

2025年8月22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 山本 晋
 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(レオパレス Flat 新栄)

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。

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
B2027	居住用施設	レオパレスFlat新栄	4,420	4,732	△312	無

- (1) 売買契約締結日 :2025年8月22日
- (2) 譲渡予定日 :2025年8月29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。

以下、譲渡予定資産を「本物件」といいます。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に即した新規物件の取得を進める一方で、運用する個別物件の現状の収益性や不動産マーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し、資産価値の増減等を総合的に勘案し、物件譲渡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、足許で相対的に賃貸需給環境が劣る名古屋エリアに所在し、竣工から20年以上が経過した居住用施

設です。旧ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人との合併時に当時の時価で承継した物件ですが、現在は含み損が生じています。テナントである賃貸管理事業者への一棟貸しを前提とした現在の物件仕様では、今後の賃貸市場の回復局面においても収益力の改善は限定的と想定される上、近い将来において資本的支出や修繕費等の増加も懸念されることから、譲渡を検討してきました。

本物件の譲渡予定価格は直近時点の鑑定評価額と同額となり、譲渡予定日における想定帳簿価額を下回るものですが、本物件の競争力及び将来可能性等を加味した実勢価格として適正な水準であると考えており、保有を継続するよりも今回譲渡することが本投資法人の中長期的利益に資するものと判断したため、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7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。
- ・ 「タイプ」には、主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプの分類を記載しています。

シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅)	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)	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。	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。	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。

- ・ 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2025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ない場合については「-」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。なお、居住用施設においては、マスターリース会社と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場合、テナント総数は1件として記載しています。
- 「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。
- 「賃貸可能戸数」は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。なお、店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。
- 「賃貸戸数」には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています(店舗等がある場合には、店舗等を含みます。)
- 「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7月末日現在から過去5年間の各年7月末時点の数値を記載しています。
- 「月額賃料及び共益費(消費税等別)」は、賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料及び共益費月額(税金、駐車場使用料及びビラクルーム代を含みません。)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		レオパレス Flat 新栄
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		2024年12月20日から2034年12月31日
所在地		愛知県名古屋市中区新栄一丁目5番31号
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,161.52 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%/500%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	11,589.95 m ²
	竣工年月日	2004年11月15日
	用途	共同住宅・店舗
	タイプ	シングルタイプ
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 21 階建
地震 PML 値		1.2%
取得価格		4,730 百万円
鑑定評価	鑑定評価額	4,420 百万円
	価格時点	2025年4月30日

	評価会社	JLL 森井鑑定株式会社				
	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		株式会社レオパレス 21				
マスターリース種別		賃料保証型				
プロパティ・マネジメント会社		株式会社レオパレス 21				
テナントの内容						
テナント総数		1				
賃貸可能面積		11,589.95 m ²				
賃貸面積		11,589.95 m ²				
賃貸可能戸数		274				
賃貸戸数		274				
稼働率の推移		2021年	2022年	2023年	2024年	2025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)		18,200 千円				
敷金・保証金		-				
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

譲渡先である国内法人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、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 売買契約締結日	2025年8月22日
譲渡代金決済日及び譲渡日	2025年8月29日(予定)

8. 今後の見通し

本譲渡により不動産等売却損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、かつ内部留保の取崩しによる分配金マネジメントも可能なため、2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)及び2026年4月期(2025年11月1日～2026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	レオパレス Flat 新栄
鑑定評価額	4,420,000,000 円
鑑定評価機関	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 4 月 30 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,420,000,000	DCF 法による価格を重視し直接還元法による価格を比較考量して決定
直接還元法による価格	4,580,000,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	254,084,845	
可能総収益	276,336,468	中長期の安定的な賃料に賃貸可能面積を乗じて査定
空室損失等	22,251,623	対象不動産の稼働状況、市場の空室率の水準及び将来の動向、募集条件、対象不動産の競争力等を考慮して査定
(2)運営費用	63,241,383	
維持管理費	16,266,822	類似不動産の一般的な水準を参考に査定
水道光熱費	3,253,364	類似不動産の一般的な水準を参考に査定
修繕費	10,497,443	ER 記載の修繕費を妥当と判断し計上 併せて共同住宅部分のテナント入替に伴う軽微な修繕費等を原状回復費として査定のうえ計上
PM フィー	6,352,121	類似不動産の一般的な水準を参考に査定
テナント募集費用等	6,746,671	テナントの入替に伴い毎年予測される新規入居面積と新規賃料及び稼働率から査定
公租公課	18,017,709	固定資産税実績値に基づき、今後の固定資産税の評価替えで予測し得る増減率を考慮して査定
損害保険料	1,207,253	依頼者から入手した損害保険料を妥当と判断し、計上
その他費用	900,000	依頼者から入手した PM レポートの実績値等から査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	190,843,462	
(4)一時金の運用益	319,430	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	12,681,900	ER 記載の更新費を妥当と判断し査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	178,480,992	
(7)還元利回り	3.9%	対象不動産の立地・画地条件、建物スペック、賃貸形式、契約条件、テナントの質、権利の態様等による競争力の程度、純収益の変動予測を考慮のうえ査定
DCF法による価格	4,350,000,000	
割引率	3.8%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味する方法等により査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ、査定
積算価格	3,660,000,000	
土地比率	80%	
建物比率	20%	
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	特になし	

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8月29日

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 ^(注) (%)
オフィスビル	88	417,622	35.4
居住用施設	134	312,284	26.4
商業施設	59	275,316	23.3
物流施設	13	37,622	3.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	42	89,278	7.6
ポートフォリオの合計	341	1,180,762	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。