

2021年1月26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（KDXレジデンス池袋ウエスト）及び
資産の譲渡（KDXレジデンス千駄ヶ谷）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併せて「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

(T-96) KDXレジデンス池袋ウエスト

(1) 取得予定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)
(2) 取得予定資産の名称	KDXレジデンス池袋ウエスト ^(注2)
(3) 取得予定価格 ^(注3)	2,237,796千円
(4) 売主	後記「5.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	2021年1月26日
(6) 取得予定日	2021年1月29日
(7) 取得資金	借入金 ^(注4) 及び自己資金
(8) 決済方法	取得日に全額支払

- (注1) 本投資法人による取得時までにはみずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。以下同じです。
- (注2) 本投資法人は、本取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています。本日時点の名称の開示については売主の同意が得られていないため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「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・都市計画税の精算額、消費税及び地方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。以下同じです。
- (注4) 借入金の詳細は、本日付で公表した「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 本譲渡の概要

(T-23) KDXレジデンス千駄ヶ谷

(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レジデンス千駄ヶ谷
(3) 譲渡予定価格 ^(注1)	1,110,000千円
(4) 帳簿価額 ^(注2)	631,892千円
(5) 譲渡予定価格と	478,108千円

帳簿価額の差額	
(6) 買主	後記「5. 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	2021年1月26日
(8) 譲渡予定日	2021年2月5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	契約締結時に手付金 111,000 千円を受領し、譲渡日に残代金を受領する予定です。
(11) 譲渡資金の用途	本譲渡代金は手元資金とし、将来の資産の取得資金又は借入金の返済資金等の一部に充当する予定です。

(注1) 「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（売却経費、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。）を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2021年2月5日時点の想定の日額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

2. 本取引の理由

本投資法人は、ポートフォリオの成長と分散を通して安定収益を獲得するため、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、積極的な新規物件への投資により資産規模を拡大させると同時に、資産の入替えを行うことでポートフォリオの質の向上を図ります。

昨年から続く新型コロナウイルス感染症の世界的大流行は、生活様式、ワークスタイルの変化を通じて住宅の選好基準にも影響を与えています。コロナ禍への対応をきっかけに多くの企業でテレワークやサテライトオフィスの導入が進んだことに伴い、オフィスワーカーの勤務形態が変化し、これまでの都心オフィスへの通勤を前提とした居住エリアや住戸タイプへの選好にも変化が生じてきています。通勤頻度の低下から都心部から郊外の交通利便性や住環境の優れたエリアへ住み替える動きも増えつつあり、今後は、これまで都心部に集中する傾向にあった住宅需要が都心近郊の多様なエリアへと分散する傾向が強まるものと考えています。本投資法人は、このような住宅の賃貸市場の変調の兆しを踏まえ、新規物件の取得については、東京都心に加えて都心近郊の交通利便性や住環境の優れたエリアに所在する物件の取得を検討していきます。また、保有物件の入替えにあたっては、地方経済圏の物件に限定せず、東京経済圏の物件に関しても個別物件の収益性を見極めた上で売却検討の対象とし、賃貸マーケットが相対的に弱いエリアの物件や、築年数が古く修繕費等の増加が見込まれる物件、また、人口動態等により将来的に収益力の低下が予想される物件等の売却を検討していきます。本取引はこれらの方針に沿った新規物件の取得及び保有物件の売却となります。

取得予定資産である「KDXレジデンス池袋ウエスト」は、「池袋」駅から徒歩圏に所在する新築の賃貸住宅であり、希少性の高い物件です。コロナ禍により賃貸市場環境が変化する中においても、優れた交通利便性と生活利便性、最新の設備により安定した賃貸需要が見込めるものと判断し、本取得を決定しました。

譲渡予定資産である「KDXレジデンス千駄ヶ谷」は、東京メトロ副都心線「北参道」駅至近に所在する賃貸住宅です。本物件が所在する東京の都心部では、これまで、タイトな賃貸需給環境の下に住宅賃料の上昇が続いてきましたが、コロナ禍以降においては、上述の市場環境の変化もあって都心部での住宅の空室率は上昇傾向にあります。空室率の上昇により、本物件周辺の競合物件では稼働率確保のため募集賃料を下げ始めている例もあることから、ここまで賃料の上昇が続いてきた本物件についても、今後の更なる収益性向上の余地は限定的であると考えています。また、築後約14年が経過し、今後の資本的支出や修繕費の増加が想定されるタイミングでもあることから、含み益を顕在化するには現時点での物件売却が最適であると判断し、本譲渡を決定しました。

