

平成 29 年 11 月 14 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 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:03-5623-3868

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（ケーズデンキ中川富田店（底地））

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 |
| (2) 物件名称 | : ケーズデンキ中川富田店（底地）（以下「本物件」といいます。） |
| (3) 譲渡予定価格 | : 1,128百万円
(ただし、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。) |
| (4) 帳簿価額 | : 907百万円
(平成29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せん。) |
| (5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 | : 220百万円
(譲渡予定価格と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せん。) |
| (6) 譲渡先 | : 日本商業開発株式会社 |
| (7) 売買契約締結日 | : 平成29年11月14日 |
| (8) 譲渡予定日 | : 平成30年4月27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 | : 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。 |

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。具体的には特に以下の点を勘案しています。

- ・本物件の譲渡予定価格は平成 29 年 9 月期末の帳簿価額を 20%以上、直近の鑑定評価額を 10%以上、上回っており、本物件の譲渡により売却益が確保できる見通しであること
- ・本物件は、本投資法人が名古屋市に保有する 3 件の底地物件の 1 つであり、また、本物件の賃借

- 人を含むグループ企業の、本投資法人のポートフォリオに占めるシェアが比較的高いこと
 ・本物件の取得価格が10億円未満であり、本投資法人のポートフォリオの中で規模が小さいこと

3. 譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	ケーズデンキ中川富田店（底地）	
物 件 タ イ プ (注1)	SS	
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	愛知県名古屋市中川区富田町大字榎津字布部田 436 番 8	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	5,560.23 m ²
	用 途 地 域	第2種住居地域（南側県道から30mまで） 第1種住居地域（南側県道から30m超）
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	200%
主 たる 建 物	所 有 形 態	-
	延 床 面 積	-
	竣 工 日	-
	用 途	-
	構 造 ・ 階 数	-
取 得 価 格	889 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	995 百万円（平成29年9月30日）	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テ ナ ン ト の 内 容	（平成29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	非開示（注2）
	総 賃 貸 可 能 面 積	非開示（注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）の5つのタイプの分類を記載しています。 （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

名 称	日本商業開発株式会社
所 在 地	大阪府中央区今橋四丁目1番1号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 松岡 哲也
事 業 内 容	1. 不動産投資事業 2. サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業 3. 企画・仲介事業 4. その他事業

資本金の額	2,794百万円
設立年月日	平成12年4月7日
大株主	松岡哲也
純資産	13,871百万円
総資産	43,865百万円
本投資法人・本資産運用会社と売主の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と買主の間には、記載すべき資本関係はありません。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買主の関係者及び関係会社の間には記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と買主の間には、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当該会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	買主は、本投資法人のサポート会社として、サポート契約に基づき、優先的物件情報の提供その他のサポート会社としての業務を提供しています。
関連当事者等への該当状況	買主は、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せん。

※平成29年3月31日現在

5. 媒介の概要

本物件の譲渡に係る該当事項はありません。

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	平成29年11月14日
売買代金受領日、物件譲渡日	平成30年4月27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

本物件の譲渡による業績への影響は平成30年9月期（平成30年4月1日～平成30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「平成29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	995,000,000円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所

価格時点	平成 29 年 9 月 30 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	995,000,000 円	DCF 法を適用して収益価格を試算。	
直接還元法による価格	-		
(1) 運営収益 (ア) - イ)	-		
ア) 可能総収益	-		
イ) 空室損失等	-		
(2) 運営費用	-		
維持管理費	-		
水道光熱費	-		
修繕費	-		
PM フィー	-		
テナント募集費用等	-		
公租公課	-		
損害保険料	-		
その他費用	-		
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2))	-		
(4) 一時金の運用益	-		
(5) 資本的支出	-		
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5))	-		
(7) 還元利回り	-		
DCF 法による価格	995,000,000 円		
割引率	1~16 年度 4.4% 17~35.7 年度 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	-		
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	<p>対象不動産は、主要幹線道路である県道（通称：八熊通）沿いに位置し、視認性・アクセス性は良好である。また、地上建物である家電量販店のほか、食品スーパー、ホームセンター、スポーツ用品店等が同時期に開発され、集積していることから、これら店舗による相乗効果は非常に高い。</p> <p>以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。</p>		

