

# 本日付発表の資産の取得及び譲渡 に関する補足説明資料

「資産の取得に関するお知らせ（賃貸住宅合計5物件）」

「資産の取得（賃貸住宅合計3物件）及び譲渡（賃貸住宅合計2物件）に関するお知らせ」

2016年7月26日

---

ケネディクス・レジデンシャル投資法人  
ケネディクス不動産投資顧問株式会社

# 本日付発表の取得予定物件の概要 (1)

## ブリッジファンドからの取得5物件

物件番号	T-70	T-71	T-72	T-73	T-74	ブリッジファンドからの取得5物件 (合計/平均)
物件名称	KDXレジデンス 西麻布	KDXレジデンス 麻布仙台坂	KDXレジデンス 早稲田鶴巻	KDXレジデンス 文京湯島	KDXレジデンス 上石神井	
						
取得予定日	2016年8月1日					
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都新宿区	東京都文京区	東京都練馬区	
竣工年月	2008年2月	2006年10月	2007年8月	2006年1月	2007年6月	
築年数 (注1)	8.4年	9.8年	9.0年	10.5年	9.1年	9.3年
賃貸可能戸数	33戸	30戸	39戸	38戸	47戸	187戸
稼働率 (注2)	97.0%	97.1%	85.2%	97.7%	91.5%	94.1%
賃貸可能面積	1,357.88m <sup>2</sup>	878.50m <sup>2</sup>	808.54m <sup>2</sup>	939.89m <sup>2</sup>	1,032.18m <sup>2</sup>	5,016.99m <sup>2</sup>
住戸タイプ (注3)	スモール・ファミリー	シングル	シングル	シングル	シングル	
取得予定価格	1,224百万円	792.3百万円	561百万円	695百万円	648百万円	3,920.3百万円
鑑定評価額 (注4)	1,420百万円	890百万円	765百万円	854百万円	735百万円	4,664百万円
鑑定NOI利回り (注4)	5.0%	5.0%	6.1%	5.6%	5.6%	5.4%
鑑定含み益率 (注4)	16.0%	12.3%	36.4%	22.9%	13.4%	19.0%

# 本日付発表の取得予定物件の概要 (2)

## 相互売買による取得3物件

物件番号	T-75	T-76	T-77	相互売買 による取得3物件 (合計/平均)	取得8物件 (合計/平均)
物件名称	KDXレジデンス 新大塚	KDXレジデンス 桜上水	KDXレジデンス 両国		
					
取得予定日	2016年11月1日				
所在地	東京都豊島区	東京都杉並区	東京都墨田区		
竣工年月	2016年2月	2016年9月 (予定)	2016年2月		
築年数 (注1)	0.5年	0.0年	0.5年	0.3年	5.8年
賃貸可能戸数	40戸	43戸 (予定)	36戸	119戸	306戸
稼働率 (注2)	100.0%	-	28.4%	58.7%	83.8%
賃貸可能面積	872.00m <sup>2</sup>	1,227.16m <sup>2</sup> (予定)	1,190.53m <sup>2</sup>	3,289.69m <sup>2</sup>	8,306.68m <sup>2</sup>
住戸タイプ (注3)	シングル	シングル (予定)	シングル		
取得予定価格	764百万円	894百万円	842百万円	2,500百万円	6,420.3百万円
鑑定評価額 (注4)	899百万円	1,050百万円	980百万円	2,929百万円	7,593百万円
鑑定NOI利回り (注4)	5.5%	5.3%	5.4%	5.4%	5.4%
鑑定含み益率 (注4)	17.7%	17.4%	16.4%	17.2%	18.3%

# ブリッジファンドからの取得の概要

## ブリッジファンドの概要

合同会社ボヘミアン	組成日	平成27年3月20日
	当初物件数	8物件
	鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> 合計	6,215百万円

## 優先交渉権の概要

購入条件	営業者の目標内部収益率（IRR）を達成できると合理的に見込まれる金額であること
優先交渉期間 <sup>(注2)</sup>	平成28年8月31日まで

### グループA

優先的に信託対象不動産等の取得に関する交渉を営業者との間で行うことができます。



KDXレジデンス 西麻布    KDXレジデンス 麻布仙台坂    KDXレジデンス 早稲田鶴巻    KDXレジデンス 文京湯島    KDXレジデンス 上石神井

