2026 年 10 月 29 日

ケネディクス・リアルティ・トークン　住宅ポートフォリオ　－　バリューアッド戦略　－（デジタル名義書換方式）

資産の譲渡に関するお知らせ（KDX レジデンス一番町）

ケネディクス・リアルティ・トークン　住宅ポートフォリオ　－　バリューアッド戦略　－（デジタル名義書換方式）（以下「本ファンド」または「本信託」といいます。）のアセット・マネージャーであるＫＤＸ　ＳＴパートナーズ株式会社（以下「アセット・マネージャー」といいます。）は、本ファンドの実質的な裏付資産である「KDX レジデンス一番町」（以下「本物件」といいます。）の不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し、本日、本物件を保有する合同会社一番町・守口プロパティー（以下「本件営業者」といいます。）が受益権譲渡契約を締結しましたので、お知らせいたします（以下、本書を「本資料」といいます。）。

1．本譲渡の概要

本件営業者が保有する本件不動産受益権の譲渡の概要は、以下のとおりです。

⑴ 物件名称　：KDX レジデンス一番町
⑵ 譲渡予定資産　：不動産信託受益権
⑶ 譲渡予定価格※1　：990 百万円
⑷ 想定帳簿価額※2　：865 百万円
⑸ 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額　：125 百万円
：⑶-⑷※3
⑹ 譲渡先　：非開示（利害関係人に該当しない先）
⑺ 媒介の有無　：有
⑻ 売買契約締結日　：2026 年 10 月 29 日
⑼ 譲渡予定日　：2026 年 10 月 30 日
⑽ 譲渡代金の使途　：本件営業者の借入金（シニアローン債権及びエクイティローン債権）の返済等に充当します。また、本ファンドが受領する金銭の一部を受益者への分配原資とする予定です。
⑾ 決済方法　：譲渡時一括決済

※1　譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額等を除きます。また、消費税を含んだ税込み価格となります（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。
※2　譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。
※3　譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算出された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本ファンドでは、投資対象不動産の全部又は一部につき、投資対象不動産の運用状況、売却価格及び売却後のポートフォリオの運用利回り等を総合的に考慮し、2026 年 4 月 1 日以降、本件不動産受益権の全部又は一部を売却する場合がある旨の売却方針を定めております。

本物件は、2007 年 4 月に竣工した共同住宅であり、仙台市営地下鉄東西線「青葉通一番町」駅徒歩約 6 分、JR「仙台」駅徒歩約 14 分に所在し、仙台市の中心商業地及び主要ビジネス街への接近性に優れています。運用開始以降、賃借人の入替時における賃料増額等を進め、2026 年 8 月末までに入替えを行った住戸の賃料は、従前と比較して平均 7.8%上昇し、アセット・マネージャーが当初想定した賃料水準を達成したことから、金利環境や不動産売買市場の状況等も総合的に勘案し、売却が適切な時期と判断し、売却活動を開始しました。

その結果、国内の大手仲介業者を通じて紹介を受けた購入検討者から、本件不動産受益権の帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格提示を受け、現時点での売却が合理的と判断したことから、本譲渡を決定しました。

3. 本物件の内容

本信託は、本件営業者に対する匿名組合出資及びエクイティローン債権を保有しており、本件営業者は、本物件に係る不動産管理処分信託の受益権を保有しています。本件営業者が譲渡する本件不動産受益権の概要は、以下のとおりです。

受託者：三井住友信託銀行株式会社
主たる信託財産：投資対象不動産である以下に記載の不動産
不動産管理処分信託契約の概要：以下に記載のとおり

（本資料の日付現在）

投資対象不動産及び本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の概要					
物件名称		KDX レジデンス一番町			
本信託の信託設定日における不動産価額		937 百万円	**鑑定評価書の概要**		
			鑑定評価会社		シービーアールイー株式会社
不動産管理処分信託契約の概要	信託設定日	2007 年 7 月 12 日			
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額		937,000 千円
	信託期間満了日	2033 年 8 月 31 日	価格時点		2026 年 4 月 30 日
土地	所在地	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 15-42	直接還元法		
	敷地面積（登記簿）	437.24 ㎡	(1)運営収益		59,996 千円
	用途地域	商業地域		潜在総収益	62,762 千円
	容積率／建蔽率	500%／80%		空室等損失	2,766 千円
	所有形態	所有権	(2)運営費用		12,238 千円
建物状況評価概要	調査業者	東京海上ディーアール株式会社		維持管理費	1,514 千円
	調査年月日	2024 年 10 月 4 日		水道光熱費	750 千円
	今後 1 年間に必要とされる修繕費（調査年月日時点）	0 円		修繕費	1,247 千円
				PM フィー	1,079 千円
	今後 2～12 年間に必要と想定される修繕費（調査年月日時点）	53,533 千円		テナント募集費用等	2,327 千円
				公租公課	3,646 千円
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建		損害保険料	341 千円
				その他費用	1,332 千円
	建築時期	2007 年 4 月			
	延床面積（登記簿）	1,937.09 ㎡	(3)運営純収益（NOI）(1)－(2)		47,758 千円

	用途	共同住宅		(4)資本的支出	4,038 千円
	所有形態	所有権		(5)一時金の運用益	67 千円
関係者				(6)純収益（NCF） (3)＋(5)－(4)	43,787 千円
PM 会社		株式会社 長谷工ライブネット		(7)還元利回り（NCF）	4.6%
マスターリース会社		株式会社 長谷工ライブネット		(8)直接還元法による価格	952,000 千円
マスターリース種別		パス・スルー型			
賃貸借の状況			DCF 法による価格		937,000 千円
賃貸可能面積		1,818.09 ㎡		割引率	4.4%
賃貸面積		1,731.25 ㎡		最終還元利回り	4.7%
稼働率	2026 年 4 月末日	95.2%	原価法による積算価格		922,000 千円
テナント総数		1		土地割合	81.0%
月額賃料及び共益費		4,443 千円		建物割合	19.0%
敷金・保証金		6,037 千円	地震 PML 値 （地震 PML 値調査業者）		6.5%（東京海上ディーアール株式会社）

