

平成26年7月18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 中尾 彰宏
TEL：03-5623-8682

資産の取得及び貸借に関するお知らせ（賃貸住宅合計8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8物件の取得及び貸借につき、下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得及び貸借の概要

- (1) 取得予定資産： 下表のとおりです。
以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本8物件」といいます。
- (2) 売買契約締結日： 平成26年7月18日
- (3) 取得予定日： 平成26年8月7日
- 但し、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の発行価格等決定日が以下に定める日となった場合には、取得予定日もそれぞれ以下に定める日に変更されます。

	発行価格等決定日	取得予定日
(1)	平成26年7月30日	平成26年8月7日
(2)	平成26年7月31日	平成26年8月8日
(3)	平成26年8月1日	平成26年8月11日
(4)	平成26年8月4日	平成26年8月12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： 本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集及び第三者割当による新投資口発行の手取金及び借入金
- (6) 決済方法： 取得日に全額支払
- (7) 貸借先： 後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の概要」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(8) 賃貸借契約締結日：平成26年8月7日

(9) 賃貸条件その他の詳細については、後期「3. 取得予定資産及び貸借予定の概要」をご参照ください。

<取得予定資産の一覧>

物件番号	取得予定資産の名称（注1）	取得予定資産の種類	取得予定価格（千円）（注2）
T-49	KDX レジデンス日本橋浜町	不動産信託受益権	996,000
T-50	KDX レジデンス日本橋人形町	不動産信託受益権	530,000
T-51	KDX レジデンス自由が丘	不動産信託受益権	1,268,000
T-52	KDX レジデンス戸越	不動産信託受益権	3,745,000
T-53	KDX レジデンス品川シーサイド	不動産信託受益権	2,593,000
T-54	KDX レジデンス大島	不動産信託受益権	1,857,000
T-55	KDX レジデンス大山	不動産信託受益権	2,679,000
R-34	メロディーハイム御殿山	不動産信託受益権	400,000
合計			14,068,000

(注1) 本投資法人は、取得予定資産の取得に併せて、取得予定資産（R-34を除きます。）の名称を変更することを決定しており、取得予定資産の名称は変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(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. 取得及び貸借の理由

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、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現するポートフォリオの分散と充実を図るため、本8物件の取得を決定しました。

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。

なお、本投資法人は本物件の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、平成26年4月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、貸借先を選定しています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の概要

(T-49) KDXレジデンス日本橋浜町

物 件 名 称	KDXレジデンス日本橋浜町	
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17年10月14日から平成32年7月31日	
前 所 有 者	有限会社ケイディーエックス・シックス	
所 在 地（注2）	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	292.53 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率（注3）	80%
	容 積 率（注3）	500%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,872.23 m ²
	竣 工 年 月	平成 17 年 3 月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ (注 4)	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	28 戸
設 計 会 社	ネス・プラン株式会社	
施 工 会 社	株式会社片山組	
建 築 確 認 機 関	東京都中央区	
地 震 P M L 値 (注 5)	8.32%	
取 得 予 定 価 格	996,000 千円	
鑑 定 評 価 額 (注 6)	1,040,000 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 26 年 3 月 31 日現在)	
	テナントの総数 (注 7)	1
	総 賃 料 収 入 (注 8)	5,031 千円
	敷 金 ・ 保 証 金 (注 9)	0 千円
	賃 貸 戸 数 (注 10)	28 戸
	賃 貸 面 積 (注 11)	1,756.27 m ²
	賃 貸 可 能 面 積 (注 12)	1,756.27 m ²
	稼 働 率 (注 13)	100.0%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注 14)	三井ホームエステート株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 (注 15)	三井ホームエステート株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 (注 16)	賃料保証	
契 約 期 間	平成 26 年 8 月 7 日から平成 37 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	都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約 9 分と、2 駅 2 路線の利用が可能で、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性に優れた土地にあります。周辺にはスーパーやドラッグストア、病院等の生活周辺施設が揃っており、中央区で最大の「区立浜町公園」も近接し、居住の快適性もあることから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。	