なお、本取引の決定にあたっては、個別に以下の点も勘案しています。

本取得においては、

- ・都内有数のターミナル駅である「池袋」駅まで徒歩約15分の好立地で、周辺には商店街やスーパーマーケット等の生活利便施設も充実しているため単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれること。
- ・居室内には、室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能なIoT設備が全室完備されており、新たなライフスタイルを求める賃貸需要が見込

まれること。

- ・本物件の売主との間で固定賃料の賃貸借契約を締結する予定であり、安定した賃貸収支が見込まれること。

本譲渡においては、

- ・譲渡予定資産の譲渡予定価格は、直前の決算期末（2020年7月末日）時点での帳簿価額を75%以上、鑑定評価額を27%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。
- ・コロナ禍においても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

(T-96) KDXレジデンス池袋ウエスト

物 件 名 称	KDXレジデンス池袋ウエスト	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2021年1月29日から2031年1月31日	
所 在 地 (注1)	東京都板橋区中丸町2番地6	
土 地	所 有 形 態	所有権(注i)
	敷 地 面 積	461.65 m ² (注i)
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率 (注2)	80%
	容 積 率 (注2)	500%
建 物	所 有 形 態	所有権(注i)
	延 床 面 積	2,476.11 m ² (注i)
	竣 工 年 月	2020年7月
	用 途	居宅・物置・ゴミ置場・駐車場
	タ イ プ (注3)	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
	賃 貸 可 能 戸 数	89戸
設 計 会 社	株式会社インヴァランス 一級建築士事務所	
施 工 会 社	株式会社松村組	
建 築 確 認 機 関	ユードィーアイ確認検査株式会社	
地 震 P M L 値	3.52% (注ii)	
取 得 予 定 価 格	2,237,796千円	
鑑 定 評 価 額	2,450,000千円 (注iii)	
鑑 定 評 価 機 関	大和不動産鑑定株式会社	
テ ナ ン ト の 内 容	(2021年1月29日現在) (注iv)	
	テナントの総数(注4)	1
	総賃料収入(注5)	9,191千円
	敷金・保証金(注6)	0千円
	賃貸戸数(注7)	89戸
	賃貸面積(注8)	2,274.70 m ²
	賃貸可能面積(注9)	2,274.70 m ²
	稼働率(注10)	100%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注11)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 (注12)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 (注13)	パススルー	
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2021年1月29日から2022年1月28日まで	

その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
物件特性	<p>現在の池袋駅西口周辺に存在していた池が袋の形をしていたことが地名の由来とも言われる「池袋」は、新宿・渋谷と並ぶ山の手の3大副都心の1つであり、日本有数の繁華街としても知られています。本物件は、各線「池袋」駅より徒歩約15分、東京メトロ副都心線、有楽町線「要町」駅徒歩約14分に位置する1Kタイプの新築物件です。居室内には、室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能なIoT設備が全室完備されており、入居者に対して新たな生活スタイルを提供します。「池袋」駅は鉄道各線が乗り入れ、1日260万人以上が乗降する巨大ターミナル駅として各方面への優れた交通利便性を有するとともに、駅周辺には「西武百貨店」、「池袋パルク」、「サンシャインシティ」等の商業施設、金融機関、飲食店等が集積しています。更に、物件周辺にはスーパーマーケットや郵便局等の生活利便施設も充実していることから、生活利便性を重視する単身者からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
(注i) 取得予定資産は区分所有建物ですが、取得対象は本物件の全ての区分所有権です。従って、「敷地面積」は敷地権の目的である土地の面積を、「延床面積」は一棟の建物の延床面積を記載しています。 (注ii) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2021年1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iii) 価格時点は、2020年12月31日です。 (注iv) テナントの内容は、本物件の売主に対して一括賃貸する目的で、取得日付でマスターリース会社と本物件の売主との間で締結する予定の賃貸借契約(固定賃料)の内容を記載しています。	

- (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(複数ある場合はそのうちの1の建物所在地)を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「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又は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。以下同じです。
- (注3) 「タイプ」には、本物件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記載しています。以下同じです。

