

2025年9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 浅野 晃弘
 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(商業施設1物件、宿泊施設1物件)及び
 国内不動産信託受益権の譲渡(商業施設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。

なお、いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店及びホテル JAL シティ名古屋錦の取得先は、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との取引に該当します。このため、本資産運用会社は、同規程その他の社内規則に則り、コンプライアンス委員会の審議・承認を経た上で、上場リート本部運用委員会において、本取得についての承認の決議を得ています。

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 (百万円) ^(注1) | 鑑定NOI利回り (%) ^(注2) | 媒介の有無 |
|-------|------|--------------------|---------|---------------------------------|---------------------------------|-------|
| C1031 | 商業施設 | いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店 | 神奈川県川崎市 | 3,569 | 4.3 | 無 |
| E2003 | 宿泊施設 | ホテルJALシティ名古屋錦 | 愛知県名古屋市 | 7,420 | 5.2 | 無 |

- (1) 売買契約締結日 :2025年9月25日
 (2) 取得予定日 :2025年10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 :自己資金(いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店)
 :借入金^(注3)及び自己資金(ホテルJALシティ名古屋錦)
 (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、資金的支出を控除した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) 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0037)」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 |
|-------|------|--------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------|
| C1020 | 商業施設 | コナミスポーツクラブ渋谷 | 3,750 | 3,296 | 453 | 無 |

- (1) 売買契約締結日 :2025年9月25日
 (2) 譲渡予定日 :2025年10月24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。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) 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

(1) 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、商圏内居住者からの安定的な需要が期待できる生活密着型商業施設に加え、今後のアップサイド収益の獲得を企図して本投資法人が足元において投資に注力する変動賃料型宿泊施設を取得するものです。一方、本譲渡は、築年数の経過により近い将来において収益性の低下が懸念される大型スポーツクラブを譲渡するものです。

本取引により、本投資法人が保有する商業施設のキャッシュフロー安定化や築年数の若返りに資する資産入替を進めるとともに、インフレヘッジ性が期待できる宿泊施設の保有比率を引き上げることで、本投資法人のポートフォリオ収益力が向上し、今後の着実な分配金成長につながるものと判断しています。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

① いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店

(i) ハイライト

小田急線と東急線に挟まれた閑静な住宅街に所在し、食品スーパーを核に生活必需品及びサービスを提供する専門店を複合する生活密着型商業施設

(ii) 物件特性

本物件は、北西方向約2kmに小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅、南東方向約3kmに東急田園都市線「たまプラーザ」駅があり、商業・生活の拠点性を有する両駅の間中に所在するNSC(ネイバーフッドショッピングセンター)です。当該エリアの生活幹線道路となる尻手黒川線に面するロードサイド型店舗であり、車利用でのアプローチは良好です。直近の国勢調査に基づく商圏人口は、500m圏約6.1千人、1km圏約2.4万人、2km圏11万人と厚みがあり、今後も人口ボリュームが維持される見通しです。また、横浜市営地下鉄ブルーラインの延伸計画が進行しており、本物件至近に新駅が開設されることで平日の利用客増加も見込まれるなど、商圏内居住者からの安定的な需要が期待できると本投資法人は判断しています。

本物件は、2015年に竣工し、食品スーパー大手の「いなげや」が建物を一括賃貸していますが、2階売場フロアをいなげや(約2,000㎡)と、転貸先であるアパレル大手の「しまむら」(約1,000㎡)が使用する他、買取専門店などの小型店舗も入居しています。3階建の建物のうち、1階、3階及び屋上に配備された駐車場には計226台が収容可能であることから、平日・休日を問わず来店客の高い車利用率にも十分に対応できます。

② ホテルJALシティ名古屋錦

(i) ハイライト

名古屋の中心地である名駅・錦・栄に囲まれた伏見エリアに所在し、観光・ビジネス双方の旺盛な宿泊需要を背景に今後の賃貸収益のアップサイドが期待できる変動賃料型宿泊施設

(ii) 物件特性

本物件は、名古屋市営地下鉄「伏見」駅から徒歩約7分、「名古屋」駅からも車で約5分、徒歩約15分に位置する宿泊特化型ホテルです。本物件の所在する伏見エリアは「名古屋」駅と「栄」駅の間に位置し、商業集積地やオフィス街の結節点にあること等から、国内外からの観光需要に加えて安定したビジネス需要も見込まれ、幅広い顧客層の旺盛な宿泊需要を取り込めるものと考えています。また、本物件は、ホテル運営の業績に応じて賃料が変動する賃貸借契約が採用されており、今後のアップサイドが期待できる賃料形態となっています。

