

2020年2月10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・ネクスト投資法人  
 代表者名 執行役員 佐藤 啓介  
 (コード番号：3278)

資産運用会社  
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 田島 正彦  
 問合せ先 レジデンシャル・リート本部  
 企画部長 山本 晋  
 TEL：03-5157-6011

資産の取得及び貸借に関するお知らせ  
(居住用施設5物件及び宿泊施設2物件)

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（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貸借を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7物件」といいます。

<取得予定資産の一覧>

物件番号	取得予定資産の名称 <small>(注1)</small>	取得予定資産の種類	取得予定価格 <small>(注3)</small> (千円)
T-87	KDXレジデンス学芸大学	不動産信託受益権 <small>(注2)</small>	750,000
T-88	KDXレジデンス蒲田南	不動産信託受益権 <small>(注2)</small>	1,918,300
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	不動産信託受益権 <small>(注2)</small>	621,000
T-90	KDXレジデンス三鷹	不動産信託受益権 <small>(注2)</small>	2,530,000
T-91	KDXレジデンス中延	不動産信託受益権 <small>(注2)</small>	830,000
居住用施設 小計			6,649,300
A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	不動産信託受益権	2,390,000
A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	不動産信託受益権	2,570,000
宿泊施設 小計			4,960,000
合計			11,609,300

(2) 売買契約締結日： 2020年2月10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。

(3) 取得予定日：	2020年2月27日	T-87 KDXレジデンス学芸大学
	2020年3月2日	T-88 KDXレジデンス蒲田南
		A-1 ホテルリブマックス東京大塚駅前
		A-2 ホテルリブマックス横浜駅西口
	2020年3月13日	T-89 KDXレジデンス吉祥寺 <sup>(注4)</sup>
	2020年6月30日	T-90 KDXレジデンス三鷹 <sup>(注4)</sup>
	2020年8月3日	T-91 KDXレジデンス中延 <sup>(注4)</sup>

ただし、本7物件のうち、T-87、T-88、A-1及びA-2に関する上記取得予定日は、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2020年2月19日の場合の取得予定日です。発行価格等決定日に応じて取得予定日は以下のとおりとなります。

	発行価格等決定日	取得予定日	取得予定資産
①	2020年2月20日	2020年2月28日	T-87
		2020年3月2日	T-88、A-1、A-2
②	2020年2月21日	2020年3月2日	T-87、T-88、A-1、A-2
③	2020年2月25日	2020年3月3日	T-87、T-88、A-1、A-2

- (4) 売主： 後記「5. 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」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金、借入金<sup>(注5)</sup>及び自己資金
- (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。
- (8) 賃貸借契約締結予定日： 取得予定日と同日

- (注1) 本投資法人は、本取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています。本日現在の取得予定資産の名称の開示については売主の同意が得られていないため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
- (注2) T-87、T-88、T-89、T-90及びT-91は、本投資法人による取得時まで三井住友信託銀行株式会社(T-88、T-89及びT-90)又は、三菱UFJ信託銀行株式会社(T-87及びT-91)を各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。
- (注3) 「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。以下同じです。
- (注4) T-89、T-90及びT-91に関する信託受益権売買契約は、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ヶ月以上経過した後に不動産等の決済・物件引渡し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。以下同じです。)に該当します。解約条項の内容等につきましては、後記「4. 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5) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

## 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7物件の取得を決定しました。

なお、本7物件のうち、T-88、T-89及びT-90については、本日現在建築中であり、竣工していませんが、建物が竣工した後に信託した上で、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

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。

います。また、各物件とも概ね3ヶ月から6ヶ月を目途に安定稼働を見込んでおり、後記「物件特性」に記載のとおり中長期的に安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断し、ポートフォリオの質の向上に資する希少性の高い新築物件であるため取得を決定しました。

本投資法人は、「人が居住・滞在する空間」である賃貸住宅等の居住用施設、老人ホーム等のヘルスケア施設及びホテル等の宿泊施設の3つのアセットタイプへ投資を行います。今後につきましても、社会・経済構造の変化を的確に把握の上、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、それぞれのアセットタイプ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ます。

なお、本投資法人は本7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、2019年10月29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。）、本7物件の賃貸先を選定しています。

また、本7物件の取得にあたっては、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の概要」に記載する各物件の物件特性等を評価し、取得を決定しています。なお、ESGに関する取組みとして、T-87及びT-91は、取得後に共用部の照明をLEDに変更することを計画しています。

### 3. 取得予定資産及び貸借予定の概要

#### (T-87) KDXレジデンス学芸大学

物 件 名 称	KDXレジデンス学芸大学	
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	2020年2月27日から2030年2月28日	
所 在 地（注1）	東京都目黒区鷹番二丁目4番3号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	383.91 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域／近隣商業地域
	建 蔽 率（注2）	60%/80%
	容 積 率（注2）	200%/300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,031.34 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	2003年4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5階建
	賃 貸 可 能 戸 数	23戸
設 計 会 社	株式会社ヒューマン・ハウジング	
施 工 会 社	株式会社福田組	
建 築 確 認 機 関	東京都目黒区	
地 震 P M L 値（注4）	7.42%	
取 得 予 定 価 格	750,000千円	
鑑 定 評 価 額（注5）	828,000千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2019年10月末日現在)	
	テ ナ ン ト の 総 数（注6）	1
	総 賃 料 収 入（注7）	2,877千円
	敷 金 ・ 保 証 金（注8）	1,608千円
	賃 貸 戸 数（注9）	22戸

