

各位

不動産投資信託証券発行者
 ケネディクス商業リート投資法人
 代表者名 執行役員 浅野 晃弘
 (コード番号 3453)

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 田島 正彦
 問合せ先
 商業リート本部 企画部長 野畑 光一郎
 TEL:03-5157-6013

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (ソラプラザ)

ケネディクス商業リート投資法人（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、お知らせします。なお、当該資産は、投資信託及び投資法人に関する法律（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「商業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する者に対する譲渡となります。

記

1. 譲渡の概要

- (1) 譲渡予定資産 : 不動産を信託財産とする信託の受益権（以下「本受益権」といいます。）
- (2) 物件名称 : ソラプラザ（以下「本物件」といいます。）
- (3) 譲渡予定価格（注） : 合計5,980百万円（本受益権をそれぞれ準共有持分の形式（準共有持分49%及び準共有持分51%）で2回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。）
 ①2,930.2百万円（準共有持分49%）
 ②3,049.8百万円（準共有持分51%）
- (4) 帳簿価額 : 5,595百万円
 （2018年9月期末の帳簿価額。百万円未満を切り捨てて記載しています。）
- (5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 : 合計384百万円
 （譲渡予定価格と2018年9月期末の帳簿価額の差額として算定された参考数値であり売却損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。）
- (6) 譲渡先 : 合同会社KRF74
- (7) 売買契約締結日 : 2018年11月14日
- (8) 譲渡予定日 : ①2018年12月21日（準共有持分49%）
 ②2019年4月5日（準共有持分51%）
- (9) 譲渡代金の使途 : 手元資金として、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等の一部に充当
- (10) 決済方法 : 譲渡時一括決済
- (11) 譲渡先の選定 : 複数の購入検討者の中から価格及び売買条件等の検証を経て決定しました。

（注）譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、投資主価値向上に向け、投資主への還元策、ポートフォリオの構築方針、不動産マーケット動向、個別物件の特性等を総合的に勘案し、本投資法人の運用方針に即して本物件の譲渡を決定しています。

本物件は、本日現在、株式会社大塚家具へ一括して賃貸していますが、本資産運用会社では、当該テナントのおかれた状況や賃貸借契約条件等の諸条件を踏まえ、将来発生しうるリスク要因やその影響について慎重に検証を行ってきました。更に、本物件の2018年9月期（第7期）時点での償却後NOI利回りが3.5%と、ポートフォリオ平均償却後NOI利回り4.4%を下回っている点も踏まえ、本物件をポートフォリオ入替の対象とした場合の影響についての検証も行ってきました。

その結果、好調な不動産売買マーケットに鑑み、現時点で本物件の譲渡を行い、将来発生しうるリスクを回避し、譲渡により得られた資金の活用により他の生活密着型商業施設又は消費地配送型物流施設の取得に努めることでポートフォリオの質及び収益性の改善を図ることが望ましいという結論に至りました。

なお、本物件の譲渡に関しては、複数の譲渡先候補の中から、帳簿価格や直近の不動産鑑定評価額を上回る価格での譲渡が見込め、また決済の確度が高いと判断したことから、スポンサーであるケネディクス株式会社が組成した特別目的会社への譲渡を決定しました。また、本投資法人は、本物件の譲渡により得られた資金により資産の取得に努めますが、入替資産の取得可能性や想定される取得スケジュールに鑑み、本物件の譲渡による賃貸事業収益の低下が本投資法人の業績に与える影響も勘案して、譲渡先と協議の上、本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で2回に分けて譲渡することとしました。

3. 譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	ソラプラザ（準共有持分 49%及び準共有持分 51%）（注1）	
物 件 タ イ プ（注2）	都市駅前型	
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	
所 在 地	宮城県仙台市青葉区花京院一丁目2番15号	
土 地	所 有 形 態	所有権の共有持分（敷地権割合 51.3%）
	敷 地 面 積	3,694.05 m ² （注3）
	用 途 地 域	商業地域
	指 定 建 ぺ い 率	70%
	指 定 容 積 率	700%（一部 600%）
主 たる 建 物	所 有 形 態	区分所有権
	延 床 面 積	24,768.42 m ² （注4）
	竣 工 日	2009年9月7日
	用 途	店舗（専有部分）
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造陸屋根15階建（注5）
取 得 価 格	5,720 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	5,960 百万円（2018年9月30日）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ント の 内 容	（2018年9月30日時点）	
	テ ナ ント の 総 数	1
	年 間 賃 料 の 総 額	非開示（注6）
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示（注6）
	総 賃 貸 面 積	非開示（注6）
	総 賃 貸 可 能 面 積	非開示（注6）
	稼 働 率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

