

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成27年1月15日

【発行者名】 ケネディクス・レジデンシャル投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 田中 晃

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋兜町6番5号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
レジデンシャル・リート本部企画部長 中尾 彰宏

【電話番号】 03-5623-8682

【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】 ケネディクス・レジデンシャル投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 690,000,000円
(注) 発行価額の総額は、平成27年1月6日（火）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。

【縦覧に供する場所】 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（新投資口予約権証券及び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、均等の割合的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】

2,100口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 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、SMB C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。SMB C日興証券株式会社は、後記「第5 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与自然との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称		SMB C日興証券株式会社	
割当口数		2,100口	
払込金額		690,000,000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26年12月31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26年12月31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26年12月31日現在）	136口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 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27年1月6日（火）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】

690,000,000円

(注) 上記発行価額の総額は、平成27年1月6日（火）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27年1月28日（水）から平成27年2月2日（月）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27年3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27年3月10日（火）」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

東京都中央区日本橋兜町6番5号

(11) 【払込期日】

平成27年3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27年3月11日（水）」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) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【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

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当による手取金上限（690,000,000円）は、手元資金とし、将来の特定資産（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。）の購入資金の一部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（13,397,000,000円）及び海外募集（後記「第5 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（8,931,000,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2参照書類の補完情報 1事業の概要 (7) 本投資法人のポートフォリオ ① 新規取得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（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。）の購入資金の一部に充当します。また、残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の購入資金の一部に充当します。

（注） 上記の手取金は、平成27年1月6日（火）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。

(16) 【その他】

- ① 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。
- ② SMBC日興証券株式会社は、後記「第5 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【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【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4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【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27年1月15日（木）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67,900口であり、国内一般募集における発行数は40,740口を目処とし、海外募集における発行数は27,160口を目処として募集を行いますが、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13,397,000,000円（注）であり、海外募集における発行価額の総額は8,931,000,000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27年1月6日（火）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27年1月15日（木）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、SMB C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2,100口を上限として借り入れる本投資口（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、SMB C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、SMB C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。SMB C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、SMB C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、SMB C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、SMB C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、SMB C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5期（自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日） 平成26年10月30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27年1月15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27年1月15日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注）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】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成26年12月22日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年10月30日付の有価証券報告書（平成26年12月22日付訂正報告書により訂正済み。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 事業の概況

(1) 本投資法人の特徴と投資運用実績

本投資法人は、長期的に安定した賃貸収益の獲得を目指すべく、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う投資法人です。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、相対的にリスクが低く、投資リスクの分散をはかりやすい投資対象であると、本投資法人は考えています。

また、独立系不動産運用会社であるケネディクス株式会社（以下「スポンサー」といいます。）がスポンサーとなっている上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）として第3番目に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、独立系不動産運用会社をスポンサーとする本投資法人ならではの特徴ある不動産投資運用を行っています。

このような投資運用スタンスの下、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」といいます。）に上場し、第1期（平成24年7月期）から第5期（平成26年7月期）までの5営業期間にわたり運用実績を着実に積み上げています。上場した平成24年に20物件（取得価格（注）の合計30,474百万円）を取得して運用を開始し、上場した翌年である平成25年には60物件（取得価格の合計68,556百万円）、更に平成26年には12物件（取得価格の合計23,092百万円）の追加取得を行い、本書の日付現在、本投資法人が運用するポートフォリオは計92物件（取得価格の合計122,122百万円）にまで順調に拡大しています。

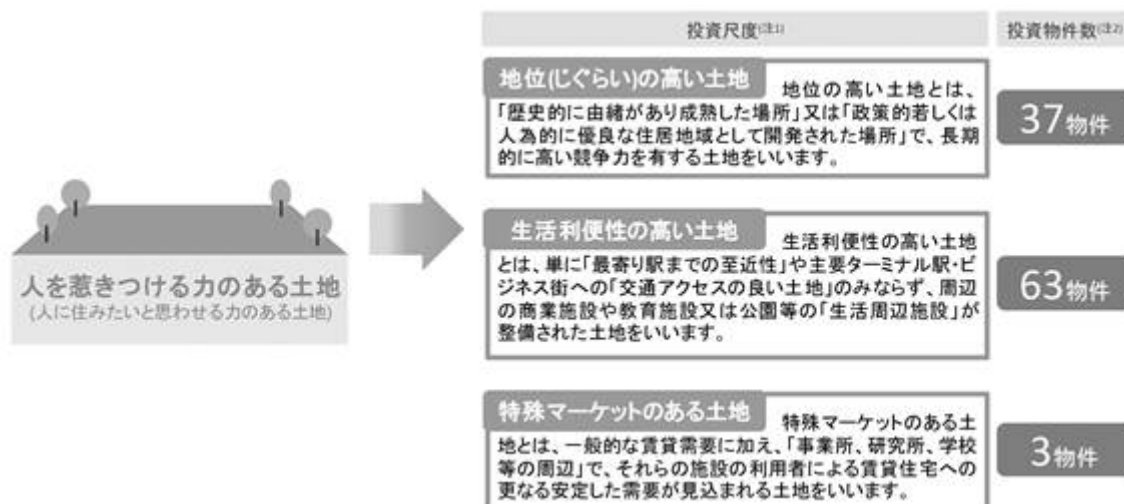
（注）「取得価格」は、当該資産に係る各不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された不動産又は信託受益権の売買金額（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

① 「土地が人を惹きつける力に拘る」という本投資法人の投資哲学（投資機会選別（「目利き」）の考え方）

前記のとおり、本投資法人は、賃貸住宅等への投資について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、当然にすべ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、個別物件ごとの収益性に差異があることは否定できません。したがって、賃貸住宅等において個別物件ごと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、即ち、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ごと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、居住者の生活慣習や流行の変化による建物の仕様・設備の陳腐化リスク等を抑制し、賃貸住宅としての長期的な競争力の維持を図るため、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（「土地が人を惹きつける力」への拘り）。即ち、まずは土地が人を惹きつける力をしっかりと見極めるため、幅広い視点から立地について分析すべく、「地位（じぐらい）の高さ」、「生活利便性の高さ」そして「特殊マーケットの有無」からなる3つの投資尺度を用いて土地の分析を行います。

＜「土地が人を惹きつける力」の投資尺度＞

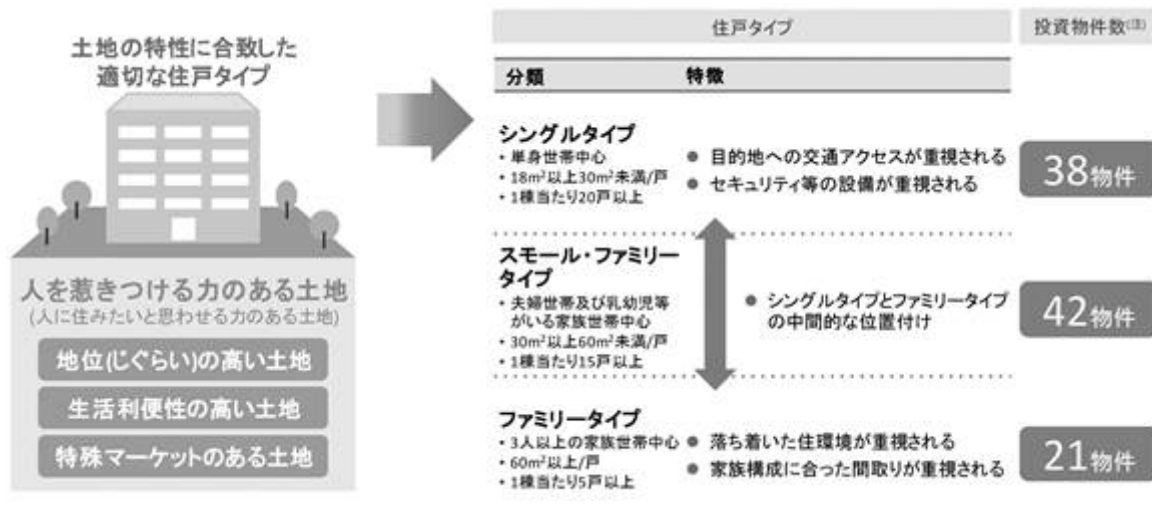


(注1) 「投資尺度」には、本投資法人の投資尺度である「地位(じぐらい)の高さ」、「生活利便性の高さ」及び「特殊マーケットの有無」を備えている土地である、「地位(じぐらい)の高い土地」、「生活利便性の高い土地」及び「特殊マーケットのある土地」に該当すると本投資法人が考えている土地の内容を記載しています。

(注2) 「投資物件数」は、取得予定資産取得後の計103物件について、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ごとに集計しています。

次に、土地が人を惹きつける力を見極めた上で、建物が「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」(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)で構成されていることが確認できた物件を、投資対象にすることとしています。

＜「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」の見極め＞



(注) 「投資物件数」は、取得予定資産取得後の計103物件から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)を除いた101物件について、各物件の住戸タイプごとに集計しています。

本投資法人が重視している、土地が人を惹きつける力は、単に最寄り駅からの距離等だけで測れるものではなく、また、住戸タイプも今後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、ファミリータイプについて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、これら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、積極的に投資を行っています。

② 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、具体的に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

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

③ 本投資法人の投資運用戦略と投資運用実績

前記の投資哲学及びポートフォリオの構築方針の下、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つの基本戦略についての《当該戦略の内容》及び《当該戦略に基づく実績》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

《当該戦略の内容》

本投資法人は、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」を活かして幅広い投資領域の中から優良な投資機会を選別するとともに、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。

本投資法人は、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の役員が有する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用するとともに、ケネディクス・グループ（ケネディクス株式会社並びにそ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。）が独立系不動産運用会社としてこれまで築いてきた、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）の提供も受けながら、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。

《当該戦略に基づく実績》

本投資法人は、第1期（平成24年7月期）に20物件（取得価格の合計30,474百万円）のポートフォリオで運用を開始しました。その後、平成24年12月に発足した安倍政権による積極的な経済・財政政策の下での物価上昇期待等による不動産の先高観や安定した資金調達環境を背景に不動産取得競争が厳しさを増していく中においても着実に外部成長を実現し、上場した翌年にあたる平成25年8月に第2回公募増資を実施し60物件（取得価格の合計68,556百万円）の追加取得を行い、資産規模を一気に3倍に拡大するとともに、上場時に掲げていた戦略的目標である「資産規模1,000億円」を達成しました。更に、平成26年8月には第3回公募増資（以下「前回募集」ということがあります。）を実施し、本投資法人のポートフォリオを89物件（取得価格の合計114,448百万円）にまで増加させることに成功しました。その後、3物件（取得価格の合計7,674百万円）を取得し、本書の日付現在、本投資法人のポートフォリオは92物件（取得価格の合計122,122百万円）となっています。

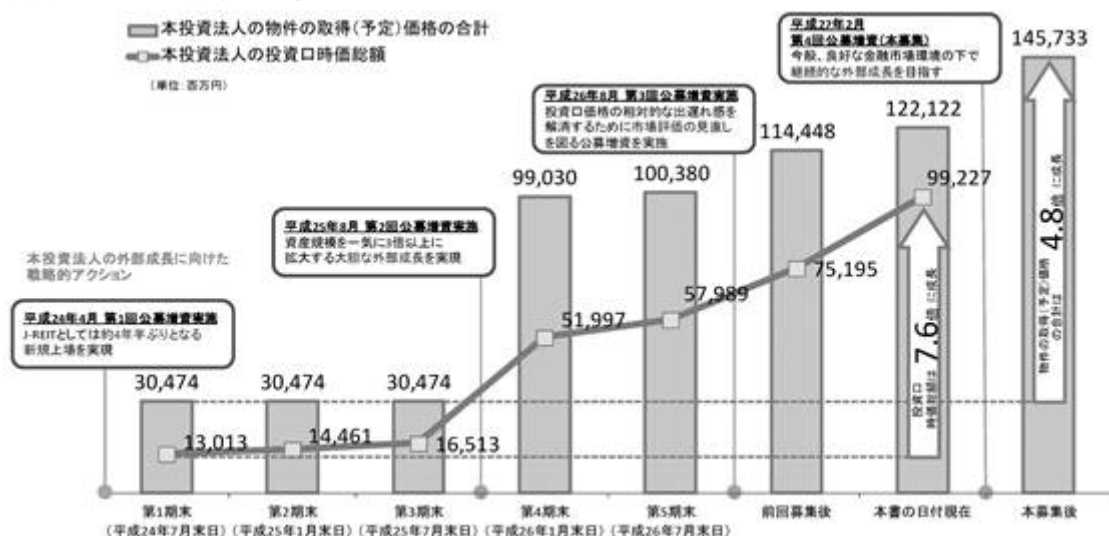
そして、今般の第4回公募増資にあたる本募集及び取得予定資産取得後（以下「本募集後」といいます。）には、本投資法人が運用するポートフォリオは103物件（取得（予定）価格（注）の合計145,733百万円）にまで拡大する見込みであり、第1期末（平成24年7月末日）と比較して投資物件数で約5.2倍、取得（予定）価格の合計で約4.8倍という外部成長を遂げることとなる予定です。

（注）「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まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

また、本投資法人では、外部成長における現在の戦略的目標として、「投資口時価総額（注）の拡大」を掲げていますが、これは、資産規模の拡大だけを追求するのではなく、既存のポートフォリオ又は新規に取得する物件の特性や収益性等について資本市場の理解・支持を得ることで、資金調達に伴う発行済投資口数の増加と投資口価格の適正な成長をともに達成していくことにより、投資主価値の着実な向上につなげていきたいという考えに基づいています。本投資法人の投資口時価総額は、第1期末（平成24年7月末日）の13,013百万円から足下では99,227百万円（平成27年1月6日現在（同日の終値に基づき算出））まで約7.6倍に拡大しており、本投資法人の戦略的目標である「投資口時価総額の拡大」においても、着実な進捗が図られています。

（注）本投資法人の発行済投資口数に市場で取引されている本投資法人の投資口の1口当たりの時価を乗じたものをいいます。以下同じです。

<本投資法人の外部成長の推移>



(注) 「前回募集後」とは、前回募集における取得予定物件すべての取得を完了し、かつ、前回募集に係る第三者割当増資の申込みが完了した平成26年9月3日時点をいいます。以下同じです。また、「本書の日付現在」に記載の本投資法人の投資口時価総額は、平成27年1月6日現在の本投資法人の投資口価格（終値）に基づき算出しています。

上記のとおり、本投資法人は、平成24年4月にJ-REIT市場への新規上場を果たして以降、本投資法人を取り巻く市場環境や競争環境等が変化する中、戦略的アクションを機動的かつ柔軟に実施しながら、目利きを活かした着実な外部成長を推し進めています。

(ロ) 効率的な収益マネジメント

《当該戦略の内容》

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。

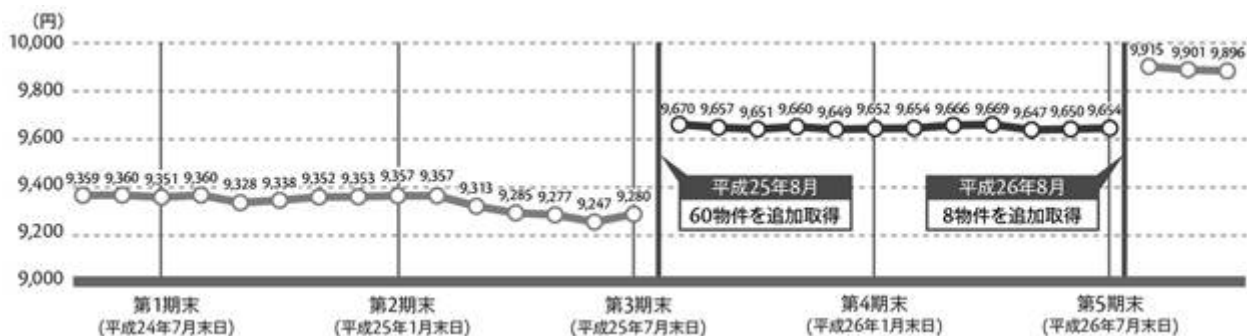
本投資法人は、運用する各物件について、その地域・立地及び都市、賃料帯又はテナント層（法人・個人）等の特性を多角的に考慮しつつ、各物件の運営及び管理を手がけるプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を選定し、これらPM会社と連携の上、パフォーマンスの最適化を目指して運用を実施します。更に、各地域に密着した有力不動産会社との連携により、リーシング活動の強化を図ります。具体的には、各物件のマーケットに対応した募集条件の設定、より効果的な広告活動、リーシングエージェントの活用等、運用資産ごとの特性に応じた機動的な営業活動を計画的に行います。

なお、本投資法人は、長期的に安定した賃貸収益を獲得していくことを主眼に、目先の稼働率の最大化だけに拘わるのではなく、質の高いテナントを獲得し、賃料単価の維持・向上と新規テナントに係る募集経費の適正化を実現していくことを目指しています。その結果、本投資法人の運用資産の長期的な資産価値の維持・向上に寄与するものと考えています。

《当該戦略に基づく実績》

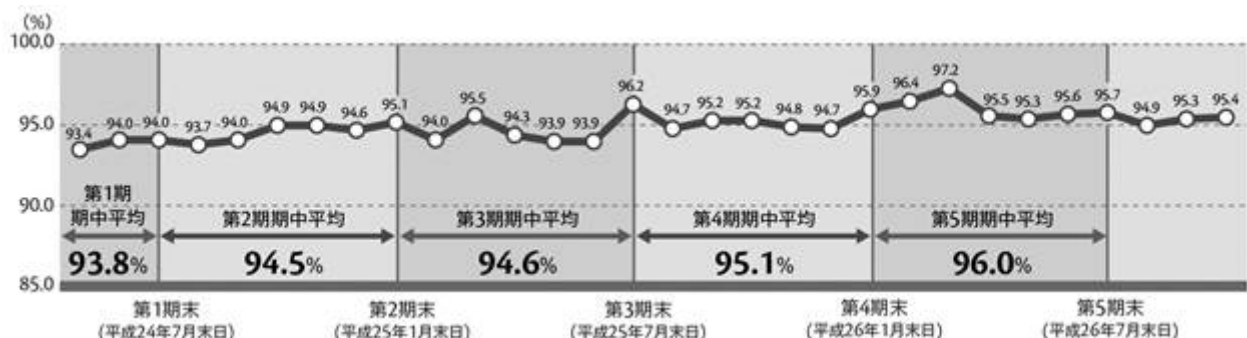
本投資法人のポートフォリオ全体（底地2物件を除きます。）の坪当たり賃料単価は運用開始以降、安定した水準を維持しており、安定したトラックレコードを築いています。同様に、ポートフォリオ全体（底地2物件を除きます。）では、運用開始以降、安定した稼働率を維持しており、平成26年10月末日現在で95.4%となっています。なお、底地2物件を含めたポートフォリオ全体の稼働率は、平成26年10月末日現在で95.5%になります。

＜ポートフォリオ全体の坪当たり賃料単価の推移
(平成24年5月末日から平成26年10月末日までの各月末)＞



- (注1) 平成25年7月末日から平成25年8月末日にかけて、また、平成26年7月末日から平成26年8月末日にかけて、それぞれポートフォリオ全体の坪当たり賃料単価が大きく上昇していますが、これは本投資法人が平成25年8月と平成26年8月に物件の追加取得をそれぞれ行ったことにより、新たに坪当たり賃料単価が相対的に高い物件がポートフォリオに多く組み込まれたことが主たる要因であるため、それぞれの期間のグラフを分けて記載しています。
- (注2) 各月末の坪当たり賃料単価は、各月末時点における、本投資法人の保有物件（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3) 平成25年7月末日までは18物件、平成25年8月末日から平成26年2月末日までは78物件、平成26年3月末日から平成26年7月末日までは79物件、平成26年8月末日以降は87物件の平均坪当たり賃料単価をそれぞれ算出しています。なお、底地2物件は含まれません。

＜ポートフォリオ全体の稼働率の推移
(平成24年5月末日から平成26年10月末日までの各月末)＞



- (注1) 各月末の稼働率は、各月末時点における、本投資法人の保有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。なお、底地2物件を除いた稼働率を記載しています。
- (注2) 期中平均稼働率は、期中における各月末時点の稼働率の平均値を表しています。ただし、第1期中間平均については、平成24年5月末日から平成24年7月末日までの各月末時点の稼働率の平均値を表しています。

足下での具体的な賃貸事業収入の向上に資する施策としては、稼働状況が好調な物件について、テナント入替時の賃料水準の引上げや礼金の獲得に向けた条件交渉を積極的に実施しています。更に、携帯電話用屋上アンテナや自動販売機の追加設置等による建物付帯収入の獲得や駐車場契約率の向上にも取り組んでいます。賃貸事業費用の削減に関しては、建物管理費、付帯契約及び募集経費等の一層の見直しを進める一方で、必要と判断した場合には戦略的なりニューアル工事を専有部及び共用部において実施し、各物件の市場競争力の維持・向上に努めています。その実例として、第2期（平成25年1月期）中にはKDX代官山レジデンスのエレベーターホールや共用部等のリニューアル工事を行い、また第5期（平成26年7月期）中には芦屋ロイヤルホームズの一部の部屋のキッチンやバス・トイレのリフォーム、ベッドルームの床仕様を変更する等のバリューアップ工事を実施しました。

■リニューアルによる市場競争力の維持・向上

＜KDX代官山レジデンスの工事例（第2期（平成25年1月期）実施）＞

築10年を迎え、デザインの陳腐化や経年劣化に対応するため、エレベーターホールのリニューアル工事を実施しイメージアップを図りました。当該リニューアル工事の翌決算期である第3期（平成25年7月期）以降、第5期（平成26年7月期）までの間に、KDX代官山レジデンスにて締結された新規賃貸借契約39件のうち、約6割にあたる24件で以前の賃料を上回る水準の賃料での契約に成功しています。



＜芦屋ロイヤルホームズの工事例（第5期（平成26年7月期）実施）＞

一部の部屋について、独立したキッチンとリビングとの間の壁に新たに開口を設け、採光性を高めた開放的なオープンキッチンへ仕様を変更しました。この結果、仕様を変更した部屋については、新規成約賃料が工事前の募集賃料から約15%アップとなる事例も出ています。



(ハ) 新しい取組みへの挑戦

《当該戦略の内容》

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（「独立系運用会社として不動産投資家の立場に即した運用サービスを提供すること」を指します。以下同じです。）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、「柔軟性」と「機動性」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。

《当該戦略に基づく実績》

本投資法人は、本資産運用会社の役職員が有する不動産と金融の両分野における多様な経験と高い専門的知識を活かし、前例や既成概念に囚われることなく、上場以降、例えば以下のような新しい取組みへの挑戦を行っています。本投資法人は、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。

a. 住宅系J-REITとして初めてとなる底地物件への投資

上場時に取得した物件において、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を対象とする不動産について、オペレーティング・リスクを抑制しながら投資を実行しました。

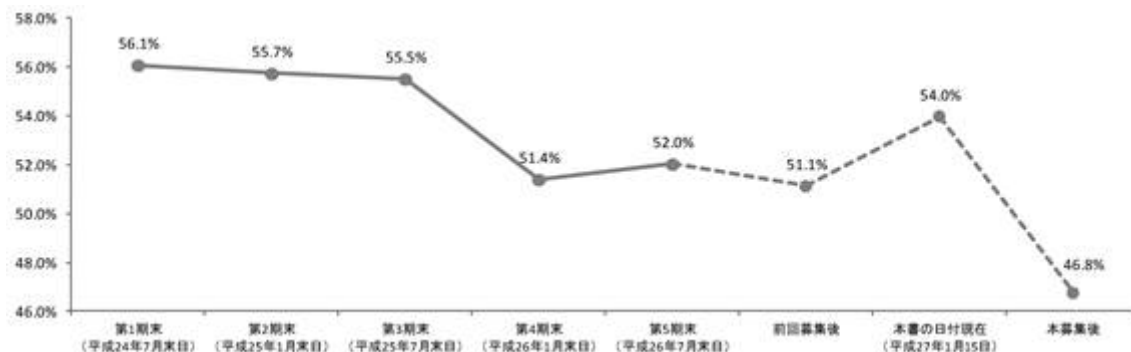
b. 上場後の公募増資において発行済投資口数を3.2倍にする大胆な資金調達を通じた資産規模の拡大と投資口市場流動性の向上

