

2024年1月15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 寺本 光
 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取得に関するお知らせ
(沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん)

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、下記の資産の取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん(以下「本物件」といいます。)の取得先は、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。)(以下「投信法」といいます。)第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の「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、本資産運用会社は、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、上場リート本部運用委員会における取引についての審議及び承認を得ています。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) ^(注1)	鑑定NOI利回り (%) ^(注2)	媒介の有無
E2001	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	沖縄県宜野湾市	22,000	4.9	無

- (1) 売買契約締結日 :2024年1月15日
 (2) 取得予定日 :2024年2月1日
 (3) 取得先 :後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 :借入金^(注3)及び自己資金
 (5) 決済方法 :取得日に全額支払
- (注1) 本物件に係る信託受益権売買契約に記載された売買価格(取得経費、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含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
 (注2) 「鑑定 NOI 利回り」は以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{鑑定 NOI 利回り} = \frac{\text{本物件に係る 2023 年 11 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI}}{\text{本物件の取得予定価格}}$$
 なお、「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益であり、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは、直接還元法によるNOIです。
 (注3) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、合併に続く間断のない成長戦略を実行し、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化を図ることを目的に、本取得を決定しました。

本投資法人として、インバウンド需要の拡大及び底堅い国内需要を捉え、成長が見込まれる宿泊施設を高い目利き力を活かして早期に取得するものであり、旗艦物件となる本物件は、賃貸借契約において変動賃料が組み込まれることから、インバウンド需要の拡大が予想される今後の状況においてアップサイドが期待できると本投資法人は判断しています。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

空港からのアクセスに優れた宜野湾市に所在する全室オーシャンビューのテラス付きリゾートホテルであり、近くに「沖縄コンベンションセンター」もあることから、リゾート需要に加え MICE^(注) 需要も取り込める宿泊施設

(注)「MICE」とは、「Meeting(企業等の会議)」、「Incentive Travel(企業等の行う報奨・研修旅行、インセンティブ旅行)」、「Convention(国際機関・団体、学会等が行う国際会議)」、「Exhibition/Event(展示会・見本市、イベント)」の頭文字からなる略称であり、これらのビジネスイベントの総称です。以下同じです。

(i) 立地

本物件は、那覇市街地から北部リゾートエリアを結ぶ動線上で最も那覇市街地へのアクセスに優れる立地にあり、那覇市から沖縄本島中北部へと延びる国道 58 号、国道 330 号等の幹線道路へのアクセスも良好です。また、国際会議やコンサートが開催可能な「沖縄コンベンションセンター」が徒歩圏内と、観光需要に加えリゾート MICE としても需要増加が期待できるエリアに位置しています。

(ii) 建物

本物件は、340 室の客室を有する 2022 年竣工の築浅リゾートホテルです。全室サンセットが臨めるオーシャンビューの仕様であり、100 m²のスイートルームのほか 33 m²～77 m²の様々な大きさのツインルームを中心に、4 名まで宿泊可能なファミリールーム、デラックスツイン等、多様な需要に応えられるルームタイプとなっています。施設としては、レストラン、大浴場、サウナ、フィットネスルーム等を備えており、14 階にはクラブフロア宿泊客専用のクラブラウンジ、インフィニティプールも備わっています。

観光需要のほかビジネス需要も見込まれる当該地域において、これらの仕様は顧客のニーズを十分に満たすものであると、本投資法人は判断しています。

3. 本物件の内容

物件名称	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん	
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	2022 年 3 月 31 日から 2044 年 2 月 29 日(予定)	
所在地(住居表示) ^(注 1)	沖縄県宜野湾市真志喜三丁目 28 番 1 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	8,000.00 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率 ^(注 2)	80%
	容積率 ^(注 2)	300%
建物	所有形態	所有権
	延床面積 ^(注 3)	24,719.21 m ²
	竣工年月日	2022 年 1 月 14 日
	用途	ホテル
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
地震 PML 値 ^(注 4)	4.4%	
取得予定価格	22,000 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	24,900 百万円
	価格時点	2023 年 11 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 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 ^(注5)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)
テナントの内容	
テナント総数 ^(注6)	1
テナント	株式会社西武・プリンスホテルズワールドワイド
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2022年1月14日から20年間
賃料改定	非開示 ^(注7)
契約更新	非開示 ^(注7)
中途契約	非開示 ^(注7)
賃貸可能面積 ^(注8)	29,210.96 m ²
賃貸面積 ^(注9)	29,210.96 m ²
客室数・店舗 ^(注10)	340室
稼働率 ^(注11)	100%
月額賃料及び共益費(消費税等別)	非開示 ^(注7) なお、賃料体系は以下のとおりです。 (①+②+③) ①固定賃料:非開示 ^(注7) ②変動賃料:GOP ^(注12) ×一定料率 ③インセンティブ賃料 ^(注13) : (GOP-設定額)×一定料率
敷金・保証金	非開示 ^(注7)
特記事項	該当事項はありません。

