



KDXレジデンス中野富士見町



KDXロジスティクス福岡空港

## 本日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料

「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」

2026年6月25日

# 2026年10月期（第43期）以降の資産入替

ポートフォリオの収益性向上とトータルリターンを最大化に資する資産入替を実行

## 取得資産

今後の収益成長が期待できる  
東京23区の賃貸住宅  
大都市近郊の物流施設

2物件 / 74億円

平均NOI利回り：4.1% (注1)

### 資産入替

## 譲渡資産

収益のアップサイド余地が小さい  
長期固定賃料の底地

3物件 / 111億円

平均NOI利回り：3.5% (注1)

### 居住用施設

#### KDXレジデンス中野富士見町

2026年6月25日 取得

- ✓ 東京23区
- ✓ 高級感のあるファミリータイプ



### 物流施設

#### KDXロジスティクス福岡空港

2026年7月1日取得予定

- ✓ 福岡空港至近
- ✓ 市内消費地への優れたアクセス



取得(予定)価格

2,830百万円

4,598百万円

鑑定評価額(注2)

3,010百万円

4,630百万円

### 底地（商業施設）

2026年6月8日公表済  
ライフ高殿店（底地）

2026年12月1日 譲渡予定



アクロスプラザ  
浦安東野（底地）

2026年11月2日 譲渡予定



西友楽市  
守谷店（底地）



譲渡予定価格

3,690百万円

2,680百万円

4,770百万円

鑑定評価額(注2)

3,520百万円

2,610百万円

4,630百万円

想定帳簿価額(注3)

3,360百万円

2,380百万円

4,350百万円

## 資産入替の効果

- ✓ 資産入替によるポートフォリオの収益性の向上
- ✓ 売却益の還元によるトータルリターン最大化

投資主価値の向上に資する  
資産入替を継続的に実施

## 適時の売却による売却益の最大化

想定売却益  
約9億円

一口当たり利益への  
インパクト  
+222円 (注4)

注1：取得資産については、2026年6月1日を価格時点とする鑑定評価書記載の鑑定NOIの合計を取得価格及び取得予定価格の合計にて除し、譲渡資産については、譲渡開示日の属する前々期及び前期の実績NOIを譲渡予定価格にて除して算出しています。

注2：取得資産の鑑定評価書の価格時点は2026年6月1日、譲渡資産の鑑定評価書の価格時点は2026年4月30日です。

注3：譲渡予定日時点の想定帳簿価額です。

注4：9億円を本書の日付現在の発行済投資口数で割って算出しています。

# 本日付公表の取得（予定）資産

## 居住用施設 KDXレジデンス中野富士見町 <2026年6月25日取得>

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、高級感とゆとりを兼ね備えたファミリータイプの賃貸住宅

**東京23区**  
都心への良好なアクセス

**優れた住環境**  
静穏な街並みと  
生活利便性の調和

**ハイグレード**  
高級感のある  
ファミリータイプ



所在地	東京都中野区
賃貸可能戸数	26戸
タイプ	ファミリー（注1）
建築時期	1990年7月
取得価格	2,830百万円
鑑定評価額	3,010百万円（注2）
鑑定NOI	119百万円（注2）
鑑定NOI利回り	4.2%（注2）
稼働率	88.4%（注3）



## 物流施設 KDXロジスティクス福岡空港 <2026年7月1日取得予定>

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

**優れた交通アクセス**  
福岡空港 / 博多港 /  
高速ICへアクセス可

**消費地配送型**  
福岡中心部への拠点  
労働力確保にも有利

**高スペック**  
天井高6m、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>  
両面バース



所在地	福岡市博多区
建築時期	1988年1月
取得予定価格	4,598百万円
鑑定評価額	4,630百万円（注2）
鑑定NOI	187百万円（注2）
鑑定NOI利回り	4.1%（注2）
賃貸可能面積	14,641.22m <sup>2</sup>
稼働率	100.0%（注3）



注1：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戸以上であるものをいいます。

注2：2026年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、鑑定NOIを取得（予定）価格で除して算出しています。

注3：2026年4月30日時点

# 注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、KDX不動産投資法人（本資料において「本投資法人」と言います）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社（本資料において「本資産運用会社」と言います）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<https://www.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。