



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）及び譲渡（オフィスビル1物件）に関するお知らせ」

2026年3月26日

本日付公表の取得予定資産

居住用施設 **KDXレジデンス瑞江** (注1) <2026年4月1日取得予定>

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

築浅

築1年未満
デザイナーズ賃貸

都心直結

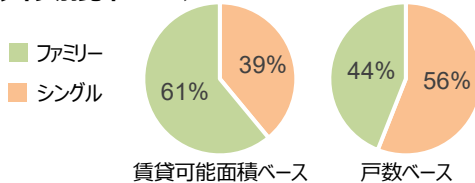
都営新宿線
新宿駅まで約30分

多様な間取り

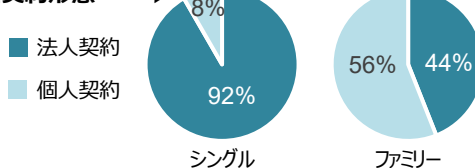
1Kから2LDKまで
幅広い賃貸需要を獲得



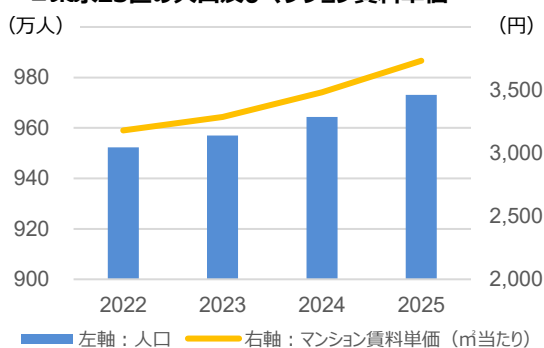
<タイプ別比率 (注3)>



<契約形態 (注3)>

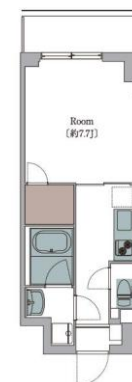


■東京23区の人口及びマンション賃料単価 (注4)



間取りタイプ事例

1K (28.38㎡)



2LDK (53.38㎡)



所在地	東京都江戸川区
賃貸可能戸数	64戸
建築時期	2025年8月
取得予定価格	2,550百万円
鑑定評価額	2,810百万円 (注2)
鑑定NOI	104百万円 (注2)
鑑定NOI利回り	4.1% (注2)
稼働率	93.7% (注3)



注1：本投資法人にて取得後に使用する予定の新名称を記載しています。なお、取得前における名称は「L'Foria瑞江」です。以下同じです。

注2：物件取得に際して取得した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を取得価格で除して算出しています。

注3：2026年2月末日現在の数値を記載しています。また、タイプ別比率・契約形態のグラフに記載の「ファミリー」は夫婦世帯を含みます。なお、契約形態の比率は件数ベースで算出しています。

注4：出所：総務省自治行政局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(人口)、公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏賃貸居住用物件の取引動向」(マンション賃料単価)を基に本資産運用会社にて作成

■ハイライト

- ✓ 東京23区内に所在する希少な築浅マンション
- ✓ 都営新宿線「瑞江駅」より徒歩7分
新宿駅、大手町駅まで約30分と都心アクセス至便
- ✓ シングルからファミリー層まで幅広い賃貸需要に対応
- ✓ 立地及び建物仕様の両面における競争優位性
- ✓ 鑑定評価額を9%下回る価格にて取得

2026年4月期の資産入替

市場環境を的確に捉えながら、成長性を重視した資産入替を積極的に推進

取得資産

成長性の獲得

3物件 / 349億円

平均NOI利回り：4.4% (注1)

平均築年数：11.1年 (注2)

需要増加とアップサイド収益が期待出来る物件

物流施設

賃料ギャップ：-20%



KDXロジスティクス昭島 I
2025年12月17日

商業施設

歩合賃料割合：25%



イース高尾
2026年1月16日

本日付公表

居住用施設

東京23区内・築浅住宅



KDXレジデンス瑞江

2026年4月1日 (予定)

2026年4月期

譲渡資産

リスクオフ

1物件 / 20億円

NOI利回り：3.5% (注1)

築年数：35.7年 (注2)

競争力や収益性の低下が見込まれる物件

オフィスビル



新都心丸善ビル

■主な譲渡理由

- ・築35年が経過 ▶ 今後の修繕コスト増大懸念
- ・低位な利回り水準 ▶ 内部成長余地も限定的
- ・区分所有物件 ▶ 運用上の制約

含み損益：-269百万円

想定帳簿価格 1,989百万円

鑑定評価額 1,720百万円

譲渡予定価格 2,072百万円

時宜を得た取引により、簿価を上回る価格で譲渡

2026年4月3日 (予定)

本日付公表

機動的かつ戦略的な資産入替

- ✓ 内部成長を牽引する**オフィスビル**、**居住用施設等**においても、個別物件毎のポテンシャルを見極めながら**適切なタイミングで入替実施**
- ✓ **ポートフォリオ構成の見直し**（ホテル比率拡大、ヘルケア比率引下げ等）を視野に入れた活動も継続中

ポートフォリオ収益力の強化

注1：取得資産については、取得時点の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2：2026年4月1日を基準とした築年数を記載しています。なお、平均築年数は取得価格及び取得予定価格により加重平均して算出しています。

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。