

**【表紙】**

<b>【提出書類】</b>	有価証券届出書
<b>【提出先】</b>	関東財務局長
<b>【提出日】</b>	平成 25 年 7 月 17 日
<b>【発行者名】</b>	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
<b>【代表者の役職氏名】</b>	執行役員 田中 晃
<b>【本店の所在の場所】</b>	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号
<b>【事務連絡者氏名】</b>	ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社 取締役財務企画部門長 中尾 彰宏
<b>【電話番号】</b>	03-3519-2623
<b>【届出の対象とした募集 内国投資証券に係る 投資法人の名称】</b>	ケネディクス・レジデンシャル投資法人
<b>【届出の対象とした募集 内国投資証券の形態 及び金額】</b>	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,010,000,000 円 (注) 発行価額の総額は、平成 25 年 7 月 5 日（金）現在の株式会社東 京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として 算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
<b>【縦覧に供する場所】</b>	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### (1) 【投資法人の名称】

ケネディクス・レジデンシャル投資法人

（英文表示：Kenedix Residential Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

#### (2) 【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### (3) 【発行数】

5,000口

（注1）上記発行数は、後記「第4募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、SMBC日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。SMBC日興証券株式会社は、後記「第4募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		5,000 口	
払込金額		1,010,000,000 円 (注)	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 久保 哲也	
	資本金の額 (平成 25 年 6 月 30 日現在)	10,000 百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主 (平成 25 年 6 月 30 日現在)	株式会社三井住友銀行 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成 25 年 6 月 30 日現在)	9 口
	取引関係	国内一般募集 (後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。) の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成 25 年 7 月 5 日 (金) 現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (4) 【発行価額の総額】

1,010,000,000 円

(注) 上記発行価額の総額は、平成 25 年 7 月 5 日 (金) 現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成 25 年 7 月 30 日 (火) から平成 25 年 8 月 2 日 (金) までの間のいずれかの日 (以下「発行価格等決定日」といいます。) に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

#### (6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

#### (7) 【申込単位】

1 口以上 1 口単位

(8) 【申込期間】

平成 25 年 9 月 3 日 (火)

- (注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。  
なお、上記申込期間は、国内一般募集における需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあります。申込期間は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して 30 日目の日 (30 日目の日が営業日でない場合はその前営業日) の 2 営業日後の日であり、したがって申込期間が最も繰り下がった場合は、「平成 25 年 9 月 9 日 (月)」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人本店  
東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号

(11) 【払込期日】

平成 25 年 9 月 4 日 (水)

- (注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。  
なお、上記払込期日は国内一般募集における需要状況等を勘案したうえで、繰り下げられることがあります。払込期日は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から起算して 30 日目の日 (30 日目の日が営業日でない場合はその前営業日) の 3 営業日後の日であり、したがって払込期日が最も繰り下がった場合は、「平成 25 年 9 月 10 日 (火)」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸の内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目 4 番 1 号

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構 (以下「保管振替機構」といいます。)  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

**(14) 【手取金の使途】**

本第三者割当による手取金上限（1,010,000,000 円）は、後記「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 2 投資対象 ③ 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得に付随する諸費用の一部に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得又は借入金の返済に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金（24,757,000,000 円）及び海外募集（後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金（8,589,000,000 円）については、取得予定資産の購入資金に充当します。

（注）上記の手取金は、平成 25 年 7 月 5 日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**(15) 【その他】**

**① 引受け等の概要**

該当事項はありません。

**② 申込みの方法等**

（イ）申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

（ロ）SMB C 日興証券株式会社は、後記「第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

## 第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

### 第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成25年7月17日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、欧州を中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は165,000口であり、国内一般募集における発行数は122,500口を目処とし、海外募集における発行数は42,500口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は24,757,000,000円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は8,589,000,000円(注)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注) 国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、それぞれ平成25年7月5日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### 2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、平成25年7月17日（水）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主であるケネディクス株式会社から5,000口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、国内一般募集において本投資口5,000口がケネディクス株式会社に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。



また、SMBC日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から本第三者割当の払込期日の3営業日前までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMBC日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、SMBC日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMBC日興証券株式会社は、メリルリンチ日本証券株式会社と協議の上、これを行います。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第2期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日） 平成25年4月25日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成25年7月17日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成25年7月17日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年4月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については、単位未満の金額を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の比率の合計が一致しない場合があります。

### 1 事業の状況

本「1 事業の状況」においては、本投資法人の概要並びに本募集及び取得予定資産の取得（以下「今般成長」といいます。）の意義等について、以下のとおり順を追って(1)から(6)までの6項目を記載しています。

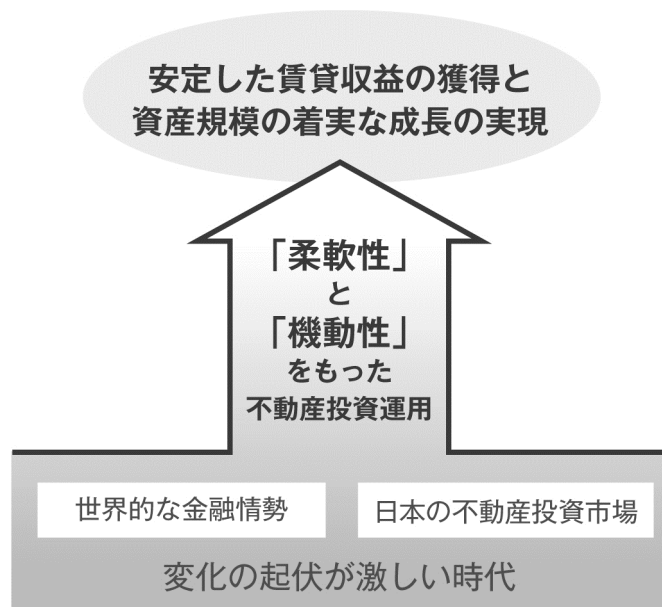
- |   |
|---|
| <p>(1) 本投資法人の概要<br/>本投資法人の概要、投資哲学、投資戦略及びポートフォリオ構築方針</p> <p>(2) 本投資法人の運用実績<br/>本投資法人のJ-REIT市場上場以降における運用実績</p> <p>(3) 今般成長の意義（オファリング・ハイライト）<br/>今般成長を通じて実現が期待される本投資法人の投資主価値拡大への効果</p> <p>(4) 今後の成長戦略<br/>今般成長後の更なる成長に向けた戦略</p> <p>(5) 資産運用ビジネスの組織再編<br/>ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を含むスポンサーのグループ会社による資産運用ビジネスの組織再編</p> <p>(6) 運用環境<br/>本投資法人が主たる投資対象としている賃貸住宅等の運用において考慮すべき外部環境等の動向</p> |
|---|

(1) 本投資法人の概要

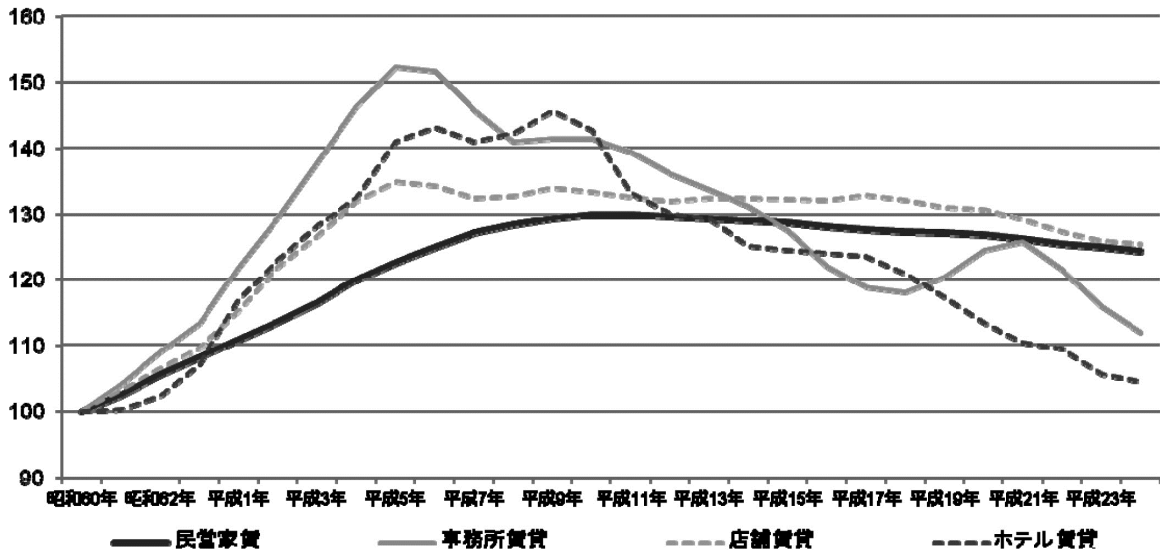
① 本投資法人の概要

本投資法人は、平成24年4月26日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といい、上場不動産投資法人を「J-REIT」といいます。）に上場しました。独立系不動産運用会社であるケネディクス株式会社がスポンサーとなっている第3番目のJ-REITとして設立された本投資法人は、不動産に関連するあらゆるトレンドを的確に把握の上、最適と考える投資機会及び収益機会を「柔軟」に追求し、迅速な情報収集と意思決定に基づき「機動的」に投資及び運用を行うことが重要であると考えています。本投資法人は、このような「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用の強みを活かし、J-REITとしては約4年半ぶりとなるJ-REIT市場への新規上場（以下「IPO」といいます。）を果たすとともに、J-REIT市場において独立系不動産運用会社をスポンサーとするJ-REITならではの特徴ある不動産投資運用を行っています。

本投資法人は、グローバル化や金融商品化が進み、多様な要因による影響を受けやすくなった不動産投資市場において、「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指すべく、主として、賃貸住宅等の主要な用途が居住用施設である不動産関連資産への投資を行っています。賃貸住宅に代表される居住用施設は、他の用途の不動産と比較して、賃料の変動が小さく、テナントも分散されており、1物件当たりの規模も小さいためリスク分散を図りやすく、相対的にリスクが低い投資対象であると、本投資法人は考えています。



<不動産用途別の賃料水準の推移>

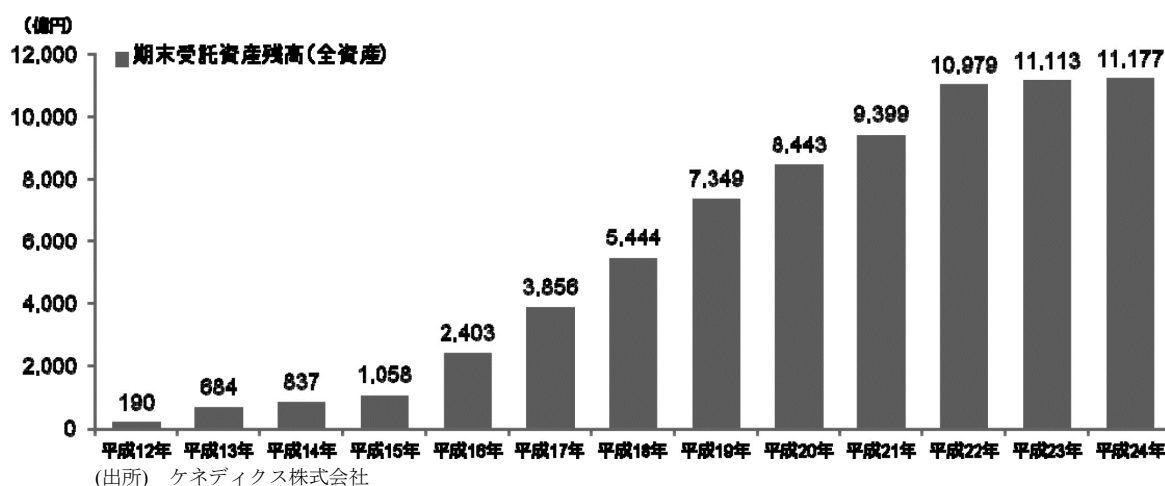


(出所) 日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

(注) 民営家賃は総務省「消費者物価指数」の値、事務所賃賃、店舗賃賃及びホテル賃賃は日本銀行「企業向けサービス価格指数」の値にそれぞれ基づき、昭和60年(暦年)を100として指数化して表示しています。

本投資法人は、スポンサーであるケネディクス株式会社の理念（独立系不動産運用会社として不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供すること）とその人材を受け継ぐ本資産運用会社に資産運用を委託しています。ケネディクス株式会社は、独立系不動産運用会社として不動産投資ファンドの組成及び運用を主たる事業として営んでおり、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を行うことを旨としています。ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社その他のケネディクス株式会社の子会社及び関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）は、平成20年のリーマン・ショックによる金融危機の下で同業他社の多くが破綻や撤退を余儀なくされる中、変化の激しい市場の動向を迅速かつ的確に捉えながら優良案件の発掘と投資機会の獲得に注力することで、平成12年12月期末に190億円であった受託資産残高を平成24年12月期末には1兆1,177億円にまで着実に増加させており、日本国内外の機関投資家及び年金基金を始めとする多くの投資家のために不動産投資ファンドの運用を行っています。ケネディクス・グループは、平成24年末には旧新生銀行本店ビルの取得及び建替事業に係るアセットマネジメント業務を受託するなど、注目度の高い案件も手掛けており、日本の不動産投資運用の世界において高い認知度を有しています。

<ケネディクス・グループの受託資産残高の推移>



(出所) ケネディクス株式会社

(注) 以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて各年の12月末日現在の受託資産残高を集計しています。

- ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を受託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。
- 取得時の取得価格（不動産取得に係る購入価格のみを指し、諸税、取得費用を含みません。以下同じです。）で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリューアード費用（物件価値を上昇させるための資本的支出）等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。
- ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、本投資法人、ケネディクス不動産投資法人及び日本ロジスティクスファンド投資法人が保有する不動産関連資産も含みます。

本投資法人は、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指しています。

## ② 本投資法人の投資哲学

本投資法人は、賃貸住宅等への投資は他の用途の不動産への投資と比較して安定的な収益が期待できるものと考えています。しかしながら、賃貸住宅等であれば、当然に全ての物件が安定的な収益を期待できるというものではなく、個別物件毎の収益性には差異があります。賃貸住宅等において個別物件毎の収益性を見極めるためには、賃貸住宅等の運営を取り巻く環境、すなわち、人々のライフスタイルの変化、少子高齢化・晩婚化・核家族化等の世帯構成の変化や周辺地域の新規開発計画等の住環境の変化、又は、地域の人口動態や経済見通しといった外部環境の変化を見極め、様々な角度から検討を加えて個別物件毎の投資判断を行う必要があると、本投資法人は考えています。

とりわけ、本投資法人は、土地自体が有する潜在的な収益力、いわば「土地が人を惹きつける力（人に住みたいと思わせる力）」に着目した投資判断を重視しています。すなわち、まずは土地が人を惹きつける力を見極めた上で、「土地の特性に合致した住戸タイプ」（主として単身世帯を対象とするシングルタイプ、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スモール・ファミリータイプ又は主として3人以上の家族世帯を対象とするファミリータイプの賃貸住宅等）で構成されている物件を投資対象としています。この土地が人を惹きつける力は、単に最寄り駅からの距離だけで測れるものではなく、また、住戸タイプも今後も増加が見込まれている単身世帯向けであれば良いというものでもありません。例えば、駅に近くても夜遅くまで喧騒が止まない場所よりは、最寄り駅から多少時間を要する距離にあっても閑静な住宅街の方が、ファミリータイプの安定的な需要が期待できると、本投資法人は考えています。本投資法人は、土地が人を惹きつける力を幅広い視点から分析すべく、具体的には以下の3つの投資尺度を用いています。

(イ) 「地位（じぐらい）の高さ」

地位（じぐらい）の高い土地とは、歴史的に由緒があり成熟した場所、又は政策的若しくは人為的に優良な住居地域として開発された場所で、長期的に高い競争力を有する土地をいいます。

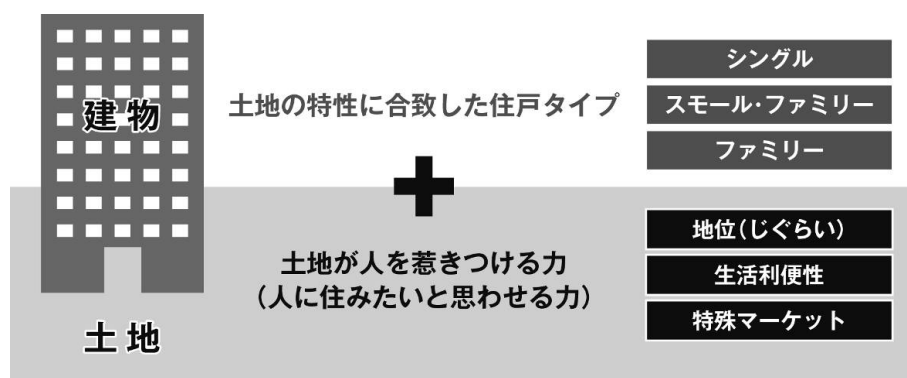
(ロ) 「生活利便性の高さ」

生活利便性の高い土地とは、単に最寄り駅までの至近性や主要ターミナル駅・ビジネス街への交通アクセスの良い土地のみならず、周辺の商業施設や教育施設又は公園等の生活周辺施設が整備された土地をいいます。

(ハ) 「特殊マーケットの有無」

特殊マーケットの有無とは事業所、研究所、学校等の周辺で、それらの施設の利用者を中心に賃貸住宅への安定した需要が見込まれる土地をいいます。

本投資法人は、前記の投資尺度に基づき、東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。以下同じです。）や地方経済圏（政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。以下同じです。）に所在する賃貸住宅等の居住用施設について、土地が人を惹きつける力を詳細に分析した上で、その立地特性に応じて、安定的な賃貸需要が見込まれる住戸タイプを見極めながら、積極的に投資を行います。



### ③ 本投資法人の投資戦略

前記「② 本投資法人の投資哲学」記載の投資哲学の下、本投資法人は、「目利きを活かした着実な外部成長」、「効率的な収益マネジメント」及び「新しい取組みへの挑戦」という3つの基本戦略に基づき投資・運用を行っています。3つの基本戦略の具体的な内容は、以下のとおりです。

#### (イ) 目利きを活かした着実な外部成長

本投資法人は、賃貸住宅等の居住用施設への投資機会を確保するため、投資対象を東京都心部及び主要駅へのアクセスが良い立地に所在する不動産や築年数が比較的浅い不動産に限定することなく、不動産投資運用のプロフェッショナルとして培った投資機会を選別する「目利き」を活用して幅広い投資領域の中から優良な投資機会を選別し、物件獲得競争を回避しながら着実な外部成長を実現することを目指します。

ケネディクス・グループは、私募ファンド等の運用を通じて、国内における賃貸住宅への投資を10年超にわたり行っていきます。ケネディクス・グループは、これまでの賃貸住宅への投資及び運用経験を通じて、有力住宅デベロッパーをはじめとした不動産等の取得のためのソーシング・ルートを日本全国に幅広く構築しており、ケネディクス・グループの過去の賃貸住宅に係る投資は、その多くが競争入札を介さない売主との相対取引となっています。また、ケネディクス・グループは、各地域毎の賃貸住宅の立地特性及びテナント需要の把握に努めており、築年数・間取り等に応じた運用ノウハウ及び的確な投資判断を行うための独自の市況データ（未公開の不動産売買価格、NOI利回り、投資家名、契約賃料を含む賃貸条件など）を蓄積しています。



本投資法人は、かかるケネディクス・グループの日本全国における賃貸住宅への投資及び運用の経験を活かし、ケネディクス株式会社が独立系不動産運用会社として築いた不動産業界及び金融業界における全方位的なネットワークを通じて広く集まる情報（不動産売却情報、マーケット情報、テナント情報、周辺開発情報等）の提供を受け、これを分析し、不動産市場のトレンドを的確に把握した上で、幅広い投資領域の中から厳選された優良な投資機会を発掘し、迅速な意思決定に基づき、タイミングを捉えて資産の取得を行います。

(ロ) 効率的な収益マネジメント

本投資法人は、投資家の立場に即した効率的な賃貸運営を通じて、運用資産から得られる賃貸収益を最大化することで、資産価値の維持・向上を図ります。

本投資法人は、物件のリーシング活動においては、サブマーケット（特定の不動産に固有の一定の特性に着目した需要層毎に細分化された賃貸市場をいいます。）の動向を見極めた上で、リーシング実績を精緻に分析し、テナント需要の多い時期に重点的な広告宣伝活動を行うことにより新規需要の早期取込みを図ります。一方、高稼働物件においてはテナント募集費用の削減や礼金の取得を目指すなど、運用資産毎の特性に応じた計画的かつ機動的な年間リーシング計画を策定し、当該計画に基づいたリーシングを行うことで、テナント入替期間の短縮、賃料水準の維持・向上を図ります。更に、ケネディクス・グループのこれまでの居住用施設への投資・運用実績を通じて蓄積されたノウハウを活用して、各運用資産に適した修繕計画を策定し、当該計画を適切に実施することで、入居者満足度の向上に結びつけ、稼働率及び資産価値の長期的な維持・向上を図ります。

また、効率的な物件管理による費用削減も継続的に進めていきます。具体的には、地域・立地毎の効率的な物件管理を通じた建物管理費用の圧縮、ポートフォリオ全体のスケールメリットを活かした損害保険料の見直しによるコスト削減、特定優良リフォーム業者への原状回復工事集中発注による修繕費用の圧縮等を通じて費用の削減を図ります。

加えて、本投資法人は、各物件の特性に合致した適切な運営・管理を行う能力を有するプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を個別に選定し、その上で、本投資法人が各PM会社の管理を一元的に行うことで賃貸住宅等の最適かつ効率的な運営・管理に努めます。

(ハ) 新しい取組みへの挑戦

本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、本投資法人の目的である安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長に資することを前提に、「機動性」と「柔軟性」をもった不動産投資運用を通じて、J-REITとして行うことができる新しい取組みにも挑戦していきます。

本資産運用会社のスポンサーであるケネディクス株式会社は、日本における不動産証券化の黎明期である平成7年4月に設立され、不動産と金融の両分野において多様な経験と高い専門的知識を有する不動産投資運用のプロフェッショナル集団として、時代時代において既成概念に囚われることなく、以下のような新しい取組みへと挑戦を続けてきました。

- a. 平成17年5月より、我が国の高齢化社会の進展をにらみ、高齢者向け住宅への投資及び運用を開始し、平成24年12月末日現在、ケネディクス・グループで約206億円（取得価格ベース）の受託資産残高を有しており、高齢者向け住宅の投資及び運用に関するノウハウを蓄積しています。
- b. 平成18年1月より、ケネディ・ウィルソン・インクの子会社で米国の集合住宅を投資対象とするアセットマネジメント会社であるKW Multi-Family Management Group, LLCの議決権の20%を保有しています（KW Multi-Family Management Group, LLCはケネディクス株式会社の持分法適用関連会社です。）。
- c. 平成19年4月に、豪州チャレンジャー社との共同事業として取り組んできた、日本の商業施設を投資対象とした不動産投資信託（Listed Property Trust）であるChallenger Kenedix Japan Trustをオーストラリア証券取引所に上場させました（投資口の現金償還を通じて、平成22年2月に非上場となり、本書の日付現在、私募ファンドとして運用しています。）。
- d. 平成22年5月より、更生会社パシフィックホールディングス株式会社、更生会社パシフィックリアルティ株式会社及び更生会社有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメント（以下、併せて「更生会社パシフィックホールディングス株式会社等」といいます。）への支援を開始し、マイノリティ資金拠出を行う他、不動産運用会社として更生会社パシフィックホールディングス株式会社等が保有する不動産のバリューアップ及び売却を主導しました（平成24年9月に更生会社パシフィックホールディングス株式会社等の会社更生手続は終結しており、ケネディクス株式会社による支援も完了しています。）。

本投資法人においても、上場時に取得した物件において、本投資法人と同様に賃貸住宅等を主たる投資対象とするJ-REIT（以下「住宅系J-REIT」といいます。）としては初めてとなる底地物件への投資（ニチイホームたまプラーザ（底地）及びコスモハイム元住吉（底地））を行い、介護付き有料老人ホームや社員寮といった施設運営者付き居住用施設のオペレーティング・リスクを抑制しながら投資を実行するといった工夫を行うなど、新しい取組みを行っています。本投資法人は、その資産運用をケネディクス株式会社の理念と人材を受け継ぐ本資産運用会社に委託しており、引き続きJ-REITとして行うことができる新しい取組みに挑戦することで、環境の変化にいち早く対応し、投資主利益の最大化を目指します。

#### ④ ポートフォリオの構築方針

本投資法人は、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設である不動産関連資産からなるポートフォリオを運用していますが、本投資法人の主要なポートフォリオ構築方針は、以下のとおりです。

##### (イ) 本投資法人の用途別投資比率（取得価格ベース）の目標

用途			投資比率目標
区分	賃貸住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸住宅	80%～100%
	施設運営者付き住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等	0%～20%
	その他	上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）等	0%～20%

(注) 本投資法人は、オフィスビル、商業施設、物流・倉庫施設、アミューズメント及びゴルフ場を投資対象外とします。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業店も投資対象外とします。

##### (ロ) 本投資法人の地域別投資比率（取得価格ベース）の目標

地域			投資比率目標
区分	東京経済圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市	50%以上
	地方経済圏	政令指定都市を始めとする地方中核都市	50%以下

##### (ハ) 本投資法人の取得価格における最低投資規模及び最高投資規模の基準目標

規模	区分		取得価格
	最低投資規模 (注)	賃貸住宅、施設運営者付き住宅	1投資物件当たり 3億円以上
		その他	1投資物件当たり 1億円以上
最高投資規模	当該不動産等の取得後の取得価格の合計に対する当該不動産等の取得価格の比率の上限は20%とする。		

(注) 本投資法人は、投資対象不動産等が当該最低投資規模の基準を充足しない場合であっても、以下のいずれかに該当する場合には、当該不動産等を取得することがあります。

- 複数の不動産等を一括で取得する際に、最低投資規模の基準を下回る取得価格の不動産等が含まれる場合
- 投資基準に合致する不動産等の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模の基準を上回るものの、取得価格が最低投資規模の基準を下回る場合

## (2) 本投資法人の運用実績

### ① 物件の運用及び分配金支払の実績並びに市場でのパフォーマンス

本投資法人は、平成23年11月15日に設立され、平成24年4月26日のIPO後に20物件を取得して以降、本書の日付現在までに2期分の決算を発表しています。本投資法人の各決算期における期末資産残高、物件運用実績、物件運用日数及び1口当たり分配金は、以下のとおりです。

決算期	期末資産残高		物件運用実績(注1)		物件 運用日数	1口当たり 分配金
	投資 物件数	総資産額 (百万円)	期末平均 稼働率	期末平均 賃料坪 単価		
第1期 (平成24年7月期)	20物件	32,994	94.0%	9,351円	92.4日 (注2)	3,378円
第2期 (平成25年1月期)	20物件	33,195	95.1%	9,357円	184.0日	6,145円

(注1) 期末平均稼働率は、各決算期末における、物件に付随する店舗・事務所を含む賃貸が可能な面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。期末平均賃料坪単価は、各決算期末における、物件（付随する店舗・事務所を含みません。）の月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を記載しています。なお、期末平均稼働率及び期末平均賃料坪単価は、底地2物件を除く18物件について集計し算出した数値を記載しています。

(注2) 第1期の計算期間は260日間ですが、物件取得後の運用日数（取得価格に基づき加重平均した日数）は92.4日です。

本投資法人は、運用する各物件について、その地域・立地及び都市、賃料帯、又はテナント層（法人・個人）等の特性を多角的に考慮しつつ、各物件に最適と考えるPM会社を選定し、これらPM会社と連携の上、パフォーマンスの安定化・最大化を目指して運用を実施しています。更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携により、リーシング活動の強化を図っています。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、より効果的な広告活動、リーシングエージェントの活用等、運用資産毎の特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行っています。

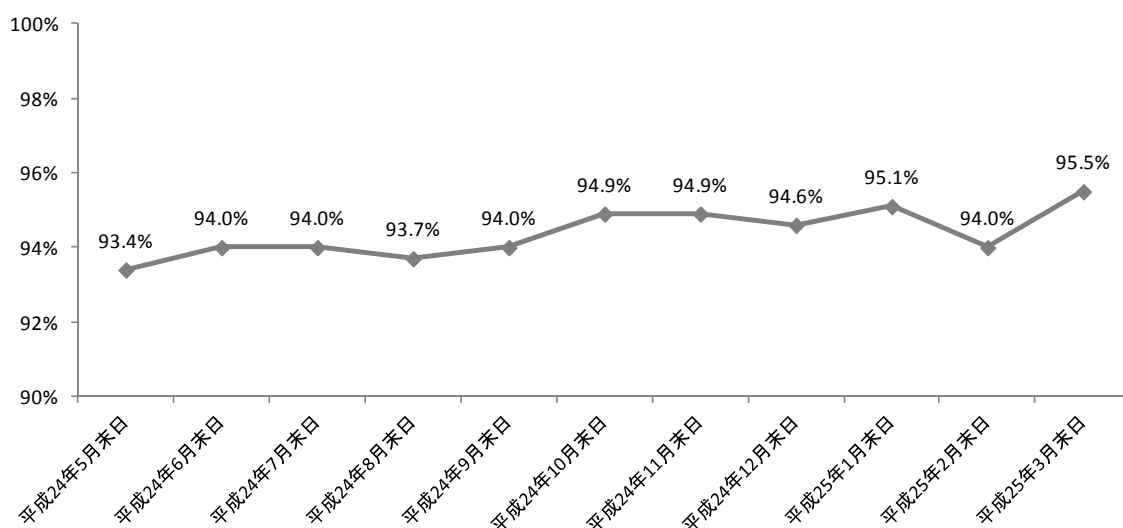
また、賃貸事業収益の向上施策として、駐車場の稼働率改善等の建物付帯収入の増加による収益確保を図るとともに、稼働状況が安定・好調な物件については、テナントの入替え時における賃料水準の向上や礼金を収受することで収支改善を図っています。また、第2期中に賃貸事業費用の見直しとして建物管理費及び付帯契約等の削減を行いました。加えて、運用資産の市場競争力の維持・向上に有効と判断した場合には、物件毎に戦略的なリニューアル工事を実施しており、その例として第2期中にはKDX代官山レジデンスのエントランス、共用廊下等のリニューアル工事を以下のとおり行っています。

<KDX代官山レジデンスのリニューアル工事>



上記の結果、ポートフォリオ全体（底地物件を除きます。）の稼働率は、運用開始以降、安定した稼働を維持しており、平成25年3月末日現在で95.5%となっています。なお、底地物件を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、同月末日現在で96.0%になります。同様に、ポートフォリオ全体の坪当たりの賃料単価についても、運用開始以降、安定した水準を維持しています。

