

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（エクセレント北野）及び譲渡（KDX新町レジデンス）に関するお知らせ

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるケネディクス不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取引の概要

(1) 本取得の概要

(H-15) エクセレント北野

(1) 取得予定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 取得予定資産の名称	エクセレント北野
(3) 取得予定価格 ^(注)	737,000千円
(4) 売主	後記「6.取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
(5) 売買契約締結日	2018年6月14日
(6) 取得予定日	2018年7月6日
(7) 取得資金	後記「(2)本譲渡の概要」に記載の譲渡予定資産の譲渡代金
(8) 決済方法	取得日に全額支払

(注) 「取得予定価格」には、取得予定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。

(2) 本譲渡の概要

(R-6) KDX新町レジデンス

(1) 譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 譲渡予定資産の名称	KDX新町レジデンス
(3) 譲渡予定価格 ^(注)	1,420,000千円
(4) 帳簿価額	953,533千円 (本日現在での2018年7月6日時点の想定帳簿価額)
(5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額	466,466千円
(6) 買主	後記「6.取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 売買契約締結日	2018年6月14日
(8) 譲渡予定日	2018年7月6日
(9) 譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。
(10) 決済方法	譲渡時に全額受領
(11) 譲渡資金の用途	本譲渡代金は前記「(1)本取得の概要」に記載の取得予定資産の取得資金に充当し、残額は手元資金とする予定です。

(注) 「譲渡予定価格」には、譲渡予定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を千円

2. 本取引の理由

本投資法人は2012年4月の上場以降、規模の経済と分散効果を通じて安定的な収益を獲得するべく資産規模の拡大を図ってきましたが、2018年3月1日のジャパン・シニアリビング投資法人との合併（以下「本合併」といいます。）を経て資産規模は1,931億円に達し、賃貸住宅等の居住用施設に有料老人ホーム等のヘルスケア施設が加わったポートフォリオは、質・量ともに安定性が一層強化されたものと考えています。今後につきましては、引き続き資産規模の成長を目指すべく新規物件への投資を行うと同時に、保有物件の一部を売却することにより資産の入替を実施し、ポートフォリオの規模の拡大と質の向上を図っていく方針です。

また、ポートフォリオの構築にあたっては、居住用施設については、継続的に人口が流入している東京経済圏への投資をより重視し、ヘルスケア施設については、高齢者人口の大幅な増加が想定される三大都市圏を中心に投資を行う方針としています。

本取引は、これら本投資法人が掲げる戦略的な資産入替の方針に則り、現時点において相対的に賃貸需給環境の劣る大阪市所在のシングルタイプの賃貸住宅であるKDX新町レジデンスを売却し、その売却代金を活用して、希少性の高い京都市所在の有料老人ホームであるエクセレント北野を取得するものになります。

更に、本投資法人の居住用施設のポートフォリオは、2018年1月末時点において、保有する114物件のうち110物件において鑑定評価額が帳簿価額を上回っており、居住用施設のポートフォリオにおける鑑定評価額と帳簿価額の差額は帳簿価額の16.6%に相当する約270億円に達しています。本投資法人は、活況を呈する現在の賃貸住宅売買マーケットにおいては、一部の物件を売却することにより含み益を顕在化し、投資主へ還元することが投資主価値向上に資するものと考えています。今後につきましても、不動産売買市場の好況が継続する限りにおいては、周辺のマーケットや個別特性から分析される各物件の将来的な収益性やポートフォリオの分散を考慮した上で、每期継続的に物件の売却を検討していきます。

なお、本取引の決定にあたっては、個別に以下の点を勘案しています。

本取得においては、

- ① 取得予定資産は、本投資法人にとって初めてとなる京都市所在のヘルスケア施設であり、本投資法人のポートフォリオの地域的分散の観点から有用であること
- ② 既存保有物件（H-13:エクセレント西宮）のオペレーターである株式会社エクセレントケアシステムとの親密なコミュニケーションを通じ、スポンサーのブリッジファンドを介してセール・アンド・リースバック案件として同オペレーターから2物件目の取得となること
- ③ 株式会社エクセレントケアシステムは、取得予定資産の所在する京都市において複数の拠点を展開して相応の営業基盤を築いており、高い入居率を背景に取得予定資産の賃料支払いの安定性が高いと判断されること