(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上、いずれも平成36年8月31日に変更する方針です。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、当該取得予定資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)
1戸当たり専有面積が18 m ² 以上 30 m ² 未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30 m ² 以上 60 m ² 未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60 m ² 以上であるもの。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (注5) 「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平成26年6月付で、それぞれ作成した地震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26年5月31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。
- (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) 「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、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、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各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26年3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、各取得予定資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。
- (注14) 「PM会社」は、各取得予定資産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、各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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-50) KDXレジデンス日本橋人形町

物件名称	KDXレジデンス日本橋人形町	
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15年2月5日から平成28年2月28日	
前所有者	株式会社スペースデザイン	
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	176.44 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	700%
建物	所有形態	区分所有権(注1)
	延床面積	1,084.42 m ²
	竣工年月	平成14年8月
	用途	共同住宅・駐輪場・ゴミ置場(注2)
	タイプ	シングル
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数	27戸	
設計会社	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	
施工会社	住友建設株式会社	
建築確認機関	東京都中央区	
地震PML値	9.15%	
取得予定価格	530,000 千円	
鑑定評価額	578,000 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26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	2,926 千円
	敷金・保証金	5,650 千円
	賃貸戸数	26戸
	賃貸面積	797.04 m ²
	賃貸可能面積	877.14 m ²
	稼働率	90.9%
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社スペースデザイン	
マスターリース会社	株式会社スペースデザイン	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	平成26年8月7日から平成27年8月6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	東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約3分であるほか、徒歩10分圏内で全4駅5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高い土地にあります。「甘酒横丁」等の下町情緒の残る小粋な界限には江戸時代から続く老舗も多く、潤いのある生活と利便性を求める単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。	
(注1)対象不動産は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。		
(注2)対象不動産は区分所有建物であり、各々が異なった用途で登記されています。		

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-51) KDXレジデンス自由が丘

物件名称	KDXレジデンス自由が丘	
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17年2月24日から平成27年2月24日	
前所有者	有限会社ケイディーエックス・シックス	
所在地	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	768.47 m ²
	用途地域	第一種中高層住居専用地域／第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%/60%
	容積率	200%/150%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,764.80 m ²
	竣工年月	平成18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5階建
賃貸可能戸数	48戸	
設計会社	株式会社空間システム研究所	
施工会社	株式会社ピーエス三菱	
建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
地震PML値	11.26%	
取得予定価格	1,268,000 千円	
鑑定評価額	1,360,000 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26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	6,342 千円
	敷金・保証金	11,437 千円
	賃貸戸数	46戸
	賃貸面積	1,578.98 m ²
	賃貸可能面積	1,637.00 m ²
稼働率	96.5%	
担保設定の有無	なし	
PM会社	東京建物不動産販売株式会社	
マスターリース会社	東京建物不動産販売株式会社	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	平成26年8月7日から平成27年8月6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	東急東横線「都立大学」駅から徒歩約10分、東急東横線及び東急大井町線「自由が丘」駅から徒歩約11分と、閑静な住宅街として有数な地位の高い土地にあります。流行に敏感なセレクトショップや落ち着いたカフェが集うマリ・クレール通り等、自由が丘の商業集積地まで徒歩圏内と生活環境が整い、「駒沢オリンピック公園総合運動場」も徒歩圏と居住の快適性も兼ね備えているため、自然と都会のバランスの良さから、東京中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-52) KDXレジデンス戸越

物件名称	KDXレジデンス戸越	
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35年7月5日	
前所有者	合同会社クリークインベストメント	
所在地	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 ²
	用途地域	商業地域／近隣商業地域／第一種住居地域
	建ぺい率	80%/80%/60%
	容積率	400%・500%/400%/200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	6,179.09 m ²
	竣工年月	平成18年11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	
施工会社	北野建設株式会社	
建築確認機関	東京都品川区	
地震PML値	12.76%	
取得予定価格	3,745,000 千円	
鑑定評価額	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	
取得後の担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(平成26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	19,018 千円
	敷金・保証金	34,493 千円
	賃貸戸数	143戸
	賃貸面積	4,558.58 m ²
	賃貸可能面積	4,591.76 m ²
	稼働率	99.3%
担保設定の有無	なし	
PM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26年8月7日から平成27年8月6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	都営地下鉄浅草線「戸越」駅から徒歩約4分、東急池上線「荏原中延」駅及び東急大井町線「戸越公園」駅からそれぞれ徒歩約6分と、3駅3路線が利用可能であり、交通利便性が高い土地にあります。日本有数の長さを誇る「戸越銀座商店街」や歴史的価値と広域避難場所としての機能をあわせ持つ公園「文庫の森」、区を代表する回遊式庭園「戸越公園」が徒歩圏にあり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。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-53) KDXレジデンス品川シーサイド