平成25年8月に実施した公募増資において、60物件（取得価格の合計68,556百万円）を取得するための資金の一部として、本投資法人は新投資口を166,182口（公募増資に併せて行われた第三者割当に係る新投資口発行分を含みます。）発行し、これにより本投資法人の発行済投資口数は75,440口から241,622口へと3.2倍に増加しました。これは、J-REITが上場後に実行した公募増資としては、実施時点において前例のない発行済投資口数の増加率であり、かかる公募増資による積極的な資金調達を行うことで資産規模を一気に拡大するとともに、本投資法人の投資口の市場流動性（東京証券取引所における売買金額）の向上を促すことに成功しました。

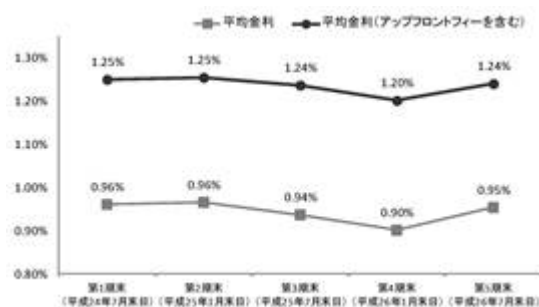
④ 財務戦略及び財務指標の推移

本投資法人は、これまで、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、財務基盤の強化に努めてきました。上場以降、着実に各種財務指標の向上を実現してきており、ポートフォリオの拡大による収益の安定化に併せて、有利子負債の平均残存年数の長期化、金利の固定化、借入先金融機関の多様化及び有利子負債返済期限の分散化の進展といった財務安定性に資する施策を進めています。

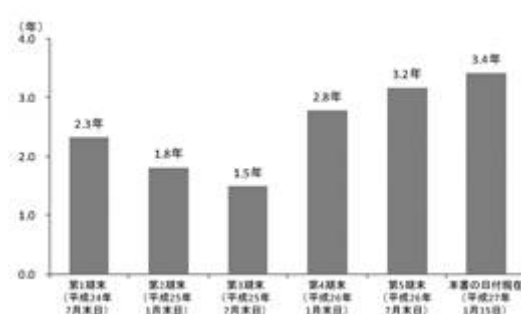
<有利子負債比率（LTV）の推移(注1)>



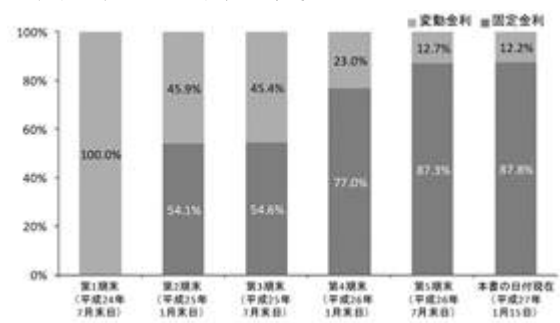
<有利子負債の平均金利の推移(注2)>



<有利子負債の平均残存年数の推移(注3)>



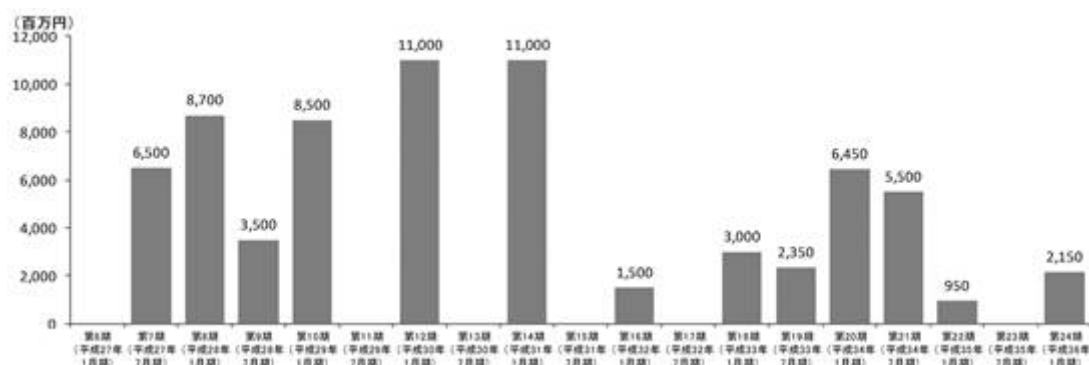
<有利子負債の金利固定化状況(注4)>



<借入先金融機関の内訳>

借入先	第1期末 (平成24年7月末日)		本書の日付現在 (平成27年1月15日)	
	借入額	シェア	借入額	シェア
株式会社三井住友銀行	75.0億円	40.5%	226.0億円	31.8%
株式会社三菱東京UFJ銀行	50.0億円	27.0%	151.0億円	21.2%
株式会社あおぞら銀行	35.0億円	18.9%	114.5億円	16.1%
株式会社りそな銀行	25.0億円	13.5%	71.0億円	10.0%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	45.0億円	6.3%
株式会社みずほ銀行	-	-	33.5億円	4.7%
三井住友信託銀行株式会社	-	-	30.0億円	4.2%
みずほ信託銀行株式会社	-	-	25.0億円	3.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	-	15.0億円	2.1%
	185.0億円	100.0%	711.0億円	100.0%

<有利子負債返済期限の分散状況(注5)>



<信用格付の状況(注5)(注6)>

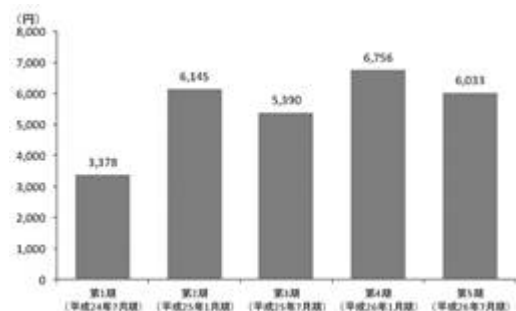
格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A	安定的

- (注1) 「有利子負債比率 (LTV)」は、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) の合計額の割合をいいます。また、「前回募集後」、「本書の日付現在」及び「本募集後」の有利子負債比率 (LTV) の計算方法については、後記「(3) 本募集の意義 (オフリング・ハイライト) <各種運用指標の推移>」をご参照下さい。
- (注2) 「平均金利」は、金利キャップ及び金利スワップの費用を加味した各期末時点の有利子負債の平均金利を、また、「平均金利 (アップフロントフィーを含む)」は、金利キャップ及び金利スワップの費用並びにアップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を加味した各期末時点の有利子負債の平均金利を、それぞれ当該時点における有利子負債金額で加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「有利子負債の平均残存年数」は、各期末時点及び本書の日付現在の有利子負債の残存年数を、当該時点における有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- (注4) 「有利子負債の金利固定化状況」における固定金利の有利子負債には、変動金利で借り入れているものの金利キャップ及び金利スワップにより支払金利を実質固定化している有利子負債を含みます。
- (注5) 本書の日付現在の数値及び情報を記載しています。
- (注6) 「信用格付」は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。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。

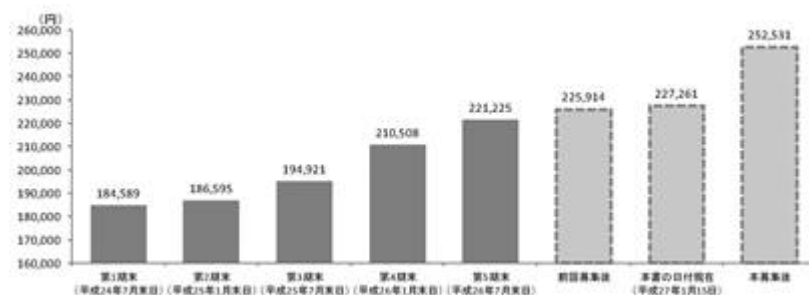
⑤ 投資口に係る投資収益指標の推移

前記の投資運用戦略及び財務戦略の下、本投資法人が実現してきた1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移は、以下のとおりです。

<1口当たり分配金の推移>



<1口当たりNAV(注)の推移>



(注) 1口当たりNAVは、以下の計算式により算出し、小数第1位を切り捨てて記載しています。

$$1口当たりNAV = \frac{\text{期末純資産額} - \text{期末未処分利益} + \text{期末保有物件に係る期末時点の鑑定評価額の合計} - \text{期末貸借対照表記載の有形固定資産の額}}{\text{期末発行済投資口数}}$$

なお、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

また、「前回募集後」、「本書の日付現在」及び「本募集後」の1口当たりNAVの計算方法については、後記「(3)本募集の意義(オフリング・ハイライト) <各種運用指標の推移>」をご参照下さい。

(2) 本募集の位置付け

前記のとおり、本投資法人は、外部成長における現在の戦略的目標として、「投資口時価総額の拡大」を挙げていますが、これは、資本市場からの支持を得つつ、資産規模の拡大を追求していく姿勢を表したものです。既存のポートフォリオ又は新規に取得する物件の特性や収益性等について資本市場の理解を得ることで、投資口価格の適正な向上と資金調達に伴う発行済投資口数の増加をとともに達成していくことにより、投資主価値の着実な増大につなげていきたいという考えに基づいています。

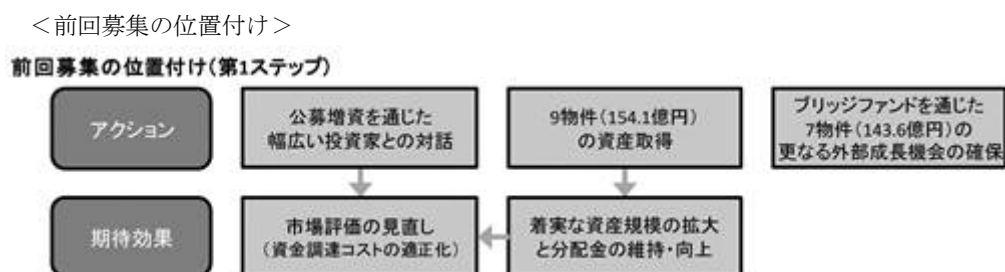
上記の考えの下、以下に記載のとおり、本投資法人は、資金調達コストの適正化を図るべく、公募増資を通じた資本市場との対話を行うことで本投資法人に対する市場評価の見直しのきっかけとし、その後の適切な外部成長につなげていくことを企図して、平成26年8月に前回募集を実施しました。本投資法人では、前回募集以降、市場評価の見直しを一定程度進めることができたという判断に基づき、今般、前回募集との「連続性」を有するアクションとしての位置付けの下に、本募集を行うものです。

本投資法人は、本募集を通じて分配金の維持・向上と更なる資産規模の拡大を実現していくことで、中長期的な投資主価値の最大化につなげていきたいと考えています。

① 平成26年8月に実施した公募増資の位置付けの再確認

本投資法人は、外部成長を通じて、資産規模を拡大し規模の経済等により収益性を向上させるとともに、投資物件数及び賃貸可能戸数を増加させることでポートフォリオの分散を進めることにより収益性の更なる安定化を実現することが、投資主価値の最大化に資すると考えています。しかしながら、投資主価値向上のための効果を期待して外部成長を実現したとしても、それらの物件を取得する際の資金調達コストが相対的に高く、外部成長により期待されるメリットを相殺してしまうものであれば、本投資法人の投資主価値向上への効果は限定的なものとなるおそれもあります。

上記の考え方の下、前回募集においては、当時の本投資法人の投資口価格のパフォーマンスに相対的な出遅れ感があったことに鑑み、本投資法人が当時確保していた外部成長機会をすべて使い切るのではなく、引き続き高い品質と収益性を有する競争力のある物件群をブリッジファンド（本投資法人が匿名組合出資をし、その保有資産の取得に関する優先交渉権を本投資法人に対して付与している、不動産等の保有を目的とする特別目的会社をいいます。以下同じです。）の形で具体的なパイプラインとして確保し続けながら、本投資法人が適切と考える規模の資金調達及び物件取得を行うこととしました。これにより、着実な資産規模拡大及び分配金の維持・向上を図るとともに、公募増資を通じた幅広い投資家との対話によって本投資法人に対する市場評価の見直しのきっかけを作り、その後の適切な外部成長につなげていくための第1ステップにすることを、本投資法人は目指しました。



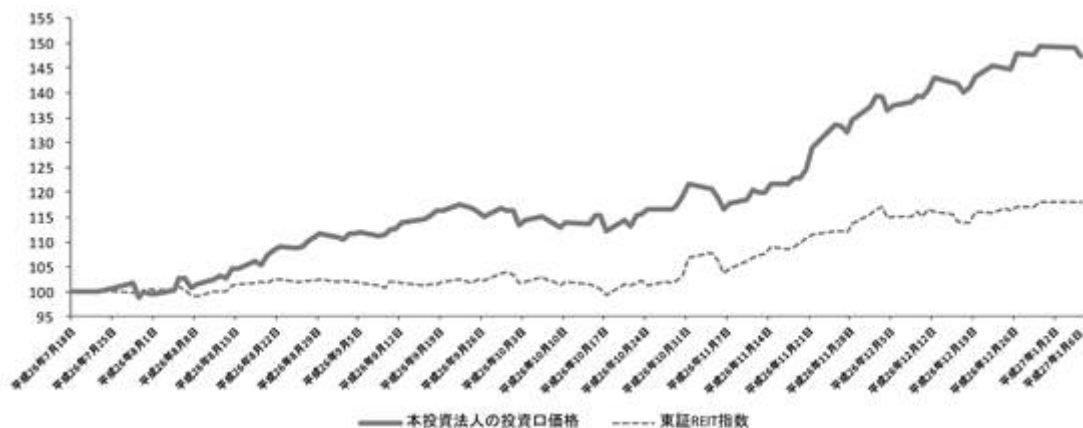
(注1) ボックスの括弧内に記載された金額は、本投資法人による取得時の取得（予定）価格の合計です。なお、「ブリッジファンドを通じた7物件」には、本募集における取得予定資産のうちブリッジファンドから取得する7物件に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(注2) 上記は、前回募集時における本投資法人の目標と、当該目標実現のための資金調達及び資産運用上の戦略を図式化して記載したものです。当該記載は、当該戦略ごとのアクションの実施、効果の発生及び本投資法人の目標の達成その他の結果を保証又は約束するものではありません。

② 前回募集の効果と本募集の位置付け

前記の考え方の下で平成26年7月18日に発行決議を行った前回募集以降、本投資法人の投資口価格の推移は、以下のグラフが示すとおり東証REIT指数を上回るパフォーマンスを実現しており、それまでの相対的な出遅れ感を取り戻す動きを見せています。前回募集を通じて、本投資法人の着実な資産規模拡大の実績と、分配金の維持・向上に対する取組みが市場に広く認知されたことに加えて、本投資法人が有する投資主本位の運用姿勢が改めて確認されたことにより、市場評価の見直しを一定程度進めることができたものと、本投資法人は考えています。

<本投資法人の前回募集以降の投資口価格パフォーマンス
(平成26年7月18日から平成27年1月6日まで) >



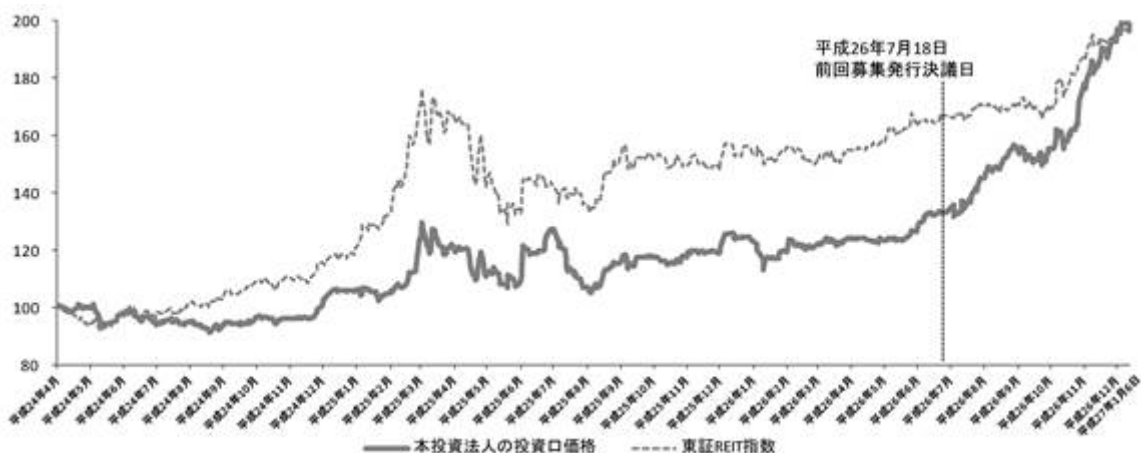
(出所) 東京証券取引所

(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、前回募集の発行決議日である平成26年7月18日の終値(投資口1口当たり241,300円及び東証REIT指数1,607.73)を、それぞれ100として指数化して表示しています。

(注3) 上記のグラフは、本投資法人の過去の投資口価格の推移を示したものであり、今後の投資口価格の動向を示唆するものではありません。

<本投資法人の上場以降の投資口価格パフォーマンス
(平成24年4月26日から平成27年1月6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。

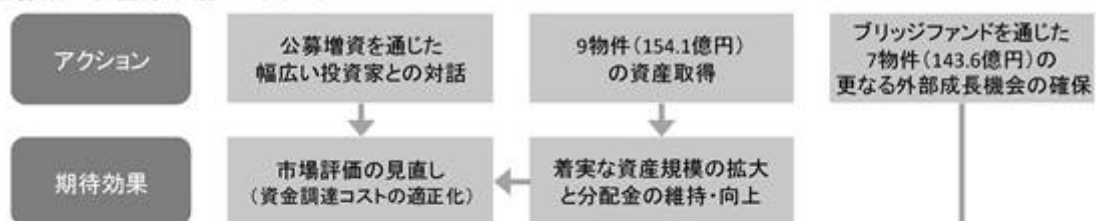
(注2) 本投資法人の投資口価格と東証REIT指数の推移の比較を容易にするため、投資口価格及び東証REIT指数について、本投資法人の上場日である平成24年4月26日の終値(投資口1口当たり181,000円及び東証REIT指数964.36)を、それぞれ100として指数化して表示しています。

(注3) 上記のグラフは、本投資法人の過去の投資口価格の推移を示したものであり、今後の投資口価格の動向を示唆するものではありません。

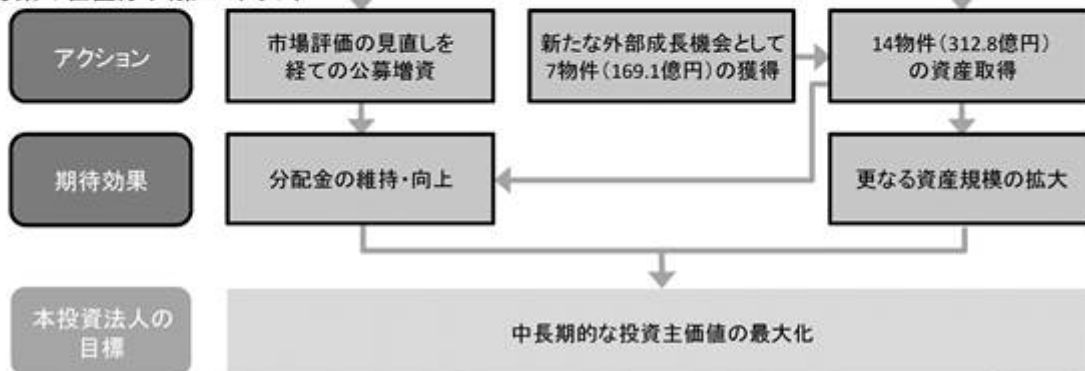
本投資法人は、前回募集により本投資法人が期待していた効果が一定程度得られたものと考えており、前回募集からの一貫した方針の下、「中長期的な投資主価値の最大化」という目標を実現するため、本募集を行うものです。本募集は、第1ステップと位置付けた前回募集から続く、一連のアクションを更に推し進めるための第2ステップとして行うものであり、新たな資金調達により、前回募集において確保しておいた外部成長機会であるブリッジファンドからの物件を含む資産の取得を行うことで、分配金の維持・向上と更なる資産規模の拡大を目指すものです。

＜本募集の位置付け＞

前回募集の位置付け(第1ステップ)



本募集の位置付け(第2ステップ)



(注1) ボックスの括弧内に記載された金額は、本投資法人による取得時の取得（予定）価格の合計です。なお、「ブリッジファンドを通じた7物件」には、本募集における取得予定資産のうちブリッジファンドから取得する7物件に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(注2) 上記は、本書の日付現在における本投資法人の目標と、当該目標実現のための資金調達及び資産運用上の戦略を図式化して記載したものです。当該記載は、当該戦略どおりのアクションの実施、効果の発生及び本投資法人の目標の達成その他の結果を保証又は約束するものではありません。また、経済情勢その他の事情を考慮の上、予告なく変更される可能性があります。

(3) 本募集の意義（オファリング・ハイライト）

本募集による、本投資法人の投資運用上の各種指標の推移は、以下のとおりです。

＜各種運用指標の推移＞

	第3期末 (平成25年7月末日)	第4期末 (平成26年1月末日)	第5期末 (平成26年7月末日)	前回募集後	本書の日付現在	取得予定資産	本募集後 ^(注1)
投資物件数 ^(注2)	20物件	80物件	81物件	89物件	92物件	11物件	103物件
取得(予定)価格の合計 ^(注3)	304.7億円	990.3億円	1,003.8億円	1,144.4億円	1,221.2億円	236.1億円	1,457.3億円
平均NOI利回り ^(注2)	5.9%	5.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.5%	5.6%
稼働率 ^(注4)	96.2%	95.9%	95.7%	95.4%	95.5%	91.8%	94.9%
賃貸可能戸数 ^(注4)	1,400戸	4,858戸	4,891戸	5,563戸	6,026戸	989戸	7,015戸
LTV ^(注5)	55.5%	51.4%	52.0%	51.1%	54.0%		46.8%
1口当たりNAV ^(注6)	194,921円	210,508円	221,225円	225,914円	227,261円		252,531円
投資口時価総額 ^(注7)	165.1億円	519.9億円	579.8億円	751.9億円	992.2億円		更なる拡大を目指す

(注1) 「投資物件数」及び「取得（予定）価格の合計」は、各項目ごとに以下に記載の物件について集計しています。

第3期末（平成25年7月末日）、第4期末（平成26年1月末日）及び第5期末（平成26年7月末日）：

各期末時点における本投資法人の保有物件。

前回募集後：

第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の保有物件81物件に平成26年8月7日に取得した8物件を加えた計89物件。