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4) 「テナントの総数」には、取得予定資産については本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数を記載しています。また、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又は締結される予定である場合、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5) 「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賃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6) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別がパススルーの場合には、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。但し、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。但し、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、パススルーの敷金・保証金等及び賃料保証の敷金・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7) 「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。以下同じです。
- (注8) 「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書に表示された面積を記載しています。以下同じです。

- (注9) 「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又は表示予定のものを記載しています。以下同じです。
- (注10) 「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11) 「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。
- (注12) 「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。
- (注13) 「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「-」と表示しています。

4. 譲渡予定資産の概要

(T-23) KDXレジデンス千駄ヶ谷

物 件 名 称	KDXレジデンス千駄ヶ谷	
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	2005年9月30日から2023年8月31日	
所 在 地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目38番7号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	348.09 m ²
	用 途 地 域	商業地域/第二種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	80%/60%
	容 積 率	500%/300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	942.20 m ²
	竣 工 年 月	2007年1月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
	賃 貸 可 能 戸 数	16戸
地 震 P M L 値	6.25% (注 i)	
取 得 年 月 日	2013年8月7日	
取 得 価 格	650,000千円	
鑑 定 評 価 額	870,000千円 (注 ii)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(2020年11月30日現在)	
	テ ナ ン ト の 総 数	1
	総 賃 料 収 入	3,526千円
	敷 金 ・ 保 証 金	5,215千円
	賃 貸 戸 数	16戸
	賃 貸 面 積	748.96 m ²
	賃 貸 可 能 面 積	748.96 m ²
	稼 働 率	100%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	該当事項はありません。	
	(注 i) SOMPOリスクマネジメント株式会社が2021年1月付で作成した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 ii) 価格時点は、2020年7月31日です。	

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

取得予定資産の売主は国内の事業会社ですが、当該事業会社より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、当該事業会社は、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いたしません。

(2) 譲渡先の概要

譲渡予定資産の買主は国内の事業会社ですが、当該事業会社より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、当該事業会社は、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。

6. 物件取得者等の状況

本取得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からの取得ではないため記載を省略します。

7. 媒介の概要

(1) 本取得

本取得に係る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、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。

(2) 本譲渡

名称	東洋不動産株式会社	
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目1番28号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 舟岡 利光	
事業内容	1. 不動産の所有、売買および賃借 2. 不動産の管理および利用 3. 不動産の管理および賃借の受託 4. 不動産の仲介および鑑定 5. 不動産に関するコンサルティング業 その他	
資本金	金3億2,000万円 (2020年12月24日現在)	
設立年月日	1986年4月30日	
媒介手数料等	先方の同意が得られていないため、非開示	
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係	本日現在、当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本日現在、当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本日現在、当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本日現在、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 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。

9. 今後の見通し

本取引が本投資法人の2021年1月期（第18期：2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、2021年1月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正はありません。

また、本投資法人の2021年7月期（第19期：2021年2月1日～2021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。なお、保有物件の足もとの運用状況に本取引の影響及び内部留保の取崩額の調整を加味した結果、現時点において、2021年7月期の運用状況の予想及び分配金の予想についても修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス池袋ウエスト
鑑定評価額	2,450,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年12月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,450,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	2,530,000,000	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	118,721,737	
可能総収益	125,361,758	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	6,640,021	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	20,977,936	
維持管理費	4,320,000	類似不動産の費用水準、依頼者より入手した資料を基に計上
水道光熱費	825,708	類似不動産の実績額等を参考に査定し、計上
修繕費	1,372,286	類似不動産の修繕費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を計上
PMフィー	2,064,105	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	3,578,454	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	5,357,600	2020年度実績額及び建物再調達価格に基づいて査定し、計上
損害保険料	128,650	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	3,331,133	スポット費用及びインターネット関連費用、隔地駐車場費用、その他予備費等として、契約額及び類似不動産の実績額等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	97,743,801	
(4) 一時金の運用益	95,425	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,708,128	類似不動産の更新費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額にCMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	96,131,098	
(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	2,420,000,000	
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、対象不動産の個別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	2,460,000,000	
土地比率	72.2%	
建物比率	27.8%	

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レジデンス池袋ウエスト
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	4.4%

