

2020年9月28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（賃貸住宅2物件）に関するお知らせ

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. 本取得の概要

① 取得予定資産	下表のとおりです。
② 売買契約締結日	2020年9月28日
③ 取得予定日	2020年9月30日
④ 売主	後記「4. 売主の概要」をご参照ください。
⑤ 取得資金	借入金 <sup>(注1)</sup> 及び自己資金
⑥ 決済方法	取得日に全額支払

<取得予定資産の一覧>

(単位：千円)

物件番号	取得予定資産の名称 <sup>(注2)</sup>	取得予定資産の種類 <sup>(注3)</sup>	取得予定価格 <sup>(注4)</sup>
T-93	KDXレジデンス八丁堀	不動産信託受益権	3,000,000
T-94	KDXレジデンス中板橋	不動産信託受益権	1,736,432
合計			4,736,432

(注1) 借入金の詳細は本日付で公表した「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(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。以下同じです。

(注3) 本投資法人による取得時までにはT-93は三菱UFJ信託銀行をT-94はみずほ信託銀行を各々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。以下同じです。

(注4) 「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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの成長と分散を通して安定収益を獲得するため、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、新規物件への投資を行います。とりわけ、居住用施設については、継続的な人口流入により需給関係が良好な東京経済圏への投資を重視するとともに、地方経済圏については個別物件の特性や所在するエリアの特性等を考慮の上、厳選して投資を行う方針としています。取得予定資産はいずれも長期安定的な収益の獲得が見込まれ、かつ本投資法人の上記取得方針に

も沿ったものであることから、本取得を決定しました。

なお、取得予定資産に関しては、以下の点を評価し、本取得を決定しています。

(T-93) KDXレジデンス八丁堀

- ・最寄り駅である東京メトロ日比谷線及びJR 京葉線「八丁堀」駅から東京都内随一のターミナル駅である「東京」駅まで約2分、日本橋のオフィス街や商業施設へも徒歩圏と交通アクセスに優れていること。
- ・タイプは2LDKから3LDKとファミリータイプであり、周辺にはスーパーや銀行などの生活利便施設が揃っており、保育園や小学校、公園等も近接し居住の快適性もあることから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数やインターネット環境を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれること。

(T-94) KDXレジデンス中板橋

- ・最寄り駅である中板橋駅からターミナル駅である「池袋」駅まで約6分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好で、商店街やスーパーマーケットなどの生活利便施設も優れているため単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれること。
- ・居室内には、室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能なIoT設備が全室完備されており、新たなライフスタイルを求める賃貸需要が見込まれること。

### 3. 取得予定資産の概要

(T-93) KDXレジデンス八丁堀

物件名称	KDXレジデンス八丁堀	
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	2020年9月30日から2030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 (注1)	東京都中央区入船一丁目8番5号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	482.87 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建蔽率 (注2)	80%
	容積率 (注2)	500%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	3,528.71 m <sup>2</sup>
	竣工年月	2020年9月
	用途	共同住宅
	タイプ (注3)	ファミリー
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
賃貸可能戸数	46戸	
設計会社	株式会社西尾建築設計 一級建築士事務所	
施工会社	株式会社三木組	
建築確認機関	シー・アイ建築認証機構株式会社	
地震PML値	8.08% (注i)	
取得予定価格	3,000,000千円	
鑑定評価額	3,530,000千円 (注ii)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容	(2020年9月28日現在)	
	テナントの総数 (注4)	1

