

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・ネクスト投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 啓介
(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 田島 正彦
問合せ先 レジデンシャル・リート本部
企画部長 山本 晋
TEL：03-5157-6011

資産の取得に関するお知らせ（居住用施設1物件及びヘルスケア施設1物件）

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（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（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

(T-81) KDXレジデンス上北沢

(1) 取得予定資産の種類 ^(注1)	不動産信託受益権
(2) 取得予定資産の名称 ^(注2)	KDXレジデンス上北沢
(3) 取得予定価格 ^(注3)	1,360,000千円
(4) 売主	後記「6.売主の概要」をご参照ください。
(5) 売買契約締結日	2018年9月25日
(6) 取得予定日 ^(注4)	2018年12月20日又は2019年2月1日
(7) 取得資金 ^(注5)	借入金及び自己資金（予定）
(8) 決済方法	取得日に全額支払

(H-21) たのしい家 大田多摩川

(1) 取得予定資産の種類	不動産信託受益権
(2) 取得予定資産の名称	たのしい家 大田多摩川
(3) 取得予定価格 ^(注3)	3,057,630千円
(4) 売主	後記「6.売主の概要」をご参照ください。
(5) 売買契約締結日	2018年9月25日
(6) 取得予定日	2018年9月28日
(7) 取得資金	借入金及び自己資金
(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) 本投資法人は、本取得に併せて取得予定資産の名称を変更することを予定しています。本日時点の取得予定資産の名称の開示については売主の同意が得られていないため、変更後の名称を記載しています。なお、取得予定資産にかかる不動産を以下「本物件」といいます。

(注3) 「取得予定価格」には、取得予定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4) 取得予定日は2018年11月末日までに2018年12月20日又は2019年2月1日のいずれかを売主が指定いたしますので決定次第、別途お知らせします。また、本取得に関する信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等（投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡を行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。）に該当します。解約条項の内容等については後記「5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

(注5) 本日現在検討中のため、詳細等については取得時まで改めてお知らせします。

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、資産規模の成長とポートフォリオの分散と充実を図り、安定した収益の確保を実現するため、本物件の取得を決定しました。

本取得の決定にあたっては、とりわけ、以下の点を勘案しています。

(T-81) KDXレジデンス上北沢

- ・継続的に人口が流入している東京 23 区内の、交通利便性が高く生活環境に優れた地位の高い住宅地に所在し、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれる物件として希少性が高いこと。

(H-21) たのしい家 大田多摩川

- ・高齢者人口の大幅な増加が想定される東京都 23 区内に所在し、かつ築浅の希少性の高いヘルスケア施設であることから、本投資法人のポートフォリオの地域的分散並びに平均築年数の改善の観点の両面から有用であること。
- ・オペレーターである株式会社ケア 21 は、東京都内で展開する拠点数（有料老人ホームとグループホーム）が 21 に上るとともに、取得予定資産の所在する大田区でも計 2 拠点（有料老人ホームとグループホーム）を運営するなど、相応の営業基盤を築いていることから、取得予定資産においても安定した賃貸収入が見込めると判断されること。

3. 取得予定資産の概要

(T-81) KDXレジデンス上北沢

物 件 名 称	KDXレジデンス上北沢	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信 託 期 間	未定 ^(注1)	
前 所 有 者	前所有者の同意を得られていないため非開示としています。	
所 在 地 ^(注2)	東京都世田谷区上北沢四丁目 23 番 15 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	728.86 m ²
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 ぺ い 率 ^(注3)	80%
	容 積 率 ^(注3)	300%
建 物	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積 ^(注4)	2,158.54 m ²
	竣 工 年 月	2002 年 2 月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ ^(注5)	スモール・ファミリー
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺 10 階建
賃 貸 可 能 戸 数	39 戸	
設 計 会 社	株式会社広瀬建築設計事務所	
施 工 会 社	株式会社ナカノコーポレーション	
建 築 確 認 機 関	東京都世田谷区	
地 震 PML 値 ^(注6)	5.06%	
取 得 予 定 価 格	1,360,000 千円	
鑑 定 評 価 額 ^(注7)	1,400,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2018 年 7 月 31 日現在)	
テ ナ ン ト の 内 容	テ ナ ン ト の 総 数 ^(注8)	1
	総 賃 料 収 入 ^(注9)	4,940 千円
	敷 金 ・ 保 証 金 ^(注10)	6,330 千円