- 本書の日付現在：
 上記前回募集後における本投資法人の保有物件89物件に平成26年11月14日、平成26年11月28日及び平成26年12月18日にそれぞれ取得した3物件を加えた計92物件。
- 取得予定資産：
 取得予定資産11物件。
- 本募集後：
 本書の日付現在における本投資法人の保有物件92物件に取得予定資産11物件を加えた計103物件。
- (注2) 「平均NOI利回り」は、以下に記載の方法に基づき算出しています。
 第3期末（平成25年7月末日）、第4期末（平成26年1月末日）及び第5期末（平成26年7月末日）：
 各期中の本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI*（期中に取得した物件については、当該期の賃貸NOI*を当該期の運用日数全体に対する実運用日数の割合で除した値（以下、本(注2)において同じです。）を年換算した額を、当該保有物件の取得価格の合計額で除して算出しています。
- 前回募集後：
 第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI*を年換算した額及び平成26年8月7日に取得した8物件に係る当該物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、当該物件の取得価格の合計額で除して算出しています。
- 本書の日付現在：
 第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI*を年換算した額及び第6期中かつ本書の日付現在までに取得した11物件に係る当該物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、当該物件の取得価格の合計額で除して算出しています。
- 取得予定資産：
 取得予定資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、取得予定資産の取得予定価格の合計額で除して算出しています。
- 本募集後：
 第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の保有物件に係る当該期中の実績値に基づく賃貸NOI*を年換算した額並びに第6期中かつ本書の日付現在までに取得した11物件及び取得予定資産に係る当該物件の取得に際して又は取得のために取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、当該物件の取得（予定）価格の合計額で除して算出しています。
- *賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
- なお、「平均NOI利回り」の算定にあたっては、固定資産税及び都市計画税等の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。
- (注3) 「稼働率」は、以下の方法に基づき算出しています。
 第3期末（平成25年7月末日）、第4期末（平成26年1月末日）及び第5期末（平成26年7月末日）：
 各期末時点の稼働率の平均を算出しています（ただし底地2物件を除きます。）。
- 前回募集後、本書の日付現在、取得予定資産、本募集後：
 平成26年10月末日時点の稼働率の平均を算出しています（ただし底地2物件を除きます。）。
- (注4) 「賃貸可能戸数」は、平成26年10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5) 「LTV」は、以下の方法に基づき算出しています。
 第3期末（平成25年7月末日）、第4期末（平成26年1月末日）及び第5期末（平成26年7月末日）：
 各期末時点における有利子負債の総額を当該時点における総資産額で除して算出しています。
- 前回募集後：
 第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の有利子負債に前回募集に際して平成26年8月7日付で調達した有利子負債を加えた合計額から、前回募集後までに弁済された有利子負債を控除した金額を、第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の総資産額に前回募集及び前回募集に係る第三者割当増資における発行価額の総額及び前回募集に際して平成26年8月7日付で調達した有利子負債をそれぞれ加えた合計額から、前回募集後までに弁済された有利子負債を控除した金額で除して算出しています。
- 本書の日付現在：
 第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の有利子負債に第6期中かつ本書の日付現在までに調達した有利子負債を加えた合計額から、本書の日付現在までに弁済された有利子負債を控除した金額を、第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の総資産額に前回募集及び前回募集に係る第三者割当増資における発行価額の総額及び第6期中かつ本書の日付現在までに調達した有利子負債をそれぞれ加えた合計額から、本書の日付現在までに弁済された有利子負債を控除した金額で除して算出しています。
- 本募集後：
 第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の有利子負債に第6期中かつ本書の日付現在までに調達した有利子負債並びに本募集に際して調達を予定している有利子負債をそれぞれ加えた合計額から、本書の日付現在までに弁済された有利子負債を控除した金額を、第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の総資産額に前回募集及び前回募集に係る第三者割当増資における発行価額の総額並びに本募集及び本第三者割当における発行価額の総額の見込額を加え、かつ、第6期中かつ本書の日付現在までに調達した有利子負債及び本募集に際して調達を予定している有利子負債を加えた合計額から、本書の日付現在までに弁済された有利子負債を控除した金額で除して算出しています。

なお、「本募集に際して調達を予定している有利子負債」の総額は24億円を予定していますが、これは、平成27年1月6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（1口当たり355,500円）を基準として算出した本投資口の見込額に基づく手取金の試算値（本第三者割当については、払込金額の全額について、SMBC日興証券株式会社により払込みが行われることを前提としています。）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、実際の調達額も増減する可能性があります（なお、当該有利子負債の詳細については後記「(7) 本投資法人のポートフォリオ① 新規取得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。）。すなわち、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記見込額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、LTVは上記の数値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が前記見込額よりも高額となった場合には、LTVは上記の数値よりも低くなります。

(注6) 「1口当たりNAV」は、以下の方法に基づき算出しています。

第3期末（平成25年7月末日）、第4期末（平成26年1月末日）及び第5期末（平成26年7月末日）：

各期末時点の純資産額から当該時点の未処分利益の金額を差し引き、当該時点の期末鑑定評価額から有形固定資産の簿価を差し引いたものを加えた金額を、各期末時点の発行済投資口総数で除して算出しています。

前回募集後：

第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の純資産額から当該時点の未処分利益の金額を差し引き、当該時点の期末鑑定評価額から有形固定資産の簿価を差し引いたものを加えた金額に、平成26年8月7日に取得した8物件に係る当該物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定評価額から取得価格を差し引いたものを加え、更に前回募集及び前回募集に係る第三者割当増資における発行価額の総額を加えた合計額を、前回募集後の発行済投資口総数で除して算出しています。

本書の日付現在：

第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の純資産額から当該時点の未処分利益の金額を差し引き、当該時点の期末鑑定評価額から有形固定資産の簿価を差し引いたものを加えた金額に、第6期中かつ本書の日付現在までに取得した11物件に係る当該物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定評価額から取得価格を差し引いたものを加え、更に前回募集及び前回募集に係る第三者割当増資における発行価額の総額を加えた合計額を、本書の日付現在の発行済投資口総数で除して算出しています。

本募集後：

第5期末（平成26年7月末日）における本投資法人の純資産額から当該時点の未処分利益の金額を差し引き、当該時点の期末鑑定評価額から有形固定資産の簿価を差し引いたものを加えた金額に、第6期中かつ本書の日付現在までに取得した11物件並びに本募集における取得予定資産に係る不動産鑑定評価書における鑑定評価額から取得（予定）価格を差し引いたものを加え、更に前回募集及び前回募集に係る第三者割当増資における発行価額の総額と本募集及び本募集に係る本第三者割当における発行価額の総額の見込額を加えた合計額を、本書の日付現在の発行済投資口総数に本募集及び本第三者割当により発行する予定の投資口数（上限）を加えた数値で除して算出しています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記見込額よりも低額となった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなります。逆に、実際の発行価額が前記見込額よりも高額となった場合には、1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなります。

(注7) 「投資口時価総額」は、以下の方法に基づき算出しています。

第3期末（平成25年7月末日）、第4期末（平成26年1月末日）及び第5期末（平成26年7月末日）：

各期末時点の本投資法人の投資口価格の終値に当該時点の発行済投資口数を乗じて算出しています。

前回募集後：

前回募集における取得予定物件すべての取得を完了し、かつ、前回募集に係る第三者割当増資の払込みが完了した平成26年9月3日時点の終値に当該時点の発行済投資口数を乗じて算出しています。

本書の日付現在：

平成27年1月6日時点の終値に当該時点の発行済投資口数を乗じて算出しています。

(注8) 「本募集後」とは新規取得資産（後記「(4) 新規取得資産の概要」において定義します。以下同じです。）の取得が完了した時点をいいます。

本募集及び取得予定資産の取得を通じて、本投資法人の外部成長における競争上の優位性である①市場環境に左右されない「強い外部成長力」と②新たな成長期において実現が見込まれる「高い外部成長率」の二つを訴求し顕在化させていくことで、投資主価値の最大化を進めることができると、本投資法人は考えています。これらの競争上の優位性の概要は、以下のとおりです。

① 市場環境に左右されない「強い外部成長力」

本投資法人は、「強い外部成長力」を、競争の厳しい不動産投資市場においても質の高い物件を適正な価格で継続的かつ安定的に取得する力、と定義しています。その上で、本募集及び新規取得資産の取得は、本投資法人が有する「強い外部成長力」を示すものと考えています。本募集及び新規取得資産の取得を含む、本投資法人の外部成長の実績は以下のとおりであり、厳しい競争環境にある不動産投資市場においても「強い外部成長力」を維持しているものと、本投資法人は考えています。

(イ) 質の高い物件群

本投資法人は、平成24年4月に運用を開始して以降、一貫して「土地が人を惹きつける力に拘る」という投資哲学に基づき、賃貸住宅として競争力が高いと本投資法人が考える物件を継続的に取得し続けています。

<本投資法人の取得物件（抜粋）>



(注) 各物件に記載の金額は、本投資法人による取得時の取得（予定）価格です。

新規取得資産に関しても、後記「(4) 新規取得資産の概要」に記載のとおり、本投資法人の投資哲学に基づき、「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「土地の特性に合致した適切な住戸タイプ」が供給されている物件を厳選しており、いずれも高い競争力を有し、本投資法人の中長期的な収益性及び資産価値の安定性に寄与する物件であると、本投資法人は考えています。

<新規取得資産の土地評価と住戸タイプ>

		土地評価			
		地位（じぐらい）	生活利便性	特殊マーケット	合計
住戸タイプ	シングル	・ビュロー神楽坂	・ビーサイト秋葉原 ・KDXレジデンス入谷 ・KDXレジデンス立川 ・レオパレスFlat新栄	・KDXレジデンス南草津	6物件 117.7億円
	スモール・ファミリー	・KDXレジデンス成城 ・KDXレジデンス甲南山手	・KDXレジデンス秋葉原 ・KDXレジデンス鶴見 ・KDXレジデンス本町橋 ・KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー		6物件 124.8億円
	ファミリー	・KDXレジデンス半蔵門 ・KDXレジデンス千駄木			2物件 70.3億円
	合計	5物件 107.6億円	8物件 185.4億円	1物件 19.7億円	14物件 312.8億円

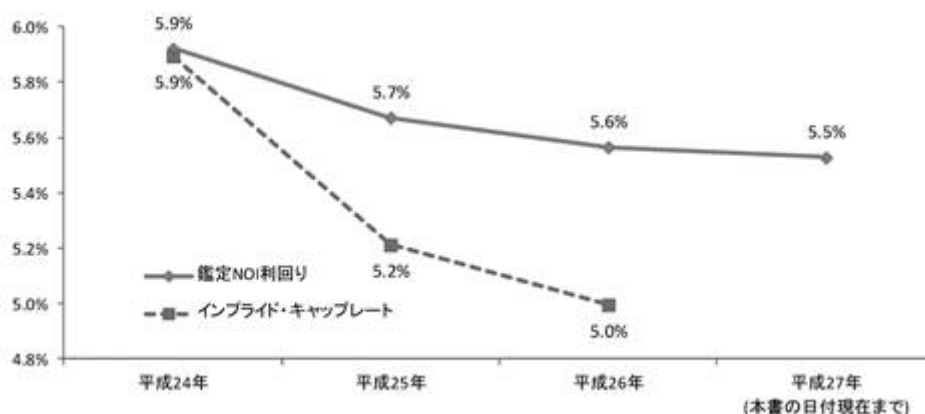
(注) 合計欄に記載の金額は、各行又は各列に記載の物件の取得（予定）価格を合計したものです。

(ロ) 適正な価格目線

インプライド・キャップレートは、J-REITのポートフォリオNOIを、資本市場における投資口価格を通じて形成されるJ-REITのポートフォリオ価値で除して算出される利回りで、不動産投資を行う上でのハードル・レート（投資を行う際に超えるべき収益上のベンチマークとして考慮される指標のことをいいます。以下同じです。）の一つと位置付けられるものです。他の前提条件が同一であるとすれば、J-REITの投資口価格が上昇した場合には、インプライド・キャップレートは低下することになります。

本投資法人が平成24年4月に運用を開始して以降の、各暦年における物件取得時の鑑定NOI利回りとインプライド・キャップレートの推移は、以下のグラフのとおりです。鑑定NOI利回りの水準は、個別物件の立地や住戸タイプ、築年数等を考慮して判断されるものであり、また不動産投資を取り巻く経済環境等に根源的な変化が生じた場合等には水準の見直しが必要となる可能性もあるため、不動産投資として適切と思われる取得価格水準を測る絶対的なベンチマークとして鑑定NOI利回りが機能するものではありません。しかし、平成24年4月に本投資法人が運用を開始して以降、本投資法人のインプライド・キャップレートが大きく低下する中においても、本投資法人による物件取得について物件取得時の鑑定NOI利回り水準が相対的に小さな変化に留まっていることは、本投資法人が、より中長期的な投資運用を行う観点から適正と思われる価格目線での物件取得を目指していることを示すものと、本投資法人は考えています。

<物件取得時の鑑定NOI利回り(注1)とインプライド・キャップレート(注2)の推移>



(注1) 「鑑定NOI利回り」は、各暦年に取得し又は取得することを予定している物件について当該物件の取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIの合計額を、当該物件の取得(予定)価格の合計で除して算出しています。なお、平成24年については、鑑定NOIが存在していなかっ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。また、平成27年については、取得予定資産11物件の数値を使用して算出しています。

(注2) 「インプライド・キャップレート」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{「インプライド・キャップレート」} = \frac{\text{「ポートフォリオNOI(年換算額)」}}{\text{「投資口時価総額+有利子負債+預かり敷金・保証金-現預金」}}$$

上記計算式に使用する各要素の数値のうち、「ポートフォリオNOI(年換算額)」については、各暦年において実施した公募増資の発行価格等決定日が属する計算期間における実績NOIを用いており、各計算期間における物件運用日数を加重平均して算出した実質運用日数に基づき年換算した数値を使用しています。また、「投資口時価総額+有利子負債+預かり敷金・保証金-現預金」については、それぞれ、各暦年において実施した公募増資の発行価格等決定日時点の投資口価格(終値)及び発行済投資口数並びに当該発行価格等決定日が属する計算期間の末日における有利子負債、預かり敷金・保証金及び現預金を使用して算出しています。なお、平成24年4月に実施した公募増資においては、発行価格決定日時点では本投資法人がJ-REIT市場に上場していないため、当該公募増資の募集価格である190,000円及び当該公募増資後の発行済投資口数である75,440口を、それぞれ投資口価格(終値)及び発行済投資口数として使用しています。

これらの不動産投資の結果として、各暦年に取得した不動産物件群はいずれも、現時点で不動産鑑定評価上の一定の鑑定含み益率(注)を確保しています。その背景としては、当然ながら不動産市場全体の景況感改善といった影響もあるものの、前記のとおり、本投資法人が中長期的な投資運用を行う観点から適正と思われる価格目線での物件取得を目指してきたことも一定程度貢献しているものと、本投資法人は考えています。

(注) 「鑑定含み益率」は、各暦年に取得し又は取得することを予定している物件の、本投資法人が本書の日付現在までに取得している最新の鑑定評価額の合計から、第5期末(平成26年7月末日)時点の貸借対照表に計上された簿価の合計を差し引いたものを、当該簿価の合計で除して算出しています。ただし、第5期末(平成26年7月末日)の貸借対照表に簿価が計上されていない物件については、簿価の代わりに取得(予定)価格を用いて算出しています。なお、この含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

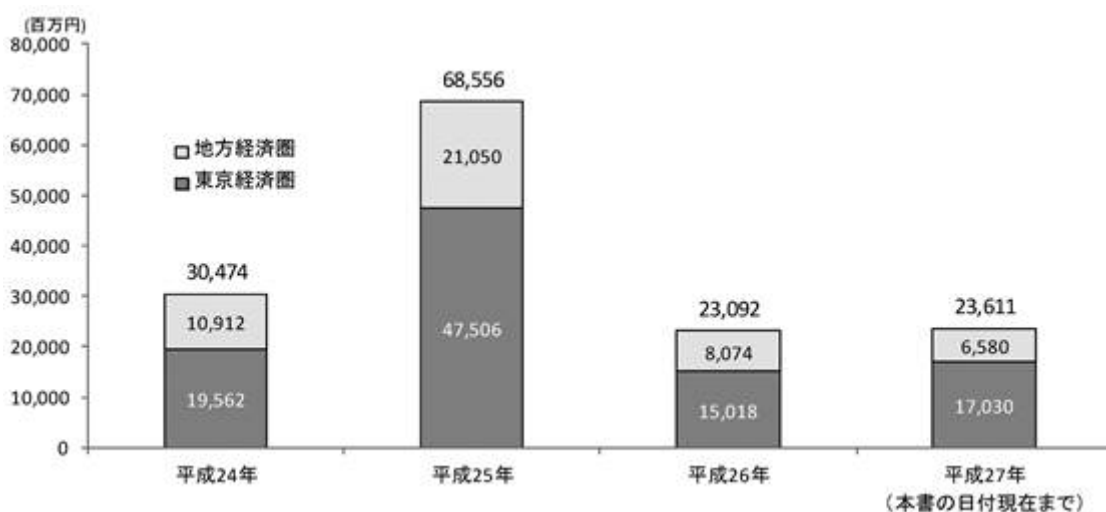
<物件取得年毎の鑑定含み益率一覧>

	平成24年 取得物件	平成25年 取得物件	平成26年 取得物件	平成27年 取得予定物件
鑑定 含み益率	+7.4%	+3.6%	+6.5%	+7.2%

(ハ) 継続的な物件取得

本投資法人は、本資産運用会社独自のネットワークやスポンサーであるケネディクス株式会社からのサポートを活用し、平成24年4月に運用を開始して以降、毎年、継続的な物件取得を行っています。

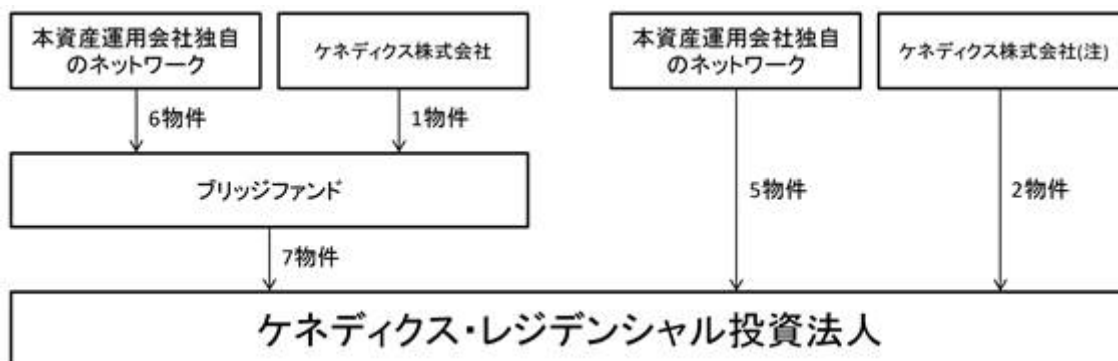
<年間物件取得(予定)総額(注)の推移>



(注) 「年間物件取得(予定)総額」には、各暦年において、本投資法人が取得し又は取得する予定の物件の取得(予定)価格の総額の合計を記載しています。なお、平成27年については、取得予定資産11物件の取得予定価格の合計を記載しています。

また、新規取得資産は、後記「(5) 今後の成長戦略 ① 外部成長戦略 (イ) マルチ・パイプラインの活用」に記載のマルチ・パイプラインを活用して取得されるものです。ケネディクス・グループが有する、独立系ならではの広範かつ多様な物件取得ネットワークの有効性を最大限に活用することで、今後も質の高い物件を適正な価格で継続的に取得することが可能であると、本投資法人は考えています。

<マルチ・パイプラインによる新規取得資産の獲得ルート>



(注) 取得予定資産であるピーサイト秋葉原及びビューロー神楽坂の2物件については、ケネディクス株式会社の連結子会社である株式会社スペースデザインからの取得を予定しています。

② 新たな成長期において実現が見込まれる「高い外部成長率」

本投資法人は、本投資法人が実現すべき投資主価値に係る成長期を、資産規模の拡大に応じて3期に分類しており、各成長期において本投資法人の投資主価値向上に最も大きな影響があると本投資法人が判断する要因（以下「投資主価値向上に資するメイン・ドライバー」といいます。）について、それぞれ以下のとおりと考えています。

<本投資法人が実現すべき投資主価値に係る成長期の分類>

成長期	投資主価値向上に資するメイン・ドライバー
第1成長期	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>規模の経済による収益性の改善</u> 資産規模の拡大とともに、J-REITの運用に係る固定的な費用（資産規模の大きさに必ずしも連動して増加しない費用）の全体収益に占める割合が低下していくという「規模の経済」が実現することで、収益性の改善が期待されます。
第2成長期	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>資本市場における投資家層拡大等による資金調達コストの低下</u> 投資口時価総額が増加し、市場流動性が一定水準を超えてくると、国内外機関投資家の多様化の進展、主要グローバル株式指標（インデックス）への組入れの可能性の向上等、「資本市場における投資家層拡大」が急速に進展し、資金調達コストの低下が期待されます。
第3成長期	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>物件運用選択肢の多様化による収益アップサイドの追求</u> 運用物件数の増加によるポートフォリオ分散効果が高まり、物件の大胆なリノベーションや再開発、売却によるポートフォリオの戦略的組換え等、「物件運用の選択肢が多様化」していくことで、収益のアップサイドを追求するような物件運用の選択が可能となることが期待されます。

<本投資法人の成長期における高い外部成長率の意味合い>

本投資法人は、現時点について第1成長期から第2成長期へ移行しつつある状況にあると認識しており、着実な外部成長を実現することで、第1成長期で実現してきた規模の経済による収益性の改善を更に推し進めることに加え、第2成長期のメイン・ドライバーである、資本市場における投資家層拡大等による資金調達コストの低下も期待できるものと考えています。

上記のような状況において、本投資法人は、本募集及び新規取得資産の取得を通じて、依然として高い成長率を実現するとともにポートフォリオの分散化を進めることが可能であり、投資主価値の更なる向上に貢献することができると判断しています。本募集により、規模の経済を通じた一層の収益性向上と、ポートフォリオの分散等による運用の更なる安定化が期待できるものと、本投資法人は考えています。

<本募集及び新規取得資産の取得により実現される外部成長率>

指標	新規取得資産の 取得前		新規取得資産の 取得後	成長率(注)
取得(予定)価格 の合計	1,144.4億円	⇒	1,457.3億円	+27.3%
賃貸可能戸数	5,563戸	⇒	7,015戸	+26.1%
投資物件数	89物件	⇒	103物件	+15.7%

(注)「成長率」は、「新規取得資産の取得後」の数値を「新規取得資産の取得前」の数値でそれぞれ除して算出しています。

また、かかる外部成長を継続的に実現していくことは、物件運用選択肢の多様化による収益アップサイドをも追求できる、第3成長期への移行にもつながるものであり、かかる移行が実現された場合には、本資産運用会社の特徴である機動的かつ柔軟性のある運用力を更に活かすことができるようになります、本投資法人は考えています。

(4) 新規取得資産の概要

本投資法人は、前回募集に伴い8物件を平成26年8月に取得して以降、平成26年11月にKDXレジデンス甲南山手及びレオパレスFlat新栄、平成26年12月にKDXレジデンス本町橋をそれぞれ取得し、また本募集により調達する手取金により、賃貸住宅11物件（以下、KDXレジデンス甲南山手、レオパレスFlat新栄及びKDXレジデンス本町橋と併せて「新規取得資産」といいます。）を取得することを予定しています。