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。

	賃貸面積 <sup>(注10)</sup>	783.62 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積 <sup>(注11)</sup>	820.01 m <sup>2</sup>
	稼働率 <sup>(注12)</sup>	95.6%
担保設定の有無		なし
PM会社 <sup>(注13)</sup>		東急住宅リース株式会社(予定)
マスターリース会社 <sup>(注14)</sup>		東急住宅リース株式会社(予定)
マスターリース種別 <sup>(注15)</sup>		パススルー
契約期間 <sup>(注16)</sup>		2020年2月27日から2021年2月26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		本物件が所在する目黒区鷹番は、江戸時代、将軍家が鷹狩りを行う場所(鷹場)として整備された六筋のうちの一つである目黒筋の鷹場に監視や管理をする番所である「鷹番」が置かれたことが地名の由来とも言われています。1923年に東急目蒲線(現在の目黒線)、1927年の同東横線の開通を契機に、大正から昭和にかけて急速に都市化が進展し、現在は都内でも有数の高級住宅街として知られる地位の高いエリアです。本物件は、東急東横線「学芸大学」駅から徒歩約6分に位置する30m <sup>2</sup> 台の1R及び1Kを中心としたスモール・ファミリータイプの物件です。ターミナル駅である「渋谷」駅まで約6分、「池袋」駅まで約23分でアクセス可能と都心のビジネス・商業エリアへの交通利便性に優れており、「学芸大学」駅周辺の商店街にはスーパーマーケットや銀行等の生活利便施設も整っており、都心へ通勤する単身者、夫婦世帯からの安定した需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。

(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(複数ある場合にはそのうちの一の建物所在地)を記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、土地の地番を記載しています。以下同じです。

(注2) 「建蔽率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建蔽率又は都市計画で定められる指定容積率(複数ある場合にはそのいずれも)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を記載しています。以下同じです。ただし、T-88からT-90までについては、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、かかるT-88からT-90までの「タイプ」は、いずれも本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

シングルタイプ(主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ(主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)	ファミリータイプ(主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18m <sup>2</sup> 以上30m <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30m <sup>2</sup> 以上60m <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60m <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、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2019年12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、2019年12月1日です。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日(2014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。以下同じです。

(注6) 「テナントの総数」には、本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数を記載しており、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される予定である場合、テナント総数を「1」として記載しています。以下同じです。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。

(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。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。)の合計額、またマスターリース種別が「賃料保証」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。)を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。

(注8) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、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に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等(住宅等の敷金・保証金等の合計。ただし、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場

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。

合には、これを含みます。)の合計額を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引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」の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の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おり、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。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。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。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部分について、賃貸借契約書に表示された面積を記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。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（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、若しく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2位を四捨五入して記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。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し又は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し又は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又は締結予定であるものについて「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又は締結予定であるものについて「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若しくは締結予定である場合又はエンドテナントがいない場合については「-」と記載しています。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-88) KDXレジデンス蒲田南

物 件 名 称	KDXレジデンス蒲田南	
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（予定）	
信 託 期 間	2020年3月2日から2030年3月31日	
所 在 地	東京都大田区南六郷三丁目9番4(地番)	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,133.06 m <sup>2</sup> (注1)
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
建 物	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,781.82 m <sup>2</sup> (注2)
	竣 工 年 月	2020年2月 (注3)
	用 途	共同住宅 (注2)
	タ イ プ	シングル
設 計 会 社	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造5階建 (注2)
	賃 貸 可 能 戸 数	80戸 (注2)
設 計 会 社	株式会社グローバン企画	
施 工 会 社	住協建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	ユージーアイ確認検査株式会社 (注4)	
地 震 P M L 値	3.48%	
取 得 予 定 価 格	1,918,300千円	
鑑 定 評 価 額	2,090,000千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	

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。

テナントの内容		
	テナントの総数	-
	総賃料収入	-千円
	敷金・保証金	-千円
	賃貸戸数	-戸
	賃貸面積	-㎡
	賃貸可能面積	2,203.87 ㎡ <sup>(注2)</sup>
	稼働率	-% <sup>(注5)</sup>
P M 会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）	
マスターリース種別	パススルー	
契約期間	2020年3月2日から2021年3月1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	<p>一説によると、かつての八幡塚、高畑、古川、町屋、道塚、雑色の6村が、「六郷村」という一つの村であったことが本物件の所在する「六郷」という地名の由来とも言われています。関東大震災後、昭和3年（1928年）の内務省の工場地域指定により急速に工場が進出し、近年移転した工場跡地への住宅整備が進んでいるエリアです。本物件は、京浜急行電鉄本線「雑色」駅から徒歩約10分に位置し、「雑色」駅から「羽田空港国際線ターミナル」駅まで約14分、本物件から徒歩1分の京浜急行バス「六郷小学校」バス停から羽田空港まで直通で約30分と羽田空港関係者の住まいや社宅としての法人需要が見込まれる特殊性の高いエリアにあります。「雑色」駅から「品川」駅まで約13分、「東京」駅まで約31分と中心部への交通利便性も高く、駅前にはスーパーや「雑色商店街」等の生活利便施設が揃っており、羽田空港関係者に加え、都心へ通勤する単身層、夫婦世帯、家族世帯による安定した賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>	
(注1)	本物件の敷地の一部（約21.72㎡）を私道として提供する予定です。	
(注2)	本物件の建物は本日現在未竣工のため、「延床面積（建物）」、「構造・階数」及び「用途」は、確認済証に基づいて記載しています。また、「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」は本日現在の予定を記載しています。かかる内容については、設計又は工事の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)	本物件は2020年2月竣工予定の開発型物件であり、本物件の建物は本日現在建築中です。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、竣工及び取得の予定が変更される場合があります。	
(注4)	本物件の建物は本日現在未竣工のため、「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。	
(注5)	シングルタイプ69戸について、国内の事業会社と売主との間で2020年3月1日を始期とする建物賃貸借予約契約が締結されています。当該建物賃貸借契約の効力発生を前提とした、2020年3月1日時点の想定稼働率は79.6%です。	