物件名称	KDXレジデンス品川シーサイド	
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35年7月5日	
前所有者	合同会社クリークインベストメント	
所在地	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 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	4,918.91 m ²
	竣工年月	平成18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	8.82%	
取得予定価格	2,593,000千円	
鑑定評価額	2,880,000千円	
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26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	14,041千円
	敷金・保証金	22,451千円
	賃貸戸数	126戸
	賃貸面積	3,280.37 m ²
	賃貸可能面積	3,314.75 m ²
	稼働率	99.0%
担保設定の有無	なし	
PM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26年8月7日から平成27年8月6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	東京モノレール羽田線及びりんかい線「天王洲アイル」駅から徒歩約10分、りんかい線「品川シーサイド」駅から徒歩約10分、京急本線「新馬場」駅から徒歩約9分と、3駅3路線が利用可能です。周辺には大型ショッピングセンター等の生活利便施設が揃っており生活環境が充実しているため、東京中心部に通勤する単身世帯のニーズを捉えています。また、羽田空港へのアクセスも至便であることから羽田空港関係者の賃貸需要も見込まれます。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-54) KDXレジデンス大島

物件名称	KDXレジデンス大島	
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35年7月5日	
前所有者	合同会社クリークインベストメント	
所在地	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 ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	2,720.77 m ²
	竣工年月	平成20年7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10階建
賃貸可能戸数	117戸	
設計会社	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PML値	3.77%	
取得予定価格	1,857,000千円	
鑑定評価額	1,980,000千円	
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26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	9,933千円
	敷金・保証金	13,943千円
	賃貸戸数	115戸
	賃貸面積	2,332.11 m ²
	賃貸可能面積	2,372.67 m ²
	稼働率	98.3%
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	平成26年8月7日から平成27年8月6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	都営地下鉄新宿線「大島」駅から徒歩約4分で、最寄り駅から「大手町」駅まで約25分、「新宿」駅(新線)まで直通約25分と、都心部への交通利便性が高い土地にあります。周辺には学校等の教育施設や公園が多く、街並みには活気が溢れています。また、スーパーや金融機関、病院に加えて庶民的な定食屋等の生活周辺施設が揃っており、東京中心部に通勤する単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-55) KDXレジデンス大山

物件名称	KDXレジデンス大山	
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35年7月5日	
前所有者	合同会社クリークインベストメント	
所在地	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 ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	5,438.90 m ² ※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 ²
	竣工年月	平成20年2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	4.76%	
取得予定価格	2,679,000千円	
鑑定評価額	2,840,000千円	
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26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	13,873千円
	敷金・保証金	16,861千円
	賃貸戸数	137戸
	賃貸面積	3,801.22 m ²
	賃貸可能面積	4,009.07 m ²
	稼働率	94.8%
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	平成26年8月7日から平成27年8月6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	東武東上線「下板橋」駅から徒歩約8分、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅から徒歩約9分で、最寄り駅から「池袋」駅まで約3分と、都心部への交通利便性が高い土地にあります。日々の生活を支える「ハッピーロード大山商店街」が徒歩圏と生活環境も充実しているため、東京中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯からの賃貸需要が見込まれます。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(R-34) メロディーハイム御殿山