本譲渡においては、

- ① 譲渡予定資産の譲渡予定価格は直前の決算期末（2018年1月末）時点での帳簿価額を40%以上、鑑定評価額を15%以上、上回っており、本物件の譲渡により売却益が確保できる見通しであること
- ② 譲渡予定資産は、本投資法人の居住用施設のポートフォリオにおいて、現時点において相対的に賃貸需給環境が劣る立地にあると考えられること
- ③ 大阪市内も含めて賃貸住宅の売買マーケットは活況を呈しており、売却を行う環境として良好であること

3. 取得予定資産の概要

(H-15) エクセレント北野

物 件 名 称	エクセレント北野	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2015年8月21日から2035年8月20日	
前 所 有 者	合同会社KSLF6	
所 在 地 ^(注1)	京都府京都市北区北野東紅梅町10番地	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	843.20 m ²
	用 途 地 域	第二種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率 ^(注2)	60%
	容 積 率 ^(注2)	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,339.58 m ²
	竣 工 年 月	2015年3月
	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根3階建
設 計 会 社	株式会社高橋建築事務所	
施 工 会 社	スナダ建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	株式会社阪確サポート	
地 震 P M L 値 ^(注3)	2.75%	
取 得 予 定 価 格	737,000 千円	
鑑 定 評 価 額 ^(注4)	783,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得後の担保設定の有無	無	
テ ナ ン ト の 内 容	(2018年4月30日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数 ^(注5)	1	
テ ナ ン ト	株式会社エクセレントケアシステム	
総 賃 料 収 入 ^(注6)	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
敷 金 ・ 保 証 金 ^(注7)	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
賃 貸 区 画 数 ^(注8)	1 区画	
賃 貸 面 積 ^(注9)	1,339.58 m ²	
賃 貸 可 能 面 積 ^(注10)	1,339.58 m ²	
稼 働 率 ^(注11)	100.0%	
P M 会 社 ^(注12)	株式会社長谷エライブネット	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 ^(注13)	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 ^(注14)	パススルー	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	

テナントの契約概要		<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2015年8月21日から2035年8月20日 賃料改定：原則として、賃料は改定されません。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃貸人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合、3年毎に、賃貸人及び賃借人協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は賃借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約：賃借人は中途解約禁止期限である2023年8月20日までは、本契約を中途解約はできません。中途解約禁止期限である2023年8月20日より後に、以下のいずれかの条件を満たした場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。 ①賃貸人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約と大要において同条件の建物賃貸借契約を締結すること。 ②解約を希望する日の書面による通知を、中途解約禁止期限以降、かつ、解約日の12か月前までに行い、中途解約違約金として賃料の36か月分を賃貸人に支払うこと。</p>	
入居者の状況・施設の概要 ^(注15) （重要事項説明書 2018年3月31日現在を参考に記載）			
オペレーター	株式会社エクセレントケアシステム	開設年月日	2015年4月15日
施設の類型	住宅型有料老人ホーム	居室数（室）	41
居住の権利形態	利用権	定員（人）	41
主な居室面積帯（㎡）	19.20	入居者数（人）	41
入居時要件	混合型（自立含む）	入居率	100%
入居者の平均要介護度	2.6	入居者の平均年齢（歳）	88.5
利用料の支払方式			
	月払い方式		一時金方式
入居一時金（円）	0	—	
月額利用料（円）	207,240	—	
介護に関わる職員体制	—	夜間職員体制（最小時人数）	2
物件特性			
<p>（立地） 京福電気鉄道北野線「北野白梅町」駅より徒歩約5分程度に位置する、住宅型有料老人ホームです。</p> <p>（建物・設備） 居室は全て個室から成り全41室、面積は18.72㎡～19.20㎡、室内には洗面、トイレ、エアコンの設備があります。共用部には食堂兼機能訓練室、厨房、健康管理室、機械浴室と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。</p> <p>（運営状況） 2015年4月株式会社エクセレントケアシステムにより運営が開始された施設です。入居費用は一般的な一人用居室19.20㎡で月額利用料207,240円の中価格帯の利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状の運営収支から賃料負担力が認められ、オペレーターの信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。</p>			

(注1) 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、番地住所による建物住所又は登記簿上の建物所在地番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。以下同じです。

(注2) 「建ぺい率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建ぺい率又は都市計画で定められる指定容積率を記載しています。以下同じです。