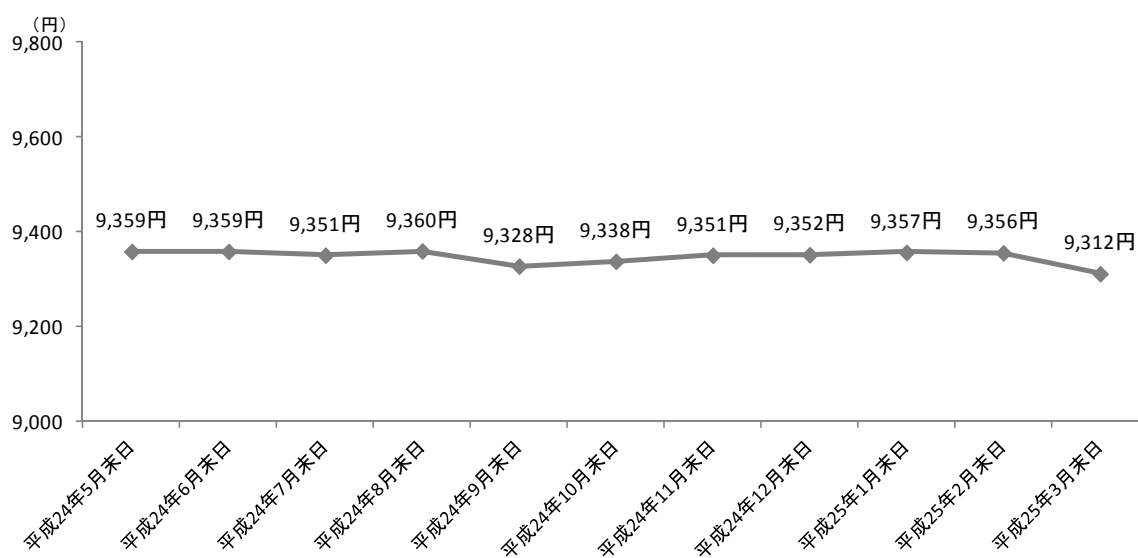
<ポートフォリオ全体の稼働率の推移>



(注1) 各月末の稼働率は、各月末時点における、物件に付随する店舗・事務所を含む賃貸が可能な面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注2) 底地2物件を除いた稼働率を記載しています。

<ポートフォリオ全体の坪当たり賃料単価の推移>

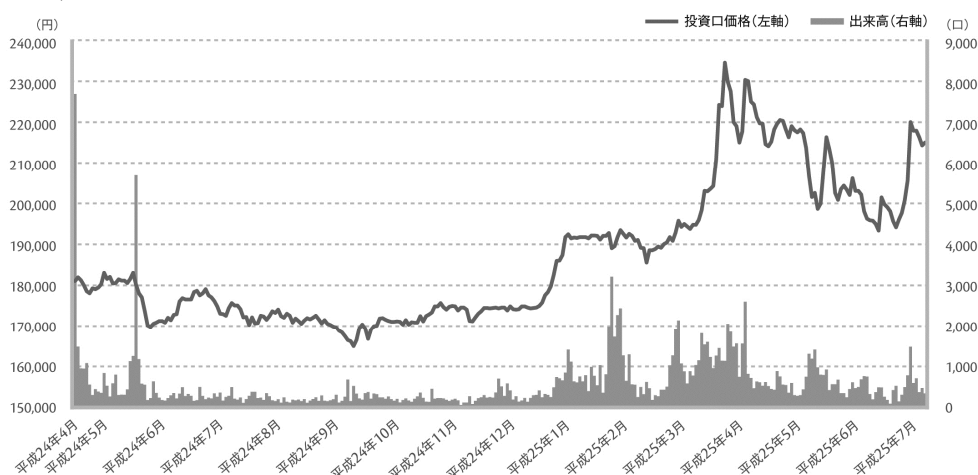


(注1) 各月末の坪当たり賃料単価は、各月末における、物件（付随する店舗・事務所を含みません。）の月額賃料（共益費込）の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を記載しています。

(注2) 底地2物件を除いた坪当たり賃料単価を記載しています。

本投資法人の投資口価格は、本投資法人の上場日である平成24年4月26日の終値181,000円から平成25年7月5日の終値215,000円まで上昇しています。この期間の本投資法人の投資口価格のパフォーマンスは、平成24年4月26日の終値を100とした場合、平成25年7月5日の終値で、118.8となっていますが、同期間の東証REIT指数のパフォーマンスは144.7となっています。

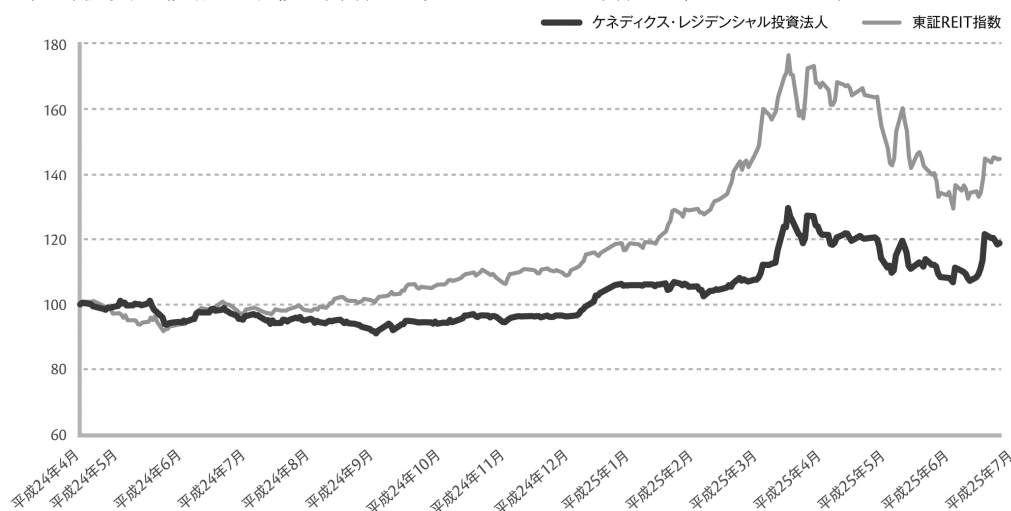
<本投資法人の投資口価格及び出来高の推移（平成24年4月26日から平成25年7月5日まで）>



(出所) 東京証券取引所

(注) 「投資口価格」は東京証券取引所における終値に基づき、「出来高」は同取引所における売買高に基づき、それぞれ記載しています。

<相対投資口価格の推移（平成24年4月26日から平成25年7月5日まで）>



(出所) 東京証券取引所

(注1) 東京証券取引所における終値に基づき記載しています。

(注2) 本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移の比較を容易にするため、投資口価格及び東証REIT指数について、本投資法人のJ-REIT市場への上場日である平成24年4月26日の終値（投資口1口当たり181,000円及び東証REIT指数964.36）を、それぞれ100として指数化して表示しています。

## ② 資金調達及び財務の状況

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的として、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行しています。平成24年4月の本投資法人の上場時においては、ギリシャの財政問題に端を発した欧州ソブリン危機の影響もあり、J-REIT市場においてエクイティ資金（新投資口発行による調達資金）の調達は不安定な状況となっていた一方、金融緩和政策の下で金融機関の不動産に対する貸出姿勢が積極化するなどデット資金（有利子負債による調達資金）の調達は安定的な状況となっていました。そのような環境下、上場に際して行った既存ポートフォリオの取得のための資金調達においては、低位で安定している金利のコスト優位性を重視した変動金利にて総額185億円のデット資金を調達するとともに、新投資口の発行により総額136億円のエクイティ資金を調達しました。これにより、第2期末（平成25年1月31日）現在における本投資法人の総資産額に占める有利子負債（借入金及び投資法人債）の合計額の割合（以下「LTV」といいます。）は55.7%となっています。なお、本投資法人の運用において、LTVは原則として60%を上限としています（ただし、資産の取得に伴い一時的に60%を超えることがあります。）。

その後、平成24年12月の自由民主党による新政権発足後の大胆な金融緩和の実行や市場の思惑錯そう等により足もとの金利動向は不透明感を強めています。本投資法人は、変動金利で調達した有利子負債の一部について、平成24年9月と同年12月に金利キャップを購入し、支払利息額の上限を実質的に固定化するとともに、平成25年3月末日には手元資金の一部（170百万円）を有利子負債の返済に充てるなどし、本投資法人の財務安定性を高める工夫をしてきました。

本投資法人の各決算期末における有利子負債、金利固定化比率、長期借入金比率については、以下のとおりです。

決算期	総資産額 (百万円)	有利子負債		金利固定化比率		長期借入金比率	
		有利子 負債総額 (百万円)	LTV	金利 固定化 有利子 負債総額 (百万円) (注1)	金利 固定化 比率	長期 借入金 総額 (百万円)	長期 借入金 比率
第1期 (平成24年7月期)	32,994	18,500	56.1%	—	0.0%	15,500	83.8%
第2期 (平成25年1月期)	33,195	18,500 (注2)	55.7%	10,000	54.1%	15,500	83.8%

(注1) 金利固定化有利子負債総額には変動金利で調達した有利子負債の一部について金利キャップを購入し、支払利息額の上限を実質的に固定化している分を含みます。

(注2) 本書の日付現在における有利子負債総額は、18,330百万円です。



### (3) 今般成長の意義（オフアリング・ハイライト）

本投資法人は、今般成長を通じて投資主価値の最大化を実現すべく、新たな成長段階にステップアップするための資産規模拡大を図ります。

本投資法人は、不動産の中では相対的にリスクが低い投資対象であるとする賃貸住宅等の居住用施設への投資に特化することで、投資主の方々に中長期的に安定した収益配当を提供することを目指しています。しかしながら、現時点では本投資法人の資産規模がJ-REITの中では相対的に小さいことから、キャッシュ・フローの拡大とともに資産規模を拡大することで、テナントの分散効果や物件の数量的・地域的な分散効果を向上させる余地が大きく、ポートフォリオ全体の運用成果安定に直接寄与しやすい状況にあります。また、これまでのIR活動等を通じて、本投資口の市場流動性（東京証券取引所における売買金額）の低さや国内外機関投資家の限定的な投資状況等に対して、適切な外部成長及び時価総額の拡大等の施策を講じることを期待する声も拝聴しました。平成24年12月に発足した自由民主党による新政権下での経済政策によるデフレ脱却期待や日本銀行による大胆な金融緩和の効果等により、本投資法人の投資口は、直近ではIPO時の募集価格（1口当たり190,000円）を上回る水準（1口当たり215,000円（平成25年7月5日の終値））で売買取引が行われているものの、本投資法人の投資口価格の推移は東証REIT指数の推移に対し相対的な出遅れ感があるものと考えています。

本投資法人は、更なる投資主価値の拡大のためには、資産規模の拡大による規模の経済効果等を通じた「キャッシュ・フローの増大」とポートフォリオの分散や財務基盤の強化等による「リスクプレミアムの縮小」を実現していくことが重要であると考えます。今般成長は、主に以下の3つの効果の期待できる「地に足を付けた資産規模の拡大」であり、現時点において本投資法人が取り得る最も有効性の高い投資主価値の拡大のための施策であると考えます。

① 資産規模の拡大：

資産規模1,000億円(注)の達成による収益性の更なる安定化

② 厳選した物件取得：

「土地が人を惹きつける力」を見極め厳選した物件取得によるポートフォリオの競争力強化

③ 財務基盤の更なる強化：

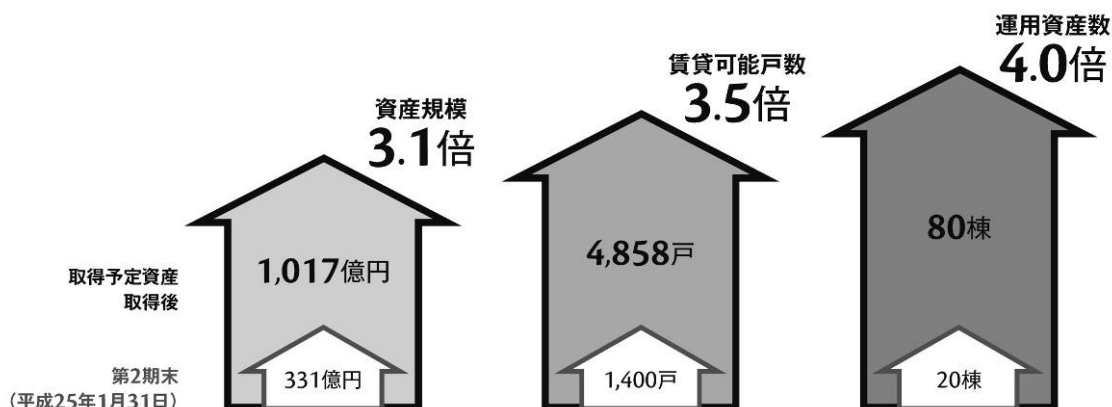
本募集に合わせた各種財務施策の実行

(注) 取得予定資産取得後の資産規模は、本投資法人の第2期末（平成25年1月31日）の総資産額（33,195百万円）に取得予定資産の取得予定価格の合計（68,556百万円）を加えて算出しています。以下同じです。

今般成長は、「地に足を付けた資産規模の拡大」であり、現時点において本投資法人が取り得る最も有効性の高い投資主価値の拡大のための施策であると考えています。本投資法人は、本募集を、平成24年4月のIPO以降、創業期としての約1年間を終えて、本格的な成長を目指す「第2のIPO」と位置付けています。今般成長を通じてJ-REIT市場に本投資法人の成長力を十二分に訴求すると共に、他の住宅系J-REITとの資産規模の面での差異を一気に縮小し、より安定的な収益・財務基盤を構築することで、更なる成長への土台を固め、引き続き本投資法人の投資主価値の向上を目指します。

### ① 資産規模の拡大：資産規模1,000億円の達成による収益性の更なる安定化

本投資法人では、上場後の外部成長目標として、平成24年4月の上場から2年程度で資産規模1,000億円に達することを掲げてきましたが、今般成長を通じて当該目標を前倒しで達成する予定です。住宅系J-REITにおいては、賃貸住宅の1物件当たりの一般的な規模がオフィスビルや商業施設と比較して相対的に小さいことから、物件取得を積み上げて資産規模の拡大を実現するには他のアセットクラスのJ-REITと比較して時間を要する傾向があります。しかしながら、今般成長後の本投資法人のポートフォリオは既存ポートフォリオと比較して、第2期末（平成25年1月31日）に比べ資産規模で3.1倍(注)となる外部成長を実現することとなります。これに伴い、第2期末（平成25年1月31日）に比べ賃貸可能戸数は3.5倍、運用資産数は4.0倍にそれぞれ増加することが見込まれます。運用資産数及び賃貸可能戸数の増加を受けてポートフォリオの分散が飛躍的に進むことにより、賃料収入の安定性が更に高まることが期待されます。



(注) 資産規模の倍率は、本投資法人の第2期末（平成25年1月31日）の総資産額（33,195百万円）に対する取得予定資産取得後の資産規模（101,751百万円）に基づいて算出しています。

本投資法人は、今般成長を通じて資産規模を飛躍的に成長させることで、他の住宅系J-REITとの資産規模の面での差異を縮小することができます。本投資法人は、上記のポートフォリオ分散による安定性の向上に加え、資産規模の拡大により、規模の経済を活かした効率的な運用を行うことで収益性を改善していく余地もあるものと考えています。更に、今般成長により本投資法人の発行済投資口数が増加することで、本投資口の市場流動性が向上することも期待されます。

② 厳選した物件取得：「土地が人を惹きつける力」を見極め厳選した物件取得によるポートフォリオの競争力強化

今般成長に係る取得予定資産は60物件と多数となるものの、本投資法人の投資尺度に照らして投資判断を行った結果、住宅地として人気のある認知度の高い地域の物件が中心となり、収益力の源泉となる「土地が人を惹きつける力」の強さが分かりやすい物件群となっています。取得予定資産のそれぞれの立地を、本投資法人の3つの投資尺度で分析すると、以下のとおりです。

<取得予定資産の土地評価・住戸タイプ一覧表>

物件番号	物件名	土地評価(注1)	評価項目(注2)					住戸タイプ(注3)	特性(注4)
			地位(じぐらい)		生活利便性		特殊マーケット		
			歴史的由緒	優良開発居住地域	交通	生活環境	事業所・研究所・学校等		
T-13	KDXレジデンス白金I	地位	◎		○			SF	旧朝香官邸をはじめ、気品ある緑と文化に囲まれた白金台エリア。駅至近の利便性を備え、ファミリー、シングル双方の需要に応える。
T-14	KDXレジデンス白金III	地位	◎		○			SF	緑や文教施設が多い白金台にあって、八芳園や東大医科学研究所を臨み、豊かな自然が身近に感じられる土地。
T-15	KDXレジデンス白金II	地位	◎		○			S	流行に敏感なプラチナ通りの街並みと駅至近の利便性。スマートな都会生活を志向するシングル層に適している。
T-16	KDXレジデンス南青山	地位	◎		○			SF	閑静な住宅街とハイセンスな店舗が織りなす、東京を代表する南青山。「外苑前」駅至近ながら、都会の喧騒を忘れさせる落ち着いた街並みを備える。
T-17	KDXレジデンス南麻布	地位	◎		○			SF	海外公館も多く存在するステイタスの高い南麻布エリア。情緒ある人気の麻布十番を生活圏とし、シングル、DINKS(注5)に向く。
T-18	KDXレジデンス芝公園	利便性	○		◎			SF	人気の港区内で4駅6線利用可能。慶應義塾大学のある三田と緑豊かな芝公園、様々なシーンにも対応できる都心生活者向けの土地。
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	利便性			◎	○		S	人気の六本木・麻布エリアにありながら、下町情緒を残す東麻布。東京タワーを望み、シングル、DINKSの需要は大きい。
T-20	KDXレジデンス高輪	地位	◎		○			SF	皇族、高官の邸宅地としての歴史を有する高級住宅街。最寄り駅に加え「品川」駅も徒歩圏で、ファミリーを中心に幅広い需要がある。
T-21	KDXレジデンス西原	地位		◎	○			SF	高級住宅街、代々木上原の一角をなす西原。緑道に面し、そのエリア特性を十二分に感じさせる土地。
T-22	KDXレジデンス代官山II	地位		◎	○			F	洗練された代官山と、交通至便で人気の恵比寿の間に位置する。ファミリー向けの起伏ある落ち着いた住宅地に所在。
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	地位		◎	○			SF	代々木公園や新宿御苑の緑を感じ、能楽堂等の文化香る住宅地。原宿に近くアパレル拠点も点在。センスに敏感な層を惹きつける。
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	利便性			◎	○		F	「大手町」駅まで2駅約4分の交通利便性と、日本橋の下町情緒で、都心で働くファミリーから人気。法人、個人双方の需要が高い。
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	特殊性			○		◎	S	都心部への近接性に加え、東京シティアターミナルが至近。羽田、成田両空港へのアクセスで、航空関連会社勤務のシングル需要を取り込む。

物件 番号	物件名	土地 評価 (注1)	評価項目(注2)					住戸 タイプ (注3)	特性(注4)
			地位 (じぐらい)		生活利便性		特殊 マーケ ット		
			歴史的 由緒	優良開 発住居 地域	交通	生活 環境	事業所 研究所 学校等		
T-26	KDXレジデンス東新宿	利便性			○	◎		S	都営大江戸線の開設以来、大型再開発が竣工する等発展している地域。新宿にも近く、シングル層にとっての利便性は抜群。
T-27	KDXレジデンス四谷	利便性	○		◎			F	3駅3線利用可能。新宿や都心への交通利便性を有する。景勝地として賑わったかつての荒木町の面影も残す情緒ある土地柄。
T-28	KDXレジデンス西新宿	利便性			◎	○		S	東京随一のターミナル「新宿」駅が徒歩圏。大型商業施設をはじめ生活に必要な全てが充足される利便性の高い土地。
T-29	KDXレジデンス神楽坂	地位	◎		○			S	江戸時代からの歴史とモダン織りなす、風情ある神楽坂。その息吹を感じる赤城坂を下り、2駅利用可能の交通利便性を有する。
T-30	KDXレジデンス二子玉川	地位		◎		○		F	豊かな緑と落ち着いた環境に、インターナショナルスクール等文教施設も集まる住宅地。近隣の高島屋に加え、再開発で田園都市線の中核として発展中。
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	地位		◎		○		SF	名門東京ゴルフクラブに端を発し、市民が憩う駒沢オリンピック公園。その豊かな住環境で、人気の高い低層住宅街が広がる地域。
T-32	KDXレジデンス三宿	地位		◎		○		S	隠れ家的レストランが集まる三宿交差点から下北沢へ向かうシングルに人気のエリア。どこか懐かしい味も感じる世田谷の住宅街。
T-33	KDXレジデンス用賀	利便性			○	◎		S	39万㎡の砦公園に隣接。商業集積地の二子玉川も近く、ファミリー層だけでなく生活を重視するシングル層にも人気の瀬田に立地。
T-34	KDXレジデンス下馬	地位		◎		○		S	東急2路線（東横線、田園都市線）の間に立地。人気スポットの三宿交差点へ向かう閑静な住宅街で、ファミリーからシングルまで広い需要層。
T-35	ラフィネ南馬込	地位	◎		○			S	かつて山王にかけて文士村を形成した、文化人に愛される気質の土地柄。地下鉄始発駅が最寄り。都心と羽田空港へのアクセスが良好。
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	地位		◎	○			S	落ち着いた低層住宅地、南雪谷を背負い、始発も出る「雪が谷大塚」駅徒歩約3分。通勤と生活の利便性を有する幅広い需要層のある土地。
T-37	KDXレジデンス田園調布	地位		◎		○		F	大正12年に開発された日本を代表する邸宅地。名所さくら坂や多摩川敷が近く、最寄りの「多摩川」駅は乗入れを含めて5路線と繋がる。
T-38	KDXレジデンス多摩川	利便性			◎	○		S	都心と羽田空港に通じる「蒲田」駅から1駅の「矢口渡」駅利用。商店街も充実し、シングル層のニーズを満たす。
T-39	KDXレジデンス門前仲町	利便性			○	◎		S	「大手町」駅から4駅の交通利便性。下町情緒あふれる深川地区に近く、潤いのある生活感からシングルにも人気のエリア。
T-40	KDXレジデンス御徒町	利便性			◎	○		S	「御徒町」駅をはじめ、3駅4線利用可能な交通利便性。アメ横等の賑わいある街は生活にも便利で単身者の需要が高い。秋葉原も徒歩圏内。
T-41	KDXレジデンス元浅草	利便性			◎	○		SF	歴史ある浅草地区。東京スカイツリーの開業で賑わいが増しているエリア。銀座線等の2線利用可の交通利便性がシングル層を中心とした需要に応える。

物件 番号	物件名	土地 評価 (注1)	評価項目(注2)					住戸 タイプ (注3)	特性(注4)
			地位 (じぐらい)		生活利便性		特殊 マーケ ット		
			歴史的 由緒	優良開 発住居 地域	交通	生活 環境	事業所 研究所 学校等		
T-42	KDXレジデンス板橋本町	利便性			◎	○		S	大手町、日比谷に直通的都営三田線「板橋本町」駅から徒歩約2分。交通便利性から単身者の賃貸需要が高い。
T-43	KDXレジデンス小豆沢	利便性			○	◎		S	都営三田線に多くの大学等教育機関が点在。静かな住環境で、バランス重視の生活志向を持つ単身者ニーズを捉えている。
T-44	KDXレジデンス東武練馬	利便性			○	◎		S	ビジネス、商業、文教が集積する北西最大のターミナル「池袋」駅へのアクセスに優れる。駅前には大型商業施設等があり、生活利便性がある。
T-45	KDXレジデンス横浜関内	利便性			◎	○		S	港町の空気を感じながら、3駅3線利用可で交通便利性に長けている。伊勢佐木町等商業施設も多く、生活利便性も高い。
T-46	KDXレジデンス宮前平	地位		◎		○		F	東急田園都市線特有の整然とした区画に立つ。緑豊かで、公立学校や商業施設も充実し、ファミリー層が安心して暮らせる街。
T-47	KDXレジデンス町田	利便性			○	◎		F	東京多摩地区の中心都市。小田急線とJR横浜線のターミナル駅で、商業施設が集積した生活の基盤が揃う街として成熟。
R-9	KDXレジデンス大通公園	利便性			◎	○		SF	大通公園の豊かな自然を身近に感じられる。札幌一大通り間の地下道開通で市内中心部が徒歩圏に。狸小路や商業施設も近接。
R-10	KDXレジデンス菊水四条	利便性			◎	○		SF	札幌中心部へのアクセスに優れ、最寄り駅は徒歩約5分。大手スーパーを核とするショッピングモールも徒歩圏内。
R-11	KDXレジデンス豊平公園	利便性			○	◎		SF	深夜営業のスーパーや、豊平公園、体育センター等生活利便施設が充実。札幌市内への交通アクセスも良好。
R-12	KDXレジデンス上杉	地位	◎		○			SF	東北大医学部に代表される文教地区。官庁街に近接し、商業施設等も充実。利便性と住環境双方を求める賃貸需要が見込まれる。
R-13	KDXレジデンス一番町	地位	◎			○		SF	杜の都仙台を象徴する青葉通りに近く、「杜の都わがまち緑の名所100選」東北大学片平キャンパスに隣接する豊かな住環境。
R-14	KDXレジデンス勾当台	地位	◎			○		SF	官庁エリア、医療エリア、文教エリアいずれにも至近な仙台を代表する一等地。周辺には勾当台公園があり、都心ながら潤いのある街。
R-15	KDXレジデンス泉中央	利便性			○	◎		SF	「仙台」駅から地下鉄で約16分のベッドタウンとして開発された泉中央。商業施設や公共施設等都市機能が充実。
R-16	KDXレジデンス東桜I	利便性			◎	○		SF	久屋大通公園の緑を感じる生活環境、名古屋の中心街栄方面が徒歩圏内、生活利便性及び交通便利性に優れる。
R-17	KDXレジデンス東桜II	利便性			◎	○		SF	最寄り駅から「名古屋」駅まで地下鉄で約7分。周辺に劇場や美術館等の文化施設が集積、都心の生活を志向する層からの賃貸需要が見込まれる。
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	利便性			◎	○		SF	最寄り駅前には商業施設が集積、熱田神宮の豊かな自然が身近な住環境。「名古屋」駅まで乗換えなしの3駅約10分の交通便利性も兼ね備える。
R-19	KDXレジデンス西大路	利便性			○	◎		S	京都外国語大学、京都光華女子大学等の教育施設が多い地域。京都市中心街の西に近接する位置関係で、バスでの市内中心部各所へのアクセスも良好。

物件番号	物件名	土地評価(注1)	評価項目(注2)					住戸タイプ(注3)	特性(注4)
			地位(じぐらい)		生活利便性		特殊マーケット		
			歴史的由緒	優良開発居住地域	交通	生活環境	事業所・研究所・学校等		
R-20	KDXレジデンス西院	利便性			◎	○		S	阪急京都線「西院」駅から「烏丸」駅まで2駅、「河原町」駅まで3駅で京都市中心街に近接したエリア。周辺には商業施設等も充実。
R-21	KDXレジデンス難波	利便性			◎	○		S	大阪都心部の南の拠点「JR難波」駅からは8路線が利用可能で、関西国際空港を含め各所へアクセス可能。多様な商業施設が集積し活気に溢れる。
R-22	KDXレジデンス難波南	利便性			○	◎		S	JR大阪環状線「芦原橋」駅徒歩約3分。「難波」駅へも徒歩圏内で、交通利便性を求める単身層の賃貸需要が見込まれる。
R-23	KDXレジデンス新大阪	利便性			◎	○		SF	東海道・山陽新幹線を含む3駅4線利用可能な交通利便性が魅力。大阪都心部北の拠点梅田(大阪)エリアに近接した利便性の高い土地。
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	地位	◎		○			F	北摂有数の由緒ある閑静な住宅地。桜で有名な「元茨木川緑地」に近接。阪急京都線利用で都心へのアクセスも良く、駅前には生活利便施設が充実。
R-25	KDXレジデンス豊中南	利便性			○	◎		SF	阪急宝塚線利用で都心の「梅田」駅に直通約10分。駅前通り商店街や豊南市場には日々の生活を支える店舗が揃う。
R-26	KDXレジデンス守口	利便性			○	◎		F	梅田、大阪国際空港へ直通の交通利便性から、ベッドタウンとして発展。大手スーパーを核テナントとした大型商業施設が至近。
R-27	KDXレジデンス三宮	利便性			◎	○		S	神戸のターミナル「三宮」駅は5線が乗り入れる商業集積地。単身者の需要を満たす利便性の高い町。
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	地位		◎	○			F	関西を代表する瀟洒な街並みを擁する高級住宅街。駅周辺には商業施設が集積し、都市機能が充実。住環境と利便性が共存。富裕層を含めた賃貸需要は強い。
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	利便性			◎	○		S	最寄り電停から徒歩約2分。広島を中心部である紙屋町、八丁堀へのアクセスに優れており、周辺には商業施設が充実。
R-30	KDXレジデンス天神東II	利便性			○	◎		SF	天神地区の北部に近接し、バス便での市内中心部へのアクセスに優れる。周辺にはスーパーやコンビニも揃い、都会に居ながら、海風を感じられる希少な土地。
R-31	KDXレジデンス天神東I	利便性			○	◎		SF	中心部へのアクセスも至近で、海の玄関口、埠頭ターミナルのある街は、港町博多らしい都会生活者の需要が見込まれる。
R-32	KDXレジデンス西公園	利便性			○	◎		F	福岡教育大附属小中等教育施設が集積する文教地区。福岡港の潮風と西公園の緑が身近で、住環境を重視するファミリー層に人気。
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	地位		◎		○		F	南公園周辺の豊かな自然が特徴の福岡を代表する住宅街。福岡雙葉学園をはじめ教育施設が集積する文教地区で、ステイタスある土地柄。

(注1) 「土地評価」には、本投資法人が物件の取得に際して最も重視した投資尺度が、「地位(じぐらい)の高さ」の場合は「地位」、「生活利便性の高さ」の場合は「利便性」、「特殊マーケットの有無」の場合は「特殊性」とそれぞれ記載しています。

(注2) 「評価項目」には、本投資法人が物件の取得に際して最も重視した項目に◎、次いで重視した項目に○をつけています。それぞれの項目の評価基準は、以下のとおりです。

「歴史的由緒」：明治時代(を含む)以前に遡る歴史がある、長期的に高い競争力を有する土地

「優良開発居住地域」：政策的又は人為的に優良な住宅地として開発された場所で、長期的に高い競争力を有する土地

「交通」：不動産鑑定評価書の記載に基づく最寄り駅までの徒歩分数が5分以下であること（不動産鑑定評価書に所要時間の記載がないものは、不動産の表示に関する公正競争規約（平成15年公正取引委員会告示第23号。その後の改正を含みます。）（以下「公正競争規約」といいます。）及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値によっています。）、又は最寄り主要ターミナル駅・ビジネス街までの列車乗車時間が20分以下（平日日中平常時の所要時間で、乗換え・待ち時間等は含みません。）であること

「生活環境」：商店街、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、銀行、郵便局等の生活利便施設、複数の診療科を有しているその地域の中心的な病院、保育園、幼稚園、児童館、図書館、公立小中学校、公園等の生活周辺施設が周辺に存在すること

「事業所 研究所 学校等」：賃貸住宅への安定した需要が見込める事務所、研究所、学校等の施設が周辺に存在すること、又はこれらの施設への良好なアクセスが存在すること

(注3) 「住戸タイプ」は、シングル（記号「S」）、スモール・ファミリー（記号「SF」）又はファミリー（記号「F」）を記しています。

(注4) 「特性」には、本投資法人が物件の取得に際して最も重視した評価項目について、その内容を記載しています。当該評価は、一定時点における本投資法人の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