その他	<p>(注1) 本投資法人は、本受益権について、譲渡先との間で、本受益権の準共有持分（持分割合 49%）について 2018 年 12 月 21 日を、本受益権の準共有持分（持分割合 51%）について 2019 年 4 月 5 日を、それぞれ譲渡実行日とする、信託受益権売買契約を締結します。当該信託受益権売買契約に基づき、本受益権の準共有持分（持分割合 49%）の譲渡が実施された場合、残る本受益権の準共有持分（持分割合 51%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、譲渡先との間で、本受益権を準共有することになります。そのため、本投資法人は、本受益権の準共有持分（持分割合 49%）の譲渡実行に際し、本投資法人、本資産運用会社、譲渡先及び信託受託者の間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と譲渡先との間の合意により変更される可能性があります。</p> <p>(注2) 生活密着型商業施設における、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）、SM（スーパーマーケット）、CSC（コミュニティショッピングセンター）、都市駅前型及び SS（スペシャリティストア）の 5 つのタイプの分類を記載しています。</p> <p>(注3) 本物件建物は区分所有建物であり、譲渡予定資産である専有部分の敷地権の割合は 100 万分の 51 万 2761 ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注4) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、譲渡予定資産である専有部分の延床面積は合計 12,372.60 m²です。）。</p> <p>(注5) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、譲渡予定資産である家屋番号花京院一丁目 239 番 301 の構造・階層は、鉄骨造 9 階建です。）。</p> <p>(注6) 賃借人より同意が得られていないことから非開示としています。</p>
-----	--

4. 譲渡先の概要

名 称	合同会社 KRF74
所 在 地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ベリンダ 職務執行者 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
資本金の額	1百万円
設立年月日	2018年10月12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が基金の拠出者である一般社団法人が譲渡先の全出資持分を保有しています。また、譲渡先を営業者とする匿名組合出資持分について、ケネディクス株式会社がその全てを保有しています。
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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と譲渡先の関係者及び関係会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、ケネディクス株式会社の100%子会社であるケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社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。
関連当事者等への該当状況	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「商業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。

※2018年10月18日現在

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 利害関係人等との取引

本投資法人は、本物件の譲渡に関連し、利害関係人等若しくは利害関係者又は本資産運用会社との間で下記の取引を行う予定です。

本資産運用会社は、「商業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承認を得た上で、商業リート本部運用委員会において承認を決議しています。

① 資産の譲渡

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「商業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。譲渡先の概要は、前記「4. 譲渡先の概要」に記載のとおりです。

② プロパティ・マネジメント契約の一部変更

本物件のプロパティ・マネジメント業務は、本投資法人が本受益権の準共有持分を保有し続ける間、本資産運用会社が継続して実施する予定です。そのため、本投資法人は、本受益権の準共有持分（持分割合49%）の譲渡日において、譲渡先、信託受託者及び本資産運用会社との間で、本日現在締結されている本物件のプロパティ・マネジメント契約を一部変更する旨の覚書を締結する予定です（なお、本資産運用会社に支払われる賃貸管理業務報酬と工事管理報酬の総額には変更ありませんが、本受益権の準共有持分（持分割合49%）の譲渡後は、本投資法人は、かかる報酬のうち、本投資法人が保有する本受益権の準共有持分（持分割合51%）の割合に応じた金額のみを負担することになります。）。

7. 譲渡の日程

譲渡決定日、売買契約締結日	2018年11月14日
本受益権の準共有持分（持分割合49%）売買代金受領日、物件譲渡日	2018年12月21日（予定）（注）
本受益権の準共有持分（持分割合51%）売買代金受領日、物件譲渡日	2019年4月5日（予定）（注）