## (T-89) KDXレジデンス吉祥寺

物件名称	KDXレジデンス吉祥寺	
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（予定）	
信託期間	2020年3月13日から2030年3月31日	
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目354番12（地番）	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	282.77 ㎡ <sup>(注1)</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%

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	782.15 m <sup>2</sup> (注2)
	竣 工 年 月	2020年2月 (注3)
	用 途	共同住宅 (注2)
	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地下1階付地上4階建 (注2)
	賃 貸 可 能 戸 数	21戸 (注2)
設 計 会 社	株式会社アトリエプラス・ワン一級建築士事務所	
施 工 会 社	徳倉建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本建物評価機構株式会社 (注4)	
地 震 P M L 値	7.62%	
取 得 予 定 価 格	621,000 千円	
鑑 定 評 価 額	650,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容		
	テナントの総数	-
	総賃料収入	-千円
	敷金・保証金	-千円
	賃貸戸数	-戸
	賃貸面積	-m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	665.39 m <sup>2</sup> (注2)
	稼働率	-%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
契 約 期 間	2020年3月13日から2021年3月12日 (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	<p>江戸時代、小石川水道橋外にあった吉祥寺門前町の住人が明暦の大火の被害によりこの地に移住し名づけたとされる「吉祥寺」は、明治時代以降開発が進み、商業環境と豊かな居住環境が調和した居住地として人気のある地位の高い地域です。本物件は、JR中央本線・京王井の頭線「吉祥寺」駅から徒歩約14分の距離に位置し、「新宿」駅まで約14分、「東京」駅まで約28分と都心の商業施設やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。</p> <p>周辺は、「吉祥寺サンロード商店街」等の商店街と大規模店舗の共存による回遊性の高い商業集積地であり、また日本さくら名所100選に選定されている「井の頭恩賜公園」や「善福寺公園」等の豊かな自然環境を有しています。こうした高い生活利便性と良好な生活環境を兼ね備えた立地であることから、都心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るものと、本投資法人は判断しています。</p>	
(注1)	本物件の敷地の一部 (約6.1m <sup>2</sup> ) を私道として提供しています。	
(注2)	本物件の建物は本日現在未竣工のため、「延床面積 (建物)」、「構造・階数」及び「用途」は、確認済証に基づいて記載しています。また、「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」は本日現在の予定を記載しています。かかる内容については、設計又は工事の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)	本物件は2020年2月竣工予定の開発型物件であり、本物件の建物は本日現在建築中です。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、竣工及び取得の予定が変更される場合があります。	
(注4)	本物件の建物は本日現在未竣工のため、「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載しています。	

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-90) KDXレジデンス三鷹

物 件 名 称	KDXレジデンス三鷹	
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 (予定)	
信 託 期 間	2020年6月30日から2030年6月30日	
所 在 地	東京都三鷹市下連雀四丁目250番4、同6、同8(地番)	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	541.88 m <sup>2</sup> (注1)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	500%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,232.50 m <sup>2</sup> (注2)
	竣 工 年 月	2020年5月 (注3)
	用 途	共同住宅・サービス業を営む店舗・事務所 (注2)
	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12階建 (注2)
賃 貸 可 能 戸 数	51戸(店舗2戸・事務所5戸含む) (注2)	
設 計 会 社	株式会社イクス・アーク都市設計一級建築士事務所	
施 工 会 社	多田建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	ハウスプラス確認検査株式会社 (注4)	
地 震 P M L 値	3.69%	
取 得 予 定 価 格	2,530,000千円	
鑑 定 評 価 額	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		
	テ ナ ン ト の 総 数	-
	総 賃 料 収 入	-千円
	敷 金 ・ 保 証 金	-千円
	賃 貸 戸 数	-戸
	賃 貸 面 積	-m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	2,631.45 m <sup>2</sup> (注2)
	稼 働 率	-%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
契 約 期 間	2020年6月30日から2021年6月29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	<p>明治22年(1889年)に成立した三鷹村の合併元の10か村が、江戸時代に世田谷領・府中領・野方領の「三領」にまたがる「鷹場」の村であったという三領説が地名の由来といわれる「三鷹」は、戦後間もない昭和25年(1950年)の単独市制の施行から都市化が進みました。太宰治、山本有三ら文豪が過ごした地としても名高く、「井の頭恩賜公園」や「風の散歩道」を始め豊かな自然を備えた、文化と自然の風土を併せ持つ地位の高いエリアです。本物件は、JR中央本線「三鷹」駅から徒歩約11分の距離に位置し、「新宿」駅まで中央線快速を利用し約14分、「東京」駅まで約30分と都心のビ</p>	

