

2022年9月16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(ツクイ・サンシャイン足立)

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、下記資産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)
H-32	ツクイ・サンシャイン足立	東京都足立区	不動産	830,000

(注)「取得価格」には、取得資産に係る不動産売買契約に記載された不動産の売買金額(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6月17日付「資産の取得に関するお知らせ(ツクイ・サンシャイン足立)」をご覧ください。

また、2022年7月31日を価格時点とする鑑定評価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 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	ツクイ・サンシャイン足立
鑑定評価額	894,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022 年 7 月 31 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	894,000,000	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	911,000,000	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	5,491,891	
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	543,667	エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額に基づき計上
PM フィー	1,200,000	依頼者より入手した資料等に基づき計上
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	3,560,700	令和 3 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	101,480	類似不動産の費用水準を参考に、建物再調達価格に対する割合より査定
その他費用	86,044	維持管理費及び雑費等の予備費として過年度実績額を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	37,108,109	
(4)一時金の運用益	0	敷金等の一時金の授受はないため非計上
(5)資本的支出	2,491,400	エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に基づき、CM フィーを考慮のうえ計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	34,616,709	
(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	887,000,000	
割引率	3.6%	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	873,000,000	
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	

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)

鑑定NOI利回り(小数第 2 位を四捨五入)	4.5%
------------------------	------

(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。