

平成 26 年 3 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 田中 晃
(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 本間 良輔
問合せ先
レジデンシャル・リート本部 企画部長 中尾 彰宏
TEL: 03-5623-8682

資産の取得に関するお知らせ (KDXレジデンス錦糸町)

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 1 物件の取得につき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(T-48) KDX レジデンス錦糸町

(1) 取得予定資産の種類	信託受益権
(2) 資産名称 ^(注1)	KDX レジデンス錦糸町
(3) 取得予定価格 ^(注2)	1,350,000 千円
(4) 売主	後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
(5) 売買契約締結日	平成 26 年 3 月 26 日
(6) 取得予定日	平成 26 年 3 月 28 日
(7) 取得資金	借入金 ^(注3) 及び自己資金
(8) 決済方法	取得日に全額支払

(注1) 本投資法人は、取得予定資産の取得に併せて、取得予定資産の名称を変更することを決定しており、取得予定資産の名称は変更後の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「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。以下同じです。

(注3) 新規借入れの詳細につきましては、本日付で発表しております「資金の借入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. 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基本方針に基づき、資産規模の成長と安定した収益の確保を実現するポートフォリオの分散と充実を図るため、取得予定資産の取得を決定しました。

本投資法人は、「柔軟性」と「機動性」をもった不動産投資運用を通じ、賃貸住宅等の居住用施設が有する特性を活かしながら、安定した賃貸収益の獲得と資産規模の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指しています。

3. 取得予定資産の概要

(T-48) KDX レジデンス錦糸町

物 件 名 称	KDX レジデンス錦糸町	
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	
信 託 期 間 (注 1)	平成 19 年 3 月 23 日から平成 36 年 3 月 31 日	
前 所 有 者	非開示	
所 在 地 (注 2)	東京都墨田区緑四丁目 24 番 13 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	545.50 m ²
	用 途 地 域 (注 3)	商業地域
	建 ぺ い 率 (注 4)	80%
	容 積 率 (注 4)	400%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	2,401.92 m ²
	竣 工 年 月	平成 19 年 3 月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ (注 5)	ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
賃 貸 可 能 戸 数	33 戸	
設 計 会 社	株式会社 丸洋	
施 工 会 社	南海辰村建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	財団法人 住宅金融普及協会	
地 震 P M L 値 (注 6)	7.6%	
取 得 予 定 価 格	1,350,000 千円	
鑑 定 評 価 額 (注 7)	1,420,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容	(平成 26 年 1 月 31 日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数 (注 8)	1	
総 賃 料 収 入 (注 9)	5,669 千円	
敷 金 ・ 保 証 金 (注 10)	6,897 千円	
賃 貸 戸 数 (注 11)	29 戸	
賃 貸 面 積 (注 12)	1,772.77 m ²	
賃 貸 可 能 面 積 (注 13)	2,024.81 m ²	
稼 働 率 (注 14)	87.6%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注 15)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 (注 16)	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	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。	
物 件 特 性	本物件は、JR 総武線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から「大横川親水公園」を渡り徒歩約 8 分、駅前の繁華街から離れた閑静な環境に位置し、最寄り駅から東京駅まで約 8 分と中心地への交通利便性が高い土地にあります。周辺にはスーパーや金融機関、病院等の生活利便施設も揃っており、少人数世帯又はファミリー世帯の幅広い賃貸需要が見込めます。	

- (注1) 取得予定資産の信託期間の満了日については、本投資法人の取得に伴い、信託受託者と合意の上、平成36年3月31日(ただし、当該日が営業日でない場合には、直前の営業日をいう。)に変更する方針です。以下同じです。
- (注2) 「所在地」には、建物の住居表示を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「用途地域」には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。なお、平成22年3月に墨田区の高度地区が変更され、建築物の絶対高さ制限が新たに設けられたことから、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。
- (注4) 「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5) 「タイプ」には、当該取得予定資産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の別(ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ)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) |
|----------------------------|--|---------------------------------|
| 1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であるもの。 | 1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であるもの。 | 1戸当たり専有面積が60㎡以上であるもの。 |
- (注6) 「地震PML値」は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社が平成26年3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。以下同じです。
- (注7) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成26年3月1日です。以下同じです。
- (注8) 「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。
- (注9) 「総賃料収入」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10) 「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。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11) 「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12) 「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13) 「賃貸可能面積」には、取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積であり、賃貸借契約書に表示されているもの(平成26年1月31日現在において、稼働していない床面積については、直前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14) 「稼働率」には、取得予定資産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、小数第二位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注15) 「PM会社」は、取得予定資産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16) 「マスターリース会社」は、取得予定資産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。