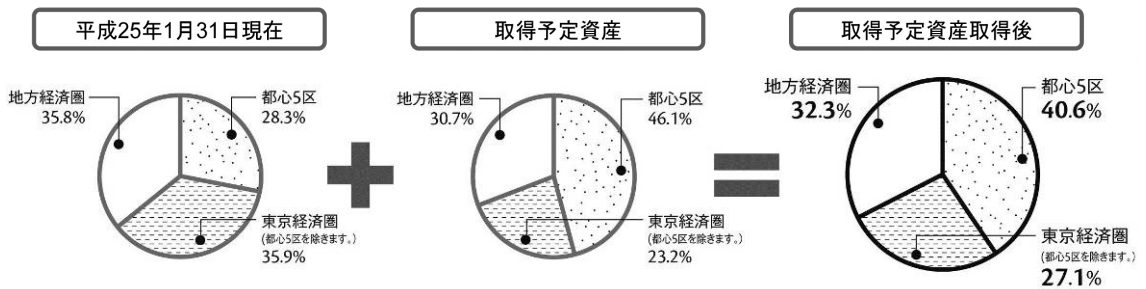
(注5) 「DINKS」とは、「Double Income No Kids」の略称で、子供のいない親非同居の共働き世帯をいいます。

これら取得予定資産は、「土地が人を惹きつける力」を見極めると共に、本投資法人の投資哲学の両輪を成す当該「土地の特性に合致した住戸タイプ」が供給されている物件を厳選しています。これらの物件の平均稼働率は、平成25年3月末日現在95.9%となっており、本投資法人のポートフォリオにおける収益の安定化促進に寄与するものと、本投資法人は考えています。

また、平均築年数、地域別の分散及び住戸タイプ別の分散等、取得予定資産取得後のポートフォリオ主要指標は、以下のとおりです。地域別の分散状況（取得予定価格ベース）を比較した場合、東京経済圏と地方経済圏のバランスには大きな変化がないものの、東京経済圏の中でも都心5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）が全体のポートフォリオに占める割合は今般成長前の28.3%から今般成長後の40.6%に大きく増加する予定です。住戸タイプ別の分散状況（取得予定価格ベース）においては、ファミリーの割合には大きな変化がないものの、過半を占めていたスモール・ファミリーの割合が減少し、シングルの割合が増加する予定です。築年別の分散状況（取得予定価格ベース）においては、引き続き10年未満が8割超を占めており、大きな変化はない予定です。

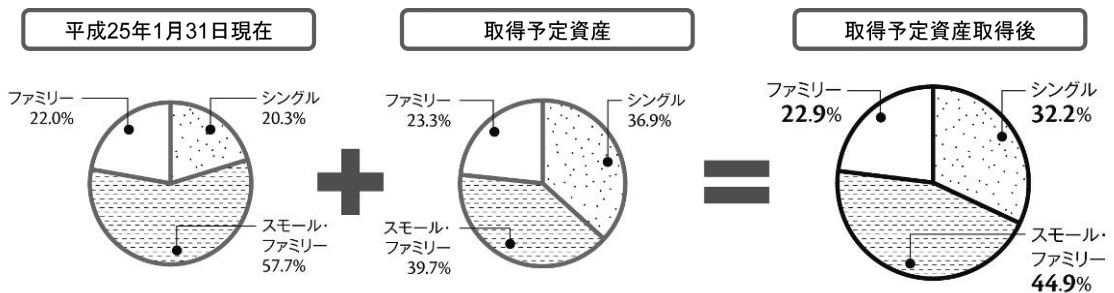
■ ポートフォリオ主要指標

＜地域別ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）＞



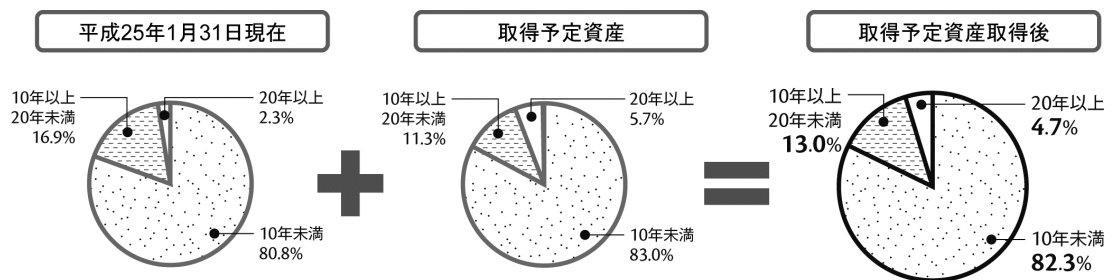
(注) 都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

＜住戸タイプ別ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）＞



(注) ニチイホームたまブラザー（底地）及びコスモハイム元住吉（底地）を除いて算出しています。

＜築年別ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）＞



(注) 築年は、それぞれ本書の日付現在を基準日として算出しています。また、ニチイホームたまブラザー（底地）及びコスモハイム元住吉（底地）を除いて算出しています。



一方で、足もとの不動産投資市場に新たな投資機会を探すリスクマネーの活発な流入が認められる中、長期にわたる不動産投資のパフォーマンスを維持・向上させていくためには、物件の取得競争に巻き込まれることなく適正な価格で不動産を取得していくことが、従前以上に重要な局面となっていると、本投資法人は考えます。本資産運用会社は、不動産投資家の立場に即し運用サービスを提供することをその運用の旨とする独立系不動産運用会社であるケネディクス株式会社の理念を受け継いでおり、投資対象となる物件についてはその賃貸住宅としての質はもちろん、投資リターンに直結する取得価格に関しても、これまで蓄積したノウハウと経験に裏付けられた規律ある投資姿勢を貫いています。

今般成長に係る取得予定資産は、賃貸住宅の投資において取得競争の激しい東京都心を中心としたポートフォリオとなっていますが、価格競争が激しくなる傾向にある競争入札による取得ではなく、ケネディクス・グループが運用する私募ファンドや本資産運用会社の役職員が長い年月をかけて培ってきた独自ネットワークを活用した取得機会を最大限活用することにより売主からの相対取引にて物件取得を行う予定です。

これにより、物件取得競争が厳しい現状の市場環境下においても、質の高い物件を適正な価格にて取得することが可能となります。なお、取得予定資産の取得予定価格の合計（68,556百万円）は、鑑定評価額の合計（69,745百万円）を1.8%下回る水準となっています。

	平成25年1月末日現在 (百万円)	取得予定資産 (百万円)	取得予定資産取得後 (百万円) (注1)
取得（予定）価格合計	30,474	68,556	99,030
鑑定評価額合計(注2)	31,746	69,745	101,491

(注1) 「取得予定資産取得後」の数値は「平成25年1月末日現在」の数値と「取得予定資産」の数値を合算して算出しています。

(注2) 「鑑定評価額合計」の価格時点は、「平成25年1月末日現在」については平成25年1月31日、「取得予定資産」については平成25年5月31日です。

本投資法人は、取得予定資産を組み込むことにより、本投資法人が運用するポートフォリオにおいて、資産規模の大幅な拡大といった「量的」な面での競争力のみならず、収益の安定性の高い物件の適切な価格水準での組込みによる「質的」な面での競争力においても更に向上していくことが可能になると考えます。

### ③ 財務基盤の更なる強化：本募集に合わせた各種財務施策の実行

本投資法人は、本募集に伴い、中長期にわたる安定的な収益の確保及び運用資産の持続的な成長を目的とした財務戦略の推進を図り、加えて、本募集に合わせた各種財務施策の実行による財務基盤の更なる強化を目指します。

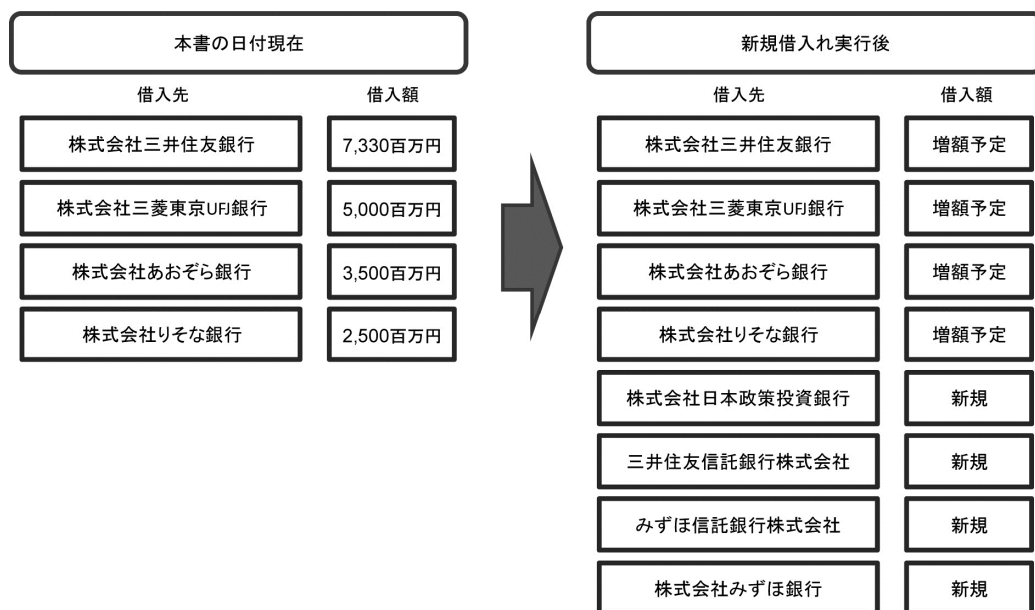
本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本募集に合わせて以下のとおり借入れ（以下「新規借入れ」といいます。）を行う予定です(注1)。

区分(注2)	借入先	返済期限	返済方法	用途
短期／長期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（協調融資団参加予定行：株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行）	借入実行日より1年、2年、3年、4年及び5年後の応当日の月末営業日	期限一括返済(注3)	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用等
長期	株式会社日本政策投資銀行	借入実行日より5年後の応当日の月末営業日	期限一括返済(注3)	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用等

- (注1) 当該借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること、及び、本募集の払込みがなされていること等の借入契約において別途定められる貸出前条件が全て充足されること等を条件とします。
- (注2) 短期とは借入日から返済期限までが1年以下、長期とは1年超である借入れをいいます。
- (注3) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注4) 最終的な借入金額及び短期又は長期の内訳は、本募集による手取金の合計額等を勘案した上、借入実行の時点までに決定される予定です。

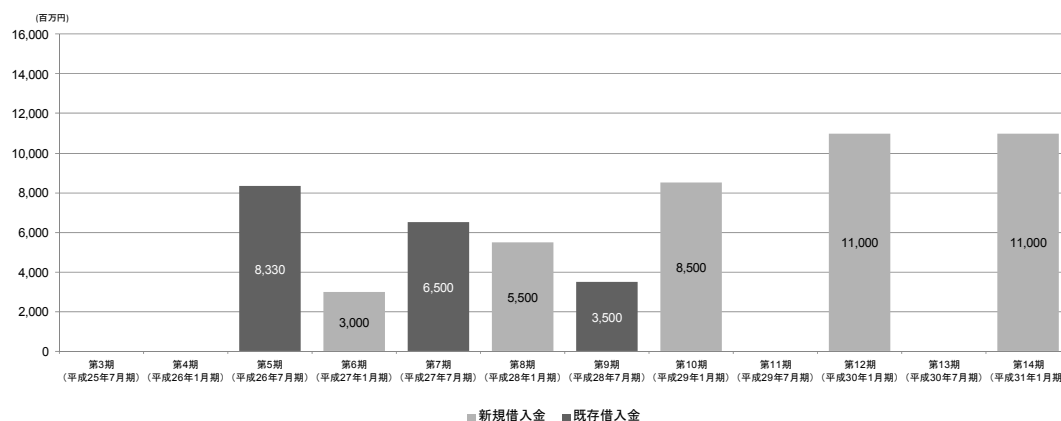
本投資法人は、金融機関と優良な関係を構築し、安定的なバンクフォーメーションを確立してきていますが、本募集を通じてバンクフォーメーションを更に強化すべく、借入先の多様化を進める予定です。本投資法人の借入先は、本書の日付現在、借入先金融機関4行で構成されていますが、新規借入れ実行後は、メガバンク及び大手信託銀行等のシンジケート団からなるより多様なバンクフォーメーションを組む予定です。

#### <バンクフォーメーションの推移>



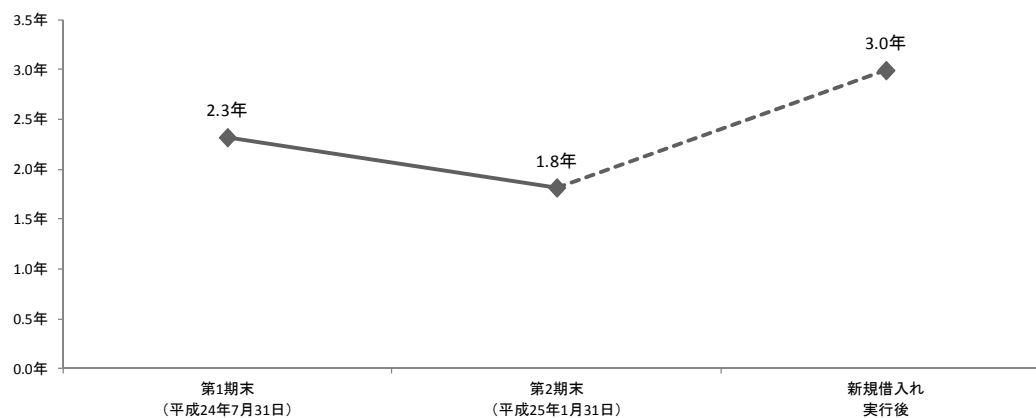
また、本投資法人は、本募集を通じて、有利子負債の返済期限を分散するとともに平均借入残存期間の長期化を推し進めることにより、リファイナンスリスクの軽減やキャッシュ・フローの安定化を図ります。

### <返済期限の分散状況（新規借入れ実行後）>



(注) 「既存借入金」は本書の日付現在における本投資法人の有利子負債をいい、「新規借入金」は本募集に伴い実行が予定されている新規借入れに係る有利子負債をいいます。なお、「新規借入金」は総額を390億円と仮定して返済期限の分散状況を記載していますが、これは、平成25年7月5日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、本募集による手取金の合計額が増減することにより、実際の「新規借入金」の総額も増減する可能性があり、それに伴い返済期限の分散状況も変動する可能性があります。

### <平均借入残存期間の推移>



(注) 「平均借入残存期間」は、各決算期末時点又は新規借入れ実行後における各有利子負債の残存年数を、当該時点における各有利子負債金額で加重平均して算出しています。新規借入れ実行後の平均借入残存期間は、新規借入金の総額を390億円と仮定して算出していますが、これは、平成25年7月5日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、本募集による手取金の合計額が増減することにより、実際の新規借入金の総額も増減する可能性があり、それに伴い新規借入れ実行後の平均借入残存期間も変動する可能性があります。

本募集による資金調達の実現を契機として、ポートフォリオの拡大による収益の安定化に加え、借入先金融機関の分散、返済期日の分散及び長期化の進展といった財務安定性に資する施策を着実に実現し、併せて、中長期的にLTVの段階的な引下げを図っていくことにより、財務基盤の更なる強化が推し進められるものと、本投資法人は期待しています。

#### (4) 今後の成長戦略

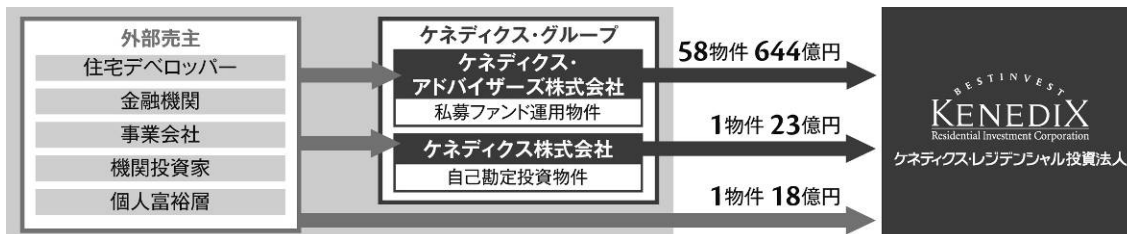
本投資法人は、今般成長後も、以下の外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略を適切に実行していくことで、今後も中長期にわたって「安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長の実現」を目指します。

##### ① 外部成長戦略

(イ) 本資産運用会社独自ルートとスポンサー・ルートとの両輪による継続的な外部成長

今般成長において取得予定資産となっている60物件のうち58物件（取得予定価格の合計に占める割合は93.9%）は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運用している私募ファンドから取得を予定しているものです。当該私募ファンドは、ケネディクス・グループに在籍していた本資産運用会社の現役職員が中心となり住宅系J-REITの投資対象として魅力的と思われる物件を不動産投資市場で発掘し、運用を行ってきたものです。すなわち、多様な外部売主から物件取得を行うネットワーク及びノウハウは本資産運用会社に蓄積されているといえます。

<取得予定資産における物件取得経路>



本資産運用会社の役職員の多くは、長年にわたり不動産運用業務や金融業務に携わっており、多様な知識、経験及び高い専門性を有しています。不動産及び金融の両分野で全方位的に展開される幅広いネットワークに基づき、本資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、賃貸住宅等への投資機会を数多く発掘することが可能となっています。

<本資産運用会社が独自に収集した投資案件情報数>

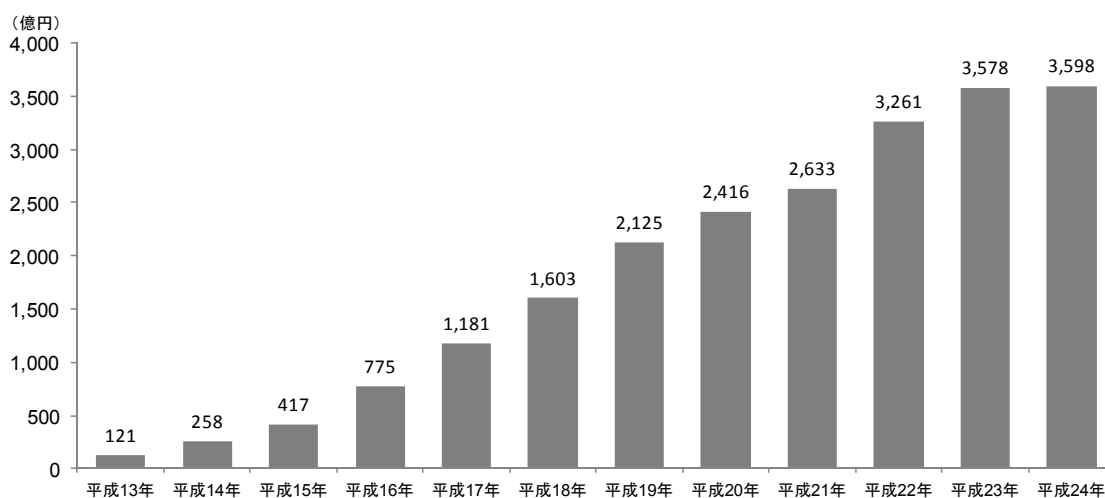
	第1期(注1) (平成24年7月期)	第2期 (平成25年1月期)
獲得投資案件情報	121件	222件
うち、具体的検討案件(注2)	14件	10件

(注1) 上場日(平成24年4月26日)後から第1期末(平成24年7月31日)までの97日間を対象としています。

(注2) 秘密保持誓約書を差入れ、具体的に取得検討を行った案件をいいます。

また、スポンサーであるケネディクス・グループは、国内の賃貸住宅を運用資産とする私募ファンド等の運用を10年超にわたり行っており、平成13年から平成24年までの賃貸住宅への累計投資実績は約3,598億円（取得価格ベース）に達しています。ケネディクス・グループは、これまでの賃貸住宅への投資及び運用経験を通じて、東京経済圏及び地方経済圏において、有力住宅デベロッパーをはじめとした不動産等の取得のためのソーシング・ルートを幅広く構築しており、ケネディクス・グループの過去の賃貸住宅に係る投資は、その多くが競争入札を介さない売主との相対取引となっています。

#### <ケネディクス・グループによる賃貸住宅への累計投資実績>



(出所) ケネディクス株式会社

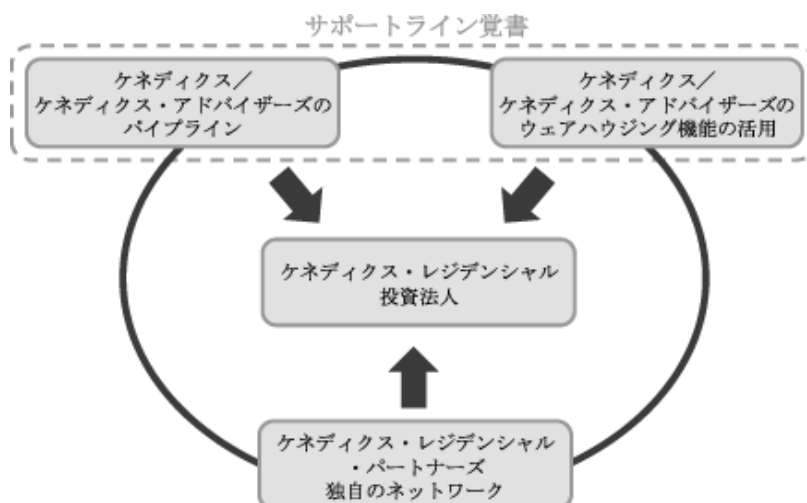
(注) 以下の基準に基づき、ケネディクス株式会社にて各年毎の受託資産残高（賃貸住宅）の増加額を累計加算しています。

- ・ ケネディクス・グループがアセットマネジメント業務を受託している不動産関連資産を対象とし、竣工前の開発物件は含みません。
- ・ 取得時の取得価格で集計し、会計上の簿価を構成するものであっても取得付随費用及びバリュアード費用（物件価値を上昇させるための資本的支出）等は含まず、億円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ ケネディクス・グループが一時的に自己勘定で取得し、アセットマネジメント業務を行っている不動産関連資産を含みます。また、本投資法人及びケネディクス不動産投資法人が保有する不動産関連資産（賃貸住宅のみ）も含みます。

このように、本投資法人は、本資産運用会社独自ルートとスポンサー・ルートをソーシング・ルートの両輪として最大限活用し、優良な賃貸住宅等への投資機会を数多く獲得していくことを目指します。

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びその子会社であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、平成23年12月13日付でサポートライン覚書（以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しています。サポートライン覚書に基づき、本資産運用会社は、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社が保有又は運用業務を受託する主たる用途が居住用施設である不動産、不動産信託受益権、匿名組合出資持分及び不動産対応証券等（開発段階の不動産を含み、以下、総称して「不動産関連資産等」といいます。）について、本資産運用会社以外の者に遅れることなく購入を検討することができます。

また、本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づき、本投資法人が取得を希望する不動産関連資産等について、(i)ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社に対して不動産投資ファンドの組成及び当該ファンドでの不動産関連資産等の取得の依頼、並びに(ii)ケネディクス株式会社に対して不動産等の取得及び一時的な所有の依頼をすることができ、ケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本資産運用会社によるかかる依頼を誠実に検討します（かかるケネディクス株式会社又はケネディクス・アドバイザーズ株式会社による不動産関連資産等の一時的な取得を、以下「ウェアハウジング機能」といいます。）。本投資法人は、ウェアハウジング機能の活用により、資金調達の時期や投資基準との整合性等の理由で本投資法人が直ちに取得できない不動産関連資産等について、本投資法人の取得機会を優先的に確保し、機動的な取得機会の確保を図ります。



なお、本資産運用会社を含むケネディクス・グループにおいて予定されている組織再編に伴う新しいサポートライン覚書の締結については、後記「(5) 資産運用ビジネスの組織再編 ② 新サポートライン覚書の概要」をご参照下さい。

(ロ) ブリッジファンドによるパイプラインの確保

本投資法人は、ブリッジファンドへの匿名組合出資を活用することにより、将来の物件取得に係る具体的な機会も確保しています。ブリッジファンドへの出資においては、本投資法人は、ブリッジファンドの運用資産の将来的な取得のための優先交渉権を獲得しています。なお、本投資法人がブリッジファンドの運用資産に関し取得義務を負うものではありません。

本投資法人は、優先交渉権を活用することで、運用資産の取得時期をコントロールし、今後の市場環境・資金調達環境に応じて有利なタイミングで柔軟に取得することを企画しています。これにより、本投資法人の資産規模の将来的な更なる拡大を継続していくことを目指します。

本書の日付現在、本投資法人が優先交渉権を保有するブリッジファンドの概要及び運用物件の概要は、以下のとおりです。

<ブリッジファンドの概要>

運用物件数	4物件
優先交渉権の概要	
期間	平成25年7月5日から平成27年3月4日までの間
最低購入価格	11,189,200千円（消費税込） なお、将来的に消費税率の変更が生じた際も消費税込の最低購入価格に変更はありません。
権利の内容	営業者に対して書面により上記最低購入価格以上の価格で信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことにより、優先的に信託対象不動産等の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます。平成25年7月5日から平成27年3月4日までの間は、営業者は、原則として、事前の書面による承諾なく、本投資法人及び本資産運用会社以外の者に対して、信託対象不動産等の売却等を行わないものとされています。なお、平成27年3月5日以降平成28年7月4日までの間、営業者は、信託対象不動産等の売却等の準備活動を開始する場合には、原則として、本投資法人及び本資産運用会社に対して通知する義務があります。

<運用物件の概要>

地域	物件名称	所在地	アクセス	賃貸可能戸数
東京経済圏	ベルファース戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	都営地下鉄浅草線「戸越」駅徒歩約4分、東急池上線「荏原中延」駅徒歩約4分	144戸
東京経済圏	ライオンズフォーシア大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	東武東上線「下板橋」駅徒歩約8分、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩約9分	145戸
東京経済圏	ベルファース品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	京浜急行本線「新馬場」駅徒歩約9分	127戸
東京経済圏	ベルファース大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約4分	117戸

(注) 上記物件については優先交渉権の付与を受けていますが、今後本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。

② 内部成長戦略

本投資法人は、引き続き、投資家の立場に即して、運用資産から得られる賃貸収益を厳格に管理することで、その維持・向上を図っていきます。運用資産の具体的な運営管理の方法は、以下のとおりです。

(イ) 収入の維持向上

本投資法人は、以下の施策を実行することにより、運用資産の稼働率の向上を図り、もって収入の維持向上を目指します。

- a. 運用資産の特性及びテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとのリレーションの充実を図ることにより、テナント満足度の向上を実現します。
- b. テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の動向を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。
- c. 運用資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

(ロ) 運営・管理コストの低減

本投資法人は、妥当な管理水準の検証を定期的に行うと共に、運営・管理コストにつき低減策を検討・実行し、収益の極大化を目指します。管理水準の見直しや費用の低減は、収益の維持向上に必要と判断される水準とのバランスを勘案しながら決定します。



(ハ) 地域特性に合わせたプロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、賃貸住宅への投資に際し、地域分散を図るため、地域特性を適切に把握することが必要となります。このため、各地域特性を熟知し地域に密着した独自のネットワークを有するPM会社を選定することが、収益の維持向上を図る上で非常に重要です。

本投資法人は、運用資産の管理・運営に際し、経験及び実績、新規テナントの募集能力の高さ、各運用資産の所在する周辺地域における不動産市場への精通度等を勘案し、収益の最適化を目的として、各運用資産の特性に見合った最適と考えるPM会社を選定します。また、本投資法人は、各PM会社が、継続的に安定し、均質なプロパティ・マネジメント業務を行えるよう、PM会社と長期的な協働関係を構築し、管理・運営ノウハウの蓄積を図ります。

(ニ) ブランド戦略の推進

本投資法人は、原則として、「KDX Residence」（KDXレジデンス）というブランドにて、物件名称及び標識の統一を図り、ポートフォリオ全体において上質な統一感を醸成し、一体的な資産価値の維持向上を目指します。また、今般成長に伴い「KDX Residence」ブランドの物件数が大きく増加することにより、賃貸住宅市場におけるブランドの浸透が進むことも期待されます。なお、物件特性（例えば取得前の物件名称の認知度の高さ）や名称変更手続の煩雑さ等を理由として、運用資産の一部において、「KDX Residence」ブランドに係る物件名称及び標識を使用しない場合があります。

(ホ) 運用資産の増加に合わせた本資産運用会社の運営管理体制強化

本資産運用会社において運用資産の運営管理に携わる役職員は、ケネディクス・グループで賃貸住宅等の運用に携わり、多様な知識、経験及び高い専門性を有している人材を中心として構成されています。今般成長に伴い本資産運用会社が運用する物件数は大きく増加しますが、引き続き高い品質の物件運営管理を提供し、上記の内部成長戦略を着実に実行していくため、本資産運用会社において運営管理の業務効率を更に高めていくとともに、ケネディクス・グループにおいて賃貸住宅等の運営管理に携わっている即戦力となる人材を必要に応じて追加的に本資産運用会社に配するよう求めることで、運営管理体制の更なる強化を図ります。

### ③ 財務戦略

#### (イ) 資金調達：エクイティ

投資口の追加発行は、LTVや不動産等の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ実行します。

#### (ロ) 資金調達：デット

本投資法人は、引き続き、借入金等の調達金利の固定化を進めて金利変動リスクを低減させるとともに、借入金融機関及び返済期日の分散化を行うことで借換えリスクを低減させ、同時に適正な金融コストの維持を図っていく方針です。加えて、資金調達手段の多様化を視野に入れ、格付機関より信用格付の取得を行うことも検討します。

また、本投資法人の投資方針におけるLTVの上限は原則として60%とされていますが、今後も市場環境に合わせてLTVを適切にコントロールし、財務体質を強化するとともに、今後の外部成長に備えた物件取得余力の拡大を図ります。

## (5) 資産運用ビジネスの組織再編

### ① 組織再編の概要

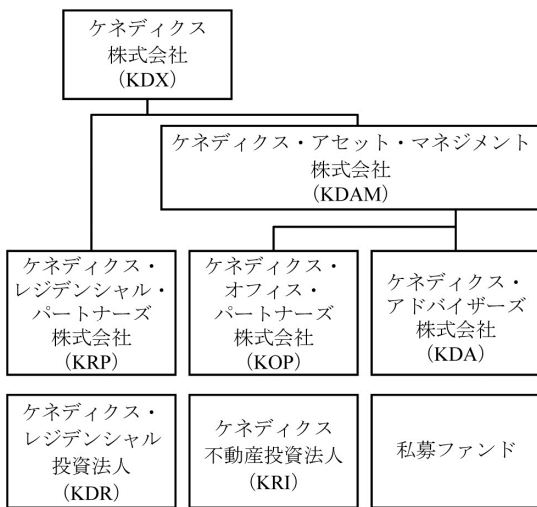
本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社（以下、本資産運用会社と併せて「KDXグループ」といいます。）並びにケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社が資産の運用を行うケネディクス不動産投資法人との間でKDXグループの資産運用ビジネスの組織再編（以下「本件再編」といいます。）及び当該組織再編後の不動産等の売却情報の提供等に関して、平成25年5月28日付で組織再編及び情報提供等に関する覚書を締結しており、平成25年7月10日に基本合意書を締結しています。本件再編は、平成25年10月1日（又は平成26年3月31日を超えない範囲でかかる基本合意書の当事者が別途合意した日）に実施される予定です。本件再編に伴い、新たなサポートライン覚書の締結がなされる予定であり（以下、新たに締結されるサポートライン覚書を「新サポートライン覚書」といいます。）、これに伴い現行のサポートライン覚書は終了する見込みです。

本件再編は、KDXグループ内の不動産アセット・マネジメントに係るノウハウの集約を図るとともに、投資対象不動産の取得・運用に係るリソースを戦略的に増強することによりアセットマネジメント能力の大幅な向上等を実現し、併せて内部管理体制を強化し、本投資法人を含む顧客投資家の利益に資する体制を構築し、かつKDXグループ内でのアセット・マネジメント業務を効率化することを目的としています。