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：<http://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	平成27年 2月10日	14,848	15,200	7.3
T-2	都市駅前型	MONA 新浦安	千葉県浦安市	平成27年 2月10日	8,063	8,820	4.0
T-3	都市駅前型	パサージュ西新井	東京都足立区	平成27年 2月10日	5,850	6,370	2.9
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	平成27年 2月10日	5,390	5,940	2.6
T-5	NSC	ユニクス伊奈	埼玉県北足立郡伊奈町	平成27年 2月10日 (注5)	4,470	4,850	2.2
T-6	NSC	ヨークタウン北金目	神奈川県平塚市	平成27年 2月10日	4,000	4,310	2.0
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	平成27年 2月10日	3,600	3,840	1.8
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	平成27年 2月10日	2,586	2,750	1.3
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	平成27年 10月2日	4,815	5,400	2.4
T-10	SS	ケーズデンキ湘南藤沢店 (底地)	神奈川県藤沢市	平成27年 10月2日	3,169	3,530	1.6
T-11	NSC	ユニクス上里(底地)	埼玉県児玉郡上里町	平成27年 10月2日	3,000	3,050	1.5
T-12	NSC	ユニクス鴻巣(底地)	埼玉県鴻巣市	平成27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	平成27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	平成27年 10月2日	760	807	0.4
T-15	NSC	仲町台東急ストア	神奈川県横浜市都筑区	平成28年 4月21日	3,360	3,820	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	平成28年 4月20日	1,724	1,910	0.8
T-17	SM	ライフ亀戸店	東京都江東区	平成28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	平成29年 4月19日	4,170	4,300	2.0
T-19	NSC	ゆめまち習志野台モール	千葉県船橋市	平成29年 4月19日	3,416	3,520	1.7
T-20	NSC	かわまち矢作モール	千葉県千葉市中央区	平成29年 5月18日	3,097	3,260	1.5
T-21	SS	プライムスクエア自由が丘	東京都目黒区	平成29年 4月19日	2,820	2,840	1.4
T-22	SS	ラウンドワン市川鬼高店	千葉県市川市	平成29年 4月19日	1,880	1,970	0.9
O-1	NSC	ブルメール舞多聞	兵庫県神戸市垂水区	平成27年 2月10日	8,389	9,340	4.1
O-2	SM	ライフ高殿店(底地)	大阪府大阪市旭区	平成27年 2月10日	2,685	3,040	1.3

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)
0-3	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	平成27年 2月10日	2,140	2,430	1.0
0-4	NSC	ブルメール HAT 神戸	兵庫県神戸市中央区	平成27年 4月16日	11,000	11,600	5.4
0-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	平成27年 10月2日	6,555	6,910	3.2
0-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	平成27年 10月2日	6,450	6,840	3.2
0-7	SM	阪急オアシス枚方出口店	大阪府枚方市	平成27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	平成27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	平成28年 1月21日	1,505	1,650	0.7
0-10	NSC	ミリオンタウン 塚口(底地)	兵庫県尼崎市	平成28年 4月21日	3,723	3,870	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	平成27年 2月10日	2,311	2,630	1.1
N-2	NSC	バロー一宮西店	愛知県一宮市	平成27年 2月10日	2,174	2,320	1.1
N-3	SS	ケーズデンキ中川富田店 (底地)	愛知県名古屋市中川区	平成27年 2月10日	-	-	-
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	平成28年 4月21日	7,140	7,310	3.5
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	平成28年 11月1日	1,370	1,430	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	平成29年 8月1日	7,911	7,990	3.9
F-1	SM	サニー野間店	福岡県福岡市南区	平成27年 2月10日	1,497	1,560	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	平成29年 4月19日	5,020	5,290	2.5
F-3	NSC	久留米西 ショッピングセンター	福岡県久留米市	平成29年 4月19日	1,515	1,630	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	平成27年 2月10日 (注6)	10,046	11,300	4.9
R-2	SS	ケーズデンキ青森本店	青森県青森市	平成27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	平成27年 2月10日	898	947	0.4
R-4	NSC	アシコタウンあしかが	栃木県足利市	平成27年 10月2日	4,180	5,060	2.0
R-5	NSC	ヨークタウン新田東	宮城県仙台市宮城野区	平成27年 10月2日	3,252	3,330	1.6
R-6	SM	カスミテクノパーク桜店	茨城県つくば市	平成27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	平成28年 4月21日	5,720	5,960	2.8
R-8	NSC	ピーワンプラザ天王	静岡県浜松市東区	平成28年 4月22日	4,010	4,340	2.0

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	平成29年 1月31日	4,111	4,220	2.0
R-10	NSC	サンストリート浜北	静岡県浜松市浜北区	平成29年 4月27日	10,746	11,160 (注7)	5.3
合計					204,024	218,633	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、平成29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) 平成29年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 平成27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。