

2021年2月25日

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 渡辺 萌
(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（阪急オアシス枚方出口店）

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。

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 : 阪急オアシス枚方出口店（以下「本物件」といいます。）
- (3) 譲渡予定価格（注） : 1,500百万円
- (4) 帳簿価額 : 1,295百万円
(2020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 : 204百万円
(譲渡予定価格と2020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 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照下さい。
- (7) 売買契約締結日 : 2021年2月25日
- (8) 譲渡予定日 : 2021年8月10日
- (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 : 売買契約締結日に手付金として150百万円を受領
譲渡予定日に譲渡予定価格から手付金を控除した金額を受領
- (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) 譲渡費用及び固定資産税・都市計画税の精算額等を除きます。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、投資主価値向上に向け、1口当たり分配金の成長を意識した運用の施策のひとつとして物件の入替を挙げておりますが、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。

本物件は本年7月に定期建物賃貸借契約の満期を迎えるため、現テナントと再契約に向けた協議を進めていました。しかし、再契約後の賃貸借条件について現テナントとの乖離が大きかったため、テ

ナント入替え及び資産譲渡も視野に入れて検討を進めていました。その結果、本物件の鑑定評価額を12%以上、帳簿価額を15%以上、上回る条件での売買取引がまとまりました。本物件を継続保有した場合に資産価値の低下が見込まれることから、本物件を譲渡することが投資主価値の向上につながるものと判断し、本物件の譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

| | | |
|----------------|---|-------------------------|
| 物 件 名 称 | 阪急オアシス枚方出口店 | |
| 物 件 タ イ プ (注1) | SM | |
| 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 | 大阪府枚方市出口一丁目17番20号 | |
| 土 地 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 敷 地 面 積 | 4,978.38 m ² |
| | 用 途 地 域 | 工業地域 |
| | 指 定 建 ぺ い 率 | 60% |
| | 指 定 容 積 率 | 200% |
| 建 物 | 所 有 形 態 | 所有権 |
| | 延 床 面 積 | 2,961.02 m ² |
| | 竣 工 日 | 2006年8月9日 |
| | 用 途 | 店舗 |
| 構 造 ・ 階 数 | 鉄骨造陸屋根2階建 | |
| 取 得 価 格 | 1,280百万円 | |
| 鑑定評価額（価格時点） | 1,330百万円（2020年9月30日） | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| テ ナ ント の 内 容 | (2020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2) |
| | 敷 金 ・ 保 証 金 | 非開示 (注2) |
| | 総 賃 貸 面 積 | 2,960.38 m ² |
| | 総 賃 貸 可 能 面 積 | 2,960.38 m ² |
| | 稼 働 率 | 100.0% |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 | |
| その他 | (注1) 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）並びにL（物流施設）の6つのタイプの分類を記載していません。 (注2) 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。 | |

4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称・属性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ます。なお、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せず、また、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。

5. 媒介の概要

媒介者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ます。なお、媒介者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せず、また、媒介者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

6. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

7. 譲渡の日程

| | |
|---------------|----------------|
| 譲渡決定日、売買契約締結日 | 2021年2月25日 |
| 売買代金受領日、物件譲渡日 | 2021年8月10日（予定） |

（注）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）については、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（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。本契約においては、当事者のいずれかが本契約の条項に違反（表明保証事項が真実でないことを含みますが、軽微な違反は除きます。）し、かかる違反により本契約の目的を達成することができない場合は、本契約に別途定める場合を除き、その相手方は違反当事者へ催告の上、本契約を解除することができることされており、本契約が解除された場合には、契約解除に伴い違反当事者が相手方へ支払う違約金は、売買代金から消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額とし、また、かかる違約金の額を超える損害等が発生した場合には当該超過額の損害賠償の請求を妨げない旨が定められています。ただし、本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、本投資法人の財務に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

8. 今後の見通し

本物件の譲渡に伴い、2021年9月期に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軽微であり、2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）及び2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）における運用状況の予想に変更はありません。

