

平成27年5月27日

各 位

不動産投資信託証券発行者
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 田中 晃
(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 本間 良輔
問合せ先
レジデンシャル・リート本部 企画部長 西田 真也
TEL: 03-5623-8682

資産の譲渡に関するお知らせ (ニチイホームたまプラーザ(底地))

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譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

(T-8) ニチイホームたまプラーザ(底地)

(1) 譲渡予定資産の種類 ^(注1)	不動産信託受益権
(2) 物 件 名 称	ニチイホームたまプラーザ(底地)
(3) 譲 渡 予 定 価 格 ^(注2)	1,120,000千円
(4) 帳 簿 価 格 ^(注3)	989,335千円(平成27年4月30日現在)
(5) 譲渡予定価格と帳簿価格の差額	130,665千円
(6) 譲 渡 先	後記「5.譲渡先の概要」をご参照ください。
(7) 譲 渡 決 定 日	平成27年5月27日
(8) 売 買 契 約 締 結 日	平成27年5月28日
(9) 譲 渡 予 定 日	平成27年6月1日
(10) 譲 渡 方 法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡します。
(11) 決 済 方 法	売買実行時に全額受領。

(注1) 譲渡時までに本投資法人が当初委託者となり、三菱UFJ信託銀行株式会社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を譲渡します。

(注2) 「譲渡予定価格」には、本物件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3) 帳簿価格は、千円未満を切り捨てて記載しています。

以下、上記の譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 譲渡の理由

ポートフォリオ全体の資産構成、将来における収益力等を総合的に勘案した結果、本物件を譲渡することといたしました。

3. 譲渡代金の使途

本物件の譲渡代金の使途については、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(KDXレジデンス森下千歳)」に記載のとおり、新規資産の取得資金(1,100百万円)への充

当等を予定しています。

4. 本物件の概要

(T-8) ニチイホームたまプラーザ(底地)

物 件 名 称	ニチイホームたまプラーザ(底地)	
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	平成27年6月1日から平成37年5月末日	
所 在 地 (注1)	神奈川県川崎市宮前区犬蔵二丁目23番6号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	3,635.89 m ²
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率 (注2)	60%
	容 積 率 (注2)	200%
建 物	所 有 形 態	—
	延 床 面 積	—
	竣 工 年 月	—
	用 途	—
	タ イ プ	—
	構 造 ・ 階 数	—
	賃 貸 可 能 戸 数	—
地 震 P M L 値	—	
取 得 年 月 日	平成24年4月26日	
取 得 価 格	960,000 千円	
鑑 定 評 価 額 (注3)	1,120,000 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	(平成27年4月30日現在)	
テ ナ ント の 総 数	1	
総 賃 料 収 入	69,120 千円 (年間地代)	
敷 金 ・ 保 証 金	—	
賃 貸 戸 数	—	
賃 貸 面 積	3,635.89 m ² (土地)	
賃 貸 可 能 面 積	3,635.89 m ² (土地)	
稼 働 率	100.0%	
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	借地権者：建物信託受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社） 借地権の種類：借地借家法第22条に基づく一般定期借地権 借地期間：平成24年4月26日から50年間 年間賃料：69,120,000円	

(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番（複数ある場合にはそのうちの番地）を記載しています。

(注2) 「建ぺい率」及び「容積率」には、都市計画で定められる指定建ぺい率又は都市計画で定められる指定容積率を記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」の価格時点は、平成27年5月1日です。

5. 譲渡先の概要

名 称	有限会社ケイアンドユーインベストメント
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	取締役 石本 忠次
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務

資本金	金 300 万円
設立年月日	平成 17 年 2 月 2 日
純資産	譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と譲渡先の関係	
資本関係	本資産運用会社の100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社（以下「KDX」といいます。）が基金の唯一の拠出者である一般社団法人が譲渡先の全株式を保有しています。また、譲渡予定日付で譲渡先を営業者とする匿名組合出資持分の全てをKDXが保有する予定です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	KDXが譲渡先よりアセットマネジメント業務を受託しています。
関連当事者への該当状況	譲渡先は、「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す。

6. 媒介の概要

本物件の譲渡に係る該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

上記のとおり、投信法に定める利害関係人等との取引並びに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との取引に該当します。

このため、本資産運用会社は、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決議を得た上で、レジデンシャル・リート本部運用委員会において決議の上、決定しています。

なお、本資産運用会社は、本物件の譲渡に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

8. 今後の見通し

本物件の譲渡により譲渡益が発生する見込みですが、本件譲渡による平成 27 年 7 月期（平成 27 年 2 月 1 日～平成 27 年 7 月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。なお、当該売却益相当分については、内部留保実施の可能性も含めて検討しています。