賃貸戸数 ^(注11)	34戸
賃貸面積 ^(注12)	1,718.29 m ²
賃貸可能面積 ^(注13)	1,971.07 m ²
稼働率 ^(注14)	87.2%
担保設定の有無	なし
PM会社 ^(注15)	東急住宅リース株式会社
マスターリース会社 ^(注16)	東急住宅リース株式会社
マスターリース種別 ^(注17)	パススルー
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>「池や沢を多く有する地域の北側上流にある沢」という意味から名がついたとも伝えられている「上北沢」は、京王線沿線では初期となる大正時代より宅地開発が進んだ、閑静な住宅地として地位の高い地域です。</p> <p>本物件は、京王線「上北沢」駅から徒歩約5分の距離に位置し、「新宿」駅まで約20分と都心の商業地域やオフィス街へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあります。</p> <p>周辺にはスーパーや病院などの生活利便施設が揃っており、「上北沢」駅から南西には「せたがや百景」にも選定された、春には鮮やかな桜が通りいっぱい咲く「上北沢桜並木通り」が伸びる他、地域内には親子連れや子どもたちの遊び場として人々の憩いの場である「将軍池公園」や「上北沢公園」等の多くの公園が存在し、居住快適性と生活利便性を兼ね備えた立地であることから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの幅広い賃貸需要が見込まれます。</p>

(注1) 「信託期間」は、本物件の取得予定日が確定次第、お知らせします。

(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また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また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) 本物件には、ゴミ置場(9.88m²)の附属建物が存在しますが、延床面積には含まれておりません。

(注5) 「タイプ」には、本物件の建物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・ファミリータイプまたはファミリータイプのいずれに該当するかの別を記載しています。

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 m ² 以上30 m ² 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 m ² 以上60 m ² 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 m ² 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6) 「地震PML値」は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社が2018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7) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年9月1日です。

(注8) 「テナントの総数」には、本投資法人による取得予定資産の取得日以降に予定されているテナントの総数について記載しており、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る予定である場合、テナント総数を「1」として記載しています。以下同じです。

(注9) 「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、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。ただし、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賃貸借契約書上の月額賃料(住宅等の賃料・共益費の合計。ただし、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) 「敷金・保証金」には、マスターリース種別が「パススルー」の場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金等(住宅等の敷金・保証金等の合計。ただし、賃貸借契約上、住宅等の敷金・保証金等に駐車場等附属施設の敷金・保証金等が含まれている場合には、これを含みます。)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、敷引また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賃貸借契約書に基づく敷金・保証金等の金額を記載しています。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」及び「賃料保証」の敷金・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11) 「賃貸戸数」には、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸している戸数の合計を記載しています。以下同じです。
- (注12) 「賃貸面積」には、エンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸借契約書に表示されている面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注13) 「賃貸可能面積」には、本物件に係る建物の賃貸が可能な床面積（本物件に関して複数の建物が存在する場合には、各物件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面積（2018年7月31日現在において、稼働していない床面積については、直前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、または建物竣工図等を基に算出した面積）の合計を記載しています。
- (注14) 「稼働率」には、本物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、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15) 「PM会社」は、本物件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16) 「マスターリース会社」は、本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。以下同じです。
- (注17) 「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またはエンドテナントがいない場合については「-」と記載しています。以下同じです。

(H-21) たのしい家 大田多摩川

物 件 名 称	たのしい家 大田多摩川	
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	2016年9月30日から2036年9月30日	
前 所 有 者	前所有者の同意を得られていないため非開示としています。	
所 在 地	東京都大田区多摩川二丁目19番4号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	1,538.48 m ²
	用 途 地 域	準工業地域
	建 ぺ い 率	60%
建 物	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	3,156.96 m ²
	竣 工 年 月	2018年1月
用 途	用 途	老人ホーム
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
設 計 会 社	株式会社井上穰建築デザイン研究所	
施 工 会 社	鉄建建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本 ERI 株式会社	
地 震 PML 値 ^(注1)	5.13%	
取 得 予 定 価 格	3,057,630 千円	
鑑 定 評 価 額 ^(注2)	3,130,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(2018年7月31日現在)	
テ ナ ン ト の 総 数	1	
テ ナ ン ト	株式会社ケア21	
総 賃 料 収 入	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
敷 金 ・ 保 証 金	テナントの同意を得られていないため非開示としています。	
賃 貸 区 画 数 ^(注3)	1 区画	
賃 貸 面 積	3,175.15 m ²	
賃 貸 可 能 面 積	3,175.15 m ²	
稼 働 率	100.0%	
P M 会 社	株式会社長谷工ライブネット	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	