物件名	KDXレジデンス千駄ヶ谷
-----	--------------

鑑定評価額	870,000,000円
-------	--------------

鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
------	----------------

価格時点	2020年7月31日
------	------------

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	870,000,000	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	884,000,000	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	44,579,000	
潜在総収益	47,828,000	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	3,249,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	8,423,000	
維持管理費	1,716,000	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	650,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	906,000	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	1,075,000	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	1,680,000	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	2,318,000	令和2年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	44,000	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	34,000	CATV使用料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	36,156,000	
(4) 一時金の運用益	45,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,710,000	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))	34,491,000	
(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を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	855,000,000	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	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	752,000,000	
土地比率	81.7%	
建物比率	18.3%	

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 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図

参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表（2021年2月5日時点（予定））

*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 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

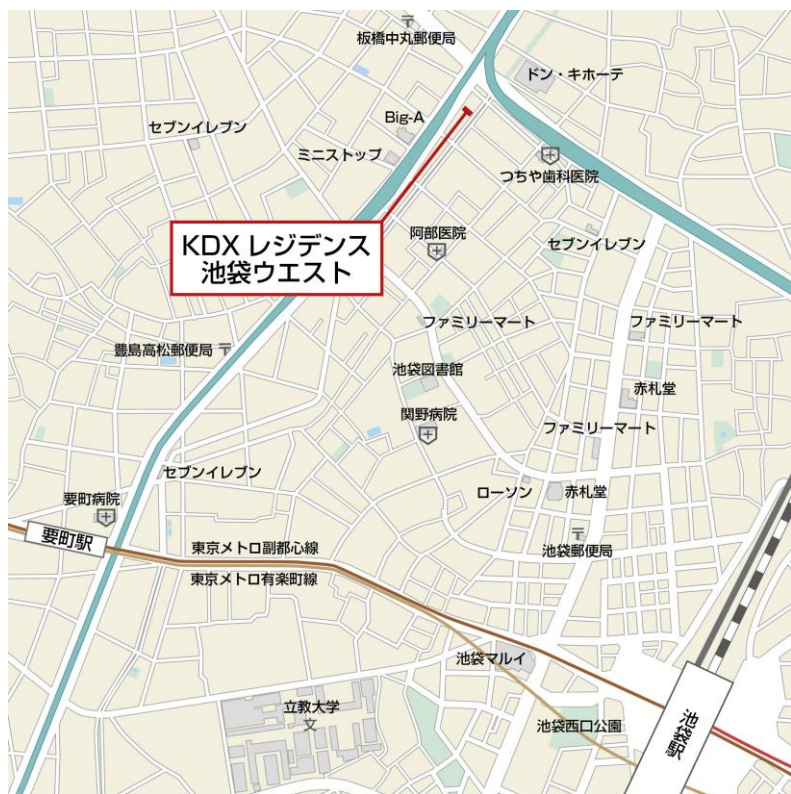
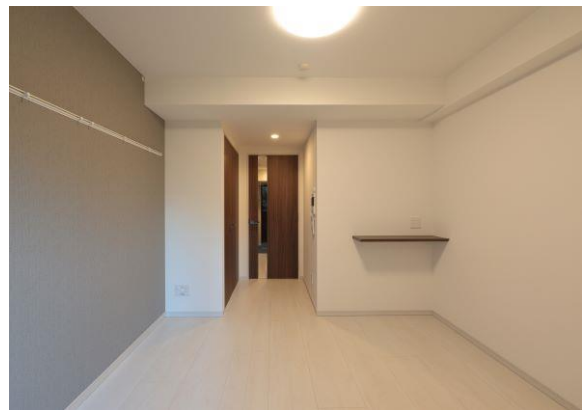
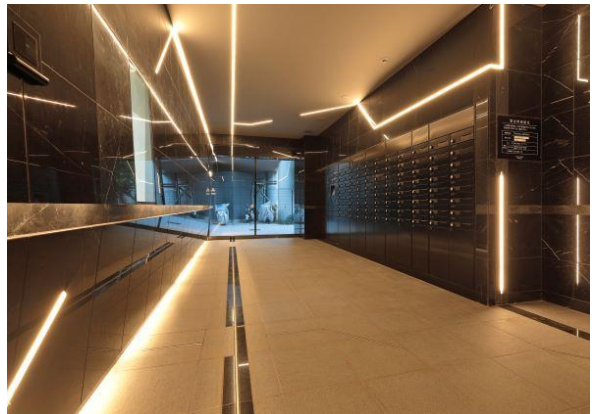
物件名	KDXレジデンス池袋ウエスト
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2021年1月
今後12年間に必要とされる修繕費	16,906
再調達価格	593,100