<新規取得資産の概要>

区分	地域	物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)	取得 ルート (注2)
取得予定 資産	東京 経済圏(都 心8区) (注3)	T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	4,832	4,990	4.9	独自
		T-57	ビーサイト秋葉原	東京都千代田区	850	882	5.1	スポンサー
		T-58	ビューロー神楽坂	東京都新宿区	1,360	1,430	5.2	スポンサー
		T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	1,400	1,480	5.1	独自
	東京 経済圏(都 心8区を除 く)	T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	2,200	2,280	5.2	独自
		T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	1,250	1,350	5.2	独自
		T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	1,062	1,230	5.7	独自
		T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市	3,026	3,310	5.4	独自
	地方 経済圏	T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	1,050	1,260	7.0	独自
		R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	1,974	2,200	7.0	スポンサー
第6期 取得済 資産 (注1)	地方 経済圏	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	福岡県福岡市	4,606	4,910	5.8	独自
		R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋	3,500	3,720	6.1	独自
		R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	973	1,010	5.7	独自
		R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	3,201	3,320	5.6	独自
合計					31,285	33,372	5.6	

(注1)「第6期取得済資産」とは、前回募集後、第6期(平成26年7月31日から平成27年1月31日まで)中に取得し、本書の日付現在保有している資産をいいます。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、各新規取得資産の物件取得に際して取得した不動産鑑定評価書における鑑定NOIを、取得(予定)価格で除して算出しています。また、「取得ルート」は、スポンサーであるケネディクス株式会社からの投資機会の紹介に基づき取得した資産については「スポンサー」に分類し、資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得した資産については「独自」に分類しています。なお、詳細につきましては、後記「(5) 今後の成長戦略 ① 外部成長戦略 (イ) マルチ・バイブライクの活用 a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得 <物件取得ルートの内訳>」の(注1)をご参照下さい。

(注3)「都心8区」とは、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

新規取得資産に関しては、本投資法人の投資哲学に基づき、「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適切な住戸タイプ」が供給されている物件を厳選しており、いずれも高い競争力を有し、本投資法人の中長期的な収益性及び資産価値の安定性に寄与する物件であると、本投資法人は考えています。

新規取得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。

<新規取得資産の土地評価・住戸タイプ一覧表>

物件番号	物件名称	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-56	KDXレジデンス半蔵門	地位	◎		○			F	麴町一丁目周辺の呼称でもあり、江戸城(現在の皇居)の西に位置し、服部半蔵の屋敷が近くにあったことが由来と言われ名付けられた半蔵門エリアにあり、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約1分、東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩約4分と2路線の利用が可能で、都心部に位置しているため交通利便性が非常に高く、閑静な高級住宅地として名高い、都内有数の地位の高い土地にあります。番町小学校と共に長い歴史と伝統を有する麴町小学校及び麴町中学校が学区であり、周辺には桜の名所として有名な千鳥ヶ淵が近接し居住の快適性にも優れているため、夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。
T-57	ビーサイト秋葉原	生活利便性			◎	○		S	世界有数の電気街・サブカルチャーの発信地として認知度の高い「秋葉原」駅から徒歩約4分に位置し、JR 総武線・山手線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及びつくばエクスプレスの5路線が利用可能であり、都心部に位置しているため、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性が非常に高い土地にあります。株式会社スペースデザインが運営するサービスアパートメントであり、室内には、ゆったりとしたセミダブルサイズのベッドや実用性の高い家電等を完備し、忙しい毎日の時間も有効活用できるような設備を取り揃えています。周辺には多彩な大型ショッピングセンターや深夜まで営業しているスーパー等の生活利便施設が揃っており、最寄り駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。
T-58	ビューロー神楽坂	地位	◎			○		S	寛永5年(1633年)に大老酒井氏が矢来に屋敷地を拝領し、その後、大老の登城道路として整備が進み、現在の神楽坂の原型ができたと言われているこの地は、夏目漱石等、多くの文士たちが交流していたと言われており、江戸時代からの風情が残る都内でも有数な地位の高い土地にあります。東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩約1分、最寄り駅から「大手町」駅まで約8分と都心への交通利便性も高く、周辺には江戸時代から続く老舗も多く、石畳と黒塀が残る情緒豊かな「兵庫横丁」等の生活利便施設が揃っているため、潤いのある生活と利便性を求める単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。

物件 番号	物件 名称	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-60	KDXレジ デンス 成城	地位	◎				○		SF	大正14年(1925年)に東京市牛込区(現新宿区)原町の成城学校(現、成城中・高等学校)から、この地に分離独立してきた成城学園が由来であり、小田急小田原線「成城学園前」駅より徒歩約13分の距離に位置し、「新宿」駅まで急行を利用し約15分、「大手町」駅まで約30分と交通利便性も高く、閑静な高級住宅地として都内でも有数の地位の高い土地にあります。世田谷区内を流れる一級河川「野川」に沿って緑の帯が広がる、ランニングやウォーキング、サイクリングの定番コースである「野川緑道」まで徒歩圏と住環境が良好で、駅前にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設も整っており、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、東京中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。
T-59	KDXレジ デンス 千駄木	地位	◎				○		F	谷中、根津とともに「谷根千」地区の一部として知られ、周辺には、昔ながらの個人商店を中心に様々な業種の約70店舗が全長約170メートルにわたってひしめき、賑わいを見せる「谷中銀座商店街」や、春には約3,000株ものつつじが咲き乱れる名所としても知られ、国指定の重要文化財である「根津神社」等、江戸時代や昭和の町の風情を残した古き良き下町情緒が溢れ、生活環境と居住快適性を兼ね備えているエリアです。また、東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩約4分、JR山手線及び東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩約8分、JR山手線「日暮里」駅から徒歩約8分と3駅2路線の利用が可能で、「千駄木」駅から「大手町」駅まで約8分と中心地への交通利便性が高い土地にあり、東京中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。
T-61	KDXレジ デンス 秋葉原	生活 利便 性			◎		○		SF	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約6分、世界有数の電気街・サブカルチャーの発信地として認知度の高い「秋葉原」駅から徒歩約11分に位置し、JR 総武線・山手線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及びつくばエクスプレスの5路線が利用可能であり、都心部に位置しているため、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性が非常に高い土地にあります。周辺には多彩な大型ショッピングセンターや深夜まで営業しているスーパー等の生活利便施設が揃っており、生活環境も充実しているため、最寄り駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。

物件 番号	物件 名称	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			
T-62	KDXレジ デンス 入谷	生活 利便 性			◎	○		S	東京の北の玄関口として発展してきた「上野」まで徒歩圏内であり、東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩約4分、最寄り駅から「東京」駅まで約15分と都心への交通利便性が高い土地にあります。入谷の夏の風物詩「朝顔市」をはじめ、「三社祭」、「ほおずき市」、「隅田川花火大会」などが開催され、下町ならではの活力と賑わいが気軽に味わえる下町情緒に溢れた生活環境に加え、周辺にはスーパーや金融機関、病院、昔ながらの料亭や定食屋等の生活利便施設が揃っており、東京中心部に通勤する単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。
T-63	KDXレジ デンス 立川	生活 利便 性			○	◎		S	全国でも17か所しかない国営公園の一つ「昭和記念公園」まで徒歩約10分と住環境が良好で、周辺には多彩な大型ショッピングセンター等の生活利便施設が揃っており生活環境も充実しています。また、立川は西東京エリアにおける中心地の一つであるため企業の支社・支店が集積しており、かつ、周辺には企業のロジスティクスセンターや研究施設が集う立飛エリアもあるため、このエリアを生活圏とする単身世帯の安定的な需要を期待できます。アクセス面においても、JR「立川」駅より徒歩約6分、JR 中央線・南武線・青梅線及び「立川北」駅の多摩都市モノレール線を含めた2駅4路線の利用が可能であり、最寄り駅から「新宿」駅まで通勤特快利用で約30分、「東京」駅まで約45分と交通利便性を有しているため、最寄り駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要も見込まれます。
T-64	KDXレジ デンス 鶴見	生活 利便 性			○	◎		SF	鶴見川の上流に向かい散歩道として整備された「潮鶴橋水際緑道」に近接し、神奈川県立三ツ池公園や遊具広場に加え、テニスコート・野球場・プール等の施設を完備する潮田公園までは徒歩圏と居住の快適性に優れています。創立明治6年(1873年)の歴史と伝統を有するとともに、国際教室を設けて多様な国籍の児童に対応している小学校としても有名な、横浜市立潮田小学校が学区であり、駅前には大型ショッピングセンター等の生活利便施設も充実し、生活環境と居住快適性を兼ね備えています。また、京急本線「京急鶴見」駅徒歩約11分、JR 京浜東北線「鶴見」駅徒歩約13分と2路線の利用が可能で、最寄り駅から「横浜」駅まで約10分、「品川」駅まで約19分、「東京」駅まで約29分と交通利便性も高いことから、夫婦世帯又は家族世帯の安定した賃貸需要が見込まれます。
R-38	KDXレジ デンス 南草津	特殊 性		○			◎	S	JR 東海道本線「南草津」駅の駅前広場に面しており、周辺には「立命館大学びわこ・くさつキャンパス」や大手企業の工場・研究所が集積しており、これらの施設等から安定した賃貸需要が見込める特殊性の高い土地にあります。「南草津」駅から「京都」駅まで新快速の利用で約17分と中心部への交通利便性も高く、駅前にはスーパーやドラッグストアの生活利便施設が揃っているため、最寄り駅周辺の就業者に加え、中心部へ通勤する単身世帯の安定した賃貸需要が見込まれます。

物件番号	物件名称	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		
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバータワー	生活利便性			○	◎		SF	福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅から徒歩約9分、最寄り駅からオフィスビル・商業施設等が集積する「天神」駅まで約5分、「博多」駅まで約10分と交通利便性が高い土地にあります。高層階においては市内中心部や博多湾の眺望が良好で、周辺には、国指定の名勝に指定されている「大濠公園」を始め、福岡城の跡地である舞鶴公園等、居住の快適性に恵まれ、コンビニエンスストア等の生活利便施設も揃っており、居住快適性と生活環境を兼ね備えていることから、中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。
R-35	レオパレスFlat新栄	生活利便性			◎	○		S	名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩約5分、名古屋の主要ビジネス街であり、中心的な商業集積地でもある「栄」エリアまでは徒歩圏と交通利便性が高い土地にあります。周辺にはコンビニエンスストアや金融機関、病院等の生活周辺施設が揃っており、名古屋中心部に通勤する単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。
R-36	KDXレジデンス甲南山手	地位		◎		○		SF	JR東海道本線(JR 神戸線)「甲南山手」駅から徒歩約3分、山手には六甲山、海手には神戸港と、神戸ならではの自然があふれ、閑静な住宅街として有数な地位の高い土地にあります。最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「大阪」駅まで約18分、「三ノ宮」駅まで約13分と交通利便性にも優れ、近隣には、大型ショッピングセンター等の生活利便施設が揃っており生活環境も充実しているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。
R-37	KDXレジデンス本町橋	生活利便性			◎	○		SF	大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約6分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩約7分と2駅3路線の利用が可能で、最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「大阪」駅まで約13分と交通利便性に優れた土地にあります。本物件の面する松屋町筋は、雛人形や五月人形など、玩具と駄菓子を取り扱う問屋が軒を連ね「まっちゃますじ」として親しまれています。大阪中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。

(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」の場合には「地位」、「生活利便性の高さ」の場合には「生活利便性」、「特殊マーケットのある土地」の場合には「特殊マーケット」とそれぞれ記載しています。以下同じです。

(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

「優良開発住居地域」：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2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・待ち時間等は含まれません。))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

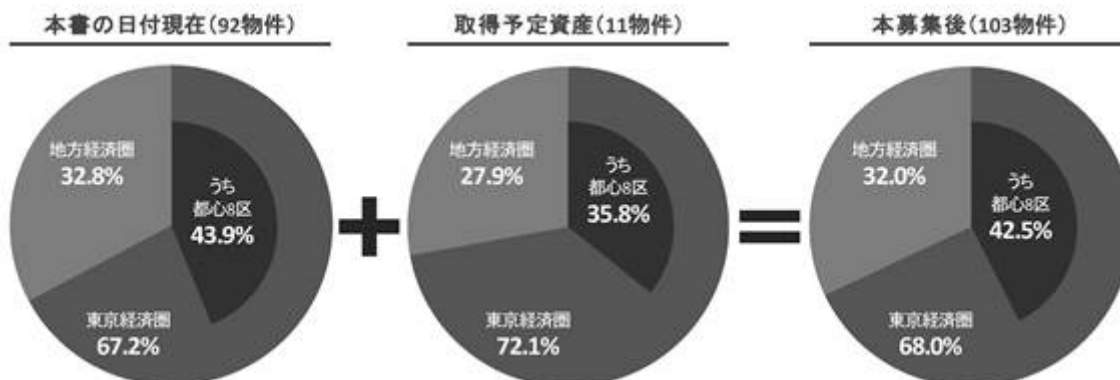
「事業所 研究所 学校等」：賃貸住宅への安定した需要が見込める事務所、研究所、学校等の施設が周辺に存在すること、又はこれらの施設への良好なアクセスが存在すること

(注3) 「住戸タイプ」には、シングルタイプ(記号「S」)、スモール・ファミリータイプ(記号「SF」)又はファミリータイプ(記号「F」)の別を記載しています。

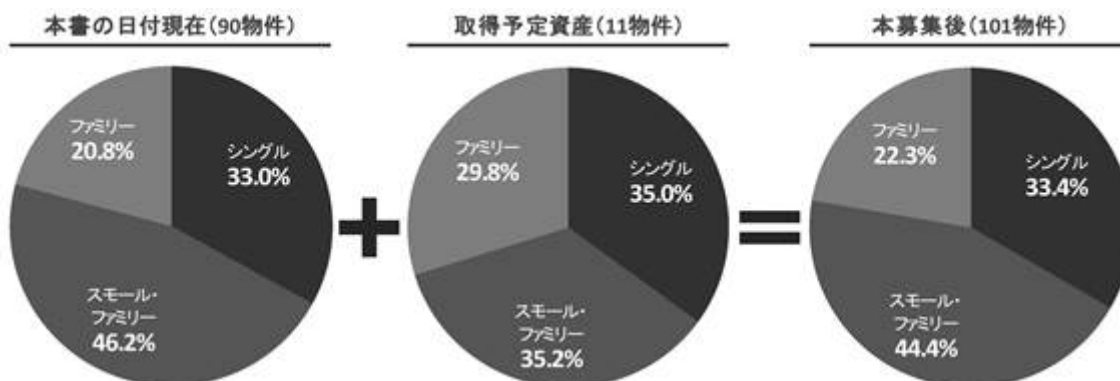
(注4) 「特性」には、本投資法人が物件の取得に際して最も重視した評価項目について、その内容を記載しています。当該評価は、一定時点における本投資法人の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

また、地域別、住戸タイプ別及び築年数別に係る本募集後のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

＜地域別ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）（地域別の分布）＞

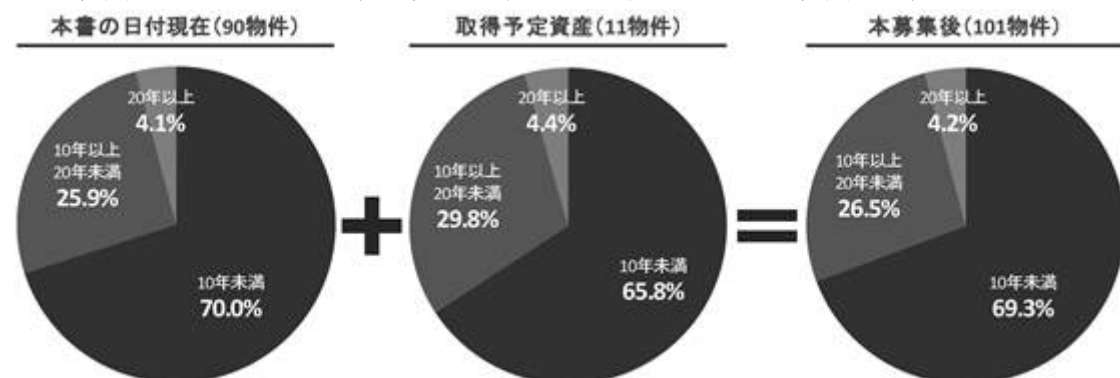


＜住戸タイプ別ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）（住戸タイプ別の分布）＞



(注) 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）を除いて算出しています。

＜築年数別ポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）（築年数別の分布）＞



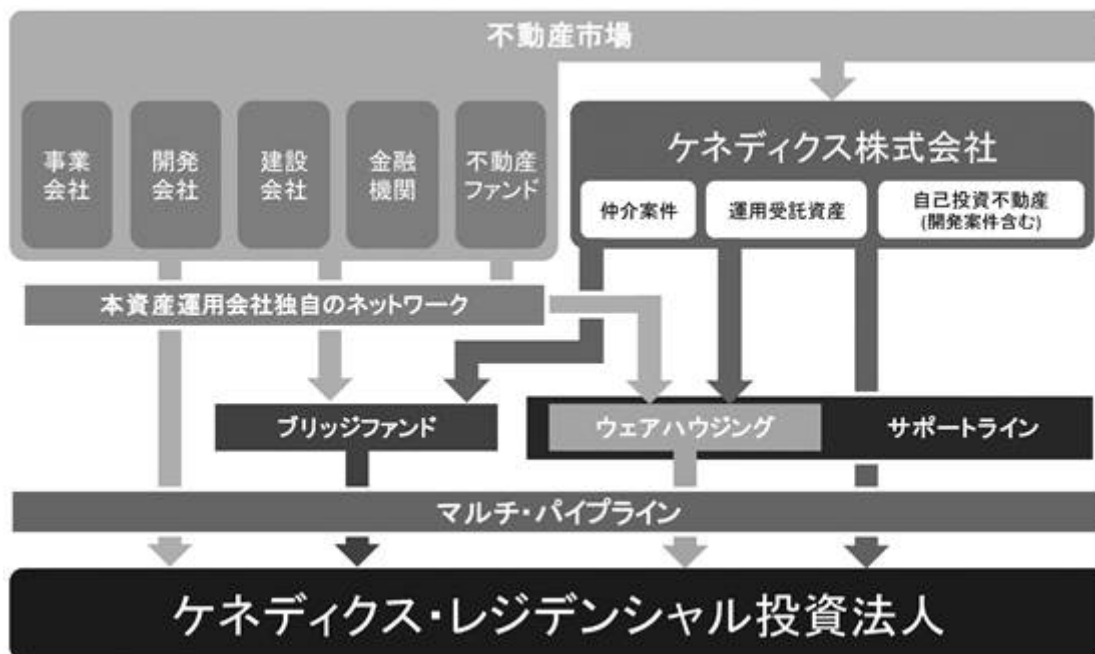
(注) 築年数は、それぞれ本書の日付を基準日として算出しています。また、ニチイホームたまプラーザ（底地）及びコスモハイム元住吉（底地）を除いて算出しています。

(5) 今後の成長戦略

① 外部成長戦略

(イ) マルチ・パイプラインの活用

本投資法人は、投資物件取得先となるマルチ・パイプライン（複数のパイプライン）を構築することにより、継続的な物件取得の機会と柔軟性のある取得手法を確保し、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。

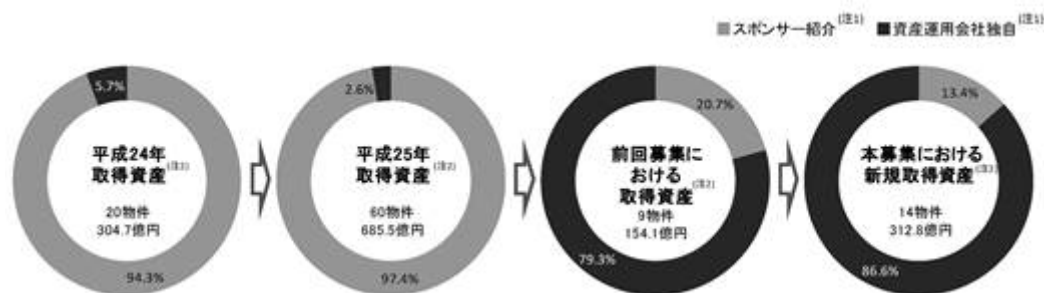


a. 本資産運用会社独自のネットワークによる投資物件取得

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を受け継ぐ本資産運用会社に運用を委託しています。本資産運用会社の役職員の多くは、不動産運用業務や金融業務に長年にわたり携わっており、また、本資産運用会社には、不動産鑑定士、一級建築士、一般社団法人不動産証券化協会による不動産証券化協会認定マスター、公認会計士、税理士、日本証券アナリスト協会による証券アナリスト、又は日本ファイナンシャル・プランナーズ協会によるファイナンシャル・プランナー等に認定されている者が在籍しています。本投資法人は、本資産運用会社の役職員が有する多様な知識、経験及び高い専門性を活用の上、不動産及び金融の両分野で全方位的に展開される独立系ならではの幅広いネットワークに基づき、不動産市場において、本資産運用会社独自の情報収集を不動産ファンド、金融機関、建設会社、開発業者（デベロッパー）及び事業会社等から行うことにより、着実な外部成長を目指します。この際に、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」を活かし、適正な価格での物件取得を目指します。

本投資法人の上場以降、本資産運用会社にはスポンサー以外からの投資機会の紹介が継続的に持ち込まれており、資産規模の拡大とともに、足下においては、スポンサー以外の外部からの投資機会の紹介が増加傾向にあり、今後も本資産運用会社独自に様々なネットワークを活用して物件探索を進めていきます。本募集では、本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得も推進しており、今回の新規取得資産14物件のうち86.6%（取得（予定）価格ベース）は本資産運用会社独自のネットワークを介したものとなっています。本投資法人は、これまでのスポンサーからのパイプラインを中心とした物件取得に加えて、本資産運用会社独自の情報収集に基づく物件取得を積極的に行うことで、より多くの物件取得機会を確保していきます。

<物件取得ルートの内訳>



(注1)「スポンサー紹介」とはスポンサーからの投資機会の紹介に基づき取得した資産をいい、「資産運用会社独自」とは本資産運用会社独自の情報収集により投資機会を獲得した資産をいいます。本資産運用会社独自の情報収集に基づきウェアハウジング目的でブリッジファンドが取得した物件については、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が出資を行っているブリッジファンドからの取得（かかる取得は、本資産運用会社の社内規程である「レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等からの取得に該当します。）であっても、「資産運用会社独自」に分類しています。

(注2)過去の取得資産の金額は取得価格を、本募集における新規取得資産の金額は取得（予定）価格を記載しています。また、「スポンサー紹介」と「資産運用会社独自」の比率は、取得（予定）価格ベースで算出しています。

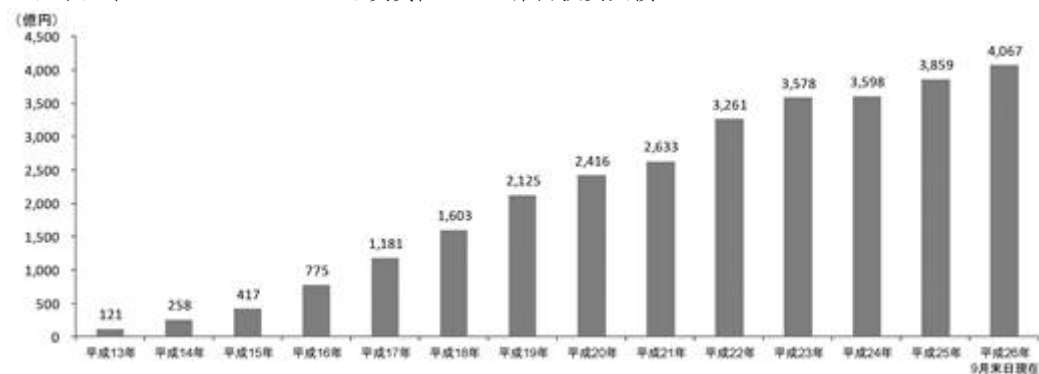
b. スポンサーのサポートラインによる投資物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるケネディクス株式会社との間で、平成25年10月1日付で「不動産情報提供等に関する覚書」（以下「サポートライン覚書」といいます。）を締結しており、スポンサーが取り扱う不動産等について、本資産運用会社以外の第三者に遅れることなく購入を検討することができます(注)。