マスターリース種別	パススルー		
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。		
テナントの契約概要	<p>契約形態：普通賃貸借契約 契約期間：2018年1月31日から2038年1月30日 賃料改定：原則として、賃料は改定されません。但し、土地・建物価格の急激な上昇、公租公課の大幅な増加、近隣の賃料その他経済情勢に大きな変動があった場合には、賃貸人及び借借人が協議の上、賃料を改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに賃貸人又は借借人より何等の書面による意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は3年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約：賃貸人及び借借人は契約期間開始日から10年間の経過する日まではいかなる事由をもってしても本契約を解約することはできません。また、契約期間開始日から10年間の経過した後であっても、あるいはその後更新された賃貸借期間中においても、本契約を正当な理由なく途中解約することはできません。但し、賃貸人、借借人のいずれか一方に真にやむを得ない事由が生じた場合には、解約しようとする日の12ヵ月前までに、相手方に対し書面により解約する旨を予告した上で、本契約を解約することができます。</p>		
入居者の状況・施設の概要 ^(注4) (重要事項説明書 2018年7月1日現在を参考に記載)			
オペレーター	株式会社ケア21	開設年月日	2018年3月1日
施設の類型	介護付き有料老人ホーム	居室数(室)	80
居住の権利形態	利用権	定員(人)	80
主な居室面積帯(m ²)	18	入居者数(人)	29
入居時要件	混合型(自立含む)	入居率	36%
入居者の平均要介護度	2.6	入居者の平均年齢(歳)	86.9
利用料の支払方式			
	月払い方式	一時金方式	
入居一時金(円)	0	3,000,000	7,200,000 9,600,000
月額利用料(円)	300,320	250,320	180,320 140,320
介護に関わる職員体制	3:1	夜間職員体制(最小時人数)	4
物件特性			
(立地) 東急多摩川線「矢口渡」駅より徒歩約7分程度に位置する、介護付有料老人ホームです。			
(建物・設備) 居室は全て個室から成り全80室、面積は18.00m ² 、室内には洗面、トイレ、エアコン、介護ベッド、ナースコール、クローゼットの設備があります。共用部には食堂兼リビング、厨房、理美容室、健康管理室、相談室、談話室、機械浴、特殊浴と充実した設備があり、バリアフリーをはじめ有料老人ホームとして必要な設計設備を備えています。			
(運営状況) 2018年3月に株式会社ケア21により運営が開始された施設です。入居費用は一人用居室18.00m ² で月額利用料300,320円(入居一時金0円プラン)のアップーミドル層向けの利用料金設定となっています。本資産運用会社は、現状のリーシング状況からこの先早い段階での安定稼働到達及び安定稼働に伴う相応の賃料負担力が認められ、オペレーターの信用力、運営実績、充実したサービス、適正な入居費用、良好な住環境により今後も安定的な運営が可能と分析しています。			

- (注1) 「地震PML値」は、SOMP0リスクアマネジメント株式会社が2018年8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2) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年9月1日です。
- (注3) 「賃貸区画数」には、建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる区画の数を記載しています。
- (注4) ①「オペレーター」、「開設年月日」、「施設の類型」、「居室数（室）」、「居住の権利形態」、「定員（人）」、「居室面積帯（㎡）」、「入居者数（人）」、「入居時要件」、「入居率」、「入居者の平均年齢（歳）」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」及び「夜間職員体制（最小時人数）」は、売主より提供された重要事項説明書に表示された内容を参考に記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。
- ②「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. オペレーターの概要（2018年4月30日現在）

(H-21) たのしい家 大田多摩川

オペレーター名	株式会社ケア21
本店所在地	大阪市北区堂島2丁目2番2号近鉄堂島ビル10F
代表者	代表取締役社長 依田 平
設立年月日	1993年11月
事業の概要	訪問介護、居宅介護支援事業所、グループホーム、デイサービス、介護付有料老人ホームの経営
資本金	100百万円
売上高	25,225百万円（2017年10月期）
運営施設数 ^(注)	307（2017年10月期）
定員数／居室数 ^(注)	3,462／3,462（2017年10月期）

(注) 運営施設数及び定員数／居室数は、株式会社ケア21から得られた情報に基づいて記載しています。

5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産（T-81）に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される本投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

本契約においては、本投資法人又は売主の責めに帰すべき事由に基づき本契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者に対し、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除く。）の5%相当額を違約金として支払うことになっています。

本契約に基づく取得予定資産の売買では、本投資法人により取得予定資産の取得に必要な資金調達を完了したことが本投資法人の売買代金支払義務の発生のための前提条件の一つとなっております。仮に、本投資法人が売買実行日までに取得予定資産の取得に必要な資金を調達できなかった場合でも、本契約上、本投資法人の義務違反を構成せず、本投資法人が売主に対し違約金の支払義務や損害賠償責任を負うことはありません。よって、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合であっても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えられています。

