

平成 27 年 3 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（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	合同会社ボヘミアン 匿名組合出資持分
(3) 信託対象不動産 A <sup>(注 1)</sup>	KDX レジデンス麻布仙台坂 KDX レジデンス西麻布 KDX レジデンス文京湯島 KDX レジデンス早稲田鶴巻 KDX レジデンス上石神井
信託対象不動産 B <sup>(注 1)</sup>	KDX レジデンス住吉 KDX レジデンス浦安 KDX レジデンス登戸
(4) 出資金額	130,000 千円（匿名組合出資金等総額の約 9.3%）
(5) 契約締結予定日	平成 27 年 3 月 18 日
(6) 出資持分取得予定日	平成 27 年 3 月 20 日
(7) 出資持分取得資金	自己資金

(注 1) 営業者は、信託対象不動産 A 及び B(以下総称して「信託対象不動産」といいます。 )の取得に併せて、信託対象不動産の名称を変更することを決定しており、信託対象不動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。

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。

信託対象不動産は、本資産運用会社が独自のルートで情報収集を不動産投資市場で行うことにより発掘した不動産となります。

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匿名組合出資持分を取得することで、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
KDX レジデンス麻布仙台坂	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。
KDX レジデンス西麻布	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「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」の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。
KDX レジデンス文京湯島	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分と中心地への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。
KDX レジデンス早稲田鶴巻	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

	<p>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 分と中心地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。</p>
KDX レジデンス上石神井	<p>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、鎌倉時代には書付けされていたとされる歴史あるエリアです。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 分と中心地への交通利便性が高い土地にあります。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。</p>
KDX レジデンス住吉	<p>東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄新宿線「住吉」駅より徒歩約 8 分、最寄駅から「大手町」駅まで約 10 分と都心への交通利便性が高い土地にあります。江東区は「水と緑豊かな地球環境にやさしいまち」の実現を目指し「江東区 C I G (CITY IN THE GREEN) ビジョン」を策定しており、周辺には、「猿江恩賜公園」や「木場公園」を始め、様々な公園が設けられ、水と緑に囲まれた居住快適性に加え、周辺にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設が揃っているため、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。</p>
KDX レジデンス浦安	<p>東京メトロ東西線「浦安」駅より徒歩約 8 分、最寄駅から「大手町」駅まで約 17 分と都心への交通利便性が高い土地にあります。日本有数のテーマパークのみならず、市内で開催される「東京ベイ浦安シティマラソン」や、夏季オリンピックと同じ年に開催される「浦安三社祭」等、様々なイベントが催される活気あふれる街であり、周辺にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設が揃っているため、最寄駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
KDX レジデンス登戸	<p>JR 南武線及び小田急小田原線「登戸」駅より徒歩約 4 分、最寄駅から「新宿」駅まで約 20 分、「大手町」駅まで約 33 分と都心への交通利便性が高い土地にあります。「専修大学」や「明治大学」の生田キャンパスを始め、沿線には、数多くの大学があり、周辺にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設が揃っているため、東京中心部に通勤する単身世帯に加え、学生からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>

### 3. 本匿名組合出資持分の内容

営 業 者 名	合同会社ボヘミアン						
匿名組合契約の有効期間	平成 30 年 3 月 31 日まで						
匿名組合出資の総額	14.00 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;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社ボヘミアン</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 (注1) : 57.50 億円</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>(負債)</p> <p>ノンリコースローン(A号) : 36.50 億円</p> <p>ノンリコースローン(B号) : 7.00 億円</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"> <p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等 (注2、3) : 14.00 億円</p> </td> </tr> </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、不動産鑑定評価額の合計は 59.45 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 1.30 億円 (約 9.3%) 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。) が合同会社ボヘミアンに 7 千万円 (約 5.0%) 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。) 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> <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 27 年 3 月 20 日から平成 27 年 5 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、KDX が合同会社ボヘミアンのアセット・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。</p>	合同会社ボヘミアン		<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 (注1) : 57.50 億円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコースローン(A号) : 36.50 億円</p> <p>ノンリコースローン(B号) : 7.00 億円</p>	<p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等 (注2、3) : 14.00 億円</p>	
合同会社ボヘミアン							
<p>(資産)</p> <p>不動産信託受益権等 (注1) : 57.50 億円</p>	<p>(負債)</p> <p>ノンリコースローン(A号) : 36.50 億円</p> <p>ノンリコースローン(B号) : 7.00 億円</p>						
<p>(資本)</p> <p>匿名組合出資金等 (注2、3) : 14.00 億円</p>							
優先交渉権の概要	<p>期間： 平成 27 年 3 月 20 日から平成 28 年 5 月 31 日までの間 (以下「優先交渉期間」といいます。)</p> <p>但し、平成 28 年 5 月 31 日以降の 3 ヶ月間において、本投資法人が信託対象不動産等を購入することが可能であることを合理的根拠とともに示した場合には、優先交渉期間を 3 ヶ月延長するものとされています。</p> <p>権利の内容： 優先交渉権① 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</p>						