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。

	ジネス・商業エリアへの交通利便性に優れ、駅周辺の複数の複合商業施設、「三鷹中央通り商店会」などの生活利便施設も整っており、都心へ通勤する夫婦世帯、家族世帯からの安定した需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。
(注1)	地番250番8 (19.58㎡) は舗装通路の一部として利用されています。
(注2)	本物件の建物は本日現在未竣工のため、「延床面積 (建物)」、「構造・階数」及び「用途」は、確認済証に基づいて記載しています。また、「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」は本日現在の予定を記載しています。かかる内容については、設計又は工事の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)	本物件は2020年5月竣工予定の開発型物件であり、本物件の建物は本日現在建築中です。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、竣工及び取得の予定が変更される場合があります。
(注4)	本物件の建物は本日現在未竣工のため、「建築確認機関」は、確認済証記載の建築確認機関を記載していません。

## (T-91) KDXレジデンス中延

物 件 名 称	KDXレジデンス中延	
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	2020年8月3日から2030年8月31日	
所 在 地	東京都品川区中延六丁目6番1号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	304.14 ㎡
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	300%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,048.45 ㎡
	竣 工 年 月	2008年5月
	用 途	共同住宅・店舗
	タ イ プ	シングル
設 計 会 社	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	32戸 (店舗2戸含む)
設 計 会 社	一級建築士事務所株式会社千葉設計	
施 工 会 社	醍醐建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	東京都品川区	
地 震 P M L 値	6.53%	
取 得 予 定 価 格	830,000 千円	
鑑 定 評 価 額	897,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容 (注)	(2019年10月末日現在)	
テナントの内容 (注)	テナントの総数	1
	総賃料収入	3,157 千円
	敷金・保証金	6,309 千円
	賃貸戸数	29 戸
	賃貸面積	614.77 ㎡
	賃貸可能面積	845.78 ㎡
	稼働率	72.7%
担保設定の有無	なし	
P M 会 社	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	

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。

契 約 期 間	2020年8月3日から2021年8月2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	一説によると、1559年（永禄2年）の「小田原衆所領役帳」に「荏原郷中之部品川筋」といった記述が残っていることから、荏原の中部地域の示す意味で名づけられたとされる「中延」は、昭和初期以降市街化が進み、近隣型商店街と住宅地が連担する生活利便性の高い地域です。本物件は、東急大井町線・都営地下鉄浅草線「中延」駅から徒歩6分の距離に位置し、「日本橋」駅まで都営浅草線利用で約20分と都心の商業施設やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。周辺は、本物件前面道路の「三間通り」が属する「荏原町商店街」や近隣の「中延商店街」等が近接し日用品店や生活利便施設が揃っている他、「立会川緑道」や「源氏前公園」等の豊かな自然環境を有しています。こうした高い生活利便性と良好な生活環境を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。
(注)	本物件1階の店舗区画について、国内の個人と売主との間で2019年12月1日を始期とする建物賃貸借契約が締結されていますが、2019年10月末日現在において、賃貸開始前のため、テナントの内容には含まれていません。

(A-1) ホテルリブマックス東京大塚駅前

物 件 名 称	ホテルリブマックス東京大塚駅前	
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	2019年4月12日から2030年3月31日	
所 在 地	東京都豊島区南大塚三丁目44番12号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	326.71㎡
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	500%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,656.19㎡ <sup>(注)</sup>
	竣 工 年 月	2018年10月
	用 途	ホテル・店舗
構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
客 室 数 / 店 舗	74室 / 1区画	
設 計 会 社	株式会社イクス・アーク都市設計一級建築士事務所	
施 工 会 社	奈良建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	
地 震 P M L 値	2.92%	
取 得 予 定 価 格	2,390,000千円	
鑑 定 評 価 額	2,440,000千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ント の 内 容	(2019年10月末日現在)	
	テ ナ ント の 総 数	1
	テ ナ ント	株式会社リブ・マックス <sup>(注2)</sup>
	総 賃 料 収 入	テナント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	賃料の2ヶ月分相当額
	賃 貸 面 積	1,660.21㎡

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。

	賃貸可能面積	1,660.21㎡
	稼働率	100.0%
担保設定の有無		なし
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）
マスターリース会社		ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（予定）
マスターリース種別		パススルー
賃貸借の概要 (ホテル部分)	契約形態	普通借家契約（固定賃料）
	契約期間	2018年10月31日から2038年10月30日
	期間満了時の更新	2年間(自動更新)
	賃料の改定	賃貸借開始日から5年間は賃料改定不可
	中途解約	賃貸借開始日から10年間は解約不可
	その他	—
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。
物件特性		本物件は、JR山手線「大塚」駅から徒歩約3分の距離に位置する宿泊特化型ホテルです。本物件の存する「大塚」駅周辺は、幹線道路沿いに中規模オフィスビルや店舗付オフィスビルが立ち並び、その背後には、飲食店舗やサービス型店舗が集積する繁華性の高い商業地域が形成されている上、現在も北口駅前広場で整備工事が計画されているなど、駅周辺における今後の活性化が期待される地域です。「池袋」駅へは「大塚」駅からJR山手線利用で1駅約3分であり、本物件から徒歩約6分にある東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から都心の地下鉄網も利用可能で、都心の商業施設やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。客室タイプは、シングル66室、ツイン8室の計74室であり、ターミナル駅及びオフィスエリア、観光地各所からの良好な接近性より、ビジネス利用向けの顧客をメインターゲットにレジャー利用向けの顧客も含む安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。
(注1)		本物件には、ゴミ置場（9.83㎡）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。
(注2)		テナントには宿泊施設のオペレーターを記載しています。

