

平成27年9月28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 西田 真也  
 TEL: 03-5623-8682

## 資産の取得に関するお知らせ (セレニテ北久宝寺)

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。)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を決定しましたのでお知らせします。

### 記

#### 1. 取得の概要

(R-41) セレニテ北久宝寺

(1) 取得予定資産の種類 <sup>(注1)</sup>	不動産信託受益権
(2) 取得予定資産の名称	セレニテ北久宝寺
(3) 取得予定価格 <sup>(注2)</sup>	1,290,740千円
(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27年9月28日
(6) 取得予定日	平成27年10月27日
(7) 取得資金	借入金 <sup>(注3)</sup> 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三菱UFJ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。

(注2) 「取得予定価格」には、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各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3) 新規借入れについては本日現在検討中のため、新規借入れの詳細等については取得時までに改めてお知らせ致します。

#### 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、本物件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

(R-41) セレニテ北久宝寺

物 件 名 称	セレニテ北久宝寺
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権

信託受託者（注1）		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間（注1）		平成27年10月27日から平成37年10月31日
前所有者		非開示
所在地（注2）		大阪府大阪市北久宝寺町一丁目3番15号
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	431.83 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率（注3）	80%
	容積率（注3）	600%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	2,734.22 m <sup>2</sup>
	竣工年月	平成27年7月
	用途	共同住宅
	タイプ（注4）	シングル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	賃貸可能戸数	85戸
設計会社		スナダ建設株式会社
施工会社		スナダ建設株式会社
建築確認機関		株式会社日本確認検査センター
地震PML値（注5）		5.73%
取得予定価格		1,290,740千円
鑑定評価額（注6）		1,370,000千円
鑑定評価機関		森井総合鑑定株式会社
取得後の担保設定の有無		なし
テナントの内容		（平成27年8月31日現在）
	テナントの総数（注7）	1
	総賃料収入（注8）	0千円
	敷金・保証金（注9）	0千円
	賃貸戸数（注10）	0戸
	賃貸面積（注11）	0 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積（注12）	2,277.14 m <sup>2</sup>
	稼働率（注13）	0%
担保設定の有無		なし
PM会社（注14）		株式会社長栄
マスターリース会社（注15）		株式会社長栄
マスターリース種別（注16）		パススルー
契約期間		平成27年10月27日から平成28年10月26日まで（予定）
その他特筆すべき事項		該当事項はありません。
物件特性		大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約5分、谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩約10分と2駅3路線の利用が可能で、最寄り駅から主要ビジネス街や商業施設等が集積する「大阪」駅まで約13分と交通利便性に優れた土地にあります。古代・飛鳥時代に聖徳太子がこの地に寺院としての「久宝寺」を創建したことが地名の由来とされている「北久宝寺町」は、大阪では有数の問屋街であり、周辺には区役所、コンビニエンスストア、ドラッグストア等の生活利便施設が揃っているため、中心部へ通勤する単身世帯の安定した賃貸需要が見込まれます。

（注1） 本投資法人による取得時までに三菱UFJ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。

（注2） 「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。

- (注3) 「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。
- (注4) 「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）
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5) 「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27年9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6) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成27年9月1日です。
- (注7) 「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8) 「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。
- (注9) 「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。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。
- (注10) 「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。
- (注11) 「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。
- (注12) 「賃貸可能面積」には、各取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積（各取得予定資産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（平成27年8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。
- (注13) 「稼働率」には、各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。
- (注14) 「PM会社」は、各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。
- (注15) 「マスターリース会社」は、各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。
- (注16) 「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。

#### 4. 売主の概要

取得予定資産の売主は国内の事業会社ですが、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. 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人・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該当事項はありません。

## 6. 媒介の概要

本物件取得に係る該当事項はありません。

## 7. 利害関係人等との取引

本取得において、投信法または、資産運用会社のレジデンシャル・リート本部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。

## 8. 耐震性等に関する事項

取得予定資産は、平成19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

本取得による本投資法人の平成28年1月期（平成27年8月1日～平成28年1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。