	<p>載した書面により上記信託対象不動産 A 等の購入希望の通知を行うことで、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。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、信託対象不動産 A 等の売却を目的とする本不動産等の情報の開示を行わないものとされています。</p> <p>なお、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、第三者に対して信託対象不動産 A 等の売却等を行うことができます。この場合、営業者は、第三者に対して売却を実行する以前において、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、通知を本投資法人が受領した後 30 日以内に、本投資法人が、当該売買価格等の条件と同等以上と営業者が合理的に判断した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、本投資法人に対して売却を行うものとされています。</p>
優先交渉権②	<p>営業者は、優先交渉期間中、第三者に対して上記信託対象不動産 B 等の売却を実行する以前において、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、通知を本投資法人が受領した後 30 日以内に、本投資法人が、当該売買価格等の条件と同等以上と営業者が合理的に判断した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、本投資法人に対して売却を行うものとされています。</p>
購入条件：	<p>優先交渉権①に基づく信託対象不動産 A 等の購入に関しては、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（但し、上記記載に基づき 3 ヶ月延長された場合は、当該延長後の期間）の末日までの期間であること。</p> <p>② 購入希望価格の合計額が、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>
その他：	<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>

#### 4. 信託対象不動産の概要

##### (1) 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（注 12）
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）（注 12）
信 託 期 間	平成 27 年 3 月 20 日から平成 37 年 3 月 31 日



所在地 (注1)		東京都港区南麻布三丁目一番7号
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	283.33 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域/第一種住居地域
	建ぺい率 (注2)	80%/60%
	容積率 (注2)	300%/300%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,220.43 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成18年10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・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PML値 (注4)	5.44%	
鑑定評価額 (注5)	869,000千円	
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27年1月31日現在)	
	テナントの総数	1
	月額賃料 (注6)	他の匿名組合出資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 (注7)	他の匿名組合出資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 (注8)	27戸
	賃貸面積 (注9)	799.62 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積 (注10)	878.50 m <sup>2</sup>
	稼働率 (注11)	91.0%

(注1) 「所在地」には、建物の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乳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)
主たる住戸の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 m <sup>2</sup> 以上60 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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、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、営業者が取得した平成27年2月付地震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、参考資料1をご参照ください。

(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。なお、個別物件の月額賃料は他の匿名組合出資者の同意を得られていないため非開示としています。なお、信託対象不動産8物件の月額賃料総額は28,465千円です。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。なお、個別物件の敷金・保証金は他の匿名組合出資者の同意を得られていないため非開示としていますが、信託対象不動産8物件の敷金・保証金総額は53,611千円です。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、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている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等をもとに、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。
- (注12) 営業者による取得時までに信託対象不動産を三菱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) 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	平成 21 年 2 月 27 日から平成 31 年 2 月 28 日（注）	
所 在 地（注 1）	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 <sup>2</sup>
	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 2）	80%/60%
	容 積 率（注 2）	400%/200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,822.33 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 4）	7.83%	
鑑 定 評 価 額（注 5）	1,330,000 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 27 年 1 月 31 日現在）	
テ ナ ン ト の 総 数	1	
月 額 賃 料（注 6）	他の匿名組合出資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（注 7）	他の匿名組合出資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（注 8）	32 戸	
賃 貸 面 積（注 9）	1,321.80 m <sup>2</sup>	
賃 貸 可 能 面 積（注 10）	1,357.88 m <sup>2</sup>	
稼 働 率（注 11）	97.3%	
（注）信託対象不動産の信託期間の満了日については、営業者の取得に伴い、信託受託者と合意の上、いずれも平成37年3月31日に変更する方針です。		

