

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 渡辺 萌  
 (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（代官山アドレス・ディセ）

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 : 代官山アドレス・ディセ（以下「本物件」といいます。）
- (3) 譲渡予定価格（注） : 合計6,644百万円（本受益権をそれぞれ準共有持分の形式（準共有持分40%、準共有持分30%及び準共有持分30%）で3回に分けて譲渡することを予定しており、各譲渡予定日における譲渡予定価格は以下のとおりです。）
- ①2,657.6百万円（準共有持分40%）
- ②1,993.2百万円（準共有持分30%）
- ③1,993.2百万円（準共有持分30%）
- (4) 帳簿価額 : 5,363百万円  
 （2020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す。）
- (5) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額 : 合計1,280百万円  
 （譲渡予定価格と2020年9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」をご参照ください。
- (7) 売買契約締結日 : 2020年11月17日
- (8) 譲渡予定日 : ①2020年12月1日（準共有持分40%）  
 ②2021年4月1日（準共有持分30%）  
 ③2021年10月1日（準共有持分30%）
- (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、固定資産税・都市計画税の精算額及び消費税等を除きます。

## 2. 譲渡の理由

本投資法人は、投資主価値向上に向け、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。

本物件は、都内でも有数の商業エリアである代官山の駅前に立地する、タワーマンションを含む複合施設の商業施設部分であり、代官山のランドマークとして2000年8月に開業しました。代官山駅前という立地上、テナントリーシングにおいて相応の競争力を持つ一方、入居テナントの賃料単価が高く、衣料系テナントが多いことから、テナントの退去が定期的に発生する等、本投資法人のポートフォリオの中でも収益性の変動が比較的大きい物件であると本投資法人は考えています。また、新型コロナウイルス感染拡大及び緊急事態宣言の発令に伴い、本投資法人の一部のテナントについては本年4月及び5月を中心に休業措置を余儀なくされましたが、本物件は緊急事態宣言下に休業したテナント件数の割合が本投資法人の保有するマルチテナント型物件の中で最も高く、新型コロナウイルス感染拡大の影響も相対的に大きい物件であると本投資法人は考えています。

更に、本物件の2020年9月期（第11期）時点の取得価格ベースでのNOI利回りが4.5%、償却後NOI利回りが3.9%と、ポートフォリオ平均の鑑定NOI利回り5.2%、償却後NOI利回り4.2%をいずれも下回っています。これらの点を踏まえ、本投資法人は本物件をポートフォリオ入替えの対象とした場合の影響について検証の上、売却活動を行ってきました。

その結果、新型コロナウイルス感染拡大の環境下にも拘らず、帳簿価格や直近の不動産鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡が見込め、また、決済の確度が高いと判断したことから今般の譲渡先への譲渡を決定しました。

本投資法人は、今後、本物件の譲渡により得られた資金により資産の取得に努めますが、入替資産の取得可能性や想定される取得スケジュールに鑑み、本物件の譲渡による賃貸事業収益の低下が本投資法人の業績に与える影響も勘案して、譲渡先と協議の上、本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で3回に分けて譲渡することとしました。

## 3. 譲渡予定資産の内容

物 件 名 称	代官山アドレス・ディセ（準共有持分40%、準共有持分30%及び準共有持分30%）（注1）	
物 件 タ イ プ（注2）	都市駅前型	
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	東京都渋谷区代官山町17番6号	
土 地	所 有 形 態	所有権の共有持分（敷地権割合4.4%）
	敷 地 面 積	17,262.00㎡（注3）
	用 途 地 域	第2種住居地域
	指 定 建 ぺ い 率	60%
	指 定 容 積 率	400%（八幡通りから30mまで） 300%（八幡通りから30m超）
建 物	所 有 形 態	区分所有権
	延 床 面 積	92,064.43㎡（注4）
	竣 工 日	2000年8月1日
	用 途	店舗（専有部分）
	構 造 ・ 階 数	鉄骨鉄筋コンクリート造銅板葺・陸屋根・アルミニウム板葺地下4階付36階建（注5）
取 得 価 格	5,390百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	6,120百万円（2020年9月30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	（2020年9月30日時点）	
テ ナ ント の 総 数	1(26)	