- (注3) 「地震PML値」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が2018年5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。
- (注4) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年5月1日です。
- (注5) 「テナントの総数」には、マスターリース会社との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。以下同じです。
- (注6) 「総賃料収入」には、マスターリース種別がパススルーの場合には、実際にエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）の合計額、またマスターリース種別が賃料保証の場合には、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書上の月額賃料（住宅等の賃料・共益費の合計。但し、賃貸借契約上、賃料に駐車場使用料等附属施設の使用料が含まれている場合には、当該施設使用料を含みます。）を記載しており、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注7) 「敷金・保証金」には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の合計額（住宅等の敷金・保証金等の合計。但し、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場合には、これを含みます。）を記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証の場合、マスターリース会社との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の残高を表示しています。ただし異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パススルー敷金・保証金等及び賃料保証敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注8) 「賃貸区画数」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している区画数を記載しています。以下同じです。
- (注9) 「賃貸面積」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている賃貸借契約に表示された面積を記載しています。以下同じです。
- (注10) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積（本物件に関して複数の建物が存在する場合には、各建物の賃貸が可能な床面積の合計）であり、賃貸借契約書に表示されているもの（2018年4月30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、又は建物竣工図等をもとに算出した面積）を記載しています。以下同じです。
- (注11) 「稼働率」には、本物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積（契約ベース）の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注12) 「PM会社」は、本物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。以下同じです。
- (注13) 「マスターリース会社」は、本物件についてマスターリース契約を締結する予定のマスターリース会社を記載しています。以下同じです。
- (注14) 「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。以下同じです。
- (注15) ①「オペレーター」、「開設年月日」、「施設の類型」、「居室数（室）」、「居住の権利形態」、「定員（人）」、「居室面積帯（㎡）」、「入居者数（人）」、「入居時要件」、「入居率」、「入居者の平均年齢（歳）」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」及び「夜間職員体制（最小時人数）」は、売主より提供された重要事項説明書に表示された内容を参考に記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。
- ②「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. オペレーターの概要（2018年5月31日現在）

オペレーター名	株式会社エクセレントケアシステム
本店所在地	徳島県徳島市南矢三町1丁目403番5号
代表者	代表取締役 大川 一則
設立年月日	2004年8月2日
事業の概要	グループホーム、有料老人ホーム、サービス付高齢者向け住宅の経営
資本金	80百万円（2017年7月期）
売上高	3,827百万円（2017年7月期）
運営施設数 ^(注)	42
定員数／居室数 ^(注)	1,454／1,187

(注) 運営施設数及び定員数／居室数は、株式会社エクセレントケアシステム（グループ会社含む）による2018年5月末日時点のオペレーターから得られた情報に基づいて記載しています。

5. 譲渡予定資産の概要

(R-6) KDX新町レジデンス

物 件 名 称	KDX新町レジデンス	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社りそな銀行	
信 託 期 間	2007年11月30日から2022年5月1日	
所 在 地	大阪府大阪市西区新町四丁目9番23号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	570.51 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,325.17 m ²
	竣 工 年 月	2007年10月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃 貸 可 能 戸 数	94戸	
地 震 P M L 値	8.30% (注1)	
取 得 年 月 日	2012年5月1日	
取 得 価 格	1,015,000千円	
鑑 定 評 価 額	1,200,000千円 (注2)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得後の担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2018年4月30日現在)	
テナントの総数	1	
総賃料収入	6,110千円	
敷金・保証金	811千円	
賃貸戸数 (注3)	91戸	
賃貸面積	2,077.53 m ²	
賃貸可能面積	2,146.02 m ²	
稼働率	96.8%	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 「地震PML値」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が作成した2017年10月付ポートフォリオ地震PML評価報告書に基づき記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年1月31日です。

(注3) 「賃貸戸数」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています

6. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

名 称	合同会社 KSLF6
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 KSLF6 職務執行者石本 忠次
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	金 100 万円
設 立 年 月 日	2015 年 7 月 1 日
純 資 産	取得先の同意を得られていないため非開示としています。
総 資 産	取得先の同意を得られていないため非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社を基金の拠出者とする一般社団法人が取得先の全出資持分を保有しています。 また、取得先を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社とその全てを保有しています。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社には記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社が取得先との間でアセット・マネジメント業務委託契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等かつ本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