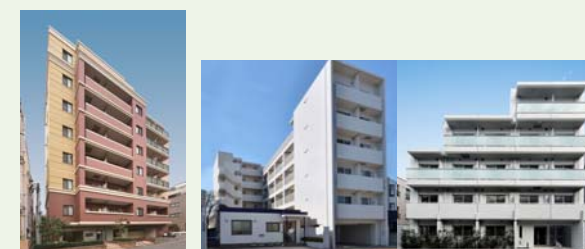
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	1,420百万円	890百万円	765百万円	854百万円	735百万円
	<b>4,664百万円</b>				

グループB売却により、当初目論見より競争力のある価格で取得

取得予定価格の合計	鑑定含み益率 <sup>(注3)</sup>	鑑定NOI利回り <sup>(注3)</sup>
<b>3,920百万円</b>	<b>19.0%</b>	<b>5.4%</b>

### グループB

第三者に対して信託対象不動産等の売却を実行する以前において、本投資法人に対して第三者に対する売買価格等の条件を通知する義務があります。



KDXレジデンス 住吉    KDXレジデンス 浦安    KDXレジデンス 登戸

鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	430百万円	693百万円	428百万円
	<b>1,551百万円</b>		

当初の目論見通り、本投資法人の取得想定額を上回る価格での外部売却を完了

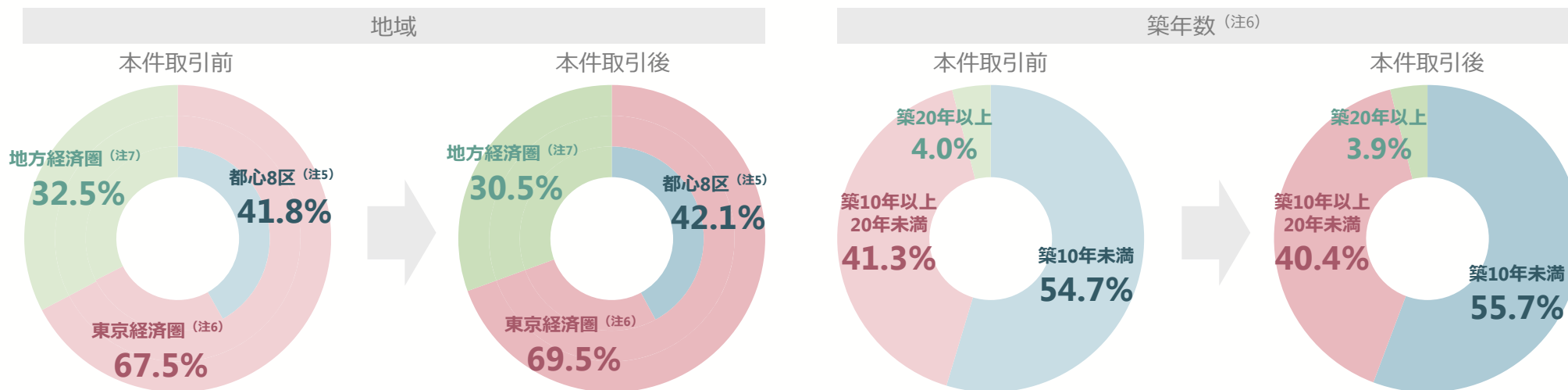
**グループBの物件群を本投資法人の取得想定額を上回る価格で外部売却を行うことにより、グループAの物件群を競争力のある価格で取得しました。**

# ポートフォリオの質の向上

## 物件取得及び売却の概要

	本件取引前 (注1)	ブリッジファンドからの取得	相互売買		本件取引後 (注1)	差異
			取得	譲渡		
運用物件数	106 物件	+5 物件	+3 物件	-2 物件	112 物件	+6 物件
取得価格の合計 (注2)	1,493.1 億円	+39.2 億円	+25.0 億円	-12.8 億円	1,544.5 億円	+51.4 億円
賃貸可能戸数	7,290 戸	+187 戸	+119 戸	-129 戸	7,467 戸	+177 戸
鑑定含み益 (注3)	188.3 億円	+7.4 億円	+4.2 億円	-3.3 億円	196.7 億円	+8.4 億円
鑑定NOI利回り (注3)	5.6 %	5.4 %	5.4 %	7.1 %	5.6 %	-
平均築年数 (注4)	10.6 年	9.3 年	0.3 年	8.6 年	10.4 年	-0.2 年

