

2024年4月25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取得に関するお知らせ (COMBOX光明池 (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
C2012	COMBOX光明池 (区分所有権、物件全体に 占める床面積及び敷地権 の割合6.8%)	大阪府和泉市	460	5.4	無

- (1) 売買契約締結日 :2024年4月25日
 (2) 取得予定日 :2024年7月1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 :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。

$$\text{鑑定 NOI 利回り} = \frac{\text{本物件に係る 2024 年 2 月 29 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI}}{\text{本物件の取得予定価格}}$$
 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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、本物件の区分所有権(床面積及び敷地権の割合 93.2%)を信託財産とする信託受益権を保有していますが、今般残りの区分所有権を追加取得することが可能になりました。

本取得によって、本物件に関する全ての区分所有権を保有することになり、物件の管理運営等が円滑化・効率化することに加え、物件の流動性及び資産価値の向上を見込んでいます。本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

大型専門家を複数有する「光明池」駅前エリア一番店の生活密着型商業施設

(i)立地

本物件は、和泉市と堺市の市境に立地しており、最寄駅である泉北高速鉄道線「光明池」駅からはペDESTリアンデッキでアクセス可能です。「光明池」駅から大阪市中心部の「難波」駅へは、泉北高速鉄道線で約30分(直通)と都心部へのアクセスも良好です。

(ii)建物

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。食品スーパー、家電量販店、ユニクロ等の複数の大型店を中心に、34店舗で構成されています。

(iii)商圈特性

2020年国勢調査に基づく商圈人口は、1km圏約2.6万人、3km圏13.8万人、5km圏約30.4万人です。2015年比は1km圏98.2%、3km圏97.8%、5km圏97.1%で推移しています。当該地が所在する泉北高速鉄道沿いのマーケットは成熟傾向へ向かっていますが、ファミリー層をターゲットとすることで車利用ではマーケットを広く捉えることが可能となります。

3. 取得予定資産の内容

物件名称		COMBOX光明池
特定資産の種類		不動産 ^(注1)
所在地		大阪府和泉市室堂町824番36
土地 ^(注2)	所有形態	所有権の共有持分
	敷地面積	17,027.63㎡
	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(店舗部分)及び区分所有権(駐車場部分)の共有持分
	延床面積 ^(注2)	44,737.41㎡
	竣工年月日 ^(注2)	2004年3月23日
	用途 ^(注3)	遊戯場・駐車場
	タイプ	都市駅前型
	構造・階数 ^(注2)	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%
取得予定価格		460百万円
鑑定評価	鑑定評価額	500百万円
	価格時点	2024年2月29日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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		株式会社ケーファ
テナントの内容		(2024年3月末日現在)
	テナント総数	1(1) ^(注4)
	賃貸可能面積	1,340.25㎡ ^(注4)
	賃貸面積	1,340.25㎡ ^(注4)
	稼働率	100.0%
	月額賃料	非開示 ^(注5)
	敷金・保証金	非開示 ^(注5)
特記事項		• 本物件建物は区分所有建物であり、本物件建物の他の専有部分

	<p>の区分所有者との間の区分所有者間協定書において、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められていますが、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本物件建物の一部について、建築基準法への適合が確認できていない付属建物並びに建築基準法及び消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、賃借人の責任と負担において、是正します。
その他	<p>(注1) 本日現在、本投資法人は、既取得部分を保有しており、取得予定資産として、売主からその保有する区分所有権(物件全体に占める床面積及び敷地権の割合6.8%)を取得する予定です。なお、本投資法人は取得予定日付で、不動産を取得後、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者として追加取得部分を追加信託する予定です。信託期間は2004年7月21日から2036年3月31日を予定しています。</p> <p>(注2) 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3) 専有部分の建物の表示について記載しています。</p> <p>(注4) 本投資法人が取得する予定の区分所有権(店舗部分)に相当するテナント総数及び面積を記載しています。</p> <p>(注5) 賃借人等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。</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。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。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。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る床面積(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る床面積の合計)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

名称	ジャパンエステート株式会社
所在地	大阪府大阪市今橋二丁目 5 番 8 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 西田 宏
事業内容	1. 不動産の所有、売買、交換、仲介、賃貸、鑑定及び利用並びに不動産の売買、交換、賃貸の代理業 2. 不動産に関するコンサルティング業 3. 住宅用地、商業用地、工業用地の開発・造成及び販売 4. ～9.省略 10. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	5,000 万円
設立年月日	2005 年 6 月 7 日
純資産	6,506 百万円(2023 年 5 月 31 日現在)
総資産	24,181 百万円(2023 年 5 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

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

本取得に係る取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

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4月25日
売買代金決済日及び取得日	2024年7月1日(予定) ^(注)

(注) 本取得は、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・コミットメント等に該当します。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる

違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、10%とされています。

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。なお、2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)における運用状況については、本取得は2024年7月1日予定のため影響はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	COMBOX 光明池
鑑定評価額	500,000,000 円 (注)
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年2月29日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	415,000,000	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	425,000,000	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	29,716,716	
可能総収益	29,716,716	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	0	建物賃貸借契約の長期継続を想定しているため、計上しない。
(2) 運営費用	4,683,146	
維持管理費	0	賃借人が負担することを前提とするため、計上しない。
水道光熱費	0	賃借人が負担することを前提とするため、計上しない。
修繕費	0	賃借人が負担することを前提とするため、計上しない。
PMフィー	262,661	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	0	建物賃貸借契約の長期継続を想定しているため、計上しない。
公租公課	4,240,200	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	125,285	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	55,000	地代、販売促進費等を計上。
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	25,033,570	
(4) 一時金の運用益	178,300	運用利回りを1.0%として運用益を査定。
(5) 資本的支出	2,688,355	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))	22,523,515	
(7) 還元利回り	5.3%	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	411,000,000	
割引率	4.9%	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	5.3%	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	560,000,000	
土地比率	75.7%	
建物比率	24.3%	

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
----------------------------	------

(注) 鑑定評価額については、本投資法人が取得予定の区分所有権(物件全体に占める持分割合6.8%)に相当する価格を記載しています。なお、鑑定評価額は収益価格415,000,000円に増分価値98,000,000円を考慮した限定価格です。また本取得後の本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、5,790,000,000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	291,461	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	1,182,431	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。