本物件は、216室の客室を有する2018年竣工の宿泊施設であり、オペレーターである株式会社オークラニッコーホテルマネジメントが運営する「ホテルJALシティ」のブランドコンセプトである「Smart Simplicity」に基づいたシンプルでモダンな造りが特徴です。客室タイプは、約25㎡～33㎡のツインルーム117室、約22㎡のダブルルーム99室を備え、充実した客室設備を取り揃える等、多様な顧客のニーズを十分に満たす仕様であると本投資法人は判断しています。

(2) 本譲渡の理由

① コナミスポーツクラブ渋谷

本物件は、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約4分に位置し、竣工から35年以上が経過した大型スポーツクラブです。本物件を一棟で貸借するテナントとの契約上、足許のインフレ環境下においても当面は賃料のアップサイドが見込みにくい一方で、近い将来において資金的支出や修繕費等の増加が懸念されることから、今後の収益低下リスク等を考慮し、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、想定帳簿価額及び直近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、本物件の競争力及び将来可能性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、2025年8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、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。
- ・ 「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2025年9月付、譲渡物件は2025年4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。マスターリース会社が賃貸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、マスターリース会社の数の後に括弧書きでエンドテナントの数を記

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。
- ・「客室数・店舗」は、宿泊施設について、使用可能な客室の数及び店舗として使用可能な区画の数を記載しています。
- ・「稼働率の推移」には、物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積(契約ベース)の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。2025年8月末日現在から過去5年間の各年8月末時点の数値のうち、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、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)の合計額をいい、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

① いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店

| | | | | | | |
|----------------|--------------------------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 物件名称 | いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店 | | | | | |
| 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 | 2016年10月31日から2035年10月31日 | | | | | |
| 所在地 | 神奈川県川崎市麻生区東百合丘三丁目5番5 | | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | | |
| | 敷地面積 | 7,730.93㎡ | | | | |
| | 用途地域 | 準住居地域、第二種中高層住居専用地域 | | | | |
| | 建蔽率 | 60% | | | | |
| | 容積率 | 200% | | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | | | |
| | 延床面積 | 9,691.09㎡ | | | | |
| | 竣工年月日 | 2015年8月28日 | | | | |
| | 用途 | 店舗・駐車場 | | | | |
| | タイプ | NSC | | | | |
| 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根地下1階付3階建 | | | | | |
| 地震PML値 | 2.7% | | | | | |
| 取得予定価格 | 3,569百万円 | | | | | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 3,670百万円 | | | | |
| | 価格時点 | 2025年8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 | | | | |
| | 賃貸可能面積 | 9,691.09㎡ | | | | |
| | 賃貸面積 | 9,691.09㎡ | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025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) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。 |

② ホテルJALシティ名古屋錦

| | | | | | |
|----------------------|---|---------------------------|--------|--------|--------|
| 物件名称 | ホテル JAL シティ名古屋錦 | | | | |
| 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 | 2016年8月25日から2035年10月31日 | | | | |
| 所在地(住居表示) | 愛知県名古屋市中区錦一丁目16番36号 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 敷地面積 | 1,063.34 m ² | | | |
| | 用途地域 | 商業地域 | | | |
| | 建蔽率 | 80% | | | |
| | 容積率 | 800% | | | |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 延床面積 | 9,065.23 m ² | | | |
| | 竣工年月日 | 2018年9月13日 | | | |
| | 用途 | ホテル | | | |
| | 構造・階数 | 鉄骨造陸屋根地下1階付14階建 | | | |
| 地震PML値 | 3.9% | | | | |
| 取得予定価格 | 7,420百万円 | | | | |
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 8,050百万円 | | | |
| | 価格時点 | 2025年8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 | ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社(予定) | | | | |
| マスターリース種別 | パススルー | | | | |
| テナント兼ホテル経営会社 | 合同会社エヌワン ^(注1,2) | | | | |
| オペレーター | 株式会社オークラニッコーホテルマネジメント ^(注1,2) | | | | |
| マスターリース契約の内容 | | | | | |
| 契約形態 | 普通賃貸借契約 | | | | |
| 契約期間 | 2025年10月1日から2029年12月31日 | | | | |
| 賃料改定 | - | | | | |
| 契約更新 | 期間満了日の12ヶ月前から6ヶ月前までの間に当事者のいずれからも更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知がない場合は、本契約は更に1年間、従前と同一の条件で更新されます。以後も同様です。 | | | | |
| 中途解約 | - | | | | |
| 賃貸可能面積 | 9,065.23 m ² | | | | |
| 賃貸面積 | 9,065.23 m ² | | | | |
| 客室数・店舗 | 216室 | | | | |
| 稼働率の推移 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025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) | <p>マスターリース契約はパススルー方式であり、サブML契約^(注1)に基づき以下の計算式に従って算出された、テナントからマスターリース会社へ支払われるサブリース賃料^(注3)と同額が、マスターリース会社よりマスターリース契約の月額賃料として支払われます(以下「マスターリース賃料」といいます。)</p> <p>計算式:①-②</p> <p>① 当該賃料計算期間^(注4)におけるテナントの税引前当期純利益</p> | | | | |