物件名称	メロディーハイム御殿山	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	株式会社りそな銀行	
信託期間	平成17年9月20日から平成30年7月31日	
前所有者	有限会社ケイディーエックス・シックス	
所在地	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,214.32 m ²
	用途地域	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%/60%
	容積率	200%/200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	2,421.22 m ²
	竣工年月	平成元年7月
	用途	共同住宅・事務所
	タイプ	ファミリー
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
賃貸可能戸数	36戸	
設計会社	小川康夫建築設計事務所	
施工会社	近藤建設工業株式会社	
建築確認機関	大阪府枚方市	
地震PML値	13.50%	
取得予定価格	400,000千円	
鑑定評価額	476,000千円	
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26年3月31日現在)	
	テナントの総数	1
	総賃料収入	3,129千円
	敷金・保証金	7,104千円
	賃貸戸数	33戸
	賃貸面積	2,049.52 m ²
	賃貸可能面積	2,297.24 m ²
	稼働率	89.2%
担保設定の有無	なし	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	平成26年8月7日から平成27年8月6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	京阪電気鉄道京阪本線「御殿山」駅から徒歩約3分、大阪・京都への通勤が可能です。周辺にはスーパーや病院等の生活周辺施設が揃っているほか、淀川スタジアムや淀川アクアシアターを有する「淀川河川公園」や長い歴史を有し幅広い支持を集める「ひらかたパーク」等の家族の憩いの場も多く居住の快適性も整っており、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。	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

4. 売主の概要

(T-49) KDXレジデンス日本橋浜町 (T-51) KDXレジデンス自由が丘
(R-34) メロディーハイム御殿山

名 称	有限会社ケイディーエックス・シックス
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	取締役 粕谷 直人
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	300万円
設立年月日	平成17年7月4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。
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ケネディクス株式会社(以下「ケネディクス」といいます。)が基金の拠出者である一般社団法人が、当該会社の全出資持分を保有しています。また、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクスが約4.3%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。なお、ケネディクスが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、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、「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」に該当します。

(T-52) KDXレジデンス戸越 (T-53) KDXレジデンス品川シーサイド
(T-54) KDXレジデンス大島 (T-55) KDXレジデンス大山

名 称	合同会社クリークインベストメント
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 一般社団法人クリークインベストメント 職務執行者 三品 貴仙
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
資本金	100万円
設立年月日	平成24年9月18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。
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、ケネディクスが基金の拠出者である一般社団法人が、当該会社の全出資持分を保有しています。また、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクスが約41.0%、本投資法人が約26.2%を保有しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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、ケネディクスが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、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。また、「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」に該当します。

※合同会社クリークインベストメントは、本投資法人が400百万円(匿名組合出資持分のうち約26.2%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は、本取得において、匿名組合出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び付与された優先交渉権の詳細につきましては平成25年7月2日付で公表した「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。

(T-50) KDXレジデンス日本橋人形町

名 称	株式会社スペースデザイン
所 在 地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川島 敦
事 業 内 容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買ならびに賃貸 2. 不動産の仲介ならびに斡旋 3. 金融業 4. 各種損害保険代理店業 5. オフィスビル・賃貸用マンションなどの不動産に関する運營業務の受託 6. レンタカー業 7. ホテル・旅館・レストランの企画、経営およびその受託、技術指導ならびにコンサルティング 8. 不動産証券化商品の販売、管理、コンサルタント業 9. 前各号に附帯する一切の業務
資 本 金	9,000 万円
設 立 年 月 日	昭和 53 年 5 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。
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、ケネディクスは当該会社の 99.0%の株式を保有しています。
人 的 関 係	本投資法人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。なお、ケネディクスより当該会社への役員の派遣及び従業員の出向があります。当該会社の役員のうち社外取締役については、本資産運用会社の社外取締役を兼任しています。
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・本資産運用会社の関連当事者には該当しませんが、「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」に該当します。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

5. 物件取得者等の状況

(T-49) KDXレジデンス日本橋浜町

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社ケイディーエックス・シックス	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17年10月14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。	—

(T-50) KDXレジデンス日本橋人形町

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社スペースデザイン	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及び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	平成18年8月1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。	—

(T-51) KDXレジデンス自由が丘

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社ケイディーエックス・シックス	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・ファイブ
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	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	投資運用目的
取得時期	平成18年5月31日	平成17年2月24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。	—

前々々所有者
特別な利害関係にある者以外
—
—
—
—

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(T-52) KDXレジデンス戸越

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社クリークインベストメント	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及び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	平成25年7月5日	—
取得価格	3,837,800千円(消費税込み)	—

(T-53) KDXレジデンス品川シーサイド

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社クリークインベストメント	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及び投信法上の利害関係人等	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	平成25年7月5日	—
取得価格	2,663,800千円(消費税込み)	—