## (A-2) ホテルリブマックス横浜駅西口

物件名称		ホテルリブマックス横浜駅西口
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		2019年1月31日から2030年3月31日
所在		神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番32号
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	377.68㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,996.93㎡
	竣工年月	2018年11月
	用途	ホテル・店舗
	構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建
	客室数／店舗	123室／1区画
設計会社		松寿設計コンサルティング一級建築士事務所
施工会社		日本建設株式会社

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。

建築確認機関	株式会社国際確認検査センター	
地震 P M L 値	5.31%	
取得予定価格	2,570,000千円	
鑑定評価額	2,670,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容	(2019年10月末日現在)	
	テナントの総数	1
	テナント	株式会社リブ・マックス <sup>(注)</sup>
	総賃料収入	テナント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	賃料の2ヶ月分相当額
	賃貸面積	1,997.18㎡
	賃貸可能面積	1,997.18㎡
	稼働率	100.0%
担保設定の有無	なし	
P M 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	
マスターリース会社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 (予定)	
マスターリース種別	パススルー	
賃貸借の概要	契約形態	普通借家契約 (固定賃料)
	契約期間	2018年11月30日から2038年11月29日
	期間満了時の更新	2年間(自動更新)
	賃料の改定	賃貸借開始日から5年間は賃料改定不可
	中途解約	賃貸借開始日から10年間は解約不可
	その他	—
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	
物件特性	<p>本物件は、JR・私鉄・地下鉄の6社局が乗り入れるターミナル駅である「横浜」駅から徒歩約8分の距離に位置する宿泊特化型ホテルです。本物件の存する「横浜」駅周辺地区は、駅前に大規模商業施設が集積し、幹線道路沿いには、中高層のオフィスビルや店舗付オフィスビル、ビジネスホテルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地域が形成されている上、「横浜」駅周辺大改造計画(エキサイトよこはま22)に基づき、複数の再開発計画が進行中であり、今後益々の駅周辺の活性化が期待される地区です。「横浜」駅からは「新横浜」駅まで約20分、「東京」駅まで約30分、「羽田空港国内線ターミナル」駅まで約30分等、主要交通機関へのアクセスの利便性は良好です。客室タイプは、シングル106室、ツイン15室、ユニバーサル2室の計123室であり、「横浜」駅を起点とする首都圏主要ビジネスエリア及び横浜市内のビジネスエリア、観光地各所へのアクセスが良好であることから、ビジネス利用向けの顧客をメインターゲットにレジャー利用向けの顧客も含む安定的な需要が見込まれるものと、本投資法人は判断しています。</p>	
	(注) テナントには宿泊施設のオペレーターを記載しています。	

#### 4. 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7物件のうち(T-89) KDXレジデンス吉祥寺、(T-90) KDXレジデンス三鷹及び(T-91) KDXレジデンス中延に係る信託受益権売買契約(以下「本契約」と総称します。)については、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出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

本契約においては、当事者のいずれかが当該契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みます。）し、かかる違反により当該契約の目的を達成することができない場合、その相手方は原則として当該契約を解除することができ、違約金として、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の、（T-89）KDXレジデンス吉祥寺及び（T-91）KDXレジデンス中延については5%相当額、（T-90）KDXレジデンス三鷹については20%相当額をそれぞれ請求することができるかとされています。ただし、T-89及びT-91の本契約については、本投資法人の売買代金支払義務は、本投資法人が本物件の売買代金の資金調達を完了したことを条件として効力を生ずるものとされています。仮に、本投資法人が売買実行日までに本物件の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、本契約上、本投資法人の義務違反を構成せず、本投資法人が売主に対し違約金の支払義務や損害賠償責任を負うことはありません。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。なお、T-90の本契約においては上記のような効力発生条件は規定されていませんが、本投資法人はT-90の本契約を履行するために必要な手許資金を十分に有していることから、仮に、本投資法人が売買実行日までに本物件の取得に必要な新たな資金を調達できなかった場合でも、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

## 5. 売主の概要

### （T-87）KDXレジデンス学芸大学

名称	株式会社パインランド
所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番16号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松島 裕二郎
事業内容	不動産の所有、売買、賃貸及び仲介他
資本金	50百万円（2019年12月20日現在）
設立年月日	1991年7月15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。
大株主及び持株比率	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・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、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売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、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売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	売主は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（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せん。

### （T-88）KDXレジデンス蒲田南

名称	住協建設株式会社
所在地	埼玉県狭山市狭山台四丁目27番38号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 安永 久人
事業内容	1. 土木、建築工事の設計、施工、施工管理、監理、請負 2. とび、土工、コンクリート工事の設計、施工、施工管理、監理、請負