(3) 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 (注 12)	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) (注 12)	
信 託 期 間	平成 27 年 3 月 20 日から平成 37 年 3 月 31 日	
所 在 地 (注 1)	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 <sup>2</sup>
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率 (注 2)	80%
	容 積 率 (注 2)	400%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,107.93 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成 18 年 1 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 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一級建築士事務所	
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 P M L 値 (注 4)	3.43%	
鑑 定 評 価 額 (注 5)	823,000 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 27 年 1 月 31 日現在)	
テ ナ ント の 総 数	1	
月 額 賃 料 (注 6)	他の匿名組合出資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 (注 7)	他の匿名組合出資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 (注 8)	36 戸	
賃 貸 面 積 (注 9)	898.25 m <sup>2</sup>	
賃 貸 可 能 面 積 (注 10)	939.89 m <sup>2</sup>	
稼 働 率 (注 11)	95.6%	

(4) 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 (注 12)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) (注 12)	
信託期間	平成 27 年 3 月 20 日から平成 37 年 3 月 31 日	
所在地 (注 1)	東京都新宿区早稲田鶴巻町 574 番地	
土 地	所有形態	所有権
	敷地面積	177.89 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	所有形態	所有権



物	延床面積	1,027.05 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成19年8月
	用途	共同住宅
	タイプ <sup>(注3)</sup>	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PML値 <sup>(注4)</sup>	5.30%	
鑑定評価額 <sup>(注5)</sup>	731,000千円	
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27年1月31日現在)	
	テナントの総数	1
	月額賃料 <sup>(注6)</sup>	他の匿名組合出資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7)</sup>	他の匿名組合出資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8)</sup>	39戸
	賃貸面積 <sup>(注9)</sup>	808.54 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積 <sup>(注10)</sup>	808.54 m <sup>2</sup>
	稼働率 <sup>(注11)</sup>	100.0%

(5) 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 (注12)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定) (注12)	
信託期間	平成27年3月20日から平成37年3月31日	
所在地 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>2</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率 <sup>(注2)</sup>	50%
	容積率 <sup>(注2)</sup>	150%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,400.72 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成19年6月
	用途	共同住宅
	タイプ <sup>(注3)</sup>	シングル
	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PML値 <sup>(注4)</sup>	11.79%	
鑑定評価額 <sup>(注5)</sup>	704,000千円	
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 27 年 1 月 31 日現在)
テナントの総数	1
月額賃料 <sup>(注6)</sup>	他の匿名組合出資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7)</sup>	他の匿名組合出資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8)</sup>	46 戸
賃貸面積 <sup>(注9)</sup>	1,010.86 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積 <sup>(注10)</sup>	1,032.18 m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注11)</sup>	97.9%

(6) KDX レジデンス住吉

物件名称	KDX レジデンス住吉	
特定資産の種類	不動産信託受益権 (注12)	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定) (注12)	
信託期間	平成 27 年 3 月 20 日から平成 37 年 3 月 31 日	
所在地 <sup>(注1)</sup>	東京都江東区千田 17 番 9 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	198.33 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率 <sup>(注2)</sup>	60%
	容積率 <sup>(注2)</sup>	300%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	664.98 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成 20 年 3 月
	用途	共同住宅
	タイプ <sup>(注3)</sup>	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	賃貸可能戸数	26 戸
設計会社	株式会社 プラスPM	
施工会社	株式会社 植木組 東京支店	
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PML値 <sup>(注4)</sup>	4.05%	
鑑定評価額 <sup>(注5)</sup>	421,000 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 27 年 1 月 31 日現在)	
テナントの総数	1	
月額賃料 <sup>(注6)</sup>	他の匿名組合出資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7)</sup>	他の匿名組合出資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8)</sup>	24 戸	
賃貸面積 <sup>(注9)</sup>	503.56 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積 <sup>(注10)</sup>	544.53 m <sup>2</sup>	
稼働率 <sup>(注11)</sup>	92.5%	