| | |
|---------------------------|---|
| | ② 当該賃料計算期間の直前の賃料計算期間に計上された法人税、住民税及び事業税の合計 |
| マスターリース報酬 ^(注5) | 以下の計算式に従って算出された金額をマスターリース会社に支払います。 計算式: $(a-b-c) \times d$ a 当該賃料計算期間における本ホテルの GOP ^(注6) b 当該賃料計算期間において本件ホテルマネジメント契約 ^(注2) に基づきテナントがオペレーターに対して支払うべき運営管理委託料 c 当該賃料計算期間において本件ホテルマネジメント契約に基づき信託受託者が信託口座に積み立てた資産取替準備金 ^(注7) 相当額 d 5% |
| 敷金・保証金 | - |
| 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(予定) |
| テナント総数 | 1 |
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |
| その他 | (注1) マスターリース会社とテナントとの間で、サブ ML 契約を取得予定日付で締結予定です。 (注2) テナントとオペレーターの間で、本ホテルの運営に関する契約(以下「本件ホテルマネジメント契約」といいます。)を締結しています。 (注3) 「サブリース賃料」とは、テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料です。なお、サブリース賃料は、計算式により算出された値がマイナスの場合は0円となります。 (注4) 「賃料計算期間」とは、各年3月1日から同年5月末日、各年6月1日から同年8月末日、各年9月1日から同年11月末日及び各年12月1日から翌年2月末日までの各期間をいいます。 (注5) マスターリース報酬は、計算式により算出された値がマイナスの場合は0円となります。 (注6) 「GOP」とは、Gross Operating Profit(グロス・オペレーティング・プロフィット)の略称であり、本ホテルの営業利益として所定の計算方法で算出される金額をいいます。 (注7) 「資産取替準備金」とは、本件ホテルマネジメント契約に基づき、本ホテルの品質水準を維持するために、テナントが確保すべき金銭をいいます。 |

(2) 譲渡予定資産

① コナミスポーツクラブ渋谷

| | | |
|----------|------------------------|-------------------------|
| 物件名称 | コナミスポーツクラブ渋谷 | |
| 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 | 2013年1月31日から2037年4月30日 | |
| 所在地 | 東京都渋谷区神泉町18番11号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 敷地面積 | 755.71 m ² |
| | 用途地域 | 商業地域(一部第一種住居地域) |
| | 建蔽率 | 80%(一部60%) |
| | 容積率 | 500%(一部300%) |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 延床面積 | 5,019.09 m ² |
| | 竣工年月日 | 1990年5月17日 |
| | 用途 | スポーツセンター |
| | タイプ | SS |
| | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建 |
| 地震 PML 値 | 5.3% | |
| 取得価格 | 3,300 百万円 | |

| | | | | | | |
|----------------------|-------|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 鑑定評価 | 鑑定評価額 | 3,380 百万円 | | | | |
| | 価格時点 | 2025 年 4 月 30 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 | | | | |
| 賃貸可能面積 | | 非開示 ^(注) | | | | |
| 賃貸面積 | | 非開示 ^(注) | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 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) 賃借人からの同意が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 いなげや新ゆりコネッティー王禅寺店

