

2024年10月24日

各 位

不動産投資信託証券発行者
 KDX 不動産投資法人
 代表者名 執行役員 桃井 洋聡
 (コード番号 8972)

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 浅野 晃弘
 問合せ先
 上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
 TEL: 03-5157-6010

国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(KDX 門前仲町ビル及びKDX 北浜ビル)

KDX不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する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、下記の資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

以下、各々の譲渡予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本2物件」といいます。

記

1. 本譲渡の概要

物件番号	用途	物件名称	譲渡予定価格 ^(注1) (百万円)	想定帳簿価額 ^(注2) (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価額 との差額 ^(注3) (百万円)	媒介の有無
A1019	オフィス	KDX門前仲町ビル	1,600	1,198	401	有
A2005	ビル	KDX北浜ビル	1,660	1,940	△280	有

- (1) 売買契約締結日 : 2024年10月24日
- (2) 譲渡予定日 : 2024年10月31日(KDX 門前仲町ビル)
: 2025年3月4日(KDX 北浜ビル)
- (3) 譲渡先 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡代金の使途 : 手元資金
- (5) 決済方法 : 譲渡時一括決済

(注1) 信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買価格(譲渡経費、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除きます。)について記載しています。また、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 譲渡予定日の想定帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算定された参考数値であり譲渡損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人の運用方針に即した新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性等を総合的に勘案し、将来的な収益性の低下等を見据えた売却によるポートフォリオの入替えを実施することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

本譲渡の理由は、以下のとおりです。

(1) KDX 門前仲町ビル

本物件は、竣工から 38 年が経過した、ポートフォリオの中では相対的に小規模なオフィスビルです。日本橋・大手町・丸ノ内エリアへ東京メトロ東西線で 2～3 駅という交通利便性の高さから、安定したオフィス需要が期待される点を評価し取得しましたが、従来より鑑定評価額が帳簿価格を下回る含み損を抱えており、平均賃料単価も取得時との比較で大幅に低下していることから、譲渡を検討してきました。今般、譲渡予定価格が、譲渡予定日における想定帳簿価額及び直近の鑑定評価額を大きく上回る水準であり、含み損の解消と不動産等売却益の確保が見込めることから、本物件のオフィスビルとしての競争力及び将来可能性等を総合的に勘案し、譲渡を決定しました。

(2) KDX 北浜ビル

本物件は、本投資法人が大阪市内に保有するオフィスビル 6 物件のうちの 1 つであり、竣工から 30 年が経過しています。ポートフォリオの中では含み損の割合^(注)が比較的高く、収益性が相対的に低い物件として位置づけられてきました。本物件の譲渡予定価格は譲渡予定日における想定帳簿価額を下回るものですが、直近の鑑定評価額は上回っており、テナントとの賃貸借の推移や周辺の賃貸市場の動向、将来的なキャッシュ・フローの推移を見込んだ実勢価格として適正な水準であると判断しています。KDX 門前仲町ビルの不動産等売却益により本物件の不動産等売却損を相殺しつつ、ポートフォリオの含み損益の改善が可能なこと等から、譲渡を決定しました。

(注)帳簿価額に対する鑑定評価額と帳簿価額の差額の割合です。

3. 譲渡予定資産の概要

以下の表は、譲渡予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2024 年 9 月末日現在の状況を記載しています。

- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地)を記載しています(なお、住居表示がないものに関する個別の注記を省略しています。)
- ・ 「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及び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。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、そのため実際に適用される建蔽率と異なる場合があります。また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・ 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ・ 「地震 PML 値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が 2024 年 4 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。
- ・ 「マスターリース会社」は、物件についてマスターリース契約を締結している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。
- ・ 「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「賃料保証型」と記載しています。また賃料が変動す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「賃料変動型」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いない場合については「ー」と記載しています。
- ・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント契約を締結している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。
- ・ 「テナント総数」は、賃借人の数を記載しており、同一の賃借人が複数の区画を賃借している又は賃借予定である場合、当該賃借人を 1 件として計算しています。マスターリース会社が賃借人等との間でパススルー型マスターリース契約を締結している又は締結予定である場合には、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積(各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、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。

- 「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスターリース契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- 「稼働率の推移」には、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 2 位を四捨五入して記載しています。2024 年 9 月末日現在から過去 5 年間の各年 9 月末時点の数値を記載しています。
- 「月額賃料」は、テナントとの間で締結されている賃貸借契約（ただし、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。）に規定する月額固定賃料（共益費含みます。）（消費税別）の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「敷金・保証金」は、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金（敷引がある場合には敷引後の金額）及び保証金の残高の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

(1) KDX門前仲町ビル

物件名称	KDX門前仲町ビル				
特定資産の種類	不動産				
信託受託者	-				
信託期間	-				
所在地	東京都江東区牡丹一丁目 14 番 1 号				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	580.99 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%			
建物	容積率	500%			
	所有形態	所有権			
	延床面積	2,668.91 m ²			
	竣工年月日	1986 年 9 月 18 日			
	用途	事務所・店舗			
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
地震 PML 値	6.4%				
取得価格	1,400 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	1,160 百万円			
	価格時点	2024 年 4 月 30 日			
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
	概要	後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。			
担保設定の有無	なし				
マスターリース会社	-				
マスターリース種別	-				
プロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社				
テナントの内容					
テナント総数	6				
賃貸可能面積	2,008.74 m ²				
賃貸面積	2,008.74 m ²				
稼働率の推移	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
月額賃料及び共益費（消費税等別）	6,805 千円				
敷金・保証金	49,638 千円				
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