## 10. 鑑定評価書の概要

物件名	セレニテ北久宝寺
鑑定評価額	1,370,000,000 円
鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成27年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,370,000,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,400,000,000	中長期的に安定的と認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	85,414,000	
可能総収益	88,999,000	中長期的に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	3,585,000	中長期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2) 運営費用	15,920,000	
維持管理費	3,230,000	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
水道光熱費	992,000	類似不動産の水準を参考に査定
修繕費	1,441,000	修繕費：ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準を参考に退去率を勘案し査定
PMフィー	2,523,000	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
テナント募集費用等	2,636,000	地域の慣行と対象不動産の退去率及び平均回転期間並びに標準契約年数等を勘案して査定
公租公課	4,858,000	変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	240,000	類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	69,494,000	
(4) 一時金の運用益	127,000	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
(5) 資本的支出	1,112,000	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	68,509,000	
(7) 還元利回り	4.9%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	1,340,000,000	
割引率	4.7%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定

# KENEDIX

Residential Investment Corporation

積算価格	1,320,000,000	
土地比率	42,6%	
建物比率	57,4%	

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により求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、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(NO I)÷取得予定価格)

物件名	セレニテ北久宝寺
鑑定NOI利回り(小数第2位を四捨五入)	5.4%

以 上

## <添付資料>

- 参考資料1 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(5物件取得及び3物件譲渡後)

\*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/>

(単位：千円)

物件名	セレニテ北久宝寺
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27年9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	19,069
再調達価格	599,200

※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

# KENEDIX

Residential Investment Corporation

参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地図

R-41 セレニテ北久宝寺



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表(5物件取得及び3物件譲渡後)

地域	物件名称	取得(予定)価格 <sup>(注)</sup> (千円)	比率 <sup>(注)</sup> (%)	取得日
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	3.2	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1.2	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1.0	平成24年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.4	平成24年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.9	平成24年5月1日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1.2	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.4	平成24年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1.0	平成24年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.8	平成24年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	2.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	1.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	1.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.4	平成25年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.7	平成25年8月7日
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.7	平成25年8月7日	
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.5	平成25年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.5	平成25年8月7日	
KDXレジデンス御徒町	850,000	0.6	平成25年8月7日	
KDXレジデンス元浅草	800,000	0.5	平成25年8月7日	
KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.4	平成25年8月7日	



東京経済圏	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	1.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.9	平成26年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.7	平成26年8月7日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.4	平成26年8月7日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.9	平成26年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	2.5	平成26年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.7	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.3	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.8	平成26年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	3.3	平成27年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.6	平成27年2月5日
	ビューロー神楽坂	1,360,000	0.9	平成27年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	1.5	平成27年2月5日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	0.9	平成27年2月5日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.8	平成27年2月5日
	KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.7	平成27年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	2.0	平成27年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.7	平成27年2月5日
	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.7	平成27年6月1日
	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.8	平成27年9月30日
	KDXレジデンス神田	700,000	0.5	平成27年9月30日
	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.9	平成27年10月30日
	65物件 小計	99,731,200	67.3	
	地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	0.4
KDX定禅寺通レジデンス		1,015,000	0.7	平成24年5月1日
KDX泉レジデンス		1,120,000	0.8	平成24年5月1日
KDX千早レジデンス		1,080,000	0.7	平成24年5月1日
KDX堺筋本町レジデンス		2,910,000	2.0	平成24年5月1日
KDX新町レジデンス		1,015,000	0.7	平成24年5月1日
KDX宝塚レジデンス		1,510,000	1.0	平成24年5月1日
KDX清水レジデンス		1,680,000	1.1	平成24年5月1日
KDXレジデンス大通公園		765,000	0.5	平成25年8月7日
KDXレジデンス菊水四条		830,000	0.6	平成25年8月7日
KDXレジデンス豊平公園		445,000	0.3	平成25年8月7日
KDXレジデンス上杉		700,000	0.5	平成25年8月7日
KDXレジデンス一番町		530,000	0.4	平成25年8月7日
KDXレジデンス勾当台		520,000	0.4	平成25年8月7日

# KENEDIX

Residential Investment Corporation

地方経済圏	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	1.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	1.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス新大阪	510,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.7	平成25年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス天神東II	680,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.5	平成25年8月7日
	メロディーハイム御殿山	400,000	0.3	平成26年8月7日
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	2.4	平成26年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.7	平成26年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	2.2	平成26年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1.3	平成27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	3.1	平成27年2月5日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.6	平成27年9月30日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.9	平成27年10月27日
40物件 小計	48,453,202	32.7		
105物件 総計	148,184,402	100.0		

投資 有価証券	合同会社ボヘミアン匿名組合出資 持分	130,000	-	平成27年3月20日
	1件 小計	130,000	-	

(注) 取得(予定)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。