	総賃料収入 <sup>(注5)</sup>	0千円
	敷金・保証金 <sup>(注6)</sup>	0千円
	賃貸戸数 <sup>(注7)</sup>	0戸
	賃貸面積 <sup>(注8)</sup>	0㎡
	賃貸可能面積 <sup>(注9)</sup>	2,821.15㎡
	稼働率 <sup>(注10)</sup>	0% <sup>(注iii)</sup>
	担保設定の有無	なし
	PM会社 <sup>(注11)</sup>	東急住宅リース株式会社(予定)
	マスターリース会社 <sup>(注12)</sup>	東急住宅リース株式会社(予定)
	マスターリース種別 <sup>(注13)</sup>	パススルー
	契約期間	2020年9月30日から2021年9月29日まで
	その他特筆すべき事項	本物件は、中央区の街並み誘導型地区計画(京橋地区)の適用区域内にあります。本建物は建設時において地区計画の適用要件を満たしており、容積率の緩和を受けていますが、当該地区計画の見直しがなされたため、建物を再建築する場合には現行と同じ条件で容積率の緩和を受けることができません。
	物件特性	寛永年間(1624~1643年)ごろ通船のために開かれた京橋川から隅田川に通じる堀の長さが約八町(約872m)であったことが地名の由来とも言われる「八丁堀」は、現在では都内でも有数の都心への近接性と居住の快適性を兼ね備えた地位の高いエリアです。本物件は、東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約4分に位置する、新築のファミリータイプの物件です。「銀座」「丸の内」「大手町」「日本橋」への近接性に優れ、最寄り駅周辺にはスーパーマーケットや飲食店等の生活利便施設が揃い、保育園や小学校、公園等も近接する優れた居住環境を有することから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、テレワークの普及により居室数やインターネット環境を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれます。
	<p>(注i) SOMPO リスクマネジメント株式会社が2020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。</p> <p>(注ii) 価格時点は、2020年9月10日です。</p> <p>(注iii) 本物件の取得後7ヶ月程度でのリースアップを目指し運用を行っていく予定です。</p>	

(注1) 「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(複数ある場合はそのうちの1の建物所在地)を記載しています。以下同じです。

(注2) 「建蔽率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建蔽率又は都市計画で定められる指定容積率(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。以下同じです。

(注3) 「タイプ」には、本物件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㎡以上30㎡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㎡以上60㎡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㎡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4) 「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を記載しており、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5) 「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賃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。なお、取得予定資産は本投資法人取得後よりエンドテナントとの賃貸借契約を開始するため、「0」

と記載しています。以下同じです。

- (注6) 「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に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の合計額（住宅等の敷金・保証金等の合計。但し、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。）を記載しています。但し、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・保証金等の残高を表示しています。但し、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。なお、取得予定資産は本投資法人取得後よりエンドテナントとの賃貸借契約を開始するため、「0」と記載しています。以下同じです。
- (注7) 「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。取得予定資産は本投資法人取得後よりエンドテナントとの賃貸借契約を開始するため、「0」と記載しています。以下同じです。
- (注8) 「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書に表示された面積を記載しています。取得予定資産は本投資法人取得後よりエンドテナントとの賃貸借契約を開始するため、「0」と記載しています。以下同じです。
- (注9) 「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又は表示予定のものを記載しています。以下同じです。
- (注10) 「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（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。取得予定資産は本投資法人取得後よりエンドテナントとの賃貸借契約を開始するため、「0」と記載しています。以下同じです。
- (注11) 「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し又は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12) 「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し又は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13) 「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又は締結予定であるものについて「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又は締結予定であるものについて「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若しくは締結予定であ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。

## (T-94) KDXレジデンス中板橋

物 件 名 称	KDXレジデンス中板橋	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間	2020年9月30日から2030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	東京都板橋区弥生町68番11号	
土 地	所 有 形 態	所有権 (注 i)
	敷 地 面 積	782.06 m <sup>2</sup> (注 i)
	用 途 地 域	近隣商業地域／第一種住居地域
	建 蔽 率	80%/60%
	容 積 率	300%/300%
建 物	所 有 形 態	所有権 (注 i)
	延 床 面 積	2,354.50 m <sup>2</sup> (注 i)
	竣 工 年 月	2020年6月
	用 途	居宅、物置、ゴミ置場、駐車場、駐輪場
	タ イ プ	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
賃 貸 可 能 戸 数	78戸	
設 計 会 社	共立建設株式会社 一級建築士事務所	
施 工 会 社	共立建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	ユーディーアイ確認検査株式会社	
地 震 P M L 値	5.21% (注 ii)	
取 得 予 定 価 格	1,736,432千円	