| | |
|---------------------------|--|
| 名称 | SMFL みらいパートナーズ株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 2 号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 上田 明 |
| 事業内容 | 不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他 金融サービス事業 |
| 資本金の額 | 500 万円 |
| 設立年月日 | 2018 年 10 月 1 日 |
| 純資産 | 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。 |
| 総資産 | 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。 |
| 大株主及び持株比率 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社(100%出資) |
| 本投資法人・本資産運用会社と 当該会社の関係 | |
| 資本関係 | 本資産運用会社の 100%親会社であるケネディクス株式会社の発行 済株式の 70%を保有する親会社です。 |
| 人的関係 | 本資産運用会社の役職員のうち、1 名が取引先から出向していま す。(2025 年 8 月 31 日現在) |
| 取引関係 | 取得先は、本資産運用会社と 2021 年 10 月 6 日付でサポート契約を 締結しており、本資産運用会社に対して物件情報の提供及びその他 のサポート会社としての業務を提供しています。 |
| 関連当事者等への該当状況 | 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す。 |

② ホテル JAL シティ名古屋錦

| | |
|-----------|--|
| 名称 | 合同会社 KHF6 |
| 所在地 | 東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人 KHF6 職務執行者 中津正憲 |
| 事業内容 | 1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 前各号に付帯する一切の業務 |

| | |
|-----------------------|---|
| 資本金の額 | 100 万円 |
| 設立年月日 | 2021 年 3 月 16 日 |
| 純資産 | 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。 |
| 総資産 | 取得先の同意を得られていないため、非開示としています。 |
| 大株主及び持株比率 | 以下、資本関係に記載のとおりです。 |
| 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資本関係 | 本資産運用会社の 100%親会社であり、金融商品取引法上の親法人等であるケネディクス株式会社(以下「KDX」といいます。)は、取得先の全出資持分を保有する一般社団法人の基金の拠出者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の 100%親会社です。また、取得先を営業者とする匿名組合出資持分について、KDX が 68.8%を、KDX の発行済株式の 70%を保有する親会社である SMFL みらいパートナーズ株式会社が 31.2%を保有しています。 |
| 人的関係 | 本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社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・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と取得先の関係者及び関係会社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 | 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す。 |

(2) 譲渡先の概要

譲渡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了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先の間には、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、譲渡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。

6. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

(1) いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店

| | 現所有者・信託受益者 | 前所有者・信託受益者 |
|-------------------------|---|---------------|
| 会社名 | SMFL みらいパートナーズ株式会社 | 特別な利害関係にある者以外 |
| 本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係 | 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で定める利害関係者 | - |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | - |
| 取得時期 | 2022 年 10 月 31 日 | - |
| 取得価格 | 現信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | - |

(2) ホテル JAL シティ名古屋錦

| | 現所有者・信託受益者 | 前所有者・信託受益者 |
|-------------------------|---|---------------|
| 会社名 | 合同会社 KHF6 | 特別な利害関係にある者以外 |
| 本資産運用会社と特別な利害関係にある者との関係 | 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で定める利害関係者 | - |
| 取得経緯・理由等 | 投資運用目的 | - |
| 取得時期 | 2021 年 3 月 31 日 | - |
| 取得価格 | 現信託受益者が 1 年を超えて所有しているため、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

本取得に関連し、利害関係人等との間で下記の取引が生じます。

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承認を経た上で、上場リート本部運用委員会において承認の決議を得ています。

(1) 本取得

本取得の取得先は、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す。取得先の概要等は、前記「5. 取得先及び譲渡先の概要」及び「6. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況」に記載のとおりです。

(2) マスターリース業務及びプロパティ・マネジメント業務の委託

①いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店

本投資法人は、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。

②ホテル JAL シティ名古屋錦

本投資法人は、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マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約(以下「本 PM 契約」といいます。)を締結します。なお、マスターリース報酬は、マーケットと比較して妥当な水準であり、また、プロパティ・マネジメント業務委託報酬(以下「PM 報酬」といいます。)のうち工事管理報酬^(注)は、保有物件と同水準の金額及び料率です。

(注) 本 PM 契約上、PM 報酬として基本報酬と工事管理報酬が定められていますが、基本報酬はマスターリース報酬に含むものとされています。

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 | 2025年9月25日 |
| 売買代金決済日及び取得日 いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店 ホテル JAL シティ名古屋錦 | 2025年10月1日(予定) |
| 売買代金決済日及び譲渡日 コナミスポーツクラブ渋谷 | 2025年10月24日(予定) |

