

2024年5月23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取得に関するお知らせ(コーナン新市店(底地))

KDX不動産投資法人(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、お知らせします。

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
C2032	コーナン新市店(底地)	広島県福山市	2,630	4.5	無

- (1) 売買契約締結日 :2024年5月23日
 (2) 取得予定日 :2024年5月29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)
 (5) 決済方法 :取得時一括決済
- (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。

$$\text{鑑定 NOI 利回り} = \frac{\text{本物件に係る 2024 年 3 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI}}{\text{本物件の取得予定価格}}$$
 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) 詳細については、本日付公表の「資産の借入れ(シリーズ 0014)に関するお知らせ」をご参照ください。

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。

本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

福山市北西部、東西交通の軸である山陽ふるさと街道に並走する旧道に面する大型ホームセンターの新店舗

(i)物件

- ・本物件底地上には、近隣最大の売り場面積となる 4,000 m²を有する大型ホームセンターが 2023 年 12 月に開業しており、当該店舗では生活最寄品や資材等を取り扱っています。

- ・北側は山間部、南側は川に挟まれる山陽ふるさと街道に沿って居住エリアがあり、本物件は同街道を並走する旧道沿いに所在することから、同エリア居住者の生活利便性向上に資する店舗となっています。
- ・店舗前面には平面駐車場が十分に確保されており、車でのスムーズなアプローチが可能です。

(ii) 商圏特性

- ・2020年国勢調査に基づく商圏人口は、3km圏約2.9万人、5km圏6.9万人、10km圏約23.7万人です。
- ・当該地は、標準的な地方都市郊外のマーケット同様、成熟傾向へ向かっていますが、広島県第二の人口規模をもつ福山市広域でみると、最寄り品を含めホームセンターでの購買頻度の高いファミリー層が多い地域特性を有しています。

3. 取得予定資産の内容

物件名称	コーナン新市店(底地)	
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
信託期間	2024年5月29日から2044年5月31日	
所在地	広島県福山市新市町大字戸手662	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	23,498.99㎡
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	-
	延床面積	-
	竣工年月日	-
	用途	-
	タイプ	-
	構造・階数	-
地震PML値	-	
取得予定価格	2,630百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,650百万円
	価格時点	2024年3月31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	ケネディクス不動産投資顧問株式会社(予定)	
サブプロパティ・マネジメント会社	-	
テナントの内容	(2024年4月末日現在)	
	テナント総数	1
	賃貸可能面積	23,498.99㎡
	賃貸面積	23,498.99㎡
	稼働率	100.0%
	月額賃料	非開示 ^(注2)
	敷金・保証金	非開示 ^(注2)
特記事項	該当事項はありません。	
その他	<p>(注1) 本投資法人による取得時まで当該物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。</p> <p>(注2) 本賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>	

- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しています。住居表示のない場合、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一の建物所在地)を記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、土地の地番(複数ある場合にはそのうちの一の土地の地番)を記載しています。以下同じです。
- ・ 「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、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。以下同じです。
- ・ 「タイプ」には、商業施設について、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)のタイプの分類を記載しています。
- ・ 「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。以下同じです。
- ・ 「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。以下同じです。
- ・ 「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。以下同じです。
- ・ 「サブプロパティ・マネジメント会社」は物件について運営管理業務委託契約を締結し又は締結する予定のサブプロパティ・マネジメント会社を記載しています。以下同じです。
- ・ 「テナント総数」は、賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所を用途とする賃借人に限り、同一人の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、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、賃貸借契約書を参照して記載しています。以下同じです。
- ・ 「賃貸面積」は、特に注記のない限り、テナントとの賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています(ただし、倉庫及び土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸面積を含みません)。以下同じです。
- ・ 「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。
- ・ 「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(ただし、倉庫に係る賃貸借契約を除きます。)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。

4. 取得先の概要

名称	地主株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目5番地1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西羅 弘文
事業内容	1. 不動産投資事業 2. 不動産賃貸事業 3. 資産運用事業
資本金の額	3,048 百万円
設立年月日	2000年4月7日
純資産	33,482 百万円(2024年3月31日現在)
総資産	97,361 百万円(2024年3月31日現在)
大株主及び持株比率	松岡哲也 17.55% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 7.45% 合同会社松岡 5.56% (2023年12月31日現在)

本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人とのサポート契約に基づき、本投資法人に対し優先的物件情報の提供及び優先交渉権を付与しています。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本取得は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得に該当しないため、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

本資産運用会社は、本取得に関連し、利害関係人等との間に生じる下記の取引に関して、上場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決議を経た上で、上場リート本部運用委員会において審議及び承認を決議しています。

プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本物件について、取得日付で本資産運用会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します。なお、業務委託報酬は保有物件と同水準の金額及び料率です。

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5月23日
売買代金決済日及び取得日	2024年5月29日(予定)

9. 今後の見通し

本取得による業績への影響は軽微であり、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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	コーナン新市店(底地)
鑑定評価額	2,650,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年3月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,650,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法(有期還元法)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	2,660,000,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格(土地価格)を現在価値に割り引いた額を加減して査定
(1) 運営収益	非開示 ^(注)	
可能総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため計上しない
(2) 運営費用	非開示 ^(注)	
維持管理費	0	底地のため非計上
水道光熱費	0	底地のため非計上
修繕費	0	底地のため非計上
PM フィー	1,200,000	予定 PM フィーを計上
テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため計上しない
公租公課	非開示 ^(注)	
損害保険料	0	底地のため非計上
その他費用	0	
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	119,659,720	
(4) 一時金の運用益	1,066,266	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5) 資本的支出	0	底地のため非計上
(6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	120,725,986	
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の立地条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,640,000,000	
割引率	4.6%	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	4.8%	還元利回り(割引率)に採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性を勘案のうえ、保有期間満了時の割引率を査定
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	

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

(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 外観写真及び地図

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 外観写真及び地図



参考資料 2 本取得後のポートフォリオの状況

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	36.8
居住用施設	143	320,374	27.0
商業施設	62	293,631	24.8
物流施設	12	21,312	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	354	1,184,601	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。