鑑定評価額	1,840,000 千円 (注 iii)
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	(2020年9月28日現在)
テナントの総数	0
総賃料収入	0 千円
敷金・保証金	0 千円
賃貸戸数	0 戸
賃貸面積	0 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	1,972.49 m <sup>2</sup>
稼働率	0% (注 iv)
担保設定の有無	なし
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
マスターリース種別	パススルー
契約期間	2020年9月30日から2030年9月30日
その他特筆すべき事項	本物件と一部の隣地との境界が未確定です。
物件特性	東武鉄道が「中板橋駅」を開設する際に、川越街道の「上板橋宿」にある上板橋駅と、中山道の「下板橋宿」にある下板橋駅の間位置したことが地名の由来とも言われる「中板橋」は、駅北側を流れる石神井川の両岸に咲き誇る、区内を代表する桜の名所としても知られています。本物件は、東武鉄道東上本線「中板橋」駅より徒歩約6分に位置する1Kタイプの新築物件です。室内には、室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能なIoT設備が全室完備されており、入居者に対して新たな生活スタイルを提供します。「中板橋」駅からターミナル駅である「池袋」駅までは約6分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好な交通利便性の高い立地にあり、「中板橋商店街」や「ハッピーロード大山商店街」も徒歩圏で、物件周辺にはスーパーマーケットや郵便局などの生活利便施設が揃っています。交通利便性と生活利便性を兼ね備えていることから都心に通勤する単身者からの安定した賃貸需要が見込まれます。
(注 i)	取得予定資産は区分所有建物ですが本物件の全ての区分所有権を保有しています。従って、「敷地面積」は敷地権の目的である土地の面積を、「延床面積」は一棟の建物の延床面積を記載しています。
(注 ii)	SOMPOリスクマネジメント株式会社が2020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 iii)	価格時点は、2020年8月1日です。
(注 iv)	本物件の取得後7ヶ月程度でのリースアップを目指し運用を行っていく予定です。

#### 4. 売主の概要

取得予定資産 (T-93 及び T-94) の売主はそれぞれ国内の事業法人ですが、先方より同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。なお、当該事業会社は、本投資法人又は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。

#### 5. 物件取得者等の状況

本取引は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため該当事項はありません。

## 6. コンサルティング業務（媒介業務を含みます。）の概要

### (T-93) KDXレジデンス八丁堀

名称	ケネディクス株式会社
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮島 大祐
事業内容	不動産取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定、不動産の管理、グループの管理運営、 第二種金融商品取引業、不動産特定共同事業等
資本金	40,320 百万円（2019年12月末現在）
設立年月日	1995年4月17日
コンサルティング業務委託報酬（媒介手数料を含みます。）	90,000千円（消費税別途）
本投資法人・本資産運用会社との関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、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す。

### (T-94) KDXレジデンス中板橋

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。

## 7. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産(T-93)の取得に関連し、利害関係人に対しコンサルティング業務を委託する予定です。媒介の概要は、前記「6. コンサルティング業務の概要」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、投信法又は「レジデンシャル・リート本部利害関係取引規程」に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び承認を得た上で、レジデンシャル・リート本部運用委員会において承認を決議しています。

## 8. 耐震性等に関する事項

取得予定資産(T-93 及び T-94)は、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。

## 9. 今後の見通し

本取得が本投資法人の2021年1月期（第18期：2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（第19期：2021年2月1日～2021年7月31日）の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

## 10. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス八丁堀
鑑定評価額	3,530,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年9月10日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,530,000,000	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	3,670,000,000	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	167,020,930	
可能総収益	174,588,455	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	7,567,525	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	25,944,959	
維持管理費	3,893,187	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	1,184,883	類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	2,546,796	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	2,863,739	PM契約書(案)に基づき査定
テナント募集費用等	4,514,163	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	7,749,700	類似事例に基づき査定
損害保険料	186,114	保険資料等に基づき計上
その他費用	3,006,377	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))	141,075,971	
(4) 一時金の運用益	126,789	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,680,000	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))	139,522,760	
(7) 還元利回り	3.8%	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	3,470,000,000	
割引率	3.9%	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	4.0%	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	3,740,000,000	
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レジデンス八丁堀
鑑定NOI利回り(小数第2位を四捨五入)	4.7%

