

平成 29 年 8 月 22 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：03-5623-8682

資産の取得完了に関するお知らせ (KDXレジデンス豊洲)

ケネディクス・レジデンシャル投資法人 (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

取得完了資産

(単位：千円)

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 ^(注1)
T-78	KDXレジデンス豊洲	東京都江東区	不動産信託受益権	7,500,000

(注1) 「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。

(注2) 取得資産の詳細については、平成29年6月15日付「資産の取得に関するお知らせ (KDXレジデンス豊洲)」をご参照ください。

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 取得資産の写真及び地図

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

物件名	KDXレジデンス豊洲
鑑定評価額	7,620,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成29年7月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,620,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	7,890,000,000	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	401,608,791	
可能総収益	417,453,609	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	15,844,818	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	66,320,601	
維持管理費	5,721,559	建物管理委託御見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	4,740,720	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	7,043,622	類似不動産の費用水準及び調査診断に伴う今後12年に必要とされる修繕更新費の年平均額等を考慮のうえ査定
PMフィー	7,021,545	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	14,485,503	類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	20,902,200	平成29年度固定資産関係証明書等に基づいて査定
損害保険料	381,320	保険資料に基づき計上
その他費用	6,024,132	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	335,288,190	
(4) 一時金の運用益	333,071	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,080,000	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))	331,541,261	
(7) 還元利回り	4.2%	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	7,510,000,000	
割引率	(1~4年度)4.4% (5~11年度)4.3%	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	4.4%	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	7,520,000,000	
土地比率	67.5%	
建物比率	32.5%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用。
----------------------------	---

※参考

鑑定NOI利回り(注1)	4.5%
--------------	------

(注1) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益(NOI)を取得予定価格で除して算出したものであり、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス豊洲
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査書年月	平成29年7月
今後1年間に必要とされる修繕費	0
今後2～12年間に必要と想定される修繕費	76,180
再調達価格	2,039,400

※上記の調査業者は、下記内容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