(2) 譲渡先の概要

本譲渡に係る譲渡予定資産の買主は、国内の合同会社ですが、当該合同会社より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。なお、当該合同会社は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

7. 物件取得者等の状況

(1) 取得先の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	合同会社KSLF6	—
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の利害関係取引規程で定める利害関係者	本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得時期	2015年8月	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

(2) 譲渡先の状況

本譲渡は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者への譲渡ではないため該当事項

はありません。

8. 媒介の概要

(1) 本取得の状況

本取得に係る該当事項はありません。

(2) 本譲渡の状況

本譲渡に係る譲渡予定資産の媒介業者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介業者は投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のレジデンシャル・リート本部利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しません。

9. 利害関係人等との取引

本取得は、上記のとおり、本資産運用会社の「レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に定める利害関係者との取引に該当します。このため、本資産運用会社は、「レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、レジデンシャル・リート本部運用委員会において本取得についての承認を決議しています。

なお、本資産運用会社は、本取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

また、本譲渡は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引ではないため該当事項はありません。

10. 耐震性等に関する事項

取得予定資産は、2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。

11. 今後の見通し

本取引における取得予定日及び譲渡予定日は2018年7月6日であり、本投資法人の2018年7月期（第13期：2018年2月1日～2018年7月31日）において本譲渡に伴い435百万円の譲渡益が発生する見込みであり、当該譲渡益については、その一部を内部留保した上で、残額を分配する予定です。本取引が2018年7月期の運用状況の予想に与える影響については、本日付で公表しました「2018年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、本取引が2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2019年1月期の運用状況の予想の修正はありません。

12. 鑑定評価書の概要

物件名	エクセレント北野
-----	----------

鑑定評価額	783,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年5月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	783,000,000	DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格からの検証を行って査定
直接還元法による価格	793,000,000	標準的かつ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	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室損失等	0	
(2) 運営費用	3,759,968	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	288,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	720,000	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0	
公租公課	2,479,000	平成 30 年度実績資料に基づき査定
損害保険料	66,460	保険料見積額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
その他費用	206,508	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	37,541,536	
(4) 一時金の運用益	154,875	運用利回りを 1% として査定
(5) 資本的支出	432,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	37,264,411	
(7) 還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	779,000,000	
割引率	4.7%	類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	744,000,000	
土地比率	60.1%	
建物比率	39.9%	

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	対象不動産は、京福電気鉄道北野線「北野白梅町」駅から北方へ徒歩 5 分に位置し、閑静な住環境に恵まれるなど、相対的に優位な立地特性を有しています。対象施設については、24 時間サービススタッフが常駐し、看取り対応も可能であるほか、地域の協力医療機関との連携により医療看護体制も整っています。また、建物については、相対的に高いグレード感を有する築浅物件であり、全室個室によるプライベート空間が確保され、さらに、共用スペースには解放感あふれる食堂・機能訓練室や機械浴室が配されているなど十分な設備水準を有しています。
----------------------------	--

	<p>以上より、対象不動産は立地優位性に加え、有料老人ホームとして相対的に高い建物グレード、設備水準を備えており、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められます。これらを勘案して鑑定評価額を決定しました。</p>
--	---

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

※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	エクセレント北野
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	5.1%

物件名	KDX新町レジデンス
鑑定評価額	1,200,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年1月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000,000	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	1,210,000,000	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	74,898,000	
可能総収益	78,931,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	4,033,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	14,130,000	
維持管理費	1,872,000	現行維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,000,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	2,157,000	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	2,246,000	現行報酬料率、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	2,957,000	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	3,795,000	平成29年度公租公課資料に基づき計上
損害保険料	103,000	現行保険料、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))	60,768,000	
(4) 一時金の運用益	10,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,910,000	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
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	57,868,000	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,180,000,000	
割引率	4.6%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	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	987,000,000	
土地比率	54.8%	
建物比率	45.2%	

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 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

参考資料2 取得予定資産の写真及び地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（2018年7月6日（本取引後）時点）

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

(単位：千円)

物件名	エクセレント北野
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査書年月	2018年4月
今後1年間に必要とされる修繕費	200
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	7,840
再調達価格	304,900