※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 取得予定資産の外観写真及び地図

T-96 KDXレジデンス池袋ウエスト



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2021年2月5日時点 (予定))

用途及び 地域	物件名称	取得 (予定) 価格 (千円) (注1)	比率 (注1) (%)	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	1.8	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.7	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.6	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	1.1	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉	2,087,000 (注2)	0.8	2012年4月26日 2020年11月2日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.2	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.6	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.4	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷			2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.2	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.4	2013年8月7日	
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.3	2013年8月7日	

居住用施設
東京経済圏

KDXレジデンス御徒町	850,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス元浅草	800,000	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.2	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	0.3	2013年8月7日
KDXレジデンス宮前平	999,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス町田	1,800,000	0.7	2013年8月7日
KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.5	2014年3月28日
KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.4	2014年8月7日
KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.2	2014年8月7日
KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.5	2014年8月7日
KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.4	2014年8月7日
KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス大島	1,857,000	0.7	2014年8月7日
KDXレジデンス大山	2,679,000	1.0	2014年8月7日
KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	1.9	2015年2月5日
ビーサイト秋葉原	850,000	0.3	2015年2月5日
KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.9	2015年2月5日
KDXレジデンス成城	1,400,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.5	2015年2月5日
KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス立川	3,026,200	1.2	2015年2月5日
KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.4	2015年2月5日
KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.4	2015年6月1日
KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.4	2015年9月30日
KDXレジデンス神田	700,000	0.3	2015年9月30日
KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.1	2015年10月30日
KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.4	2016年8月30日
KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.5	2016年8月1日
KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.3	2016年8月1日
KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	2016年8月1日
KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	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	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス桜上水	894,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス両国	842,000	0.3	2016年11月1日
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	2.9	2017年8月22日
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.7	2018年8月2日

	KDXレジデンス日吉	2,635,300	1.0	2018年8月2日
	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日
	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.3	2019年2月21日
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	1.0	2020年2月27日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷II	939,400	0.4	2019年10月29日
	KDXレジデンス学芸大学	750,000	0.3	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.7	2020年3月2日
	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	0.2	2020年3月13日
	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	1.0	2020年6月30日
	KDXレジデンス中延	830,000	0.3	2020年8月3日
	KDXレジデンス市川	840,000	0.3	2020年9月24日
	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	1.2	2020年9月30日
	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	0.7	2020年9月30日
	KDXレジデンス湘南台	1,500,000	0.6	2020年11月2日
	KDXレジデンス池袋ウエスト	2,237,796	0.9	2021年1月29日
	92物件 小計	142,570,808	55.1	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.1	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.6	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.6	2012年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.3	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	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.3	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	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013年8月7日
KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.4	2013年8月7日	
芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.5	2013年8月7日	

	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス天神東II	680,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013年8月7日
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	1.4	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.4	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.2	2014年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.8	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	1.8	2015年2月5日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.4	2015年9月30日
	セレンテ北久宝寺	1,290,740	0.5	2015年10月27日
	セレンテ西宮本町	617,048	0.2	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.6	2017年8月1日
	セレンテ神戸元町	2,390,000	0.9	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.7	2018年8月2日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.5	2020年2月27日
	38物件 小計	57,077,551	22.1	
	居住用施設 130物件 小計	199,648,359	77.1	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.7	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.4	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.1	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.0	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.6	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.4	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.5	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.8	2018年3月1日
	グランダ門戸厄神	1,253,000 (注2)	0.5	2018年3月1日 2020年11月2日
	エクセレント西宮	971,000	0.4	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.3	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.8	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.1	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.7	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.5	2018年8月2日
プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.2	2018年9月28日	

	ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.7	2019年3月1日
	せらび恵比寿	1,690,000	0.7	2019年6月3日
	アルテ石屋川	1,061,000	0.4	2019年6月3日
	ヘルスケア施設 24 物件 小計	54,191,230	20.9	
宿泊施設	ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	0.9	2020年3月2日
	ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	1.0	2020年3月2日
	宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.9	
	156 物件 合計	258,799,589	100.0	

(注1) 取得（予定）価格は千円未満を切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 当初取得時の取得価格と追加取得時の取得価格の合計を記載しています。