(2) KDX北浜ビル

物件名称	KDX北浜ビル				
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 8 月 31 日から 2025 年 8 月 1 日				
所在地	大阪府大阪府中央区平野町二丁目 1 番 14 号				

土地	所有形態	所有権及び借地権 ^{(注1)(注2)}				
	敷地面積	751.92 m ² ^{(注1)(注2)}				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	800%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	4,652.96 m ²				
	竣工年月日	1994年7月8日				
	用途	事務所・倉庫・駐車場				
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 10階建				
地震 PML 値		2.3%				
取得価格		2,220 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	1,640 百万円				
	価格時点	2024年4月30日				
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所				
	概要	後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。				
担保設定の有無		なし				
マスターリース会社		本投資法人				
マスターリース種別		パススルー				
プロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社				
テナントの内容						
テナント総数		14				
賃貸可能面積		4,015.20 m ²				
賃貸面積		4,015.20 m ²				
稼働率の推移		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		100.0%	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%
月額賃料及び共益費(消費税等別)		11,607 千円				
敷金・保証金		109,678 千円				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	<p>(注1)本物件土地全体の面積を記載しています。なお、本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・210.17 m²:信託受託者が土地を所有 ・541.75 m²:信託受託者が土地を賃借(借地契約に記載の面積) <p>(注2)本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借地期間:2006年7月26日から2038年7月25日まで ・賃料、賃料改定、敷金、保証金:借地権設定者の承諾を得られていないため非開示 					

4. 譲渡先の概要

本2物件の各譲渡契約先は、いずれも国内の一般事業会社です。なお、各相手方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ています。なお、本投資法人・本資産運用会社と各相手方との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、各相手方は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場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。

5. 媒介の概要

本2物件の各媒介業者は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場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。

6. 利害関係人等との取引

本 2 物件の譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

7. 本譲渡の日程

本譲渡決定日 本譲渡売買契約締結日	2024 年 10 月 24 日
売買代金決済日及び譲渡日 KDX 門前仲町ビル KDX 北浜ビル	2024 年 10 月 31 日(予定) 2025 年 3 月 4 日(予定) ^(注)

(注)KDX 北浜ビルの譲渡は、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。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、10%とされています。

8. 今後の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は 120 百万円となりますが、運用状況に与える影響は軽微であり、2024 年 10 月期(2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日)及び 2025 年 4 月期(2024 年 11 月 1 日～2025 年 4 月 30 日)の運用状況の予想についての修正はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX 門前仲町ビル
鑑定評価額	1,160,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,160,000,000	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	1,210,000,000	
(1) 運営収益	96,811,623	
可能総収益	101,600,100	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室損失等	4,788,477	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
(2) 運営費用	32,817,028	
維持管理費	5,833,000	実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	13,869,000	過去の実績額に基づき、類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定
修繕費	3,116,667	ERの12年間平均修繕費に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行って査定
PM フィー	1,672,729	類似不動産の PM 料率に基づき、標準的な PM 料率を査定
テナント募集費用等	545,342	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	7,347,300	2023 年度税額資料等に基づき査定
損害保険料	132,990	保険料実績額に基づき、類似不動産の保険料等による検証を行って査定
その他費用	300,000	過去の実績額に基づき査定
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	63,994,595	
(4) 一時金の運用益	518,590	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	11,376,942	ER の 12 年間平均更新費に基づき、類似不動産の更新費の水準等による検証を行って査定した額に、CM フィーを加算
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	53,136,243	
(7) 還元利回り	4.4%	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	1,140,000,000	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	985,000,000	
土地比率	87.4%	
建物比率	12.6%	

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

物件名称	KDX 北浜ビル
鑑定評価額	1,640,000,000
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年4月30日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,640,000,000	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	1,640,000,000	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	145,365,000	
可能総収益	152,032,000	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を前提に査定
空室損失等	6,667,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	58,182,000	
維持管理費	10,076,000	過年度の実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定
水道光熱費	19,400,000	過年度の実績額、類似不動産の水道光熱費、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	5,228,000	過年度の実績額、今後の管理運営計画、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	2,065,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	738,000	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	9,430,000	2024年度課税標準額等に基づき、負担調整措置等の内容を勘案して計上
損害保険料	245,000	保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して査定
その他費用	11,000,000	地代等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	87,183,000	
(4) 一時金の運用益	962,000	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	12,690,000	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、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))	75,455,000	
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,640,000,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	1,870,000,000	
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	

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

以上

<添付資料>

- 参考資料 本譲渡後のポートフォリオの状況

※本投資法人のウェブサイト:<https://www.kdx-reit.com/>

参考資料 本譲渡後のポートフォリオの状況

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 ^(注) (%)
オフィスビル	91	426,376	35.7
居住用施設	144	323,074	27.0
商業施設	61	287,421	24.0
物流施設	13	26,262	2.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	40	83,768	7.0
ポートフォリオの合計	354	1,195,542	100.0

(注)投資比率は、取得価格の合計に対する用途毎の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。