

各位

不動産投資信託証券発行者
 KDX 不動産投資法人
 代表者名 執行役員 桃井 洋聡
 (コード番号 8972)

資産運用会社
 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 浅野 晃弘
 問合せ先
 上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
 TEL: 03-5157-6010

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(KDXレジデンス東雪谷)

KDX不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記の資産の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) ^(注1)	鑑定NOI利回り (%) ^(注2)	媒介の有無
B1106	KDXレジデンス東雪谷 ^(注3)	東京都大田区	2,700	4.5	無

- (1) 売買契約締結日 :2024年9月18日
- (2) 取得予定日 :2024年9月25日
- (3) 取得先 :後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 :借入金^(注4)及び自己資金(予定)
- (5) 決済方法 :取得日に全額支払
- (注1) 本取得に係る信託受益権売買契約に記載された売買価格(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を含みません。)について百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 「鑑定 NOI 利回り」は以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 鑑定 NOI 利回り=2024年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI÷取得予定価格
 なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。
- (注3) 本投資法人は、資産取得にあわせて物件の名称を変更することを予定しており、本資料においては変更後の名称を記載しています。
- (注4) 詳細については、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ0019)」をご参照ください。

以下、取得予定資産を「本物件」といいます。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化を図ることを目的に、本物件の取得を決定しました。

本投資法人として、リノベーションをはじめとしたアクティブ運用によるアップサイド収益の獲得が見込める本物件を取得することで、更なるポートフォリオの成長が期待できると判断しています。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) 立地

本物件は、東急池上線「御嶽山」駅から徒歩約 14 分、都営地下鉄浅草線「西馬込」駅から徒歩約 19 分に位置する共同住宅です。「御嶽山」駅から「五反田」駅までは約 15 分、「品川」駅までは約 26 分でアクセス可能であり、また本物件から徒歩約 3 分の東急バス「雪谷文化センター」停留所から東急東横線・東急目黒線「田園調布」駅まではバスで約 16 分、「田園調布」駅から「渋谷」駅までは約 15 分、「横浜」駅までは約 25 分と都内主要エリア及び横浜方面のビジネス・商業エリアへの交通利便性を有する立地です。加えて、「御嶽山」駅及び「西馬込」駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店などの生活利便施設が、本物件周辺には病院や郵便局、小中学校、公園などの公共施設が集積していることから、生活利便性や通勤通学利便性を志向するファミリー世帯や DINKS 世帯からの安定した需要が期待できると、本投資法人は判断しています。

(2) 建物

本物件は、2LDK6 戸・3LDK53 戸で構成された、1998 年 4 月竣工のファミリータイプの居住用施設です。2022 年には共用部の大規模修繕が行われ、また専有部についてもキッチン、洗面台、浴槽等の設備更新をはじめとしたリノベーション工事が順次行われており、住み心地の向上が図られています。本物件は、生活利便性や通勤通学利便性を志向する賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数及び住み心地を重視した賃貸需要も期待できると、本投資法人は判断しています。

3. 取得予定資産の内容

物件名称	KDX レジデンス東雪谷	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託期間	2022 年 9 月 30 日から 2044 年 9 月 30 日	
所在地	東京都大田区東雪谷 5 丁目 36 番 1 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	2,489.63 m ²
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	4,231.67 m ² (注)
	竣工年月日	1998 年 4 月
	用途	共同住宅
	タイプ	ファミリータイプ
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
地震 PML 値	6.6%	
取得予定価格	2,700 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,890 百万円
	価格時点	2024 年 8 月 1 日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。
担保設定の有無	なし	
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社(予定)	
マスターリース種別	パススルー	
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース株式会社(予定)	
テナントの内容		
	テナント総数	1
	賃貸可能面積	4,025.87 m ²
	賃貸面積	3,616.13 m ²
	賃貸可能戸数	53 戸
	賃貸戸数	59 戸

稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	-	-	-	98.3%	89.8%
月額賃料及び共益費(消費税等別)	8,642千円				
敷金・保証金	12,494千円				
特記事項	・該当事項はありません。				
その他	(注)附属建物(電気室、20.01㎡)は含まれません。				

上記の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2024年8月末日現在の状況を記載しています。

- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・「建蔽率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建蔽率及び都市計画で定められる指定容積率(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、そのため実際に適用される建蔽率と異なる場合があります。また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・「タイプ」には、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分類を記載しています。

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。

- ・「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2024年8月付で作成した地震PML評価報告書(レベル2)に基づき記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、物件についてマスターリース契約を締結し又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「パススルー」、賃料保証のあるマスターリース契約が締結されている又は締結予定であるものについて「賃料固定型」と記載しています。なお、所有者がエンドテナントと直接賃貸借契約を締結している若しくは締結予定である場合又はエンドテナントがない場合については「-」と記載しています。
- ・「プロパティ・マネジメント会社」は、物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「テナント総数」は、賃借人の数を記載しており、同一の賃借人が複数の区画を賃借している又は賃借予定である場合、当該賃借人を1件として計算しています。マスターリース会社が賃貸人等との間でパススルー型マスターリース契約を締結している又は締結予定である場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。なお、居住用施設においては、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている又は締結予定である場合、テナント総数は1件として記載しています。
- ・「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積であり、賃貸借契約書を参照して記載しています。
- ・「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、2024年8月末日現在における、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・「稼働率の推移」には、物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積(契約ベース)の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。2024年8月末日現在から過去5年間の各年8月末日時点の数値のうち、取得先から開示された情報を記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費(消費税等別)」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料及び共益費月額(税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。)の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

4. 取得先の概要

名称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役 織田 寛明
事業内容	機械、器具備品等のリース、不動産リース、割賦販売取引及び金銭の貸付等の金融取引等
資本金の額	10,532 百万円(2024年3月31日現在)
設立年月日	1969年5月1日
純資産	477,326 百万円(2024年3月31日現在)
総資産	3,390,324 百万円(2024年3月31日現在)
大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社(13.96%)、日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(9.06%)、明治安田生命保険相互会社(8.46%)、他(2024年3月31日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

本取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得に該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得において、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

8. 本取得の日程

本取得決定日・本取得売買契約締結日	2024年9月18日
売買代金決済日及び取得日	2024年9月25日(予定)

9. 運用状況の見通し

本取得による業績への影響は軽微であり、2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)及び2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)の運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス東雪谷
鑑定評価額	2,890,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,890,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	2,900,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	145,887,000	
潜在総収益	151,999,000	住戸部分のリノベーション工事を前提とした、中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	6,112,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	25,512,000	
維持管理費	4,762,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,200,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	4,803,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	2,784,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	3,960,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	7,592,000	令和6年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	411,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	120,375,000	
(4)一時金の運用益	175,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	7,370,000	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	113,180,000	
(7)還元利回り	3.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件(住戸部分のリノベーション工事費用を含む)を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,880,000,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定

	最終還元利回り	3.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		3,240,000,000	
	土地比率	91.7%	
	建物比率	8.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本物件の写真及び地図
- ・参考資料 2 本取得後のポートフォリオの状況

※本投資法人のウェブサイト:<https://www.kdx-reit.com/>

参考資料1 本物件の写真及び地図

【写真】



【地図】



参考資料 2 本取得後のポートフォリオの状況

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 ^(注) (%)
オフィスビル	93	429,996	35.9
居住用施設	144	323,074	26.9
商業施設	61	287,421	24.0
物流施設	13	26,262	2.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	40	83,768	7.0
ポートフォリオの合計	356	1,199,162	100.0

(注)投資比率は、取得(予定)価格の合計に対する用途毎の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。