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。

	3. 不動産の売買・仲介・管理及び賃貸 他
資本金	100百万円 (2019年12月20日現在)
設立年月日	1982年7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。
大株主及び持株比率	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・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき取引関係はありませんが、本投資法人・本資産運用会社は売主の親会社である株式会社住協ホールディングス（その子会社である株式会社住協及び売主を含み、以下「サポート会社」といいます。）との間でサポート会社が保有する物件等の売却情報提供に関するサポート契約を締結しています。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売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	売主は、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せん。

(T-89) KDXレジデンス吉祥寺

名称	株式会社新興ホールディングス
所在地	東京都墨田区江東橋三丁目13番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 長 慶太
事業内容	不動産の所有、管理及び賃貸 他
資本金	3百万円 (2019年12月19日現在)
設立年月日	2017年7月31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。
大株主及び持株比率	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・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と売主の関係者及び関係会社には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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売主の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、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売主の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	売主は、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せん。

(T-90) KDXレジデンス三鷹

取得予定資産 (T-90)の売主は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

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。

産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

(T-91) KDXレジデンス中延

取得予定資産 (T-91)の売主は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いたしません。

(A-1) ホテルリブマックス東京大塚駅前 及び (A-2) ホテルリブマックス横浜駅西口

名称	合同会社KHF4
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人KRF5 職務執行者 石本忠次
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金100万円
設立年月日	2018年4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。
大株主及び持株比率	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。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が売主の全出資持分を保有しています。 また、売主を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその21.5%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には記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社の100%子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社が売主との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。
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かつ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. 物件取得者等の状況

(A-1) ホテルリブマックス東京大塚駅前

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KHF4	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かつ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	2019年4月12日	—
取得価格	2,200,000,000円(税抜)	—

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。

(A-2) ホテルリブマックス横浜駅西口

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KHF4	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かつ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	2019年1月31日	—
取得価格	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。	—

## 7. 媒介の概要

(T-89) KDXレジデンス吉祥寺

名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 太田 陽一
媒介手数料	媒介者より同意を得られなかったため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社との関係	媒介者は、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せん。

(T-90) KDXレジデンス三鷹については、媒介業者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介業者は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せん。

その他5物件(T-87、T-88、T-91、A-1及びA-2)の取得に係る取引に媒介はありません。

## 8. 利害関係人等との取引

(A-1) ホテルリブマックス東京大塚駅前及び (A-2) ホテルリブマックス横浜駅西口の取得に係る取引は、上記のとおり、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及び投信法上の利害関係人等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、本2物件の取得について、2020年2月7日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2020年2月10日開催の運用委員会において本取得についての承認を決議、更に、同日開催の投資法人役員会の審議を経て承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員会の同意を取得しています。なお、本資産運用会社は、本取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

## 9. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、(T-87) KDXレジデンス学芸大学、(T-88) KDXレジデンス蒲田南、(T-89) KDXレジデンス吉祥寺及び (T-91) KDXレジデンス中延に係る構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを確認しています。なお、(T-90) KDXレジデンス三鷹、(A-1) ホテルリブマックス東京大塚駅前及び (A-2) ホテルリブマックス横浜駅西口は、2007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。

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。

構造計算適合性判定者：大和不動産鑑定株式会社

調査対象物件：(T-87) KDXレジデンス学芸大学、(T-88) KDXレジデンス蒲田南  
(T-89) KDXレジデンス吉祥寺及び(T-91) KDXレジデンス中延

## 10. 今後の見通し

本投資法人の2020年7月期（第17期：2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（第18期：2020年8月1日～2021年1月31日）における運用状況及び分配金の見通しについては、本日付で公表しました「2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想の修正並びに2021年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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。

## 11. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス学芸大学
鑑定評価額	828,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	828,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	863,000,000	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	42,319,154	
可能総収益	43,675,722	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,356,568	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	7,945,262	
維持管理費	1,525,219	BM見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	442,805	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	1,186,106	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	726,110	MLPM見積書に基づき査定
テナント募集費用等	1,265,861	MLPM見積書、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	1,906,900	2019年度課税明細書に基づき査定
損害保険料	45,878	保険資料等に基づき計上
その他費用	846,383	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	34,373,892	
(4) 一時金の運用益	31,957	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,610,000	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))	32,795,849	
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	813,000,000	
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	802,000,000	
土地比率	86.5%	
建物比率	13.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

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。

物件名	KDXレジデンス蒲田南
-----	-------------

鑑定評価額	2,090,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,090,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,120,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	100,705,000	
可能総収益	102,093,000	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	1,388,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	14,994,000	
維持管理費	4,500,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,040,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	631,000	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	1,553,000	契約条件に基づく報酬料率、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	436,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	6,154,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	104,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	576,000	インターネット関連費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	85,711,000	
(4) 一時金の運用益	83,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,091,000	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))	84,703,000	
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,050,000,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,360,000,000	
土地比率	72.9%	
建物比率	27.1%	

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。
----------------------------	--