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 | 1,330,000,000円 | | |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | | |
| 価格時点 | 2020年9月30日 | | |
| | 項目 | 内容 | 概要等 |
| | 収益価格 | 1,330,000,000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 | 1,340,000,000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)ーイ) | 非開示（注） | |
| | ア) 可能総収益 | 非開示（注） | |
| | イ) 空室損失等 | 非開示（注） | |
| | (2) 運営費用 | 非開示（注） | |
| | 維持管理費 | 0円 | 賃借人負担であるため計上しない。 |

| | | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------------|--|
| | 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 | 0 円 | 賃借人負担であるため計上しない。 |
| | PM フィー | 3,600,000 円 | 現行の PM 契約額に基づき査定。 |
| | 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 | 非開示 (注) | |
| (3) | 運営純収益 (NOI=(1) - (2)) | 75,614,200 円 | |
| (4) | 一時金の運用益 | 435,120 円 | 運用利回りを 1.0%として運用益を査定。 |
| (5) | 資本的支出 | 2,569,000 円 | エンジニアリング・レポートにおける年平均更新費にコンストラクション・マネジメントフィーを考慮の上、計上。 |
| (6) | 純収益 (NCF=(3) + (4) - (5)) | 73,480,320 円 | |
| (7) | 還元利回り | 5.5% | 対象不動産の立地条件・建物条件・契約条件を総合的に勘案して査定。 |
| | DCF 法による価格 | 1,320,000,000 円 | |
| | 割引率 | 5.3% | 類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。 |
| | 最終還元利回り | 5.7% | 還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。 |
| | 積算価格 | 867,000,000 円 | |
| | 土地比率 | 78.2% | |
| | 建物比率 | 21.8% | |
| 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 | 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項目を除き、非開示としています。

以上

* 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

参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧（本物件及び代官山アドレス・ディセ譲渡後）

| 物件番号 | 物件タイプ (注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得 (予定) 年月日 | 取得 (予定) 価格 (百万円) (注2) | 鑑定 評価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注4) |
|------|---------------|--------------------------|-------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 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 | 10,000 | 3.6 |
| 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 | 6,620 | 2.6 |
| T-4 | 都市 駅前型 | 代官山アドレス・ディセ(注5) | 東京都渋谷区 | 2015年 2月10日 | - | - | - |
| 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6) | 4,470 | 5,240 | 2.0 |
| 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 | 1.8 |
| T-7 | NSC | ユニクス吉川 | 埼玉県吉川市 | 2015年 2月10日 | 3,600 | 3,860 | 1.6 |
| 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 | 2,750 | 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 | 5,470 | 2.2 |
| 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 | 3,470 | 1.4 |
| 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 | 1,780 | 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 | 1,390 | 0.6 |
| 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 | 3,750 | 1.5 |
| 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 | 1,780 | 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 | 1,490 | 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 | 4,320 | 1.9 |
| 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 | 3,520 | 1.5 |
| 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 | 3,240 | 1.4 |
| 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 | 2,820 | 1.3 |
| 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 | 0.8 |
| 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 | 1,340 | 0.6 |
| T-24 | SS | コ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 | 3,390 | 1.5 |
| T-25 | NSC | アピタテラス横浜綱島 | 神奈川県横浜市港北区 | 2019年 11月1日 | 5,899 | 6,170 (注7) | 2.7 |
| T-26 | NSC | カルサ平塚 | 神奈川県平塚市 | 2019年 11月1日 | 5,980 | 6,020 | 2.7 |