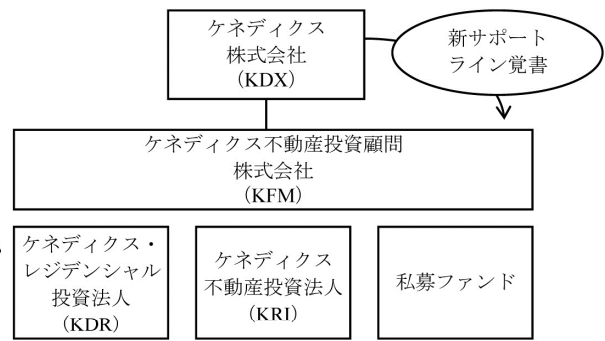
本件再編は、主に以下の3点を中心に行われる予定です。

- ・ ケネディクス・アドバイザーズ株式会社を存続会社、ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を消滅会社として吸収合併を行います。
- ・ ケネディクス・アドバイザーズ株式会社を分割会社、ケネディクス株式会社を承継会社として、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社の投資運用業務及び関連業務に係る事業以外の事業を会社分割によりケネディクス株式会社に承継させます。
- ・ ケネディクス・アドバイザーズ株式会社及びケネディクス・オフィス・パートナーズ株式会社を消滅会社、本資産運用会社を存続会社とする吸収合併を行い、存続会社の商号をケネディクス不動産投資顧問株式会社に変更します。

本件再編前



本件再編後



## ② 新サポートライン覚書の概要

本件再編に伴い締結される新サポートライン覚書の概要は、以下のとおりとなる予定です。

(イ) ケネディクス株式会社による不動産等の供給面でのサポート

a. ケネディクス株式会社が入手した不動産等売却情報の提供

ケネディクス株式会社は、新サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等の売却情報（以下「不動産等売却情報」といいます。）を自ら入手した場合において、当該不動産等が本投資法人及びケネディクス不動産投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、ケネディクス不動産投資顧問株式会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をケネディクス不動産投資顧問株式会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、ケネディクス不動産投資顧問株式会社に対する情報提供が禁止される場合にはこの限りではありません。

b. ケネディクス株式会社の自己投資不動産等の売却

ケネディクス株式会社は、自己、自己が全額出資する法人、自己が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）又は自己が全額出資する法人が全額投資するファンド（匿名組合を含みますがこれに限られません。）にて所有し、又は取得する予定である不動産等（下記(ハ)に定めるケネディクス不動産投資顧問株式会社からのウェアハウジングの依頼に基づき所有する不動産等を除きます。）の売却を検討する場合において、当該不動産等が本投資法人及びケネディクス不動産投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、ケネディクス不動産投資顧問株式会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をケネディクス不動産投資顧問株式会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、本投資法人及びケネディクス不動産投資法人に対する売却が禁止される場合はこの限りではありません。

c. ケネディクス株式会社の私募ファンドからの不動産等の売却

ケネディクス株式会社は、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産投資ファンド（下記(ロ)に定めるウェアハウジングファンドを除きます。）が所有する不動産等を売却する場合において、当該不動産等が本投資法人及びケネディクス不動産投資法人の投資基準に合致すると合理的に判断した場合には、ケネディクス不動産投資顧問株式会社以外の者に対する提供に遅れることなく、当該不動産等売却情報をケネディクス不動産投資顧問株式会社に対して提供します。ただし、ケネディクス株式会社が締結している諸契約若しくは合意又は法令等により、ケネディクス不動産投資顧問株式会社に対する情報提供が禁止される場合はこの限りではありません。

(ロ) ウェアハウジングファンドからの不動産等の売却

ケネディクス不動産投資顧問株式会社は、新サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人及びケネディクス不動産投資法人での取得機会の確保を目的として、ケネディクス株式会社に不動産ファンドの組成を依頼することができます。ケネディクス株式会社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社による当該依頼を承諾した場合、自己がアセットマネジメント業務を受託する不動産ファンド（以下「ウェアハウジングファンド」といいます。）を組成し、ウェアハウジングファンドで当該依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンドが所有する不動産等（以下「ウェアハウジングファンド不動産」といいます。）を売却する場合、以下の売却手続に従います。

- a. ケネディクス株式会社は、ウェアハウジングファンド不動産の本投資法人及びケネディクス不動産投資法人への売却をケネディクス不動産投資顧問株式会社に対して優先的に申し入れます。
- b. ケネディクス株式会社は、上記a.のケネディクス不動産投資顧問株式会社への売却申入れ後、ケネディクス不動産投資顧問株式会社とウェアハウジングファンド不動産の売買条件について誠実に協議します。
- c. ケネディクス株式会社は、上記b.の協議においてウェアハウジングファンド不動産の売買について合意に至らなかった場合等、一定の事由（以下「第三者売却事由」といいます。）に該当することとなった場合には、ウェアハウジングファンド不動産の売却をケネディクス不動産投資顧問株式会社以外の者に申し入れる旨をケネディクス不動産投資顧問株式会社に通知した上で、ウェアハウジングファンド不動産の売却を第三者に申し入れることができます。

前段の売却手続や第三者売却事由の詳細については、組成されるウェアハウジングファンドごとに個別に定めた上で、新サポートライン覚書の各当事者及びウェアハウジングファンドの間で別途合意します。

#### (ハ) ケネディクス株式会社によるウェアハウジング

ケネディクス不動産投資顧問株式会社は、新サポートライン覚書の各当事者以外の者により保有又は運用される不動産等につき、将来における本投資法人及びケネディクス不動産投資法人での取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な所有をケネディクス株式会社に依頼することができます。ケネディクス株式会社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社から当該依頼を受けた場合には、これを誠実に検討します。

ケネディクス株式会社は、ケネディクス不動産投資顧問株式会社による当該依頼を承諾した場合、ケネディクス株式会社又はケネディクス株式会社が全額出資する法人において当該依頼に係る不動産等を取得します。

ケネディクス株式会社がケネディクス不動産投資顧問株式会社による当該依頼に基づき不動産等を取得した場合、取得日から1年間、ケネディクス不動産投資顧問株式会社以外の者に対し当該不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内にケネディクス不動産投資顧問株式会社が本投資法人及びケネディクス不動産投資法人による取得を申し出た場合、これに応じなければなりません。

## (二) その他の事項

新サポートライン覚書の有効期間は、新サポートライン覚書の締結日から1年間とする予定です。新サポートライン覚書は、いずれかの当事者が有効期間満了日の30日前までに他の全覚書当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に1年間、同一の条件にて自動更新され、以後も同様とします。

また、新サポートライン覚書に基づく情報提供等の結果、本投資法人及びケネディクス不動産投資法人が不動産等を取得する場合における媒介報酬の有無及びその金額については、法令、通常の商慣習及び役務提供の内容に基づき、個別の案件に応じて別途協議により定めます。

### ③ ケネディクス不動産投資顧問株式会社の組織の概要

ケネディクス不動産投資顧問株式会社の各種業務は、本投資法人を担当するKDRファンド本部、ケネディクス不動産投資法人を担当するKRIファンド本部、私募ファンドを担当する私募ファンド本部、並びに、各ファンドの共通部署である財務経理部、業務管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、KDRファンド本部、KRIファンド本部及び私募ファンド本部については、担当の取締役又は本部長（KDRファンド本部及びKRIファンド本部については取締役が兼務）が統括します。また、資産の運用に関する審議を行う機関としてKDRファンド本部、KRIファンド本部及び私募ファンド本部にそれぞれKDR運用委員会、KRI運用委員会及び私募運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として各本部共通のコンプライアンス委員会を設置します。

また、ケネディクス不動産投資顧問株式会社は資産の運用を行う複数のファンド等のうち投資対象の重複するファンド等の間における案件情報の適切な取扱いを確保し、各ファンド間における利益相反を防止するための会議体として、コンプライアンス・オフィサー及び全てのファンド本部の投資運用部長により構成されるパイプライン会議を設置します。更に、各ファンド間における利益相反を防止するため、各本部を統括する本部長については、兼任を禁止します。本部長以外の職員については、各本部の間の兼任は禁止されません。

### ④ 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

ケネディクス不動産投資顧問株式会社が運用する投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の中で競合する取得検討対象物件については、ケネディクス不動産投資顧問株式会社において、取得検討に関する以下に記載の「優先検討権」を採用し、ケネディクス不動産投資顧問株式会社内にコンプライアンス・オフィサーを含む「パイプライン会議」を新たに設置し一定のルールに則った運営を行うことにより、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各ファンド間における利益相反を防止することにします。「優先検討権」とは、不動産等売却情報を入手した時点で、客観的かつ明確である建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の「用途」や登記簿上の「延床面積」等を基準とした、優先検討機会の振り分けを実施するものであり、原則的な考え方としては、下記ルールに従って優先検討順位を定めるものとします。

- (イ) 以下のオフィスビル(注)は、ケネディクス不動産投資法人の運用を担当する「KRIファンド本部」が不動産ファンド等の運用を担当する「私募ファンド本部」に優先して物件の取得検討を行います。

所在地	一棟当たりの延床面積 (㎡)
東京23区	2,000以上 13,000以下
東京23区以外	3,000以上 20,000以下

(注) 建築基準法上の用途の面積のうち事務用途が最大であるビルをいいます。

- (ロ) 以下の賃貸住宅等の居住用施設(注)は、本投資法人の運用を担当する「KDRファンド本部」が「私募ファンド本部」に優先して物件の取得検討を行います。

所在地	一棟当たりの延床面積 (㎡)
東京23区	20,000以下
東京23区以外	30,000以下

(注) 建築基準法上の用途の面積のうち住居用途が最大である賃貸住宅、サービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等の施設運営者付き住宅、その他上記に定める建物が所在する借地権が設定された土地（底地）をいいます。

- (ハ) 上記以外の不動産等案件は、私募ファンド本部が優先して物件の取得検討を行います。

また、複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件毎の検討が可能な場合には上記ルールに従い、たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等のように個別物件毎の検討が不可能な場合には、(i)上記ルールに基づき個別物件ベースで優先検討権を獲得できる物件数が最も多い本部が優先して全ての物件の取得検討を行い、当該物件数が同数の場合には(ii)上記ルールに基づき個別物件ベースで優先検討権を獲得できる延床面積の合計が最も大きい本部が優先して全ての物件の取得検討を行うこととします。

加えて、以下に記載された条件に該当する情報は、上記ルールの適用外とします。

- ケネディクス株式会社が運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている情報、ケネディクス株式会社及び私募ファンド本部において運用する予定の不動産ファンド等において、当該運用予定不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている情報
- 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている情報
- サポートライン覚書又は新サポートライン覚書に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている情報
- 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている情報



上記ルールに基づく不動産等売却情報の優先検討期間は10営業日とされており、優先検討を行う各ファンド本部は優先検討期間終了時まで取得検討を継続するか否かを意思表示する必要があります。各本部を統括する本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その理由等についても明らかにする必要がありますとされており、かかる意思表示は、その理由等とともに、パイプライン会議において審議されます。ケネディクス不動産投資顧問株式会社は、優先検討権の行使により物件を取得するか否かの判断について、各本部を統括する本部長の責任を明確化するとともに、その理由等をコンプライアンス・オフィサーを含む会議体であるパイプライン会議により審議することで、恣意的な優先検討権の行使を防止し、これにより各ファンド間における利益相反を防止します（かかる利益相反防止のルールの実効性を確保するため、各本部を統括する本部長については、兼任を禁止します。）。

上記のとおり、本投資法人、ケネディクス不動産投資法人及び不動産ファンド等がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき一部で競合が発生する見込みがあるものの、その場合においても上記の優先検討順位を定めるルールに則り、規定されている延床面積の制限を鑑みれば、賃貸住宅等の居住用施設のほとんどについては本投資法人に、また中規模オフィスのほとんどについてはケネディクス不動産投資法人に、それぞれ優先検討権が付与されることとなり、本投資法人及びケネディクス不動産投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

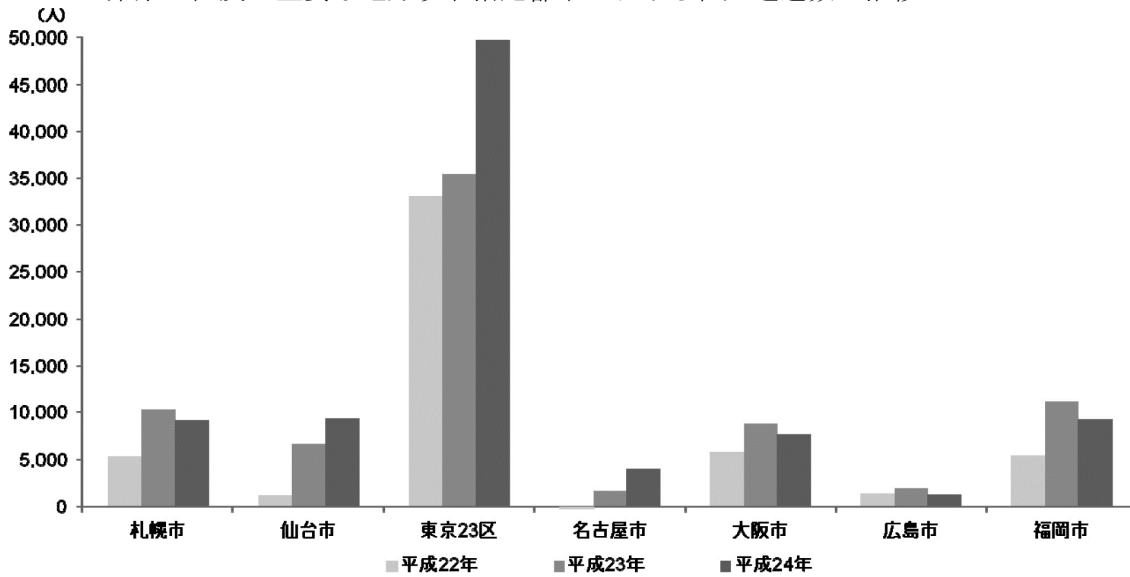
本件再編が延期又は中止等された場合には、上記の優先検討権は新設されません。

## (6) 運用環境

平成24年までの日本経済は、世界景気の減速や輸出環境の悪化、円高傾向が続いたこと等により企業収益が製造業を中心に弱含み、復興需要が国内需要を牽引するも個人消費も伸び悩んでいましたが、平成24年12月に積極的な経済対策を掲げて発足した自由民主党による新政権の下、為替水準の是正等の効果もあり、平成25年7月に日本銀行が発表した全国企業短期経済観測調査（短観）においては大企業製造業の景況感を示す業況判断指数が7四半期ぶりにプラスに転じています。

そのような環境下、日本全体の人口は減少傾向にあるものの、東京23区及び主要な地方政令指定都市（札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、広島市及び福岡市のことをいいます。以下同じです。）においては、総じて人口流入が継続しています。他方で、賃貸住宅の供給は低位で推移していることから、本投資法人は、賃貸住宅市場は当面良好な需給環境が続くものと見込んでいます。

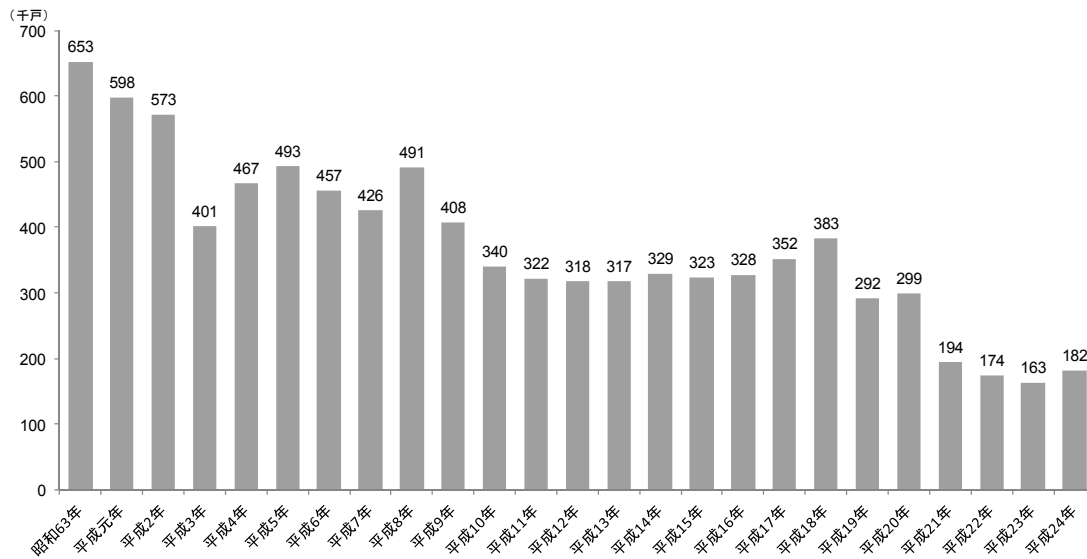
<東京23区及び主要な地方政令指定都市における転入超過数の推移>



(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

(注) 転入超過数は、東京23区及び主要な地方政令指定都市のそれぞれにおいて、転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。

<貸家共同住宅（非木造）着工戸数の推移>



(出所) 国土交通省総合政策局情報政策課建設統計室「住宅着工統計」

(注) 貸家共同住宅（非木造）着工戸数は、全国の貸家共同住宅のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造のそれぞれの着工戸数を集計した値です。

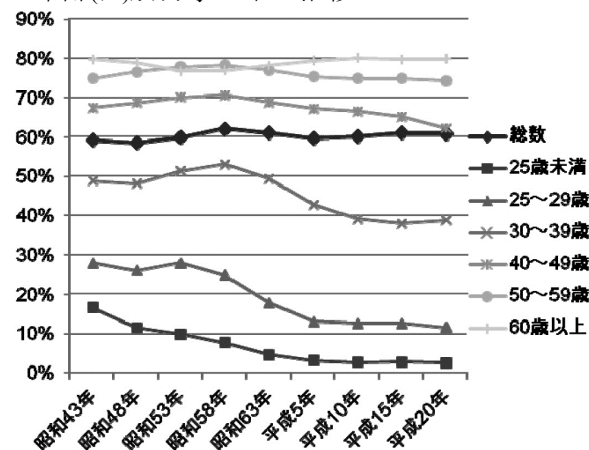
本投資法人では、以下に記載の「①賃貸住宅に対する需要動向」、「②単独世帯と核家族世帯の動向」及び「③東京経済圏及び地方経済圏における居住人口の動向」等の運用環境を勘案した上で、現在の市場環境は、本資産運用会社が有する投資機会を選別する「目利き」を活用し、優良な賃貸住宅等の居住用施設に対する投資を行う好機であると考えています。

### ① 賃貸住宅に対する需要動向

日本の持家比率は依然6割前後で推移していますが、40代以下の層においては持家比率の低下傾向が続いています。

また、民営借家共同住宅（非木造）に居住する主世帯数は、昭和63年には332万世帯（住宅居住主世帯数の約9%）でしたが、平成20年には約2.6倍の877万世帯（住宅居住主世帯数の約18%）にまで増加しています。不透明な経済、雇用環境やライフスタイルの変化を受けて、必ずしも持家に拘らない層が増えてきているものと、本投資法人は考えます。

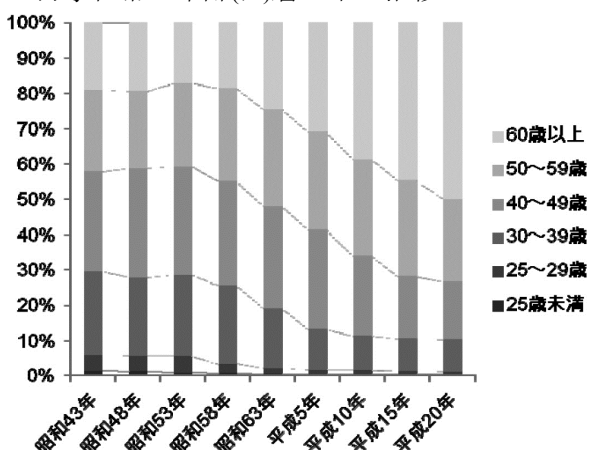
＜年齢(注)別持家比率の推移＞



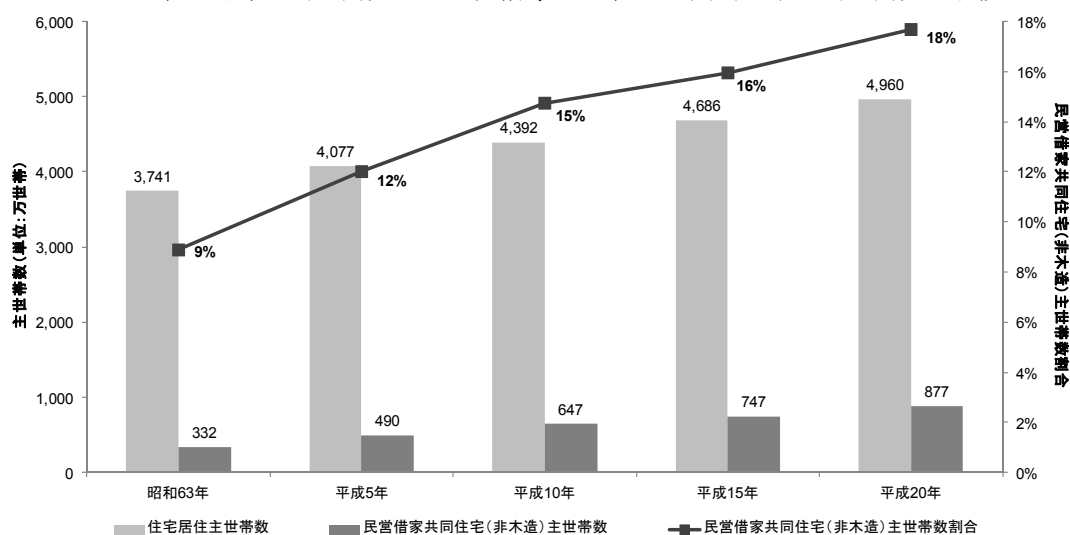
(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

(注) 家計を主に支える者の年齢により分類しています。

＜持家世帯の年齢(注)層比率の推移＞



＜住宅居住主世帯数及び民営借家共同住宅（非木造）主世帯数の推移＞



(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」、総務庁統計局「住宅統計調査」

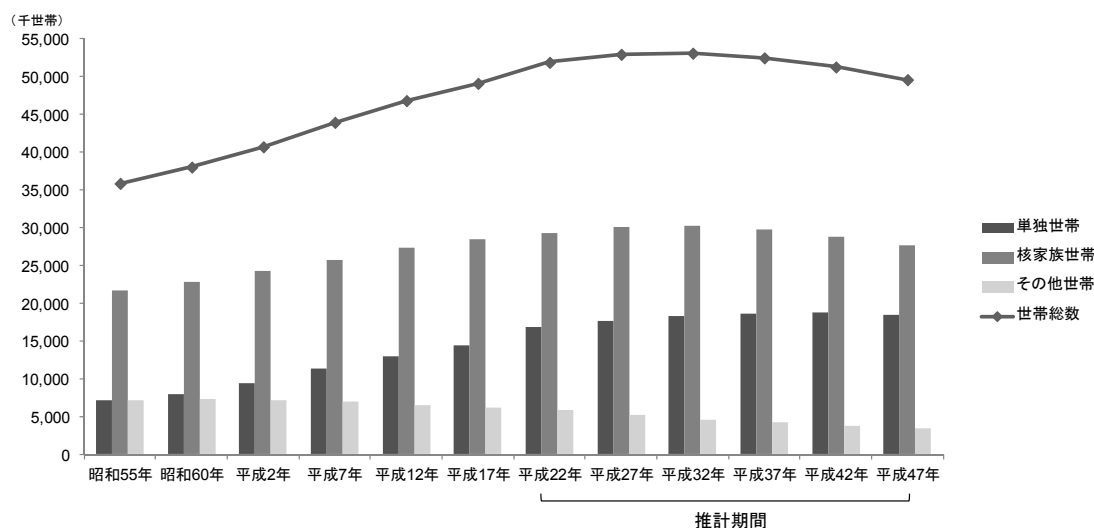
(注1) 「民営借家共同住宅（非木造）主世帯数割合」は、各年の「民営借家共同住宅（非木造）主世帯数」を「住宅居住主世帯数」で除して算出しています。

(注2) 「主世帯」は、1住宅に1世帯が住んでいる場合にはその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯を「主世帯」としたものです。

## ② 単独世帯と核家族世帯の動向

平成32年頃をピークに核家族世帯（夫婦のみの世帯、夫婦と子から成る世帯及びひとり親と子から成る世帯をいいます。以下同じです。）は減少に向かう一方、単独世帯（世帯人員が一人の世帯をいいます。以下同じです。）は引き続き増加が見込まれています。本投資法人も、単独世帯向けの賃貸住宅を有力な投資対象の一つとしています。一方で、少子高齢化の進展に伴い、増加する単独世帯のうち高齢者層が占める割合が大きくなっていくことも見込まれ、需要構造の変化に対応していかなければなりません。本投資法人は、核家族世帯は構成員に変化が少なく、落ち着いた環境や生活利便性等に基づく賃貸住宅への需要は相対的に安定していると考えますが、延べ面積60㎡以上の住宅では、持家一般世帯数が民間借家一般世帯数を上回り、更に民間借家共同住宅（非木造）に2人以上で居住する主世帯数は349万世帯であるのに対し、延べ面積が50㎡以上の住宅数は252万戸となっています。本投資法人は、これらの事象に着目し、核家族世帯向けの賃貸住宅の供給は依然として限定的であり、核家族世帯向けに一定の広さを有した賃貸住宅についても、魅力的な投資機会が数多く存在するものと考えています。

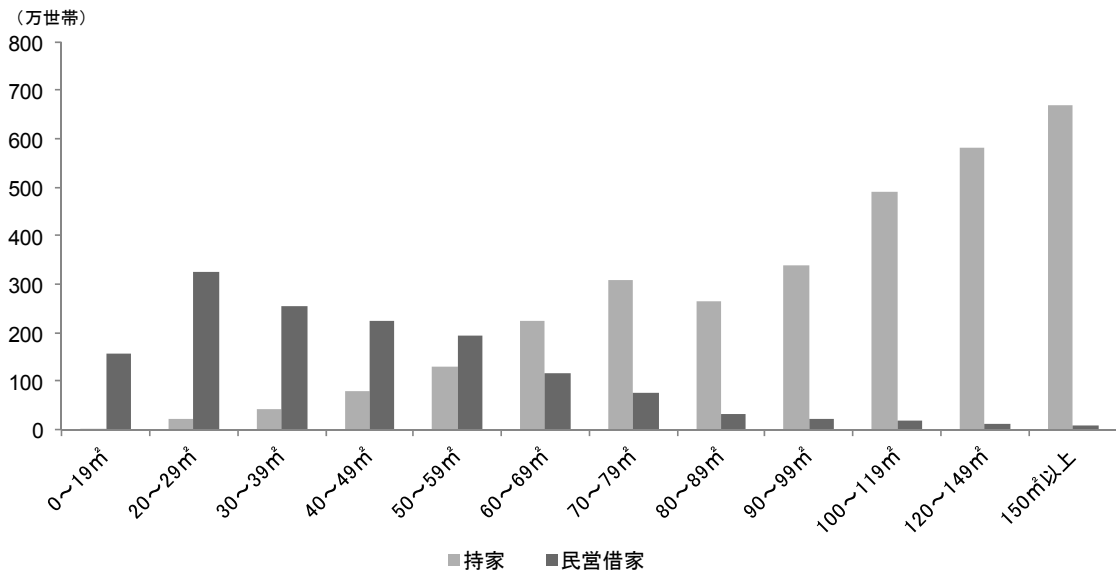
<家族類型別世帯数の推移>



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（2013（平成25）年1月推計）

(注) 推計の期間は、平成22年から平成47年までの25年間です。

＜延べ面積区分別の持家一般世帯数及び民営借家一般世帯数の比較＞

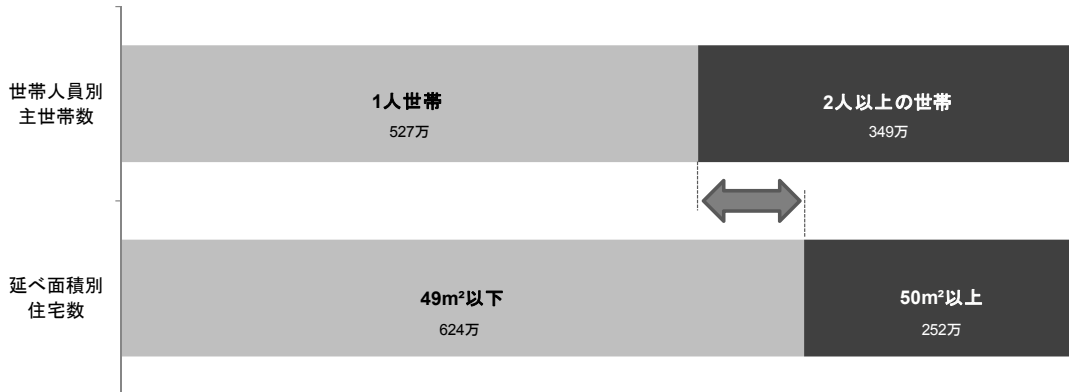


(出所) 総務省「平成22年国勢調査」

(注1) 「延べ面積」は、住宅の床面積の合計をいいます。以下同じです。

(注2) 「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、住居を共にして別に生計を維持している間借りの単身者、下宿や会社の寄宿舎・独身寮に住む単身者をいいます。

＜民営借家共同住宅（非木造）の世帯人員別主世帯数と延べ面積別住宅数の内訳＞



(出所) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

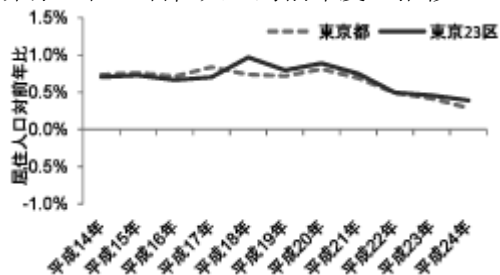
(注) 民営借家共同住宅（非木造）の延べ面積別住宅数に空き家は含まれていません。

### ③ 東京経済圏及び地方経済圏における居住人口の動向

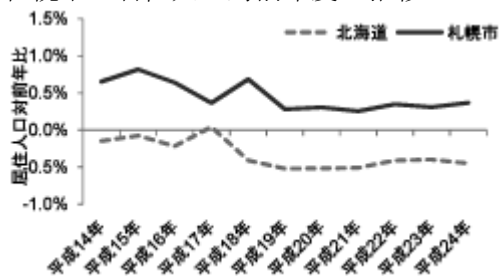
日本全体の人口は減少傾向にあるものの、東京23区と同様に、主要な地方政令指定都市における居住人口は、前年比においてプラス成長を維持しています。地方において道府県単位で人口が減少していても、その中心都市においては人口が増加している地域があります。本投資法人は、住環境としての人気や利便性等、複数の要因が絡み合って居住人口の動きは形成されていると考えており、優良な賃貸住宅への投資機会は東京23区だけに限らず数多くあるものと見込んでいます。