(T-54) KDXレジデンス大島

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社クリークインベストメント	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及び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	平成25年7月5日	—
取得価格	1,917,800千円(消費税込み)	—

(T-55) KDXレジデンス大山

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社クリークインベストメント	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及び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	平成25年7月5日	—
取得価格	2,769,800千円(消費税込み)	—

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(R-34) メロディーハイム御殿山

	前所有者	前々所有者
会社名	有限会社ケイディーエックス・シックス	有限会社京都烏丸ホールディングス
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	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	投資運用目的
取得時期	平成18年3月17日	平成17年9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。	—

前々々所有者
特別な利害関係にある者以外
—
—
—
—

6. 媒介の概要

上記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

(T-50) KDXレジデンス日本橋人形町、(T-52) KDXレジデンス戸越、(T-53) KDXレジデンス品川シーサイド、(T-54) KDXレジデンス大島及び(T-55) KDXレジデンス大山の5物件の取得に係る取引は、上記のとおり、投信法に定める利害関係人等との取引並びに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。また上記5物件のほか、3物件は、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則り、8物件の取得について、平成26年7月18日開催の運用委員会、更に同日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、同日開催の取締役会において決議の上、決定しています。

8. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、本8物件に係る構造計算書（ただし、構造計算書が存在しない場合には、構造計算再計算書。）の妥当性について第三者による調査を実施しており、いずれの物件についても、設計者の故意により構造計算書の改ざん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、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の場合）又は建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨（株式会社ハイ国際コンサルタントの場合）の調査結果を得ています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- ① 構造計算適合性判定者：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査対象物件：以下4物件
(T-52) KDXレジデンス戸越 (T-53) KDXレジデンス品川シーサイド
(T-54) KDXレジデンス大島 (T-55) KDXレジデンス大山
- ② 構造計算適合性判定者：株式会社ハイ国際コンサルタント
調査対象物件：以下4物件
(T-49) KDXレジデンス日本橋浜町 (T-50) KDXレジデンス日本橋人形町
(T-51) KDXレジデンス自由が丘 (R-34) メロディーハイム御殿山

9. 今後の見通し

本8物件取得後の本投資法人の平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27年1月31日）及び平成27年7月期（平成27年2月1日～平成27年7月31日）における運用状況の見通しについては、平成26年7月17日に公表しました「平成27年1月期及び平成27年7月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

以 上

<添付資料>

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
参考資料2 建物状況評価報告書の概要
参考資料3 取得予定資産の外観写真及び地図
参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧（本8物件取得後）

*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/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料1 鑑定評価書の概要

単位：円			
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	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 5 月 31 日	平成 26 年 5 月 31 日	平成 26 年 5 月 31 日
物件名	T-49 KDX レジデンス日本橋浜町	T-50 KDX レジデンス 日本橋人形町	T-51 KDX レジデンス自由が丘
取得予定価格	996,000,000	530,000,000	1,268,000,000
鑑定評価額	1,040,000,000	578,000,000	1,360,000,000
直接還元法による価格	1,050,000,000	586,000,000	1,380,000,000
運営収益	60,501,000	38,601,000	79,175,000
潜在総収益	60,501,000	40,209,000	82,445,000
空室等損失	0	1,608,000	3,270,000
運営費用	9,384,000	9,208,000	14,383,000
維持管理費等	6,266,000	6,693,000	10,648,000
公租公課	3,118,000	1,915,000	3,639,000
その他費用	0	600,000	96,000
運営純収益（NOI）	51,117,000	29,393,000	64,792,000
資本的支出	1,810,000	1,394,000	1,630,000
一時金の運用益（注）	0	120,000	235,000
純収益（NCF）	49,307,000	28,119,000	63,397,000
還元利回り（NCF）	4.7%	4.8%	4.6%
DCF法による価格	1,020,000,000	569,000,000	1,340,000,000
割引率	4.5%	4.6%	4.4%
最終還元利回り	4.9%	5.0%	4.8%
原価法による積算価格	865,000,000	535,000,000	1,210,000,000
土地割合	70.8%	75.8%	78.8%
建物割合	29.2%	24.2%	21.2%