(7) KDX レジデンス浦安

物件名称	KDX レジデンス浦安
------	-------------

特定資産の種類	不動産信託受益権（注12）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）（注12）	
信託期間	平成27年3月20日から平成37年3月31日	
所在地（注1）	千葉県浦安市当島二丁目7番26号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	590.24 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率（注2）	60%
	容積率（注2）	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,146.60 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）	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根6階建
	賃貸可能戸数	50戸
設計会社	株式会社荒木正彦設計事務所	
施工会社	株式会社ウラタ	
建築確認機関	株式会社 国際確認検査センター	
地震PML値（注4）	5.01%	
鑑定評価額（注5）	651,000千円	
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27年1月31日現在）	
テナントの総数	1	
月額賃料（注6）	他の匿名組合出資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（注7）	他の匿名組合出資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（注8）	47戸	
賃貸面積（注9）	1,003.11 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積（注10）	1,066.14 m <sup>2</sup>	
稼働率（注11）	94.1%	

(8) KDX レジデンス登戸

物件名称	KDX レジデンス登戸	
特定資産の種類	不動産信託受益権（注12）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）（注12）	
信託期間	平成27年3月20日から平成37年3月31日	
所在地（注1）	神奈川県川崎市多摩区登戸新町364番地1、364番地2	
土地	所有形態	所有権（注）
	敷地面積	368.68 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域
	建ぺい率（注2）	60%
	容積率（注2）	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	798.18 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成20年1月

用途	共同住宅
タイプ <sup>(注3)</sup>	シングル
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	31戸
設計会社	株式会社岡田総合計画
施工会社	石黒建設株式会社
建築確認機関	川崎市
地震PML値 <sup>(注4)</sup>	8.99%
鑑定評価額 <sup>(注5)</sup>	416,000千円
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27年1月31日現在)
テナントの総数	1
月額賃料 <sup>(注6)</sup>	他の匿名組合出資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7)</sup>	他の匿名組合出資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8)</sup>	29戸
賃貸面積 <sup>(注9)</sup>	615.70 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積 <sup>(注10)</sup>	659.01 m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注11)</sup>	93.4%
(注) 土地の一部について、都市基盤河川五反田川放水水路事業の河川管理施設の無償での設置を目的とした区分地上権が設定されています。	

## 5. 匿名組合の営業者の概要

(1)	名 称	合同会社ボヘミアン
(2)	所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
(3)	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
(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. 前各号に付帯する一切の業務
(5)	資 本 金	金100万円
(6)	設 立 年 月 日	平成27年2月20日
(7)	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、合同会社ボヘミアンに約5.0%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	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。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。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

合同会社ボヘミアンは、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. 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 27 年 3 月 18 日
匿名組合契約締結予定日	平成 27 年 3 月 18 日
匿名組合出資予定日	平成 27 年 3 月 19 日
不動産信託受益権の 匿名組合営業者への引渡	平成 27 年 3 月 20 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 27 年 7 月期（平成 27 年 2 月 1 日～平成 27 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（本匿名組合出資持分含む）

\*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 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

物件名	KDX レジデンス麻布仙台坂
-----	----------------

鑑定評価額	869,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	869,000,000	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	881,000,000	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	51,876,000	
可能総収益	54,037,000	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	2,161,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	12,289,000	
維持管理費	4,100,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	700,000	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	599,000	過年度の実績額、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	998,000	予定報酬率率、類似不動産の報酬率率等を参考に査定
テナント募集費用等	1,935,000	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	2,985,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	138,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	834,000	インターネット使用料等を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	39,587,000	
(4) 一時金の運用益	159,000	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	每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))	38,783,000	
(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	857,000,000	
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	855,000,000	
土地比率	78.8%	
建物比率	21.2%	

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。
----------------------------	--

物件名	KDX レジデンス西麻布
-----	--------------

鑑定評価額	1,330,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,330,000,000	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	1,350,000,000	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	74,784,000	
可能総収益	78,320,000	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	3,536,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	14,173,000	
維持管理費	2,253,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,260,000	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	917,000	過年度の実績額、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	1,439,000	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	2,815,000	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	4,867,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	214,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
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 (NO I = (1)-(2))	60,611,000	
(4) 一時金の運用益	231,000	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	每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))	59,375,000	
(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	1,310,000,000	
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	1,250,000,000	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	

