

平成 28 年 11 月 1 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 佐藤 啓介
TEL：03-5623-8682

資産の取得完了（賃貸住宅合計3物件）及び譲渡完了（賃貸住宅合計2物件）
並びに内容の一部変更に関するお知らせ

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及び譲渡を完了しましたのでお知らせします。

また、平成28年7月26日付「資産の取得（賃貸住宅合計3物件）及び譲渡（賃貸住宅合計2物件）に関するお知らせ」（以下「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」といいます。）にてお知らせした「KDXレジデンス桜上水」の取得について、お知らせした内容を一部変更しましたので併せてお知らせいたします。

記

1. 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-75	KDXレジデンス新大塚	東京都豊島区	不動産信託受益権	764,000
T-76	KDXレジデンス桜上水	東京都杉並区	不動産信託受益権	894,000
T-77	KDXレジデンス両国	東京都墨田区	不動産信託受益権	842,000
合計				2,500,000

(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) 各取得資産の詳細については、「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 譲渡完了資産

(単位：千円)

物件番号	譲渡資産の名称	所在地	譲渡資産の種類	譲渡価格 ^(注1)
R-1	KDX豊平三条レジデンス	北海道札幌市	不動産信託受益権	585,000
R-12	KDXレジデンス上杉	宮城県仙台市	不動産信託受益権	716,000
合計				1,301,000

(注1) 「譲渡価格」には、譲渡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) 各譲渡資産の詳細については、「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」以降に変更した内容

「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」の「3. 取得予定資産の概要（T-76）KDXレジデンス桜上水」に記載された内容の一部について、以下のとおり変更いたしました。なお、

「KDXレジデンス桜上水」に係る鑑定評価書及び建物状況調査報告書の各概要並びに竣工後の写真及び地図は、添付書類に記載のとおりです。

	資産の取得及び譲渡に関するお知らせ上の記載	変更内容	変更の理由
(注10)	<p>(前略)</p> <p>なお、売主は、本物件の売買契約において、本投資法人の取得日に本物件の建物の稼働率（賃料起算ベース）が95%に到達していない場合、本投資法人の取得日から1年間、又は、稼働率が95%に到達した月の末日のいずれか早い日までの期間において、<u>売主は稼働率95%相当額の賃料(駐車場及びバイク置場等の付帯収入は除きます。)</u>で本物件の建物の全体をマスターリース会社から借り上げることを約しています。</p>	<p>(前略)</p> <p>なお、売主は、本物件の売買契約において、本投資法人の取得日に本物件の建物の稼働率（賃料起算ベース）が95%に到達していない場合、本投資法人の取得日から1年間、又は、稼働率が95%に到達した月の末日のいずれか早い日までの期間において、<u>売主は取得日時点における空室の全てをマスターリース会社から借り上げることを約しています。</u> <u>売主の支払う賃料の総額は、稼働率95%相当額の賃料(駐車場及びバイク置場等の付帯収入は除きます。)</u>から取得日におけるエンドテナントの賃料の総額を控除した額です。 <u>各住戸についてエンドテナントとの賃貸借契約が締結される場合は、当該賃貸借契約の前日付で売主による借り上げは終了します。</u></p>	<p>運営方法等を踏まえて関係各社と協議した結果、エンドテナント入居部分を含む全住戸を売主が借り上げるよりも、空室部分のみを借り上げる方式に変更することが効率的と判断したものです。なお、方式を変更したのみで、本投資法人が受け取る賃料の総額に変更はありません。</p>

以上

<添付資料>

- 参考資料1 鑑定評価書の概要（KDXレジデンス桜上水）
- 参考資料2 建物状況評価報告書の概要（KDXレジデンス桜上水）
- 参考資料3 取得資産の写真及び地図（KDXレジデンス桜上水）

*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（KDXレジデンス桜上水）

物件名	KDX レジデンス桜上水
-----	--------------

鑑定評価額	1,050,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 10 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,050,000,000	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	1,060,000,000	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	58,931,000	
可能総収益	61,413,000	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	2,482,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	11,499,000	
維持管理費	2,700,000	類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	500,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	707,000	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	1,428,000	予定報酬料率、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	2,606,000	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	3,494,000	平成 28 年度評価額等に基づいて査定
損害保険料	64,000	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))	47,432,000	
(4) 一時金の運用益	171,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	785,000	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))	46,818,000	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,030,000,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	967,000,000	
土地比率	60.8%	
建物比率	39.2%	

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。
----------------------------	--

※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) ÷ 取得価格)

物件名	KDX レジデンス桜上水
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.3%

(注) 本物件は取得契約の締結時点において未竣工であったことから、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において平成26年11月1日(平成26年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施していたため、本物件の取得にあたり、平成28年10月1日時点における竣工後の鑑定評価を取得しています。

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要 (KDXレジデンス桜上水)

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス桜上水 ^(注)
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28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	13,450
再調達価格	347,600

※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

(注) 本物件の建物は取得契約の締結時点において未竣工であったことから、平成28年9月付で上記内容の調査を実施していません。

T-76 KDXレジデンス桜上水

