

2019年6月3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・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

資産の取得完了に関するお知らせ (ヘルスケア施設2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。) は、本日、下記ヘルスケア施設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	所在地	取得資産の種類	取得価格 (千円) <small>(注)</small>
H-23	せらび恵比寿	東京都目黒区	不動産信託受益権	1,690,000
H-24	アルテ石屋川	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	1,061,000
合計				2,751,000

(注) 「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、2019年2月4日付「資産の取得に関するお知らせ (ヘルスケア施設3物件)」をご覧ください。

なお、2019年6月1日を価格時点とする鑑定評価書を新たに取得しましたので、添付の通りお知らせいたします。

以 上

<添付資料>

参考資料 鑑定評価書の概要

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

物件名	せらび恵比寿
-----	--------

鑑定評価額	1,700,000,000 円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2019年6月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,700,000,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,730,000,000	標準的かつ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	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	6,044,000	
維持管理費	—	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	—	テナント負担のため計上しない
修繕費	1,117,000	エンジニアリング・レポートの見積もりを平準化した額に基づき計上
PM フィー	1,200,000	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
テナント募集費用等	—	なし
公租公課	3,647,000	土地は実額を基礎とし変動率を考慮。建物は経年減価等を考慮し査定
損害保険料	80,000	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断し採用
その他費用	—	なし
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	71,807,000	
(4) 一時金の運用益	—	なし
(5) 資本的支出	2,606,000	エンジニアリング・レポートの見積もりを平準化した額に基づき計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	69,201,000	
(7) 還元利回り	4.0%	割引率に収益及び元本変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,670,000,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定
積算価格	1,570,000,000	
土地比率	89.7%	
建物比率	10.3%	

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	<p>対象不動産は、JR山手線目黒駅から徒歩約10分、恵比寿駅から徒歩約11分と、両駅から徒歩圏に存する。周辺には、富裕層やそれに準じた比較所得水準が高い層が居住する中規模一般住宅や共同住宅が建ち並び、利便性や住環境に恵まれた高台にある閑静な住宅地域に立地する。対象施設の全個室にはエアコンのほかに床暖房の設備を設置し、リビングテーブル、チェア、カーテン等の一部家具も備え付けられている。</p> <p>以上より、対象不動産は立地優位性に加え、有料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>
----------------------------	--

物件名	アルテ石屋川
-----	--------

鑑定評価額	1,420,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年6月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,420,000,000	DCF 法による価格を重視し、直接還元法による価格を参酌して査定
直接還元法による価格	1,440,000,000	標準的かつ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	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	非開示 ^(注)	
(2) 運営費用	19,979,500	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	1,927,500	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	現行契約条件に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
テナント募集費用等	0	
公租公課	4,600,400	2019年度実績資料に基づき査定
損害保険料	149,600	保険資料に基づき、類似事例による検証等を踏まえて査定
その他費用	12,102,000	収支実績等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NO I = (1) - (2))	82,020,050	
(4) 一時金の運用益	-300,000	運用利回りを1%として査定
(5) 資本的支出	3,855,000	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))	77,865,500	
(7) 還元利回り	5.4%	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	1,420,000,000	
割引率	5.1%~5.2%	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
復帰価格割引率	5.2%	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	1,210,000,000	
土地比率	15.2%	
建物比率	84.8%	

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	<p>対象不動産は、阪神電鉄本線「石屋川」駅の南方徒歩約5分に所在し、交通利便性は良好である。また、対象建物については、神戸を拠点に高齢者施設を展開する医療法人が運営する複合型の高齢者施設であって、施設内には介護付有料老人ホーム(一般居室との混合型)とグループホーム、デイサービスが併設されている。居室については、介護居室は全室個室によりプライベート空間を確保している一方で、一般居室は2人入居も可能な広さを確保している。1階には入居者と地域との交流を図れる地域交流スペースやテラスも整備されており、自然を感じられる造りとなっているほか、各階にはリビングダイニングが設けられ、入居者の家族や友人との団欒に利用できるゲストルームも完備している。介護居室における介護スタッフの比率は2:1で手厚いサービスを提供しているほか、入居者が24時間安心して日常生活を送れるように夜間にはスタッフが常駐していることから、近隣の介護付有料老人ホームと比してもサービスは遜色ないレベルにあるものと思料される。</p>
----------------------------	---

	以上を踏まえ、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。
--	--

(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。