

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 (KDXレジデンス中延)

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	所在地	取得資産の種類	取得価格 (千円) (注)
T-91	KDXレジデンス中延	東京都品川区	不動産信託受益権	830,000

(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、2020年2月10日付「資産の取得及び貸借に関するお知らせ(居住用施設5物件及び宿泊施設2物件)」をご覧ください。

なお、2020年7月31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/>

参考資料 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス中延
鑑定評価額	901,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年7月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	901,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	928,000,000	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	47,811,452	
可能総収益	49,792,419	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,980,967	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,349,917	
維持管理費	2,405,398	BM見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	405,974	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	1,090,574	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	835,487	PM契約書(案)に基づき査定
テナント募集費用等	1,451,175	PM契約書(案)、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	2,156,100	2020年度課税明細書に基づき査定
損害保険料	48,980	保険資料等に基づき計上
その他費用	956,229	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	38,461,535	
(4) 一時金の運用益	125,592	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,464,000	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))	37,123,127	
(7) 還元利回り	4.0%	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	889,000,000	
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	4.2%	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	894,000,000	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	

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、積算価格による検証を行って、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レジデンス中延
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	4.6%