

2018年12月25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）及び譲渡（賃貸住宅1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及び譲渡（以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本取引」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取引の概要

(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： 2018年12月25日
- ③ 取得予定日： 2019年2月1日<sup>(注1)</sup>（T-82 KDXレジデンス上野毛）  
2019年2月末日を目途とし、譲渡実行日の7営業日前までに本投資法人が書面にて指定した日<sup>(注1)</sup>（T-83 KDXレジデンス東浅草）
- ④ 売主： 後記「6. 売主及び買主の概要」をご参照ください。
- ⑤ 取得資金： 譲渡資金<sup>(注2)</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3)</sup>	取得予定資産の種類	取得予定価格 <sup>(注5)</sup>
T-82	KDXレジデンス上野毛	不動産信託受益権	1,111,000
T-83	KDXレジデンス東浅草	不動産信託受益権 <sup>(注4)</sup>	687,730
合計			1,798,730

(注1) T-83の取得予定日は2019年2月末日を目途として本投資法人が指定いたしますので、決定次第、別途お知らせします。

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に不動産等の決済・物件引渡し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きましては、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2) 譲渡資金の詳細につきましては、後記「(2) 本譲渡の概要」をご参照ください。

(注3) 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。以下同じです。

(注4) T-83は、本投資法人による取得時まで三井住友信託銀行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。以下同じです。

(注5) 「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各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) 本譲渡の概要

- ① 譲渡予定資産： 下表のとおりです。
- ② 売買契約締結日： 2018年12月25日
- ③ 譲渡予定日： 2019年1月24日
- ④ 買主： 後記「6. 売主及び買主の概要」をご参照ください。
- ⑤ 譲渡方法： 不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。
- ⑥ 決済方法： 契約締結時に手付金76百万円を受領  
譲渡日に残代金を受領
- ⑦ 譲渡資金の使途： 本譲渡資金は前記「(1) 本取得の概要」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

### <譲渡予定資産>

(単位：千円)

物件番号	譲渡予定資産の名称	譲渡予定価格 <sup>(注1)</sup>	帳簿価額 <sup>(注2)</sup>	譲渡予定価格と帳簿価額の差額
R-14	KDXレジデンス勾当台	730,574	500,358	230,215

(注1) 「譲渡予定価格」には、譲渡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（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方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2) 「帳簿価額」は、2019年1月24日時点の想定の価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

## 2. 本取引の理由

本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたり、賃貸住宅については、継続的に人口が流入し、需給関係が良好な東京経済圏への投資をより重視しています。取得予定資産の2物件はいずれも東京23区内に所在する賃貸住宅であり、これら東京経済圏への重点投資方針に沿った取得となります。

一方で、本投資法人は新規物件への投資により資産規模を拡大させると同時にポートフォリオの質の向上を図っていくことも考えています。地方経済圏に所在する賃貸住宅においては、所在するエリアによっては賃貸需給バランスが崩れ、今後、賃貸収支の低下が見込まれる物件もあることから、これらの物件を売却し資産の入替を実施することによりポートフォリオの質の向上を図ってまいります。

更には、本投資法人の居住用施設のポートフォリオでは、2018年7月期末時点において、保有する113物件のうち111物件において鑑定評価額が帳簿価額を上回っており、居住用施設のポートフォリオにおける鑑定評価額と帳簿価額の差額は帳簿価額の18.8%に相当する約304億円に達しています。本投資法人は、活況を呈する現在の賃貸住宅売買マーケットにおいては、一部の物件を売却することにより含み益を顕在化し、投資主へ還元することが投資主価値向上に資するものと考えており、先期において既に大阪市所在の賃貸住宅1物件の売却を実行しました。本譲渡は、上記方針に基づき、先期に引き続いて地方経済圏所在の物件の売却を実行するものとなります。

今後につきましても、不動産売買市場の好況が継続する限りにおいては、周辺のマーケットや個別特性から分析される各物件の将来的な収益性やポートフォリオの分散を考慮した上で、每期継続的に物件の売却を検討していきます。

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-82) KDXレジデンス上野毛

- ・東急大井町線「上野毛」駅から徒歩約7分に位置し、渋谷駅まで約25分、商業施設等が集積する二子玉川ライズも徒歩圏と交通利便性に優れ、都心通勤者からの安定した賃貸需要が見込まれること。
- ・周辺には上野毛自然公園や等々力溪谷等の恵まれた自然に触れられるスポットも存在し、居住快適性及び自然環境を兼ね備えていること。

### (T-83) KDXレジデンス東浅草

- ・東京メトロ日比谷線・JR常磐線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南千住」駅まで徒歩約