(注)スポンサー会社であるケネディクス株式会社は、平成26年10月30日付で、本投資法人と一部投資対象が重複するJ-REITであるプレミア投資法人の資産運用を受託しているプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の発行済株式の一部（持株割合30%）を取得しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、サポートライン覚書に基づき、ケネディクス株式会社が入手した不動産等の売却情報を、本資産運用会社以外の者に対する提供に遅れることなく提供を受けることができるため、かかる株式の取得に伴う本投資法人の物件取得機会への影響は、特段無いものと判断しています。

スポンサーであるケネディクス株式会社を含むケネディクス・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豊富な運用実績を有しており、平成13年から平成26年9月末日現在までの賃貸住宅への累計投資実績は約4,067億円（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、各暦年の末日までの、ケネディクス・グループによる賃貸住宅への投資額（ただし、平成26年は9月末日現在までの投資額）を累計加算しています。なお、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ファンド間での物件売買は本投資額には含まれていません。

- 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ーアッド費用（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・オフィス投資法人が保有する不動産関連資産（賃貸住宅のみ）も含まれていますが、プレミア投資法人が保有する不動産関連資産は含まれていません。

c. ウェアハウジング機能を活用した機動的な不動産等の取得

本資産運用会社は、サポートライン覚書において、本投資法人が取得を希望する不動産等について、(i) スポンサー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等の取得の依頼、並びに(ii) スポンサー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、スポンサーは、本資産運用会社からかかる依頼を受けた場合には誠実に検討することとなっています。これにより、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。

スポンサー及びその子会社等との取引については、利害関係者との取引の基準をレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程等により定め、かつ、運営面においても独立性を保つ等、コンプライアンスやガバナンスの体制に十分に注意した運営を行います。

また、本投資法人は、複数物件の一括売却案件のうち、本投資法人の投資基準に合わない物件が含まれている場合でも、スポンサー等の投資基準に適合する等一定の場合には、スポンサー等と複数物件を協働して取得するという機動的な物件取得方法も選択肢の一つとして有しています。加えて、そうした複数物件に対し、将来の物件売却時に本投資法人による取得機会が得られることを前提に、スポンサー等と共同で匿名組合出資等を行うことも検討します。

更に、上記の場合以外における個別の物件取得に際しても、スポンサーとも連携しながら、ウェアハウジングを目的とした匿名組合出資等を行う等、資金調達のバランスに配慮しつつ機動的な物件確保を図るため、取得手法（直接取得、エクイティ出資及びスポンサーとの共同取得）の多様化に努めます。

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に図ることにより、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。

(二) 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。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。

③ 財務戦略

(イ) 資金調達：エクイティ

投資口の追加発行は、資本市場の動向や経済環境等を見極めながら、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、本書の日付現在、格付機関より信用格付を取得しています。

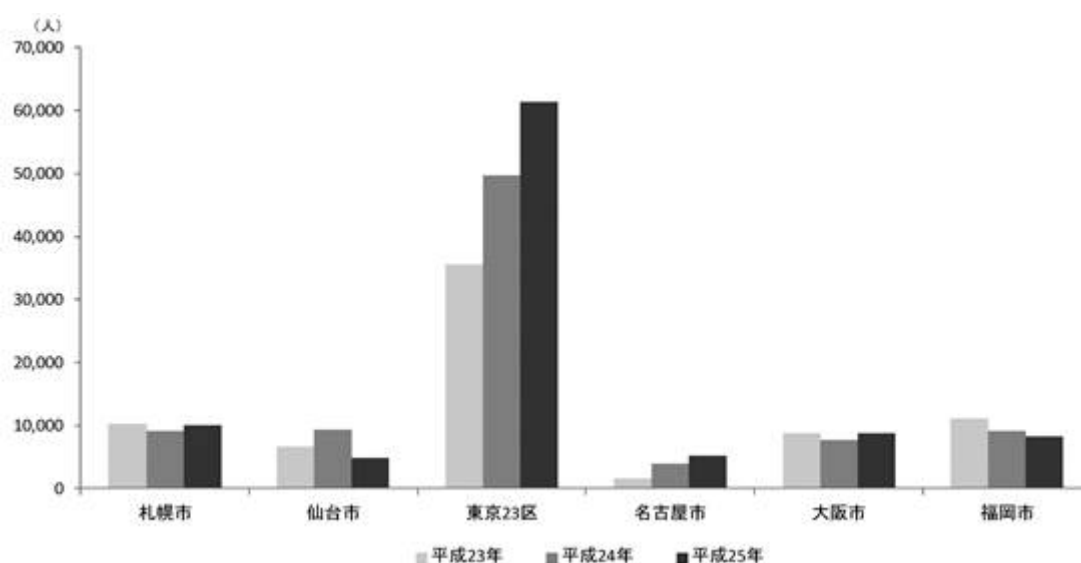
また、本投資法人の投資方針におけるLTVの上限は原則として60%とされていますが、今後も市場環境に合わせてLTVを適切にコントロールし、財務体質を強化するとともに、今後の外部成長に備えた物件取得余力の拡大を図ります。

(6) 不動産市場の概況

現在の日本経済は、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、日本銀行による大胆な金融緩和の効果もあり、長らく日本経済を劣化させてきたデフレーションからの脱却が期待される中、一部の企業業績は回復傾向にあり、雇用情勢においても失業率は低下傾向、有効求人倍率も高水準で安定する等、明るさが見え始めているものと、本投資法人は考えています。しかしながら一方で、平成26年4月より消費税率が上がったことや円安進展のため輸入物価が上がったことなどの影響もあり個人消費の停滞が危惧されている上、平成26年11月に発表された7～9月期の実質GDP(国内総生産)速報値が2四半期連続のマイナス成長となるなど、強弱の材料が織り交ざる状況となっていると、本投資法人は分析しています。

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、大阪市及び福岡市をいいます。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、東京23区及び主要な地方政令指定都市における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。

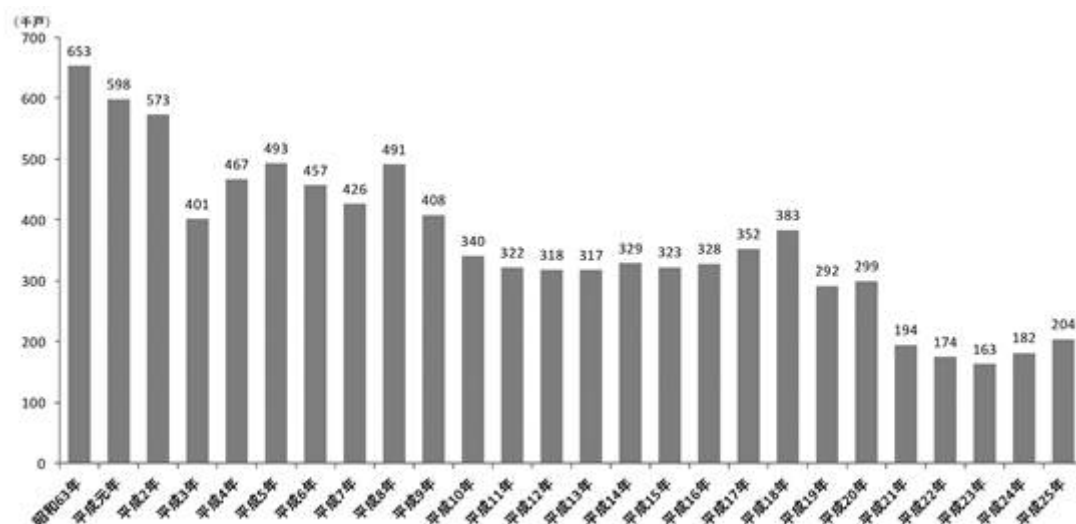
<東京23区及び主要な地方政令指定都市における転入超過数の推移>



(出所) 総務省統計局「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。

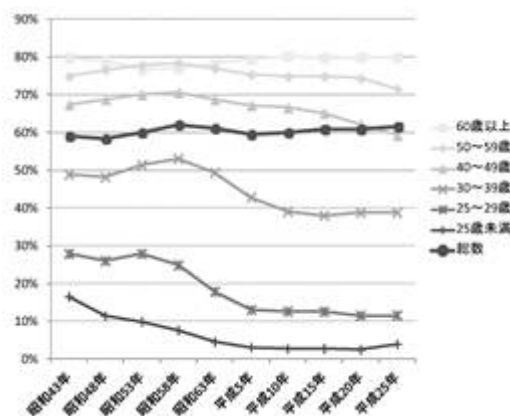
本投資法人では、以下に記載の「①賃貸住宅に対する需要動向」、「②単独世帯と核家族世帯の動向」及び「③東京経済圏及び地方経済圏における居住人口の動向」等の運用環境を勘案した上で、現在の市場環境は、本資産運用会社が有する投資機会を選別する「目利き」を活用し、優良な賃貸住宅等の居住用施設に対する投資を行う好機であると考えています。

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、民間借家共同住宅（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25年には約3.0倍の991万世帯（住宅居住主世帯数の約19%）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、本投資法人は考えています。

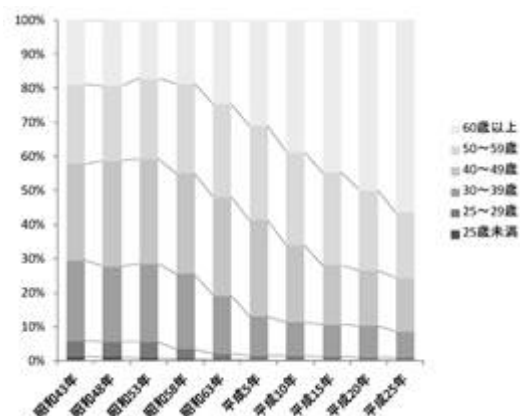
<年齢(注)別持家比率の推移>



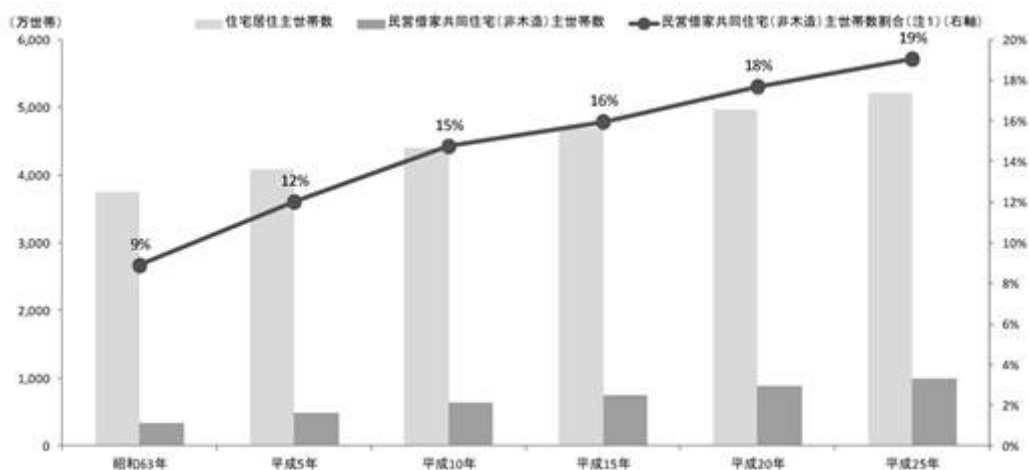
(出所) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」。ただし、平成25年のデータは速報集計に基づきます。

(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」。ただし、平成25年のデータは速報集計に基づきます。

(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。

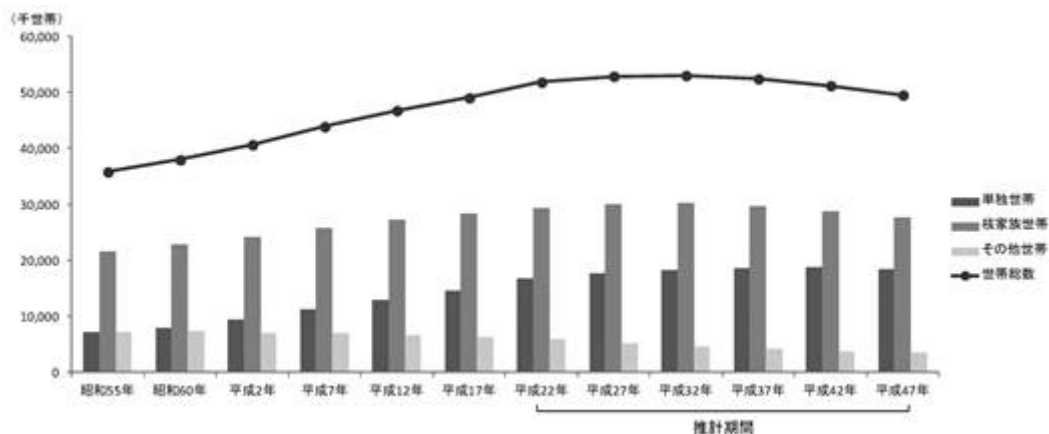
(注2) 「主世帯」は、1住宅に1世帯が住んでいる場合にはその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯を「主世帯」としたものです。

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。）は減少に向かうものと見込まれる一方、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。本投資法人は、このように増加が見込まれる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することが求められることとなります。本投資法人は、核家族世帯は構成員に変化が少なく、かかる世帯による、落ち着いた環境や生活利便性等を有する賃貸住宅への需要は相対的に安定していると考えていますが、他方、延べ面積60㎡以上の住宅では、持家一般世帯数が民営借家一般世帯数を上回り、更に民営借家共同住宅（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する賃貸住宅に投資することで、これらの世帯の賃貸住宅需要に対応することができるものと考えています。

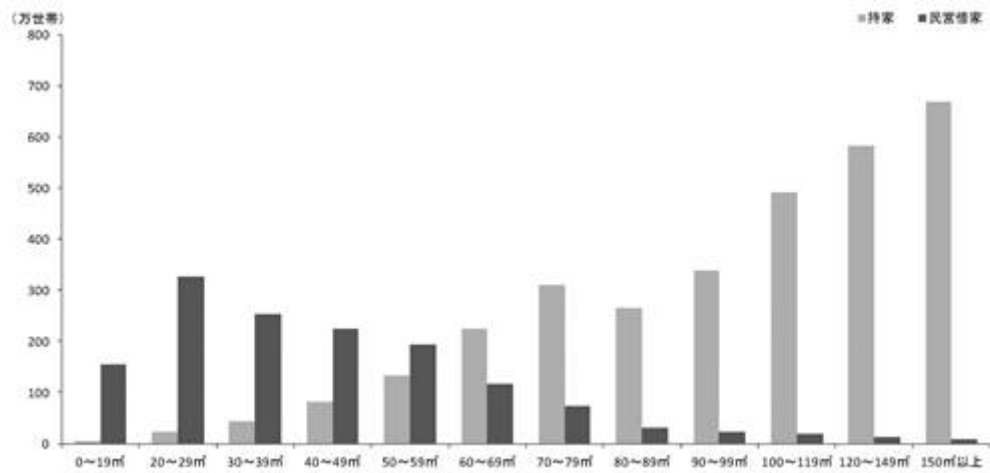
<家族類型別世帯数の推移>



(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>

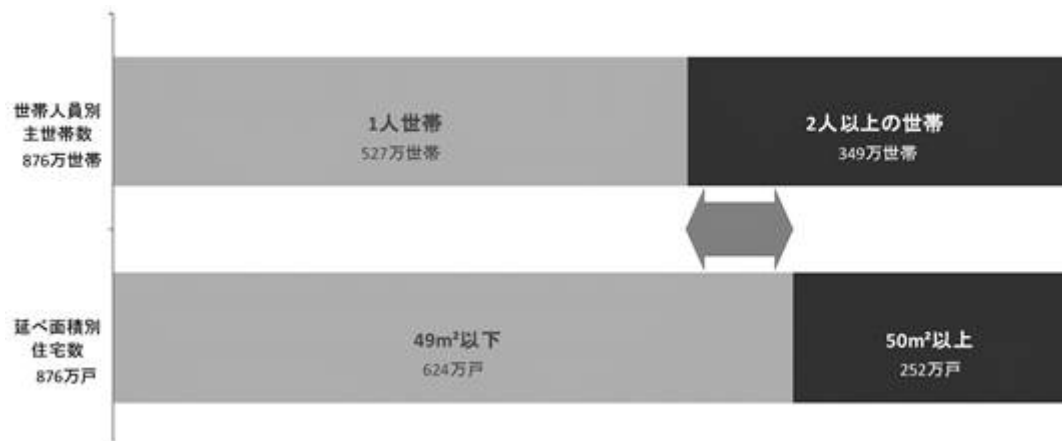


(出所) 総務省統計局「平成22年国勢調査」

(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人の単身者、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) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

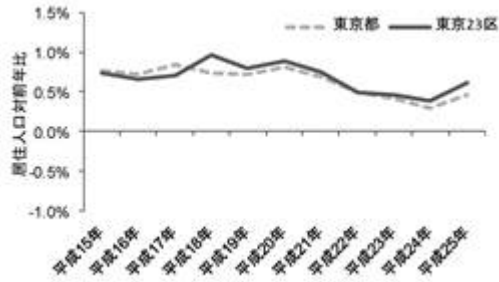
(注) 民営借家共同住宅（非木造）の延べ面積別住宅数に空き家は含まれていません。

③ 東京経済圏及び地方経済圏における居住人口の動向

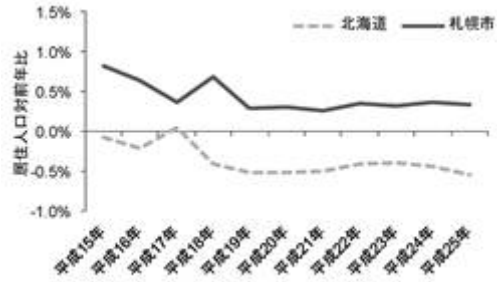
日本全体の人口は減少傾向にあるものの、東京23区と同様に、主要な地方政令指定都市における居住人口は、前年比においてプラス成長を維持しています。地方において道府県単位で人口が減少していても、その中心都市においては人口が増加している地域があります。本投資法人は、住環境としての人気や利便性等、複数の要因が絡み合って居住人口の動きは形成されていると考えており、優良な賃貸住宅への投資機会は東京23区に限らず数多くあるものと見込んでいます。

＜居住人口対前年比推移＞

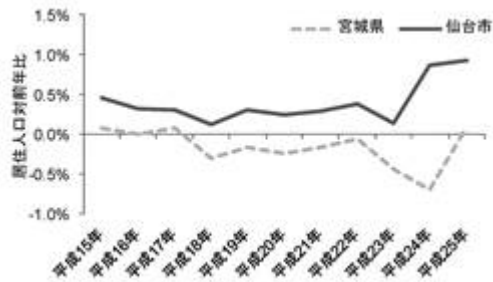
東京23区の居住人口対前年比推移



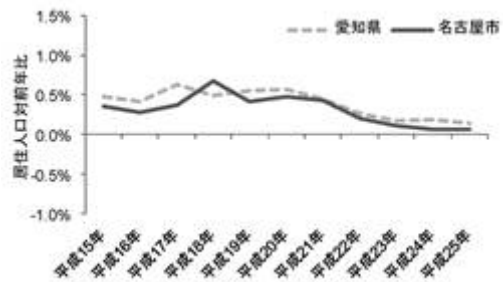
札幌市の居住人口対前年比推移



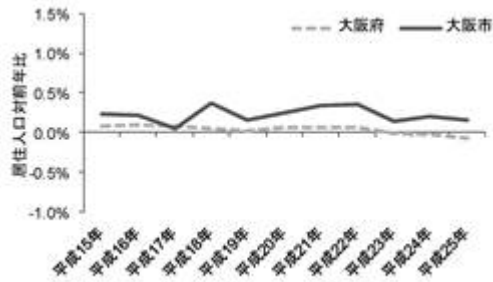
仙台市の居住人口対前年比推移



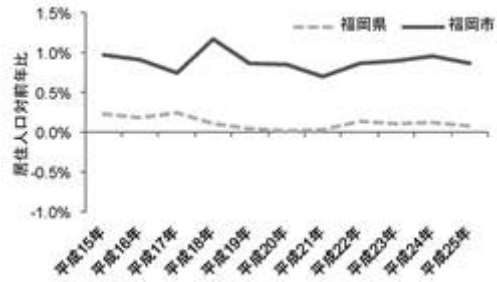
名古屋市の居住人口対前年比推移



大阪市の居住人口対前年比推移



福岡市の居住人口対前年比推移



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

(注) 居住人口の推移は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」の各暦年3月末日現在における人口を前年比で表示しています。なお、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。また、平成25年より、調査対象に住民基本台帳法（昭和42年法律第81号。その後の改正を含みます。）の適用対象となった外国人住民が含まれることとなりましたが、本分析は日本人住民に関するデータのみを使用しています。

(7) 本投資法人のポートフォリオ

① 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要

本投資法人は、本書の日付現在、後記「(イ) 信託受益権の概要」に記載のT-1からT-55まで及びR-1からR-37までの92物件、取得価格の合計122,122百万円の不動産信託受益権を取得しています（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借入金(注)によって、後記「(イ) 信託受益権の概要」に記載のT-56からT-64まで並びにR-38及びR-39の11物件の不動産信託受益権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23,611百万円（単位未満切捨て）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27年1月15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れに係る契約（以下「借入契約」といいます。）が締結されること、及び、当該借入れにかかる借入金と本投資口の発行による手取金等を合わせることで、取得予定資産の取得に必要な資金が確保され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すべて充足されること等を条件とします。以下同じです。

(イ) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称（注1）	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日（注2）
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）	—	—	—
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	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
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35年8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35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35年8月31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35年8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35年8月31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35年8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35年8月31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35年8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35年8月31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35年8月31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35年8月31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35年8月31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35年8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35年8月31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35年8月31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35年8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35年8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35年8月31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35年8月31日

物件 番号	物件名称 (注1)	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
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35年8月31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35年8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35年8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35年8月31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35年8月31日
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35年8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35年8月31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35年8月31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35年8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35年8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35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35年8月31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35年8月31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35年8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35年8月31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35年8月31日
T-48	KDXレジデンス錦糸町(注3)	三井住友信託銀行株式会社	平成19年3月23日	平成36年3月31日
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	みずほ信託銀行株式会社	平成17年10月14日	平成36年8月31日
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成15年2月5日	平成36年8月31日
T-51	KDXレジデンス自由が丘	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年2月24日	平成36年8月31日
T-52	KDXレジデンス戸越	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年10月14日	平成36年8月31日
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年10月14日	平成36年8月31日
T-54	KDXレジデンス大島	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年2月27日	平成36年8月31日
T-55	KDXレジデンス大山	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成23年10月14日	平成36年8月31日
T-56	KDXレジデンス半蔵門	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成16年1月30日	平成33年11月30日
T-57	ビーサイト秋葉原 (注4)	—	—	—
T-58	ビュロー神楽坂 (注4)	—	—	—
T-59	KDXレジデンス千駄木	三井住友信託銀行株式会社	平成24年2月8日	平成36年9月30日
T-60	KDXレジデンス成城 (注5)	農中信託銀行株式会社	平成20年8月22日	平成36年7月10日
T-61	KDXレジデンス秋葉原	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年4月30日	平成36年7月10日
T-62	KDXレジデンス入谷	みずほ信託銀行株式会社	平成19年3月30日	平成36年2月20日
T-63	KDXレジデンス立川 (注5)	農中信託銀行株式会社	平成20年3月27日	平成36年7月10日
T-64	KDXレジデンス鶴見	三井住友信託銀行株式会社	平成15年10月30日	平成36年2月末日
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
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35年8月31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35年8月31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35年8月31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35年8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35年8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35年8月31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35年8月31日

