

2025年3月31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譲渡に関するお知らせ(札幌白石配送センター)

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
D2001	物流施設	札幌白石配送センター	1,261	1,002	258	有

- (1) 売買契約締結日 :2025年3月31日
 - (2) 譲渡予定日 :2025年4月28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 :契約締結時に手付金126百万円を、引渡し時に残代金を譲渡先より受領
- (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、本投資法人の運用方針に即した新規物件の取得を進める一方で、現在及び将来にわたるポートフォリオの構築方針や不動産マーケット動向、個別物件ごとの特性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、北海道札幌市に所在し、竣工から50年以上が経過した物流施設です。札幌都市圏の中でも潜在的に

高い需要が見込まれる流通センター地区に位置しており、同エリアにおいて関連施設の新規供給が限定的であることから希少性が高い点等を評価し取得しました。これまで、本物件を一棟で賃借するテナントが使用してきましたが、当該テナントとの賃貸借契約が2025年4月30日付で終了する見込みとなり、リテナントの検討と並行して、本物件の譲渡又は再開発も視野に入れ、投資主価値向上につながる施策を検討してきました。

昨今の建築費高騰の影響等により再開発の計画が困難な状況の中、今般、譲渡先との間で合意した譲渡予定価格は想定帳簿価額及び直近の鑑定評価額を大きく上回る水準であり、不動産等売却益の確保も見込めることから、本物件の競争力及び将来可能性等を総合的に勘案し、本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2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。
- ・ 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2024年12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いない場合については「ー」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。
- ・ 「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。
- ・ 「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2月末日現在から過去5年間の各年2月末日時点の数値を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費(消費税別)」は、テナントとの間で締結されている賃貸借契約(ただし、倉庫及び駐車場等その他収入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		札幌白石配送センター				
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		2020年12月24日から2036年9月30日				
所在地		北海道札幌市白石区流通センター一丁目7番40号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	4,958.35 m ²				
	用途地域	準工業地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	①1号棟:1,437.39 m ² ②2号棟:9,743.76 m ²				
	竣工年月日	①1号棟:1973年7月30日 ②2号棟:1973年9月20日				
	用途	倉庫				
構造・階数	①1号棟:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ②2号棟:鉄筋コンクリート造陸屋根4階建					
地震PML値		①1号棟(事務所棟):2.1% ②2号棟(倉庫棟):2.5%				
取得価格		1,040百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	1,040百万円				
	価格時点	2024年10月31日				
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社				
	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		-				
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・プロパティ・デザイン株式会社				
テナントの内容						
テナント総数		1				
賃貸可能面積		11,181.15 m ²				
賃貸面積		11,181.15 m ²				
稼働率	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 (消費税別)	非開示 ^(注)
敷金・保証金	非開示 ^(注)
特記事項	該当事項はありません。
その他	(注) 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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先である国内の一般事業会社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。) (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

本物件の媒介業者は、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せん。

6. 利害関係人等との取引

本資産の譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

7. 本譲渡の日程

本譲渡決定日 本譲渡売買契約締結日	2025年3月31日
譲渡代金決済日及び譲渡日	2025年4月28日(予定)

8. 今後の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は258百万円となりますが、運用状況に与える影響は軽微であり、2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)及び2025年10月期(2025年5月1日～2025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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	札幌白石配送センター
鑑定評価額	1,040,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,040,000,000	DCF法による収益価格と、直接還元法による収益価格を調整して査定
直接還元法による価格	1,060,000,000	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	非開示 ^(注)	
貸室賃料収入	非開示 ^(注)	
その他収入	非開示 ^(注)	
空室損失等	0	長期的な入居を想定し、非計上
(2)運営費用	非開示 ^(注)	
維持管理費	非開示 ^(注)	
水道光熱費	非開示 ^(注)	
修繕費	非開示 ^(注)	
PMフィー	非開示 ^(注)	
テナント募集費用等	0	長期的な入居を想定し、非計上
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))	55,847,540	
(4)一時金の運用益	161,850	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,957,301	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格から査定のうち、CMフィーを考慮のうち計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	54,052,089	
(7)還元利回り	5.1%	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	1,030,000,000	
割引率	4.9%	類似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	5.3%	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ち、査定
積算価格	445,000,000	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
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) 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

<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5月16日時点

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	88	417,622	35.1
居住用施設	135	317,014	26.6
商業施設	60	281,146	23.6
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	7.5
ポートフォリオの合計	343	1,191,322	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。