<居住人口対前年比推移>

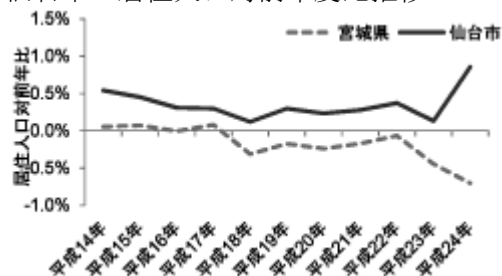
東京23区の居住人口対前年度比推移



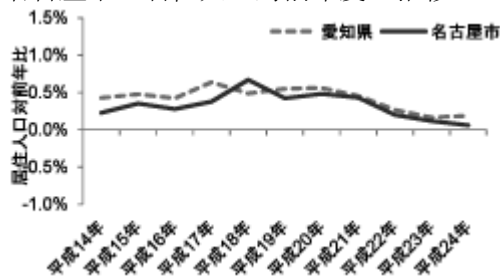
札幌市の居住人口対前年度比推移



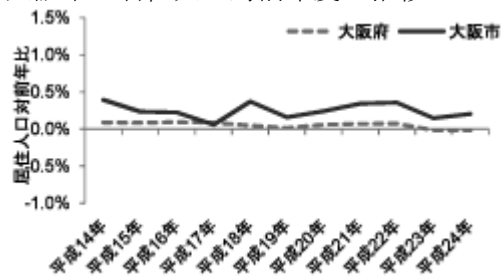
仙台市の居住人口対前年度比推移



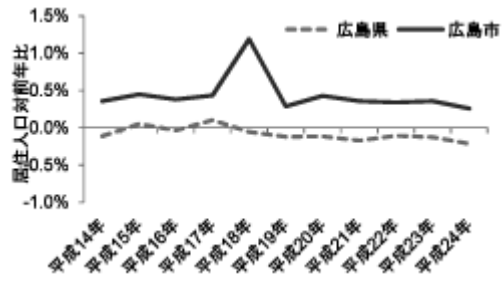
名古屋市の居住人口対前年度比推移



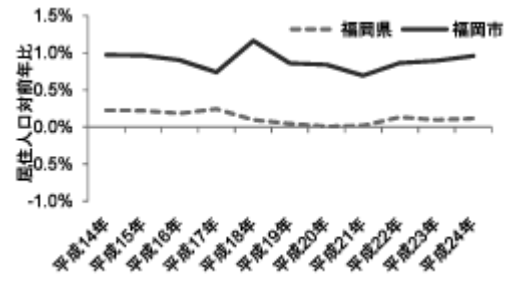
大阪市の居住人口対前年度比推移



広島市の居住人口対前年度比推移



福岡市の居住人口対前年度比推移



(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

(注) 居住人口の推移は、総務省「住民基本台帳人口移動報告」の各年3月末日現在における人口を前年比で表示しています。また、平成18年に住民基本台帳における転出時期の取扱いが変更されています。

## 2 投資対象

### ① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、以下に掲げる不動産等及び不動産対応証券とします（規約第31条）。

#### (イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 地役権
- e. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. 当事者の一方が相手方の行う上記a.からf.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- h. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

#### (ロ) 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。）

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)e、f及びhに掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

#### (ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 譲渡性預金証書



- d. 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に規定するものをいいます。）（ただし、前記(ロ)、本(ハ)及び後記(ニ)に掲げるものを除きます。）
  - e. 不動産等又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
  - f. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。）（ただし、本(ハ)に掲げるものを除きます。）
  - g. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に規定するものをいいます。）
  - h. 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
  - i. 信託財産を上記a.からh.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - j. 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。）に係る権利
  - k. 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。）に係る権利
- (ニ) 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する以下に掲げる権利に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限りません。）
  - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - c. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - d. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限りません。）の出資持分
  - e. 民法に規定する動産
  - f. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）
  - g. 不動産等及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利
  - h. 信託財産を上記a.からg.までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - i. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

- j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

**② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合**

- (イ) 投資基準については、前記「1 事業の状況 (1) 本投資法人の概要 ④ ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。
  
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「1 事業の状況 (1) 本投資法人の概要 ④ ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

### ③ 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要

本投資法人は、第1期（平成23年11月15日から平成24年7月31日まで）中に、後記(イ)「信託受益権の概要」に記載の20物件、取得価格の合計30,474,500千円の不動産信託受益権を取得しました（以下「取得済資産」と総称します。）。また、本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達した資金及び前記「1 事業の状況 (3) 今般成長の意義 ③ 財務基盤の更なる強化」記載の新規借入れによる借入金(注)によって、後記(イ)「信託受益権の概要」に記載の取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は68,556百万円です。本投資法人は、取得予定資産のそれぞれについて、平成25年7月17日に、各信託受益権に関する信託受益権売買契約を現所有者又は現信託受益者との間で締結しています（なお、本投資法人が取得予定資産の売買代金に必要な資金調達を完了できたこと等を停止条件又は前提条件としています。）。

(注) 取得予定資産の取得のために行う借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること、及び本募集の払込みがなされていること等の借入契約において別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の概要は、以下のとおりです。

#### (イ) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称 (注1)	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日 (注2)
取得済資産				
T-1	KDX代官山レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	平成15年9月29日	平成34年5月1日
T-2	KDX代々木レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年7月27日	平成34年5月1日
T-3	KDX大伝馬レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年7月27日	平成34年5月1日
T-4	KDX岩本町レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年9月26日	平成34年5月1日
T-5	KDX文京千石レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年9月14日	平成34年5月1日
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年10月30日	平成34年5月1日
T-7	KDX志村坂上レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成19年7月31日	平成34年5月1日
T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地) (注3)	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉 (底地) (注3)	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成17年8月1日	平成34年5月1日
T-11	KDX千葉中央レジデンス	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成34年5月1日
T-12	KDX川口幸町レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月14日	平成34年5月1日

物件 番号	物件名称 (注1)	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日 (注2)
R-1	KDX豊平三条レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	平成24年5月1日	平成34年5月1日
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	平成24年5月1日	平成34年5月1日
R-3	KDX泉レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	平成21年7月17日	平成34年5月1日
R-4	KDX千早レジデンス	三井住友信託銀行株式会社	平成24年5月1日	平成34年5月1日
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社りそな銀行	平成19年11月30日	平成34年5月1日
R-6	KDX新町レジデンス	株式会社りそな銀行	平成19年11月30日	平成34年5月1日
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社りそな銀行	平成18年7月7日	平成34年5月1日
R-8	KDX清水レジデンス	みずほ信託銀行株式会社	平成20年6月10日	平成34年5月1日
取得予定資産				
T-13	KDXレジデンス白金I	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年7月31日	平成30年1月31日
T-14	KDXレジデンス白金III	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年9月3日	平成29年8月31日
T-15	KDXレジデンス白金II	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年10月29日	平成29年6月30日
T-16	KDXレジデンス南青山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成14年8月9日	平成30年1月31日
T-17	KDXレジデンス南麻布	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年12月15日	平成29年6月30日
T-18	KDXレジデンス芝公園	三井住友信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成30年1月31日
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年7月30日	平成29年6月30日
T-20	KDXレジデンス高輪	三井住友信託銀行株式会社	平成19年8月24日	平成29年7月31日
T-21	KDXレジデンス西原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年6月25日	平成29年6月30日
T-22	KDXレジデンス代官山II	みずほ信託銀行株式会社	平成17年3月2日	平成29年6月30日
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年9月30日	平成29年6月30日
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	みずほ信託銀行株式会社	平成17年7月27日	平成29年6月30日
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月12日	平成30年1月31日
T-26	KDXレジデンス東新宿	三井住友信託銀行株式会社	平成20年2月29日	平成30年2月28日
T-27	KDXレジデンス四谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年7月30日	平成29年6月30日
T-28	KDXレジデンス西新宿	みずほ信託銀行株式会社	平成17年10月31日	平成30年1月31日
T-29	KDXレジデンス神楽坂	みずほ信託銀行株式会社	平成18年2月17日	平成30年1月31日
T-30	KDXレジデンス二子玉川	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年3月31日	平成29年6月30日
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月17日	平成30年1月31日
T-32	KDXレジデンス三宿	三井住友信託銀行株式会社	平成18年7月14日	平成29年6月30日
T-33	KDXレジデンス用賀	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月10日	平成30年1月31日
T-34	KDXレジデンス下馬	みずほ信託銀行株式会社	平成17年10月31日	平成30年1月31日
T-35	ラフィネ南馬込	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年3月26日	平成29年6月30日
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	三井住友信託銀行株式会社	平成20年1月31日	平成30年1月31日

物件 番号	物件名称 (注1)	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日 (注2)
T-37	KDXレジデンス田園調布	みずほ信託銀行株式会社	平成8年3月29日	平成30年1月31日
T-38	KDXレジデンス多摩川	三井住友信託銀行株式会社	平成19年2月26日	平成29年6月30日
T-39	KDXレジデンス門前仲町	みずほ信託銀行株式会社	平成17年4月21日	平成29年6月30日
T-40	KDXレジデンス御徒町	みずほ信託銀行株式会社	平成17年2月23日	平成30年1月31日
T-41	KDXレジデンス元浅草	みずほ信託銀行株式会社	平成17年2月23日	平成30年1月31日
T-42	KDXレジデンス板橋本町	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月28日	平成29年8月31日
T-43	KDXレジデンス小豆沢	みずほ信託銀行株式会社	平成18年11月30日	平成28年11月30日
T-44	KDXレジデンス東武練馬	みずほ信託銀行株式会社	平成19年3月9日	平成29年2月28日
T-45	KDXレジデンス横浜関内	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年2月25日	平成30年1月31日
T-46	KDXレジデンス宮前平	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年4月1日	平成29年6月30日
T-47	KDXレジデンス町田	みずほ信託銀行株式会社	平成19年1月31日	平成33年10月29日
R-9	KDXレジデンス大通公園	三井住友信託銀行株式会社	平成19年1月26日	平成29年6月30日
R-10	KDXレジデンス菊水四条	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月16日	平成29年6月30日
R-11	KDXレジデンス豊平公園	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月16日	平成29年6月30日
R-12	KDXレジデンス上杉	三井住友信託銀行株式会社	平成19年11月8日	平成29年10月31日
R-13	KDXレジデンス一番町	三井住友信託銀行株式会社	平成19年7月12日	平成29年7月31日
R-14	KDXレジデンス勾当台	みずほ信託銀行株式会社	平成18年10月31日	平成29年6月30日
R-15	KDXレジデンス泉中央	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月30日	平成29年6月30日
R-16	KDXレジデンス東桜I(注4)	—	—	—
R-17	KDXレジデンス東桜II	みずほ信託銀行株式会社	平成18年5月1日	平成30年1月31日
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月8日	平成29年6月30日
R-19	KDXレジデンス西大路	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成19年4月26日	平成29年6月30日
R-20	KDXレジデンス西院	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成18年7月31日	平成29年6月30日
R-21	KDXレジデンス難波	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成18年10月26日	平成29年6月30日
R-22	KDXレジデンス難波南	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成19年8月31日	平成29年6月30日
R-23	KDXレジデンス新大阪	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成19年5月30日	平成29年6月30日
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	みずほ信託銀行株式会社	平成18年3月17日	平成30年1月31日
R-25	KDXレジデンス豊中南	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成19年3月23日	平成29年6月30日
R-26	KDXレジデンス守口	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成18年12月15日	平成29年6月30日
R-27	KDXレジデンス三宮	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成19年2月27日	平成29年6月30日
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成17年12月20日	平成30年1月31日
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	みずほ信託銀行株式会社(注5)	平成19年5月30日	平成29年6月30日
R-30	KDXレジデンス天神東II	三井住友信託銀行株式会社	平成19年5月25日	平成29年6月30日

物件 番号	物件名称 (注1)	信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日 (注2)
R-31	KDXレジデンス天神東I	三井住友信託銀行株式会社	平成18年3月29日	平成29年6月30日
R-32	KDXレジデンス西公園	三井住友信託銀行株式会社	平成18年3月10日	平成30年1月31日
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	三井住友信託銀行株式会社	平成17年11月29日	平成30年1月31日

(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（T-35及びR-28を除きます。）の名称を変更することを決定しており、本書においては、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35年8月31日に変更する方針です。

(注3) T-8及びT-9については、本投資法人は、対象不動産に係る信託受益権を取得後、当該信託受益権に係る信託を取得日に終了させ、信託受託者からその信託財産である対象不動産の現物交付を受けています。

(注4) R-16については、本書の日付現在信託設定されていませんが、本投資法人による取得時まで当該物件をみずほ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。

(注5) R-19からR-23及びR-25からR-29までについては、本投資法人は、売主との間で、本投資法人による取得に先立ち、信託受託者をみずほ信託銀行株式会社に変更した上で、信託受益権の譲渡を受ける旨を合意しています。

## (ロ) 価格及び投資比率

地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (千円) (注1)	投資 比率 (%) (注2)
東京経済圏	取得済資産				
	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	4,700,000	4.7
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	1,320,000	1.3
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775,000	1.8
	T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	822,000	0.8
	T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	1,488,000	1.5
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650,000	0.7
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830,000	2.9
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	神奈川県川崎市	960,000	1.0
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	神奈川県川崎市	1,750,000	1.8
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637,000	0.6
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480,000	1.5
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150,000	1.2
	取得予定資産				
	T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	3,000,000	3.0
	T-14	KDXレジデンス白金III	東京都港区	2,900,000	2.9
	T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	2,800,000	2.8
	T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2,230,000	2.3
	T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	2,080,000	2.1
	T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	1,781,000	1.8
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	1,560,000	1.6
	T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	770,000	0.8
	T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	1,450,000	1.5
	T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	730,000	0.7
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	650,000	0.7
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	3,240,000	3.3
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	1,147,000	1.2
	T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	3,270,000	3.3
T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	2,260,000	2.3	
T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	1,000,000	1.0	

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	720,000	0.7
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1,250,000	1.3
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	920,000	0.9
	T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	760,000	0.8
	T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	700,000	0.7
	T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	600,000	0.6
	T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	1,250,000	1.3
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	1,050,000	1.1
	T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	1,000,000	1.0
	T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	776,000	0.8
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	773,000	0.8
	T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	850,000	0.9
	T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	800,000	0.8
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	620,000	0.6
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	550,000	0.6
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	420,000	0.4
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	800,000	0.8
	T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	999,000	1.0
	T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	1,800,000	1.8
	小計			67,068,000	67.7
地方経済圏	取得済資産				
	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	582,500	0.6
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	1,015,000	1.0
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋	1,120,000	1.1
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋	1,080,000	1.1
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2,910,000	2.9
	R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	1,015,000	1.0
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510,000	1.5
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680,000	1.7
	取得予定資産				
R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	765,000	0.8	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	830,000	0.8	



地域	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	445,000	0.4
	R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	700,000	0.7
	R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	530,000	0.5
	R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	520,000	0.5
	R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	480,000	0.5
	R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市	2,350,000	2.4
	R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	900,000	0.9
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	840,000	0.8
	R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	813,000	0.8
	R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	440,000	0.4
	R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	1,410,000	1.4
	R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	1,350,000	1.4
	R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	510,000	0.5
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	1,275,000	1.3
	R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	740,000	0.7
	R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	551,000	0.6
	R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	1,080,000	1.1
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	1,360,000	1.4
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	588,000	0.6
	R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	680,000	0.7
	R-31	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	370,000	0.4
	R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	763,000	0.8
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	760,000	0.8
小計				31,962,500	32.3
合計				99,030,500	100.0

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得済資産については、取得済資産の取得に要した諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を、取得予定資産については、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まない金額)を記載しています。以下同じです。

(注2) 「投資比率」は、「取得(予定)価格」の合計に対する当該取得済資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しています。

#### ④ 個別不動産及び信託不動産の概要

取得予定資産である信託受益権に係る不動産（以下「信託不動産」といいます。）の個別の概要は、以下のとおりです。

##### (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

「取得予定価格」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。）を記載しています。

「取得予定日」は、本書の日付現在における予定日を記載していますが、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現所有者又は現信託受益者の間で合意の上変更されることがあります。

① 発行価格等決定日が平成25年7月30日の場合、

取得予定日は「平成25年8月7日」

② 発行価格等決定日が平成25年7月31日の場合、

取得予定日は「平成25年8月8日」

③ 発行価格等決定日が平成25年8月1日の場合、

取得予定日は「平成25年8月9日」

④ 発行価格等決定日が平成25年8月2日の場合、

取得予定日は「平成25年8月12日」

「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、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地（複数ある場合はそのうちの番地）を記載しています。

「アクセス」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社作成の各物件に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。なお、不動産鑑定評価書に所要時間の記載のないものは、不動産の表示に関する公正競争規約及び公正競争規約施行規則に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しています。

土地の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、一棟の建物が所在する土地全体の面積を記載しています。

土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。かかる建ぺい率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

土地の「容積率」は、建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

土地の「評価」は、本投資法人が取得予定資産の取得を決定するに際し検討した投資尺度のうち、最も重視した投資尺度を記載しており、「地位（じぐらい）の高さ」を最も重視したものには「地位（じぐらい）」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「利便性」を、「特殊マーケットの有無」を最も重視したものには「特殊性」を、それぞれ記載しています。なお、本投資法人が取得予定資産の取得を決定するに際し考慮する投資尺度については、前記「1 事業の状況 (1) 本投資法人の概要 ② 本投資法人の投資哲学」をご参照下さい。

建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

建物の「用途」は、登記簿上の建物種別を記載しています。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有に係る専有部分の種別を記載しています。

建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の延床面積を記載しています。

建物の「竣工日」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。

建物の「賃貸可能戸数」は、平成25年3月末日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。

建物の「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

建物の「住戸タイプ」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。

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㎡以上30㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。

「PM会社」は、各物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

「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。

「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は「賃料保証」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している場合又はエンドテナントがいない場合については「－」と表示しています。

(ロ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」欄は、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社が取得予定資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（平成25年5月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

「NOI」は、鑑定評価書における直接還元法で採用された運営純収益を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。

(ハ) 「直近実績」欄に関する説明

取得予定資産に係る「直近実績」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた年間NOI及び稼働率に関する情報を記載しています。なお、現所有者（現信託受託者）から直近実績である過去の損益の状況に関する数値の情報を得られなかった取得予定資産については、記載していません。

「年間NOI」は、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの期間における賃貸事業収入合計から賃貸事業費用合計（減価償却費を除きます。）を引いた数値（NOI）を記載しています。なお、消費税等は除いて記載しています。

「稼働率」は、それぞれの信託不動産における賃貸が可能な面積に占める各対象期間の末日現在の賃貸面積（契約ベース）の割合を記載しています。

(ニ) 「土地・物件特性」欄に関する説明

「土地・物件特性」欄は、不動産鑑定評価書に基づいて、当該取得予定資産が存する土地、当該取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

(ホ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄は、本書の日付現在において各不動産又は各信託不動産の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため新規借入れを行う予定です。

### T-13 KDXレジデンス白金I

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	3,000,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都港区白金台四丁目7番8号				
アクセス	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅 至近					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	1,197.13㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅	延床面積	5,750.05㎡
	竣工日	平成15年2月21日		賃貸可能戸数	50戸	
	構造/階数	鉄筋鉄骨コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付13階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	3,010百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	3,040百万円	直接還元利回り	4.9%	NOI	152百万円	
DCF法収益価格	2,970百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%	
直近実績						
年間NOI	148百万円	稼働率	(平成24年9月末) 95.9%	(平成25年3月末)	97.5%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は、最寄り駅である「白金台」駅から至近で、都心へのアクセスは良く、また、生活利便施設は徒歩圏に充実していることから、生活利便性が高く、更に、周辺地域には国立自然教育園や八芳園等の公園・庭園が存しており、生活環境も良好で、賃貸マンションとして相応の競争力を備えた立地条件です。</p> <p>対象建物は、平成15年に建築された、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする店舗付の賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-14 KDXレジデンス白金III

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,900,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都港区白金台四丁目3番19号				
アクセス	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅 徒歩約1分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域/第一種中高層住居専用地域	敷地面積	944.76㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	500%/300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場	延床面積	4,769.57㎡
	竣工日	平成19年7月18日		賃貸可能戸数	67戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社					
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,920百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	2,970百万円	直接還元利回り	4.8%	NOI	145百万円	
DCF法収益価格	2,870百万円	割引率	4.6%	最終還元利回り	5.0%	
直近実績						
年間NOI	143百万円	稼働率	(平成24年9月末) 95.5%	(平成25年3月末)	97.0%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は、最寄り駅である「白金台」駅から徒歩約1分で、都心へのアクセスは良く、また、生活利便施設は徒歩圏に充実していることから、生活利便性が高く、更に、周辺地域には国立自然教育園や八芳園等の公園・庭園が存しており、生活環境も良好で、共同住宅として相応の競争力を備えた立地条件です。</p> <p>対象建物は、平成19年に建築された、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする店舗付の共同住宅です。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-15 KDXレジデンス白金II

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,800,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示 東京都港区白金台四丁目8番7号					
アクセス	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金台」駅 至近					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	793.59㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	延床面積	3,817.54㎡
	竣工日	平成16年11月12日		賃貸可能戸数	85戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建			住戸タイプ	シングル
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,820百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	2,860百万円	直接還元利回り	4.8%	NOI	139百万円	
DCF法収益価格	2,780百万円	割引率	4.6%	最終還元利回り	5.0%	
直近実績						
年間NOI	128百万円	稼働率	(平成24年9月末) 94.2%	(平成25年3月末)	92.3%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は、最寄り駅である「白金台」駅から至近で、都心へのアクセスは良く、また、生活利便施設は徒歩圏に充実していることから、生活利便性が高く、更に、周辺地域には国立自然教育園や八芳園等の公園・庭園が存しており、生活環境も良好で、賃貸マンションとして相応の競争力を備えた立地条件です。</p> <p>対象建物は、平成16年に建築された、単身者又は少人数世帯向けを中心タイプとする店舗付の賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-16 KDXレジデンス南青山

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,230,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示 東京都港区南青山三丁目4番8号					
アクセス	東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域	敷地面積	767.70㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	延床面積	1,986.44㎡
	竣工日	平成16年2月26日		賃貸可能戸数	20戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社					
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,230百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	2,250百万円	直接還元利回り	4.8%	NOI	108百万円	
DCF法収益価格	2,200百万円	割引率	4.6%	最終還元利回り	5.0%	
直近実績						
年間NOI	109百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	97.8%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は港区の住宅地に所在し、最寄り駅である「外苑前」駅から徒歩約6分、最寄り駅から都心へ約20分と比較的良好なアクセスで、周辺にはコンビニ等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-17 KDXレジデンス南麻布

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	2,080,000千円			取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都港区南麻布二丁目3番22号					
アクセス	東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩約9分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	761.18㎡	
	建ぺい率	60%	容積率	400%	評価	地位（じぐらい）	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	3,206.07㎡
	竣工日	平成16年10月7日		賃貸可能戸数	62戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建				住戸タイプ	スモール・ファミリー
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		
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,100百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	2,120百万円	直接還元利回り	4.9%	NOI	106百万円		
DCF法収益価格	2,080百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%		
直近実績							
年間NOI	105百万円		稼働率	(平成24年9月末) 92.6%	(平成25年3月末) 94.2%		
土地・物件特性							
<p>対象不動産は、住宅地域として名声が高く、安定的な需要が認められる麻布地区に存しています。また、最寄り駅である「麻布十番」駅から都心まで20分程度と比較的良好なアクセスで、各種便益施設も徒歩圏内にあることから利便性が高く、立地面からみた競争力は高いです。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

## T-18 KDXレジデンス芝公園

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	1,781,000千円			取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都港区芝三丁目4番16号					
アクセス	都営地下鉄三田線「芝公園」駅 徒歩約1分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	530.45㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	2,786.98㎡
	竣工日	平成17年11月18日		賃貸可能戸数	64戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建				住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社						
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社			マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,820百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,830百万円	直接還元利回り	4.9%	NOI	92百万円		
DCF法収益価格	1,800百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%		
直近実績							
年間NOI	86百万円		稼働率	(平成24年9月末) 86.8%	(平成25年3月末) 100.0%		
土地・物件特性							
<p>対象不動産は港区の高層共同住宅、店舗、事務所等が建ち並ぶ地域に所在し、最寄り駅から徒歩約1分、最寄り駅である「芝公園」駅から都心へ約7分と良好なアクセスであり、また周辺には日用品店舗や病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

## T-19 KDXレジデンス麻布イースト

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,560,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都港区東麻布一丁目25番2号				
アクセス	都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	330.70㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,126.86㎡
	竣工日	平成16年1月6日		賃貸可能戸数	76戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,610百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,630百万円	直接還元利回り	5.1%	NOI	84百万円	
DCF法収益価格	1,590百万円	割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%	
直近実績						
年間NOI	79百万円	稼働率	(平成24年9月末) 95.5%	(平成25年3月末) 98.9%		
土地・物件特性						
<p>対象不動産は港区に所在し、最寄り駅である「赤羽橋」駅から徒歩約2分である上、徒歩圏内の駅から複数路線が利用可能と交通利便性が優れるとともに、周辺にはスーパー・クリニック等の生活利便施設も揃っており、生活環境面でも良好な立地です。</p> <p>対象建物は、主として交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-20 KDXレジデンス高輪

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	770,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都港区高輪三丁目15番7号				
アクセス	都営地下鉄浅草線「高輪台」駅 徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域	敷地面積	439.42㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	地位(じぐらい)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場	延床面積	1,308.09㎡
	竣工日	平成19年7月19日		賃貸可能戸数	27戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	785百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	793百万円	直接還元利回り	4.9%	NOI	39百万円	
DCF法収益価格	777百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%	
直近実績						
年間NOI	36百万円	稼働率	(平成24年9月末) 83.8%	(平成25年3月末) 88.7%		
土地・物件特性						
<p>対象不動産は港区の高輪地区に所在し、最寄り駅である「高輪台」駅から徒歩約6分、最寄り駅から都心へ約18分と比較的良好なアクセスで、周辺には日用品店舗、医院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
対象不動産の周囲は3方向が相続人不明の私道に囲まれており、当該私道との境界は未確定です。						



## T-21 KDXレジデンス西原

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,450,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都渋谷区西原一丁目37番4号				
アクセス	京王新線「幡ヶ谷」駅 徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	敷地面積	1,001.41㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	3,338.65㎡
	竣工日	平成16年4月9日		賃貸可能戸数	39戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,470百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	1,480百万円	直接還元利回り	5.1%	NOI	78百万円	
DCF法収益価格	1,450百万円	割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%	
直近実績						
年間NOI	70百万円		稼働率	(平成24年9月末) 90.5%		(平成25年3月末) 95.4%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は渋谷区の住宅地に所在し、最寄り駅である「幡ヶ谷」駅から徒歩約7分、最寄り駅から都心へ約22分で「新宿」駅まで2駅と比較的良好なアクセスで、駅周辺に生活利便施設が集積しており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又はファミリー向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-22 KDXレジデンス代官山II

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	730,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都渋谷区恵比寿西二丁目11番22号				
アクセス	東急東横線「代官山」駅 徒歩約5分、JR山手線・埼京線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	敷地面積	727.37㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	区分所有権(注1)	用途	共同住宅・居宅・倉庫・ゴミ置場(注2)	延床面積	1,350.65㎡
	竣工日	平成9年1月30日		賃貸可能戸数	17戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造重鉛メッキ鋼板葺地下1階付6階建			住戸タイプ	ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	750百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	758百万円	直接還元利回り	5.1%	NOI	40百万円	
DCF法収益価格	741百万円	割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%	
直近実績						
年間NOI	39百万円		稼働率	(平成24年9月末) 95.5%		(平成25年3月末) 95.5%
土地・物件特性						
<p>「代官山」駅と「恵比寿」駅の両駅が利用可能であることから交通利便性は良好で、かつ代官山と恵比寿という二つの商業エリアが生活圏であるので、生活上の利便性も高く、立地条件において特に高い競争力が認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視するファミリー又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(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。						

## T-23 KDXレジデンス千駄ヶ谷

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	650,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号				
アクセス	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩約1分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域／第二種中高層住居専用地域	敷地面積	348.09㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	500%/300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	942.20㎡
	竣工日	平成19年1月19日		賃貸可能戸数	16戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ					
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	670百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	678百万円	直接還元利回り	5.0%	NOI	34百万円	
DCF法収益価格	662百万円	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%	
直近実績						
年間NOI	32百万円	稼働率	(平成24年9月末) 93.7%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は最寄り駅である「北参道」駅から徒歩約1分と交通利便性に優れ、繁華街へのアクセスも比較的良好なことから、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-24 KDXレジデンス日本橋水天宮

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	3,240,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋箱崎町41番6号				
アクセス	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約2分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅 徒歩約8分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	864.39㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫	延床面積	6,918.99㎡
	竣工日	平成17年2月24日		賃貸可能戸数	79戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			住戸タイプ	ファミリー
PM会社	三井不動産住宅リース株式会社					
マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社			マスターリース種別	住宅：賃料保証 駐車場・バイク置き場：パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	3,240百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	3,320百万円	直接還元利回り	5.0%	NOI	172百万円	
DCF法収益価格	3,210百万円	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%	
直近実績						
年間NOI	160百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
<p>東京メトロ半蔵門線・日比谷線、都営地下鉄浅草線・新宿線等の複数の地下鉄線が利用可能な、都心への接近性にも優れるエリアであり、交通利便性は良好です。また、東京シティエターナルも存することから、羽田空港及び成田空港へのアクセスも良好です。</p> <p>当該圏内における賃貸マンションの需要者としては、都心への接近性、交通利便性等を嗜好する比較的所得水準の高い単身者、DINKS、ファミリー世帯若しくは社宅利用を目的とする法人等が中心となります。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-25 KDXレジデンス日本橋箱崎

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	1,147,000千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋箱崎町38番1号					
アクセス	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約3分、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線「人形町」駅 徒歩約9分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	260.85㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	特殊性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	1,727.96㎡
	竣工日	平成16年2月6日		賃貸可能戸数	60戸		
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			住戸タイプ	シングル	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社						
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	バススルー			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	1,150百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,160百万円	直接還元利回り	5.0%	NOI	61百万円		
DCF法収益価格	1,140百万円	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%		
直近実績							
年間NOI	60百万円		稼働率	(平成24年9月末) 98.4%	(平成25年3月末) 97.3%		
土地・物件特性							
東京メトロ半蔵門線・日比谷線、都営地下鉄浅草線・新宿線等の複数の地下鉄線が利用可能な、都心への接近性にも優れるエリアであり、交通利便性は良好です。また、東京シティエアターミナルも存することから、羽田空港及び成田空港へのアクセスも良好です。当該圏内における賃貸マンションの需要者としては、都心への接近性、交通利便性等を嗜好する比較的高所得水準の高い単身者、DINKS、ファミリー世帯若しくは社宅利用を目的とする法人等が中心となります。							
特記事項							
該当事項はありません。							

## T-26 KDXレジデンス東新宿

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	3,270,000千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	東京都新宿区大久保二丁目1番9号					
アクセス	東京メトロ副都心線・都営地下鉄大江戸線「東新宿」駅 徒歩約1分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	802.42㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐輪場		延床面積	5,105.64㎡
	竣工日	平成19年11月21日		賃貸可能戸数	179戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			住戸タイプ	シングル	
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	バススルー			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	3,300百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	3,330百万円	直接還元利回り	5.0%	NOI	170百万円		
DCF法収益価格	3,260百万円	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%		
直近実績							
年間NOI	180百万円		稼働率	(平成24年9月末) 96.5%	(平成25年3月末) 97.8%		
土地・物件特性							
対象不動産は「東新宿」駅から徒歩圏内の都心立地で、商業業務集積エリアである新宿への接近性にも優れているなど、立地面での競争力を有しています。 対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。							
特記事項							
該当事項はありません。							
(注) 対象不動産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：駐車場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：43.40㎡							