物件 番号	物件名称 (注1)	現信託受託者	信託期間	
			設定日	満了日(注2)
R-16	KDXレジデンス東桜I	みずほ信託銀行株式会社	平成25年8月7日	平成35年8月31日
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35年8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35年8月31日
R-19	KDXレジデンス西大路	みずほ信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成35年8月31日
R-20	KDXレジデンス西院	みずほ信託銀行株式会社	平成18年7月31日	平成35年8月31日
R-21	KDXレジデンス難波	みずほ信託銀行株式会社	平成18年10月26日	平成35年8月31日
R-22	KDXレジデンス難波南	みずほ信託銀行株式会社	平成19年8月31日	平成35年8月31日
R-23	KDXレジデンス新大阪	みずほ信託銀行株式会社	平成19年5月30日	平成35年8月31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35年8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	平成19年3月23日	平成35年8月31日
R-26	KDXレジデンス守口	みずほ信託銀行株式会社	平成18年12月15日	平成35年8月31日
R-27	KDXレジデンス三宮	みずほ信託銀行株式会社	平成19年2月27日	平成35年8月31日
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	みずほ信託銀行株式会社	平成17年12月20日	平成35年8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	平成19年5月30日	平成35年8月31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35年8月31日
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35年8月31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35年8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35年8月31日
R-34	メロディーハイム御殿山	株式会社りそな銀行	平成17年9月20日	平成36年8月31日
R-35	レオパレスFlat新栄	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年9月28日	平成36年12月31日
R-36	KDXレジデンス甲南山手	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年3月25日	平成36年12月31日
R-37	KDXレジデンス本町橋	三井住友信託銀行株式会社	平成17年6月29日	平成36年12月31日
R-38	KDXレジデンス南草津	三井住友信託銀行株式会社	平成20年9月12日	平成36年2月29日
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	三井住友信託銀行株式会社	平成19年4月26日	平成36年2月29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-57、T-58、T-60、T-61及びT-63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、信託受託者と同意の上、いずれも平成37年2月28日に変更する方針です。

(注3) T-48の建物は、平成19年3月1日付で竣工しています。

(注4) T-57及びT-58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三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。

(注5) T-60及びT-63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、信託受託者を三井住友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	T-1	KDX代官山レジデンス	東京都渋谷区	4,700,000	3.23
	T-2	KDX代々木レジデンス	東京都渋谷区	1,320,000	0.91
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	東京都中央区	1,775,000	1.22
	T-4	KDX岩本町レジデンス	東京都千代田区	822,000	0.56
	T-5	KDX文京千石レジデンス	東京都文京区	1,488,000	1.02
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	東京都墨田区	650,000	0.45
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	東京都板橋区	2,830,000	1.94
	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	0.66
	T-9	コスモハイム元住吉(底地)	神奈川県川崎市	1,750,000	1.20
	T-10	KDX武蔵中原レジデンス	神奈川県川崎市	637,000	0.44
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	千葉県千葉市	1,480,000	1.02
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	埼玉県川口市	1,150,000	0.79
	T-13	KDXレジデンス白金I	東京都港区	3,000,000	2.06
	T-14	KDXレジデンス白金III	東京都港区	2,900,000	1.99
	T-15	KDXレジデンス白金II	東京都港区	2,800,000	1.92
	T-16	KDXレジデンス南青山	東京都港区	2,230,000	1.53
	T-17	KDXレジデンス南麻布	東京都港区	2,080,000	1.43
	T-18	KDXレジデンス芝公園	東京都港区	1,781,000	1.22
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	東京都港区	1,560,000	1.07
	T-20	KDXレジデンス高輪	東京都港区	770,000	0.53
	T-21	KDXレジデンス西原	東京都渋谷区	1,450,000	0.99
	T-22	KDXレジデンス代官山II	東京都渋谷区	730,000	0.50
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	東京都渋谷区	650,000	0.45
	T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	東京都中央区	3,240,000	2.22
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	1,147,000	0.79
	T-26	KDXレジデンス東新宿	東京都新宿区	3,270,000	2.24
	T-27	KDXレジデンス四谷	東京都新宿区	2,260,000	1.55
	T-28	KDXレジデンス西新宿	東京都新宿区	1,000,000	0.69
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	東京都新宿区	720,000	0.49
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	東京都世田谷区	1,250,000	0.86
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	東京都世田谷区	920,000	0.63
	T-32	KDXレジデンス三宿	東京都世田谷区	760,000	0.52
	T-33	KDXレジデンス用賀	東京都世田谷区	700,000	0.48
	T-34	KDXレジデンス下馬	東京都世田谷区	600,000	0.41
	T-35	ラフィネ南馬込	東京都大田区	1,250,000	0.86
	T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	東京都大田区	1,050,000	0.72
	T-37	KDXレジデンス田園調布	東京都大田区	1,000,000	0.69
	T-38	KDXレジデンス多摩川	東京都大田区	776,000	0.53
	T-39	KDXレジデンス門前仲町	東京都江東区	773,000	0.53
	T-40	KDXレジデンス御徒町	東京都台東区	850,000	0.58
	T-41	KDXレジデンス元浅草	東京都台東区	800,000	0.55
	T-42	KDXレジデンス板橋本町	東京都板橋区	620,000	0.43
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	東京都板橋区	550,000	0.38
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	東京都練馬区	420,000	0.29

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	T-45	KDXレジデンス横浜関内	神奈川県横浜市	800,000	0.55
	T-46	KDXレジデンス宮前平	神奈川県川崎市	999,000	0.69
	T-47	KDXレジデンス町田	神奈川県相模原市	1,800,000	1.24
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	東京都墨田区	1,350,000	0.93
	T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区	996,000	0.68
	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区	530,000	0.36
	T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区	1,268,000	0.87
	T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区	3,745,000	2.57
	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区	2,593,000	1.78
	T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区	1,857,000	1.27
	T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区	2,679,000	1.84
	T-56	KDXレジデンス半蔵門	東京都千代田区	4,832,000	3.32
	T-57	ピーサイト秋葉原	東京都千代田区	850,000	0.58
	T-58	ビュロー神楽坂	東京都新宿区	1,360,000	0.93
	T-59	KDXレジデンス千駄木	東京都文京区	2,200,000	1.51
	T-60	KDXレジデンス成城	東京都世田谷区	1,400,000	0.96
	T-61	KDXレジデンス秋葉原	東京都台東区	1,250,000	0.86
	T-62	KDXレジデンス入谷	東京都台東区	1,062,000	0.73
	T-63	KDXレジデンス立川	東京都立川市	3,026,200	2.08
	T-64	KDXレジデンス鶴見	神奈川県横浜市	1,050,000	0.72
東京経済圏小計				99,116,200	68.01
地方経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	582,500	0.40
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	宮城県仙台市	1,015,000	0.70
	R-3	KDX泉レジデンス	愛知県名古屋市	1,120,000	0.77
	R-4	KDX千早レジデンス	愛知県名古屋市	1,080,000	0.74
	R-5	KDX堺筋本町レジデンス	大阪府大阪市	2,910,000	2.00
	R-6	KDX新町レジデンス	大阪府大阪市	1,015,000	0.70
	R-7	KDX宝塚レジデンス	兵庫県宝塚市	1,510,000	1.04
	R-8	KDX清水レジデンス	福岡県福岡市	1,680,000	1.15
	R-9	KDXレジデンス大通公園	北海道札幌市	765,000	0.52
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	北海道札幌市	830,000	0.57
	R-11	KDXレジデンス豊平公園	北海道札幌市	445,000	0.31
	R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	700,000	0.48
	R-13	KDXレジデンス一番町	宮城県仙台市	530,000	0.36
	R-14	KDXレジデンス勾当台	宮城県仙台市	520,000	0.36
	R-15	KDXレジデンス泉中央	宮城県仙台市	480,000	0.33
	R-16	KDXレジデンス東桜I	愛知県名古屋市	2,350,000	1.61
	R-17	KDXレジデンス東桜II	愛知県名古屋市	900,000	0.62
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	愛知県名古屋市	840,000	0.58
	R-19	KDXレジデンス西大路	京都府京都市	813,000	0.56
	R-20	KDXレジデンス西院	京都府京都市	440,000	0.30
	R-21	KDXレジデンス難波	大阪府大阪市	1,410,000	0.97
	R-22	KDXレジデンス難波南	大阪府大阪市	1,350,000	0.93
	R-23	KDXレジデンス新大阪	大阪府大阪市	510,000	0.35
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	大阪府茨木市	1,275,000	0.87
	R-25	KDXレジデンス豊中南	大阪府豊中市	740,000	0.51
	R-26	KDXレジデンス守口	大阪府守口市	551,000	0.38
	R-27	KDXレジデンス三宮	兵庫県神戸市	1,080,000	0.74
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	兵庫県芦屋市	1,360,000	0.93

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）
地方経済圏	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	広島県広島市	588,000	0.40
	R-30	KDXレジデンス天神東II	福岡県福岡市	680,000	0.47
	R-31	KDXレジデンス天神東I	福岡県福岡市	370,000	0.25
	R-32	KDXレジデンス西公園	福岡県福岡市	763,000	0.52
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	福岡県福岡市	760,000	0.52
	R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市	400,000	0.27
	R-35	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市	3,500,000	2.40
	R-36	KDXレジデンス甲南山手	兵庫県神戸市	973,000	0.67
	R-37	KDXレジデンス本町橋	大阪府大阪市	3,201,000	2.20
	R-38	KDXレジデンス南草津	滋賀県草津市	1,974,666	1.35
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバービュー タワー	福岡県福岡市	4,606,296	3.16	
地方経済圏小計				46,617,462	31.99
合計				145,733,662	100.00

(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、いずれも千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「投資比率」については、「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）価格の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

② 個別不動産及び信託不動産の概要

新規取得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

- ・ 「取得価格」は、当該資産に係る各信託受益権売買契約に記載された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ず、千円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・ 「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まず、千円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・ 「取得日」は、当該資産を現実に取得した取得年月日を記載しています。
- ・ 「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（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。
 - a. 発行価格等決定日が平成27年1月28日(水)の場合、
取得予定日は「平成27年2月5日(木)」
 - b. 発行価格等決定日が平成27年1月29日(木)の場合、
取得予定日は「平成27年2月6日(金)」
 - c. 発行価格等決定日が平成27年1月30日(金)の場合、
取得予定日は「平成27年2月9日(月)」
 - d. 発行価格等決定日が平成27年2月2日(月)の場合、
取得予定日は「平成27年2月10日(火)」
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、番地住所による建物住所又は登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。
- ・ 「アクセス」は、原則として一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合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、公正競争規約及び同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。
- ・ 土地及び建物の「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。
- ・ 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（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。）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、本投資法人が新規取得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」を、「生活利便性の高さ」を最も重視したものには「生活利便性」を、「特殊マーケットのある土地」を最も重視したものには「特殊マーケット」をそれぞれ記載しています。なお、本投資法人が新規取得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) 本投資法人の特徴と投資運用実績 ① 「土地が人を惹きつける力に拘る」という本投資法人の投資哲学（投資機会選別（「目利き」）の考え方）」をご参照下さい。
- ・ 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26年10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「タイプ」は、当該新規取得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）
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上のもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

- ・ 「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「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、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社が新規取得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（平成26年9月1日又は平成26年12月1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。

「鑑定評価書の概要」欄の「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、百万円未満を切り捨てて、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

新規取得資産に係る「直近実績」における情報は、現所有者（現信託受益者）から提供を受けた情報を記載しています。なお、現所有者（現信託受益者）から直近の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新規取得資産については記載していません。

「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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ) 「土地・物件特性」欄に関する説明

「土地・物件特性」欄は、不動産鑑定評価書等に基づいて、当該新規取得資産が存する土地、当該新規取得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。

a. 第6期取得済資産

R-35 レオパレスFlat新栄

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	3,500,000千円		取得日	平成26年11月28日		
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31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	1,161.52㎡
	建ぺい率	80%	容積率	800%/500%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅	延床面積	11,589.95㎡(注)
	竣工日	平成16年11月15日		賃貸可能戸数	274戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根21階建			タイプ	シングル
PM会社	株式会社レオパレス21					
マスターリース会社	株式会社レオパレス21			マスターリース種別	賃料保証	
鑑定評価書の概要						
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	3,720百万円	鑑定時点	平成26年9月1日
直接還元法収益価格	3,780百万円	直接還元利回り	5.4%	NOI	212百万円	
DCF法収益価格	3,660百万円	割引率	5.3%	最終還元利回り	5.6%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 100%	(平成26年10月末日) 100%	
土地・物件特性						
名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩約5分、名古屋の主要ビジネス街であり、中心的な商業集積地でもある「栄」エリアまでは徒歩圏と交通利便性が高い土地にあります。周辺にはコンビニエンスストアや金融機関、病院等の生活周辺施設が揃っており、名古屋中心部に通勤する単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注)本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：駐車場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：80.78㎡						

R-36 KDXレジデンス甲南山手

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得価格	973,000千円		取得日	平成26年11月14日		
所在地	住居表示	兵庫県神戸市東灘区森南町一丁目9番3号				
アクセス	JR東海道本線（JR神戸線）「甲南山手」駅 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	1,016.44㎡
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐輪場	延床面積	2,189.68㎡
	竣工日	平成20年3月6日		賃貸可能戸数	55戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建			タイプ	スモール・ファミリー
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	グローバル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	1,010百万円		鑑定時点	平成26年9月1日
直接還元法収益価格	1,020百万円	直接還元利回り	5.3%	NOI	55百万円	
DCF法収益価格	1,000百万円	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26年4月末日) 96.9%		(平成26年10月末日) 95.3%
土地・物件特性						
JR東海道本線（JR 神戸線）「甲南山手」駅から徒歩約3分、山手には六甲山、海手には神戸港と、神戸ならではの自然があふれ、閑静な住宅街として有数な地位の高い土地にあります。最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「大阪」駅まで約18分、「三ノ宮」駅まで約13分と交通利便性にも優れ、近隣には、大型ショッピングセンター等の生活利便施設が揃っており生活環境も充実しているため、単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。						
特記事項						
該当事項はありません。						

R-37 KDXレジデンス本町橋

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権						
取得価格	3,201,000千円		取得日	平成26年12月18日			
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区本町橋2番14号					
アクセス	大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅 徒歩約6分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町四丁目」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	881.30㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	800%	評価	生活利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・車庫		延床面積	9,198.73㎡
	竣工日	平成19年2月28日		賃貸可能戸数	134戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建			タイプ	スモール・ファミリー	
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社						
マスターリース会社	グローバル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	3,320百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	3,360百万円	直接還元利回り	5.2%	NOI	179百万円		
DCF法収益価格	3,280百万円	割引率	5.0%	最終還元利回り	5.4%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 93.1%		(平成26年10月末日) 90.7%	
土地・物件特性							
<p>大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約6分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩約7分と2駅3路線の利用が可能で、最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「大阪」駅まで約13分と交通利便性に優れた土地にあります。本物件の面する松屋町筋は、雛人形や五月人形など、玩具と駄菓子をとり扱う問屋が軒を連ね「まっちゃんちすじ」として親しまれています。大阪中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

b. 取得予定資産

T-56 KDXレジデンス半蔵門

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	4,832,000千円		取得予定日	平成27年2月5日		
所在地	住居表示	東京都千代田区麹町二丁目12番地1				
アクセス	東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅 徒歩約1分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅 徒歩約4分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域／商業地域	敷地面積	1,259.13㎡
	建ぺい率	60%/80%	容積率	400%/400・600%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・車庫	延床面積	6,017.60㎡
	竣工日	平成15年12月18日		賃貸可能戸数	85戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建			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	4,990百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	5,030百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	236百万円	
DCF法収益価格	4,940百万円	割引率	4.3%	最終還元利回り	4.7%	
直近実績						
年間NOI	—	稼働率	(平成26年4月末日) 97.6%		(平成26年10月末日) 85.4%	
土地・物件特性						
<p>麹町一丁目周辺の呼称でもあり、江戸城（現在の皇居）の西に位置し、服部半蔵の屋敷が近くにあったことが由来と言われ名付けられた半蔵門エリアにあり、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩約1分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約4分と2路線の利用が可能で、都心部に位置しているため交通利便性が非常に高く、閑静な高級住宅地として名高い、都内有数の地位の高い土地にあります。番町小学校と共に長い歴史と伝統を有する麹町小学校及び麹町中学校が学区であり、周辺には桜の名所として有名な千鳥ヶ淵が近接し居住の快適性にも優れているため、夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						

T-57 ビーサイト秋葉原

特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注)					
取得予定価格	850,000千円		取得予定日	平成27年2月5日		
所在地	住居表示	東京都千代田区神田須田町一丁目7番地				
アクセス	東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩約2分、JR 総武線・山手線・京浜東北線・東京メトロ日比谷線・つくばエクスプレス「秋葉原」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	166.30㎡
	建ぺい率	80%	容積率	800%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	1,532.52㎡
	竣工日	平成17年12月14日		賃貸可能戸数	52戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			タイプ	シングル
PM会社	株式会社スペースデザイン					
マスターリース会社	株式会社スペースデザイン			マスターリース種別	賃料保証	
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	882百万円	鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	894百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	43百万円	
DCF法収益価格	870百万円	割引率	4.4%	最終還元利回り	4.8%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 100%	(平成26年10月末日) 100%	
土地・物件特性						
<p>世界有数の電気街・サブカルチャーの発信地として認知度の高い「秋葉原」駅から徒歩約4分に位置し、JR 総武線・山手線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及びつくばエクスプレスの5路線が利用可能であり、都心部に位置しているため、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性が非常に高い土地にあります。株式会社スペースデザインが運営するサービスアパートメントであり、室内には、ゆったりとしたセミダブルサイズのベッドや実用性の高い家電等を完備し、忙しい毎日の時間も有効活用できるような設備を取り揃えています。周辺には多彩な大型ショッピングセンターや深夜まで営業しているスーパー等の生活利便施設が揃っており、最寄り駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。</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三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。						

特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産(注)						
取得予定価格	1,360,000千円		取得予定日	平成27年2月5日			
所在地	住居表示	東京都新宿区矢来町120番地1					
アクセス	東京メトロ東西線「神楽坂」駅 徒歩約1分、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」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	530.77㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	地位	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	2,279.06㎡
	竣工日	平成18年8月31日		賃貸可能戸数	70戸		
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建			タイプ	シングル	
PM会社	株式会社スペースデザイン						
マスターリース会社	株式会社スペースデザイン			マスターリース種別	賃料保証		
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	1,430百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	1,440百万円	直接還元利回り	4.5%	NOI	70百万円		
DCF法収益価格	1,410百万円	割引率	4.2%	最終還元利回り	4.5%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 100%	(平成26年10月末日) 100%		
土地・物件特性							
<p>寛永5年(1633年)に大老酒井氏が矢来に屋敷地を拝領し、その後、大老の登城道路として整備が進み、現在の神楽坂の原型ができたと言われているこの地は、夏目漱石等、多くの文士たちが交流していたと言われており、江戸時代からの風情が残る都内でも有数な地位の高い土地にあります。東京メトロ東西線「神楽坂」駅から徒歩約1分、最寄り駅から「大手町」駅まで約8分と都心への交通利便性も高く、周辺には江戸時代から続く老舗も多く、石畳と黒塀が残る情緒豊かな「兵庫横丁」等の生活利便施設が揃っているため、潤いのある生活と利便性を求める単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。</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三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。							

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	2,200,000千円		取得予定日	平成27年2月5日		
所在地	住居表示	東京都文京区千駄木三丁目43番17号				
アクセス	東京メトロ千代田線「千駄木」駅 徒歩約4分、JR山手線・東京メトロ千代田線「西日暮里」駅 徒歩約8分、JR山手線「日暮里」駅 徒歩約8分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域／近隣商業地域	敷地面積	736.35㎡（公衆用道路含む）
	建ぺい率	80%	容積率	500%/300%	評価	地位
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗・駐車場	延床面積	3,821.14㎡
	竣工日	平成12年3月13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10階建			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	2,280百万円	鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	2,310百万円	直接還元利回り	4.7%	NOI	113百万円	
DCF法収益価格	2,240百万円	割引率	4.5%	最終還元利回り	4.9%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 93.3%		(平成26年10月末日) 91.5%
土地・物件特性						
<p>谷中、根津とともに「谷根千」地区の一部として知られ、周辺には、昔ながらの個人商店を中心に様々な業種の約70店舗が全長約170メートルにわたってひしめき、賑わいを見せる「谷中銀座商店街」や、春には約3,000株ものつつじが咲き乱れる名所としても知られ、国指定の重要文化財である「根津神社」等、江戸時代や昭和の町の風情を残した古き良き下町情緒が溢れ、生活環境と居住快適性を兼ね備えているエリアです。また、東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩約4分、JR山手線及び東京メトロ千代田線「西日暮里」駅から徒歩約8分、JR山手線「日暮里」駅から徒歩約8分と3駅2路線の利用が可能で、「千駄木」駅から「大手町」駅まで約8分と中心地への交通利便性が高い土地にあり、東京中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 公衆用道路（42㎡）が存在します。						
(注2) 本物件の敷地の一部に、隣接地所有者に対し公道に出るために無償で通行することを承諾している部分が存在します。						

T-60 KDXレジデンス成城

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	1,400,000千円		取得予定日	平成27年2月5日			
所在地	住居表示	東京都世田谷区成城四丁目16番25号					
アクセス	小田急小田原線「成城学園前」駅 徒歩約13分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域	敷地面積	2,229.32㎡	
	建ぺい率	40%	容積率	80%	評価	地位	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	2,283.81㎡
	竣工日	平成19年4月10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地下1階付3階建			タイプ	スモール・ファミリー	
PM会社	東急リパブル株式会社						
マスターリース会社	東急リパブル株式会社			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	1,480百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	1,500百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	70百万円		
DCF法収益価格	1,450百万円	割引率	4.4%	最終還元利回り	4.8%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 92.6%		(平成26年10月末日) 95.3%	
土地・物件特性							
<p>大正14年（1925年）に東京市牛込区（現新宿区）原町の成城学校（現、成城中・高等学校）から、この地に分離独立してきた成城学園が由来であり、小田急小田原線「成城学園前」駅より徒歩約13分の距離に位置し、「新宿」駅まで急行を利用し約15分、「大手町」駅まで約30分と交通利便性も高く、閑静な高級住宅地として都内でも有数の地位の高い土地にあります。世田谷区内を流れる一級河川「野川」に沿って緑の帯が広がる、ランニングやウォーキング、サイクリングの定番コースである「野川緑道」まで徒歩圏と住環境が良好で、駅前にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設も整っており、生活環境と居住快適性を兼ね備えていることから、東京中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