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。

物件名	KDXレジデンス吉祥寺
鑑定評価額	650,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	650,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	666,000,000	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	34,087,076	
可能総収益	35,269,692	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,182,616	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	6,397,751	
維持管理費	1,604,921	BM見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	239,540	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	621,853	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	586,721	MLPM見積書に基づき査定
テナント募集費用等	1,111,286	MLPM見積書、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	1,687,500	2019年度台帳記載事項証明書、類似事例に基づき査定
損害保険料	34,624	保険資料等に基づき計上
その他費用	511,306	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	27,689,325	
(4) 一時金の運用益	26,142	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	427,500	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))	27,287,967	
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	643,000,000	
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	4.3%	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	733,000,000	
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

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

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。

物件名	KDXレジデンス三鷹
鑑定評価額	2,810,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2019年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,810,000,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,840,000,000	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	139,485,000	
可能総収益	144,146,000	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	4,661,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	19,052,000	
維持管理費	2,900,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,252,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,241,000	類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PM フィー	2,264,000	契約条件に基づく報酬料率、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	4,184,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	6,585,000	平成 31 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	120,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	506,000	インターネット関連費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	120,433,000	
(4) 一時金の運用益	86,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,292,000	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))	119,227,000	
(7) 還元利回り	4.2%	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	2,770,000,000	
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,730,000,000	
土地比率	71.3%	
建物比率	28.7%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
----------------------------	--

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。

物件名	KDXレジデンス中延
鑑定評価額	897,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	897,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	928,000,000	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	47,800,200	
可能総収益	49,780,575	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,980,375	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,348,678	
維持管理費	2,404,830	BM見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	405,878	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	1,090,574	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	835,285	MLPM見積書に基づき査定
テナント募集費用等	1,451,027	MLPM見積書、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	2,156,100	2019年度関係証明書に基づき査定
損害保険料	48,980	保険資料等に基づき計上
その他費用	956,004	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,451,522	
(4) 一時金の運用益	125,498	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,464,000	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))	37,113,020	
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	884,000,000	
割引率	4.1%	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	4.2%	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	894,000,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

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

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。

物件名	ホテルリブマックス東京大塚駅前
-----	-----------------

鑑定評価額	2,440,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,440,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	2,500,000,000	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	110,797,488	
可能総収益	110,797,488	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	0	賃貸借状況より利回りにおいて考慮した
(2) 運営費用	10,488,726	
維持管理費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない
修繕費	440,000	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	1,560,000	PM 見積書に基づき査定
テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約に基づき、セミマルチテナントのため計上しない
公租公課	7,621,700	2019 年度課税明細書に基づき査定
損害保険料	91,444	保険資料等に基づき計上
その他費用	775,582	収支実績、類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	100,308,762	
(4) 一時金の運用益	411,312	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	880,000	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))	99,840,074	
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,420,000,000	
割引率	(1~4 年度) 3.9% (5~9 年度) 4.0% (10 年度以降) 4.1%	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	4.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,400,000,000	
土地比率	80.7%	
建物比率	19.3%	

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

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。

物件名	ホテルリブマックス横浜駅西口
鑑定評価額	2,670,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 12 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,670,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	2,720,000,000	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	123,204,000	
可能総収益	123,204,000	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	0	賃貸借状況より利回りにおいて考慮した
(2) 運営費用	13,313,370	
維持管理費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0	現行賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない
修繕費	540,000	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	1,560,000	PM 見積書に基づき査定
テナント募集費用等	0	現行賃貸借契約に基づき、一括賃貸借のため計上しない
公租公課	9,255,400	2019 年度課税明細書に基づき査定
損害保険料	109,910	保険資料等に基づき計上
その他費用	1,848,060	収支実績、類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	109,890,630	
(4) 一時金の運用益	205,340	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,350,000	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))	108,745,970	
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,650,000,000	
割引率	(1~4 年度) 3.9% (5~9 年度) 4.0% (10 年度以降) 4.1%	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	4.2%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,620,000,000	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	

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

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(鑑定NO I 利回り = 上記鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(NO I) ÷ 取得予定価格)

物件番号	取得予定資産の名称	鑑定NO I 利回り (小数第2位を四捨五入)
T-87	KDXレジデンス学芸大学	4.6%
T-88	KDXレジデンス蒲田南	4.5%
T-89	KDXレジデンス吉祥寺	4.5%
T-90	KDXレジデンス三鷹	4.8%
T-91	KDXレジデンス中延	4.6%
A-1	ホテルリブマックス東京大塚駅前	4.2%
A-2	ホテルリブマックス横浜駅西口	4.3%

以 上

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

参考資料2 取得予定資産の写真及び地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧 (本7物件取得後及びKDXレジデンス泉中央譲渡後)

\*本投資法人のホームページアドレス : <https://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：千円)

物件名	T-87 KDXレジデ ンス学芸大学	T-88 KDXレジデ ンス蒲田南	T-89 KDXレジデ ンス吉祥寺	T-90 KDXレジデ ンス三鷹	T-91 KDXレジデ ンス中延
調査業者	大和不動産 鑑定株式会社	－ (注)	－ (注)	－ (注)	大和不動産 鑑定株式会社
調査書年月	2019年12月	－ (注)	－ (注)	－ (注)	2019年12月
今後12年間に必要と想 定される修繕費	24,342	18,708	7,148	22,152	25,367
再調達価格	230,100	601,800	171,400	698,000	244,000

物件名	A-1 ホテルリブマ ックス東京大 塚駅前	A-2 ホテルリブマ ックス横浜駅 西口
調査業者	大和不動産鑑 定株式会社	大和不動産鑑 定株式会社
調査書年月	2020年1月	2020年1月
今後12年間に必要と想 定される修繕費	11,707	20,583
再調達価格	442,600	541,200

