

2026年6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 村田 篤彦
 問合せ先
 上場リート本部戦略企画責任者 山本 晋
 TEL: 03-5157-6010

国内不動産信託受益権の取得(居住用施設1物件、物流施設1物件)及び
 譲渡(商業施設(底地)2物件)に関するお知らせ

KDX 不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する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、下記の資産の取得及び譲渡(以下それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡をあわせて「本取引」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

以下、各々の取得(予定)及び譲渡予定資産を「本物件」といいます。

記

1. 本取得の概要

物件番号	用途	物件名称	所在地	取得(予定)価格 ^(注1) (百万円)	鑑定NOI利回り ^(注2) (%)	媒介の有無
B1109	居住用施設	KDXレジデンス中野富士見町 ^(注3)	東京都中野区	2,830	4.2	無
D2006	物流施設	KDXロジスティクス福岡空港 ^(注3)	福岡県福岡市	4,598	4.1	

- (1) 売買契約締結日 :2026年6月25日
 (2) 取得(予定)日 :2026年6月25日(KDXレジデンス中野富士見町)
 :2026年7月1日(KDXロジスティクス福岡空港)
 (3) 取得先 :後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 :借入金^(注4)及び自己資金(予定)
 (5) 決済方法 :取得時一括決済

(注1) 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除きます。)について記載しています。また、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) 「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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{鑑定NOI}}{\text{取得(予定)価格}}$$
 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。

(注3) 本投資法人は、資産取得にあわせて物件の名称を変更することを予定しており、本資料においては変更後の名称を記載しています。なお、KDXレジデンス中野富士見町の本日現在の名称は、DeLCCS中野富士見町です。また、KDXロジスティクス福岡空港の本日現在の名称は、博多物流センターです。以下同じです。

(注4) 借入金の詳細については、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ0053、0054)」をご参照ください。

2. 本譲渡の概要

物件番号	用途	物件名称	譲渡予定価格 ^(注1) (百万円)	想定帳簿価額 ^(注2) (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価額 との差額 ^(注3) (百万円)	媒介の 有無
C1022	商業施設	アクロスプラザ浦安東野(底地)	2,680	2,380	300	無
C2020		西友楽市守谷店(底地)	4,770	4,350	420	

- (1) 売買契約締結日 :2026年6月25日
- (2) 譲渡予定日 :2026年11月2日
- (3) 譲渡先 :後記「5. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡代金の使途 :自己資金
- (5) 決済方法 :譲渡時一括決済

(注1) 信託受益権売買契約に記載された売買価格(譲渡経費、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除きます。)について記載しています。

(注2) 譲渡予定日の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定された参考数値であり不動産等売却損益とは異なります。

3. 本取引の理由

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に即して新規物件の取得を進める一方で、運用する個別物件の現状の収益性や不動産マーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し、資産価値の増減等を総合的に勘案し、物件譲渡によるポートフォリオの入替えを実施することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

本取引は、東京都内の住宅への旺盛な賃貸需要を背景に今後の収益成長が期待できるファミリータイプの賃貸住宅と、福岡空港至近に位置し福岡中心部への消費地配送拠点として底堅い賃貸需要が見込まれる物流施設を取得するとともに、長期固定の賃貸借契約により、当面の間、賃貸収益のアップサイド余地が小さいと判断した底地2物件を譲渡する資産入替となります。

本件の資産入替により、本投資法人のポートフォリオの質及び収益性が更に向上し、中長期的な分配金成長につながるものと判断し、本取引を決定しました。

本投資法人は今後も戦略的かつ継続的に資産入替を実施していく方針です。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

KDXレジデンス中野富士見町

本物件は、東京メトロ丸の内線「中野富士見町」駅から徒歩約6分の閑静な住宅地に所在しています。最寄り駅から「新宿」駅まで約8分、東京駅までも約29分と都心へのアクセスにも優れます。本物件周辺は、飲食店や病院、日用品店舗等が点在しており、穏やかな街並みと生活利便性が調和した住環境を有します。

本物件は、間取りが2LDK～4LDK、専有面積が約79㎡～162㎡の比較的広めの住戸、全26戸で構成される1990年7月竣工のファミリータイプの低層マンションです。分譲マンションに劣らない仕様の内装や設備に加えて、周辺環境に調和した落ち着いた外観デザインを有することから、利便性と優れた居住環境を求めるファミリー層からの安定した賃貸需要が期待できます。一部の住戸については既にリノベーションが施されており、残りの住戸についても、入居者ニーズに見合う仕様にリノベーションを実施することで更なる賃貸収益の増加が期待できることから、インフレ環境下でのポートフォリオ収益力の強化に資する物件であると本投資法人は判断しています。