物件名	KDXレジデンス中板橋
鑑定評価額	1,840,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年8月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,840,000,000	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	1,880,000,000	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	96,074,000	
潜在総収益	100,342,000	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	4,268,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	20,028,000	
維持管理費	4,296,000	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	931,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	996,000	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	1,828,000	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	3,486,000	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	5,035,000	令和2年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	104,000	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	3,352,000	インターネット関連費用、IOT プラットフォーム利用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	76,046,000	
(4) 一時金の運用益	74,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	932,000	每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))	75,188,000	
(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	1,800,000,000	
割引率	3.8%	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	2,020,000,000	
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

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 = 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レジデンス中板橋
鑑定 NOI 利回り (小数第2位を四捨五入)	4.4%



<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（2020年9月末日時点）
- 参考資料4 新規取得物件の概要

\*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レジデンス八丁堀
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2020年9月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	26,328
再調達価格	840,000

物件名	KDXレジデンス中板橋
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2020年8月
今後1～12年間に必要とされる修繕費	15,974
再調達価格	553,300

※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。

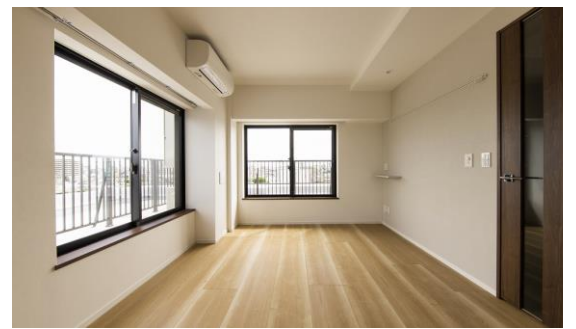
- ・本物件に関する関連法規適合状況調査
- ・建物の建築、設備に関する調査
- ・環境に関する調査
- ・短期・長期修繕計画の策定
- ・土壌環境調査
- ・再調達価格の試算

## 参考資料2 取得予定資産の外観写真及び地区

### T-93 KDXレジデンス八丁堀



## T-94 KDXレジデンス中板橋



参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2020年9月末日時点)

用途及び地域	物件名称	取得(予定)価格 (千円) <small>(注1)</small>	比率 <sup>(注1)</sup> (%)	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	1.8	2012年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	0.7	2012年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.3	2012年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	0.6	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	1.1	2012年5月1日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	0.7	2012年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.2	2012年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	0.6	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	1.2	2013年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.1	2013年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	0.9	2013年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	0.8	2013年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	0.6	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	0.6	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	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.4	2013年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	1.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	0.9	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	0.5	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	0.2	2013年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.4	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	0.3	2013年8月7日	

居住用施設 東京経済圏	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.2	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	0.3	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	0.7	2013年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.5	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	0.5	2014年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	1.5	2014年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.0	2014年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	0.7	2014年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.0	2014年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	1.9	2015年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.3	2015年2月5日
	KDXレジデンス神楽坂通	1,360,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	0.9	2015年2月5日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.5	2015年2月5日
	KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	1.2	2015年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.4	2015年2月5日
	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.4	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	1.1	2015年10月30日
	KDXレジデンス西馬込	1,130,000	0.4	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	0.3	2016年8月1日
	KDXレジデンス早稲田鶴巻	561,000	0.2	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	0.3	2016年11月1日	
KDXレジデンス豊洲	7,500,000	2.9	2017年8月22日	
KDXレジデンス阿佐ヶ谷	1,930,000	0.8	2018年8月2日	
KDXレジデンス日吉	2,635,300	1.0	2018年8月2日	