(注) T-88、T-89及びT-90の建物は未竣工のため、建物竣工後、本投資法人による取得予定資産の取得時まで大和不動産鑑定株式会社による下記内容の再調査を実施する予定です。なお、建物竣工後の当該調査により上記に記載の数値は変更になる場合があります。

- ・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
- ・再調達価格の算出

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-87 KDXレジデンス学芸大学



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。

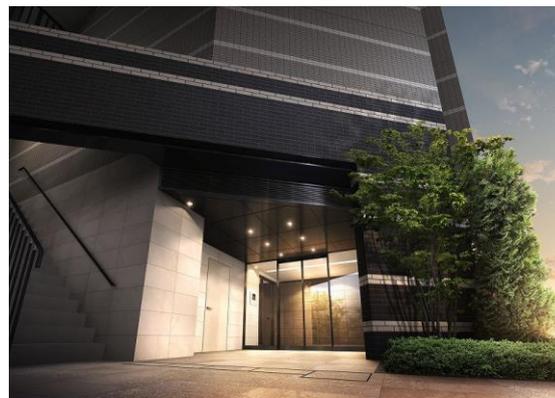
## T-88 KDXレジデンス蒲田南



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。



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にお願いいたします。



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出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧頂いた上で、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。



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。

## A-1 ホテルリブマックス東京大塚駅前



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。



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 本投資法人のポートフォリオ一覧（本7物件取得及びKDXレジデンス泉中央譲渡後）

用途及び地域	物件名称	取得（予定）価格 （千円）（注2）	比率（注2） （%）	取得（予定）日
居住用施設 東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	1.9	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.7	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.6	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.3	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.1	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	0.7	2012年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.3	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.6	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.5	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.2	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.4	2013年8月7日	
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.3	2013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。

居住用施設  
東京経済圏

KDXレジデンス御徒町	850,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス元浅草	800,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス宮前平	999,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス町田	1,800,000	0.7	2013年8月7日
KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.5	2014年3月28日
KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.4	2014年8月7日
KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.2	2014年8月7日
KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.5	2014年8月7日
KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.5	2014年8月7日
KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス大島	1,857,000	0.7	2014年8月7日
KDXレジデンス大山	2,679,000	1.1	2014年8月7日
KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	1.9	2015年2月5日
ビーサイト秋葉原	850,000	0.3	2015年2月5日
KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.9	2015年2月5日
KDXレジデンス成城	1,400,000	0.6	2015年2月5日
KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス立川	3,026,200	1.2	2015年2月5日
KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.4	2015年6月1日
KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.5	2015年9月30日
KDXレジデンス神田	700,000	0.3	2015年9月30日
KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.1	2015年10月30日
KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.5	2016年8月30日
KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.5	2016年8月1日
KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス上石神井	648,000	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス新大塚	764,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス桜上水	894,000	0.4	2016年11月1日
KDXレジデンス両国	842,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	3.0	2017年8月22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レジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.8	2018年8月2日
	KDXレジデンス日吉	2,635,300	1.1	2018年8月2日
	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日
	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.3	2019年2月21日
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	1.0	2020年2月27日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	939,400	0.4	2019年10月29日
	KDXレジデンス学芸大学	750,000	0.3	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.8	2020年3月2日
	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	0.2	2020年3月13日
	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	1.0	2020年6月30日
	KDXレジデンス中延	830,000	0.3	2020年8月3日
	88物件 小計	133,569,580	53.5	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX塚筋本町レジデンス	2,910,000	1.2	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.6	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.7	2012年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス泉中央 (注3)			2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.4	2013年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.5	2013年8月7日
KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.2	2013年8月7日	
KDXレジデンス天神東II	680,000	0.3	2013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レジデンス西公園	763,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013年8月7日
	レオパレス Flat 新栄	3,500,000	1.4	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.4	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.3	2014年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.8	2015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	1.8	2015年2月5日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.4	2015年9月30日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.5	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.2	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.6	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	1.0	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.8	2018年8月2日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.5	2020年2月27日
	38物件 小計	57,077,551	22.9	
	居住用施設 126物件 小計	190,647,131	76.3	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.7	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.5	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.2	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.1	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.7	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.4	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.6	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.8	2018年3月1日
	グランダ門戸厄神	1,190,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント西宮	971,000	0.4	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.6	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.4	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.8	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.1	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.7	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.6	2018年8月2日
プレザンダラン 大田多摩川	3,057,630	1.2	2018年9月28日	
ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.8	2019年3月1日	
せらび恵比寿	1,690,000	0.7	2019年6月3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。

	アルテ石屋川	1,061,000	0.4	2019年6月3日
	ヘルスケア施設 24物件 小計	54,128,230	21.7	
	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	1.0	2020年3月2日
	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	1.0	2020年3月2日
	宿泊施設 2物件 小計	4,960,000	2.0	
	152物件 合計	249,735,361	100.0	

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

(注2) 居住用施設の中に「コスモハイム元住吉(底地)」を含めて集計しています。

(注3) KDXレジデンス泉中央の譲渡については、2020年1月29日付「資産の譲渡に関するお知らせ(KDXレジデンス泉中央)」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。