

2022年6月1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 川島 哲
 (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
 戦略企画責任者 山本 晋
 TEL: 03-5157-6011

資産の取得完了に関するお知らせ (KDXレジデンス八王子大塚)

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-105	KDXレジデンス八王子大塚	東京都八王子市	不動産信託受益権	1,490,000

(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いては、2022年2月14日付「資産の取得に関するお知らせ(居住用施設4物件及びヘルスケア施設3物件)」をご覧ください。

なお、建物の竣工に伴い2022年3月1日を価格時点とする鑑定評価書及び建物状況評価報告書を取得しましたので、添付の通りお知らせいたします。

以 上

<添付資料>

- 参考資料1 鑑定評価書の概要
- 参考資料2 建物状況評価報告書の概要
- 参考資料3 取得資産の外観写真及び地図

* 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 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス八王子大塚
鑑定評価額	1,580,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年3月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,580,000,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,630,000,000	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	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	8,976,540	
維持管理費	0	一棟貸しでテナント負担としていることから非計上
水道光熱費	0	一棟貸しでテナント負担としていることから非計上
修繕費	747,120	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、計上
PMフィー	792,000	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	0	テナントの入替を想定しないことから非計上
公租公課	6,787,000	2022年度評価額及び建物再調達価格に基づいて査定し、計上
損害保険料	121,490	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	528,930	維持管理費、その他雑費の予備費等について類似不動産の実績額等を参考に査定し、計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	70,229,460	
(4) 一時金の運用益	132,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,793,088	類似不動産の更新費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CMフィーを考慮して計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	68,568,372	
(7) 還元利回り	4.2%	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	156,000,000	
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、対象不動産の個性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	1,880,000,000	
土地比率	62.0%	
建物比率	38.0%	

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レジデンス八王子大塚
鑑定NOI利回り (小数第2位を四捨五入)	4.7%

(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。

参考資料 2 建物状況評価報告書の概要

(単位：千円)

物件名	KDXレジデンス八王子大塚
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2022年3月
今後12年間に必要と想定される修繕費	24,651
再調達価格	622,600

※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
- ・再調達価格の算出

