日から平成25年8月31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生じた利益又は損失を損益分配割合に応じて各出資者に分配します。また、出資者が負担する損失は、出資者の出資金を限度とします。但し、匿名組合事業から生じる利益がある場合で、出資者において負担した未処理の累積損失額がある場合には、当該利益はまず累積損失額に充当されます。</p> <p>本投資法人による本匿名組合出資持分の取得後同日付で、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社（以下「KDA」といいます。）が合同会社クリークインベストメントのアセット・マネジメント業務を受託します。なお、KDAは、本資産運用会社の親法人であるKDXの連結子会社であり、「投信法上の利害関係人等」及び「本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者」に該当します。</p>								
<p>優先交渉権の概要</p>	<p>期間： 平成25年7月5日から平成27年3月4日までの間</p> <p>最低購入価格： 11,189,200千円（消費税込）</p> <p>なお、将来的に消費税率の変更が生じた際も消費税込の最低購入価格に変更はありません。</p> <p>内訳価格：</p> <table border="0"> <tr> <td>ベルファース戸越</td> <td>3,837,800千円（消費税込）</td> </tr> <tr> <td>ベルファース品川シーサイド</td> <td>2,663,800千円（消費税込）</td> </tr> <tr> <td>ベルファース大島</td> <td>1,917,800千円（消費税込）</td> </tr> <tr> <td>ライオンズフォーシア大山</td> <td>2,769,800千円（消費税込）</td> </tr> </table> <p>権利の内容： 営業者に対して書面により上記最低購入価格以上の価格で信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことにより、優先的に信託対象不動産等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。平成25年7月5日から平成27年3月4日までの間は、営業者は、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、信託対象不動産等の売却等を行わないものとされています。なお、平成27年3月5日以降平成28年7月4日までの間は、営業者は、売却等の準備活動を開始する場合は、原則として、本投資法人及び本資産運用会社に対して通知する義務があります。</p> <p>その他： 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、将来的に本信託受益権等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信託対象不動産等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>	ベルファース戸越	3,837,800千円（消費税込）	ベルファース品川シーサイド	2,663,800千円（消費税込）	ベルファース大島	1,917,800千円（消費税込）	ライオンズフォーシア大山	2,769,800千円（消費税込）
ベルファース戸越	3,837,800千円（消費税込）								
ベルファース品川シーサイド	2,663,800千円（消費税込）								
ベルファース大島	1,917,800千円（消費税込）								
ライオンズフォーシア大山	2,769,800千円（消費税込）								

#### 4. 信託対象不動産の概要

##### (1) ベルファース戸越

物 件 名 称	ベルファース戸越
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 23 年 10 月 14 日から平成 33 年 10 月 14 日	
所 在 地 (注 1)	東京都品川区戸越五丁目 1 番 1 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	956.91 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域、近隣商業地域、第 1 種住居地域
	建 ぺ い 率 (注 2)	80%/80%/60%
	容 積 率 (注 2)	400%・500%/400%/200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	6,179.09 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成 18 年 11 月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ (注 3)	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	144 戸	
設 計 会 社	旭化成設計株式会社一級建築士事務所	
施 工 会 社	北野建設株式会社東京支店	
建 築 確 認 機 関	東京都品川区	
地 震 P M L 値 (注 4)	12.76%	
鑑 定 評 価 額 (注 5)	3,990,000 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 25 年 4 月 30 日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数	1	
月 額 賃 料 (注 6)	18,338 千円	
敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	34,960 千円	
賃 貸 戸 数 (注 8)	138 戸	
賃 貸 面 積 (注 9)	4,390.53 m <sup>2</sup>	
賃 貸 可 能 面 積 (注 10)	4,591.76 m <sup>2</sup>	
稼 働 率 (注 11)	95.6%	

(注1) 「所在地」には、建物の住居表示を記載しています。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建ぺい率又は都市計画で定められる容積率の用途地域等に応じた数値を記載しています。以下同じです。

(注3) 「タイプ」には、信託対象不動産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幼児等があ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）
1 戸当たり専有面積が 18 m <sup>2</sup> 以上 30 m <sup>2</sup> 未満であるもの。	1 戸当たり専有面積が 30 m <sup>2</sup> 以上 60 m <sup>2</sup> 未満であるもの。	1 戸当たり専有面積が 60 m <sup>2</sup> 以上であるもの。

(注4) 「地震PML値」は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が作成した2013年6月付地震PML評価報告書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25年6月1日です。以下同じです。

