

2026年3月26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)及び譲渡(オフィスビル 1 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
B1108	居住用施設	KDXレジデンス瑞江 ^(注3)	東京都江戸川区	2,550	4.1%	無

- (1) 売買契約締結日 :2026年3月26日
- (2) 取得予定日 :2026年4月1日
- (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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{2026年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{取得予定価格}}$$
 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レジデンス瑞江の本日現在の名称は、L'Folia瑞江です。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0048、0049)」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
A1028	オフィスビル	新都心丸善ビル	2,072	1,989	82	有

- (1) 売買契約締結日 :2026年3月26日
 (2) 譲渡予定日 :2026年4月3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

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化を図ることを目的に、本取得及び本譲渡を決定しました。

本取得は、東京中心部における旺盛な賃貸需要を背景に、インフレ環境下で賃貸収益のアップサイドが期待できる築浅デザイナーズマンションを取得するものです。一方、本譲渡は、築年数の経過等により収益性の低下が懸念される区分所有オフィスビルを譲渡するものです。

本取引により、本投資法人の内部成長を牽引し、賃料収入割合で約6割を占めるオフィスビル及び居住用施設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ています。

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レジデンス瑞江

(1) ハイライト

都心直結の快適アクセスと静穏な住環境を両立し、シングルから DINKS・ファミリー層まで多様な賃貸需要に応える築浅デザイナーズマンション

(2) 物件特性

本物件は、都営新宿線「瑞江」駅から徒歩約 7 分、最寄り駅から「新宿」駅や「大手町」駅まで約 30 分と都心へのアクセスに優れた閑静な住宅地に所在しています。本物件周辺は、日用品店舗や病院等の生活利便施設が充実しており、「みずえ中央公園」をはじめとした緑豊かな公園や保育園・小学校等も点在しているなど、住環境に優れた立地です。

本物件は、28.38 m²の 1K タイプ(36 戸)、53.26 m²~57.12 m²の 1SLDK タイプ(26 戸)、53.38 m²の 2LDK タイプ(2 戸)の全 64 戸で構成された、2025 年 8 月竣工の中層マンションです。スタイリッシュな外観や高級感のあるエントランスホールなど高いデザイン性に加え、設備・セキュリティ面においても、オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、追い炊き機能付き浴室、温水洗浄便座など顧客ニーズを満たす最新仕様の設備を備えています。都心へ通勤する単身者や、夫婦世帯又は家族世帯まで幅広い賃貸需要の獲得が期待できる本物件は、豊富な内部成長機会の着実な取り込みにより、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。

また、本譲渡の理由は、以下のとおりです。

新都心丸善ビル

本物件は、竣工から 35 年以上が経過した、ポートフォリオの中では相対的に小規模な区分所有のオフィスビルです。高層ビル集積地からやや離れた西新宿オフィスエリアの縁辺部に所在し、最寄りの京王新線「初台」駅からは徒歩約 8 分に位置しています。中・小規模テナントのニーズを満たす立地・建物仕様等を評価し 2008 年 2 月に取得しましたが、周辺環境の変化や経年による建物仕様の劣後等から収益性及び資産価値が低下傾向にある中で、譲渡を検討してきました。

今般、譲渡先との間で合意した譲渡予定価格は、直近の鑑定評価額を大きく上回る水準であり、本譲渡により含み損も解消されることから、本物件の将来的な競争力の見通しや運用効率及び流動性リスク等を総合的に勘案し、本譲渡を決定しました。

4. 本取得及び本譲渡資産の内容

以下の表は、取得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2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、取得物件は2026年3月付、譲渡物件は2025年10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「バスルー」、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「－」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バ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。
- ・ 「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2月末日現在から過去5年間の各年2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、オフィスビル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

物件名称	KDXレジデンス瑞江					
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注)					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)					
信託期間	2026年4月1日から2046年4月30日					
所在地	東京都江戸川区瑞江二丁目24番8号					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,128.37㎡				
	用途地域	第一種住居地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	2,895.71㎡				
	竣工年月日	2025年8月6日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	スモール・ファミリータイプ				
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建					
地震PML値	3.6%					
取得予定価格	2,550百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	2,810百万円				
	価格時点	2026年2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	東急住宅リース株式会社					
マスターリース種別	パススルー					
プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース株式会社					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	2,601.86㎡				
	賃貸面積	2,438.10㎡				
	賃貸可能戸数	64戸				
	賃貸戸数	61戸				
	稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		-	-	-	-	93.7%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	8,290千円				
	敷金・保証金	8,448千円				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	(注) 本物件は本日現在、不動産ですが、取得予定日までに不動産信託設定した上で、当該不動産信託受益権の取得を行う旨を取得先との間で合意しています。					