T-61 KDXレジデンス秋葉原

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	1,250,000千円		取得予定日	平成27年2月5日		
所在地	住居表示	東京都台東区台東二丁目13番7号				
アクセス	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅 徒歩約6分、都営地下鉄大江戸線「新御徒町」駅 徒歩約8分、JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅 徒歩約10分、JR山手線・京浜東北線・総武線・東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩約11分					
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	敷地面積	473.62㎡
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	2,174.81㎡
	竣工日	平成20年1月19日		賃貸可能戸数	32戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根9階建			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	1,350百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	1,370百万円	直接還元利回り	4.6%	NOI	64百万円	
DCF法収益価格	1,330百万円	割引率	4.4%	最終還元利回り	4.8%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 94.0%		(平成26年10月末日) 94.6%
土地・物件特性						
東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約6分、世界有数の電気街・サブカルチャーの発信地として認知度の高い「秋葉原」駅から徒歩約11分に位置し、JR 総武線・山手線・京浜東北線、東京メトロ日比谷線及びつくばエクスプレスの5路線が利用可能であり、都心部に位置しているため、主要ビジネス街や商業エリアへの交通利便性が非常に高い土地にあります。周辺には多彩な大型ショッピングセンターや深夜まで営業しているスーパー等の生活利便施設が揃っており、生活環境も充実しているため、最寄り駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。						
特記事項						
該当事項はありません。						

T-62 KDXレジデンス入谷

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	1,062,000千円		取得予定日	平成27年2月5日			
所在地	住居表示	東京都台東区入谷一丁目10番7号					
アクセス	東京メトロ日比谷線「入谷」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	397.59㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	500%	評価	生活利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅		延床面積	2,112.15㎡
	竣工日	平成19年2月14日		賃貸可能戸数	57戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建			タイプ	シングル	
PM会社	株式会社社長谷エライブネット						
マスターリース会社	株式会社社長谷エライブネット			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	1,230百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	1,240百万円	直接還元利回り	4.8%	NOI	60百万円		
DCF法収益価格	1,210百万円	割引率	4.6%	最終還元利回り	5.0%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 92.8%		(平成26年10月末日) 90.1%	
土地・物件特性							
<p>東京の北の玄関口として発展してきた「上野」まで徒歩圏内であり、東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩約4分、最寄り駅から「東京」駅まで約15分と都心への交通利便性が高い土地にあります。入谷の夏の風物詩「朝顔市」をはじめ、「三社祭」、「ほおずき市」、「隅田川花火大会」などが開催され、下町ならではの活力と賑わいが気軽に味わえる下町情緒に溢れた生活環境に加え、周辺にはスーパーや金融機関、病院、昔ながらの料亭や定食屋等の生活利便施設が揃っており、東京中心部に通勤する単身世帯からの賃貸需要が見込まれます。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

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	3,026,200千円			取得予定日	平成27年2月5日	
所在地	住居表示	東京都立川市曙町二丁目28番29号				
アクセス	JR中央線・南武線・青梅線「立川」駅 徒歩約6分、多摩都市モノレール線「立川北」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	1,134.31㎡
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	生活利便性
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅	延床面積	4,835.58㎡(注)
	竣工日	平成20年3月12日		賃貸可能戸数	174戸	
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建			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	3,310百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	3,360百万円	直接還元利回り	4.8%	NOI	164百万円	
DCF法収益価格	3,260百万円	割引率	4.6%	最終還元利回り	5.0%	
直近実績						
年間NOI	—	稼働率	(平成26年4月末日) 86.9%		(平成26年10月末日) 88.6%	
土地・物件特性						
<p>全国でも17か所しかない国営公園の一つ「昭和記念公園」まで徒歩約10分と住環境が良好で、周辺には多彩な大型ショッピングセンター等の生活利便施設が揃っており生活環境も充実しています。また、立川は西東京エリアにおける中心地の一つであるため企業の支社・支店が集積しており、かつ、周辺には企業のロジスティクスセンターや研究施設が集う立飛エリアもあるため、このエリアを生活圏とする単身世帯の安定的な需要を期待できます。アクセス面においても、JR「立川」駅より徒歩約6分、JR中央線・南武線・青梅線及び「立川北」駅の多摩都市モノレール線を含めた2駅4路線の利用が可能であり、最寄り駅から「新宿」駅まで通勤特快利用で約30分、「東京」駅まで約45分と交通利便性を有しているため、最寄り駅周辺の就業者に加え、東京中心部に通勤する単身世帯からの幅広い賃貸需要も見込まれます。</p>						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：車庫、構造：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：45.24㎡						

T-64 KDXレジデンス鶴見

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27年2月5日			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市鶴見区向井町一丁目10番地					
アクセス	京急本線「京急鶴見」駅 徒歩約11分、JR京浜東北線「鶴見」駅 徒歩約13分						
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	敷地面積	2,003.62㎡	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	評価	生活利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅		延床面積	3,573.86㎡
	竣工日	平成2年7月31日		賃貸可能戸数	59戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			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	1,260百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	1,270百万円	直接還元利回り	5.4%	NOI	73百万円		
DCF法収益価格	1,240百万円	割引率	5.2%	最終還元利回り	5.6%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 88.1%		(平成26年10月末日) 89.8%	
土地・物件特性							
<p>鶴見川の上流に向かい散歩道として整備された「潮鶴橋水際緑道」に近接し、神奈川県立三ツ池公園や遊具広場に加え、テニスコート・野球場・プール等の施設を完備する潮田公園までは徒歩圏と居住の快適性に優れています。創立明治6年（1873年）の歴史と伝統を有するとともに、国際教室を設けて多様な国籍の児童に対応している小学校としても有名な、横浜市立潮田小学校が学区であり、駅前には大型ショッピングセンター等の生活利便施設も充実し、生活環境と居住快適性を兼ね備えています。また、京急本線「京急鶴見」駅徒歩約11分、JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約13分と2路線の利用が可能で、最寄り駅から「横浜」駅まで約10分、「品川」駅まで約19分、「東京」駅まで約29分と交通利便性も高いことから、夫婦世帯又は家族世帯の安定した賃貸需要が見込まれます。</p>							
特記事項							
該当事項はありません。							

R-38 KDXレジデンス南草津

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	1,974,666千円		取得予定日	平成27年2月5日		
所在地	住居表示	滋賀県草津市南草津一丁目1番8号				
アクセス	JR東海道本線「南草津」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	1,286.29㎡
	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・店舗	延床面積	6,956.20㎡(注)
	竣工日	平成20年3月4日		賃貸可能戸数	170戸	
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建			タイプ	シングル
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社					
マスターリース会社	グローバル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	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	2,200百万円	鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	2,210百万円	直接還元利回り	5.9%	NOI	138百万円	
DCF法収益価格	2,190百万円	割引率	5.7%	最終還元利回り	6.1%	
直近実績						
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 92.6%	(平成26年10月末日) 94.9%	
土地・物件特性						
JR 東海道本線「南草津」駅の駅前広場に面しており、周辺には「立命館大学びわこ・くさつキャンパス」や大手企業の工場・研究所が集積しており、これらの施設等から安定した賃貸需要が見込める特殊性の高い土地にあります。「南草津」駅から「京都」駅まで新快速の利用で約17分と中心部への交通利便性も高く、駅前にはスーパーやドラッグストアの生活利便施設が揃っているため、最寄り駅周辺の就業者に加え、中心部へ通勤する単身世帯の安定した賃貸需要が見込まれます。						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。 種類：車庫、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、床面積：94.60㎡ 種類：ごみ集積場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建、床面積：18.27㎡						

R-39 KDXレジデンス大濠ハーバービュータワー

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	4,606,296千円			取得予定日	平成27年2月5日		
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区港一丁目2番18号					
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」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	2,058.47㎡	
	建ぺい率	80%	容積率	400%	評価	生活利便性	
建物	所有形態	所有権	用途	店舗・共同住宅		延床面積	17,215.88㎡
	竣工日	平成21年2月17日		賃貸可能戸数	212戸		
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付29階建			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	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	4,910百万円		鑑定時点	平成26年12月1日
直接還元法収益価格	4,990百万円	直接還元利回り	5.2%	NOI	268百万円		
DCF法収益価格	4,880百万円	割引率	5.0%	最終還元利回り	5.4%		
直近実績							
年間NOI	-		稼働率	(平成26年4月末日) 94.4%		(平成26年10月末日) 92.3%	
土地・物件特性							
福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅から徒歩約9分、最寄り駅からオフィスビル・商業施設等が集積する「天神」駅まで約5分、「博多」駅まで約10分と交通利便性が高い土地にあります。高層階においては市内中心部や博多湾の眺望が良好で、周辺には、国指定の名勝に指定されている「大濠公園」を始め、福岡城の跡地である舞鶴公園等、居住の快適性に恵まれ、コンビニエンスストア等の生活利便施設も揃っており、居住快適性と生活環境を兼ね備えていることから、中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。							
特記事項							
該当事項はありません。							

③ 新規取得資産取得後のポートフォリオの状況

新規取得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、新規取得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「① 新規取得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	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	T-1	KDX代官山レジデンス	スモール・ ファミリー	5,338.99	5,049.90	94.6	86	80	78
	T-2	KDX代々木レジデンス	スモール・ ファミリー	1,593.93	1,406.69	88.3	50	45	45
	T-3	KDX大伝馬レジデンス	スモール・ ファミリー	2,353.23	2,219.56	94.3	54	51	51
	T-4	KDX岩本町レジデンス	スモール・ ファミリー	1,131.24	1,131.24	100.0	36	36	35
	T-5	KDX文京千石レジデンス	シングル	2,054.10	1,981.49	96.5	77	75	75
	T-6	KDX吾妻橋レジデンス	シングル	1,054.83	1,054.83	100.0	41	41	38
	T-7	KDX志村坂上レジデンス	ファミリー	6,117.48	5,833.62	95.4	85	81	64
	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	2,123.46	100.0	35	35	35
	T-11	KDX千葉中央レジデンス	シングル	3,546.91	3,060.00	86.3	106	98	84
	T-12	KDX川口幸町レジデンス	スモール・ ファミリー	2,491.66	2,144.16	86.1	61	53	53
	T-13	KDXレジデンス白金I	スモール・ ファミリー	3,617.32	3,457.87	95.6	50	47	45
	T-14	KDXレジデンス白金III	スモール・ ファミリー	3,635.33	3,403.36	93.6	67	62	59
	T-15	KDXレジデンス白金II	シングル	2,889.66	2,772.08	95.9	85	81	79
	T-16	KDXレジデンス南青山	スモール・ ファミリー	1,680.79	1,610.31	95.8	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	2,666.11	95.7	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	2,468.09	98.4	64	63	62
	T-19	KDXレジデンス麻布イースト	シングル	1,849.00	1,743.95	94.3	76	71	71
	T-20	KDXレジデンス高輪	スモール・ ファミリー	1,034.27	957.28	92.6	27	25	25
	T-21	KDXレジデンス西原	スモール・ ファミリー	2,310.08	2,267.48	98.2	39	38	37
	T-22	KDXレジデンス代官山II	ファミリー	985.10	985.10	100.0	17	17	17
	T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	スモール・ ファミリー	748.96	655.34	87.5	16	14	14
	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
	T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	シングル	1,537.38	1,408.16	91.6	60	55	55
	T-26	KDXレジデンス東新宿	シングル	4,358.43	4,244.37	97.4	179	174	87
	T-27	KDXレジデンス四谷	ファミリー	3,101.16	2,914.96	94.0	42	39	38
	T-28	KDXレジデンス西新宿	シングル	1,345.92	1,325.48	98.5	54	53	53
	T-29	KDXレジデンス神楽坂	シングル	890.93	840.30	94.3	34	32	32
	T-30	KDXレジデンス二子玉川	ファミリー	2,339.62	2,339.62	100.0	38	38	37
	T-31	KDXレジデンス駒沢公園	スモール・ ファミリー	1,020.18	997.81	97.8	32	31	31

地域	物件番号	物件名称	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	T-32	KDXレジデンス三宿	シングル	1,103.82	1,052.38	95.3	39	37	37
	T-33	KDXレジデンス用賀	シングル	1,012.80	1,012.80	100.0	38	38	18
	T-34	KDXレジデンス下馬	シングル	829.05	803.71	96.9	29	28	28
	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	1,421.72	93.1	72	67	57
	T-37	KDXレジデンス田園調布	ファミリー	2,359.44	2,228.36	94.4	36	34	28
	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	1,119.86	95.6	49	47	47
	T-40	KDXレジデンス御徒町	シングル	1,329.79	1,329.79	100.0	51	51	25
	T-41	KDXレジデンス元浅草	スモール・ ファミリー	1,314.91	1,214.94	92.4	44	41	40
	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	44
	T-43	KDXレジデンス小豆沢	シングル	989.82	900.06	90.9	39	36	31
	T-44	KDXレジデンス東武練馬	シングル	931.82	861.13	92.4	37	34	34
	T-45	KDXレジデンス横浜関内	シングル	1,602.16	1,416.15	88.4	72	64	62
	T-46	KDXレジデンス宮前平	ファミリー	2,448.27	2,128.62	86.9	40	35	33
	T-47	KDXレジデンス町田	ファミリー	3,832.53	3,612.89	94.3	52	49	47
	T-48	KDXレジデンス錦糸町	ファミリー	2,024.81	1,773.89	87.6	33	29	28
	T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ファミリー	1,756.27	1,756.27	100.0	28	28	1
	T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	シングル	877.14	716.94	81.7	27	23	23
	T-51	KDXレジデンス自由が丘	スモール・ ファミリー	1,637.00	1,435.28	87.7	48	42	42
	T-52	KDXレジデンス戸越	スモール・ ファミリー	4,591.76	4,548.61	99.1	144	142	133
	T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	シングル	3,314.75	3,189.76	96.2	127	122	117
	T-54	KDXレジデンス大島	シングル	2,372.67	2,169.82	91.5	117	107	59
	T-55	KDXレジデンス大山	スモール・ ファミリー	4,009.07	3,797.77	94.7	145	137	134
	T-56	KDXレジデンス半蔵門	ファミリー	4,854.23	4,146.60	85.4	85	73	73
	T-57	ビーサイト秋葉原	シングル	1,254.50	1,254.50	100.0	52	52	1
	T-58	ビュロー神楽坂	シングル	1,809.84	1,809.84	100.0	70	70	1
	T-59	KDXレジデンス千駄木	ファミリー	3,159.89	2,891.97	91.5	40	36	36
	T-60	KDXレジデンス成城	スモール・ ファミリー	2,198.56	2,094.17	95.3	38	36	36
	T-61	KDXレジデンス秋葉原	スモール・ ファミリー	1,929.61	1,824.49	94.6	32	30	30
T-62	KDXレジデンス入谷	シングル	1,899.29	1,710.66	90.1	57	51	51	
T-63	KDXレジデンス立川	シングル	4,314.87	3,821.32	88.6	174	154	93	
T-64	KDXレジデンス鶴見	スモール・ ファミリー	3,499.84	3,143.66	89.8	59	53	51	
東京経済圏小計			-	142,641.20	134,491.98	94.3	3,700	3,492	2,859

地域	物件 番号	物件名称	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)
地方 経済圏	R-1	KDX豊平三条レジデンス	スモール・ ファミリー	2,868.75	2,868.75	100.0	63	63	63
	R-2	KDX定禅寺通レジデンス	シングル	3,330.15	3,102.37	93.2	92	88	75
	R-3	KDX泉レジデンス	ファミリー	2,798.20	2,658.29	95.0	40	38	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	5,963.00	93.4	160	149	147
	R-6	KDX新町レジデンス	シングル	2,146.02	2,100.36	97.9	94	92	81
	R-7	KDX宝塚レジデンス	ファミリー	4,631.16	4,234.35	91.4	80	73	68
	R-8	KDX清水レジデンス	スモール・ ファミリー	6,255.16	5,808.21	92.9	148	136	129
	R-9	KDXレジデンス大通公園	スモール・ ファミリー	2,762.76	2,620.32	94.8	78	74	68
	R-10	KDXレジデンス菊水四条	スモール・ ファミリー	3,413.06	3,413.06	100.0	84	84	74
	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	1,419.35	96.2	27	26	25
	R-15	KDXレジデンス泉中央	スモール・ ファミリー	2,159.25	1,974.48	91.4	40	37	35
	R-16	KDXレジデンス東桜I	スモール・ ファミリー	6,221.83	6,022.09	96.8	187	181	166
	R-17	KDXレジデンス東桜II	スモール・ ファミリー	2,655.31	2,576.01	97.0	66	64	56
	R-18	KDXレジデンス熱田神宮	スモール・ ファミリー	2,724.19	2,616.53	96.0	95	91	80
	R-19	KDXレジデンス西大路	シングル	2,353.55	2,306.19	98.0	76	75	74
	R-20	KDXレジデンス西院	シングル	1,094.81	1,029.36	94.0	49	46	45
	R-21	KDXレジデンス難波	シングル	3,387.30	3,258.95	96.2	118	114	111
	R-22	KDXレジデンス難波南	シングル	3,813.31	3,746.71	98.3	131	129	129
	R-23	KDXレジデンス新大阪	スモール・ ファミリー	1,321.04	1,290.94	97.7	43	42	41
	R-24	KDXレジデンス茨木I・II	ファミリー	4,701.87	4,548.39	96.7	61	59	58
	R-25	KDXレジデンス豊中南	スモール・ ファミリー	2,024.50	1,937.41	95.7	70	67	59
	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	2,190.40	95.5	86	82	77
	R-28	芦屋ロイヤルホームズ	ファミリー	3,999.01	3,547.23	88.7	21	18	17
	R-29	KDXレジデンス舟入幸町	シングル	1,889.53	1,889.53	100.0	64	64	62
	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	1,221.43	92.9	42	39	39
	R-32	KDXレジデンス西公園	ファミリー	2,522.16	2,522.16	100.0	36	36	36
	R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	ファミリー	2,098.68	1,921.82	91.6	24	22	22
	R-34	メロディーハイム御殿山	ファミリー	2,297.24	2,236.22	97.3	36	35	34
	R-35	レオパレスFlat新栄	シングル	11,589.95	11,589.95	100.0	274	274	1

地域	物件番号	物件名称	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)
地方 経済圏	R-36	KDXレジデンス甲南山手	スモール・ ファミリー	1,923.22	1,833.61	95.3	55	52	50
	R-37	KDXレジデンス本町橋	スモール・ ファミリー	6,511.88	5,907.99	90.7	134	122	118
	R-38	KDXレジデンス南草津	シングル	5,735.96	5,445.46	94.9	170	160	145
	R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュートワー	スモール・ ファミリー	11,855.63	10,940.69	92.3	212	194	191
地方経済圏小計			—	136,181.46	130,167.55	95.6	3,315	3,179	2,751
合計(注8)			—	278,822.66	264,659.53	94.9	7,015	6,671	5,610

(注1) 「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を別（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）
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

(注2) 「賃貸可能面積」には、平成26年10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26年10月末日現在において、稼働していない床面積については、直近に当該床面積が稼働していた時点での賃貸借契約における契約賃貸面積、若しくは建物竣工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26年10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、株式会社社長谷エライブネット、株式会社タイセイ・ハウジープロパティ及びアール・ユー・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、株式会社社長谷エライブネット及び株式会社タイセイ・ハウジープロパティ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26年10月末日現在の賃貸面積（契約ベース）の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「賃貸可能戸数」には、平成26年10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26年10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。

(注8) 本投資法人が保有する物件について、主要な不動産の物件（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）は存在しません。また、本投資法人の保有物件についてはいずれも担保は設定されていません。

(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	
		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-1	KDX代官山レジデンス	F	5,070	247	5,140	4.7	5,000	4.5	4.9	H	2,620	130,070	6.02	
T-2	KDX代々木レジデンス	F	1,500	72	1,520	4.7	1,480	4.5	4.9	H	590	38,370	9.54	
T-3	KDX大伝馬レジデンス	F	1,890	91	1,910	4.7	1,860	4.5	4.9	H	250	40,900	3.34	
T-4	KDX岩本町レジデンス	F	876	42	887	4.7	865	4.5	4.9	H	30	22,960	7.16	
T-5	KDX文京千石レジデンス	F	1,630	79	1,650	4.7	1,610	4.5	4.9	H	170	64,330	2.49	
T-6	KDX吾妻橋レジデンス	F	765	37	774	4.8	755	4.6	5.0	T	—	48,748	6.66	
T-7	KDX志村坂上レジデンス	F	3,070	162	3,100	5.1	3,040	4.9	5.3	H	480	73,310	2.81	
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	662	38	668	5.4	656	5.2	5.6	H	750	41,420	5.34	
T-11	KDX千葉中央レジデンス	D	1,600	94	1,610	5.5	1,590	5.3	5.7	T	—	109,980	6.23	
T-12	KDX川口幸町レジデンス	F	1,330	72	1,340	5.3	1,320	5.1	5.5	H	550	51,020	7.26	
T-13	KDXレジデンス白金I	F	3,080	149	3,110	4.7	3,040	4.5	4.9	H	4,500	136,210	2.68	
T-14	KDXレジデンス白金III	F	3,220	153	3,260	4.6	3,180	4.4	4.8	H	1,210	67,080	2.84	
T-15	KDXレジデンス白金II	F	2,890	140	2,920	4.7	2,850	4.5	4.9	H	860	113,040	7.40	
T-16	KDXレジデンス南青山	F	2,280	104	2,310	4.5	2,250	4.3	4.7	H	500	53,200	5.97	
T-17	KDXレジデンス南麻布	F	2,190	106	2,210	4.7	2,160	4.5	4.9	H	2,360	95,680	5.88	
T-18	KDXレジデンス芝公園	F	1,870	90	1,890	4.7	1,850	4.5	4.9	H	730	83,640	11.38	
T-19	KDXレジデンス麻布イースト	F	1,720	85	1,740	4.8	1,700	4.6	5.0	T	—	55,348	6.71	
T-20	KDXレジデンス高輪	F	810	38	819	4.6	801	4.4	4.8	H	440	30,980	7.61	
T-21	KDXレジデンス西原	F	1,590	79	1,610	4.8	1,570	4.6	5.0	H	1,590	75,100	9.76	
T-22	KDXレジデンス代官山II	F	758	39	767	4.9	749	4.7	5.1	H	1,620	39,440	6.40	
T-23	KDXレジデンス千駄ヶ谷	F	700	34	708	4.8	692	4.6	5.0	T	—	20,925	6.25	
T-24	KDXレジデンス日本橋水天宮	D	3,450	173	3,540	4.7	3,410	4.5	4.9	H	760	123,230	5.27	
T-25	KDXレジデンス日本橋箱崎	D	1,210	61	1,220	4.7	1,200	4.5	4.9	H	1,920	64,150	6.62	
T-26	KDXレジデンス東新宿	F	3,470	169	3,500	4.7	3,430	4.5	4.9	H	2,980	120,940	2.31	
T-27	KDXレジデンス四谷	F	2,320	118	2,350	4.9	2,280	4.7	5.1	T	—	83,195	5.46	
T-28	KDXレジデンス西新宿	F	1,110	53	1,120	4.7	1,090	4.5	4.9	H	730	60,820	6.20	
T-29	KDXレジデンス神楽坂	F	774	38	783	4.8	765	4.6	5.0	H	420	36,280	6.18	
T-30	KDXレジデンス二子玉川	F	1,320	68	1,330	4.9	1,300	4.7	5.1	T	—	69,627	3.87	
T-31	KDXレジデンス駒沢公園	F	975	47	986	4.7	963	4.5	4.9	H	590	37,710	6.00	
T-32	KDXレジデンス三宿	F	810	39	817	4.7	802	4.5	4.9	H	330	37,400	11.02	
T-33	KDXレジデンス用賀	F	750	37	757	4.8	743	4.6	5.0	H	10	44,800	7.01	
T-34	KDXレジデンス下馬	F	621	31	628	4.9	614	4.7	5.1	H	340	36,170	8.54	
T-35	ラフィネ南馬込	F	1,570	96	1,580	5.9	1,550	5.7	6.1	H	19,560	75,840	7.00	
T-36	KDXレジデンス雪谷大塚	F	1,130	59	1,140	5.1	1,110	4.9	5.3	H	640	53,470	7.55	
T-37	KDXレジデンス田園調布	D	1,080	58	1,090	5.1	1,070	4.9	5.3	H	6,550	53,960	8.66	
T-38	KDXレジデンス多摩川	F	815	43	822	5.1	807	4.9	5.3	T	—	32,130	4.82	
T-39	KDXレジデンス門前仲町	F	826	41	833	4.9	818	4.7	5.1	H	630	54,120	6.05	
T-40	KDXレジデンス御徒町	F	889	46	898	5.0	880	4.8	5.2	H	810	55,320	7.58	