（注）本物件の譲渡における信託受益権売買契約（以下「本売買契約」といいます。）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」に規定される本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。本売買契約においては、本投資法人又は相手方の責めに帰すべき事由に基づき本売買契約が解除された場合には、帰責事由のある当事者は、かかる解除の違約金として売買対象である不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）のかかる解除の時点における未払分の金額の20%相当額を違約金として支払うことになっています。ただし、本売買契約に基づく譲渡予定資産の売買では、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、上記の違約金の負担が生じる可能性は低く、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと、本投資法人は判断しています。

8. 今後の見通し

本物件の譲渡に伴い、2019年3月期に175百万円及び2019年9月期に197百万円の譲渡益が計上される見込みです。本物件の譲渡による業績への影響は2019年3月期（2018年10月1日～2019年3月31日）及び2019年9月期（2019年4月1日～2019年9月30日）にかかるものであり、運用状況の予想については、本日公表の「2018年9月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	5,960,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年9月30日	
	項目	内容
収益価格	5,960,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行

			って査定。
	直接還元法による価格	6,000,000,000 円	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 (ア) - イ)	非開示 (注)	
	ア) 可能総収益	非開示 (注)	
	イ) 空室損失等	0 円	
	(2) 運営費用	非開示 (注)	
	維持管理費	非開示 (注)	
	水道光熱費	0 円	賃借人負担であるため計上しない。
	修繕費	非開示 (注)	
	PM フィー	3,600,000 円	PM 業務予定料率に基づき、類似不動産の PM 料率による検証の上査定。
	テナント募集費用等	0 円	テナント募集費用の計上は不要と判断した。
	公租公課	非開示 (注)	
	損害保険料	非開示 (注)	
	その他費用	0 円	その他費用として計上する特段の費用はない。
	(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	286,579,000 円	
	(4) 一時金の運用益	2,884,000 円	
	(5) 資本的支出	1,558,000 円	
	(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	287,905,000 円	
	(7) 還元利回り	4.8%	
	DCF 法による価格	5,910,000,000 円	
	割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味することにより査定。
	最終還元利回り	5.0%	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、市場性等を勘案の上査定。
	積算価格	4,470,000,000 円	
	土地比率	64.6%	
	建物比率	35.4%	
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	対象不動産の存する花京院地区は、JR「仙台」駅へのアクセスに優れ、顧客を吸引するには恵まれた立地条件を有している。建物品等、設備水準などは概ね標準的である。区分所有建物及びその敷地であるため、権利行使（修繕・維持管理等）に一定の制約を受けるため、流動性の観点から市場性がやや劣る。また、賃貸面積及び賃料収入の全てを特定の賃借人が占めていること及び対象不動産の現行賃料は新規賃料に対して割高な水準にあり、キャッシュフローの変動リスクがある。 以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。		

(注) 上記直接還元法による価格の (1) 及び (2) において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、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本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目

を除き、非開示としています。

以上

*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：<https://www.krr-reit.com/>

