

2025年6月17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 (COMBOX 光明池)

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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	帳簿価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	譲渡予定価格と 帳簿価額との差額 <sup>(注3)</sup> (百万円)	媒介の有無
C2012	商業施設	COMBOX光明池	6,000	5,782	217	無

- (1) 売買契約締結日 :2025年6月17日
- (2) 譲渡予定日 :2025年6月30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 :譲渡時一括決済

(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) 2025年4月期末の帳簿価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注3) 譲渡予定価格と2025年4月期末の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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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、売却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、「泉北ニュータウン光明池地区」の商業地の中心に立地する最大規模の都市駅前型商業施設です。南北には良好な住環境が広がり、大阪市中心部への交通アクセスにも優れる点等を評価し取得しましたが、将来的に資本的支出や修繕費等の増加に加え、近隣競合環境の変化による収益力の低下も懸念される物件として位置づけられてきました。適切なタイミング及び価格での譲渡も視野に入れた検討を進めつつ、2024年7月には区分所有権を追加取得し、本物件に関する全ての区分所有権を保有することで、物件の流動性及び資産価値の向上を図りました。今般、譲渡先との間で合意した譲渡予定価格は、直近の帳簿価額及び鑑定評価額を上回る水準であり、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5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。
- ・ 「タイプ」には、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2025年4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貸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5月末日現在から過去5年間の各年5月末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		COMBOX 光明池				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間		2004年7月21日から2036年3月31日				
所在地		大阪府和泉市室堂町824番地36				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	17,027.63 m <sup>2</sup>				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
建物	所有形態	区分所有権 <sup>(注1)</sup>				
	延床面積	44,737.41 m <sup>2</sup>				
	竣工年月日	2004年3月23日				
	用途	店舗・駐車場・遊技場				
	タイプ	都市駅前型				
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建				
地震PML値		4.3%				
取得価格		5,830百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	5,790百万円				
	価格時点	2025年4月30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		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		賃料保証型				
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	26,870.69 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	26,870.69 m <sup>2</sup>				
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 <sup>(注2)</sup>				

	敷金・保証金	非開示 <sup>(注2)</sup>
特記事項	該当事項はありません。	
その他	(注1) 本物件は区分所有建物ですが、信託受託者が建物全体を保有しています。 (注2) 賃借人からの同意が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。)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

本譲渡に係る取引に媒介はありません。

#### 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6月17日
譲渡代金決済日及び譲渡日	2025年6月30日(予定)

#### 8. 今後の見通し

本譲渡による2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)及び2026年4月期(2025年11月1日～2026年4月30日)の運用状況の予想については、本日付で別途公表の「2025年4月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	COMBOX 光明池
鑑定評価額	5,790,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 4 月 30 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,790,000,000	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	6,390,000,000	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	430,351,632	
可能総収益	430,351,632	類似不動産の賃料水準等に基づき計上
空室損失等	0	長期的な契約を想定しているため、非計上
(2)運営費用	70,104,600	
維持管理費	0	賃借人負担を前提とするため、非計上
水道光熱費	0	賃借人負担を前提とするため、非計上
修繕費	0	修繕費は、賃借人負担を前提とするため、非計上 テナント入替費用は、長期的な契約を想定しており、賃借人に原状回復義務があるものとして非計上
PM フィー	3,600,000	類似不動産の PM フィー水準を参考に査定
テナント募集費用等	0	長期的な契約を想定しているため、非計上
公租公課	62,428,800	土地: 依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ、査定 建物他: 依頼者から入手した実績額に基づき、計上
損害保険料	3,263,800	依頼者から入手した損害保険料を妥当と判断し、計上
その他費用	812,000	賃貸可能面積当たり月額 5 円/坪と査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	360,247,032	
(4)一時金の運用益	2,869,011	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	37,478,745	依頼者から入手した ER の中長期更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	325,637,298	
(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	5,530,000,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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え、査定
積算価格	8,930,000,000	
土地比率	77.7%	
建物比率	22.3%	
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

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6月30日

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 <sup>(注)</sup> (%)
オフィスビル	88	417,622	35.2
居住用施設	135	317,014	26.7
商業施設	59	275,316	23.2
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	342	1,185,492	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。