## ポートフォリオ資産内訳 (注2)



様々な取得手法の活用により、競争力のある価格で物件取得を行うことで、着実な外部成長とポートフォリオの質の向上を図っています。



本資料における各用語の意味及び各数値の算出方法等の詳細については以下をご参照ください。

## -1,2ページ-

- 注1:「築年数」は、竣工日から平成28年7月26日までの期間を取得（予定）価格により加重平均して算出しています。なお未竣工物件については、築年数を0年として算出しています。
- 注2:「稼働率」は、平成28年6月30日時点の数値を記載しています。なお未竣工物件については、稼働開始前であることから「-」と表示しており、合計の計算からも除外しています。
- 注3:「住戸タイプ」には、物件における主たる住戸がシングルタイプ（主として単身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〕、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）〔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〕、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〕のいずれかに該当するかの別（ただし、複数のタイプに該当する場合には、1戸当たり専有面積が最も大きな主たる住戸が属するタイプ）を記載しています。
- 注4:「鑑定評価額」の価格時点は平成28年7月1日です。「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。「鑑定含み益率」は、鑑定評価額と取得（予定）価格との差異を取得（予定）価格で除して算出しています。

## -3ページ-

- 注1:「鑑定評価額」は、直近の価格時点（グループA：平成28年7月1日、グループB：平成28年2月末日）における鑑定評価額の合計を記載しています。
- 注2:当初の「優先交渉期間」は平成28年5月31日迄ですが、本投資法人が信託対象不動産等を購入することが可能であることを合理的根拠とともに示した場合には、優先交渉期間を3ヶ月延長するものとされています。
- 注3:「鑑定含み益率」は、鑑定評価額と取得（予定）価格との差異を取得（予定）価格で除して算出しています。「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）の合計を取得（予定）価格の合計で除して算出しています。

## -4ページ-

- 注1:「本件取引前」及び「本件取引後」には、平成28年8月30日に取得予定のKDXレジデンス西馬込を含めた数値を記載しています。KDXレジデンス西馬込の詳細については、平成28年4月26日付「資産の取得に関するお知らせ（KDXレジデンス西馬込）」をご参照ください。
- 注2:「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない税抜価格をいいます。「資産内訳」は、取得（予定）価格による割合を記載しています。
- 注3:「鑑定含み益」は、鑑定評価額と帳簿価格との差異を記載しています。但し、KDXレジデンス西馬込、ブリッジファンドからの取得、相互売買による取得及び相互売買による譲渡については、鑑定評価額と取得価格との差異を記載しています。「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）の合計を取得価格の合計で除して算出しています。ただし、相互売買による譲渡物件は、鑑定NOIの合計を譲渡予定価格の合計で除して算出しています。なお、底地物件であるコスモハイム元住吉（底地）については、鑑定NOIの記載がないことから上記の算出からは除外しています。「鑑定評価額」の価格時点は次のとおりです。T-1～T-68及びR-1～R-41：平成28年1月31日、T-69：平成28年4月1日、T-70～T-77：平成28年7月1日。
- 注4:「平均築年数」は、竣工日から平成28年7月26日までの期間を取得（予定）価格により加重平均して算出しています。なお未竣工物件については、築年数を0年として算出しています。
- 注5:「都心8区」は、港区、渋谷区、中央区、千代田区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。
- 注6:「東京経済圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市をいいます。
- 注7:「地方経済圏」は、政令指定都市を始めとする地方中核都市をいいます。

本資料は、ケネディクス・レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」と言います）の決算分析等のための情報提供のみを目的として作成されたものであり、本投資法人の投資証券その他特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際には、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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」と言います）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては万全を期しておりますが、その内容は未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（鑑定評価書に基づくデータを含む）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。