(注) 投資法人が行う不動産等の売買契約のうち、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後不動産等の決済・物件引渡を行うことを条件としているもの、その他これに類する契約をいいます。

6. 売主の概要

取得予定資産（T-81）の売主は国内の事業会社、取得予定資産（H-21）の売主は国内の合同会社ですが、いずれも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・本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。

7. 物件取得者等の状況

本取得はいずれも本投資法人・本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。

8. 媒介の概要

(T-81) KDXレジデンス上北沢

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

(H-21) たのしい家 大田多摩川

上記資産取得に係る取得予定資産の媒介業者より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。なお、当該媒介業者は投信法上の利害関係人等及び本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利害関係者に該当しません。

9. 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。

10. 耐震性等に関する事項

(T-81) KDXレジデンス上北沢

構造設計関連書類（構造計算書、構造図面等）の故意の改ざん又は偽造の有無等の調査を行っており、その結果問題ないことを株式会社ハイ国際コンサルタントから確認しています。

(H-21) たのしい家 大田多摩川

2007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。

11. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2019年1月期(第14期:2018年8月1日~2019年1月31日)及び2019年7月期(第15期:2019年2月1日~2019年7月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況予想の変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス上北沢
鑑定評価額	1,400,000,000円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,400,000,000	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	1,410,000,000	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	80,251,000	
可能総収益	83,593,000	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	3,342,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	15,530,000	
維持管理費	2,500,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	780,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,668,000	過年度実績額、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	2,303,000	契約条件に基づく報酬料率、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	2,930,000	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	3,860,000	平成30年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	91,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	398,000	インターネットサービス料をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	64,721,000	
(4) 一時金の運用益	59,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,139,000	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))	60,641,000	
(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	1,380,000,000	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,510,000,000	
土地比率	89.0%	
建物比率	11.0%	

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 (注)	4.8%
--------------	------

(注) 上記鑑定評価における直接還元法上の運営純収益 (NOI) を取得予定価格で除して算出したものであり、小数第二位を四捨五入して記載しています。

物件名	たのしい家 大田多摩川
鑑定評価額	3,130,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年9月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,130,000,000	直接還元法による価格及び DCF 法による価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	3,170,000,000	現行の賃貸借契約に基づく純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行契約条件、対象不動産の収益性等を踏まえ査定
空室損失等	0	賃借人の状況・賃貸借契約内容等を勘案し、計上しない。
(2) 運営費用	10,019,000	
維持管理費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約に基づき、賃借人負担のため計上しない。
修繕費	992,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
PM フィー	1,200,000	契約条件に基づく報酬額、類似不動産における報酬額、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	0	一括賃貸に供されているため、テナント募集費用等は計上しない。
公租公課	7,668,000	平成 30 年度の課税資料、対象不動産の再調達原価及び類似不動産の課税標準額等をもとに、小規模住宅用地の特例や負担調整措置の内容等を考慮のうえ査定
損害保険料	123,000	保険料見積額に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
その他費用	36,000	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	132,061,000	
(4) 一時金の運用益	500,000	運用利回りを 1% として査定
(5) 資本的支出	2,404,000	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用等を参考に査定
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	130,157,000	
(7) 還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF 法による価格	3,080,000,000	
割引率	3.9%	類似の取引事例との比較及び金融商品の利回りと不動産の特性並びに対象不動産の個別性等を加味すること等により査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,040,000,000	
土地比率	74.5%	
建物比率	25.5%	

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

対象不動産は、東急多摩川線「矢口渡」駅から南へ徒歩 7 分に位置し、都心へのアクセスの良いエリアであるうえ、最寄り駅周辺には矢口渡商店街があり日用品店舗が充実している等、利便性の高い地域である。建物は、意匠性は良好で、施設内の庭園に面した食堂兼機能訓練室を備

	<p>えるなど、一定の建物スペックを有している。 以上より、対象不動産は立地優位性に加え、老人ホームとして一定の建物グレード、設備水準を備えており、その賃貸借契約内容にも照らし、安定的な賃貸運営を期待し得る物件と認められる。これらを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>
--	--

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としており、賃借人から開示の承諾が得られていないため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

※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	たのしい家 大田多摩川
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	4.3%

以 上

< 添付資料 >

- 参考資料1 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要
- 参考資料2 取得予定資産の写真及び地図
- 参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧 (本取得時点)

*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：<https://www.kdr-reit.com/>

