

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 寺本 光
 問合せ先
 レジデンシャル・リート本部戦略企画責任者 長又 美智留
 TEL: 03-5157-6011

資産の取得完了に関するお知らせ(サニーライフ立川)

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	物件名称	所在地	取得資産の種類	取得価格 (千円) ^(注)
H-38	サニーライフ立川	東京都立川市	不動産	1,850,000

(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11月28日付「資産の取得(居住用施設2物件及びヘルスケア施設5物件)及び資産の譲渡(KDXレジデンス東桜Ⅱ)に関するお知らせ」をご覧ください。

また、建物の竣工に伴い、2023年1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 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 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

物件名称	サニーライフ立川
鑑定評価額	1,960,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2023 年 1 月 31 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,960,000,000	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	1,970,000,000	賃貸借契約等に基づく純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	非開示	
潜在総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	9,675,000	
維持管理費	150,000	定期調査費用等を計上
水道光熱費	0	賃貸借契約に基づき、賃借人負担であるため非計上
修繕費	684,000	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	1,200,000	契約条件に基づく報酬額、類似不動産の報酬額等を参考に査定
テナント募集費用等	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上
公租公課	7,509,000	令和 4 年度土地評価額、建物再調達原価等に基づいて査定
損害保険料	132,000	保険契約及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	80,183,000	
(4)一時金の運用益	374,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,660,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	78,897,000	
(7)還元利回り	4.0%	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	1,940,000,000	
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	4.1%	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	1,940,000,000	
土地比率	63.6%	
建物比率	36.4%	

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)÷取得価格)

鑑定NOI利回り(小数第2位を四捨五入)	4.3%
----------------------	------

(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 取得資産の外観写真及び地図