KDXロジスティクス福岡空港

本物件は福岡市博多区南部に立地する消費地配送型の中規模物流施設です。福岡空港及び博多港、福岡都市高速道路や九州自動車道のICへのアクセスにも優れている上、博多駅へも約15分程度と福岡市内の消費地に近接していることから物流適地としてのポテンシャルが高く、底堅い賃貸需要が見込まれます。また福岡市の中心部に近接していることから幅広い労働力の確保も期待できる立地です。

2棟からなる本物件の建物は梁下有効天井高6m以上、床荷重1.5t/㎡と近年の最新の大型物流施設と同水準のスペックを有します。荷物用エレベーター及び垂直搬送機を備えるとともに、1号棟は両面バースも有することから安定したオペレーションが可能な設計となっており、施設スペックの観点からも多様なテナントニーズに対応可能な物流施設であると本投資法人は判断しています。

また、本譲渡の理由は、以下のとおりです。

アクロスプラザ浦安東野(底地)及び西友楽市守谷店(底地)

譲渡予定資産は、いずれも東京近郊に所在する生活密着型商業施設の底地です。テナントとの間での事業用借地権設定契約に基づく長期固定賃料により、引き続き、ポートフォリオにおける安定収益基盤としての貢献が見込まれるものの、インフレが進行する足元の運営環境下においても賃料上昇による収益のアップサイド余地が小さいと判断したことから、この度、ポートフォリオの収益力強化を優先し、本譲渡を決定しました。

今般、譲渡先との間で合意した譲渡予定価格は、いずれの物件においても想定帳簿価額及び直近時点の鑑定評価額を上回る水準であり、不動産等売却益の確保も見込めることから、本譲渡はトータルリターン及び資本効率の観点で投資主価値の最大化に資するものと考えています。

4. 本取得及び本譲渡資産の内容

以下の表は、取得(予定)及び譲渡予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年4月末日現在の状況を記載しています。

- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています(なお、住居表示がないものに関する個別の注記を省略しています。)
- ・ 「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、そのため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。
- ・ 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物は含まれていません。
- ・ 「タイプ」には、居住用施設について、主たる住戸が以下に記載のシングルタイプ、スモール・ファミリータイプ又はファミリータイプの分類を、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。

シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅)	スモール・ファミリータイプ (主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅)	ファミリータイプ (主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅)
主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの。

- ・ 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が作成した地震PML評価報告書(レベル2)に基づき記載しています。なお、KDXレジデンス中野富士見町は2026年5月付、KDXロジスティクス福岡空港は2026年6月付です。
- ・ 「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ている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。
- ・ 「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いない場合については「ー」と記載しています。
- ・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント契約を締結している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。
- ・ 「テナント総数」は、賃借人の数を記載しており、同一の賃借人が複数の区画を賃借している又は賃借予定である場合、当該賃借人を1件として計算しています。また、マスターリース会社が賃借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又は締結予定である場合には、エンドテナントの数を記載しています。なお、居住用施設においては、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又は締結予定である場合、テナント総数は1件として記載しています。
- ・ 「賃貸可能面積」は、建物の賃貸が可能な床面積(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

が可能な床面積の合計)であり、土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書又は各物件の竣工図面等に表示されているものを記載しています。ただし、底地物件については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。

- ・「賃貸面積」は、エンドテナントとの賃貸借契約又は転貸借契約に表示された面積を記載しています。ただし、賃料保証型のマスターリース契約を締結している場合には、マスターリース契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、建物の賃貸が可能な居宅の戸数を記載しています。なお、店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。
- ・「賃貸戸数」は、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、エンドテナントに対して賃貸している戸数を記載しています(店舗等がある場合には、店舗等を含みます。)
- ・「稼働率の推移」には、物件における、2026年4月末日現在から過去5年間の各年4月末日時点の、賃貸可能面積に占める賃貸面積(契約ベース)の割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得物件については、取得先から開示された情報を記載しています。
- ・「月額賃料及び共益費(消費税等別)」は、居住用施設については賃貸借契約又は転貸借契約上の賃料及び共益費月額(税金、駐車場使用料及びトランクルーム代を含みません。)の合計額を、商業施設及び物流施設についてはテナントとの間で締結されている賃貸借契約(ただし、倉庫及び駐車場等その他収入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、賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金(敷引がある場合には敷引後の金額)及び保証金の残高(貸室以外についての敷金・保証金を含みます。)の合計額をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