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-41	KDXレジデンス元浅草	F	840	42	846	4.9	833	4.7	5.1	H	980	58,660	8.04	
T-42	KDXレジデンス板橋本町	F	668	36	673	5.2	662	5.0	5.4	H	5,390	42,060	4.18	
T-43	KDXレジデンス小豆沢	F	585	32	590	5.3	579	5.1	5.5	H	530	36,890	4.42	
T-44	KDXレジデンス東武練馬	F	456	24	458	5.2	453	5.0	5.4	T	—	24,515	6.14	
T-45	KDXレジデンス横浜関内	F	860	48	866	5.3	853	5.1	5.5	H	380	91,140	5.78	
T-46	KDXレジデンス宮前平	F	1,020	57	1,030	5.2	1,010	5.0	5.4	T	—	71,511	6.23	
T-47	KDXレジデンス町田	F	1,870	99	1,880	5.1	1,850	4.9	5.3	S	—	53,200	8.01	
T-48	KDXレジデンス錦糸町	F	1,450	72	1,470	4.8	1,420	4.6	5.0	T	—	30,411	3.97	
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	F	1,040	51	1,050	4.7	1,020	4.5	4.9	H	830	53,330	3.96	
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	F	578	29	586	4.8	569	4.6	5.0	H	510	44,930	3.72	
T-51	KDXレジデンス自由が丘	F	1,360	64	1,380	4.6	1,340	4.4	4.8	H	1,220	58,290	10.68	
T-52	KDXレジデンス戸越	F	3,990	196	4,040	4.8	3,940	4.6	5.0	T	—	61,081	13.13	
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	F	2,880	142	2,910	4.8	2,840	4.6	5.0	T	—	47,844	3.81	
T-54	KDXレジデンス大島	F	1,980	99	2,000	4.9	1,950	4.7	5.1	T	—	30,364	4.08	
T-55	KDXレジデンス大山	F	2,840	149	2,870	5.1	2,810	4.9	5.3	T	—	53,370	3.05	
T-56	KDXレジデンス半蔵門	F	4,990	236	5,030	4.6	4,940	4.3	4.7	T	—	96,346	5.15	
T-57	ピーサイト秋葉原	F	882	43	894	4.6	870	4.4	4.8	H	420	40,060	4.29	
T-58	ビュロー神楽坂	F	1,430	70	1,440	4.5	1,410	4.2	4.5	H	1,080	89,100	1.87	
T-59	KDXレジデンス千駄木	F	2,280	113	2,310	4.7	2,240	4.5	4.9	H	750	94,710	6.13	
T-60	KDXレジデンス成城	F	1,480	70	1,500	4.6	1,450	4.4	4.8	H	390	35,700	12.11	
T-61	KDXレジデンス秋葉原	F	1,350	64	1,370	4.6	1,330	4.4	4.8	T	—	27,475	6.23	
T-62	KDXレジデンス入谷	F	1,230	60	1,240	4.8	1,210	4.6	5.0	T	—	24,976	7.83	
T-63	KDXレジデンス立川	F	3,310	164	3,360	4.8	3,260	4.6	5.0	T	—	69,210	2.40	
T-64	KDXレジデンス鶴見	F	1,260	73	1,270	5.4	1,240	5.2	5.6	T	—	91,428	8.39	
小計		—	105,960	5,189	104,400	—	104,639	—	—	—	68,000	3,757,514	—	
R-1	KDX豊平三条レジデンス	F	687	43	690	6.0	684	5.8	6.2	H	480	37,990	0.78	
R-2	KDX定禅寺通レジデンス	D	1,190	72	1,200	5.8	1,190	5.6	6.0	H	750	48,900	1.93	
R-3	KDX泉レジデンス	F	1,210	67	1,220	5.4	1,200	5.2	5.6	H	300	26,110	6.41	
R-4	KDX千早レジデンス	F	1,200	69	1,200	5.6	1,190	5.4	5.8	H	650	41,190	6.31	
R-5	KDX堺筋本町レジデンス	F	3,040	167	3,060	5.3	3,010	5.1	5.5	T	—	148,180	3.33	
R-6	KDX新町レジデンス	F	1,140	63	1,150	5.4	1,130	5.2	5.6	T	—	65,424	8.30	
R-7	KDX宝塚レジデンス	F	1,690	95	1,700	5.5	1,670	5.3	5.7	T	—	35,657	7.55	
R-8	KDX清水レジデンス	F	1,890	111	1,900	5.6	1,870	5.4	5.8	H	2,050	88,710	1.59	
R-9	KDXレジデンス大通公園	F	791	48	795	5.7	786	5.5	5.9	H	680	49,240	1.04	
R-10	KDXレジデンス菊水四条	F	859	53	863	5.9	855	5.7	6.1	H	1,000	53,820	0.71	
R-11	KDXレジデンス豊平公園	F	476	30	477	6.0	475	5.8	6.2	H	940	40,400	0.96	
R-12	KDXレジデンス上杉	D	761	46	762	5.8	760	5.6	6.0	H	910	44,320	1.60	
R-13	KDXレジデンス一番町	D	585	35	586	5.8	585	5.6	6.0	H	460	32,630	2.20	
R-14	KDXレジデンス勾当台	D	534	33	540	5.8	532	5.6	6.0	H	220	31,160	2.06	
R-15	KDXレジデンス泉中央	D	538	33	538	5.9	538	5.7	6.1	H	320	26,330	2.57	
R-16	KDXレジデンス東桜I	F	2,510	141	2,530	5.4	2,490	5.2	5.6	H	50	115,100	0.84	

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-17	KDXレジデンス東桜II	F	938	54	945	5.5	931	5.3	5.7	H	1,240	85,190	5.94	
R-18	KDXレジデンス熱田神宮	F	898	54	901	5.7	895	5.5	5.9	H	560	83,940	12.78	
R-19	KDXレジデンス西大路	D	850	49	855	5.4	848	5.2	5.6	H	1,420	48,290	3.85	
R-20	KDXレジデンス西院	D	477	28	481	5.4	475	5.2	5.6	H	1,200	39,830	4.25	
R-21	KDXレジデンス難波	F	1,460	87	1,470	5.7	1,450	5.5	5.9	H	100	111,610	8.53	
R-22	KDXレジデンス難波南	F	1,430	83	1,430	5.6	1,420	5.4	5.8	H	150	114,580	13.81	
R-23	KDXレジデンス新大阪	F	539	32	542	5.7	535	5.5	5.9	T	—	28,199	8.18	
R-24	KDXレジデンス茨木I・II (注6)	F	1,330	86	1,340	5.8	1,318	5.6	6.0	H	2,360	136,770	2.47	
R-25	KDXレジデンス豊中南	F	756	45	761	5.8	751	5.6	6.0	T	—	36,403	4.48	
R-26	KDXレジデンス守口	F	577	35	580	5.8	573	5.6	6.0	T	—	38,761	8.41	
R-27	KDXレジデンス三宮	F	1,160	65	1,160	5.4	1,150	5.2	5.6	H	130	57,720	4.57	
R-28	芦屋ロイヤルホームズ	F	1,450	87	1,460	5.3	1,440	5.1	5.5	H	1,930	87,120	4.16	
R-29	KDXレジデンス舟入幸町	F	611	39	613	6.2	609	6.0	6.4	T	—	34,682	4.86	
R-30	KDXレジデンス天神東II	F	760	45	765	5.6	755	5.4	5.8	H	2,090	62,150	0.94	
R-31	KDXレジデンス天神東I	F	379	23	381	5.6	376	5.4	5.8	H	1,490	52,750	5.25	
R-32	KDXレジデンス西公園	F	789	46	794	5.6	783	5.4	5.8	H	940	54,610	1.97	
R-33	KDXレジデンス平尾浄水町	F	794	45	799	5.4	789	5.2	5.6	H	680	32,690	1.76	
R-34	メロディーハイム御殿山	F	476	33	479	6.2	473	6.0	6.4	H	16,670	44,210	3.16	
R-35	レオバレスFlat新栄	M	3,720	212	3,780	5.4	3,660	5.3	5.6	T	—	155,911	10.46	
R-36	KDXレジデンス甲南山手	F	1,010	55	1,020	5.3	1,000	5.1	5.5	T	—	25,215	3.09	
R-37	KDXレジデンス本町橋	F	3,320	179	3,360	5.2	3,280	5.0	5.4	T	—	90,781	8.48	
R-38	KDXレジデンス南草津	D	2,200	138	2,210	5.9	2,190	5.7	6.1	H	2,060	140,720	5.33	
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュートワー	D	4,910	268	4,990	5.2	4,880	5.0	5.4	T	—	149,983	0.80	
	小計	—	49,935	2,909	50,327	—	49,546	—	—	—	41,830	2,597,276	—	
	合計(注5)	—	155,895	8,099	154,727	—	154,185	—	—	—	109,830	6,354,790	2.15	

(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」）、大和不動産鑑定株式会社（記号「D」）又は森井総合鑑定株式会社（記号「M」）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（T-1～48、R-1～33は平成26年7月31日、T-49～55及びR-34は平成26年5月31日、R-35、R-36は平成26年9月1日、T-56～64、R-37～39は平成26年12月1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（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、建築基準法等の法例遵守状況調査、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、取得済資産のうち、T-2からT-11まで及びR-1からR-8までについては平成23年10月、T-1及びT-12については平成23年11月、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は平成25年6月12日、T-48は平成26年3月、T-49からT-52まで及びT-54、R-34については平成26年5月付、T-53、T-55は平成26年6月付、R-35、R-36は平成26年9月付、T-57からT-60まで及びR-38については平成26年11月付、T-56、T-61からT-64まで及びR-37、R-39は平成26年12月付で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は保証されていません。

- (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作成した地震PML評価報告書（レベル2）（平成26年12月）に基づき記載しています。
- (注5) PML値については、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101物件のポートフォリオPML値（2.15%）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・調査機関等は、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、本評価の範囲では、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及び株式会社アセツアールアンドディーの場合）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）と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	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
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
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	志眞建設株式会社	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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
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
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
T-48	KDXレジデンス錦糸町	株式会社丸洋	南海辰村建設株式会社	財団法人 住宅金融普及 協会	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	ネス・プラン株式会社	株式会社片山組	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-50	KDXレジデンス日本橋人形 町	株式会社グローバル エンヴァイロメント シンクタンク	住友建設株式会社	東京都中央区	株式会社ハイ国際コンサル タント
T-51	KDXレジデンス自由が丘	株式会社空間システム 研究所	株式会社ビーエス三菱	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-52	KDXレジデンス戸越	旭化成設計株式会社	北野建設株式会社	東京都品川区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-53	KDXレジデンス品川シーサ イド	株式会社エムエーシー 建築事務所	多田建設株式会社	イーハウス建築センター 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-54	KDXレジデンス大島	有限会社キメラ	多田建設株式会社	東京都江東区	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
T-55	KDXレジデンス大山	株式会社エフ・アイ・ オウアソシエイツ	南海辰村建設株式会社	株式会社都市居住評価 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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
T-56	KDXレジデンス半蔵門	株式会社スルガコーポレーション	株式会社スルガコーポレーション	イーホームズ株式会社	株式会社アセツアールアンドディー
T-57	ビーサイト秋葉原	有限会社アトリエルナ一級建築士事務所	石橋建設工業株式会社	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-58	ビューロー神楽坂	株式会社フォーラム建築計画研究所	松井建設株式会社	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-59	KDXレジデンス千駄木	株式会社現代建築研究所	株式会社藤木工務店	東京都文京区	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-60	KDXレジデンス成城	株式会社ライフコート	馬淵建設株式会社	有限責任中間法人日本住宅性能評価機構	株式会社ハイ国際コンサルタント
T-61	KDXレジデンス秋葉原	株式会社プロス・G一級建築士事務所	井上工業株式会社	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
T-62	KDXレジデンス入谷	株式会社都志デザイン	安藤建設株式会社	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-63	KDXレジデンス立川	株式会社未来図建設一級建築士事務所	株式会社未来図建設	株式会社都市居住評価センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
T-64	KDXレジデンス鶴見	株式会社アイ・エヌ・エー新建築研究所	白石建設株式会社	神奈川県横浜市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
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
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	株式会社藏建築設計事務所	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
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	株式会社ケイプラン	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	株式会社ナカノフードー建設	株式会社ナカノフードー建設	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
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

物件番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認機関	調査機関 又は 構造計算適合性判定者
R-24	KDXレジデンス茨木I・II	I 株式会社間組 II ハザマサービ 株式会社、株式会社間組	I 株式会社間組 II 株式会社掛谷工務店	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
R-34	メロディーハイム御殿山	小川康夫建築設計事務所	近藤建設工業株式会社	大阪府枚方市	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-35	レオパレスFlat新栄	有限会社アルキネット・ デザイン一級建築士 事務所	三井住友建設株式会社	財団法人日本建築 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-36	KDXレジデンス甲南山手	有限会社畑田建築計画所	株式会社鶴崎高橋組	日本テストング株式会 社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-37	KDXレジデンス本町橋	株式会社ワイズデザイン 建築設計室	株式会社鍛冶田工務店	建築検査機構株式会社	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社
R-38	KDXレジデンス南草津	アーキネット京都1級 建築士事務所	松井建設株式会社	株式会社I - PEC	株式会社ハイ国際コンサル タント
R-39	KDXレジデンス大濠ハーバ ービュータワー	小野設計株式会社一級 建築士事務所 株式会社ピーエス三菱九 州支店一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	ピーエス三菱・吉川・ 内藤建設工事共同企業体	日本ERI株式会社	－(注2)

(注1) 設計者、施工者、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。

(注2) R-39については、日本ERI株式会社が旧建築基準法施行令第36条第4項の認定に関する性能評価を行っています。

(二) 新規取得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-56	KDXレジデンス半蔵門	— (注1)	— (注1)
T-57	ビーサイト秋葉原	— (注2)	株式会社スペースデザイン(注3)
T-58	ビュロー神楽坂	オリックス・リアルエステート株式会社	株式会社スペースデザイン
T-59	KDXレジデンス千駄木	— (注1)	— (注1)
T-60	KDXレジデンス成城	ルピナスインベストメント・ツアー合同会社	合同会社クリーク インベストメント・スリー(注4)
T-61	KDXレジデンス秋葉原	ルピナスインベストメント・ワン合同会社	合同会社クリーク インベストメント・スリー
T-62	KDXレジデンス入谷	合同会社ヴェスタ	合同会社クリーク インベストメント・ツアー(注5)
T-63	KDXレジデンス立川	ルピナスインベストメント・ツアー合同会社	合同会社クリーク インベストメント・スリー
T-64	KDXレジデンス鶴見	ホエール特定目的会社	合同会社クリーク インベストメント・ツアー
R-35	レオパレスFlat新栄	— (注1)	ケネディクス・レジデンシャル 投資法人
R-36	KDXレジデンス甲南山手	— (注1)	ケネディクス・レジデンシャル 投資法人
R-37	KDXレジデンス本町橋	— (注1)	ケネディクス・レジデンシャル 投資法人
R-38	KDXレジデンス南草津	有限会社ケイダブリュアー・フォース(注6)	合同会社クリーク インベストメント・ツアー
R-39	KDXレジデンス大濠 ハーバービュータワー	合同会社ポート・フォワード	合同会社クリーク インベストメント・ツアー

(注1) KDXレジデンス半蔵門及びKDXレジデンス千駄木の前所有者及び現所有者並びにレオパレスFlat新栄、KDXレジデンス甲南山手及びKDXレジデンス本町橋の前所有者は国内の有限会社、合同会社及び事業会社ですが、いずれも開示について同意を得られなかったことから非開示としています。当該前所有者及び現所有者は、いずれも本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注2) ビーサイト秋葉原の土地の前所有者は大塚建設株式会社です。

(注3) 株式会社スペースデザインは、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される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) 合同会社クリークインベストメント・スリーは、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される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) 合同会社クリークインベストメント・ツアーは、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される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6) 有限会社ケイダブリュアー・フォースは、本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に規定される利害関係者に該当します。

(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）
東京経済圏（注2）	64	99,116,200	68.0
地方経済圏	39	46,617,462	32.0
合計	103	145,733,662	100.0

（注1）比率については、小数第2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）東京経済圏には、都心8区の物件数35物件、取得（予定）価格62,009,000千円、比率42.5%が含まれます。

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	38	47,727,866	33.4
スモール・ファミリー	42	63,432,796	44.4
ファミリー	21	31,863,000	22.3
合計	101	143,023,662	100.0

（注）住戸タイプ別の分散状況は、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. 築年数別の分散状況（取得（予定）価格ベース）

築年数	物件数	取得（予定）価格 （千円）	比率（%）
10年未満	76	99,133,662	69.3
10年以上20年未満	19	37,918,000	26.5
20年以上	6	5,972,000	4.2
合計	101	143,023,662	100.0

（注）築年数は、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、築年別の分散状況は、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。

④その他

第6期（平成27年1月期）中に取得した資産の概要

本投資法人は、第6期（平成27年1月期）において、第6期取得済資産のほか、以下の不動産を信託財産とする信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得日	敷地面積 (㎡)	用途地域	延床面積 (㎡)	建物用途	構造・階数	土地評価	竣工日
T-49	KDXレジデンス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町三丁目33番4号	平成26年8月7日	292.53	商業地域	1,872.23	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	利便性	平成17年3月3日
T-50	KDXレジデンス日本橋人形町	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番5号	平成26年8月7日	176.44	商業地域	1,084.42	共同住宅・駐輪場・ゴミ置場(注1)	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	利便性	平成14年8月8日
T-51	KDXレジデンス自由が丘	東京都目黒区八雲三丁目11番27号	平成26年8月7日	768.47	第一種中高層住居専用地域／第一種低層住居専用地域	1,764.80	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	地位	平成18年3月20日
T-52	KDXレジデンス戸越	東京都品川区戸越五丁目1番1号	平成26年8月7日	956.91	商業地域／近隣商業地域／第一種住居地域	6,179.09	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	利便性	平成18年11月27日
T-53	KDXレジデンス品川シーサイド	東京都品川区東品川三丁目6番7号	平成26年8月7日	1,177.02	準工業地域	4,918.91	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	利便性	平成18年8月10日
T-54	KDXレジデンス大島	東京都江東区大島四丁目8番4号	平成26年8月7日	501.51	商業地域	2,720.77	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	利便性	平成20年7月23日
T-55	KDXレジデンス大山	東京都板橋区大山金井町8番8号	平成26年8月7日	872.53	商業地域	5,438.90(注2)	共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	利便性	平成20年2月13日
R-34	メロディーハイム御殿山	大阪府枚方市渚西一丁目6番1号	平成26年8月7日	1,214.32	第二種住居地域／第一種中高層住居専用地域	2,421.22	共同住宅・事務所	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	利便性	平成元年7月14日

(注1) 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。

(注2) 本物件には以下の附属建物がありますが、延床面積には含まれていません。

種類：駐輪場、構造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建、床面積：50.97㎡

(注3) 上記の信託不動産に係る権利関係・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については、該当事項はありません。

(注4) 上記各項目の詳細については、前記「② 個別不動産及び信託不動産の概要 (イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明」をご参照下さい。

2 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「2 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すべてのリスクを網羅したものではなく、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) 新投資口の発行時の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) 新投資口の発行、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) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク
 - (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) 本投資法人の投資方針等の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
 - (チ) 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

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

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口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、多額の資本的支出、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ます。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。

(ニ) 新投資口の発行時の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信託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的手段がないため、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、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ん。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ん。

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ん。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等の可能性もあります。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等の可能性もあります。

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) 新投資口の発行、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

新投資口の発行、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新投資口の発行、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つたり、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つたり、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、すべ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つたり、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、新たな量的金融緩和政策等により、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) 施設運営者付き住宅への投資に関するリスク」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自元です。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) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本投資法人の資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・プライベート投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用業務の受託も行っています。

本投資法人は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を投資対象としているため、各ファンドと投資対象が競合する関係にあります。

そのため、本資産運用会社は、本書の日付現在、各ファンドを運用する本部の本部長の兼任を禁止するとともに、「パイプライン会議」を設置し、「優先検討権」に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下本「(ロ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク」において同じです。）に関して、取得のための検討を優先して行う各ファンドを決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。本投資法人及び本資産運用会社は、各ファンドとの関係では、主たる投資対象の規模が異なっていることや、資金調達の本質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。更に、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなります。その場合、本投資法人の取得機会が減少することなどにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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、すべ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又は新株予約権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。

本書の日付現在、本資産運用会社の業務には、上場投資法人の資産運用業務に加えて、不動産私募ファンドの資産運用業務が含まれています。そのため、不動産私募ファンドの運用者として負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。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。

(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) 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、これらが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。

(ヘ) 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、すべ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。

(ト) 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。

(チ) 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。本資産運用会社は、平成24年4月26日より本投資法人の資産の運用を開始しましたが、本投資法人の資産運用会社としては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、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ます。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」及び前記「1 事業の概況 (7) 本投資法人のポートフォリオ ④ その他第6期（平成27年1月期）中に取得した資産の概要」に記載の不動産を信託する信託の受益権を保有し、前記「1 事業の概況 (7) 本投資法人のポートフォリオ ① 新規取得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実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。）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、定期的な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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）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。また、同条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、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、その価値に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（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。）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「(二) 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ます、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

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」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生じます。

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もあります。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こととされています。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、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、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。

(コ) 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。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。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。

(ソ) 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とは異なり、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、当該物件の収益ひ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、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があります。かかる有害物質が埋蔵又は存在し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、除染措置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。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。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す。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、最終的にはすべ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は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はありません。

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、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います。次の所有先要件において同じです。）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、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、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
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

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、投資主への配当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、投資主への配当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) 不動産の鑑定評価等に伴うリスク」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。

(ニ) **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「1 事業の概況 (7) 本投資法人のポートフォリオ ② 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ない保証はなく、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 事業の概況 (7) 本投資法人のポートフォリオ ① 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要」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。かかる借入れが予定どお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、すべてが正確であり、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、事実と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。

(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取引等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役職員を兼ねる場合には、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等を行うことができる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、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。各リスクの個別管理部門は、各リスクの項目・内容・対応方針等について、2年に1度を目処として見直します。

(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、全社的なコンプライアンスの推進に関する基本的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。また、取締役会は、コンプライアンス委員会外部委員、各本部の運用委員会外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会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、各本部に関す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・整備及びコンプライアンス・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等の業務を行います。コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更は、コンプライアンス・オフィサーが立案し、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ることにより行われます。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・決議し、取締役会へ報告されます。コンプライアンス部は、コンプライアンス・オフィサーの補助者として、コンプライアンス・オフィサーの指揮に従い、コンプライアンス・オフィサーの業務の一切の補助を行うものとしします。

内部監査部長は、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。内部監査担当者は、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。内部監査担当者は、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。取締役会又は内部監査担当者は、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」から同「(4) 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況」までをご参照下さい。

(ハ) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程

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) レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」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取引等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が、例外的にインサイダー取引として法令で禁止されない場合において、かつ累積投資契約に基づき取得する場合に限り、本資産運用会社の役職員等は本投資法人の投資口を取得することができます。

(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
(東京都中央区日本橋兜町6番5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 名義書換の手続、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。