## T-27 KDXレジデンス四谷

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,260,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町22番地50				
アクセス	都営地下鉄新宿線「曙橋」駅 徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域／第一種住居地域	敷地面積	843.92㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	400%/300%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場	延床面積	4,349.16㎡
	竣工日	平成16年3月1日		賃貸可能戸数	42戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建			住戸タイプ	ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,280百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	2,310百万円	直接還元利回り	5.1%	NOI	121百万円	
DCF法収益価格	2,250百万円	割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%	
直近実績						
年間NOI	104百万円	稼働率	(平成24年9月末) 98.1%	(平成25年3月末) 95.0%		
土地・物件特性						
対象不動産は「曙橋」駅から徒歩約3分及び「四谷三丁目」駅から徒歩約5分に所在しており、都心へのアクセスや生活利便施設の充実度については申し分ない水準であり、また、都心部の住商混在地域に存しますが、住環境についても一定の水準が確保されており、住宅地として相応の競争力を有しています。						
対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する少数世帯及びファミリー層をターゲットとする賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-28 KDXレジデンス西新宿

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,000,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿七丁目18番15号				
アクセス	都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅 徒歩約4分、JR中央線ほか「新宿」駅 徒歩約8分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	408.16㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,669.33㎡
	竣工日	平成17年10月7日		賃貸可能戸数	54戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,020百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,030百万円	直接還元利回り	5.0%	NOI	52百万円	
DCF法収益価格	1,010百万円	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%	
直近実績						
年間NOI	49百万円	稼働率	(平成24年9月末) 91.0%	(平成25年3月末) 100.0%		
土地・物件特性						
対象不動産は「新宿西口」駅から徒歩約4分、「新宿」駅から徒歩約8分に所在しており、都心へのアクセスや生活利便施設の充実度については極めて良好であり、また、都心部の住商混在地域に存しますが、準幹線道路の背後であり住環境についても一定の水準が確保されており、住宅地として良好な競争力を有しています。						
対象建物は平成17年に建築された、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-29 KDXレジデンス神楽坂

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	720,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都新宿区築地町8番地10				
アクセス	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約5分、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅 徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	320.16㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	延床面積	1,007.54㎡
	竣工日	平成18年1月17日		賃貸可能戸数	34戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	シングル
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	730百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	738百万円	直接還元利回り	5.0%		NOI	37百万円
DCF法収益価格	721百万円	割引率	4.8%		最終還元利回り	5.2%
直近実績						
年間NOI	36百万円		稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	100.0%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は「神楽坂」駅から徒歩約5分、「江戸川橋」駅から徒歩約6分に所在しており、都心へのアクセスや生活利便施設の充実度については申し分ない水準であり、また、都心部の住商混在地域に存しますが、裏地であり住環境についても一定の水準が確保されており、住宅地として相応の競争力を有しています。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-30 KDXレジデンス二子玉川

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,250,000千円			取得予定日	平成25年8月7日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区瀬田二丁目31番29号				
アクセス	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約10分、東急田園都市線「二子玉川」駅 徒歩約13分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域	敷地面積	826.46㎡
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,592.22㎡
	竣工日	平成10年2月23日		賃貸可能戸数	38戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			住戸タイプ	ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,260百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	1,270百万円	直接還元利回り	5.2%		NOI	69百万円
DCF法収益価格	1,240百万円	割引率	5.0%		最終還元利回り	5.4%
直近実績						
年間NOI	65百万円		稼働率	(平成24年9月末) 92.1%	(平成25年3月末)	89.5%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は世田谷区に所在し、住環境は比較的良好であり、また「二子玉川」駅から徒歩約13分、「用賀」駅から徒歩約10分であるとともに、日常生活上の便益施設に近接しており、生活利便性の面でも優れています。</p> <p>対象建物はファミリー向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-31 KDXレジデンス駒沢公園

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	920,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都世田谷区駒沢五丁目21番6号				
アクセス	東急田園都市線「駒沢大学」駅 徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	363.08㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	延床面積	1,262.00㎡
	竣工日	平成18年2月6日		賃貸可能戸数	32戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	920百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	930百万円	直接還元利回り	4.9%	NOI	46百万円	
DCF法収益価格	909百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%	
直近実績						
年間NOI	43百万円	稼働率	(平成24年9月末) 97.8%	(平成25年3月末)	91.1%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は世田谷区の東急電鉄田園都市線「駒沢大学」駅徒歩約14分の地域に所在し、都心へのアクセスに比較的優れ、駒沢公園に近く生活環境面も良好であるほか、周辺には駒澤大学をはじめ多くの大学が立地することから、単身者や学生を中心に安定した需要が見込め、立地面での優位性が認められます。</p> <p>対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの店舗付賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-32 KDXレジデンス三宿

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	760,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都世田谷区三宿二丁目37番13号				
アクセス	京王井の頭線「池ノ上」駅 徒歩約11分、東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩約16分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域/第一種中高層住居専用地域	敷地面積	584.21㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	200%/200%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,268.01㎡
	竣工日	平成18年5月18日		賃貸可能戸数	39戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき6階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	781百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	787百万円	直接還元利回り	4.9%	NOI	39百万円	
DCF法収益価格	775百万円	割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%	
直近実績						
年間NOI	36百万円	稼働率	(平成24年9月末) 90.4%	(平成25年3月末)	93.0%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は目黒区との区界に近い世田谷区内の住宅地域に所在し、最寄り駅からの距離はややあるものの都心へのアクセスに優れ、生活環境面は良好で、南側が公園に面し日照に優れていることから、単身者や少人数世帯を中心に安定した需要が見込め、立地面での優位性が認められます。</p> <p>対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-33 KDXレジデンス用賀

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	700,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都世田谷区瀬田五丁目34番21号				
アクセス	東急田園都市線「用賀」駅 徒歩約11分					
土地	所有形態	所有権	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	敷地面積	603.00㎡
	建ぺい率	60%/50%	容積率	200%/100%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,213.20㎡
	竣工日	平成17年12月20日		賃貸可能戸数	38戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	710百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	717百万円	直接還元利回り	5.0%	NOI	36百万円	
DCF法収益価格	703百万円	割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%	
直近実績						
年間NOI	38百万円	稼働率	(平成24年9月末)	100.0%	(平成25年3月末)	100.0%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は世田谷区の住宅地に所在し、最寄り駅である「用賀」駅から徒歩約11分、最寄り駅から都心へ約30分と比較的良好なアクセスを有します。周辺は共同住宅を中心とした住宅地域を形成し、駅周辺には各種利便施設が一通り揃っているなど、住環境・生活利便性ともに比較的良好です。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-34 KDXレジデンス下馬

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	600,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号				
アクセス	東急東横線「祐天寺」駅 徒歩約13分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域／第二種中高層住居専用地域	敷地面積	376.62㎡
	建ぺい率	60%/60%	容積率	200%/300%	評価	地位(じぐらい)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	880.18㎡
	竣工日	平成17年10月13日		賃貸可能戸数	29戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	604百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	610百万円	直接還元利回り	5.1%	NOI	31百万円	
DCF法収益価格	597百万円	割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%	
直近実績						
年間NOI	28百万円	稼働率	(平成24年9月末)	100.0%	(平成25年3月末)	89.3%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は最寄り駅である「祐天寺」駅から徒歩約13分を要しますが、その他の施設(日用品店舗等)への接近性は比較的良好であり、閑静な住宅街に立地することから、相応の競争力を有します。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-35 ラフィネ南馬込

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,250,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都大田区南馬込五丁目24番8号				
アクセス	都営地下鉄浅草線「西馬込」駅 徒歩約4分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域／第一種住居地域	敷地面積	1,176.56㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	200%/200%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,408.56㎡
	竣工日	平成4年3月25日		賃貸可能戸数	56戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			住戸タイプ	シングル
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	-		マスターリース種別	-		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,500百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,510百万円	直接還元利回り	6.1%	NOI	95百万円	
DCF法収益価格	1,490百万円	割引率	5.9%	最終還元利回り	6.3%	
直近実績						
年間NOI	124百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は大田区の幹線道路東側背後の地域に所在し、最寄り駅である「西馬込」駅から徒歩約4分、最寄り駅から都心へ30分程度と比較的良好なアクセスで、各種の便益施設への接近性が良好であり、生活利便性での優位性も認められるなど、立地条件においては相応の競争力を有しています。</p> <p>対象建物は、平成4年築の単身者用の社員寮であり、ロビー付きのエントランスホール、食堂・厨房、共同浴場等の共用施設を備えており、社員寮としては比較的快適な居住空間を形成しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-36 KDXレジデンス雪谷大塚

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,050,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都大田区南雪谷二丁目15番13号				
アクセス	東急池上線「雪が谷大塚」駅 徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	656.18㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,958.36㎡
	竣工日	平成18年1月11日		賃貸可能戸数	72戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,060百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,070百万円	直接還元利回り	5.4%	NOI	59百万円	
DCF法収益価格	1,050百万円	割引率	5.2%	最終還元利回り	5.6%	
直近実績						
年間NOI	58百万円	稼働率	(平成24年9月末) 98.7%	(平成25年3月末)	98.5%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は「雪が谷大塚」駅から南東へ延びる商店街に近い住商混在地域に所在し、最寄り駅である「雪が谷大塚」駅、商店街への接近性に優れることから、相応の競争力を有します。</p> <p>対象建物は、主として交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						



### T-37 KDXレジデンス田園調布

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,000,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都大田区田園調布本町40番14号				
アクセス	東急東横線・目黒線・多摩川線「多摩川」駅 徒歩約8分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域／第一種住居地域	敷地面積	1,326.57㎡
	建ぺい率	60%/60%	容積率	300%/200%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,433.52㎡
	竣工日	平成9年2月17日		賃貸可能戸数	36戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			住戸タイプ	ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	1,030百万円	鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	1,040百万円	直接還元利回り	5.3%	NOI	58百万円	
DCF法収益価格	1,020百万円	割引率	5.1%	最終還元利回り	5.5%	
直近実績						
年間NOI	56百万円		稼働率	(平成24年9月末) 97.2%	(平成25年3月末) 97.2%	
土地・物件特性						
<p>東急東横線、同多摩川線、同目黒線、同池上線沿線各駅の駅周辺には、商店街やスーパーマーケット、金融機関が見られ、また、主要街路沿いにおいてはロードサイド型の飲食店や物販店が存在するなど、生活利便性に難点は認められません。背後地においては、良好な住環境を所与として古くからの住宅街が形成されており、閑静な街並みが広がっています。</p> <p>当該圏内における賃貸マンションの需要者としては、ファミリータイプについては東京都内に勤務するサラリーマンのファミリー世帯若しくは社宅利用を目的とする法人等が中心です。</p> <p>対象不動産は、東急東横線ほか「多摩川」駅より徒歩約8分程度の距離に位置しており、都心部への交通アクセスには難点が認められず、交通利便性については良好であるといえます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-38 KDXレジデンス多摩川

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	776,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都大田区多摩川一丁目9番17号				
アクセス	東急多摩川線「矢口渡」駅 徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域／準住居地域	敷地面積	415.44㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	300%/300%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場	延床面積	1,435.42㎡
	竣工日	平成19年2月7日		賃貸可能戸数	52戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	776百万円	鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	783百万円	直接還元利回り	5.4%	NOI	43百万円	
DCF法収益価格	769百万円	割引率	5.2%	最終還元利回り	5.6%	
直近実績						
年間NOI	41百万円		稼働率	(平成24年9月末) 96.5%	(平成25年3月末) 100.0%	
土地・物件特性						
<p>近隣地域は駅への接近性に優れ、比較的交通便利性に優れた地域であり、周辺には生活利便施設も概ね揃っている等、利便性も有しており、相応の競争力が認められます。</p> <p>対象建物は、平成19年築の主として単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-39 KDXレジデンス門前仲町

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	773,000千円			取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都江東区木場三丁目6番7号					
アクセス	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩約9分、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩約12分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	424.42㎡	
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	1,300.23㎡
	竣工日	平成17年3月31日		賃貸可能戸数	49戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	シングル	
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		
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	780百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	786百万円	直接還元利回り	5.1%		NOI	41百万円	
DCF法収益価格	774百万円	割引率	4.9%		最終還元利回り	5.3%	
直近実績							
年間NOI	38百万円		稼働率	(平成24年9月末) 93.6%	(平成25年3月末)	98.1%	
土地・物件特性							
<p>対象不動産は、最寄り駅である「木場」駅から徒歩約9分程度とやや距離を有するものの、東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅及び東京メトロ東西線「木場」駅等の複数路線が利用可能で、都心への交通アクセスに優れており、また利便施設への接近性も良好であるなど、生活環境面で優位性が認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

### T-40 KDXレジデンス御徒町

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	850,000千円			取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都台東区台東二丁目28番4号					
アクセス	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩約3分、JR山手線「御徒町」駅 徒歩約5分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	174.44㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	800%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗		延床面積	1,444.25㎡
	竣工日	平成16年12月7日		賃貸可能戸数	51戸		
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			住戸タイプ	シングル	
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		
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	870百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	879百万円	直接還元利回り	5.1%		NOI	46百万円	
DCF法収益価格	860百万円	割引率	4.9%		最終還元利回り	5.3%	
直近実績							
年間NOI	48百万円		稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	86.7%	
土地・物件特性							
<p>対象不動産は台東区の商業地に所在し、最寄り駅である「仲御徒町」駅から徒歩約3分、最寄り駅から都心へ約15分と良好なアクセスで、周辺には飲食店、量販店等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

## T-41 KDXレジデンス元浅草

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	800,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都台東区元浅草四丁目8番10号				
アクセス	東京メトロ銀座線「田原町」駅・「稲荷町」駅 徒歩約5分、JR線ほか「上野」駅 徒歩約12分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	201.24㎡
	建ぺい率	80%	容積率	700%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,585.65㎡
	竣工日	平成17年1月31日		賃貸可能戸数	44戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	820百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	826百万円	直接還元利回り	5.1%	NOI	43百万円	
DCF法収益価格	813百万円	割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%	
直近実績						
年間NOI	43百万円	稼働率	(平成24年9月末) 97.5%	(平成25年3月末)	90.8%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は、城南・城西地区と比較して割安感を求める需要者や浅草周辺を勤務先とする従業員に対する需要が見込め、一定の賃貸需要を有しています。都心部の高額な賃料水準の地域と比較して、賃料の変動が安定的な傾向にあり、賃貸マンション立地として相応の競争力を有しています。</p> <p>対象建物は、単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-42 KDXレジデンス板橋本町

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	620,000千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都板橋区大和町13番16号				
アクセス	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅 徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	203.87㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,255.73㎡
	竣工日	平成19年8月23日		賃貸可能戸数	46戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	629百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	634百万円	直接還元利回り	5.5%	NOI	35百万円	
DCF法収益価格	624百万円	割引率	5.3%	最終還元利回り	5.7%	
直近実績						
年間NOI	37百万円	稼働率	(平成24年9月末) 94.2%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は板橋区の住宅地に所在し、最寄り駅である「板橋本町」駅から徒歩約2分、最寄り駅から都心へ約20分と良好なアクセスで、周辺にはスーパーや病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-43 KDXレジデンス小豆沢

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	550,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号				
主な利用駅	都営地下鉄三田線「志村坂上」駅 徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	533.10㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,321.02㎡
	竣工日	平成18年10月6日		賃貸可能戸数	39戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	561百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	566百万円	直接還元利回り	5.5%		NOI	32百万円
DCF法収益価格	555百万円	割引率	5.3%		最終還元利回り	5.7%
直近実績						
年間NOI	29百万円		稼働率	(平成24年9月末) 95.3%		(平成25年3月末) 97.9%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は板橋区の住宅地に所在し、最寄り駅である「志村坂上」駅から徒歩約7分、最寄り駅から都心へ約25分と比較的良好なアクセスで、周辺にはスーパーや総合病院等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### T-44 KDXレジデンス東武練馬

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	420,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	東京都練馬区北町一丁目27番9号				
主な利用駅	東武東上線「東武練馬」駅 徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域/準工業地域	敷地面積	283.32㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	400%/200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	延床面積	1,106.56㎡
	竣工日	平成19年2月11日		賃貸可能戸数	37戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	430百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	432百万円	直接還元利回り	5.4%		NOI	24百万円
DCF法収益価格	427百万円	割引率	5.2%		最終還元利回り	5.6%
直近実績						
年間NOI	24百万円		稼働率	(平成24年9月末) 97.3%		(平成25年3月末) 97.8%
土地・物件特性						
<p>対象不動産は練馬区の生活上の利便性の高い地域に所在し、最寄り駅である「東武練馬」駅から徒歩約6分と比較的良好なアクセスで、周辺には旧来からの商店街も存し、生活環境面での優位性が認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## T-45 KDXレジデンス横浜関内

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	800,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区万代町三丁目5番地9					
アクセス	横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅 徒歩約1分、JR根岸線「関内」駅 徒歩約4分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	366.83㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	1,738.71㎡
	竣工日	平成15年3月17日		賃貸可能戸数	72戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			住戸タイプ	シングル	
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			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	820百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	825百万円	直接還元利回り	5.6%		NOI	49百万円	
DCF法収益価格	814百万円	割引率	5.4%		最終還元利回り	5.8%	
直近実績							
年間NOI	50百万円		稼働率	(平成24年9月末) 92.0%	(平成25年3月末) 98.6%		
土地・物件特性							
対象不動産は「関内」駅から徒歩約4分、「東京」駅へ約45分と比較的良好なアクセスで、周辺には日用品店舗や病院等の便益施設も揃っており、利便性に優れた立地にあります。							
対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。							
特記事項							
該当事項はありません。							
(注) 対象不動産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：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：35.96㎡							

## T-46 KDXレジデンス宮前平

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	999,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市宮前区宮前平三丁目14番地3					
アクセス	東急田園都市線「宮前平」駅 徒歩約9分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域	敷地面積	1,301.00㎡	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	地位(じぐらい)	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	2,792.75㎡
	竣工日	平成10年10月16日		賃貸可能戸数	40戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建			住戸タイプ	ファミリー	
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			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,000百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,010百万円	直接還元利回り	5.5%		NOI	58百万円	
DCF法収益価格	989百万円	割引率	5.3%		最終還元利回り	5.7%	
直近実績							
年間NOI	56百万円		稼働率	(平成24年9月末) 95.5%	(平成25年3月末) 95.2%		
土地・物件特性							
対象不動産は川崎市宮前区の住宅地域に所在し、最寄り駅である「宮前平」駅から徒歩約9分、最寄り駅から都心へ約50分と比較的良好なアクセスで、周辺には生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。							
特記事項							
該当事項はありません。							

## T-47 KDXレジデンス町田

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	1,800,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	神奈川県相模原市南区上鶴間本町三丁目13番32号					
アクセス	JR横浜線「町田」駅 徒歩約7分・小田急小田原線「町田」駅 徒歩約10分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	1,004.65㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	4,231.28㎡
	竣工日	平成18年6月20日		賃貸可能戸数	52戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			住戸タイプ	ファミリー	
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			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,850百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,860百万円	直接還元利回り	5.3%		NOI	101百万円	
DCF法収益価格	1,830百万円	割引率	5.1%		最終還元利回り	5.5%	
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	96.1%	
土地・物件特性							
対象不動産は「町田」駅から徒歩圏にあり、「横浜」駅、「新宿」駅へのアクセスも良く、周辺には日用品店舗等の便益施設も揃っており、良好な立地にあります。							
対象建物は平成18年に建築されたファミリー向けの賃貸マンションです。							
特記事項							
該当事項はありません。							

## R-9 KDXレジデンス大通公園

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	765,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区南2条西10丁目1000番地4					
アクセス	札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅 徒歩約7分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	720.07㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	3,790.84㎡
	竣工日	平成19年1月4日		賃貸可能戸数	78戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー	
PM会社	株式会社常口アトム						
マスターリース会社	株式会社常口アトム		マスターリース種別	パススルー			
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	775百万円		鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	780百万円	直接還元利回り	5.8%		NOI	47百万円	
DCF法収益価格	769百万円	割引率	5.6%		最終還元利回り	6.0%	
直近実績							
年間NOI	49百万円		稼働率	(平成24年9月末) 98.7%	(平成25年3月末)	96.2%	
土地・物件特性							
対象不動産は地下鉄駅から徒歩圏内に在し、周辺には商店街等の生活利便施設が揃っており、生活環境面での優位性が認められます。							
対象建物は、単身者向けの賃貸マンションです。							
特記事項							
該当事項はありません。							

## R-10 KDXレジデンス菊水四条

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	830,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区菊水4条3丁目2番35号				
アクセス	札幌市営地下鉄東西線「菊水」駅 徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域／準工業地域	敷地面積	1,368.88㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	300%/200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	4,116.40㎡
	竣工日	平成19年2月22日		賃貸可能戸数	84戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社常口アトム					
マスターリース会社	株式会社常口アトム		マスターリース種別	バススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	830百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	834百万円	直接還元利回り	6.1%	NOI	53百万円	
DCF法収益価格	826百万円	割引率	5.9%	最終還元利回り	6.3%	
直近実績						
年間NOI	54百万円	稼働率	(平成24年9月末) 89.3%	(平成25年3月末)	98.5%	
土地・物件特性						
対象不動産は白石区の商業地に所在し、最寄り駅である「菊水」駅から徒歩約5分（地下鉄出入口からは至近）、最寄り駅から札幌市中心部へ約9分と良好なアクセスで、周辺には日用品店舗や病院等の生活利便施設も揃っており、生活利便性も良好です。対象建物は、主として札幌市中心部への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-11 KDXレジデンス豊平公園

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	445,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号				
アクセス	札幌市営地下鉄東豊線「豊平公園」駅 徒歩約4分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	敷地面積	791.64㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,824.40㎡
	竣工日	平成19年2月17日		賃貸可能戸数	65戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社常口アトム					
マスターリース会社	株式会社常口アトム		マスターリース種別	バススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	451百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	451百万円	直接還元利回り	6.2%	NOI	30百万円	
DCF法収益価格	450百万円	割引率	6.0%	最終還元利回り	6.4%	
直近実績						
年間NOI	32百万円	稼働率	(平成24年9月末) 97.1%	(平成25年3月末)	95.4%	
土地・物件特性						
対象不動産は豊平区の住宅地に所在し、最寄り駅である「豊平公園」駅から徒歩約4分と比較的良好なアクセスで、周辺には各種利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。対象建物は、主として札幌市中心部への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-12 KDXレジデンス上杉

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	700,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目16番28号				
アクセス	仙台市営地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	555.30㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫	延床面積	2,389.56㎡
	竣工日	平成19年10月18日		賃貸可能戸数	66戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ					
マスターリース会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	710百万円	鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	713百万円	直接還元利回り	6.0%	NOI	45百万円	
DCF法収益価格	709百万円	割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%	
直近実績						
年間NOI	47百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
<p>近隣地域は、中高層の共同住宅、事務所等が存する中に、駐車場も見られる住商混在地域です。当該近隣地域の南方には、宮城県庁等が集積する官公庁エリアが形成されており、南西方には百貨店、物販・飲食店等が建ち並ぶアーケード商店街や東北地方を代表する繁華街である国分町が位置するなど、利便性に優れた地域となっています。また、城下町であったことなどから閑静な住宅街を形成しており、仙台市内において住宅地として人気が高いです。対象不動産は、地下鉄「北四番丁」駅から徒歩約3分に位置することから最寄り駅への接近性に優れ、また主要ビジネス街及び中心商業地への接近性も良好であるなど、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地条件を備えています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-13 KDXレジデンス一番町

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	530,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号				
アクセス	仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅 徒歩約12分・JR東北本線ほか「仙台」駅 徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	437.24㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,937.09㎡
	竣工日	平成19年4月26日		賃貸可能戸数	45戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ					
マスターリース会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	555百万円	鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	556百万円	直接還元利回り	6.0%	NOI	35百万円	
DCF法収益価格	555百万円	割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%	
直近実績						
年間NOI	39百万円	稼働率	(平成24年9月末) 98.2%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
<p>近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ住商混在地域です。幹線道路である「五ツ橋通」の背後、「国分町通り」の南端に位置することから、仙台市の中心商業地であるアーケード商店街や主要ビジネス街へのアクセスは良好であり、各種利便性に優れた地域です。対象不動産は、JR「仙台」駅より徒歩約14分、仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅より徒歩約12分に位置しており、交通利便性は良好です。また、中心商業地及び主要ビジネス街への接近性も良好であるなど、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地条件を備えています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						



## R-14 KDXレジデンス勾当台

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	520,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号					
アクセス	仙台市営地下鉄線南北線「北四番丁」駅 徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	391.38㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	地位(じぐらい)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,825.63㎡
	竣工日	平成18年10月7日		賃貸可能戸数	27戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ					
マスターリース会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	530百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	536百万円	直接還元利回り	6.0%	NOI	33百万円	
DCF法収益価格	527百万円	割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%	
直近実績						
年間NOI	33百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	92.5%	
土地・物件特性						
<p>近隣地域は、店舗、事務所等が存するなかに、中高層の共同住宅、駐車場も見られる商住混在地域です。当該近隣地域の南方には、宮城県庁等が集積する官公庁エリアが形成されており、南西方には百貨店、物販・飲食店等が立ち並ぶアーケード商店街や東北地方を代表する繁華街である国分町が位置するなど、利便性に優れた地域となっています。また、城下町であったことなどから閑静な住宅街を形成しており、仙台市内において住宅地として人気が高いです。</p> <p>対象不動産は、地下鉄「北四番丁」駅から徒歩約5分に位置することから最寄り駅への接近性に優れ、また主要ビジネス街及び中心商業地への接近性も良好であるなど、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地条件を備えています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-15 KDXレジデンス泉中央

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	480,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示 宮城県仙台市泉区市名坂字石止45番地2					
アクセス	仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅 徒歩約13分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域	敷地面積	1,590.65㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,335.98㎡
	竣工日	平成19年3月1日		賃貸可能戸数	40戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ					
マスターリース会社	株式会社ハウスメイトパートナーズ		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	500百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	501百万円	直接還元利回り	6.1%	NOI	32百万円	
DCF法収益価格	500百万円	割引率	5.9%	最終還元利回り	6.3%	
直近実績						
年間NOI	35百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	97.0%	
土地・物件特性						
<p>近隣地域は、幹線道路の背後地に位置し、共同住宅、一般住宅が立ち並ぶ住宅地域です。当該地域の東方には、小学校、公園、大型のドラッグストア、スーパー等が所在しているため、比較的良好な住環境が形成されています。後記のとおり交通利便性にも特段の難点は見当たらないため、住宅需要は堅調であるものと思料されます。</p> <p>対象不動産は、仙台市営地下鉄南北線「泉中央」駅より徒歩約13分に位置しており、交通利便性に特段の難点はありません。「泉中央」駅周辺には、大型ショッピングセンター等が整備されており、対象不動産の東方にも、スーパー、ドラッグストア等が立地しているため、生活利便性についても比較的良好です。幹線道路の背後に位置するため、騒音等の公害問題も無く、標準的な住環境を有しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 対象不動産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：機械室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：5.50㎡						
種類：塵芥置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：10.77㎡						

## R-16 KDXレジデンス東桜I

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	2,350,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示 愛知県名古屋市東区東桜二丁目13番22号					
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅 徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	1,006.67㎡
	建ぺい率	80%	容積率	800%/600%/400%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	8,596.58㎡
	竣工日	平成20年1月21日		賃貸可能戸数	187戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根18階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ					
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	バススルー			
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,380百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	2,400百万円	直接還元利回り	5.7%	NOI	141百万円	
DCF法収益価格	2,360百万円	割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%	
直近実績						
年間NOI	144百万円	稼働率	(平成24年9月末) 94.7%	(平成25年3月末)	94.7%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は東区の商業地域に所在し、最寄り駅である「新栄町」駅から徒歩約5分、最寄り駅から都心へ約8分と比較的良好なアクセスで、各種の便益施設へも徒歩圏内であるなど生活利便性において優位性が認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本投資法人による取得時までに対象不動産をみずほ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。						

## R-17 KDXレジデンス東桜II

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	900,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示 愛知県名古屋市東区東桜一丁目5番10号					
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	462.52㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・倉庫	延床面積	2,931.65㎡
	竣工日	平成18年3月2日		賃貸可能戸数	66戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ					
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	マスターリース種別	バススルー			
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	910百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	917百万円	直接還元利回り	5.7%	NOI	54百万円	
DCF法収益価格	902百万円	割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%	
直近実績						
年間NOI	55百万円	稼働率	(平成24年9月末) 94.0%	(平成25年3月末)	95.5%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は、最寄り駅である「高岳」駅から徒歩約2分で、中心商業エリアの栄ほか主要オフィスエリアへのアクセスも良好です。高速高架道路に近接していますが、単身者向け賃貸住宅として利便性の良好な立地条件です。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-18 KDXレジデンス熱田神宮

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	840,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示 愛知県名古屋市長熱田区横田二丁目4番27号					
アクセス	JR東海道本線「熱田」駅 徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	846.87㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	3,032.65㎡
	竣工日	平成19年2月14日		賃貸可能戸数	95戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ					
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	863百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	867百万円	直接還元利回り	6.0%	NOI	54百万円	
DCF法収益価格	858百万円	割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%	
直近実績						
年間NOI	58百万円	稼働率	(平成24年9月末) 94.3%	(平成25年3月末)	92.5%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は最寄り駅である「熱田」駅から徒歩約2分、その他、地下鉄名城線「神宮西」駅、名鉄名古屋本線「神宮前」駅からも徒歩圏であり、複数路線が使えるため交通利便性に優れています。また、周辺には大型ショッピングセンター等の生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-19 KDXレジデンス西大路

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	813,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示 京都府京都市下京区西七条掛越町40番地3					
アクセス	阪急京都線「西院」駅 徒歩約14分、京都市バス「西大路花屋町」停留所 徒歩約1分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域/準工業地域	敷地面積	576.57㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	600%/200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	延床面積	2,825.23㎡
	竣工日	平成19年3月12日		賃貸可能戸数	76戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	815百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	820百万円	直接還元利回り	5.6%	NOI	48百万円	
DCF法収益価格	813百万円	割引率	5.4%	最終還元利回り	5.8%	
直近実績						
年間NOI	48百万円	稼働率	(平成24年9月末) 92.8%	(平成25年3月末)	97.8%	
土地・物件特性						
<p>当該圏域は、京都の玄関口であるJR「京都」駅や、旧来からの中心商業地である阪急京都線「河原町」駅及び中心ビジネス街である同線「烏丸」駅へのアクセスが容易であることから、交通利便性及び生活利便性を選好する単身者、DINKS若しくは社宅利用を目的とする法人等が賃貸需要者の中心となります。</p> <p>近隣地域及びその周辺地域は、市内中心部である「烏丸」駅へのアクセスが容易であり、また、イオンモール京都五条へも約9分程度で利用可能であることから生活利便性も認められます。</p> <p>対象不動産は、最寄り駅である「西院」駅から徒歩約14分の距離にあるものの、京都市営バスを利用（「西大路花屋町」停留所まで約20m）することにより約6分程度でアクセス可能であることから、最寄り駅への接近性の劣位性を緩和しているものと考えられます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-20 KDXレジデンス西院

