

2024年7月11日

ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南（譲渡制限付）

資産の譲渡に関するお知らせ（KDXレジデンス渋谷神南）

ケネディクス・リアルティ・トークン渋谷神南（譲渡制限付）（以下「本信託」といいます。）のアセット・マネージャーであるケネディクス・インベストメント・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、本信託の裏付資産である「KDXレジデンス渋谷神南」（以下「本物件」といいます。）の不動産信託受益権（以下「本件不動産受益権」といいます。）について、以下のとおり譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定し、かかる決定に基づき本信託の受託者が本日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。

1. 本譲渡の概要

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| (1) 物件名称 | : KDXレジデンス渋谷神南 |
| (2) 譲渡予定資産 | : 不動産信託受益権 |
| (3) 譲渡予定価格(注1) | : 4,200百万円 |
| (4) 想定帳簿価額(注2) | : 2,751百万円 |
| (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額 : (3)-(4)(注3) | : 1,448百万円 |
| (6) 譲渡先 | : 非開示（利害関係人に該当しない先） |
| (7) 媒介の有無 | : 有 |
| (8) 売買契約締結日 | : 2024年7月11日 |
| (9) 譲渡予定日 | : 2024年8月1日 |
| (10) 譲渡代金の用途 | : 本信託の借入金の返済及び優先受益権の受益者への配当 |
| (11) 決済方法 | : 譲渡時一括決済 |

(注1) 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（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。）。

(注2) 譲渡予定日における想定帳簿価額を記載しています。

(注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

本信託の信託計算期間である 2024 年 7 月期以降は、下記の表における各信託計算期間において本件不動産受益権の売却価格が設定された早期売却下限価格を上回るとアセット・マネージャーが判断する場合、当該信託計算期間において本件不動産受益権を早期売却する旨の売却方針を定めておりました。

| 信託計算期間 | 早期売却下限価格 |
|-------------|------------------------|
| 2024 年 7 月期 | 前期末時点における本件不動産受益権の帳簿価額 |
| 2025 年 1 月期 | |
| 2025 年 7 月期 | |
| 2026 年 1 月期 | 下限なし |

本物件は、2016 年 11 月に竣工した住居用施設であり、JR/東京メトロ/東急/京王「渋谷」駅徒歩約 8 分に所在し、交通利便性に優れていることに加え、分譲マンションとして開発された高いスペックを有しております。本信託保有期間において安定的なトラックレコードを積み上げられたことや不動産市況も順調に推移していることから、2024 年 7 月期に入り、複数の大手仲介業者より本物件の譲渡価格について提案を受けたところ、総じて本件不動産受益権の帳簿価額を大きく上回るものであったことから、売却活動を開始致しました。その結果、国内の大手仲介業者より複数の購入検討者の紹介を受け、そのうちの 1 社より本件不動産受益権の帳簿価額及び鑑定評価額を大きく上回る価格提示があったことから、本物件を早期売却することが投資家の収益の最大化となると判断し、本譲渡を決定しました。

3. 譲渡予定資産の内容

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権及び金銭の管理及び処分を目的に設定されました。本資料の日付現在における本件不動産受益権及び金銭の内容は、以下のとおりです。

① 本件不動産受益権

受託者：三菱UFJ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 レジデンス渋谷神南 | | | | | |
| 本信託の信託設定日における不動産価額 | 2,740 百万円 | 鑑定評価書の概要 | | | | |
| 不動産管理処分信託契約の概要 | 信託設定日 | 2017年4月3日 | 鑑定評価会社 | | | |
| | 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | | | |
| | 信託期間満了日 | 2031年1月31日 | 鑑定評価額 | | | |
| 土地 | 所在地（住居表示） | 東京都渋谷区神南一丁目8番10号 | 価格時点 | | | |
| | 敷地面積（登記簿） | 464.62 m ² | 2024年4月30日 | | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | 直接還元法 | | | |
| | 容積率／建蔽率 | 500％／80％ | (1) 運営収益 | 116,081 千円 | | |
| 建物状況評価概要 | 所有形態 | 所有権 | 可能総収益 | 120,915 千円 | | |
| | 調査業者 | 大和不動産鑑定株式会社 | 空室等損失 | 4,834 千円 | | |
| | 調査年月 | 2021年3月 | (2) 運営費用 | 18,923 千円 | | |
| | 今後1年間に必要とされる修繕費 | 0円 | 維持管理費 | 3,188 千円 | | |
| 建物 | 今後2～12年間に必要と想定される修繕費 | 29,941 千円 | 水道光熱費 | 1,000 千円 | | |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建て | 修繕費 | 1,733 千円 | | |
| | 建築時期 | 2016年10月11日 | PMフィー | 1,897 千円 | | |
| | 延床面積（登記簿） | 1,815.01 m ² | テナント募集費用等 | 4,526 千円 | | |
| 関係者 | 用途 | 共同住宅 | 公租公課 | 5,678 千円 | | |
| | 所有形態 | 所有権 | 損害保険料 | 401 千円 | | |
| | PM会社 | 東急住宅リース株式会社 | その他費用 | 500 千円 | | |
| | マスターリース会社（注1） | 東急住宅リース株式会社 | (3) 運営純収益 (NOI) (1) - (2) | 97,158 千円 | | |
| 賃貸借の状況（2024年5月末現在） | 賃貸可能面積 | 1,626.41 m ² | (4) 資本的支出 | 1,780 千円 | | |
| | | | 賃貸面積 | 1,533.10 m ² | (5) 一時金の運用益 | 89 千円 |
| | | | | | (6) 純収益 (NCF) (3) + (5) - (4) | 95,467 千円 |
| | | | 賃貸可能戸数 | 37 戸 | (7) 還元利回り (NCF) | 3.1% |
| 原価法による積算価格 | DCF法による価格 | | 3,010,000 千円 | | | |
| | 割引率 | 2.9% | | | | |
| | 最終還元利回り | 3.2% | | | | |
| 原価法による積算価格 | | 2,910,000 千円 | | | | |