9. 鑑定評価書の概要

本物件の譲渡は借地権者への譲渡となるため、当該状況を前提とした限定価格による鑑定評価を取得しています。

物件名	ニチイホームたまプラーザ（底地）
鑑定評価額	1, 120, 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	平成 27 年 5 月 1 日
価格の種類	限定価格

（単位：円）

項目	内容	概要等
I. DCF法による収益価格	960, 000, 000	底地の正常価格
1. 分析期間中の純収益の現在価値の合計額	491, 167, 000	10年間の純収益の現在価値の合計額

(1) 初年度運営収益	69,120,000	
可能総収益	69,120,000	現行契約に基づく地代収入を計上
空室等損失	0	契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない
(2) 初年度運営費用	2,703,000	
PMフィー	1,440,000	現行の報酬額、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
公租公課	1,263,000	平成26年度課税標準額に基づいて計上
(3) 初年度運営純収益 (NOI = (1) - (2))	66,417,000	
(4) 一時金の運用益	0	敷金等の収受はないため、一時金の運用益は計上しない
(5) 初年度純収益 (NCF = (3) + (4))	66,417,000	
2. 売却価格	857,179,000	11年目の純収益を最終還元利回りで還元して査定
3. 売却費用	25,715,000	対象不動産の譲渡費用を売却費用として査定
4. 復帰価格 (2 - 3)	831,464,000	売却価格から売却費用を控除して査定
5. 復帰価格現在価値	468,696,000	分析期間末に実現する復帰価格を複利現価率で現在価値に割り戻すことにより査定
割引率	5.9%	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	6.7%	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
II. 増分価値の配分	156,000,000	借地権付建物との併合による増分価値のうち、底地に配分する価値を査定
III. 鑑定評価額 (I + II)	1,120,000,000	底地の限定価格

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	<p>増分価値の査定【④=①-(②+③)】</p> <p>① 完全所有権の建物及びその敷地の正常価格：2,790,000,000円</p> <p>② 底地の正常価格：960,000,000円（上記I）</p> <p>③ 借地権付建物の正常価格：1,440,000,000円</p> <p>④ 増分価値：390,000,000円</p> <p>増分価値の配分【⑤=④×②/(②+③)】</p> <p>⑤ 増分価値の配分：156,000,000円（上記II）</p> <p>底地の限定価格【⑥=②+⑤】</p> <p>⑥ 底地の限定価格：1,120,000,000円（上記III）</p>
----------------------------	--

※参考(鑑定NOI利回り = 上記鑑定評価におけるDCF法上の初年度運営純収益(NOI) ÷ 鑑定評価額)

物件名	ニチイホームたまプラーザ（底地）
鑑定NOI利回り（小数第2位を四捨五入）	5.9%

以上

<添付資料>

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧表(本物件譲渡及び同日付新規物件取得後)

*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：<http://www.kdr-reit.com/>

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧表（本物件譲渡及び同日付新規物件取得後）

地域	物件名称	取得(予定)価格 ^(注) (千円)	比率 ^(注) (%)	取得日
東京経済圏	KDX代官山レジデンス	4,700,000	3.2	平成24年5月1日
	KDX代々木レジデンス	1,320,000	0.9	平成24年5月1日
	KDX大伝馬レジデンス	1,775,000	1.2	平成24年5月1日
	KDX岩本町レジデンス	822,000	0.6	平成24年5月1日
	KDX文京千石レジデンス	1,488,000	1.0	平成24年5月1日
	KDX吾妻橋レジデンス	650,000	0.4	平成24年5月1日
	KDX志村坂上レジデンス	2,830,000	1.9	平成24年5月1日
	コスモハイム元住吉(底地)	1,750,000	1.2	平成24年4月26日
	KDX武蔵中原レジデンス	637,000	0.4	平成24年5月1日
	KDX千葉中央レジデンス	1,480,000	1.0	平成24年5月1日
	KDX川口幸町レジデンス	1,150,000	0.8	平成24年5月1日
	KDXレジデンス白金I	3,000,000	2.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金III	2,900,000	2.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス白金II	2,800,000	1.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南青山	2,230,000	1.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス南麻布	2,080,000	1.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス芝公園	1,781,000	1.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス麻布イースト	1,560,000	1.1	平成25年8月7日
	KDXレジデンス高輪	770,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西原	1,450,000	1.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス代官山II	730,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス千駄ヶ谷	650,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋水天宮	3,240,000	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス日本橋箱崎	1,147,000	0.8	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東新宿	3,270,000	2.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス四谷	2,260,000	1.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西新宿	1,000,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス神楽坂	720,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス二子玉川	1,250,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス駒沢公園	920,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宿	760,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス用賀	700,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス下馬	600,000	0.4	平成25年8月7日
	ラフィネ南馬込	1,250,000	0.9	平成25年8月7日
KDXレジデンス雪谷大塚	1,050,000	0.7	平成25年8月7日	
KDXレジデンス田園調布	1,000,000	0.7	平成25年8月7日	
KDXレジデンス多摩川	776,000	0.5	平成25年8月7日	
KDXレジデンス門前仲町	773,000	0.5	平成25年8月7日	

