

平成 28 年 8 月 30 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

資産の取得完了及び内容の一部変更に関するお知らせ
(KDXレジデンス西馬込)

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。

また、平成28年4月26日付「資産の取得に関するお知らせ（KDXレジデンス西馬込）」（以下「資産の取得に関するお知らせ」といいます。）の内容の一部を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

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 (千円) <small>(注1)</small>
T-69	KDXレジデンス西馬込	東京都大田区	不動産信託受益権	1,130,000

(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。

上記取得資産の詳細については、平成28年4月26日付「資産の取得に関するお知らせ（KDXレジデンス西馬込）」をご参照ください。

2. 「資産の取得に関するお知らせ」以降に変更した内容

「資産の取得に関するお知らせ」の「1. 取得の概要」に記載された内容の一部について、以下の通り変更いたします。

	資産の取得に関する お知らせ上の記載	変更内容	変更の主旨
(7) 取得資金	借入金及び自己資金	借入金及び投資法人債 発行による調達資金	平成28年8月23日付「投資法人債の発行に関するお知らせ」に記載の通り、投資法人債発行による調達資金の一部を取得資金の一部に充当することに伴い変更したものです。

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 取得資産の外観写真及び地図

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

参考資料1 鑑定評価書の概要

物件名	KDX レジデンス西馬込
-----	--------------

鑑定評価額	1,170,000,000 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 8 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,170,000,000	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	1,190,000,000	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	68,353,000	
可能総収益	71,488,000	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	3,135,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	11,327,000	
維持管理費	2,450,000	予定維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	450,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	870,000	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	1,647,000	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	2,148,000	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	3,581,000	平成 28 年度評価額等に基づいて査定
損害保険料	181,000	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))	57,026,000	
(4) 一時金の運用益	100,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,116,000	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))	56,010,000	
(7) 還元利回り	4.7%	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	1,150,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	1,090,000,000	
土地比率	63.5%	
建物比率	36.5%	

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 レジデンス西馬込
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.0%

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス西馬込
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	19,130
再調達価格	346,200

※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

参考資料3 取得資産の外観写真及び地図

