

平成27年10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 西田 真也  
TEL: 03-5623-8682

資産の取得完了に関するお知らせ (KDXレジデンス恵比寿)

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

物件番号	取得資産の名称 <sup>(注1)</sup>	所在地	取得資産の種類	取得価格 (千円) <sup>(注2)</sup>
T-68	KDXレジデンス恵比寿	東京都渋谷区	不動産信託受益権	2,845,000

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

(注2) 「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等につきましては、平成27年9月28日付「資産の取得に関するお知らせ(賃貸住宅合計4物件)」をご覧ください。

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

\* 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 レジデンス恵比寿
-----	--------------

鑑定評価額	3,460,000,000 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 27 年 10 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,460,000,000	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	3,520,000,000	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	179,291,000	
可能総収益	187,141,000	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	7,850,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	25,832,000	
維持管理費	2,500,000	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	1,000,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,803,000	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	3,104,000	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	7,524,000	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	9,106,000	平成 27 年度評価額等に基づいて査定
損害保険料	257,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	538,000	インターネットサービス料を計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	153,459,000	
(4) 一時金の運用益	437,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	2,440,000	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))	151,456,000	
(7) 還元利回り	4.3%	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	3,390,000,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	3,330,000,000	
土地比率	73.1%	
建物比率	26.9%	

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 レジデンス恵比寿
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.4%

(注) 平成 27 年 9 月 28 日付「資産の取得に関するお知らせ (賃貸住宅合計 4 物件) 時点では、本物件の建物は未竣工のため「未竣工建物等鑑定評価」を実施していましたが、竣工後の鑑定評価を記載しています。

## 参考資料2 建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

物件名	T-68 KDXレジデンス恵比寿
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10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	17,121
再調達価格	814,900

※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