15分に位置し、商業地域やオフィス街への交通アクセスに優れていること。

- ・周辺街区には日用品店舗・郵便局・病院等の生活利便施設が揃っており、生活利便性の高い立地であることから、周辺の就業者に加え、都心部に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれること。

### 3. 取得予定資産の概要

#### (T-82) KDXレジデンス上野毛

物 件 名 称	KDXレジデンス上野毛	
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	2016年12月21日から2029年1月31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 <sup>(注1)</sup>	東京都世田谷区野毛三丁目2番11号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	592.33 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域/近隣商業地域
	建 蔽 率 <sup>(注2)</sup>	40%/80%
建 物	容 積 率 <sup>(注2)</sup>	80%/300%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,473.47 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	2016年9月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ <sup>(注3)</sup>	シングル
	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
賃 貸 可 能 戸 数	34戸	
設 計 会 社	大和ハウス工業株式会社	
施 工 会 社	大和ハウス工業株式会社	
建 築 確 認 機 関	株式会社確認サービス	
地 震 PML 値 <sup>(注4)</sup>	7.75%	
取 得 予 定 価 格	1,111,000 千円	
鑑 定 評 価 額 <sup>(注5)</sup>	1,200,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
取得後の担保設定の有無	なし	
テ ナ ント の 内 容	(2018年10月31日現在)	
テナントの総数 <sup>(注6)</sup>	1	
総賃料収入 <sup>(注7)</sup>	4,591 千円	
敷金・保証金 <sup>(注8)</sup>	3,759 千円	
賃 貸 戸 数 <sup>(注9)</sup>	33 戸	
賃 貸 面 積 <sup>(注10)</sup>	1,197.89 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積 <sup>(注11)</sup>	1,224.87 m <sup>2</sup>	
稼 働 率 <sup>(注12)</sup>	97.8%	
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社 <sup>(注13)</sup>	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社 <sup>(注14)</sup>	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース種別 <sup>(注15)</sup>	パススルー	
契 約 期 間 <sup>(注16)</sup>	2019年2月1日から2020年1月31日まで (予定)	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	
物 件 特 性	本物件の所在する世田谷区野毛は、多摩川による武蔵野台地の浸食により作られた国分寺崖線を含む高台であり、アイヌ語で崖を表す『ノッケ』が地名の由来とも言われています。近	

	<p>隣には、5世紀初めころに造られたと考えられている野毛大塚古墳が発見されており、古代から人が生活していたと考えられている土地です。昭和末期に事業着工された「玉川全円耕地整理事業」や、東急大井町線の開通などによって等々力や田園調布などと共に都市化が進み、住宅地としての人気が高まったことで、現在は自然環境に恵まれた高級住宅街として知られる地位の高いエリアです。東急大井町線「上野毛」駅から徒歩約7分に位置し、渋谷駅まで約25分、商業施設等が集積する二子玉川ライズも徒歩圏と交通利便性が高く、周辺には上野毛自然公園や等々力溪谷等の恵まれた自然に触れられるスポットも存在します。高級住宅街としての知名度の高さと、居住快適性及び自然環境を兼ね備え、恵まれた住環境を有する本物件は、都心通勤者からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
<p>(注 i) 本物件の敷地の一部(16.16 m<sup>2</sup>)を私道として提供しており当該私道部分について隣地所有者による私道の通行、ガス、上下水道間の埋設及び引き込み等を無償で承諾する旨を隣地所有者との間で覚書を締結しております。</p> <p>(注 ii) 取得予定日までの間に、サブリース会社との間で2019年2月1日を始期とするサブリース契約(賃料保証型)が締結される予定です。</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一の建物所在地)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 m <sup>2</sup> 以上30 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上60 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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) 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2018年11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5) 「鑑定評価額」の価格時点は、2018年12月1日です。
- (注6) 「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7) 「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転賃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。以下同じです。
- (注8) 「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。以下同じです。
- (注9) 「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。以下同じです。
- (注10) 「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。以下同じです。
- (注11) 「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を記載しています。以下同じです。



- (注12) 「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。以下同じです。
- (注13) 「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14) 「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15) 「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。
- (注16) 取得予定日が変更された場合には、当該変更後の取得予定日が契約期間の始期となります。以下同じです。