10. 運用状況の見通し

本取引により、本譲渡に伴う不動産等売却益の計上と取得予定資産の収益貢献によるポートフォリオの収益力強化が図られる見込みですが、いずれも本投資法人の2025年10月期(2025年5月1日～2025年10月31日)及び2026年4月期(2025年11月1日～2026年4月30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 | いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店 |
| 鑑定評価額 | 3,670,000,000 円 |
| 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2025 年 8 月 1 日 |

(単位:円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------------------|------------------------------|--|
| 収益価格 | 3,670,000,000 | 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 | 3,710,000,000 | 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 | 3,600,000 | 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)) | 153,661,466 | |
| (4)一時金の運用益 | 958,617 | 運用利回りを 1.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 6,200,000 | 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)) | 148,420,083 | |
| (7)還元利回り | 4.0% | 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 | 3,650,000,000 | |
| 割引率 | 1 年度:3.9% 2 年度～11 年度:4.1% | 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 | 4.2% | 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 | 3,810,000,000 | |
| 土地比率 | 73.8% | |
| 建物比率 | 26.2% | |
| 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 | ホテル JAL シティ名古屋錦 |
| 鑑定評価額 | 8,050,000,000 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 8 月 1 日 |

(単位:円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|---------------------------------|---------------|--|
| 収益価格 | 8,050,000,000 | 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 | 8,110,000,000 | 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 | 445,319,000 | |
| 潜在総収益 | 445,319,000 | ホテルの運営状況等を考慮のうえ査定 |
| 空室損失等 | 0 | テナントが退出した際の空室リスク等については、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、空室等損失は計上しない |
| (2)運営費用 | 59,279,000 | |
| 維持管理費 | 50,000 | 過年度実績額等を参考に査定 |
| 水道光熱費 | 0 | 賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない |
| 修繕費 | 4,589,000 | 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 | 20,897,000 | 契約条件に基づく報酬額、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 | 0 | ホテル事業の内容、賃借人の属性、賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等は計上しない |
| 公租公課 | 32,116,000 | 公租公課関係資料に基づいて査定 |
| 損害保険料 | 1,627,000 | 保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上 |
| その他費用 | 0 | その他費用として計上すべき特段の費用はない |
| (3)運営純収益 (NOI=(1)-(2)) | 386,040,000 | |
| (4)一時金の運用益 | 0 | 一時金はない |
| (5)資本的支出 | 11,177,000 | 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)FF&E リザーブ | 26,098,000 | 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 FF&E リザーブの水準を勘案のうえ査定 |
| (7)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)-(6)) | 348,765,000 | |
| (8)還元利回り | 4.3% | 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 | 7,980,000,000 | |
| 割引率 | 4.1% | 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 | 4.4% | 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 | 7,160,000,000 | |
| 土地比率 | 65.8% | |
| 建物比率 | 33.4% | |
| FF&E 比率 | 0.8% | |
| 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 | コナミスポーツクラブ渋谷 |
| 鑑定評価額 | 3,380,000,000 円 |
| 鑑定評価機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2025 年 4 月 30 日 |

(単位:円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------------------|-------------------------------|--|
| 収益価格 | 3,380,000,000 | 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 | 3,440,000,000 | 中長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 | 3,600,000 | PM契約額に基づき、類似の不動産の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)) | 132,239,184 | |
| (4)一時金の運用益 | 847,800 | 運用利回りを 1.0%として査定 |
| (5)資本的支出 | 9,360,000 | 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)) | 123,726,984 | |
| (7)還元利回り | 3.6% | 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 | 3,350,000,000 | |
| 割引率 | 1 年度～10 年度:3.6% 11 年度:3.7% | 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 | 3.8% | 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 | 3,950,000,000 | |
| 土地比率 | 93.3% | |
| 建物比率 | 6.7% | |
| 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) いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店
【物件写真】



【地図】



(2) ホテル JAL シティ名古屋錦
【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本取得及び本譲渡後のポートフォリオの状況

2025年10月24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 | 88 | 417,622 | 35.1 |
| 居住用施設 | 134 | 312,284 | 26.3 |
| 商業施設 | 59 | 275,585 | 23.2 |
| 物流施設 | 13 | 37,622 | 3.2 |
| 宿泊施設 | 6 | 56,060 | 4.7 |
| ヘルスケア施設 | 42 | 89,278 | 7.5 |
| ポートフォリオの合計 | 342 | 1,188,451 | 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。