年間賃料の総額	360,958千円
敷金・保証金	314百万円
総賃貸面積	4,856.58㎡
総賃貸可能面積	5,056.39㎡
稼働率	96.0%
特記事項	該当事項はありません。
その他	<p>(注1) 本投資法人は、本受益権について、譲渡先との間で、本受益権の準共有持分（持分割合 40%）について 2020 年 12 月 1 日を、本受益権の準共有持分（持分割合 30%）について 2021 年 4 月 1 日を、本受益権の準共有持分（持分割合 30%）について 2021 年 10 月 1 日を、それぞれ譲渡実行日とする、信託受益権売買契約を締結します。当該信託受益権売買契約に基づき、本受益権の準共有持分（持分割合 40%）の譲渡が実施された場合、残る本受益権の準共有持分（持分割合 30%及び持分割合 30%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、譲渡先との間で、本受益権を準共有することになります。そのため、本投資法人は、本受益権の準共有持分（持分割合 40%）の譲渡実行に際し、本投資法人、本資産運用会社、譲渡先及び信託受託者の間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と譲渡先との間の合意により変更される可能性があります。</p> <p>(注2) 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。</p> <p>(注3) 本物件建物は区分所有建物であり、譲渡予定資産である専有部分の敷地権の割合は 100,000,000 分の 4,384,472 ですが、本物件建物を含む一棟の建物の敷地全体の面積を記載しています。</p> <p>(注4) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の延床面積を記載しています（本物件建物の他の区分所有者の専有部分及び共用部分の延床面積を含みます。なお、譲渡予定資産である専有部分の延床面積は合計 7,211.45 ㎡です。）。</p> <p>(注5) 本物件建物は区分所有建物ですが、本物件建物を含む一棟の建物の構造・階層を記載しています（なお、譲渡予定資産である店舗（専有部分）構造・階層は、建物名称 6-101 は鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建であり、建物名称 5-301 は鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建であり、建物名称 5-303 は鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建です。）。</p>

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡先より名称・属性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ます。なお、譲渡先は、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せず、また、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。

5. 媒介の概要

媒介者である国内法人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ます。なお、媒介者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せず、また、媒介者と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

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	2020年11月17日
本受益権の準共有持分（持分割合40%）売買代金受領日、物件譲渡日	2020年12月1日（予定）
本受益権の準共有持分（持分割合30%）売買代金受領日、物件譲渡日	2021年4月1日（予定）（注）
本受益権の準共有持分（持分割合30%）売買代金受領日、物件譲渡日	2021年10月1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。）のかかる解除の時点における未払分の金額の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

本物件の譲渡に伴い、2021年3月期に451百万円、2021年9月期に342百万円及び2022年3月期に344百万円の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2021年3月期（2020年10月1日～2021年3月31日）、2021年9月期（2021年4月1日～2021年9月30日）及び2022年3月期（2021年10月1日～2022年3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「2020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	6,120,000,000円		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2020年9月30日		
	項目	内容	概要等
	収益価格	6,120,000,000円	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って査定。
	直接還元法による価格	6,240,000,000円	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 (ア) - イ)	519,359,000円	
	ア) 可能総収益	541,369,000円	
	イ) 空室損失等	22,010,000円	

(2) 運営費用	301,300,000 円	
維持管理費	93,000,000 円	過年度の実績額に基づき、対象不動産の個別性を考慮の上査定。
水道光熱費	71,520,000 円	過年度の実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	6,236,000 円	過年度の実績額、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費に基づき査定。
PM フィー	19,035,000 円	PM 業務予定料率に基づき、類似不動産のPM 料率による検証の上査定。
テナント募集費用等	2,921,000 円	賃借人の想定回転期間に基づき査定。
公租公課	28,147,000 円	実績額に基づき、負担水準等を考慮の上査定。
損害保険料	441,000 円	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を考慮し査定。
その他費用	80,000,000 円	駐車場使用料等をその他費用として査定。
(3) 運営純収益 (NOI= (1) - (2) )	218,059,000 円	
(4) 一時金の運用益	3,125,000 円	金融資産の運用利回りや調達金利等に基づき一時金の運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	15,158,000 円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF= (3) + (4) - (5) )	206,026,000 円	
(7) 還元利回り	3.3%	
DCF 法による価格	6,000,000,000 円	
割引率	3.1%	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	3.5%	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、市場性等を勘案の上査定。
積算価格	5,870,000,000 円	
土地比率	90.3%	
建物比率	9.7%	
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