(1) 取得(予定)資産

① KDXレジデンス中野富士見町

物件名称	KDXレジデンス中野富士見町	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託期間	2026年6月25日から2036年6月30日	
所在地	東京都中野区弥生町四丁目35番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積 ^(注1)	1,655.20㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	区分所有権
	延床面積 ^(注1)	3,645.68㎡
	竣工年月日	1990年7月30日
	用途	居宅、駐車場、物置、便所、管理事務室
	タイプ ^(注1)	ファミリータイプ
	構造・階数 ^(注1)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
地震PML値	6.2%	
取得価格	2,830百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	3,010百万円
	価格時点	2026年6月1日
	評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
	概要	後記「11. 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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	
マスターリース種別	バススルー	
プロパティ・マネジメント会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	
テナントの内容		
	テナント総数	1
	賃貸可能面積	2,605.89㎡
	賃貸面積	2,302.32㎡
	賃貸可能戸数	26戸
	賃貸戸数	23戸

稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	-%	-%	-%	-%	88.4% ^(注2)
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)				
敷金・保証金	8,107千円				
特記事項	17,707千円				
その他	該当事項はありません。				
	(注1) 本物件は区分所有建物及びその敷地で、本取得の対象は一棟の建物の全ての専有部分とその敷地です。従って、一棟の建物及びその敷地に関する情報を記載しています。				
	(注2) 取得先から過去の稼働率の詳細について開示を受けていないため、2026年4月末時点の稼働率のみを記載しています。				

② KDXロジスティクス福岡空港

物件名称	KDX ロジスティクス福岡空港				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間	2014年9月2日から2036年7月31日				
所在地	福岡県福岡市博多区板付一丁目10番1号				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	7,527.47 m ²			
	用途地域	工業地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
建物 ^(注1)	所有形態	所有権			
	延床面積	① 10,726.57 m ² ② 3,755.00 m ²			
	竣工年月日	① 1988年1月14日(1993年3月23日増築) ② 1988年1月14日			
	用途	① 倉庫・事務所 ② 倉庫			
	構造・階数	① 鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺5階建 ② 鉄骨鉄筋コンクリート造鋼板葺4階建			
地震PML値 ^(注1)	① 0.6% ② 0.4%				
取得予定価格	4,598百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	4,630百万円			
	価格時点	2026年6月1日			
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所			
	概要	後記「11. 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	-				
マスターリース種別	-				
プロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社				
テナントの内容					
テナント総数	1				
主要なテナントの名称	非開示 ^(注2)				
賃貸可能面積	14,641.22 m ²				
賃貸面積	14,641.22 m ²				
稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	非開示 ^(注2)				
敷金・保証金	非開示 ^(注2)				

特記事項	本物件北東側県道が都市計画道路を拡幅したことにより、本物件建物は容積率の基準を超過しており、既存不適格の状態にあります。
その他	(注1)①は1号棟、②は2号棟について、それぞれ記載しています。 (注2)賃借人の同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 譲渡予定資産

① アクロスプラザ浦安東野(底地)

物件名称	アクロスプラザ浦安東野(底地)					
特定資産の種類	不動産信託受益権					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託期間	2017年3月17日から2039年9月30日					
所在地	千葉県浦安市東野三丁目11番4					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	6,229.00 m ²				
	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%、150%				
建物	所有形態	-				
	延床面積	-				
	竣工年月日	-				
	タイプ	-				
	用途	-				
	構造・階数	-				
地震PML値	-					
取得価格	2,380百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	2,610百万円				
	価格時点	2026年4月30日				
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社				
	概要	後記「11. 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	-					
マスターリース種別	-					
プロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	6,229.32 m ²				
	賃貸面積	6,229.32 m ²				
	稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	非開示 ^(注)				
	敷金・保証金	非開示 ^(注)				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	(注)賃借人の同意を得られていないため、非開示としています。					

② 西友楽市守谷店(底地)

物件名称	西友楽市守谷店(底地)				
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				
信託期間	2017年1月31日から2036年9月30日				
所在地	茨城県守谷市けやき台四丁目1番5				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	39,460.28 m ²			