（注）一時金運用利回り：2%前提

※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	T-49 KDX レジデンス日本橋浜町	T-50 KDX レジデンス 日本橋人形町	T-51 KDX レジデンス自由が丘
鑑定NOI利回り （小数第2位を四捨五入）	5.1%	5.5%	5.1%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

単位：円			
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	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 5 月 31 日	平成 26 年 5 月 31 日	平成 26 年 5 月 31 日
物件名	T-52 KDX レジデンス戸越	T-53 KDX レジデンス 品川シーサイド	T-54 KDX レジデンス大島
取得予定価格	3,745,000,000	2,593,000,000	1,857,000,000
鑑定評価額	3,990,000,000	2,880,000,000	1,980,000,000
直接還元法による価格	4,040,000,000	2,910,000,000	2,000,000,000
運営収益	236,201,000	173,226,000	123,038,000
潜在総収益	245,951,000	181,915,000	129,188,000
空室等損失	9,750,000	8,689,000	6,150,000
運営費用	39,543,000	31,092,000	23,618,000
維持管理費等	24,743,000	18,481,000	16,266,000
公租公課	11,027,000	9,396,000	5,555,000
その他費用	3,773,000	3,215,000	1,797,000
運営純収益（NOI）	196,658,000	142,134,000	99,420,000
資本的支出	3,630,000	2,680,000	1,810,000
一時金の運用益（注）	666,000	312,000	196,000
純収益（NCF）	193,694,000	139,766,000	97,806,000
還元利回り（NCF）	4.8%	4.8%	4.9%
DCF法による価格	3,940,000,000	2,840,000,000	1,950,000,000
割引率	4.6%	4.6%	4.7%
最終還元利回り	5.0%	5.0%	5.1%
原価法による積算価格	3,150,000,000	2,350,000,000	1,540,000,000
土地割合	69.0%	65.9%	59.1%
建物割合	31.0%	34.1%	40.9%

（注）一時金運用利回り：2%前提

※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	T-52 KDX レジデンス戸越	T-53 KDX レジデンス 品川シーサイド	T-54 KDX レジデンス大島
鑑定NOI利回り （小数第2位を四捨五入）	5.3%	5.5%	5.4%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

単位：円			
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	本 8 物件合計
価格時点	平成 26 年 6 月 1 日	平成 26 年 6 月 1 日	
物件名	T-55 KDX レジデンス大山	R-34 メロディーハイム御殿山	
取得予定価格	2,679,000,000	400,000,000	14,068,000,000
鑑定評価額	2,840,000,000	476,000,000	15,144,000,000
直接還元法による価格	2,870,000,000	479,000,000	15,315,000,000
運営収益	179,895,000	44,330,000	934,967,000
潜在総収益	190,314,000	47,330,000	977,853,000
空室等損失	10,419,000	3,000,000	42,886,000
運営費用	30,689,000	11,234,000	169,151,000
維持管理費等	20,229,000	8,481,000	111,807,000
公租公課	9,590,000	2,727,000	46,967,000
その他費用	870,000	26,000	10,377,000
運営純収益 (NOI)	149,206,000	33,096,000	765,816,000
資本的支出	3,180,000	3,551,000	19,685,000
一時金の運用益 (注)	291,000	139,000	1,959,000
純収益 (NCF)	146,317,000	29,684,000	748,090,000
還元利回り (NCF)	5.1%	6.2%	—
DCF法による価格	2,810,000,000	473,000,000	14,942,000,000
割引率	4.9%	6.0%	—
最終還元利回り	5.3%	6.4%	—
原価法による積算価格	2,190,000,000	380,000,000	12,220,000,000
土地割合	57.6%	65.8%	—
建物割合	42.4%	34.2%	—

(注) 一時金運用利回り：2%前提

※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	T-55 KDX レジデンス大山	R-34 メロディーハイム御殿山	本 8 物件合計
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	5.6%	8.3%	5.4%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料2 建物状況評価報告書の概要

単位：千円				
物件名	T-49 KDX レジデンス 日本橋浜町	T-50 KDX レジデンス 日本橋人形町	T-51 KDX レジデンス 自由が丘	T-52 KDX レジデンス 戸越
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	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	2014年5月	2014年5月	2014年5月	2014年5月
今後1年間に必要 とされる修繕費	830	510	1,220	-
今後2～12年間に 必要と想定される 修繕費	53,330	44,930	58,290	61,081
再調達価格	417,400	241,600	377,800	1,387,600