東京経済圏	KDXレジデンス御徒町	850,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス元浅草	800,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス板橋本町	620,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス小豆沢	550,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東武練馬	420,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス横浜関内	800,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス宮前平	999,000	0.7	平成25年8月7日
	KDXレジデンス町田	1,800,000	1.2	平成25年8月7日
	KDXレジデンス錦糸町	1,350,000	0.9	平成26年3月28日
	KDXレジデンス日本橋浜町	996,000	0.7	平成26年8月7日
	KDXレジデンス日本橋人形町	530,000	0.4	平成26年8月7日
	KDXレジデンス自由が丘	1,268,000	0.9	平成26年8月7日
	KDXレジデンス戸越	3,745,000	2.6	平成26年8月7日
	KDXレジデンス品川シーサイド	2,593,000	1.8	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大島	1,857,000	1.3	平成26年8月7日
	KDXレジデンス大山	2,679,000	1.8	平成26年8月7日
	KDXレジデンス半蔵門	4,832,000	3.3	平成27年2月5日
	ビーサイト秋葉原	850,000	0.6	平成27年2月5日
	ビュロー神楽坂	1,360,000	0.9	平成27年2月5日
	KDXレジデンス千駄木	2,200,000	1.5	平成27年2月5日
	KDXレジデンス成城	1,400,000	1.0	平成27年2月5日
	KDXレジデンス秋葉原	1,250,000	0.9	平成27年2月5日
	KDXレジデンス入谷	1,062,000	0.7	平成27年2月5日
	KDXレジデンス立川	3,026,200	2.1	平成27年2月5日
	KDXレジデンス鶴見	1,050,000	0.7	平成27年2月5日
	KDXレジデンス森下千歳	1,100,000	0.8	平成27年6月1日
64物件 小計	99,256,200	68.0		
地方経済圏	KDX豊平三条レジデンス	582,500	0.4	平成24年5月1日
	KDX定禅寺通レジデンス	1,015,000	0.7	平成24年5月1日
	KDX泉レジデンス	1,120,000	0.8	平成24年5月1日
	KDX千早レジデンス	1,080,000	0.7	平成24年5月1日
	KDX堺筋本町レジデンス	2,910,000	2.0	平成24年5月1日
	KDX新町レジデンス	1,015,000	0.7	平成24年5月1日
	KDX宝塚レジデンス	1,510,000	1.0	平成24年5月1日
	KDX清水レジデンス	1,680,000	1.2	平成24年5月1日
	KDXレジデンス大通公園	765,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス菊水四条	830,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス豊平公園	445,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス上杉	700,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス一番町	530,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス勾当台	520,000	0.4	平成25年8月7日

地方経済圏	KDXレジデンス泉中央	480,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜I	2,350,000	1.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス東桜II	900,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス熱田神宮	840,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西大路	813,000	0.6	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西院	440,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス難波	1,410,000	1.0	平成25年8月7日
	KDXレジデンス難波南	1,350,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス新大阪	510,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス茨木I・II	1,275,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス豊中南	740,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス守口	551,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス三宮	1,080,000	0.7	平成25年8月7日
	芦屋ロイヤルホームズ	1,360,000	0.9	平成25年8月7日
	KDXレジデンス舟入幸町	588,000	0.4	平成25年8月7日
	KDXレジデンス天神東II	680,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス天神東I	370,000	0.3	平成25年8月7日
	KDXレジデンス西公園	763,000	0.5	平成25年8月7日
	KDXレジデンス平尾浄水町	760,000	0.5	平成25年8月7日
	メロディーハイム御殿山	400,000	0.3	平成26年8月7日
	レオパレスFlat 新栄	3,500,000	2.4	平成26年11月28日
	KDXレジデンス甲南山手	973,000	0.7	平成26年11月14日
	KDXレジデンス本町橋	3,201,000	2.2	平成26年12月18日
	KDXレジデンス南草津	1,974,666	1.4	平成27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	3.2	平成27年2月5日
	39 物件 小計	46,617,462	32.0	
103 物件 総計	145,873,662	100.0		

投資 有価証券	合同会社ボヘミアン匿名組合出資持 分	130,000	-	平成27年3月20日
	1 件 小計	130,000	-	

(注) 取得(予定)価格は千円未満を切り捨てて、また、比率は小数第2位以下を四捨五入して記載しています。