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	440,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	京都府京都市右京区西院高田町30番地2					
アクセス	阪急京都線「西院」駅 徒歩約9分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	216.01㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,217.39㎡	
	竣工日	平成18年7月4日		賃貸可能戸数	49戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			住戸タイプ	シングル	
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		
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	463百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	466百万円	直接還元利回り	5.6%	NOI	28百万円		
DCF法収益価格	461百万円	割引率	5.4%	最終還元利回り	5.8%		
直近実績							
年間NOI	25百万円		稼働率	(平成24年9月末) 85.5%	(平成25年3月末) 100.0%		
土地・物件特性							
<p>当該圏域は、京都の玄関口であるJR「京都」駅や、旧来からの中心商業地である阪急京都線「河原町」駅及び中心ビジネス街である同線「烏丸」駅へのアクセスが容易であることから、交通利便性及び生活利便性を選好する単身者、DINKS若しくは社宅利用を目的とする法人等が賃貸需要者の中心となります。近隣地域及びその周辺地域は、市内中心部である「烏丸」駅へのアクセスが容易であり、また、イオンモール京都五条へも約7分程度で利用可能であることから生活利便性も認められます。</p> <p>対象不動産は、最寄り駅である阪急京都線「西院」駅から徒歩約9分の距離にあり交通利便性は標準的です。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

## R-21 KDXレジデンス難波

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得予定価格	1,410,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	大阪府大阪市浪速区稲荷一丁目6番16号					
アクセス	JR関西本線「JR難波」駅 徒歩約5分、大阪市営地下鉄四つ橋線「なんば」駅 徒歩約7分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	1,165.49㎡	
	建ぺい率	60%	容積率	300%	評価	利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	3,600.19㎡	
	竣工日	平成18年7月12日		賃貸可能戸数	118戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			住戸タイプ	シングル	
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		
鑑定評価書の概要							
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	1,440百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	1,440百万円	直接還元利回り	5.9%	NOI	88百万円		
DCF法収益価格	1,430百万円	割引率	5.7%	最終還元利回り	6.1%		
直近実績							
年間NOI	92百万円		稼働率	(平成24年9月末) 93.9%	(平成25年3月末) 96.2%		
土地・物件特性							
<p>対象不動産は中高層の事業所、共同住宅等が混在する地域に所在します。最寄り駅である「JR難波」駅から徒歩圏に位置し、交通利便性に比較的優れています。また、大阪の代表的な繁華街である難波からも徒歩圏内にあるほか、周辺に大規模な日用品店舗が所在し、生活利便性にも優れています。</p> <p>対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							
(注) 対象不動産には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：集塵室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：12.12㎡							

## R-22 KDXレジデンス難波南

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,350,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番9号				
アクセス	JR大阪環状線「芦原橋」駅 徒歩約 3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	662.36㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	4,041.30㎡
	竣工日	平成19年4月27日		賃貸可能戸数	131戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			住戸タイプ	シングル
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,390百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,390百万円	直接還元利回り	5.9%	NOI	85百万円	
DCF法収益価格	1,380百万円	割引率	5.7%	最終還元利回り	6.1%	
直近実績						
年間NOI	89百万円	稼働率	(平成24年9月末) 94.3%	(平成25年3月末)	96.4%	
土地・物件特性						
対象不動産は、最寄りのJR大阪環状線「芦原橋」駅から徒歩3分に位置し、交通利便性は比較的良好です。 対象建物は、主として大阪市中心部への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-23 KDXレジデンス新大阪

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	510,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	大阪府大阪市淀川区木川東四丁目16番11号				
アクセス	大阪市営地下鉄御堂筋線「西中島南方」駅 徒歩約14分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	敷地面積	462.73㎡
	建ぺい率	80%	容積率	300%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,428.48㎡
	竣工日	平成19年2月17日		賃貸可能戸数	43戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	520百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	523百万円	直接還元利回り	6.0%	NOI	32百万円	
DCF法収益価格	516百万円	割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%	
直近実績						
年間NOI	33百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	95.4%	
土地・物件特性						
対象不動産は他の競合物件と比較して、最寄り駅である「西中島南方」駅への接近性がやや劣りますが、大阪市中心部へのアクセスに優れ、利便施設への近接性にも優れています。 対象建物は、主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-24 KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,275,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	大阪府茨木市竹橋町9番11号、9番12号				
アクセス	阪急京都線「茨木市」駅 徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域/第二種中高層住居専用地域	敷地面積	3,390.22㎡
	建ぺい率	60%/60%	容積率	200%/200%	評価	地位(じぐらい)
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	6,445.92㎡
	竣工日	平成3年5月27日 平成5年3月17日		賃貸可能戸数	61戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造スレート葺4階建、 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付7階建			住戸タイプ	ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,280百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,289百万円	直接還元利回り	6.1%	NOI	86百万円	
DCF法収益価格	1,271百万円	割引率	5.9%	最終還元利回り	6.3%	
直近実績						
年間NOI	83百万円	稼働率	(平成24年9月末) 93.5%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
対象不動産は阪急京都線「茨木市」駅から北方へ徒歩約7分の地域に所在し、最寄り駅及び大阪市中心部へのアクセスに比較的優れています。また、周辺には生活利便施設が揃っており、ファミリー向けの住宅地域として優位性が認められます。対象建物は、主として大阪市中心部へのアクセスを重視するファミリー向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 対象不動産は、2棟の建物からなり、取得予定価格、敷地面積、建物の延床面積、賃貸可能戸数、鑑定評価書の概要及び直近実績は、いずれも、2棟の合計の数値を記載しています。						
(注2) 対象不動産には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。						
種類：集塵庫、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：6.30㎡						
種類：機械室、構造：鉄骨造陸屋根平家建、床面積：4.00㎡						
種類：機械室、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：4.95㎡						

## R-25 KDXレジデンス豊中南

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	740,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	大阪府豊中市庄内東町二丁目7番22号				
アクセス	阪急宝塚線「庄内」駅 徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	532.20㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,174.89㎡
	竣工日	平成19年3月5日		賃貸可能戸数	70戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	750百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	754百万円	直接還元利回り	6.1%	NOI	47百万円	
DCF法収益価格	746百万円	割引率	5.9%	最終還元利回り	6.3%	
直近実績						
年間NOI	48百万円	稼働率	(平成24年9月末) 98.5%	(平成25年3月末)	98.7%	
土地・物件特性						
対象不動産は、最寄り駅である「庄内」駅から徒歩約5分、最寄り駅から「梅田」駅まで約10分と交通利便性は比較的良好です。対象建物は、主として大阪市中心部への交通利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-26 KDXレジデンス守口

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	551,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	大阪府守口市大日東町12番12号				
アクセス	大阪モノレール「大日」駅 徒歩約8分、大阪市営地下鉄谷町線「大日」駅 徒歩約9分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	1,063.05㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,129.98㎡
	竣工日	平成18年10月26日		賃貸可能戸数	28戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			住戸タイプ	ファミリー
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		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	554百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	557百万円	直接還元利回り	6.0%	NOI	35百万円	
DCF法収益価格	550百万円	割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%	
直近実績						
年間NOI	37百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
対象不動産は、最寄り駅である「大日」駅から徒歩約8分、最寄り駅から大阪市中心部まで約17分と交通利便性は比較的良好です。対象建物は、主として生活利便性及び大阪市中心部への交通利便性を重視するファミリー向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-27 KDXレジデンス三宮

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,080,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区二宮町四丁目8番10号				
アクセス	JR東海道本線「三ノ宮」駅、阪急神戸本線・阪神本線・神戸市営地下鉄「三宮」駅 徒歩約6分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	398.22㎡
	建ぺい率	80%	容積率	600%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,573.56㎡
	竣工日	平成19年1月10日		賃貸可能戸数	86戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			住戸タイプ	シングル
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パススルー		
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,100百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,110百万円	直接還元利回り	5.7%	NOI	65百万円	
DCF法収益価格	1,090百万円	割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%	
直近実績						
年間NOI	66百万円	稼働率	(平成24年9月末) 100.0%	(平成25年3月末)	100.0%	
土地・物件特性						
対象不動産はJR東海道本線「三ノ宮」駅から徒歩圏にあり、特に単身者にとって利便性の高い地域に立地します。対象建物は、主として神戸市中心部への接近性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-28 芦屋ロイヤルホームズ

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	1,360,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	兵庫県芦屋市大原町20番10号				
アクセス	JR東海道本線「芦屋」駅 徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域	敷地面積	2,685.08㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	5,015.67㎡
	竣工日	平成3年6月5日		賃貸可能戸数	21戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			住戸タイプ	ファミリー
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	バススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,420百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	1,430百万円	直接還元利回り	5.5%	NOI	88百万円	
DCF法収益価格	1,400百万円	割引率	5.3%	最終還元利回り	5.7%	
直近実績						
年間NOI	52百万円	稼働率	(平成24年9月末) 56.5%	(平成25年3月末)	68.6%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産はJR東海道本線「芦屋」駅から徒歩圏にあり、生活利便性に優れるほか、芦屋市内のみならず関西圏においても有数の高級住宅地域に立地します。</p> <p>対象建物は、主として大阪市中心部への接近性のほか、高級志向を重視するファミリー向けの高級賃貸マンションです。</p> <p>対象不動産は、芦屋市大原町に位置します。芦屋市大原町は船戸町・松ノ内町と共に旧来より名声の高い高級住宅地であり、芦屋市内のみならず関西圏においても有数の高級住宅地域です。当該地域は熟成した高級住宅地域であるため、マンション建築が可能な区画の大きな画地の供給は限定的であり、マンション素地としての稀少性は非常に高いです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-29 KDXレジデンス舟入幸町

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	588,000 千円	取得予定日	平成25年8月7日			
所在地	住居表示	広島県広島市中区舟入幸町10番5号				
アクセス	広島電鉄市内線「舟入幸町」電停 徒歩約2分、JR山陽本線「西広島」駅 徒歩約33分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域/第二種住居地域	敷地面積	672.88㎡
	建ぺい率	80%/60%	容積率	300%/300%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,311.51㎡
	竣工日	平成19年1月30日		賃貸可能戸数	64戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			住戸タイプ	シングル
PM会社	株式会社第一ビルサービス					
マスターリース会社	株式会社第一ビルサービス			マスターリース種別	バススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	595百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	597百万円	直接還元利回り	6.3%	NOI	39百万円	
DCF法収益価格	593百万円	割引率	6.1%	最終還元利回り	6.5%	
直近実績						
年間NOI	41百万円	稼働率	(平成24年9月末) 96.9%	(平成25年3月末)	98.4%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は中区の住商混在地に所在し、最寄り電停である「舟入幸町」電停から徒歩約2分、最寄り電停から中心部へ約16分、中心部から2km圏内で自転車通勤も十分に可能な比較的良好なアクセスで、周辺にはスーパーや病院等の生活利便施設も揃っているほか、舟入通りという幹線沿いではあるものの、自動車の夜間交通量も比較的少なく、生活環境面での優位性も認められます。</p> <p>対象建物は、主として職住近接で生活利便性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						



## R-30 KDXレジデンス天神東II

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	680,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区築港本町6番22号				
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅 徒歩約14分、西鉄バス「築港本町」停留所 徒歩約1分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	693.47㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,836.95㎡
	竣工日	平成19年5月7日		賃貸可能戸数	63戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根10階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	690百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	694百万円	直接還元利回り	5.9%	NOI	43百万円	
DCF法収益価格	685百万円	割引率	5.7%	最終還元利回り	6.1%	
直近実績						
年間NOI	49百万円	稼働率	(平成24年9月末) 98.4%	(平成25年3月末)	98.4%	
土地・物件特性						
対象不動産は博多埠頭（バイサイドプレイス）周辺の住宅地に所在し、都心への接近性に優れ、バス便に加え、自転車での通勤等も可能です。						
対象建物は、主として都心への接近性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-31 KDXレジデンス天神東I

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	370,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区築港本町11番3号				
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅 徒歩約15分、西鉄バス「築港本町」停留所 徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	344.42㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,454.73㎡
	竣工日	平成18年3月1日		賃貸可能戸数	42戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建			住戸タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ					
マスターリース会社	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ			マスターリース種別	パススルー	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	375百万円	鑑定時点	平成25年5月31日	
直接還元法収益価格	377百万円	直接還元利回り	5.9%	NOI	24百万円	
DCF法収益価格	372百万円	割引率	5.7%	最終還元利回り	6.1%	
直近実績						
年間NOI	19百万円	稼働率	(平成24年9月末) 95.2%	(平成25年3月末)	92.9%	
土地・物件特性						
対象不動産は博多埠頭（バイサイドプレイス）周辺の住宅地に所在し、都心への接近性に優れ、バス便に加え、自転車での通勤等も可能です。						
対象建物は、主として都心への接近性を重視する単身者向けの賃貸マンションです。						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-32 KDXレジデンス西公園

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	763,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区港三丁目5番7号				
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅 徒歩約14分、西鉄バス「給油センター」停留所 徒歩約2分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	1,315.36㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,772.49㎡
	竣工日	平成18年2月2日		賃貸可能戸数	36戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			住戸タイプ	ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	771百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	777百万円	直接還元利回り	5.7%	NOI	46百万円	
DCF法収益価格	764百万円	割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%	
直近実績						
年間NOI	42百万円		稼働率	(平成24年9月末) 85.7%	(平成25年3月末) 94.6%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は福岡市の都心で、商業ビル・オフィスビルが高度に集積する天神地区までのアクセスが優れる立地条件を有し、また、西公園など福岡市を代表する大規模公園にも近いなど、幅広い需要層を取り込める立地環境を有しています。</p> <p>対象建物は主として全国展開の法人需要をターゲットとしたファミリータイプの中高級賃貸マンションですが、間取りは2LDK～4LDKで構成され、幅広い需要層を取り込める設計であること、建物グレードや住戸設備は近時の中高級賃貸マンションと比較して遜色はないこと、都心に程近いながらも十分な駐車場台数を備えていること、築浅物件であることなどから、代替競争等の関係にある賃貸マンションと比較して、高い競争力を有しています。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

## R-33 KDXレジデンス平尾浄水町

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定価格	760,000 千円		取得予定日	平成25年8月7日		
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区平尾浄水町10番17号				
アクセス	福岡市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅 徒歩約13分、西鉄バス「教会前」停留所 徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用地域	敷地面積	1,438.01㎡
	建ぺい率	60%	容積率	150%	評価	地位（じぐらい）
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・駐車場	延床面積	2,643.36㎡
	竣工日	平成17年10月18日		賃貸可能戸数	24戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			住戸タイプ	ファミリー
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	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	772百万円		鑑定時点	平成25年5月31日
直接還元法収益価格	779百万円	直接還元利回り	5.5%	NOI	44百万円	
DCF法収益価格	764百万円	割引率	5.3%	最終還元利回り	5.7%	
直近実績						
年間NOI	47百万円		稼働率	(平成24年9月末) 95.7%	(平成25年3月末) 100.0%	
土地・物件特性						
<p>対象不動産は中央区の由来からの優良住宅地に所在し、周辺には大規模な邸宅も多く住環境に非常に優れています。最寄り駅である「薬院大通」駅からはやや距離があるものの、各種利便施設もそろっており、ファミリー向け賃貸マンションの立地として非常に優れています。</p> <p>対象建物は、ファミリー向けの賃貸マンションですが、周辺の中高級分譲マンションの設備・仕様と概ね同等であり、市場では富裕層を対象とした賃貸マンションは比較的少ないことから、稀少性が高く、比較的高い競争力を有します。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

### ⑤ ポートフォリオの状況

取得予定資産取得後のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオに含まれる物件に係る「信託受益権の概要」及び「価格及び投資比率」については、前記「③ 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要」をご参照下さい。

#### (イ) 賃貸借の状況

地域	物件番号	物件名称	住戸タイプ (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸戸数 (戸) (注6)	テナントの 総数 (注7)
東京 経済圏	取得済資産								
	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ファミリー	5,338.99	5,110.26	95.7	86	82	77
	T-2	KDX代々木レジデンス	スモール・ファミリー	1,593.93	1,593.93	100.0	50	50	49
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ファミリー	2,353.23	2,136.13	90.8	54	49	49
	T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ファミリー	1,131.24	1,068.68	94.5	36	34	34
	T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,987.46	96.8	77	74	74
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,031.09	97.7	41	40	38
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,751.36	94.0	85	80	63
	T-8	ニチイホームたまプラーザ (底地)	—	—	—	—	—	—	—
	T-9	コスモハイム元住吉 (底地)	—	—	—	—	—	—	—
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	ファミリー	2,123.46	1,881.52	88.6	35	31	30
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,337.71	94.1	106	99	88
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ファミリー	2,491.66	2,301.91	92.4	61	56	54
	取得予定資産								
	T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ファミリー	3,617.32	3,525.18	97.5	50	48	47
	T-14	KDXレジデンス白金III	スモール・ファミリー	3,635.33	3,525.82	97.0	67	65	59
	T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,665.93	92.3	85	81	80
	T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ファミリー	1,680.79	1,643.10	97.8	20	19	19
	T-17	KDXレジデンス南麻布	スモール・ファミリー	2,785.42	2,625.08	94.2	62	59	59
	T-18	KDXレジデンス芝公園	スモール・ファミリー	2,507.52	2,507.52	100.0	64	64	64
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,827.99	98.9	76	75	75
	T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ファミリー	1,034.27	917.62	88.7	27	24	24
	T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ファミリー	2,310.08	2,204.56	95.4	39	37	36
	T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	940.30	95.5	17	16	16
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ファミリー	748.96	748.96	100.0	16	16	16	
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	ファミリー	5,534.86	5,534.86	100.0	79	79	1	

地域	物件番号	物件名称	住戸タイプ (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸戸数 (戸) (注6)	テナントの 総数 (注7)
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,495.47	97.3	60	59	58
	T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,264.16	97.8	179	176	92
	T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,947.54	95.0	42	40	40
	T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,345.92	100.0	54	54	54
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	890.93	100.0	34	34	33
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,094.47	89.5	38	34	33
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ ファミリー	1,020.18	929.73	91.1	32	29	29
	T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,026.15	93.0	39	36	36
	T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	17
	T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	740.08	89.3	29	26	26
	T-35	ラフィネ南馬込	シングル	2,408.56	2,408.56	100.0	56	56	1
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	シングル	1,526.98	1,504.15	98.5	72	71	63
	T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,293.90	97.2	36	35	31
	T-38	KDXレジデンス多摩川	シングル	1,170.40	1,170.40	100.0	52	52	39
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	シングル	1,171.41	1,148.63	98.1	49	48	47
	T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,153.01	86.7	51	45	16
	T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ ファミリー	1,314.91	1,193.79	90.8	44	40	39
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	シングル	1,127.58	1,127.58	100.0	46	46	43
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	968.70	97.9	39	38	32
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	911.45	97.8	37	36	36
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,580.44	98.6	72	71	66
	T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,329.88	95.2	40	38	35
	T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,683.89	96.1	52	50	48
	取得済資産								
	R-1	KDX豊平三条レジデンス	スモール・ ファミリー	2,868.75	2,809.59	97.9	63	62	62
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,237.47	97.2	92	89	78
	R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,731.74	97.6	40	39	37
	R-4	KDX千早レジデンス	スモール・ ファミリー	2,936.40	2,880.78	98.1	92	90	89
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	スモール・ ファミリー	6,385.70	5,942.59	93.1	160	149	148
	R-6	KDX新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,077.53	96.8	94	91	80
	R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,565.16	98.6	80	79	67
	R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	6,048.43	96.7	148	143	138
	取得予定資産								
	R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ ファミリー	2,762.76	2,656.50	96.2	78	75	69
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ ファミリー	3,413.06	3,362.37	98.5	84	83	71

地域	物件番号	物件名称	住戸タイプ (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	賃貸可能 戸数 (戸) (注5)	賃貸戸数 (戸) (注6)	テナントの 総数 (注7)
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	スモール・ファミリー	2,253.81	2,150.01	95.4	65	62	52
	R-12	KDXレジデンス上杉	スモール・ファミリー	2,073.06	2,073.06	100.0	66	66	63
	R-13	KDXレジデンス一番町	スモール・ファミリー	1,818.09	1,818.09	100.0	45	45	44
	R-14	KDXレジデンス勾当台	スモール・ファミリー	1,475.73	1,365.73	92.5	27	25	25
	R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ファミリー	2,159.25	2,094.45	97.0	40	39	34
	R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ファミリー	6,221.83	5,889.09	94.7	187	177	159
	R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ファミリー	2,655.31	2,536.31	95.5	66	63	57
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	スモール・ファミリー	2,724.19	2,519.69	92.5	95	89	79
	R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,302.55	97.8	76	75	74
	R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,094.81	100.0	49	49	48
	R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,258.96	96.2	118	115	112
	R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,674.26	96.4	131	126	126
	R-23	KDXレジデンス新大阪	スモール・ファミリー	1,321.04	1,260.84	95.4	43	41	40
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,701.87	100.0	61	61	58
	R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ファミリー	2,024.50	1,998.11	98.7	70	69	64
	R-26	KDXレジデンス守口	ファミリー	1,942.78	1,942.78	100.0	28	28	28
	R-27	KDXレジデンス三宮	シングル	2,292.72	2,292.72	100.0	86	86	79
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	2,742.37	68.6	21	16	15
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,859.68	98.4	64	63	63
	R-30	KDXレジデンス天神東II	スモール・ファミリー	2,602.53	2,561.22	98.4	63	62	62
	R-31	KDXレジデンス天神東I	スモール・ファミリー	1,315.16	1,221.22	92.9	42	39	39
	R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,385.68	94.6	36	34	34
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	2,098.68	100.0	24	24	24
合計			—	193,404.68	185,242.94	95.8	4,858	4,684	4,184

(注1) 「住戸タイプ」には、当該取得済資産又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。

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㎡以上30㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。	1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。

(注2) 「賃貸可能面積」には、平成25年3月末日現在における、各取得済資産又は各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各取得済資産又は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25年3月末日現在において、稼働していない床面積については、直前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、又は建物竣工等をもとに算出した面積）を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」には、平成25年3月末日現在における、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。なお、取得予定資産の取得後において、株式会社長谷工ライブネット、株式会社タイセイ・ハウジープロパティ、東京建物不動産販売株式会社及びアール・エー・アセット・マネジメント株式会社が主要な賃借人（当該賃借人への賃貸面積がポートフォリオ全体の賃貸面積の10%以上を占める賃借人をいいます。以下同じです。）に該当することとなる予定ですが、本書の日付現在、株式会社タイセイ・ハウジープロパティ及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が主要な賃借人に該当します。

(注4) 「稼働率」には、各取得済資産又は各取得予定資産における賃貸可能面積に占める平成25年3月末日現在の賃貸面積（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。

- (注5) 「賃貸可能戸数」には、平成25年3月末日現在における、賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗数等を含みます。）を記載しています。
- (注6) 「賃貸戸数」には、平成25年3月末日現在における、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。
- (注7) 「テナントの総数」には、1テナントが特定の取得済資産又は取得予定資産において、複数の貸室（トランクルーム、駐車場、駐輪場は含みません。）を賃借している場合には、これを当該取得済資産又は当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産及び取得予定資産を賃借している場合には、別のテナントとして数えてテナント数を記載しています。

## (ロ) 鑑定評価書・建物状況評価報告書及び地震リスク診断報告書の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2)(注3)			地震 リスク 診断 報告書  PML値 (%) (注4)
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	NOI (百万円)	直接還元法		DCF法			委託 調査 会社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)	
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)				
取得済資産													
T-1	KDX代官山レジデンス	F	4,800	248	4,850	5.0	4,740	4.8	5.2	H	2,620	130,070	11.10
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,410	71	1,420	5.0	1,390	4.8	5.2	H	590	38,370	6.26
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,850	94	1,870	5.0	1,820	4.8	5.2	H	250	40,900	6.54
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	861	44	871	5.0	851	4.8	5.2	H	30	22,960	4.39
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,580	82	1,600	5.0	1,560	4.8	5.2	H	170	64,330	4.79
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	716	37	724	5.1	708	4.9	5.3	T	—	48,748	5.07
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	2,960	165	2,990	5.4	2,930	5.2	5.6	H	480	73,310	5.51
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	F	960	—	—	—	960	6.0	6.8	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	F	1,750	—	—	—	1,750	5.1	5.3	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	F	644	38	650	5.6	638	5.4	5.8	H	750	41,420	12.49
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,520	94	1,530	5.8	1,520	5.6	6.0	T	—	109,980	6.48
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,220	70	1,230	5.6	1,210	5.4	5.8	H	550	51,020	6.52
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	625	41	627	6.3	623	6.1	6.5	H	480	37,990	0.92
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,090	71	1,100	6.2	1,090	6.0	6.4	H	750	48,900	2.27
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,150	67	1,160	5.7	1,140	5.5	5.9	H	300	26,110	14.85
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,130	69	1,140	5.9	1,120	5.7	6.1	H	650	41,190	13.69
R-5	KDX塚筋本町レジデンス	F	3,000	174	3,030	5.6	2,970	5.4	5.8	T	—	148,180	5.22
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,100	64	1,110	5.7	1,090	5.5	5.9	T	—	65,424	12.55
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,630	96	1,640	5.8	1,610	5.6	6.0	T	—	35,657	13.35
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,750	111	1,760	6.0	1,740	5.8	6.2	H	2,050	88,710	5.41
取得予定資産													
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,010	152	3,040	4.9	2,970	4.7	5.1	H	4,500	136,210	5.13
T-14	KDXレジデンス白金III	F	2,920	145	2,970	4.8	2,870	4.6	5.0	H	1,210	67,080	4.63
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,820	139	2,860	4.8	2,780	4.6	5.0	H	860	113,040	10.11
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,230	108	2,250	4.8	2,200	4.6	5.0	H	500	53,200	8.49
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,100	106	2,120	4.9	2,080	4.7	5.1	H	2,360	95,680	2.63
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,820	92	1,830	4.9	1,800	4.7	5.1	H	730	83,640	11.99
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,610	84	1,630	5.1	1,590	4.9	5.3	T	—	55,348	6.99
T-20	KDXレジデンス高輪	F	785	39	793	4.9	777	4.7	5.1	H	440	30,980	7.46
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,470	78	1,480	5.1	1,450	4.9	5.3	H	1,590	75,100	9.99
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	750	40	758	5.1	741	4.9	5.3	H	1,620	39,440	8.54
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	670	34	678	5.0	662	4.8	5.2	T	—	20,925	4.12

物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2)(注3)			地震 リスク 診断 報告書	
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	NOI (百万円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)		PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,240	172	3,320	5.0	3,210	4.8	5.2	H	760	123,230	11.45	
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,150	61	1,160	5.0	1,140	4.8	5.2	H	1,920	64,150	7.34	
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,300	170	3,330	5.0	3,260	4.8	5.2	H	2,980	120,940	7.48	
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,280	121	2,310	5.1	2,250	4.9	5.3	T	—	83,195	7.23	
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,020	52	1,030	5.0	1,010	4.8	5.2	H	730	60,820	5.70	
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	730	37	738	5.0	721	4.8	5.2	H	420	36,280	4.83	
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,260	69	1,270	5.2	1,240	5.0	5.4	T	—	69,627	7.65	
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	920	46	930	4.9	909	4.7	5.1	H	590	37,710	5.09	
T-32	KDXレジデンス三宿	F	781	39	787	4.9	775	4.7	5.1	H	330	37,400	9.32	
T-33	KDXレジデンス用賀	F	710	36	717	5.0	703	4.8	5.2	H	10	44,800	8.41	
T-34	KDXレジデンス下馬	F	604	31	610	5.1	597	4.9	5.3	H	340	36,170	9.70	
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,500	95	1,510	6.1	1,490	5.9	6.3	H	19,560	75,840	11.83	
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,060	59	1,070	5.4	1,050	5.2	5.6	H	640	53,470	7.56	
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,030	58	1,040	5.3	1,020	5.1	5.5	H	6,550	53,960	8.09	
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	776	43	783	5.4	769	5.2	5.6	T	—	32,130	11.33	
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	780	41	786	5.1	774	4.9	5.3	H	630	54,120	12.28	
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	870	46	879	5.1	860	4.9	5.3	H	810	55,320	5.91	
T-41	KDXレジデンス元浅草	F	820	43	826	5.1	813	4.9	5.3	H	980	58,660	6.01	
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	629	35	634	5.5	624	5.3	5.7	H	5,390	42,060	7.65	
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	561	32	566	5.5	555	5.3	5.7	H	530	36,890	6.60	
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	430	24	432	5.4	427	5.2	5.6	T	—	24,515	9.95	
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	820	49	825	5.6	814	5.4	5.8	H	380	91,140	13.40	
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,000	58	1,010	5.5	989	5.3	5.7	T	—	71,511	11.17	
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,850	101	1,860	5.3	1,830	5.1	5.5	S	—	53,200	14.54	
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	775	47	780	5.8	769	5.6	6.0	H	680	49,240	1.90	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	830	53	834	6.1	826	5.9	6.3	H	1,000	53,820	2.99	
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	451	30	451	6.2	450	6.0	6.4	H	940	40,400	2.53	
R-12	KDXレジデンス上杉	D	710	45	713	6.0	709	5.8	6.2	H	910	44,320	1.75	
R-13	KDXレジデンス一番町	D	555	35	556	6.0	555	5.8	6.2	H	460	32,630	1.95	
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	530	33	536	6.0	527	5.8	6.2	H	220	31,160	1.60	
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	500	32	501	6.1	500	5.9	6.3	H	320	26,330	4.59	
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,380	141	2,400	5.7	2,360	5.5	5.9	H	50	115,100	4.76	
R-17	KDXレジデンス東桜II	F	910	54	917	5.7	902	5.5	5.9	H	1,240	85,190	10.73	
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	863	54	867	6.0	858	5.8	6.2	H	560	83,940	13.87	
R-19	KDXレジデンス西大路	D	815	48	820	5.6	813	5.4	5.8	H	1,420	48,290	6.28	
R-20	KDXレジデンス西院	D	463	28	466	5.6	461	5.4	5.8	H	1,200	39,830	6.40	
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,440	88	1,440	5.9	1,430	5.7	6.1	H	100	111,610	12.33	



物件 番号	物件名称	鑑定評価書 (注1)								建物状況評価 報告書 (注2)(注3)			地震 リスク 診断 報告書	
		鑑定 評価 機関	鑑定 評価額 (百万円)	NOI (百万円)	直接還元法		DCF法			委 託 調 査 会 社	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)		PML値 (%) (注4)
					収益価格 (百万円)	直接 還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,390	85	1,390	5.9	1,380	5.7	6.1	H	150	114,580	15.40	
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	520	32	523	6.0	516	5.8	6.2	T	—	28,199	13.08	
R-24	KDXレジデンス茨木I・II(注6)	F	1,280	86	1,289	6.1	1,271	5.9	6.3	H	2,360	136,770	8.09	
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	750	47	754	6.1	746	5.9	6.3	T	—	36,403	10.50	
R-26	KDXレジデンス守口	F	554	35	557	6.0	550	5.8	6.2	T	—	38,761	12.83	
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,100	65	1,110	5.7	1,090	5.5	5.9	H	130	57,720	9.17	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,420	88	1,430	5.5	1,400	5.3	5.7	H	1,930	87,120	11.56	
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	595	39	597	6.3	593	6.1	6.5	T	—	34,682	6.34	
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	690	43	694	5.9	685	5.7	6.1	H	2,090	62,150	2.18	
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	375	24	377	5.9	372	5.7	6.1	H	1,490	52,750	5.47	
R-32	KDXレジデンス西公園	F	771	46	777	5.7	764	5.5	5.9	H	940	54,610	5.91	
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	772	44	779	5.5	764	5.3	5.7	H	680	32,690	2.69	
合計(注5)		—	101,491	5,536	99,692	—	100,501	—	—	—	85,900	4,799,345	5.35	