(T-83) KDXレジデンス東浅草

物 件 名 称	KDXレジデンス東浅草	
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 (注 1)	未定	
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	東京都台東区東浅草一丁目9番8号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	221.23 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
建 物	容 積 率	500%/400%
	所 有 形 態	所有権
	延 床 面 積	1,175.98 m <sup>2</sup>
	竣 工 年 月	2008年7月
	用 途	共同住宅
	タ イ プ	シングル
設 計 会 社	構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	賃 貸 可 能 戸 数	36戸
設 計 会 社	株式会社カイ設計	
施 工 会 社	住協建設株式会社	
建 築 確 認 機 関	日本建築検査協会株式会社	
地 震 P M L 値 (注 2)	3.86%	
取 得 予 定 価 格	687,730 千円	
鑑 定 評 価 額 (注 3)	727,000 千円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
取 得 後 の 担 保 設 定 の 有 無	なし	
テ ナ ン ト の 内 容	(2018年10月31日現在)	
テ ナ ン ト の 内 容	テ ナ ン ト の 総 数	36
	総 賃 料 収 入	3,262 千円
	敷 金 ・ 保 証 金	2,871 千円
	賃 貸 戸 数	36戸
	賃 貸 面 積	1,013.40 m <sup>2</sup>
	賃 貸 可 能 面 積	1,013.40 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
担 保 設 定 の 有 無	なし	
P M 会 社	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	東急住宅リース株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー	
契 約 期 間 (注 1)	未定	

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>台東区のおよそ東半分を占め江戸の風情を残す東京下町の顔として有名な「浅草」は江戸時代から繁華街として栄えてきた町で、徳川幕府の祈禱所として反映してきた浅草寺は浅草を代表する観光スポットとして国内外から多くの観光客を集めています。</p> <p>本物件は、東京メトロ日比谷線・JR常磐線・首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南千住」駅まで徒歩約15分に位置し、商業地域やオフィス街への交通アクセスに優れています。また、周辺街区には日用品店舗・郵便局・病院等の生活利便施設が揃っています。生活利便性の高い立地であることから、周辺の就業者に加え、都心部に通勤する幅広い単身世帯からの安定した賃貸需要が見込まれます。</p>
(注1)	「信託期間」及び「契約期間」は、本物件の取得予定日が確定次第、別途お知らせします。
(注2)	「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2018年12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3)	「鑑定評価額」の価格時点は、2018年12月1日です。

#### 4. 譲渡予定資産の概要

##### (R-14) KDXレジデンス勾当台

物件名称	KDXレジデンス勾当台	
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	2006年10月31日から2023年8月31日	
所在地	宮城県仙台市青葉区上杉一丁目3番25号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	391.38 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,825.63 m <sup>2</sup>
	竣工年月	2006年10月
	用途	共同住宅
	タイプ	スモール・ファミリー
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
賃貸可能戸数	27戸	
地震PML値 <sup>(注1)</sup>	1.60%	
取得年月日	2013年8月7日	
取得価格	520,000千円	
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	567,000千円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得後の担保設定の有無	なし	
テナントの内容	(2018年10月31日現在)	
テナントの総数	1	
総賃料収入	3,342千円	
敷金・保証金	3,317千円	
賃貸戸数	27戸	
賃貸面積	1,475.73 m <sup>2</sup>	
賃貸可能面積	1,475.73 m <sup>2</sup>	

稼働率	100%
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。
(注1)	「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した2018年9月付ポートフォリオ地震PML評価報告書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7月31日です。

## 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-82及びT-83）に係る売買契約（以下「本契約」といいます。）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. 売主及び買主の概要

取得予定資産（T-82）の売主は国内の合同会社、取得予定資産（T-83）の売主は個人ですが、いずれも先方より同意を得られなかったため、詳細については非開示とします。いずれの売主も、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

本譲渡資産の買主は、国内の事業会社ですが、当該事業会社より名称等の開示について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しません。

## 7. 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及び本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者への譲渡ではないため該当事項はありません。

## 8. 媒介の概要

(T-82) KDX レジデンス上野毛及び(T-83) KDX レジデンス東浅草

上記取得予定資産の取得に係る取引に媒介はありません。

(R-14) KDX レジデンス勾当台

上記譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡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

本取引において、投信法又は、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特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

## 10. 耐震性等に関する事項

(T-82) KDX レジデンス上野毛

取得予定資産は、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。

(T-83) KDX レジデンス東浅草

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大和不動産鑑定株式会社から確認しています。

## 11. 今後の見通し

2019年1月期（第14期：2018年8月1日～2019年1月31日）において本譲渡に伴い203百万円の譲渡益が発生する見込みであり、当該譲渡益については、その一部94百万円を内部留保した上で、残額を分配する予定です。本取引が2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想に与える影響については、本日付で公表しました「2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。