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

物件名	KDX レジデンス文京湯島
-----	---------------

鑑定評価額	823,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	823,000,000	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	834,000,000	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	47,162,000	
可能総収益	49,127,000	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	1,965,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	8,790,000	
維持管理費	1,761,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	650,000	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	615,000	過年度の実績額、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	908,000	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	1,707,000	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	2,344,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	139,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	666,000	インターネット接続サービス料を計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1)-(2))	38,372,000	
(4) 一時金の運用益	140,000	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	每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))	37,542,000	
(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	811,000,000	
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	675,000,000	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	

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 レジデンス早稲田鶴巻
-----	----------------

鑑定評価額	731,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	731,000,000	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	741,000,000	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	43,834,000	
可能総収益	45,660,000	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	1,826,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,745,000	
維持管理費	3,210,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	700,000	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	491,000	過年度の実績額、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	837,000	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	1,395,000	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	1,983,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	123,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	1,006,000	インターネット使用料等を計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1)-(2))	34,089,000	
(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	每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))	33,355,000	
(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	720,000,000	
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	477,000,000	
土地比率	59.7%	
建物比率	40.3%	

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。
----------------------------	--

物件名	KDX レジデンス上石神井
-----	---------------

鑑定評価額	704,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	704,000,000	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	712,000,000	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	46,135,000	
可能総収益	48,072,000	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	1,937,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,298,000	
維持管理費	2,300,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	800,000	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	649,000	過年度の実績額、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	881,000	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	1,886,000	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	3,233,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	154,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	395,000	インターネット使用料等を計上
(3) 運営純収益 (NO I = (1)-(2))	35,837,000	
(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	1,078,000	每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))	34,893,000	
(7) 還元利回り	4.9%	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	696,000,000	
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	605,000,000	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	

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。
----------------------------	--



物件名	KDX レジデンス住吉
-----	-------------

鑑定評価額	421,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	421,000,000	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	427,000,000	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	26,948,000	
可能総収益	28,369,000	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	1,421,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	6,818,000	
維持管理費	2,515,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	550,000	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	322,000	過年度の実績額、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	514,000	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	876,000	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	1,303,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	83,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	655,000	ブロードバンドサービス使用料・デジタル設備に係る維持管理費・町会費を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	20,130,000	
(4) 一時金の運用益	80,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	560,000	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))	19,650,000	
(7) 還元利回り	4.6%	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	414,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	321,000,000	
土地比率	57.9%	
建物比率	42.1%	

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 レジデンス浦安
-----	-------------

鑑定評価額	651,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	651,000,000	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	659,000,000	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	43,804,000	
可能総収益	45,799,000	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	1,995,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,288,000	
維持管理費	3,300,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	650,000	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	676,000	過年度の実績額、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	847,000	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	1,597,000	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	2,068,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	150,000	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 (NO I = (1)-(2))	34,516,000	
(4) 一時金の運用益	131,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,050,000	每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))	33,597,000	
(7) 還元利回り	5.1%	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	643,000,000	
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、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	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	575,000,000	
土地比率	52.6%	
建物比率	47.4%	

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。
----------------------------	--

物件名	KDX レジデンス登戸
-----	-------------

鑑定評価額	416,000,000 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 27 年 3 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	416,000,000	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	420,000,000	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	27,802,000	
可能総収益	28,960,000	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	1,158,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	5,807,000	
維持管理費	1,750,000	予定の維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	450,000	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	422,000	過年度の実績額、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	538,000	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	995,000	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	1,558,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	94,000	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 (NO I = (1)-(2))	21,995,000	
(4) 一時金の運用益	78,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	658,000	每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))	21,415,000	
(7) 還元利回り	5.1%	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	411,000,000	
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、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.3%	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	312,000,000	
土地比率	49.2%	
建物比率	50.8%	

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。
----------------------------	--