(注1) 鑑定評価書については、本資産運用会社からの依頼により、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づき、一般財団法人日本不動産研究所（記号「F」）又は大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）が取得済資産又は取得予定資産の鑑定評価を行い、作成した各鑑定評価書の概要を記載しています。また、鑑定評価額、NOI及び収益価格は、百万円以下を切り捨てて記載しています。ただし、当該不動産鑑定評価書の内容については、価格時点（取得済資産については平成25年1月31日、取得予定資産については平成25年5月31日）における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(注2) 建物状況評価報告書については、本資産運用会社からの委託により、株式会社ハイ国際コンサルタント（記号「H」）、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（記号「T」）又は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（平成25年4月1日よりNKSJリスクマネジメント株式会社から社名変更。以下同じ。）（記号「S」）が、取得済資産又は取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等の建物状況評価を実施し、取得済資産については平成23年10月（ただし、T-1及びT-12については平成23年11月）付で、取得予定資産は、T-16、T-17、T-18、T-20、T-21、T-22、T-24、T-25、T-26、T-28、T-29、T-36、T-37、T-42、T-43及びT-45については平成25年4月、T-13、T-14、T-15、T-19、T-30、T-31、T-32、T-33、T-34、T-35、T-39、T-40、T-41、T-46、R-9、R-10、R-11、R-12、R-13、R-14、R-15、R-16、R-17、R-18、R-19、R-20、R-21、R-22、R-24、R-25、R-27、R-28、R-29、R-30、R-31、R-32及びR-33については平成25年5月、T-23、T-27、T-38、T-44、R-23及びR-26については平成25年6月、T-47については平成25年6月12日付で、それぞれ作成した報告書の概要を記載しています。ただし、当該報告書の内容については、一定時点における建物状況評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の正確性について保証するものではありません。

(注3) 短期修繕費とは、今後1年間に必要とされる修繕費見積額の合計であり、長期修繕費とは今後2～12年間に必要とされる修繕費見積額の合計です。これらの見積額は建物状況評価報告書作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。また、今後の修繕費を算出する上で、物価上昇率及び消費税は考慮されていません。

(注4) 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25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。

(注5) PML値の合計欄には、T-8及びT-9を除く取得済資産及び取得予定資産の合計78物件のポートフォリオPML値（5.35%）を記載しています。

(注6) 対象不動産は、2棟の建物からなり、鑑定評価額、NOI、収益価格、短期修繕費及び長期修繕費は、いずれも、2棟の合計の数値を記載しています。

(ハ) 設計者・施工者・建築確認機関・調査機関等

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、建築確認機関及び構造計算適合性判定者等は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産に係る構造計算書（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。以下、本(ハ)において同じです。）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、当該建物は当該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。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算適合性判定者
取得済資産					
T-1	KDX代官山レジデンス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-2	KDX代々木レジデンス	株式会社エムエーシー建築事務所	株式会社佐藤秀	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-3	KDX大伝馬レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西松建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-4	KDX岩本町レジデンス	旭化成設計株式会社	佐伯建設工業株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-5	KDX文京千石レジデンス	株式会社長谷建築設計事務所	西武建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	高橋英二建築設計事務所	株式会社Human21	日本建築検査協会株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-7	KDX志村坂上レジデンス	株式会社新井組	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-8	ニチイホームたまプラーザ(底地)	—	—	—	—
T-9	コスモハイム元住吉(底地)	—	—	—	—
T-10	KDX武蔵中原レジデンス	株式会社平安設計	戸田建設株式会社	神奈川県川崎市	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-11	KDX千葉中央レジデンス	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本建築検査協会株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-12	KDX川口幸町レジデンス	株式会社スタイレックス	株式会社本間組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-1	KDX豊平三条レジデンス	山一・白川設計共同企業体	山一建設株式会社	北海道札幌市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算適合性判定者
R-3	KDX泉レジデンス	株式会社岸設計	株式会社守谷商会	ビューローベリタスジャパン株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-4	KDX千早レジデンス	ISO設計株式会社	大井建設株式会社	愛知県名古屋	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	株式会社京阪都市設計	岩出建設株式会社	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-6	KDX新町レジデンス	株式会社カイ設計	株式会社森本組	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-7	KDX宝塚レジデンス	株式会社蔵建築設計事務所	佐藤工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-8	KDX清水レジデンス	株式会社さとうベネック	株式会社奥村組・株式会社さとうベネック	日本ERI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
取得予定資産					
T-13	KDXレジデンス白金I	株式会社安宅設計	株式会社熊谷組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-14	KDXレジデンス白金III	ケネディクス・デベロップメント株式会社	株式会社ナカノフドー建設	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-15	KDXレジデンス白金II	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-16	KDXレジデンス南青山	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-17	KDXレジデンス南麻布	東急建設株式会社	東急建設株式会社	財団法人日本建築センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-18	KDXレジデンス芝公園	株式会社間組	株式会社間組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	東京都港区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-20	KDXレジデンス高輪	株式会社ヒロ・デザインオフィス	村本建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-21	KDXレジデンス西原	東急建設株式会社	東急建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-22	KDXレジデンス代官山II	株式会社設計工房アーキマン	勝村建設株式会社	東京都渋谷区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	ケネディクス・デベロップメント株式会社	志真建設株式会社	ハウスプラス住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	株式会社一級建築士事務所アルテ・ワン	五洋建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	有限会社空間企画研究所	馬淵建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-26	KDXレジデンス東新宿	有限会社アイデアプランニング	みらい建設工業株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-27	KDXレジデンス四谷	株式会社グローバルエンヴァイロメントシンクタンク	東海興業株式会社	株式会社東京建築検査機構	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-28	KDXレジデンス西新宿	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-29	KDXレジデンス神楽坂	イングレス株式会社	株式会社合田工務店	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-30	KDXレジデンス二子玉川	株式会社スピリッツ・オフィス	大豊建設株式会社	東京都世田谷区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	清水建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-32	KDXレジデンス三宿	株式会社スタジオ建築計画	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-33	KDXレジデンス用賀	株式会社グローバン企画	馬淵建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算適合性判定者
T-34	KDXレジデンス下馬	有限会社イズム建築計画	株式会社片山組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-35	ラフィネ南馬込	株式会社諒建築設計事務所	日産建設株式会社	東京都大田区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	有限会社福家設計事務所	株式会社藤木工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-37	KDXレジデンス田園調布	株式会社フジタ	株式会社フジタ	東京都	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-38	KDXレジデンス多摩川	株式会社IAO竹田設計	松井建設株式会社	東京都大田区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-39	KDXレジデンス門前仲町	株式会社野村設計	株式会社 JAL建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-40	KDXレジデンス御徒町	株式会社建築設計アーキフォルム	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-41	KDXレジデンス元浅草	株式会社石橋組	株式会社石橋組	イーホームズ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-42	KDXレジデンス板橋本町	株式会社エスポワール	新日本建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-43	KDXレジデンス小豆沢	株式会社石黒設計	野村建設工業株式会社、株式会社福子工務店	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-44	KDXレジデンス東武練馬	有限会社森田中山建築設計事務所	株式会社コバ建設	東京都練馬区	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-45	KDXレジデンス横浜関内	株式会社スーパービジョン	株式会社浅沼組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-46	KDXレジデンス宮前平	株式会社スピリッツ・オフィス	株式会社熊谷組	神奈川県川崎市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-47	KDXレジデンス町田	株式会社NEOデザイン	株式会社イチケン	日本ERI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
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-10	KDXレジデンス菊水四条	株式会社アイ・エー・シー	青木あすなる建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社プレゼンス	久末弘信建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-12	KDXレジデンス上杉	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-13	KDXレジデンス一番町	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-14	KDXレジデンス勾当台	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-15	KDXレジデンス泉中央	株式会社杉山組建築設計事務所	株式会社杉山組	財団法人宮城県建築住宅センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-16	KDXレジデンス東桜I	ISO設計株式会社	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-17	KDXレジデンス東桜II	株式会社ケイブラン	佐藤工業株式会社	株式会社確認サービス	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	株式会社澤田建築事務所	大井建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-19	KDXレジデンス西大路	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-20	KDXレジデンス西院	株式会社京阪都市設計	株式会社長村組	株式会社I-PEC	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-21	KDXレジデンス難波	株式会社ナカノフドー建設	株式会社ナカノフドー建設	株式会社国際確認検査センター	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-22	KDXレジデンス難波南	株式会社奥村組	株式会社奥村組	財団法人日本建築総合試験所	株式会社ハイ国際コンサルタント

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	構造計算適合性判定者
R-23	KDXレジデンス新大阪	信和建設株式会社	信和建設株式会社	財団法人大阪市建築技術協会	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	株式会社間組 (KDXレジデンス茨木I) ハザマサービス株式会社・株式会社間組 (KDXレジデンス茨木II)	株式会社間組 (KDXレジデンス茨木I) 株式会社掛谷工務店 (KDXレジデンス茨木II)	大阪府茨木市	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-25	KDXレジデンス豊中南	株式会社生原建築事務所	スナダ建設株式会社	株式会社日本確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-26	KDXレジデンス守口	株式会社楡建築企画設計	栗本建設工業株式会社	株式会社国際確認検査センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-27	KDXレジデンス三宮	株式会社空間計画研究所	フジ工務店株式会社	建築検査機構株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店・株式会社イチケン・株式会社永瀬建設工業	兵庫県	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	株式会社真野設計	松本建設株式会社	ハウスプラス中国住宅保証株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
R-30	KDXレジデンス天神東II	大山設計事務所	株式会社森本組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-31	KDXレジデンス天神東I	山本建築工房	株式会社オークス建設	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-32	KDXレジデンス西公園	株式会社マサキ設計事務所	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	有限会社福永博建築研究所	松井建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

(注) 設計者、施工者及び建築確認機関の各欄に記載の名称については、各物件の竣工時又は検査済証取得時にかかる当時の名称等を記載しています。

## (二) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
T-13	KDXレジデンス白金I	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-14	KDXレジデンス白金III	有限会社プラチナホールディングス	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-15	KDXレジデンス白金II	有限会社ケイダブリューオー・フォース	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-16	KDXレジデンス南青山	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-17	KDXレジデンス南麻布	有限会社ケイダブリューオー・フォース	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-18	KDXレジデンス芝公園	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	有限会社TULIPプロパティ	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-20	KDXレジデンス高輪	合同会社KRF16	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-21	KDXレジデンス西原	有限会社ケイダブリューオー・フォース	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-22	KDXレジデンス代官山II	有限会社ケイダブリューオー・フォース	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宫	有限会社エイチケイディーエックス	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-26	KDXレジデンス東新宿	双日株式会社	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-27	KDXレジデンス四谷	有限会社TULIPプロパティ	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-28	KDXレジデンス西新宿	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-29	KDXレジデンス神楽坂	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-30	KDXレジデンス二子玉川	有限会社TULIPプロパティ	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-32	KDXレジデンス三宿	有限会社ケイディー・エックス・ツー	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-33	KDXレジデンス用賀	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-34	KDXレジデンス下馬	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-35	ラフィネ南馬込	有限会社ジェイ・エス・ケイ	有限会社ケイダブリュー・フィフス(注3)
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	合同会社KRF21	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
T-37	KDXレジデンス田園調布	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-38	KDXレジデンス多摩川	合同会社KRF16	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-39	KDXレジデンス門前仲町	有限会社ケイダブリューオー・フォース	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-40	KDXレジデンス御徒町	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-41	KDXレジデンス元浅草	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-42	KDXレジデンス板橋本町	合同会社KRF21	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-43	KDXレジデンス小豆沢	有限会社KRF2	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-44	KDXレジデンス東武練馬	合同会社KRF16	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-45	KDXレジデンス横浜関内	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
T-46	KDXレジデンス宮前平	有限会社TULIPプロパティ	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
T-47	KDXレジデンス町田	合同会社デュプレックス・フォーティサード	合同会社TSM108(注5)
R-9	KDXレジデンス大通公園	有限会社KRF2	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-10	KDXレジデンス菊水四条	有限会社KRF2	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-11	KDXレジデンス豊平公園	有限会社KRF2	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-12	KDXレジデンス上杉	合同会社KRF21	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
R-13	KDXレジデンス一番町	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・エイト	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
R-14	KDXレジデンス勾当台	有限会社ケイディエックス・ツー	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-15	KDXレジデンス泉中央	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・テン	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-16	KDXレジデンス東桜I	株式会社多湖不動産コンサルタント(土地)	有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブン(注4)
R-17	KDXレジデンス東桜II	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	合同会社KRF16	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-19	KDXレジデンス西大路	合同会社KRF14	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-20	KDXレジデンス西院	有限会社KRF8	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-21	KDXレジデンス難波	有限会社KRF8	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-22	KDXレジデンス難波南	太平不動産株式会社	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)

物件番号	物件名称	前所有者 (前信託受益者)	現所有者 (現信託受益者)
R-23	KDXレジデンス新大阪	合同会社KRF14	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
R-25	KDXレジデンス豊中南	合同会社KRF14	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-26	KDXレジデンス守口	有限会社KRF8	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-27	KDXレジデンス三宮	合同会社KRF14	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	合同会社KRF14	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-30	KDXレジデンス天神東II	合同会社KRF16	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-31	KDXレジデンス天神東I	有限会社KRF2	合同会社ケイディーエックス・ナイン(注1)
R-32	KDXレジデンス西公園	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ケネディクス不動産投資法人	合同会社ケイディーエックス・テン(注2)

(注1) 合同会社ケイディーエックス・ナインは、本資産運用会社の投信法上の利害関係人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社であり、本資産運用会社の社内規程である「利害関係取引規程」上の利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注2) 合同会社ケイディーエックス・テンは、本資産運用会社の投信法上の利害関係人等であるケネディクス・アドバイザーズ株式会社がアセット・マネジメント業務を提供する特別目的会社であり、本資産運用会社の社内規程である「利害関係取引規程」上の利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注3) 有限会社ケイダブリュー・フィフスは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社の関連会社であり、本資産運用会社の社内規程である「利害関係取引規程」上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(注4) 有限会社ケイダブリュー・プロパティ・セブンは、本資産運用会社の親法人等であるケネディクス株式会社の連結子会社であり、本資産運用会社の社内規程である「利害関係取引規程」上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(注5) 合同会社TSM108の概要の開示については了承を得られていませんが、同社は本資産運用会社の社内規程である「利害関係取引規程」上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等のいずれにも該当しません。



(ホ) ポートフォリオ分散の状況

a. 地域別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

地域	物件数	取得（予定）価格 （千円）	比率（%） （注1）
都心5区(注2)	21	40,205,000	40.6
東京経済圏 （都心5区を除きます。）	26	26,863,000	27.1
地方経済圏	33	31,962,500	32.3
合計	80	99,030,500	100.0

(注1) 比率については、小数第二位を四捨五入して記載しています。本(ホ)において、以下同じです。

(注2) 千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区をいいます。

b. 住戸タイプ別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

住戸タイプ	物件数	取得（予定）価格 （千円）	比率（%）
シングル	29	30,975,000	32.2
スモール・ファミリー	33	43,260,500	44.9
ファミリー	16	22,085,000	22.9
合計	78	96,320,500	100.0

(注) 住戸タイプ別の分散割合は、底地物件であるT-8及びT-9の取得価格を除外して算出しています。

c. 築年別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

築年	物件数	取得（予定）価格 （千円）	比率（%）
10年未満	67	79,319,500	82.3
10年以上20年未満	7	12,479,000	13.0
20年以上	4	4,522,000	4.7
合計	78	96,320,500	100.0

(注) 築年は、それぞれ本書の日付現在を基準日として算出しています。また、築年別の分散割合は、底地物件であるT-8及びT-9の取得価格を除外して算出しています。

### 3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、\_\_罫で示しています。

#### (1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資証券の商品性に関するリスク
  - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
  - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
  - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
  - (ニ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
  - (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
  - (イ) サポートライン覚書に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク
  - (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
  - (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
  - (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
  - (ホ) 投資対象を賃貸住宅等の居住用施設に特化していることによるリスク
  - (ヘ) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク
  - (ト) PM会社に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク

- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク
  - (ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
  - (ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
  - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
  - (リ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が限定的であることによるリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
  - (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
  - (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
  - (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
  - (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
  - (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
  - (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
  - (リ) マスターリース会社に関するリスク
  - (ヌ) 転貸に関するリスク
  - (ル) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク
  - (ヲ) 土地の境界紛争等に関するリスク
  - (ワ) 共有物件に関するリスク
  - (カ) 区分所有建物に関するリスク
  - (ヨ) 借地物件に関するリスク
  - (タ) 借家物件に関するリスク
  - (レ) 底地物件に関するリスク
  - (ソ) 開発物件に関するリスク
  - (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
  - (ネ) 賃料保証会社に関するリスク
  - (ナ) 有害物質等に関するリスク
  - (ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
  - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
  - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

- (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を取得することができないリスク
- (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ヘ) 本投資法人等の評判に関するリスク
- (ト) 本資産運用会社の合併等に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人の本投資証券は、投資主からの請求による本投資証券の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。

また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

本投資証券の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（本「(1) リスク要因」の項において、以下「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

#### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書又は参照有価証券報告書において開示されている取得予定資産及び保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

#### (二) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

#### (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場不動産投資証券の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。損失を被る可能性があります。

## ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

### (イ) サポートライン覚書に基づき想定どおりの物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。しかし、サポートライン覚書は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありませぬ。即ち、本投資法人は、サポートライン覚書により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありませぬ。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

### (ロ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで50%以上を東京経済圏に所在する不動産等に投資します。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京経済圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の自然災害、人口変動などの特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

### (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りませぬ。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

## (二) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が新たに設けられたり、運用資産に担保を新たに又は追加して設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような財務制限条項に加え、借入金融機関の同意を得ずに規約を改正し又は資産運用委託契約、資産保管業務委託契約若しくは一般事務委託契約を変更若しくは解約することを禁止する条項、一定の財務上の比率を維持できない場合は、借入金融機関の同意なく追加の借入れ（投資法人債の発行を含みます。）が禁止される条項、及び追加の比率を維持できない場合は、全ての資産を担保として提供しなければならない条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

借入れ又は投資法人債の発行において運用資産に担保を設定した場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利その他の条件やこれに関する費用は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向並びに投資法人債に係る信用格付等に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、平成24年12月の自由民主党による新政権の発足後の新たな金融政策等により、今後、市場金利の水準が著しく上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ホ) 投資対象を賃貸住宅等の居住用施設に特化していることによるリスク**

本投資法人は、主として、主要な用途が賃貸住宅等の居住用施設である不動産関連資産への投資を行います。

したがって、本投資法人の業績は、人口・世帯数動向や景気動向等に影響を受けることがあります。場合によっては、入居者が、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

**(ヘ) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク**

本投資法人は、施設運営者付き住宅（賃貸可能面積の過半が住宅用途であるサービスアパートメント、高齢者向け住宅、社宅、学生寮・学生マンション、短期滞在型マンション等をいいます。以下本(ヘ)において同じです。）にも投資をしますが、上記(ホ)に記載のリスクの内容は、施設運営者付き住宅にも同様に該当します。また、施設運営者付き住宅においては、本投資法人は、運用資産の特性に応じて適切と判断する運営者を選定し、当該運営者を賃借人として建物賃貸借契約を締結して一括賃貸を行う場合がありますが、当該運営者において本投資法人の期待した運用がなされない場合、賃借人である当該運営者の財務状況の悪化、破産及びその他の倒産手続開始、又は賃貸借契約の期間満了、途中解約若しくは解除等の場合、本投資法人は、当該運用資産からの収益の全部又は一部を収受できず、又は回収できない可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。



## (ト) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に相当程度依拠することになります。PM会社を選定するにあたっては、各PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、当該PM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後継のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

## ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

### (イ) ケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

ケネディクス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の完全親会社であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2投資方針 (1) 投資方針 (2)本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス株式会社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、ケネディクス株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) ケネディクス・アドバイザーズ株式会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・グループの主要会社であるケネディクス・アセット・マネジメント株式会社を完全親会社とする、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社とサポートライン覚書を締結しています（サポートライン覚書については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2投資方針 (1) 投資方針 (2)本投資法人の成長戦略 (ハ) ケネディクス株式会社及びケネディクス・アドバイザーズ株式会社のサポート」をご参照下さい。）。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するケネディクス・アドバイザーズ株式会社の影響は相当程度高いと考えられます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がケネディクス・アドバイザーズ株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、他の不動産ファンドの運用等を受託しており、ケネディクス・アドバイザーズ株式会社が運用する不動産ファンドとの間で取引を行う場合、他の不動産ファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、全ての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、本資産運用会社の役職員のうちにはケネディクス株式会社の株式を取得している者がおり、今後もケネディクス株式会社のストックオプションプラン等に基づき、本資産運用会社の役職員が新株予約権等を取得することがあります。このためケネディクス株式会社の株式、新株予約権等を取得した本資産運用会社の役職員と本投資法人との間に利益相反関係が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存していることによるリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

## (ホ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する本投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員等が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員等の行う本投資法人の発行する本投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

なお、平成25年6月12日に投資法人へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が成立しました。インサイダー取引規制に関しては、公布の日（平成25年6月19日）から1年以内の政令で定める日から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する本投資証券の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

#### (ヘ) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

また、本投資法人の発行する投資証券について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

#### (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配にあずかることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金の一部については、将来の返還に備えて信託勘定に現預金として留保されますが、信託受託者との合意に基づいて、本投資法人がその一部を利用しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉、賃借人による中途解約等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) **本投資法人及び本資産運用会社の実績が限定的であることによるリスク**

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成23年11月15日及び平成23年3月17日に設立されました。本投資法人は、平成24年4月26日より資産の運用を開始しましたが、未だ実績が限定的であり過去の実績を的確に評価することは困難です。また、本資産運用会社にとって、本投資法人が、資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

また、急速に拡大する運用資産を効率的に運営することができない可能性があり、この結果、本投資法人の業務状況及び財務状況並びに運用実績に悪影響が及ぶおそれがあります。

④ **不動産及び信託の受益権に関するリスク**

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産」に記載の不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「2 投資対象 ③ 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要」に記載の取得予定資産を取得する予定です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) **不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク**

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

#### (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

#### (ハ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされることがあります。また、賃貸借期間が短期の場合でも、更新又は再契約に際し、市場環境を加味した賃料水準を考慮して賃料が変更される等の賃貸借契約の内容について変動が生じることがあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

**(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク**

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

**(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク**

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

**(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク**

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。



#### (ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、適用、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始された場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（本(チ)において、以下「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク）もあります。

**(リ) マスターリース会社に関するリスク**

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

**(ヌ) 転貸に関するリスク**

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ル) テナント等の属性や不動産の利用状況に関するリスク**

テナント（転借人を含みます。）の属性等について、入居審査時等に判明しなかった問題が、入居後に発生する可能性があります。

また、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

**(ロ) 土地の境界紛争等に関するリスク**

土地の境界に関する紛争が発生した場合には、所有敷地の面積の減少や、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用が発生する可能性があります。これらの結果、本投資法人が損害を受けるおそれがあります。

## (ワ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

## (カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる（区分所有法第62条）等、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

### (ヨ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条第2項）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

### (タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記「(ヨ) 借地物件に関するリスク」の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### (レ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取を請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、土地の賃料の改定、又は、借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ロ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する場合があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合は異なり、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産を信託する信託の受益権を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約をいいます。以下同じです。）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ネ) 賃料保証会社に関するリスク

本投資法人は、一部のエンドテナントについて賃料保証会社の滞納賃料保証システムを導入しています。賃料保証システムは、一般に、マスターリース会社、エンドテナント及びエンドテナントの賃料債務等に係る保証人たる賃料保証会社の三者間の保証契約に基づくものですが、当該保証契約上、エンドテナントにおいて賃料等の滞納が発生した場合に賃料保証会社に代位弁済を請求することが可能とされていても、賃料保証会社の倒産等により現実に代位弁済が実施されるとは限りません。

また、賃料保証会社の滞納賃料保証システムと同時に、賃料保証会社にエンドテナントからの賃料の収納代行を委託している場合等、エンドテナントが賃料保証会社に賃料等の支払を行う場合には、賃料保証会社の倒産等により賃料保証会社が受領済みの賃料等が本投資法人に支払われない可能性があります。これらの結果、当該物件の収益については本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ナ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、また有害物質に関連する会計基準の変更等により本投資法人の損益が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。



信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者がかかる瑕疵担保責任を適切に追及しない又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

## ⑤ 税制に関するリスク

### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク**

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

**(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク**

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第30条第4項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

**(二) 一般的な税制の変更に関するリスク**

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

## ⑥ その他

### (イ) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク

本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の鑑定評価を不動産鑑定士等に依頼し、鑑定評価書を取得することがありますが、不動産等の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等の建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書を取得することがありますが、建物状況調査評価書及び地震リスク診断報告書並びに構造計算書の妥当性に関する第三者の報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り、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。以下、本(イ)において同じです。）における計算手法、過程又は結果の確認等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、建物の耐震性能及び地震による損失リスク、並びに故意による構造計算書の改ざんの有無又は構造設計について建築基準法等の耐震上の規定に適合した設計がなされているかどうか等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

更に、本投資法人又は本資産運用会社は、不動産等を取得するに際して又は取得後、当該不動産等のPML値の算定を専門家等に依頼することがありますが、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。

PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

景気情勢や不動産価格の変動等によって本投資法人の保有している資産の価格が大幅に下落した場合などに、会計上減損損失が発生する可能性があります。

#### (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

## (二) 取得予定資産を取得することができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ④ 個別不動産及び信託不動産の概要」に記載の取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、前記「1 事業の状況 (3) 今般成長の意義 (オフアリング・ハイライト) ③ 財務基盤の更なる強化」に記載のとおり、本投資法人は、本募集の対象となる本投資証券の発行及び金融機関からの新規借入れにより調達した資金によって、取得予定資産を取得する予定ですが、かかる借入れが予定通り実施されない場合等においては、取得予定資産の全部又は一部を取得予定日までに取得することができない可能性があります。取得予定資産の全部又は一部について取得できない場合又は取得時期が遅延した場合、賃料収入等が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

## (ホ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人は、取得予定資産の一部の過去の収支状況について、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報に基づき、賃貸事業収支等をあくまで参考として記載しています。これらは現所有者（現信託受益者）から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。したがって、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

## (ヘ) 本投資法人等の評判に関するリスク

以上のようなリスクが現実化した場合等において、本投資法人及びその保有資産、並びに本資産運用会社をはじめとする関係者の評判が損なわれる可能性があります。

かかる評判の悪化は、その原因や外部環境等によっては深刻なものになることがあり、また、事実を反するものであっても、報道やインターネット等を通じた流布により増幅され、本投資法人の信用に大きな打撃を与えることもあります。

その結果、本投資証券の市場価格の下落や、本投資法人の取引機会の縮小など様々な事態の発生により、投資主に損害を与える可能性があります。

## (ト) 本資産運用会社の合併等に関するリスク

前記「1 事業の状況 (5) 資産運用ビジネスの組織再編」に記載のとおり、本投資法人及び本資産運用会社は、本件再編及び組織再編後の不動産等の売却情報の提供等に関して、平成25年5月28日付で組織再編及び情報提供等に関する覚書を締結し、平成25年7月10日付で組織再編及び情報提供等に関する基本合意書を締結しています。しかし、本件再編が今後想定通りに実行される保証はなく、また、本件再編が実行された場合であっても、本件再編により期待される効果が得られない可能性があります。

現在、本資産運用会社の業務は、他の多くのJ-REITの資産運用会社と同様に、本投資法人の資産運用業務に限定されていますが、本件再編後には、引き続き、本投資法人の資産運用業務を受託するのに加え、ケネディクス不動産投資法人及び複数の不動産私募ファンドの資産運用業務を承継することになります。このような他のグループ会社が従来から行ってきた業務の承継に伴う業務内容の拡大により、例えば、不動産私募ファンドの運用者として負担している契約上の補償義務に基づく偶発債務を承継したり、今後新たな不動産私募ファンドを設立する際にかかる補償義務を負担するなど、本投資法人の資産運用業務に特化していたときには存在していなかったリスクが生じたり、その程度がより大きなものとなる可能性があります。仮に、かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な基盤及び能力が損なわれ、その結果、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本資産運用会社は、本件再編後は複数のファンド等を運用することになることから、各J-REIT及び不動産私募ファンド間の資産運用においても利益相反が生じる可能性があります。同社においては、かかる利益相反を防止するため、前記「1 事業の状況 (5) 資産運用ビジネスの組織再編 ④ 各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）」に記載のとおり、建築基準法上の用途や登記簿上の延床面積等の客観的かつ明確な基準により、本投資法人、ケネディクス不動産投資法人及び不動産私募ファンド間での不動産等の取得検討機会の振分けを行う優先検討権の仕組みを採用し、その運用のためにパイプライン会議を設置する予定です。しかし、かかる仕組みはまだ計画段階のものであり、今後想定通りに機能する保証はありません。加えて、本資産運用会社により上記の優先検討権の仕組みが廃止され又は本投資法人の優先検討権の順位若しくは内容が変更された場合には、本投資法人による不動産等の取得機会が減少し、その結果、本投資法人が最適と考える資産のポートフォリオを構築できないおそれがあります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

### ① 本投資法人の体制

#### (イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時役員会は、少なくとも3か月に一度開催され、定時役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。また、定時役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

#### (ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを策定すること及び投信法、規約、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することが定められています。また、本資産運用会社が策定する資産管理計画書、年度運用計画等につき本投資法人の承認を要求し、かつ、本投資法人に対する報告義務を本資産運用会社に負わせることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています。

#### (ハ) 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が本資産運用会社の取締役を兼ねる場合には、本資産運用会社の内部者取引等管理規程に従って本投資法人の投資口の売買を行うものとされています（下記「② 本資産運用会社の体制 (二) 内部者取引等管理規程」をご参照下さい。）。



## ② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

### (イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理部門及びリスク管理方法等を規定し、主要なリスクとして投資運用リスク、不動産管理リスク、財務リスク、法令遵守リスク、事務リスク、システムリスク及び事業継続リスクを定義し、個別管理部門を定めています。各リスクの状況については、個別管理部門が継続してモニタリングを行い、その内容について運用委員会に対して適宜報告します。

### (ロ) 組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと位置づけており、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本の方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・オフィサーは、所管部門による運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、本資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の立案、コンプライアンス・プログラムに基づく、役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。コンプライアンス・オフィサーが立案したコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス委員会で審議・決議された後、取締役会で決議され、策定されます。コンプライアンス・プログラムは、原則として事業年度ごとに策定し、その進捗状況は、コンプライアンス・オフィサーから取締役会に速やかに報告されます。その他、コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス委員会で審議し、取締役会へ報告されます。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程及びコンプライアンス・プログラムに基づき、原則として毎年1回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合いを勘案した上で、遅滞なく改善計画を策定し、改善に努めます。コンプライアンス・オフィサーは、被監査部門による問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断したときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制乃至④ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」をご参照下さい。

(ハ) 利害関係取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係取引規程」をご参照下さい。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等が本投資法人の投資口を売買することは、原則として禁止されています。例外的に本投資法人が有価証券報告書を開示した後2週間以内の期間で、かつ金融商品取引所における立会内取引により取得する場合に限り、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び取締役会の承認その他本資産運用会社所定の手続を経た上で、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を売買することができます。また、本資産運用会社の役職員等のうち、本資産運用会社に入社する以前に本投資法人の投資口を取得していた者等、本投資法人の投資口を保有している者については、上記例外による場合を除き、投資口を保有する役職員等が本資産運用会社を退職した後、1年が経過した場合（更に、その他取締役会が予め定める事由がある場合はその事由にも該当しない場合）でなければ、投資口を譲渡することはできないとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 本店  
(東京都港区新橋二丁目2番9号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。