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス上北沢
調査業者	株式会社ハイ国際コンサルタント
調査書年月	2018年8月
今後1年間に必要とされる修繕費	870
今後2～12年間に必要と想定される修繕費（年間平均）	6,371
再調達価格	539,800

物件名	たのしい家 大田多摩川
調査業者	株式会社ERIソリューション
調査書年月	2018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	39,667
再調達価格	719,000

※上記の調査業者は、下記内容等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
- ・再調達価格の試算

参考資料2 取得予定資産の写真及び地図

(T-81) KDXレジデンス上北沢



外観



食堂



エントランスホール



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧（本取得時点）

用途及び地域	物件名称	取得（予定）価格 （千円） ^{（注2）}	比率 ^{（注2）} （%）	取得（予定）日
居住用施設 東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	2.1	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.8	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.4	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.7	2012年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.3	2012年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.3	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉（底地）	1,750,000	0.8	2012年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.3	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.7	2012年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.5	2012年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	1.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.0	2013年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.3	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.4	2013年8月7日
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.3	2013年8月7日	
KDXレジデンス御徒町	850,000	0.4	2013年8月7日	
KDXレジデンス元浅草	800,000	0.4	2013年8月7日	

居住用施設 東京経済圏	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.6	2014年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.4	2014年8月7日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.2	2014年8月7日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.6	2014年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.7	2014年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.2	2014年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	0.8	2014年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.2	2014年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	2.2	2015年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	1.0	2015年2月5日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.6	2015年2月5日
	KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	1.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.5	2015年6月1日
	KDXレジデンス赤坂	1,150,000	0.5	2015年9月30日
	KDXレジデンス神田	700,000	0.3	2015年9月30日
	KDXレジデンス恵比寿	2,845,000	1.3	2015年10月30日
	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.5	2016年8月30日
	KDXレジデンス西麻布	1,224,000	0.5	2016年8月1日
	KDXレジデンス麻布仙台坂	792,300	0.4	2016年8月1日
	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス文京湯島	695,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス上石神井	648,000	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス新大塚	764,000	0.3	2016年11月1日
	KDXレジデンス桜上水	894,000	0.4	2016年11月1日
	KDXレジデンス両国	842,000	0.4	2016年11月1日
	KDXレジデンス豊洲	7,500,000	3.4	2017年8月22日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.9	2018年8月2日
	KDXレジデンス日吉	2,635,300	1.2	2018年8月2日
	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.6	2018年12月20日又は2019年2月1日
	78物件 小計	120,706,800	54.2	

居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.5	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.5	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.5	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.3	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.7	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.8	2012年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス勾当台	520,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜 I	2,350,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス東桜 II	900,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス神宮前	840,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス新大阪	510,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木 I・II	1,275,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.5	2013年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.6	2013年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス天神東 II	680,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.3	2013年8月7日
	メロディーハイム御殿山	400,000	0.2	2014年8月7日
	レオパレス Flat 新栄	3,500,000	1.6	2014年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.4	2014年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	1.4	2014年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.9	2015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	2.1	2015年2月5日
	KDXレジデンス南三条	915,000	0.4	2015年9月30日
	セレニテ北久宝寺	1,290,740	0.6	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.3	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.7	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	1.1	2018年8月2日
KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	3.1	2018年8月2日	

41 物件 小計		57,647,551	25.9	
居住用施設 119 物件 小計		178,354,351	80.1	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.5	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.8	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.7	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.5	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.3	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.2	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.4	2018年3月1日
	いざりえ恵庭ビル	1,660,000	0.7	2018年3月1日
	さわやか桜式番館	989,000	0.4	2018年3月1日
	アクティバ琵琶	6,560,000	2.9	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.9	2018年3月1日
	グランダ門戸厄神	1,190,000	0.5	2018年3月1日
	エクセレント西宮	971,000	0.4	2018年3月1日
	グランヒルズおがわらこ	1,380,000	0.6	2018年3月1日
	エクセレント北野	737,000	0.3	2018年7月6日
	アネシス寺田町	3,490,000	1.6	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.9	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.3	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.8	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.6	2018年8月2日
	たのしい家 大田多摩川	3,057,630	1.4	2018年9月28日
ヘルスケア施設 21 物件 小計		44,442,630	19.9	
140 物件 合計		222,796,981	100.0	

(注1) 本取得（「KDXレジデンス上北沢」及び「たのしい家 大田多摩川」）を反映した数値を記載しています。

(注2) 取得（予定）価格は千円未満を切り捨てて、比率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3) 居住用施設の中に「コスモハイム元住吉（底地）」を含めて集計しています。