単位：千円					
物件名	T-53 KDX レジデンス 品川シーサイド	T-54 KDX レジデンス 大島	T-55 KDX レジデンス 大山	R-34 メロディーハイ ム御殿山	8物件合計
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	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	株式会社ハイ国際 コンサルタント	
調査書年月	2014年6月	2014年5月	2014年6月	2014年5月	
今後1年間に必要 とされる修繕費	-	-	-	16,670	19,230
今後2～12年間に 必要と想定される 修繕費	47,844	30,364	53,370	44,210	393,419
再調達価格	1,071,400	720,600	1,133,900	461,700	5,812,000

※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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料3 取得予定資産の外観写真及び地図
T-49 KDX レジデンス日本橋浜町



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

T-50 KDX レジデンス日本橋人形町



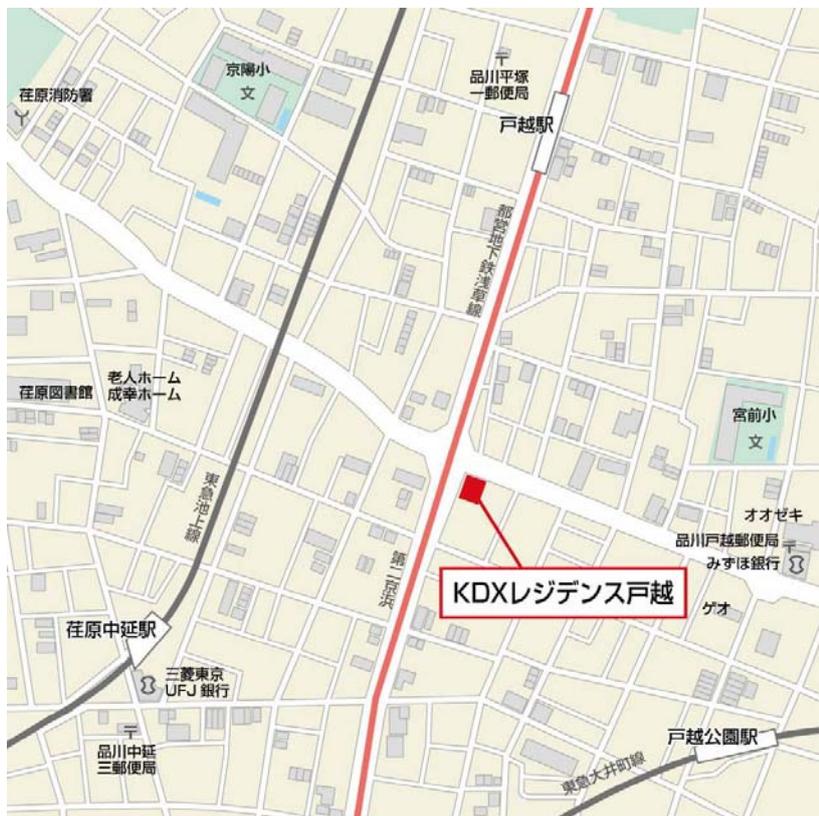
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