| | | | | |
|---|--------------|----------|----------------|---------------------------|
| 最近 5 年 間の稼働 率 | 2022 年 1 月末日 | 100.0% | 土地割合 | 87.6% |
| | 2022 年 7 月末日 | 100.0% | | |
| | 2023 年 1 月末日 | 100.0% | | |
| | 2023 年 7 月末日 | 87.5% | | |
| | 2024 年 1 月末日 | 96.6% | | |
| | | (注 2) | | |
| テナント総数 | | 1 | 建物割合 | 12.4% |
| マスターリース種別 | | パス・スルー型 | 地震 PML 値 | 7.6% |
| 月額賃料及び共益費 | | 9,308 千円 | (地震 PML 値調査業者) | (MS&AD インターリス ク総研株式会社) |
| 敷金保証金 | | 8,497 千円 | | |
| 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。 | | | | |
| 担保の状況 | | | | |
| 本借入れ(2024 年 4 月 30 日付で開示した本信託に係る第 5 期有価証券報告書「3 信託の仕組み (1) 信託の概要 ① 信託の基本的仕組み (ロ) 本信託のスキームの概要 b 金銭消費貸借契約」に定義します。以下同じです。)に係る債務を担保するため、本件不動産受益権に対して質権が設定されています。 | | | | |

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、一般財団法人日本不動産研究所作成の 2021 年 6 月 1 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(住居表示)」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、建築基準法第 52 条第 1 項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、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、本件不動産受益権の信託設定に際して、委託者からの委託に基づき、大和不動産鑑定株式会社が行った、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」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日又は工事完了検査年月日を記載しています。
- ・ 「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、プロパティ・マネジメント（PM）契約を締結しているPM会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、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、本資料の日付現在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「パス・スルー型」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、アセット・マネージャー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、マスターリース会社とエンドテナントとの間で2024年5月末日現在において賃貸借契約が締結されている賃貸面積の合計を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」は、2024年5月末日現在における、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- ・ 「最近5年間の稼働率」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、本資料の日付現在の賃借人（マスターリース会社）の数を記載しています。
- ・ 「月額賃料及び共益費」は、マスターリース会社とエンドテナントとの間で2024年5月末日現在において締結されている賃貸借契約に規定する月額賃料及び共益費の合計額を記載しています。
- ・ 「敷金保証金」は、マスターリース会社とエンドテナントとの間で2024年5月末日現在において締結されている賃貸借契約に規定する各エンドテナントの敷金保証金等の残高の合計額を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」は、2024年5月末日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内容を記載しています。
- ・ 「鑑定評価書の概要」は、受託者及びアセット・マネージャーが、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準に基づき、

一般財団法人日本不動産研究所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、MS&AD インターリスク総研株式会社が作成した 2021 年 3 月 3 日付地震 PML 評価報告書に基づき記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の日付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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先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、本信託及び本信託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

| | |
|--------------|--------------------|
| 本譲渡決定日 | 2024 年 7 月 9 日 |
| 売買契約締結日 | 2024 年 7 月 11 日 |
| 売買代金決済日及び譲渡日 | 2024 年 8 月 1 日（予定） |

6. 運用状況の見通し

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 1,448 百万円となり、本譲渡に係るその他費用等を考慮しても、不動産等売却益が発生する見込みです。また、本譲渡に伴い、本信託は終了する見込みです。

以上