	KDXレジデンス上北沢	1,360,000	0.5	2019年2月1日
	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.4	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.3	2019年2月21日
	KDXレジデンス西船橋	975,350	0.4	2019年9月17日
	KDXレジデンス幡ヶ谷	2,500,000	1.0	2020年2月27日
	KDXレジデンス阿佐ヶ谷Ⅱ	939,400	0.4	2019年10月29日
	KDXレジデンス学芸大学	750,000	0.3	2020年2月27日
	KDXレジデンス蒲田南	1,918,300	0.8	2020年3月2日
	KDXレジデンス吉祥寺	621,000	0.2	2020年3月13日
	KDXレジデンス三鷹	2,530,000	1.0	2020年6月30日
	KDXレジデンス中延	830,000	0.3	2020年8月3日
	KDXレジデンス市川	840,000	0.3	2020年9月24日
	KDXレジデンス八丁堀	3,000,000	1.2	2020年9月30日
	KDXレジデンス中板橋	1,736,432	0.7	2020年9月30日
	91物件 小計	139,146,012	54.5	
居住用施設 地方経済圏	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.4	2012年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.4	2012年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.4	2012年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	1.1	2012年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	0.6	2012年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	0.7	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	0.3	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レジデンス東桜Ⅰ	2,350,000	0.9	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	0.3	2013年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.3	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	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス茨木Ⅰ・Ⅱ	1,275,000	0.5	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	0.4	2013年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.5	2013年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.2	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
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	1.4	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	1.3	2014年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	0.8	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	1.8	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	0.5	2015年10月27日
	セレニテ西宮本町	617,048	0.2	2016年12月1日
	KDXレジデンス西新	1,600,000	0.6	2017年8月1日
	セレニテ神戸元町	2,390,000	0.9	2018年8月2日
	KDXレジデンス夙川ヒルズ	6,884,800	2.7	2018年8月2日
	KDXレジデンス仙台駅東	1,340,000	0.5	2020年2月27日
	38物件 小計	57,077,551	22.4	
	居住用施設 129物件 小計	196,223,563	76.9	
ヘルスケア 施設	イリーゼ蒲田・悠生苑	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホーム中野南台	1,780,000	0.7	2018年3月1日
	ジョイステージ八王子	3,690,000	1.4	2018年3月1日
	ゆいま〜る聖ヶ丘	1,120,000	0.4	2018年3月1日
	ニチイホームたまプラーザ	2,940,000	1.2	2018年3月1日
	天	2,630,000	1.0	2018年3月1日
	イリーゼ西岡	858,000	0.3	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	2.6	2018年3月1日
	SOMPO ケア ラヴィーレ神戸垂水	2,110,000	0.8	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	0.5	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	1.4	2018年8月2日
	ロココリハ	2,100,000	0.8	2018年8月2日
	オラージュ須磨	2,810,000	1.1	2018年8月2日
	カネディアンヒル	1,830,000	0.7	2018年8月2日
	アネシス兵庫	1,420,000	0.6	2018年8月2日
プレザングラン 大田多摩川	3,057,630	1.2	2018年9月28日	
ツクイ・サンシャイン町田	6,934,600	2.7	2019年3月1日	
せらび恵比寿	1,690,000	0.7	2019年6月3日	
アルテ石屋川	1,061,000	0.4	2019年6月3日	



# KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

ヘルスケア施設 24 物件 小計	54,128,230	21.2	
ホテルリブマックス東京大塚駅前	2,390,000	0.9	2020年3月2日
ホテルリブマックス横浜駅西口	2,570,000	1.0	2020年3月2日
宿泊施設 2 物件 小計	4,960,000	1.9	
155 物件 合計	255,311,793	100.0	

(注1) 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2) 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。