4. 売主の概要

取得予定資産の売主は国内の合同会社ですが、先方より同意を得られなかったため、詳細については、開示いたしません。売主は本投資法人又は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。

5. 媒介の概要

媒介者は国内の一般事業会社ですが、先方の意向により詳細については開示いたしません。なお、当該媒介者は、本投資法人または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。

6. 利害関係人等との取引

本取得において、投信法または、資産運用会社の利害関係取引規程に定める特別な利害関係にある者と

の取引に該当する取引はございません。

7. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、本物件に係る構造計算書の妥当性について第三者による調査を実施しており、本物件について、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、設計当時の技術及び確認審査水準を勘案し、建築基準法及び施工令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の調査結果を東京海上日動コンサルティング株式会社から得ています。

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の平成 26 年 7 月期（平成 26 年 2 月 1 日～平成 26 年 7 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況予想の変更はありません。

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 取得予定資産の外観写真及び地図
- 参考資料 4 本投資法人のポートフォリオ一覧表（取得予定資産を含む）

*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：<http://www.kdr-reit.com/>

参考資料1 鑑定評価書の概要

単位：千円	
物件名	T-48 KDX レジデンス錦糸町
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 3 月 1 日
鑑定評価額	1,420,000
直接還元法による価格	1,430,000
運営収益	87,058
潜在総収益	91,282
空室等損失	4,224
運営費用	15,033
維持管理費等	10,414
公租公課	4,619
その他費用	0
運営純収益 (NOI)	72,025
資本的支出	1,830
一時金の運用益 (注1)	119
純収益 (NCF)	70,314
還元利回り (NCF)	4.9%
DCF法による価格	1,400,000
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	1,010,000
土地割合	64.5%
建物割合	35.5%

(注1) 一時金運用利回り：2%前提

※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	T-48 KDX レジデンス錦糸町
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.3%

参考資料2 建物状況評価報告書の概要

単位：円	
物件名	T-48 KDX レジデンス錦糸町
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書年月	平成 26 年 2 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	30,411,000
再調達価格	724,815,000

※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

参考資料3 取得予定資産の外観写真及び地図



参考資料4 本投資法人のポートフォリオ一覧表（取得予定資産含む）

地域	物件名称	取得価格 ^(注) (千円)	比率 ^(注) (%)	取得（予定）日
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	4.7	平成24年5月1日
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1.3	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1.8	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.8	平成24年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1.5	平成24年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2.8	平成24年5月1日
	ニチイホームたまプラーザ（底地）	960,000	1.0	平成24年4月26日
	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	1.7	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1.5	平成24年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	1.1	平成24年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	3.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	2.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	1.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	3.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	1.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	3.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	2.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	1.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.7	平成25年8月7日
KDXレジデンス下馬	600,000	0.6	平成25年8月7日	
ラフィネ南馬込	1,250,000	1.2	平成25年8月7日	
KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	1.0	平成25年8月7日	
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	1.0	平成25年8月7日	
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.8	平成25年8月7日	

	KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス御徒町	850,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.6	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	1.0	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	1.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1.3	平成 26 年 3 月 28 日
	48 物件 小計	68,418,000	68.2	
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	0.6	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	1.0	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	1.1	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	1.1	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2.9	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX新町レジデンス	1,015,000	1.0	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1.5	平成 24 年 5 月 1 日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	1.7	平成 24 年 5 月 1 日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス上杉	700,000	0.7	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス勾当台	520,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス東桜 I	2,350,000	2.3	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス東桜 II	900,000	0.9	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	1.4	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	1.3	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス新大阪	510,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス茨木 I・II	1,275,000	1.3	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.7	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.5	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	1.1	平成 25 年 8 月 7 日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1.4	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.6	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス天神東 II	680,000	0.7	平成 25 年 8 月 7 日
KDXレジデンス天神東 I	370,000	0.4	平成 25 年 8 月 7 日	

	KDXレジデンス西公園	763,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.8	平成 25 年 8 月 7 日
	33 物件 小計	31,962,500	31.8	
	81 物件 総計	100,380,500	100.0	

投資 有価証券	合同会社クリークインベストメント匿名組合出資持分	400,000	-	平成 25 年 7 月 5 日
	合同会社クリークインベストメント・ツ一匿名組合出資持分	I : 400,000 II : 165,000 計 : 565,000	-	I : 平成 26 年 2 月 20 日 II : 平成 26 年 3 月 7 日
	2 件 小計	965,000	-	

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