<添付資料>

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件譲渡後）

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件譲渡後）

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
T-1	CSC	フルルガーデン八千代	千葉県八千代市	2015年 2月10日	14,848	15,200	7.2
T-2	都市駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	2015年 2月10日	8,063	9,410	3.9
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	2015年 2月10日	5,850	6,710	2.8
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	2015年 2月10日	5,390	6,360	2.6
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	2015年 2月10日 (注5)	4,470	5,050	2.2
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	2015年 2月10日	4,000	4,350	1.9
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,840	1.7
T-8	SS	スポーツクラブ ルネサンス富士見台	東京都練馬区	2015年 2月10日	2,586	2,760	1.2
T-9	NSC	スーパービバホーム岩槻店 (底地)	埼玉県さいたま市岩槻区	2015年 10月2日	4,815	5,510	2.3
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	2015年 10月2日	3,169	3,510	1.5
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	2015年 10月2日	3,000	3,050	1.4
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	2015年 10月2日	1,700	1,770	0.8
T-13	SM	いなげや横浜南本宿店(底地)	神奈川県横浜市旭区	2015年 10月2日	1,442	1,430	0.7
T-14	SM	グルメシティ千葉中央店	千葉県千葉市中央区	2015年 10月2日	760	792	0.4
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	2016年 4月21日	3,360	3,810	1.6
T-16	SS	セントラルウェルネスクラブ 長津田みなみ台	神奈川県横浜市緑区	2016年 4月20日	1,724	1,890	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	2016年 4月21日	1,450	1,520	0.7
T-18	NSC	戸塚深谷 ショッピングセンター(底地)	神奈川県横浜市戸塚区	2017年 4月19日	4,170	4,310	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	2017年 4月19日	3,416	3,510	1.6
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	2017年 5月18日	3,097	3,210	1.5
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	2017年 4月19日	2,820	2,830	1.4
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	2017年 4月19日	1,880	1,970	0.9
T-23	SM	オオゼキときわ台店	東京都板橋区	2018年 2月13日	1,263	1,350	0.6
T-24	SS	ユナミスポーツクラブ渋谷	東京都渋谷区	2018年 4月27日	3,400	3,420	1.6

物件 番号	物件 タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 年月日	取得 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
0-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	2015年 2月10日	8,389	9,370	4.0
0-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区	2015年 2月10日	2,685	3,150	1.3
0-3	NSC	ピアゴ・カーマホームセンター 近江八幡店	滋賀県近江八幡市	2015年 2月10日	2,140	2,470	1.0
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	2015年 4月16日	11,000	11,500	5.3
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,040	3.2
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,790	3.1
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	2015年 10月2日	1,280	1,330	0.6
0-8	SS	ウエルシア岸和田加守店 (底地)	大阪府岸和田市	2015年 10月2日	487	488	0.2
0-9	SM	ライフ西天下茶屋店	大阪府大阪市西成区	2016年 1月21日	1,505	1,690	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	2016年 4月21日	3,723	3,950	1.8
N-1	SS	カーマホームセンター 中川富田店(底地)	愛知県名古屋市中川区	2015年 2月10日	2,311	2,700	1.1
N-2	NSC	パロー一宮西店	愛知県一宮市	2015年 2月10日	2,174	2,330	1.0
N-4	SS	ホームセンター コーナン砂田橋店	愛知県名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,290	3.4
N-5	SS	ケーズデンキ新守山店(底地)	愛知県名古屋市守山区	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.7
N-6	NSC	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	2017年 8月1日	7,911	7,950	3.8
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	2015年 2月10日	1,497	1,620	0.7
F-2	SS	ラウンドワンスタジアム 博多・半道橋店	福岡県福岡市博多区	2017年 4月19日	5,020	5,500	2.4
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	2017年 4月19日	1,515	1,720	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注6)	10,046	11,700	4.8
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	2015年 2月10日	1,469	1,580	0.7
R-3	SS	スーパースポーツゼビオ 青森中央店	青森県青森市	2015年 2月10日	898	938	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	2015年 10月2日	4,180	5,040	2.0
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	2015年 10月2日	3,252	3,340	1.6
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	2015年 10月2日	830	876	0.4
R-7	都市 駅前型	ソララプラザ	宮城県仙台市青葉区	2016年 4月21日	-	-	-
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	2016年 4月22日	4,010	4,350	1.9

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
R-9	NSC	西友楽市守谷店 (底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,230	2.0
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	2017年 4月27日	10,746	11,160 (注7)	5.2
R-11	SS	コストコホールセール札幌倉庫店	北海道札幌市清田区	2018年 5月31日	4,210	4,410	2.0
合計					207,177	229,484	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及びSS(スペシャリティストア)の5つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、各取得済資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金額(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。)(ただし、追加取得した増築部分がある保有資産については、追加取得した増築部分である建物の建築(増築)に係る工事請負契約及び建築設計・監理等業務委託契約等に記載されている代金額(経費及び税金等を含まず、百万円未満を切り捨てています。))を含みます。)を記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2018年9月30日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産に係る取得価格の合計に対して各取得済資産に係る取得価格が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 2015年11月26日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注7) 準共有持分(準共有持分割合90%)に相当する金額を記載しています。