	用途地域	第一種中高層住居専用地域(一部準住居地域)				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
建物	所有形態	-				
	延床面積	-				
	竣工年月日	-				
	タイプ	-				
	用途	-				
	構造・階数	-				
地震 PML 値		-				
取得価格		4,350 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	4,630 百万円				
	価格時点	2026 年 4 月 30 日				
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社				
	概要	後記「11. 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		-				
マスターリース種別		-				
プロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	非開示 ^(注)				
	賃貸面積	非開示 ^(注)				
稼働率の推移		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)		非開示 ^(注)				
敷金・保証金		非開示 ^(注)				
特記事項		該当事項はありません。				
その他		(注)賃借人の同意を得られていないため、非開示としています。				

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

① KDX レジデンス中野富士見町

名称	株式会社ディア・ライフ
所在地	東京都千代田区九段北一丁目 13 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 阿部 幸広
事業内容	リアルエステート事業
資本金の額	7,520 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2004 年 11 月 1 日
純資産	32,951 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
総資産	68,050 百万円 (2026 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	有限会社ディアネス (34.36%) (2026 年 3 月 31 日現在)
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、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。) 上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場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。

② KDX ロジスティクス福岡空港

本物件の取得先である国内の一般事業会社より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示としています。

なお、本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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上場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。

(2) 譲渡先の概要

名称	地主株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西羅 弘文
事業内容	1. 不動産投資事業 2. 不動産賃貸事業 3. 資産運用事業
資本金の額	6,461 百万円
設立年月日	2000 年 4 月 7 日
純資産	46,911 百万円(2025 年 12 月 31 日現在)
総資産	119,493 百万円(2025 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	松岡哲也 13.47% 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 10.04% 他 (2026 年 3 月 31 日現在)
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	当該会社は、本投資法人とのサポート契約に基づき、本投資法人に対し優先的物件情報の提供及び順位 2 位の優先交渉権を付与しています。
関連当事者等への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の上場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。

6. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

取得(予定)資産の各取得先(現所有者)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に該当しないため、記載を省略します。

7. 媒介の概要

本取得及び本譲渡に係る取引に媒介はありません。

8. 利害関係人等との取引

本資産運用会社は、本取得に関連し、利害関係人等との間に生じる下記の取引に関して、上場リート本部利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守し、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経た上で、上場リート本部運用委員会において審議及び承認を決議しています。

プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、KDXロジスティクス福岡空港について、取得日付でケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します。なお、業務委託報酬は保有物件と同水準の金額及び料率です。

9. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡の売買契約締結日	2026年6月25日
売買代金決済日及び取得日 KDXレジデンス中野富士見町	2026年6月25日
売買代金決済日及び取得日 KDX ロジスティクス福岡空港	2026年7月1日(予定)
売買代金決済日及び譲渡日 アクロスプラザ浦安東野(底地) 西友楽市守谷店(底地)	2026年11月2日(予定) ^(注)

(注)本譲渡は、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、20%とされています。

10. 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720百万円となり、譲渡に係る諸経費を控除した金額相当の不動産等売却益が2027年4月期(2026年11月1日～2027年4月30日)に発生する見込みです。また、本取得により、ポートフォリオの質の向上と収益力強化が図られる見込みですが、本投資法人の2026年10月期(2026年5月1日～2026年10月31日)及び2027年4月期の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想についての修正はありません。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX レジデンス中野富士見町
鑑定評価額	3,010,000,000 円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年6月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,010,000,000	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を同等に関連づけて試算
直接還元法による価格	3,040,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	150,578,000	
潜在総収益	157,871,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	7,293,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	30,684,000	
維持管理費	7,300,000	契約条件に基づく維持管理業務費、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	2,300,000	過年度実績額を参考に類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	4,333,000	過年度実績額、類似不動産の費用水準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考慮のうえ査定
PMフィー	3,307,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	6,800,000	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	5,988,000	課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	531,000	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	125,000	CATV使用料をその他費用として計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	119,894,000	
(4)一時金の運用益	240,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	7,813,000	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数を勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	112,321,000	
(7)還元利回り	3.7%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,970,000,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産に係る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	3,040,000,000	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	
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		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

物件名称	KDX ロジスティクス福岡空港
鑑定評価額	4,630,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 6 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,630,000,000	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	4,760,000,000	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	非開示	
可能総収益	非開示	
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	非開示	
維持管理費	0	テナント負担のため、計上しない
水道光熱費	0	テナント負担のため、計上しない
修繕費	非開示	
PM フィー	3,000,000	PM 契約予定額に基づき、類似不動産の PM 料率により検証の上査定
テナント募集費用等	0	現賃借人の継続入居を想定し、テナント退去に伴うコストについては、還元利回りにて考慮しているため非計上
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	187,523,515	
(4)一時金の運用益	544,653	運用利回りを 1.0%として査定
(5)資本的支出	12,015,000	エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕更新費用に基づく年間査定額に CM フィーを考慮して査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	176,053,168	
(7)還元利回り	3.7%	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	4,570,000,000	
割引率	1 年度～2 年度 : 3.7% 3 年度～11 年度 : 3.8%	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	3.9%	還元利回りに将来の予測不確実性等を加味して査定
積算価格	4,880,000,000	
土地比率	87.9%	
建物比率	12.1%	
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