(注6) 「月額賃料」は、本受益権の現受益者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、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7) 「敷金・保証金」は、本受益権の現受益者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。なお、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き各エンドテナントに対して返済義務を負う敷金・保証金等の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注8) 「賃貸戸数」は、本受益権の現受益者から提供を受けた数値及び情報等をもとに、エンドテナントに対して賃貸可能な戸数を記載しています。以下同じです。

(注9) 「賃貸面積」は、本受益権の現受益者から提供を受けた数値及び情報をもとに、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面積を記載しています。以下同じです。

- (注10) 「賃貸可能面積」は、各信託対象不動産に係る建物の賃貸が可能な面積（各信託対象不動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床面積の合計）であり、本受益権の現受益者から提供を受けた数値及び情報又は、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11) 「稼働率」には、各信託対象不動産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。

(2) ベルファース品川シーサイド

物件名称	ベルファース品川シーサイド	
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23年10月14日から平成33年10月14日	
所在地（注1）	東京都品川区東品川三丁目6番7号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,177.02 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率（注2）	60%
	容積率（注2）	300%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	4,918.91 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成18年8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地下1階付9階建
賃貸可能戸数	127戸	
設計会社	株式会社エムエーシー建築事務所	
施工会社	多田建設株式会社	
建築確認機関	イーハウス建築センター株式会社	
地震PML値（注4）	8.82%	
鑑定評価額（注5）	2,810,000千円	
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25年4月30日現在）	
テナントの総数	1	
月額賃料（注6）	13,149千円	
敷金・保証金（注7）	22,808千円	
賃貸戸数（注8）	118戸	
賃貸面積（注9）	3,072.98 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積（注10）	3,314.75 m <sup>2</sup>	
稼働率（注11）	92.7%	

(3) ベルファース大島

物件名称	ベルファース大島	
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21年2月27日から平成33年10月14日	
所在地（注1）	東京都江東区大島四丁目8番4号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	501.51 m <sup>2</sup>

	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	2,720.77 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成 20 年 7 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 10 階建
	賃 貸 可 能 戸 数	117 戸
設 計 会 社	一級建築士事務所有限会社キメラ	
施 工 会 社	多田建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	東京都江東区	
地 震 P M L 値 (注 4)	3.77%	
鑑 定 評 価 額 (注 5)	1,940,000 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 25 年 4 月 30 日現在)	
	テ ナ ント の 総 数	1
	月 額 賃 料 (注 6)	9,338 千円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 7)	14,955 千円
	賃 貸 戸 数 (注 8)	108 戸
	賃 貸 面 積 (注 9)	2,189.76 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積 (注 10)	2,372.67 m <sup>2</sup>
	稼 働 率 (注 11)	92.3%

(4) ライオンズフォーシア大山

物 件 名 称	ライオンズフォーシア大山	
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 23 年 10 月 14 日から平成 33 年 10 月 14 日	
所 在 地 (注 1)	東京都板橋区大山金井町 8 番 8 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	872.53 m <sup>2</sup>
	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	5,438.90 m <sup>2</sup> (注) 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：駐輪場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建、床面積：50.97 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成 20 年 2 月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ (注 3)	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 14 階建
賃 貸 可 能 戸 数	145 戸	
設 計 会 社	株式会社エフ・アイ・オウアソシエイツ	
施 工 会 社	南海辰村建設株式会社	

建築確認機関	株式会社都市居住評価センター
地震PML値 <sup>(注4)</sup>	4.76%
鑑定評価額 <sup>(注5)</sup>	2,790,000千円
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25年4月30日現在)
テナントの総数	1
月額賃料 <sup>(注6)</sup>	14,166千円
敷金・保証金 <sup>(注7)</sup>	18,948千円
賃貸戸数 <sup>(注8)</sup>	141戸
賃貸面積 <sup>(注9)</sup>	3,873.10㎡
賃貸可能面積 <sup>(注10)</sup>	4,009.07㎡
稼働率 <sup>(注11)</sup>	96.6%

#### 5. 匿名組合の営業者の概要

(1) 名称	合同会社クリークインベストメント
(2) 所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人クリークインベストメント 職務執行者 三品貴仙
(4) 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. 前各号に付帯関連する一切の業務
(5) 資本金	金100万円
(6) 設立年月日	平成24年9月18日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、本資産運用会社の親会社であるKDXが、本投資法人による本匿名組合出資と同日付で、合同会社クリークインベストメントに過半の匿名組合出資を行う予定です。
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	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の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者に該当します。これは、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が、合同会社クリークインベストメントに過半の匿名組合出資を行う予定であること、また、「投信法上の利害関係人等」に該当するKDAに資産の運用を委託する予定であることによります。

