

2024年3月8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(イーアス春日井(追加取得))

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 |
|-------|-----------------------|---------|---------------------------------|---------------------------------|-------|
| C2031 | イーアス春日井 (準共有持分30%) | 愛知県春日井市 | 6,135 | 4.6 | 有 |

- (1) 売買契約締結日 :2024年3月8日
- (2) 取得予定日 :2024年3月25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。
 鑑定NOI利回り=本物件に係る2024年2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÷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。

なお、本投資法人はイーアス春日井の準共有持分70%を既に保有しており、本取得後は合計で100%と完全所有となります。本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

安定した商圏人口を擁する、愛知県春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅 NSC

(i) 立地

本物件は、名古屋市北東部に隣接する春日井市の主軸道路となる国道 19 号に接道しており、名古屋市内含め、広域からのアクセスに恵まれた立地です。オーバークリッジにより国道 19 号へのスムーズな往来も実現しており、2,122 台収容可能な駐車場が配備されています。周辺はロードサイド業態の一大集積地であるため、広域集客力をもつ業態に適したロケーションです。

(ii) 建物

本物件は、ロードサイド型 NSC で、ザ・モール春日井跡に建て替えられ、2021 年 10 月にオープンした商業施設です。24 時間営業の西友が食品スーパーに特化して再出店している他、ラウンドワン、ユニクロ、GU に加え、国内最大級の売場面積を誇る無印良品が出店する等、独自の集客力をもつ複数の大型店が集積することで商業施設として競争力を発揮しています。また、再生可能エネルギー電力を共用部で導入する等、サステナビリティに配慮した施設となっています。

(iii) 商圏特性

2020 年の国勢調査では春日井市の 2020 年の人口は 30.9 万人であり、対 15 年比で 100.8%と微増で維持しています。足元商圏の 1km 圏は高齢化の進行から、人口減少が予想されていますが、2km 圏以上は人口流入地区もあり、2030 年頃までは概ね現人口を維持すると予想されており、中長期に見ても安定した商圏人口を擁しています。

3. 取得予定資産の内容

| | | |
|------------------------|--|---|
| 物件名称 | イーアス春日井 | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権(準共有持分30%) ^{(注1)(注2)} | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託期間 | 2022年10月26日から2036年9月30日まで | |
| 所在地 | 愛知県春日井市六軒屋町東丘22 | |
| 土地 ^(注3) | 所有形態 | 所有権及び借地権 ^(注2) |
| | 敷地面積 | 64,844.79㎡ |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 |
| | 建蔽率 | 80% |
| | 容積率 | 200% |
| 建物 ^{(注3)(注4)} | 所有形態 | 所有権 |
| | 延床面積 | ① 50,906.81㎡ ② 18,915.97㎡ ③ 198.81㎡ |
| | 竣工年月日 | ① 2021年8月16日 ② 1991年10月30日 ③ 年月日不詳 |
| | 用途 | ① 店舗・遊技場 ② 駐車場 ③ 変電所 |
| | タイプ | NSC |
| | 構造・階数 | ① 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根3階建 ② 鉄骨造陸屋根3階建 ③ 鉄筋コンクリート造地下1階建 |
| 地震PML値 | 2.7% | |
| 取得予定価格 | 6,135百万円 | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 6,210百万円 |
| | 価格時点 | 2024年2月1日 |