## 12. 鑑定評価書の概要

物件名	KDXレジデンス上野毛
鑑定評価額	1,200,000,000 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12月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000,000	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	1,210,000,000	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	61,042,000	
可能総収益	63,578,000	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	2,536,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	10,622,000	
維持管理費	2,268,000	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	360,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	755,000	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	873,000	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	2,524,000	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	3,471,000	2018年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	56,000	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	315,000	インターネット利用料等をその他費用として計上。
(3) 運営純収益 ( NOI = (1) - (2) )	50,420,000	
(4) 一時金の運用益	45,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	725,000	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) )	49,740,000	
(7) 還元利回り	4.1%	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	1,180,000,000	
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	1,450,000,000	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	

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レジデンス上野毛
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	4.5%

物件名	KDXレジデンス東浅草
-----	-------------

鑑定評価額	727,000,000 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12月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	727,000,000	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	740,000,000	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	41,531,000	
可能総収益	42,815,000	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	1,284,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	8,770,000	
維持管理費	2,228,000	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	565,000	過年度実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,166,000	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	792,000	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	1,556,000	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	2,328,000	2018年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	49,000	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	86,000	CATV 使用料をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	32,761,000	
(4) 一時金の運用益	31,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,730,000	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))	31,062,000	
(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	714,000,000	
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	710,000,000	
土地比率	77.7%	
建物比率	22.3%	

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	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レジデンス東浅草
鑑定 NOI 利回り (小数第 2 位を四捨五入)	4.8%

物件名	KDX レジデンス勾当台
-----	--------------

鑑定評価額	567,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 30 年 7 月 31 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	567,000,000	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	575,000,000	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	40,436,861	
可能総収益	43,228,877	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	2,792,016	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	9,851,413	
維持管理費	1,130,400	類似不動産の費用水準等を参考に契約額に基づき計上
水道光熱費	1,178,496	過年度実績額、類似不動産の費用水準等を参考に計上
修繕費	1,675,068	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に基づき、類似不動産の費用水準による検証を行って計上 また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
PM フィー	1,186,449	現行の契約額及び類似不動産の費用水準等による検証を行って計上
テナント募集費用等	1,368,560	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	3,117,100	平成 30 年度実績額に基づいて査定し、計上
損害保険料	74,340	類似不動産の保険料率等を参考に査定し、計上
その他費用	121,000	運営費用として実績額及び類似不動産の費用水準等を参考に計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	30,585,448	
(4) 一時金の運用益	28,837	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,882,800	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に基づき、類似不動産における資本的支出の水準による検証を行い、計上
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	28,731,485	
(7) 還元利回り	5.0%	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	564,000,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	445,000,000	
土地比率	48.5%	
建物比率	51.5%	

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	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
----------------------------	---

以上

# KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

<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（2019年3月1日時点）

\*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レジデンス上野毛
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2018年12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	12,422
再調達価格	328,000

物件名	KDXレジデンス東浅草
調査業者	大和不動産鑑定株式会社
調査書年月	2018年12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	2,635
再調達価格	287,300

※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



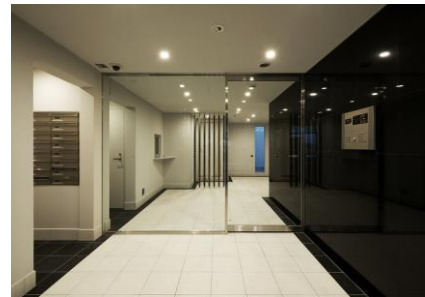
## T-82 KDXレジデンス上野毛



# KENEDIX

Residential NEXT Investment Corporation

T-83 KDXレジデンス東浅草





参考資料3 本投資法人のポートフォリオ一覧表 (2019年3月1日時点)

用途及び地域	物件名称	取得(予定)価格 (千円) (注1)	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	1.2	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	0.6	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	1.4	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	

居住用施設 東京経済圏	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.4	2013年8月7日
	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	3.3	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	2019年2月1日
	KDXレジデンス上野毛	1,111,000	0.5	2019年2月1日
	KDXレジデンス東浅草	687,730	0.3	未定 <sup>(注3)</sup>
	80物件 小計	122,505,530	54.7	
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	0.7	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	0.4	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	-	-	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	1.0	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
	40 物件 小計	57,127,551	25.5	
	居住用施設 120 物件 小計	179,633,081	80.2	
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	1.6	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
プレザングラン 大田多摩川 <sup>(注4)</sup>	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	19.8	
	141 物件 合計	224,075,711	100.0	

(注1) 取得(予定)価格は千円未満を切り捨て、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。

(注3) 「KDXレジデンス東浅草」の取得予定日は2019年2月末日を目途に本投資法人が指定いたしますので、決定次第、別途お知らせします。

(注4) 2019年1月7日付で「たのしい家 大田多摩川」の名称を「プレザングラン 大田多摩川」に変更する予定であるため、変更後の名称を記載しています。