#### 6. 利害関係人等との取引

合同会社クリークインベストメントは「投信法上の利害関係人等」に該当し、かつ、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が、合同会社クリークインベストメントに過半の匿名組合出資を行う予定であること、また、合同会社クリークインベストメントが「投信法上の

利害関係人等」に該当する KDA 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. 決済方法等

下記「8. 取得の日程」に記載のとおりです。

#### 8. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 25 年 7 月 2 日
匿名組合契約締結予定日	平成 25 年 7 月 3 日
匿名組合出資予定日	平成 25 年 7 月 4 日
不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡	平成 25 年 7 月 5 日

#### 9. 今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による平成 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以 上

#### <添付資料>

- 参考資料 1 信託対象不動産の鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 信託対象不動産の外観写真及び地図
- 参考資料 3 本匿名組合出資持分取得後のポートフォリオ一覧表

\*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 鑑定評価書の概要

単位：千円

信託対象不動産	ベルファース戸越	ベルファース品川シーサイド
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,990,000	2,810,000
価格時点	平成25年6月1日	平成25年6月1日
直接還元法		
(1) 運営収益	238,538	174,369
潜在総収益	247,912	183,151
空室等損失	9,374	8,782
(2) 運営費用	37,957	30,231
維持管理費等	22,619	17,512
公租公課	11,157	9,195
その他費用	4,181	3,524
(3) 運営純収益 (NOI) (1) - (2)	200,581	144,138
(4) 資本的支出	3,527	2,611
(5) 一時金の運用益	713	496
(6) 純収益 (NCF) (3) + (5) - (4)	197,767	142,023
(7) 還元利回り (NCF)	4.9%	5.0%
(8) 直接還元法による価格	4,040,000	2,840,000
DCF 法による価格	3,940,000	2,770,000
割引率	4.7%	4.8%
最終還元利回り	5.1%	5.2%
原価法による積算価格	3,040,000	2,170,000
土地割合	67.8%	62.9%
建物割合	32.2%	37.1%

信託対象不動産	ベルファース大島	ライオンズフォーシア大山
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,940,000	2,790,000
価格時点	平成25年6月1日	平成25年6月1日
直接還元法		
(1) 運営収益	124,172	181,184
潜在総収益	129,583	189,178
空室等損失	5,411	7,994
(2) 運営費用	23,019	29,372
維持管理費等	15,384	18,526
公租公課	5,642	9,646
その他費用	1,993	1,200
(3) 運営純収益 (NOI) (1) - (2)	101,153	151,812
(4) 資本的支出	1,751	3,078
(5) 一時金の運用益	358	295
(6) 純収益 (NCF) (3) + (5) - (4)	99,760	149,029
(7) 還元利回り (NCF)	5.1%	5.3%
(8) 直接還元法による価格	1,960,000	2,810,000
DCF 法による価格	1,910,000	2,760,000
割引率	4.9%	5.1%
最終還元利回り	5.3%	5.5%
原価法による積算価格	1,420,000	2,120,000
土地割合	58.0%	56.2%
建物割合	42.0%	43.8%

参考資料2 信託対象不動産の外観写真及び地図

(1) ベルファース戸越



(2) ベルファース品川シーサイド





(3) ベルファース大島



(4) ライオンズフォーシア大山



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表（本匿名組合出資持分含む）

地域	物件名称	取得価格 <sup>(注)</sup> (千円)	比率 <sup>(注)</sup> (%)	取得(予定)日
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	15.4	平成24年5月1日
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	4.3	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	5.8	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	2.7	平成24年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	4.9	平成24年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	2.1	平成24年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	9.3	平成24年5月1日
	ニチイホームたまプラーザ(底地)	960,000	3.2	平成24年4月26日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	5.7	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	2.1	平成24年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	4.9	平成24年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	3.8	平成24年5月1日
	12物件 小計	19,562,000	64.2	
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	1.9	平成24年5月1日
	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	3.3	平成24年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	3.7	平成24年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	3.5	平成24年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	9.5	平成24年5月1日
	KDX新町レジデンス	1,015,000	3.3	平成24年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	5.0	平成24年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	5.5	平成24年5月1日
	8物件 小計	10,912,500	35.8	
	20物件 総計	30,474,500	100.0	
投資 有価証券	合同会社クリークインベストメント 匿名組合出資持分	400,000	-	平成25年7月5日
	1件 小計	400,000	-	

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