

2019年5月16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:03-5157-6013

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (ウエルシア岸和田加守店 (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 (以下「本受益権」といいます。) |
| (2) 物件名称 | : ウエルシア岸和田加守店 (底地) (以下「本物件」といいます。) |
| (3) 譲渡予定価格 (注) | : 560百万円 |
| (4) 帳簿価額 | : 497百万円
(2019年3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 | : 63百万円
(譲渡予定価格と2019年3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 | : 2019年5月16日 |
| (8) 譲渡予定日 | : 2019年10月31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。 |

(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。具体的には特に以下の点を勘案しています。

- ・本物件が所在するエリアの商圏人口動態が、本投資法人が保有する他の商業施設が所在するエリアの商圏人口動態と比べて弱いこと

- ・本物件の直近の鑑定評価額が 2019 年 3 月期末の帳簿価額を下回っている中で、本物件の収益性のアップサイド余地が限定的であり、また、上記の商圈人口動態にも鑑みると、当該含み損の解消が見込みづらいつと考えられること
- ・本物件の取得価格が 5 億円未満と、本投資法人のポートフォリオの中で最小であること
- ・上記を踏まえた上で、本物件の譲渡予定価格は当該鑑定評価額を 14%以上、帳簿価額を 12%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

3. 譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	ウエルシア岸和田加守店（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	大阪府岸和田市加守町一丁目 1 番 30 号	
土 地	所 有 形 態	所有権
	敷 地 面 積	3,033.45 m ²
	用 途 地 域	第 2 種住居地域（一部第 1 種住居地域）
	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	487 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	488 百万円 (2019 年 3 月 31 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
テ ナ ン ト の 内 容	(2019 年 3 月 31 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	3,033.45 m ²
	総 賃 貸 可 能 面 積	3,033.45 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

名 称	日本商業開発株式会社
所 在 地	大阪市中央区今橋四丁目 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	2,900百万円 (2019年4月30日現在)
設立年月日	2000年4月7日
純資産	20,263百万円 (2018年12月31日現在)
総資産	89,360百万円 (2018年12月31日現在)
大株主 (持株比率)	松岡 哲也 35.02% (2018年9月30日現在)
本投資法人・本資産運用会社と取得先の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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譲渡先の関係者及び関係会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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譲渡先の関係者及び関係会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	譲渡先は、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	取得先は、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しません。

※2019年4月30日現在

5. 媒介の概要

本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	2019年5月16日
売買代金受領日、物件譲渡日	2019年10月31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、2020年3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2020年3月期(2019年10月1日~2020年3月31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「2019年3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	488,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2019年3月31日		
	項目	内容	概要等
収益価格		488,000,000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)ーイ)	—	
	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		488,000,000円	
	割引率	4.0%	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	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
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	対象不動産は、南海電気鉄道南海本線「和泉大宮」駅北方約750m付近に位置し駅から徒歩圏内に存するほか、周辺地域の生活道路としての生活を有する府道堺阪南線に面していることから、ロードサイド顧客のほか、背後地の顧客の集客も期待できる立		

に当たって留意した事項	地である。また現行地代は類似商業施設の土地賃貸借事例を勘案すると概ね適正な水準であると判断でき、賃借人の属性等を考慮すると賃借人の退去リスクは低く、キャッシュフローの確実性は比較的高いと判断した。以上のことを勘案して鑑定評価額を決定した。
-------------	---

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	2015年 2月10日	14,848	15,000	7.0
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	9,760	3.8
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	6,810	2.7
T-4	都市駅前型	代官山アドレス・ディセ	東京都渋谷区	2015年 2月10日	5,390	6,440	2.5
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5)	4,470	5,230	2.1
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	1.9
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,840	1.7
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	5,540	2.3
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	3,500	1.5
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	1,410	0.7
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	3,810	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	2016年 4月20日	1,724	1,890	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	1,520	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	2017年 4月19日	4,170	4,320	2.0
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	3,510	1.6
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	3,210	1.5
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	2,830	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	0.9
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	1,350	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	3,410	1.6
O-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	9,380	3.9
O-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	3,150	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	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	2,510	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	11,500	5.2
0-5	都市 駅前型	カリノー江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,180	3.1
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	6,630	3.0
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	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	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	3,950	1.7
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	2,700	1.1
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	愛知県名古屋市東区	2016年 4月21日	7,140	7,290	3.3
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	2016年 11月1日	1,370	1,440	0.6
N-6	NSC	リソラ大府 ショッピングテラス	愛知県大府市	2017年 8月1日	7,911	7,440	3.7
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	1,660	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	5,610	2.4
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	1,760	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注6)	10,046	11,600	4.7
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	1,580	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	2015年 2月10日	898	939	0.4
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	5,030	2.0
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	3,340	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	877	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	1.9
R-9	NSC	西友薬市守谷店(底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,240	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)	5.0

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-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	4,410	2.0
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	1,640	0.7
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	1,570	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	4,000 (注7)	1.8
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	790	840	0.4
合計					213,299	230,436	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 L(物流施設) の6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、2019年3月31日現在の保有資産、座間配送センター及び追浜配送センターについては2019年3月31日、横浜上郷配送センターについては2019年2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) 2017年1月16日に飲食店棟を追加取得しています。

(注6) 2015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。