

平成26年12月16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レジデンス本町橋)

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します。

### 記

#### 1. 取得の概要

##### (R-37) KDXレジデンス本町橋

(1) 取得予定資産の種類	信託受益権
(2) 取得予定資産の名称 <sup>(注1)</sup>	KDX レジデンス本町橋
(3) 取得予定価格 <sup>(注2)</sup>	3,201,000千円
(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12月16日
(6) 取得予定日	平成26年12月18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。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-37) KDXレジデンス本町橋

物 件 名 称	KDX レジデンス本町橋	
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 17 年 6 月 29 日から平成 34 年 5 月 31 日	
前 所 有 者	非開示	
所 在 地 (注 2)	大阪府大阪市中央区本町橋 2 番 14 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	881.30 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率 (注 3)	80%
	容 積 率 (注 3)	800%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	9,198.73 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	平成 19 年 2 月
	用 途	共同住宅・店舗・車庫
	タ イ プ (注 4)	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 15 階建
賃 貸 可 能 戸 数	134 戸 (店舗 6 戸含む)	
設 計 会 社	株式会社 ワイズデザイン建築設計室	
施 工 会 社	株式会社鍛冶田工務店	
建 築 確 認 機 関	建築検査機構株式会社	
地 震 P M L 値 (注 5)	8.48%	
取 得 予 定 価 格	3,201,000 千円	
鑑 定 評 価 額 (注 6)	3,320,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
取 得 後 の 担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(平成 26 年 10 月 31 日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数 (注 7)	1	
総 賃 料 収 入 (注 8)	16,597 千円	
敷 金 ・ 保 証 金 (注 9)	28,971 千円	
賃 貸 戸 数 (注 10)	122 戸 (店舗 6 戸含む)	
賃 貸 面 積 (注 11)	5,907.99 m <sup>2</sup>	
賃 貸 可 能 面 積 (注 12)	6,511.81 m <sup>2</sup>	
稼 働 率 (注 13)	90.7%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 (注 14)	グローバルコミュニティ株式会社	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社 (注 15)	グローバルコミュニティ株式会社 合同会社ジェイ・エフ・ビー	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別 (注 16)	パススルー	
契 約 期 間	平成 26 年 12 月 18 日から平成 27 年 12 月 17 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	<p>大阪市営地下鉄堺筋線・中央線「堺筋本町」駅から徒歩約6分、谷町線「谷町四丁目」駅から徒歩7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分と交通便利性に優れた土地にあります。本物件の面する松屋町筋は、雛人形や五月人形など、玩具と駄菓子を取り扱う問屋が軒を連ね「まっちゃまちすじ」として親しまれています。大阪中心部に通勤する単身世帯又は夫婦世帯を中心に安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
---------	--

(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、いずれも平成36年12月31日に変更する方針です。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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あ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26年11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26年12月1日です。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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26年10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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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。一部エンドテナントの退去後又は本投資法人による本物件取得日の後6ヶ月後の応答日

のいずれか早い日にグローバルコミュニティ株式会社1社となる予定です。以下同じです。

(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ない場合については「-」と表示しています。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. 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

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

#### 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

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、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。

#### 9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の平成27年1月期（平成26年8月1日～平成27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	KDX レジデンス本町橋
鑑定評価額	3,320,000,000 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 26 年 12 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,320,000,000	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	3,360,000,000	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	220,852,000	
可能総収益	233,669,000	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	12,817,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	41,453,000	
維持管理費	5,080,000	予定される維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	5,400,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	4,642,000	過年度の実績額、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	3,650,000	予定の報酬料率、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	5,582,000	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	16,535,000	平成 26 年度課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	564,000	現行の保険料、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	特になし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	179,399,000	
(4) 一時金の運用益	474,000	運用利回りを 2.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	5,350,000	毎年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、築年数やエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	174,523,000	
(7) 還元利回り	5.2%	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	3,280,000,000	
割引率	5.0%	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	5.4%	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	3,040,000,000	
土地比率	52.2%	
建物比率	47.8%	

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 レジデンス本町橋
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	5.6%

<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（本物件取得後）

\*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/>

## 参考資料1 建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス本町橋
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11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	90,781
再調達価格	1,990,400

※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2 取得予定資産の外観写真及び地図 R-37 KDX レジデンス本町橋





参考資料 3 本投資法人のポートフォリオ一覧表(本物件取得後)

地域	物件名称	取得(予定)価格 <sup>(注)</sup> (千円)	比率 <sup>(注)</sup> (%)	取得(予定)日
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	3.8%	平成24年5月1日
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	1.1%	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1.5%	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.7%	平成24年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1.2%	平成24年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.5%	平成24年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	2.3%	平成24年5月1日
	ニチイホームたまプラーザ(底地)	960,000	0.8%	平成24年4月26日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1.4%	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.5%	平成24年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1.2%	平成24年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.9%	平成24年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	2.5%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2.4%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	2.3%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.8%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	1.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1.5%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1.3%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	1.2%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.5%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	2.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.9%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	2.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.9%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.8%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	1.0%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.8%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.6%	平成25年8月7日
KDXレジデンス下馬	600,000	0.5%	平成25年8月7日	
ラフィネ南馬込	1,250,000	1.0%	平成25年8月7日	
KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.9%	平成25年8月7日	
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.8%	平成25年8月7日	

	KDXレジデンス多摩川	776,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス御徒町	850,000	0.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.5%	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	0.3%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.8%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	1.5%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	1.1%	平成26年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.8%	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	1.0%	平成26年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	3.1%	平成26年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	2.1%	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.5%	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	2.2%	平成26年8月7日
	55物件 小計	82,086,000	67.2%	
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	0.5%	平成24年5月1日
	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.8%	平成24年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.9%	平成24年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.9%	平成24年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2.4%	平成24年5月1日
	KDX新町レジデンス	1,015,000	0.8%	平成24年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1.2%	平成24年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	1.4%	平成24年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.6%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.7%	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	0.6%	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
	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.4%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	1.9%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	0.7%	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.7%	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	1.2%	平成25年8月7日	

KDXレジデンス難波南	1,350,000	1.1%	平成25年8月7日
KDXレジデンス新大阪	510,000	0.4%	平成25年8月7日
KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	1.0%	平成25年8月7日
KDXレジデンス豊中南	740,000	0.6%	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	0.9%	平成25年8月7日
芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	1.1%	平成25年8月7日
KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.5%	平成25年8月7日
KDXレジデンス天神東II	680,000	0.6%	平成25年8月7日
KDXレジデンス天神東I	370,000	0.3%	平成25年8月7日
KDXレジデンス西公園	763,000	0.6%	平成25年8月7日
KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.6%	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	2.9%	平成26年11月28日
KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.8%	平成26年11月14日
KDXレジデンス本町橋	3,201,000	2.6%	平成26年12月18日
37物件 小計	40,036,500	32.8%	
92物件 総計	122,122,500	100.0%	

投資 有価証券	合同会社クリークインベストメン ト・ツー匿名組合出資持分	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
	合同会社クリークインベストメン ト・スリー匿名組合出資持分	150,000	-	平成26年7月10日
	2件 小計	715,000	-	

(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。