特記事項
該当事項はありません。

その他
該当事項はありません。

賃貸借の状況			
テナントの名称	株式会社長谷工ライブネット	業種	不動産管理業
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約	賃貸面積	1,731.25 ㎡
年間賃料	53,316 千円	敷金・保証金	6,037 千円
賃貸面積比率	95.2%	契約期間	2019 年 11 月 1 日から 2020 年 10 月 31 日まで（期間満了後は契約期間を 1 年間とする自動更新条項あり）

立地特性・特徴
投資対象不動産は、仙台市営地下鉄東西線「青葉通一番町」駅より徒歩約 6 分、JR「仙台」駅より徒歩約 14 分に位置しており、交通利便性は良好です。また、中心商業地及び主要ビジネス街への接近性も良好であるなど、主に単身者をターゲットとして、都心生活の利便性を十分に享受し得る立地条件を備えています。近隣地域は、中高層のマンション等が建ち並ぶ住商混在地域です。幹線道路である「五ツ橋通」の背後、「国分町通り」の南端に位置することから、仙台市の中心商業地であるアーケード商店街や主要ビジネス街へのアクセスは良好であり、各種利便性に優れた地域です。

なお、上記の各記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

- 「本信託の信託設定日における不動産価額」は、シービーアールイー株式会社作成の 2025 年 3 月 31 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評価額（当初鑑定評価額）を記載しています。
- 「不動産管理処分信託契約の概要」は、本件不動産受益権に係る不動産管理処分信託契約の契約内容を記載しています。
- 「土地」の「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には登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積（登記簿）」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「容積率／建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率及び建蔽率の上限値を記載しています。

・「土地」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「建物状況評価概要」は、委託者からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社が行った、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査、土壌環境調査等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）の概要を記載しています。当該報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の作成年月日を記載しています。
・「建物」の「構造・階数」は、主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
・「建物」の「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月又は工事完了検査年月を記載しています。
・「建物」の「延床面積（登記簿）」は、登記簿上表示されている投資対象不動産の建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
・「建物」の「用途」は、主たる建物の登記簿上の建物種別を記載しています。
・「建物」の「所有形態」は、投資対象不動産に関して不動産信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「PM 会社」は、当期末現在において、有効なプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結している PM 会社及び PM 会社との間でプロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているサブ PM 会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、当期末現在において、有効なマスターリース契約（第三者への転貸借を目的又は前提とした賃貸借（リース）契約をいいます。以下同じです。）を締結している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、当期末現在において、有効なマスターリース契約の内容に従った分類を記載しています。「マスターリース種別」に記載の「パス・スルー型」とは、本書の日付現在を基準として、締結されているマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合をいいます。
・「賃貸可能面積」は、アセット・マネージャー（受託者）が賃貸が可能と考える建物の面積を記載しています。
・「賃貸面積」は、当期末現在の賃借人に賃貸されている賃貸面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンドテナントとの間で当期末現在において賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、原則として、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンドテナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。なお、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図等に基づき記載しています。
・「稼働率」は、記載の日付現在の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
・「テナント総数」は、当期末現在の賃借人の数を記載しています。
・「月額賃料及び共益費」は、当期末現在における、賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する月額固定賃料（共益費を含みます。）を記載しています。
・「敷金・保証金」は、当期末現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定する敷金・保証金の残高を、単位未満を切り捨てて記載しています。
・「賃貸借の状況」は、当期末現在の賃借人との間で締結されている賃貸借契約に規定された内容を記載しています。なお、「賃貸面積比率」は、当該賃借人に対する賃貸面積（マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース契約に記載された賃貸面積）を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

・「鑑定評価書の概要」は、アセット・マネージャー（営業者）が、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準に基づき、シービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
・「地震 PML 値（地震 PML 値調査業者）」は、東京海上ディーアール株式会社が作成した 2025 年 5 月に発行のエンジニアリング・レポートに基づき記載しています。
・「特記事項」は、当期末現在の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
・「その他」は、本件不動産受益権又は投資対象不動産について注記が必要な事項について、その説明を記載しています。
・「立地特性・特徴」は、不動産鑑定評価書、鑑定機関の分析結果及び発行者（委託者）による分析等に基づいて、本件不動産受益権の信託財産を構成する投資対象不動産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先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、譲渡先と本ファンド及び本ファンドの関係会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

5. 譲渡の日程

売買契約締結日	2026 年 10 月 29 日
売買代金決済日及び譲渡日	2026 年 10 月 30 日

6. 運用状況の見通し

本物件は、本ファンドが実質的に投資している全 13 物件（合計 645 戸）のうちの 1 物件（45 戸）であり、2026 年 4 月 30 日時点において、本物件の鑑定評価額（937 百万円）が本ポートフォリオの鑑定評価額の合計（16,680 百万円）に占める割合は 5.6%です。

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は 125 百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、本件営業者において不動産等売却益が発生する見込みです。本譲渡による譲渡代金は、本件営業者の借入金（シニアローン債権及びエクイティローン債権）の返済等に充当されます。また、本ファンドが受領する金銭の一部を、受益者への分配原資とする予定です。

本譲渡による収支は、2027 年 4 月期に反映される予定です。2027 年 4 月期の運用状況及び分配金への具体的な影響については現在精査中であり、開示すべき事項が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

以上