| | | |
|--|------------------|--|
| | 評価会社 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| | 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 | 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 |
| | マスターリース種別 | パススルー型 |
| | 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 |
| | サブプロパティ・マネジメント会社 | 大和ハウスリアルティマネジメント株式会社 |
| | テナントの内容 | (2024年1月末日現在) |
| | テナント総数 | 1(72) |
| | 賃貸可能面積 | 11,902.34㎡ ^(注5) |
| | 賃貸面積 | 11,749.83㎡ ^(注5) |
| | 稼働率 | 98.7% |
| | 月額賃料 | 25,783千円 ^(注5) |
| | 敷金・保証金 | 201,083千円 ^(注5) |
| | 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件に係る準共有持分70%の取得に際し、本物件の準共有者との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかかる意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等を定めています。当該受益権準共有者間協定書は、本投資法人による本物件の取得に伴い終了します。 売主は本物件土地の一部(30,756.37㎡)を個人複数名より賃借し、信託受託者に対して転貸していますが、本投資法人は、本物件に係る準共有持分30%の取得に際し、当該本物件土地の一部に係る売主の土地賃借人兼転貸人としての地位を承継し、当該本物件土地の借地権を取得する予定です。 本物件土地と隣地との境界の一部について、境界確認書面の締結が未了です。 本物件土地の一部に、送電線路の設置等を目的として、地役権が設定されています。^(注6) 本日現在、本物件には、売主が所有するオーバブリッジが存在しますが、当該オーバブリッジについては、本物件に係る準共有持分30%の取得に際し、売主から信託受託者へ譲渡(信託譲渡)される予定です。 |
| | その他 | <p>(注1) 本日現在、本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分割合70%)を保有しており、取得予定資産として、売主からその保有する準共有持分(準共有持分割合30%)を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本物件土地の権利関係は以下のとおりです。 ・34,088.42㎡:信託受託者が所有 ・30,756.37㎡:売主が賃借し、信託受託者が転借</p> <p>(注3) 本物件の土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注4) ①は本体棟、②は既存駐車場棟、③は変電所について、それぞれ記載しています。</p> <p>(注5) 本投資法人が取得する予定の準共有持分割合30%に相当する面積及び金額を記載しています。</p> <p>(注6) 他の土地について、本物件土地の一部のために通行を目的とした地役権の設定をしています。</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。
- ・ 「地震 PML 値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が 2024 年 2 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。以下同じです。
- ・ 「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「賃料固定型」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。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

本物件の取得先である国内一般事業会社より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先は投資信託及び投資法人に関する法律(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. 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

| | |
|-----------|-----------------------|
| 媒介業者 | ケネディクス株式会社 |
| 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 | 代表取締役 宮島 大祐 |

| | |
|-----------------------|---|
| 事業内容 | アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産、投資事業等 |
| 資本金の額 | 10,020 百万円(2023 年 12 月 31 日現在) |
| 設立年月日 | 1995 年 4 月 17 日 |
| 媒介手数料等 | 154,050 千円(消費税等別途) |
| 媒介手数料の支払時期 | 2024 年 3 月 25 日(予定) |
| 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 | 本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、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に該当します。 |

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。

媒介業務の委託

媒介の概要は、前記「6. 媒介の概要」に記載のとおりです。

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3月8日 |
| 売買代金決済日及び取得日 | 2024年3月25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 | イーアス春日井 |
|------|---------|

| | |
|-------|---------------------|
| 鑑定評価額 | 6,210,000,000 円 (注) |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2024年2月1日 |

(単位:円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------------------------|----------------|---|
| 収益価格 | 20,700,000,000 | DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。 |
| 直接還元法による価格 | 20,900,000,000 | 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 | 2,060,340,000 | |
| 可能総収益 | 2,122,593,000 | 賃貸借契約及び類似不動産の賃料水準等に基づき計上。 |
| 空室損失等 | 62,253,000 | 同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、空室等損失を計上。 |
| (2) 運営費用 | 1,126,016,000 | |
| 維持管理費 | 245,000,000 | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。 |
| 水道光熱費 | 290,000,000 | 過年度実績額に基づき計上。 |
| 修繕費 | 5,809,000 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕費を考慮して計上。 |
| PM フィー | 135,000,000 | 契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。 |
| テナント募集費用等 | 10,565,000 | 想定回転期間をもとに年平均額を計上。 |
| 公租公課 | 133,003,000 | 公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定。 |
| 損害保険料 | 2,731,000 | 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。 |
| その他費用 | 303,908,000 | 地代、販売促進費等を計上。 |
| (3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 934,324,000 | |
| (4) 一時金の運用益 | 6,659,000 | 運用利回りを 1.0%として運用益を査定。 |
| (5) 資本的支出 | 20,311,000 | エンジニアリング・レポートにおける年平均修繕更新費等を考慮して査定。 |
| (6) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)) | 920,672,000 | |
| (7) 還元利回り | 4.4% | 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 | 20,400,000,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。 |
| 最終還元利回り | 4.6% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。 |
| 積算価格 | 19,700,000,000 | |
| 土地比率 | 61.2% | |
| 建物比率 | 38.8% | |

| | |
|----------------------------|------|
| 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)鑑定評価額については、本投資法人が取得予定の準共有持分(準共有持分割合30%)に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、20,700,000,000円です。

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 | 36.9 |
| 居住用施設 | 143 | 320,374 | 27.1 |
| 商業施設 | 61 | 291,001 | 24.6 |
| 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 | 353 | 1,181,971 | 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。