T-51 KDX レジデンス自由が丘



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

T-52 KDX レジデンス戸越



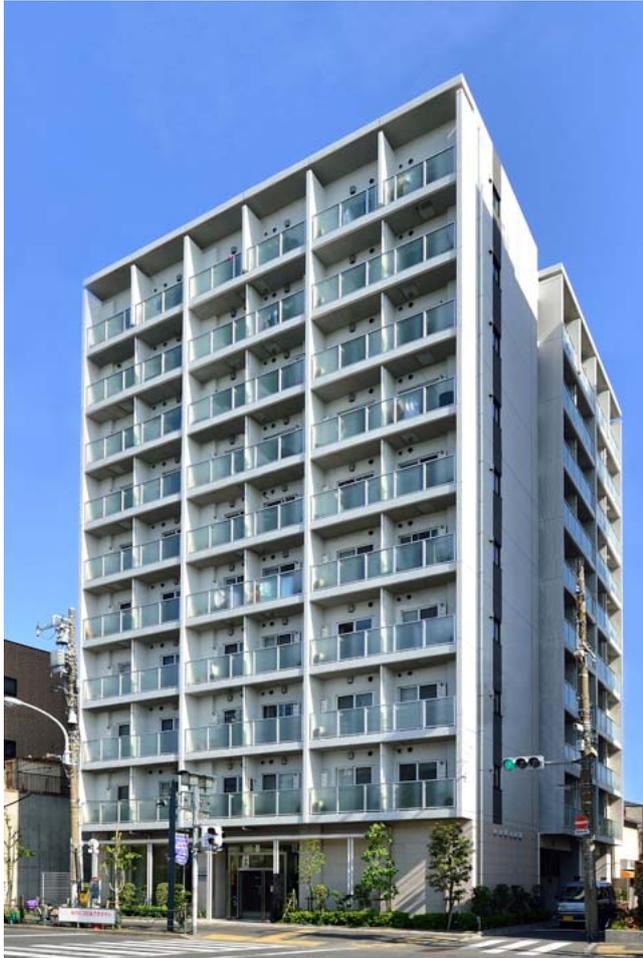
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

T-53 KDX レジデンス品川シーサイド



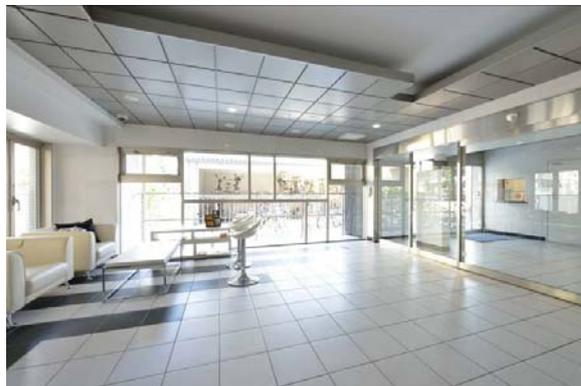
ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

T-54 KDX レジデンス大島



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

T-55 KDX レジデンス大山



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

R-34 メロディーハイム御殿山



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧表(本8物件取得後)

地域	物件名称	取得(予定)価格 ^(注) (千円)	比率 ^(注) (%)	取得(予定)日
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4.1	平成24年5月1日
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1.2	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1.6	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.7	平成24年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1.3	平成24年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2.5	平成24年5月1日
	ニチイホームたまプラーザ(底地)	960,000	0.8	平成24年4月26日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1.5	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1.3	平成24年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1.0	平成24年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	2.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	1.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	1.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	2.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	2.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.5	平成25年8月7日
ラフィネ南馬込	1,250,000	1.1	平成25年8月7日	
KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.9	平成25年8月7日	

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス多摩川	776,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス御徒町	850,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	1.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1.2	平成26年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.9	平成26年8月7日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.5	平成26年8月7日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	1.1	平成26年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3.3	平成26年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2.3	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.6	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	2.3	平成26年8月7日
	55物件 小計	82,086,000	71.7	
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	0.5	平成24年5月1日
	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.9	平成24年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	1.0	平成24年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.9	平成24年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2.5	平成24年5月1日
	KDX新町レジデンス	1,015,000	0.9	平成24年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1.3	平成24年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	1.5	平成24年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス上杉	700,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス勾当台	520,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	2.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.7	平成25年8月7日

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

KDXレジデンス西院	440,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス難波	1,410,000	1.2	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス難波南	1,350,000	1.2	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス新大阪	510,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス茨木 I・II	1,275,000	1.1	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス豊中南	740,000	0.6	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス守口	551,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.9	平成 25 年 8 月 7 日
芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1.2	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス天神東 II	680,000	0.6	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス天神東 I	370,000	0.3	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス西公園	763,000	0.7	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.7	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
34 物件 小計	32,362,500	28.3	
89 物件 総計	114,448,500	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
	合同会社クリークインベストメン ト・ツー匿名組合出資持分	I : 400,000 II : 165,000 計 : 565,000	-	I : 平成 26 年 2 月 20 日 II : 平成 26 年 3 月 7 日
	合同会社クリークインベストメン ト・スリー匿名組合出資持分	150,000	-	平成 26 年 7 月 10 日
	3 件 小計	1,115,000	-	

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。