

2025年2月27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の譲渡に関するお知らせ (KDX 東品川ビル)

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。また、譲渡予定資産を「本物件」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
A1038	オフィスビル	KDX東品川ビル	5,570	4,462	1,107	無

- (1) 売買契約締結日 :2025年2月27日
- (2) 譲渡予定日 :2025年5月16日
- (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 :自己資金
- (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不動産等売却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、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。

本物件は、東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド駅」及び京浜急行「青物横丁」駅から徒歩圏内に位置し、竣工から32年が経過した中規模オフィスビルです。複数路線利用可能かつ車両でのアクセス性にも優れている点

や、基準階面積約 480 坪と大型テナントの誘致も対応可能な点等を評価し取得しましたが、近年は周辺競合ビルも多くの空室を抱える状況が続いており、本物件の平均賃料単価も取得時と比べ大幅に低下しています。現状、ポートフォリオの中でも収益性が相対的に低い物件として位置づけられており、稼働やマーケットニーズの観点から将来的な利回りの改善も見込みづらいことから、譲渡を検討してきました。

本譲渡によりポートフォリオの利回り改善が期待できることに加え、今般、譲渡先との間で合意した譲渡予定価格は、想定帳簿価額及び直近の鑑定評価額を上回る水準であり、不動産等売却益の確保も見込めることから、本譲渡を決定しました。

3. 本譲渡資産の内容

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、2025 年 1 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一所在地)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 12 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貸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。2025年1月末日現在から過去5年間の各年1月末時点の数値を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費(消費税別)」は、テナントとの間で締結されている賃貸借契約(ただし、倉庫及び駐車場等その他収入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。

譲渡予定資産

物件名称		KDX 東品川ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間		1991年3月20日から2030年8月1日				
所在地		東京都品川区東品川四丁目10番13号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	3,115.45 m ²				
	用途地域	準工業地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	10,138.65 m ²				
	竣工年月日	1993年1月8日				
	用途	事務所				
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建				
地震PML値		8.1%				
取得価格		4,590百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	4,860百万円				
	価格時点	2024年10月31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		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	8				
	賃貸可能面積	7,118.43 m ²				
	賃貸面積	6,348.21 m ²				
稼働率		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
		100.0%	100.0%	100.0%	76.6%	89.2%
月額賃料及び共益費(消費税別)		20,950千円				
敷金・保証金		210,253千円				
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。				

4. 譲渡先の概要

譲渡先である国内の一般事業会社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・本資産運用会社と当該譲渡先の間には、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、譲渡先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。)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

本譲渡に係る取引に媒介はありません。

6. 利害関係人等との取引

本資産の譲渡に関連し、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	2025年2月27日
譲渡代金決済日及び譲渡日	2025年5月16日(予定) ^(注)

(注) 本取得は、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1,107百万円となり、不動産等売却益が発生する見込みですが、運用状況に与える影響は軽微であり、2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)の運用状況の予想についての修正はありません。なお、当該不動産等売却益の取扱いも含めた2025年10月期の運用状況の予想については、2025年4月期の決算発表時に開示する予定です。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX 東品川ビル
鑑定評価額	4,860,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 10 月 31 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,860,000,000	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	4,990,000,000	
(1)運営収益	311,678,728	
可能総収益	328,024,640	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	16,345,912	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	102,279,933	
維持管理費	20,155,075	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	29,458,000	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	5,949,000	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	5,693,519	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	2,363,079	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	35,988,400	2024 年度税額資料等に基づき査定
損害保険料	672,860	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	2,000,000	過去の実績額に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	209,398,795	
(4)一時金の運用益	2,272,791	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	16,932,928	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))	194,738,658	
(7)還元利回り	3.9%	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	4,810,000,000	
割引率	3.7%	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	4,850,000,000	
土地比率	89.2%	
建物比率	10.8%	
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

2025年5月16日時点

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 ^(注) (%)
オフィスビル	88	417,622	35.1
居住用施設	135	317,014	26.6
商業施設	60	281,146	23.6
物流施設	14	38,662	3.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	41	87,498	7.3
ポートフォリオの合計	343	1,190,582	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。