※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
- ・土壌環境調査
- ・再調達価格の試算

参考資料2 取得予定資産の写真及び地図

(H-15) エクセレント北野

外観



食堂



エレベーターホール



【京都市内地図】



【エクセレント北野 周辺図】



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（2018年7月6日（本取引後）時点）

用途及び地域	物件名称	取得（予定）価格 （千円） <small>（注2）</small>	比率 ^{（注2）} （%）	取得（予定）日
居住用施設 東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	2.4	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.9	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.4	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.8	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.3	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.5	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	0.9	2012年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.3	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.8	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.6	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.3	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス多摩川	776,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス御徒町	850,000	0.4	2013年8月7日	
KDXレジデンス元浅草	800,000	0.4	2013年8月7日	
KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.3	2013年8月7日	

居住用施設 東京経済圏	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.7	2014年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.5	2014年8月7日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.3	2014年8月7日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.7	2014年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.9	2014年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.3	2014年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.0	2014年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.4	2014年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	2.5	2015年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.7	2015年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	1.1	2015年2月5日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	0.7	2015年2月5日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	1.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.6	2015年6月1日
	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.6	2015年9月30日
	KDXレジデンス神田	700,000	0.4	2015年9月30日
	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.5	2015年10月30日
	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.6	2016年8月30日
	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.6	2016年8月1日
	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.4	2016年8月1日
	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.4	2016年8月1日
	KDXレジデンス上石神井	648,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス新大塚	764,000	0.4	2016年11月1日
KDXレジデンス桜上水	894,000	0.5	2016年11月1日	
KDXレジデンス両国	842,000	0.4	2016年11月1日	
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	3.9	2017年8月22日	
75物件 小計	114,781,500	59.5		
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.5	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.6	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.6	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.5	2012年5月1日

居住用施設 地方経済圏	KDX新町レジデンス	-	-	2012年5月1日	
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.8	2012年5月1日	
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.9	2012年5月1日	
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.2	2013年8月7日	
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.3	2013年8月7日	
	KDXレジデンス勾当台	520,000	0.3	2013年8月7日	
	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.2	2013年8月7日	
	KDXレジデンス東桜 I	2,350,000	1.2	2013年8月7日	
	KDXレジデンス東桜 II	900,000	0.5	2013年8月7日	
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス西院	440,000	0.2	2013年8月7日	
	KDXレジデンス難波	1,410,000	0.7	2013年8月7日	
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.7	2013年8月7日	
	KDXレジデンス新大阪	510,000	0.3	2013年8月7日	
	KDXレジデンス茨木 I・II	1,275,000	0.7	2013年8月7日	
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス守口	551,000	0.3	2013年8月7日	
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.6	2013年8月7日	
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.7	2013年8月7日	
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.3	2013年8月7日	
	KDXレジデンス天神東 II	680,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.4	2013年8月7日	
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.4	2013年8月7日	
	メロディーハイム御殿山	400,000	0.2	2014年8月7日	
	レオパレス Flat 新栄	3,500,000	1.8	2014年11月28日	
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.5	2014年11月14日	
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.7	2014年12月18日	
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1.0	2015年2月5日	
	KDXレジデンス大濠ハーバー ビュータワー	4,606,296	2.4	2015年2月5日	
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.5	2015年9月30日	
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.7	2015年10月27日	
	セレニテ西宮本町	617,048	0.3	2016年12月1日	
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.8	2017年8月1日	
		39 物件 小計	48,372,751	25.1	
		居住用施設 114 物件 小計	163,154,251	84.6	
	ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.6	2018年3月1日
ニチイホーム中野南台		1,780,000	0.9	2018年3月1日	
ジョイステージ八王子		3,690,000	1.9	2018年3月1日	

ヘルスケア 施設	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.6	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.5	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.4	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.4	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.9	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.5	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	3.4	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	1.1	2018年3月1日
	グランド門戸厄神	1,190,000	0.6	2018年3月1日
	エクセレント西宮	971,000	0.5	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.7	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.4	2018年7月6日
ヘルスケア施設 15 物件 小計		29,735,000	15.4	
129 物件 合計		192,889,251	100.0	

(注1) 2018年7月6日付の本取引を反映した数値を記載しています。

(注2) 取得(予定)価格は千円未満を切り捨てて、比率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。なお、本合併により取得したヘルスケア施設14物件については、本合併の効力発生時の時価で取得したものとして、2018年3月1日時点の鑑定評価額を取得価格として記載しています。

(注3) 居住用施設の中に「コスモハイム元住吉(底地)」を含めて集計しています。