(注1)「所在地」は、住居表示を記載しています。

(注2)「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、実際に適用される建蔽率と異なる場合があり、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。

(注3)建物の「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。

(注4)「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2023年11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。

(注5)「プロパティ・マネジメント会社」は、物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し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。

(注6)「テナント総数」は、特に注記のない限り、エンドテナントの数を記載しています。

(注7)賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

(注8)「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積(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、賃貸借契約書を参照して記載しています。

(注9)「賃貸面積」は、特に注記のない限り、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。

(注10)「客室数・店舗」は、使用可能な客室の数及び店舗として使用可能な区画の数を記載しています。

(注11)「稼働率」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。

(注12)「GOP」とは、Gross Operating Profit(グロス・オペレーティング・プロフィット)の略称であり、本物件におけるホテル事業の営業利益として所定の計算方法で算出される金額をいいます。以下同じです。

(注13)インセンティブ賃料は、年間GOPが設定額に達した場合にのみ発生します。

4. 取得先の概要

名称	合同会社 KHF8
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KHF8 職務執行者 中津正憲
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	100万円
設立年月日	2022年1月5日
純資産	取得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	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
大株主及び持株比率	以下、資本関係に記載のとおりです。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
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(以下「KDX」といいます。)は、取得先の全出資持分を保有する一般社団法人の基金の拠出者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の100%親会社です。また、取得先を営業者とする匿名組合出資持分について、KDXが24.74%を、KDXの発行済株式の70%を保有する親会社であるSMFLみらいパートナーズ株式会社が75.26%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、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取得先の関係者及び関係会社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・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。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取得先の関係者及び関係会社には記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	取得先は、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す。

5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 KHF8	特別な利害関係にある者以外
本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係	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で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得時期	2022年3月31日	-
取得価格	現信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-

6. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得に係る取引は、上記のとおり、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」との取引に該当します。このため、本資産運用会社は、同規程その他の社内規則に則り、本物件の取得について、2024年1月15日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を得た上で、同日付開催の上場リート本部運用委員会において本物件の取得についての審議及び承認を得ています。

8. 本取得の日程

本取得決定日・本取得売買契約締結日	2024年1月15日
売買代金決済日及び取得日	2024年2月1日(予定)

9. 運用状況の見通し

本取得による業績への影響は軽微であり、2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び2024年10月期(2024年5月1日～2024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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん
鑑定評価額	24,900,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 11 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	24,900,000,000	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	25,700,000,000	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	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき計上
空室損失等	非開示 ^(注)	長期にわたりテナントに一棟貸しで賃貸することを前提としているため非計上
(2)運営費用	非開示 ^(注)	
維持管理費	非開示 ^(注)	一棟貸しでテナント負担としていることから非計上
水道光熱費	非開示 ^(注)	一棟貸しでテナント負担としていることから非計上
修繕費	非開示 ^(注)	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、計上
PM フィー	非開示 ^(注)	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	非開示 ^(注)	テナントの入替を想定しないことから非計上
公租公課	非開示 ^(注)	2023 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	非開示 ^(注)	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	非開示 ^(注)	その他雑費の予備費等について過年度実績額等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	1,076,452,529	
(4)一時金の運用益	非開示 ^(注)	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	25,295,840	類似不動産の更新費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CM フィーを考慮して計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	1,052,156,689	
(7)還元利回り	4.1%	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	24,500,000,000	
割引率	3.9%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	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	23,100,000,000	
土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	

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。
----------------------------	--

(注) 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事項を除き、非開示としています。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本物件の写真及び地図
- ・参考資料 2 本取得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 1 本物件の写真及び地図

【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本取得後のポートフォリオの状況

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	94	435,936	37.1
居住用施設	142	318,968	27.2
商業施設	61	284,866	24.3
物流施設	11	20,696	1.8
宿泊施設	4	30,930	2.6
ヘルスケア施設	39	82,417	7.0
ポートフォリオの合計	351	1,173,813	100.0

(注)投資比率は、取得(予定)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。