\* 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（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 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
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	10,000	3.6
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	6,620	2.6
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	-	-	-
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	5,240	2.0
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	1.8
T-7	NSC	ユニクス吉川	埼玉県吉川市	2015年 2月10日	3,600	3,860	1.6
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	5,470	2.2
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	3,470	1.4
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	1,390	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	3,750	1.5
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	1,780	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	1,490	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	1.9
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	3,520	1.5
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	3,240	1.4
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	2,820	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	1,340	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	3,390	1.5
T-25	NSC	アピタテラス横浜綱島	神奈川県横浜市港北区	2019年 11月1日	5,899	6,170 (注6)	2.7
T-26	NSC	カルサ平塚	神奈川県平塚市	2019年 11月1日	5,980	6,020	2.7
T-27	NSC	もねの里モール	千葉県四街道市	2019年 10月24日	2,410	2,530	1.1

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
T-28	NSC	KDX 調布ビル (商業棟)	東京都調布市	2019年 10月24日	2,300	2,480	1.0
T-29	NSC	アクロスプラザ浦安東野 (底地)	千葉県浦安市	2019年 10月24日	2,248	2,310	1.0
T-30	SM	コンフォートマーケット 西馬込店	東京都大田区	2020年 4月15日	1,920	2,000	0.9
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	9,610	3.8
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	3,140	1.2
O-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	2,590	1.0
O-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	11,000	5.0
O-5	都市 駅前型	カリーノ江坂	大阪府吹田市	2015年 10月2日	6,555	7,190	3.0
O-6	都市 駅前型	COMBOX 光明池	大阪府和泉市	2015年 10月2日	6,450	6,490	2.9
O-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
O-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
O-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	3,980	1.7
O-11	NSC	羽曳が丘ショッピング センター	大阪府羽曳野市	2019年 9月27日	2,000	2,020	0.9
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	2,690	1.0
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	7,280	3.2
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	7,050	3.6
N-7	SM	パロー中志段味店 (底地)	愛知県名古屋市守山区	2019年 11月1日	2,551	2,560	1.2
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	1,640	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	5,760	2.3
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	1,840	0.7
R-1	NSC	ロゼオ水戸	茨城県水戸市	2015年 2月10日 (注7)	10,046	12,000	4.5
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	1,520	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	912	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	4,660	1.9

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 年月日	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
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	2,610	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	879	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	1.8
R-9	NSC	西友楽市守谷店(底地)	茨城県守谷市	2017年 1月31日	4,111	4,260	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6)	4.9
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	4,420	1.9
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	1,690	0.6
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	1,600	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	4,090 (注6)	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 (注8)	909	970	0.4
L-5	L	行田配送センター	埼玉県行田市	2019年 10月1日	3,160	3,440	1.4
L-6	L	新宿西落合配送センター	東京都新宿区	2020年 1月10日	810	821	0.4
合計					221,089	236,712	100.0

(注1) 「物件タイプ」は、生活密着型商業施設における、NSC(ネイバーフー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)並びに物流施設(L)の6つのタイプの分類を記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各取得済資産及び取得予定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、単位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、単位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、2020年9月30日を価格時点としています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計に対して各取得済資産及び取得予定資産に係る取得(予定)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) 準共有持分に相当する金額を記載しています。

(注7) 2015年11月25日にリサイクルショップ棟を追加取得しています。

(注8) 2020年9月29日に飲食店棟を追加取得しています。