# 新規取得物件の概要 1/2

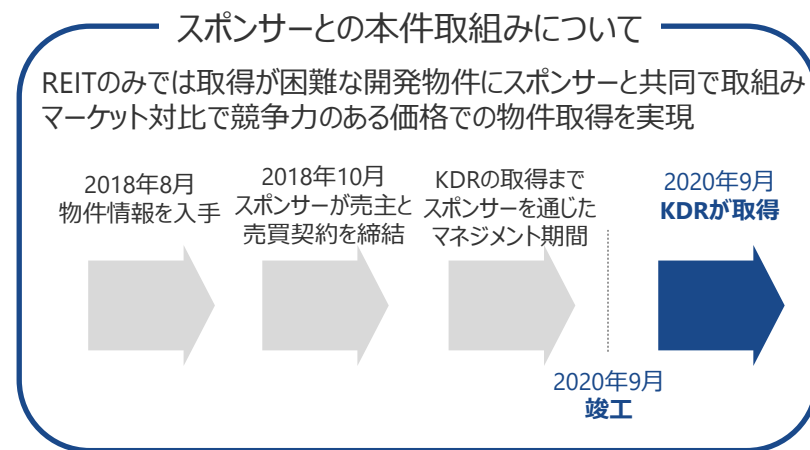
## KDXレジデンス八丁堀

評価タイプ **地位**  
**ファミリー**



所在地	東京都中央区
賃貸可能戸数	46戸
取得価格	3,000百万円
鑑定評価額(注1) (注1)	3,530百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
竣工年月	2020年9月
交通	東京メトロ日比谷線、J R京葉線「八丁堀」駅 徒歩約4分

- **新築の賃貸住宅をスポンサーサポートにより取得**
- 最寄り駅である東京メトロ日比谷線及びJR 京葉線「八丁堀」駅から東京都内随一のターミナル駅である「東京」駅まで約2分、日本橋のオフィス街や商業施設へも徒歩圏と交通アクセスに優れている
- タイプは2LDKから3LDKとファミリータイプであり、周辺にはスーパーや銀行などの生活利便施設が揃っており、保育園や小学校、公園等も近接し居住の快適性もあることから、都心に通勤する夫婦世帯又は家族世帯からの安定した賃貸需要に加え、**テレワークの普及により居室数やインターネット環境を重視する新しいライフスタイルの賃貸需要も見込まれる**(注2)



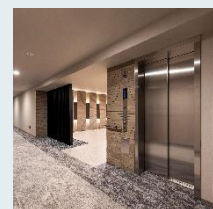
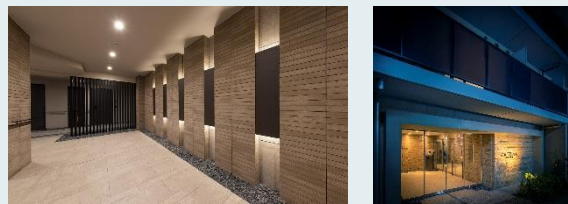
注1: 「鑑定評価額」は、2020年9月10日時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。

注2: 物件取得後にIoT設備の導入を予定しています。

# 新規取得物件の概要 2/2

## KDXレジデンス中板橋

評価タイプ **利便性**  
**シングル**



- **新築の賃貸住宅を運用会社独自ルートにより取得**
- 最寄り駅である中板橋駅からターミナル駅である「池袋」駅まで約6分と都心のオフィス街や商業施設へのアクセスが良好。商店街やスーパーマーケットなどの生活利便施設も優れているため単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれる
- 居室には**IoT設備が全室完備**されており、新たなライフスタイルを求める賃貸需要が見込まれる(室内カメラを始め、照明、エアコン、玄関の鍵等をスマートフォン等から遠隔操作することが可能)

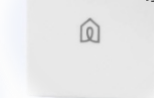


所在地	東京都板橋区
賃貸可能戸数	78戸
取得価格	1,736百万円
鑑定評価額	1,840百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
竣工年月	2020年6月
交通	東武鉄道東上本線 「中板橋」駅 徒歩約6分

スマートホーム機器の  
制御や操作の自動化



クリックするとこれひとつで  
家電や照明を操作



エアコンやテレビなど赤外線  
リモコン対応家電を操作



暗証番号入力によりロック  
の解錠・施錠ができる



外出先でも開錠・施錠が  
できる



遠方からでも部屋の様子  
がチェックができる

注: 「鑑定評価額」は、2020年8月1日時点の鑑定評価額を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書に記載された鑑定NOI（運営純収益）を取得価格で除して算出しています。