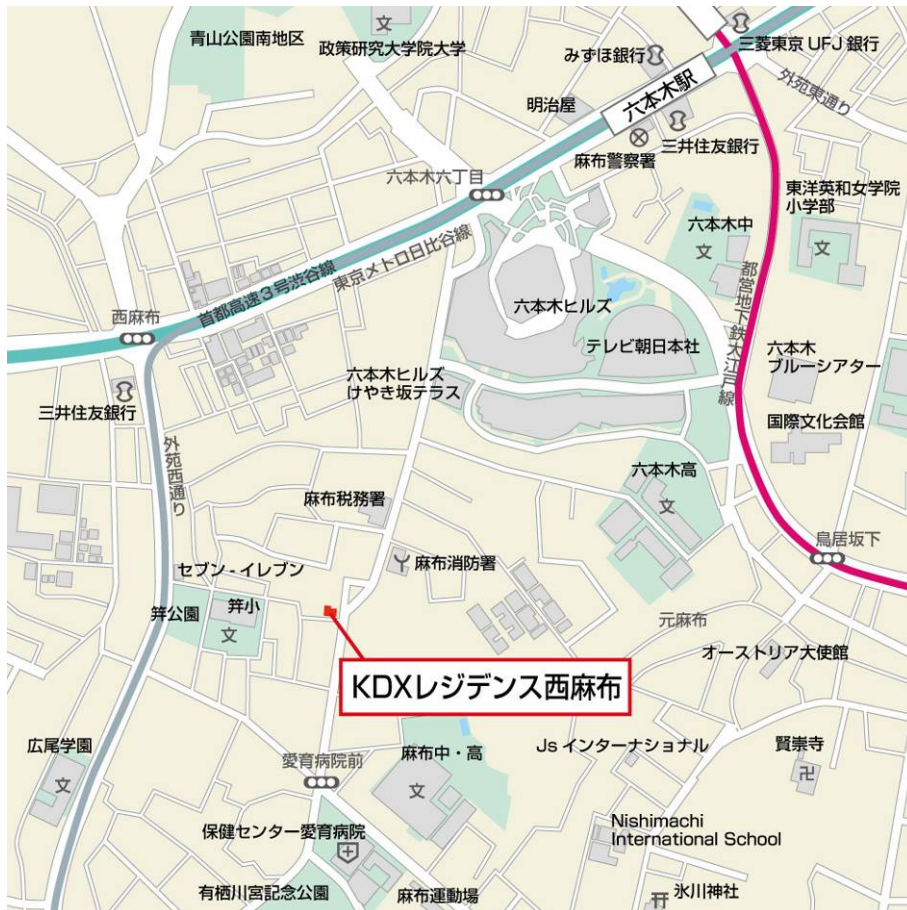
参考資料2 信託対象不動産の外観写真及び地図

(1) KDX レジデンス麻布仙台坂





(2) KDX レジデンス西麻布





## (3) KDX レジデンス文京湯島





## (4) KDX レジデンス早稲田鶴巻



(5) KDX レジデンス上石神井





(6) KDX レジデンス住吉



(7) KDX レジデンス浦安





(8) KDX レジデンス登戸



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	3.2	平成24年5月1日
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	0.9	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1.2	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.6	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	1.9	平成24年5月1日
	ニチイホームたまプラーザ(底地)	960,000	0.7	平成24年4月26日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1.2	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	0.8	平成24年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	2.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	1.4	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	1.1	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	1.0	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	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.7	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	0.9	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	0.9	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	0.7	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	

東京経済圏	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
	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	0.7	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	0.7	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.4	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.9	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	2.6	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.8	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.3	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.8	平成 26 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	3.3	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	1.5	平成 27 年 2 月 5 日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	1.0	平成 27 年 2 月 5 日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.9	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	2.1	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
64 物件 小計	99,116,200	68.0		
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	0.4	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	0.8	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	2.0	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	1.2	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	0.6	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	700,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス勾当台	520,000	0.4	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

地方経済圏	KDXレジデンス東桜 I	2,350,000	1.6	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レジデンス熱田神宮	840,000	0.6	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.6	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	1.0	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	0.9	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	0.5	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	0.5	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	2.4	平成 26 年 11 月 28 日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.7	平成 26 年 11 月 14 日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	2.2	平成 26 年 12 月 18 日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1.4	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	3.2	平成 27 年 2 月 5 日
	39 物件 小計	46,617,462	32.0	
	103 物件 総計	145,733,662	100.0	

投資 有価証券	合同会社ボヘミアン匿名組合出資持分	130,000	-	平成 27 年 3 月 20 日
	1 件 小計	130,000	-	

(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 位以下を四捨五入して記載しています。