| 物件番号 | 物件タイプ (注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得 (予定) 年月日 | 取得 (予定) 価格 (百万円) (注2) | 鑑定 評価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注4) |
|------|---------------|------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| T-27 | NSC | もねの里モール | 千葉県四街道市 | 2019年 10月24日 | 2,410 | 2,530 | 1.1 |
| T-28 | NSC | KDX 調布ビル (商業棟) | 東京都調布市 | 2019年 10月24日 | 2,300 | 2,480 | 1.0 |
| T-29 | NSC | アクロスプラザ浦安東野 (底地) | 千葉県浦安市 | 2019年 10月24日 | 2,248 | 2,310 | 1.0 |
| T-30 | SM | コンフォートマーケット 西馬込店 | 東京都大田区 | 2020年 4月15日 | 1,920 | 2,000 | 0.9 |
| 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 | 9,610 | 3.8 |
| 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 | 3,140 | 1.2 |
| 0-3 | NSC | DCM カーマ・MEGA ドン・ キホーテ UNY 近江八幡店 | 滋賀県近江八幡市 | 2015年 2月10日 | 2,140 | 2,590 | 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 | 11,000 | 5.0 |
| 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 | 7,190 | 3.0 |
| 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 | 6,490 | 2.9 |
| 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 | - | - | - |
| 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 | 3,980 | 1.7 |
| 0-11 | NSC | 羽曳が丘ショッピング センター | 大阪府羽曳野市 | 2019年 9月27日 | 2,000 | 2,020 | 0.9 |
| N-1 | SS | DCM カーマ中川富田店 (底地) | 愛知県名古屋市中川 区 | 2015年 2月10日 | 2,311 | 2,690 | 1.0 |
| N-2 | NSC | パロー一宮西店 | 愛知県一宮市 | 2015年 2月10日 | 2,174 | 2,360 | 1.0 |
| N-4 | SS | ホームセンター コーナン砂田橋店 | 愛知県名古屋市中東区 | 2016年 4月21日 | 7,140 | 7,280 | 3.2 |
| N-6 | NSC | リゾ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 | 7,050 | 3.6 |
| N-7 | SM | パロー中志段味店 (底地) | 愛知県名古屋市中山 区 | 2019年 11月1日 | 2,551 | 2,560 | 1.1 |
| 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 | 1,640 | 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 | 5,760 | 2.3 |
| 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 | 1,840 | 0.7 |
| R-1 | NSC | ロゼオ水戸 | 茨城県水戸市 | 2015年 2月10日 (注8) | 10,046 | 12,000 | 4.5 |
| 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 | 1,520 | 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 | 912 | 0.4 |

| 物件番号 | 物件タイプ (注1) | 物件名称 | 所在地 | 取得 (予定) 年月日 | 取得 (予定) 価格 (百万円) (注2) | 鑑定 評価額 (百万円) (注3) | 投資 比率 (%) (注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 | 4,660 | 1.9 |
| 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 | 2,610 | 1.5 |
| 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 | 879 | 0.4 |
| 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 | 1.8 |
| 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 | 4,260 | 1.9 |
| 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) | 4.8 |
| 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 | 4,420 | 1.9 |
| L-1 | L | 座間配送センター | 神奈川県座間市 | 2019年 4月5日 | 1,400 | 1,690 | 0.6 |
| L-2 | L | 追浜配送センター | 神奈川県横須賀市 | 2019年 4月5日 | 1,300 | 1,600 | 0.6 |
| L-3 | L | 武蔵嵐山配送センター | 埼玉県比企郡嵐山町 | 2019年 3月26日 | 3,879 | 4,090 (注7) | 1.7 |
| L-4 | L | 横浜上郷配送センター | 神奈川県横浜市栄区 | 2019年 4月11日 (注8) | 909 | 970 | 0.4 |
| L-5 | L | 行田配送センター | 埼玉県行田市 | 2019年 10月1日 | 3,160 | 3,440 | 1.4 |
| L-6 | L | 新宿西落合配送センター | 東京都新宿区 | 2020年 1月10日 | 810 | 821 | 0.4 |
| L-7 | L | 千葉北配送センター | 千葉県千葉市稲毛区 | 2020年 12月25日 | 1,250 | 1,340 | 0.6 |
| L-8 | L | 札幌白石配送センター | 北海道札幌市白石区 | 2020年 12月24日 | 800 | 1,020 | 0.4 |
| 合計 | | | | | 221,859 | 237,742 | 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)並びに物流施設(L)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定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、単位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、単位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、2020年9月30日現在の保有資産については2020年9月30日、千葉北配送センター・札幌白石配送センターについては、2020年12月1日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)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) 代官山アドレス・ディセの譲渡については、2020年11月17日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(代官山アドレス・ディセ)」をご参照下さい。

(注6) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注7) 準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注8) 2015年11月25日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注9) 2020年9月29日に飲食店棟を追加取得しています。