物件名称	アクロスプラザ浦安東野（底地）
鑑定評価額	2,610,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,610,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法（有期還元法）による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法（有期還元法）による価格	2,630,000,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格（土地価格）を現在価値に割り引いた額を加減して査定
(1)運営収益	非開示	
可能総収益	非開示	
空室損失等	0	長期的な契約を想定しているため、非計上
(2)運営費用	非開示	
維持管理費	0	非計上
水道光熱費	0	非計上
修繕費	0	非計上
PM フィー	1,200,000	契約内容を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	0	長期的な契約を想定しているため、非計上
公租公課	非開示	
損害保険料	0	非計上
その他費用	0	非計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	91,023,840	
(4)一時金の運用益	508,777	
(5)資本的支出	0	非計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	91,532,617	
(7)割引率	4.0%	類似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
DCF 法による価格	2,600,000,000	
割引率（保有期間満了時）	4.1%	有期還元法（インウッド式）において採用した割引率を基礎として、採用した純収益の性格、保有期間終了時における将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案し、査定
割引率（保有期間及び復帰価格）	3.9%	有期還元法（インウッド式）において採用した割引率を基礎として、採用した純収益の性格、保有期間が 10 年と短期であること等を総合的に勘案し、査定
割合法による価格	2,340,000,000	
更地価格	2,930,000,000	比準価格及び収益価格を関連づけ、規準価格との均衡にも留意のうえ、査定
底地割合	80%	財産評価基本通達 25 を参考に、借地残存期間を勘案し、査定
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

物件名称	西友楽市守谷店（底地）
鑑定評価額	4,630,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,630,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法(有期還元法)による収益価格からの検証を行って査定
直接還元法(有期還元法)による価格	4,660,000,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格(土地価格)を現在価値に割り引いた額を加減して査定
(1)運営収益	非開示	
可能地代収益	非開示	
その他収入	非開示	
空室損失等	0	長期的な契約を想定しているため、非計上
(2)運営費用	非開示	
維持管理費	0	非計上
水道光熱費	0	非計上
修繕費	0	非計上
PM フィー	1,200,000	契約内容を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	0	長期的な契約を想定しているため、非計上
公租公課	非開示	
損害保険料	0	非計上
その他費用	0	非計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	167,713,580	
(4)一時金の運用益	478,380	
(5)資本的支出	0	非計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	168,191,960	
(7) 割引率	4.1%	類似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
DCF 法による価格	4,610,000,000	
割引率（保有期間満了時）	4.2%	有期還元法(インウッド式)において採用した割引率を基礎として、採用した純収益の性格、保有期間終了時における将来の不確実性、流動性、市場性などを総合的に勘案し、査定
割引率（保有期間及び復帰価格）	4.0%	有期還元法(インウッド式)において採用した割引率を基礎として、採用した純収益の性格、保有期間が10年と短期であること等を総合的に勘案し、査定
割合法による価格	4,320,000,000	
更地価格	5,400,000,000	比準価格に基づき、収益価格を比較考量し、規準価格との均衡にも留意のうえ、査定
底地割合	80%	財産評価基本通達 25 を参考に、借地残存期間を勘案し、査定
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

<添付資料>

- 参考資料 1 取得(予定)資産の写真及び地図
- 参考資料 2 本取引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 取得(予定)資産の写真及び地図

(1) KDXレジデンス中野富士見町
【物件写真】



【地図】



(2)KDX ロジスティクス福岡空港
【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本取引後のポートフォリオの状況

2026年12月1日

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 ^(注1) (%)
オフィスビル	86	413,162	34.0
居住用施設	136	317,664	26.1
商業施設 ^(注2)	57	291,795	24.0
物流施設	15	48,357	4.0
宿泊施設	6	56,060	4.6
ヘルスケア施設	42	89,278	7.3
ポートフォリオの合計	342	1,216,316	100.0

(注1) 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。

(注2) 2026年6月8日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(ライフ高殿店(底地))」にて2026年12月1日付譲渡を公表したライフ高殿店(底地)を除いて算出しています。