(2) 譲渡予定資産

物件名称	新都心丸善ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託期間	2006年6月20日から2035年8月1日				
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目8番3号				
土地	所有形態	所有権(敷地権割合 71.80%)			
	敷地面積	457.64㎡			
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%			
	容積率	700%			

建物	所有形態	区分所有権及び区分所有権の共有持分 ^(注)				
	延床面積	3,439.37 m ²				
	竣工年月日	1990年7月13日				
	用途	事務所・店舗・駐車場				
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建				
地震PML値		6.5%				
取得価格		2,110百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	1,720百万円				
	価格時点	2025年10月31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		本投資法人				
マスターリース種別		パススルー				
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	6				
	賃貸可能面積	1,912.24 m ²				
	賃貸面積	1,912.24 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)	8,044千円				
	敷金・保証金	67,954千円				
特記事項		該当事項はありません。				
その他	<p>(注)本物件建物の権利関係は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階(一部)及び2階~5階(合計1,472.71 m²):信託受託者が所有 ・ 6階(333.91 m²):信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有(信託受託者の共有持分割合89.43%) ・ 地下1階(一部)及び1階(一部)(合計354.64 m²):信託受託者と本物件建物の他の区分所有者が共有(信託受託者の共有持分割合71.80%) ・ その他:本物件建物の他の区分所有者が所有 					

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

名称	大和ライフネクスト株式会社
所在地	東京都港区赤坂五丁目1番33号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 齋藤 栄司
事業内容	1. マンション管理事業 2. ビル・商業施設等管理事業 3. 建設業 4. 警備事業 他
資本金の額	金1億3,010万円(2025年3月31日現在)
設立年月日	1983年3月8日
純資産	43,828百万円(2025年3月31日現在)
総資産	68,622百万円(2025年3月31日現在)
大株主及び持株比率	大和ハウス工業株式会社(100%)
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) 譲渡先の概要

名称	いちご地所株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 細野 康英
事業内容	中小規模不動産、底地等を対象とした不動産再生・運用事業
資本金の額	500百万円(2025年2月28日現在)
設立年月日	2005年11月10日
純資産	31,625百万円(2025年2月28日現在)
総資産	154,496百万円(2025年2月28日現在)
大株主及び持株比率	いちご株式会社(100%)
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

(1) KDXレジデンス瑞江

本取得に係る媒介はありません。

(2) 新都心丸善ビル

本譲渡の媒介業者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。

8. 利害関係人等との取引

本取引に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

9. 本取引の日程

本取得及び譲渡決定日 本取得及び譲渡売買契約締結日	2026年3月26日
売買代金決済日及び取得日 KDXレジデンス瑞江	2026年4月1日(予定)
売買代金決済日及び譲渡日 新都心丸善ビル	2026年4月3日(予定)

10. 運用状況の見通し

本取引により、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4月期(2025年11月1日～2026年4月30日)及び2026年10月期(2026年5月1日～2026年10月31日)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 レジデンス瑞江
鑑定評価額	2,810,000,000 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2月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,810,000,000	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	2,860,000,000	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	127,966,000	
潜在総収益	133,541,000	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	5,575,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	23,785,000	
維持管理費	4,500,000	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	1,400,000	類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,650,000	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	2,315,000	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	4,051,000	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	9,095,000	2025 年度課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	398,000	保険見積、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	376,000	インターネット使用料をその他費用として計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	104,181,000	
(4)一時金の運用益	101,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,372,000	每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))	102,910,000	
(7)還元利回り	3.6%	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	2,760,000,000	
割引率	3.4%	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	3.7%	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	2,740,000,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	
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	新都心丸善ビル
鑑定評価額	1,720,000,000 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	2025年10月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,720,000,000	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	1,720,000,000	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	108,266,000	
可能総収益	112,738,000	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入等を前提に査定
空室損失等	4,472,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	34,021,000	
維持管理費	8,000,000	過年度の実績額、類似不動産の維持管理費、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定
水道光熱費	8,700,000	過年度の実績額、類似不動産の水道光熱費、貸室部分の稼働率等を考慮のうえ査定
修繕費	2,527,000	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	2,960,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
テナント募集費用等	669,000	借入人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	10,929,000	2025年度課税標準額等に基づき、負担調整措置等の内容を勘案して計上
損害保険料	236,000	保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して査定
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	74,245,000	
(4)一時金の運用益	662,000	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	6,200,000	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、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))	68,707,000	
(7)還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,710,000,000	
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	1,840,000,000	
土地比率	91.1%	
建物比率	8.9%	
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

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

【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4月3日

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 ^(注) (%)
オフィスビル	87	415,512	34.0
居住用施設	135	314,834	25.8
商業施設	60	301,885	24.7
物流施設	14	43,759	3.6
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	344	1,221,328	100.0

(注)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。