

2021年5月6日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
 代表者名 執行役員 佐藤 啓介
 (コード番号：3278)

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

資産の取得完了に関するお知らせ (KDXレジデンス蒲田南Ⅱ)

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記賃貸住宅の取得を完了しましたのでお知らせします。

記

| 物件番号 | 取得資産の名称 | 所在地 | 取得資産の種類 | 取得価格 (千円) (注) |
|------|--------------|--------|----------|------------------|
| T-99 | KDXレジデンス蒲田南Ⅱ | 東京都大田区 | 不動産信託受益権 | 780,000 |

(注) 「取得価格」には、取得資産に係る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みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。

上記取得資産の詳細等については、2021年2月15日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(居住用施設4物件及びヘルスケア施設2物件)」をご覧ください。

なお、建物の竣工に伴い2021年4月15日を価格時点とする鑑定評価書及び建物状況評価報告書を取得しましたので、添付の通りお知らせいたします。

以 上

<添付資料>

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料3 取得資産の外観写真及び地図

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.kdr-reit.com/>

参考資料1 鑑定評価書の概要

| | |
|-------|----------------|
| 物件名 | KDXレジデンス蒲田南Ⅱ |
| 鑑定評価額 | 854,000,000 円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2021年4月15日 |

(単位：円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 854,000,000 | 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 | 871,000,000 | 中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定 |
| (1) 運営収益 | 42,481,000 | |
| 潜在総収益 | 44,331,000 | 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定 |
| 空室損失等 | 1,850,000 | 中長期安定的な稼働率水準を前提に査定 |
| (2) 運営費用 | 8,926,000 | |
| 維持管理費 | 2,724,000 | 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 | 416,000 | 類似不動産の実績額を参考に査定 |
| 修繕費 | 529,000 | 類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定 |
| PM フィー | 730,000 | 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 | 1,546,000 | 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 | 2,674,000 | 令和3年度課税標準額等に基づいて査定 |
| 損害保険料 | 50,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上 |
| その他費用 | 257,000 | インターネット使用料等をその他費用として計上 |
| (3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2)) | 33,555,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 31,000 | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定 |
| (5) 資本的支出 | 500,000 | 毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定 |
| (6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5)) | 33,086,000 | |
| (7) 還元利回り | 3.8% | 対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定 |
| DCF法による価格 | 836,000,000 | |
| 割引率 | 3.6% | 類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 4.0% | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格 | 1,010,000,000 | |
| 土地比率 | 73.1% | |
| 建物比率 | 26.9% | |

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

※参考(鑑定 NOI 利回り = 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益(NOI) ÷ 取得予定価格)

| | |
|---------------------------|--------------|
| 物件名 | KDXレジデンス蒲田南Ⅱ |
| 鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入) | 4.3% |

(単位：千円)

| | |
|--------------------|--------------|
| 物件名 | KDXレジデンス蒲田南Ⅱ |
| 調査業者 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 調査書年月 | 2021年4月 |
| 今後12年間に必要と想定される修繕費 | 8,337 |
| 再調達価格 | 263,900 |

※上記の調査業者は、下記内容等の建物状況評価を実施しています。

- ・本物件に関する関連法規適合状況調査
- ・建物の建築、設備に関する調査
- ・環境に関する調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・再調達価格の算出

