

2024年6月18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 長又 美智留
 TEL: 03-5157-6010

国内不動産信託受益権の取得(物流施設 1 物件、宿泊施設 2 物件及びヘルスケア施設 1 物件)及び国内不動産信託受益権の譲渡(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「本入替え」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、これらを総称して「本5物件」といいます。

なお、KDX ロジスティクス海老名中央、レム六本木ビル(準共有持分 30%)、新大阪江坂 東急 REI ホテル及びイリーゼ練馬光が丘の取得に係る取引は、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。)第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。)第 123 条に規定する利害関係人等並びに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、KDX 日本橋 313 ビルの譲渡に係る取引は、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。このため、本資産運用会社は、同規程に則り、本入替えについて、2024年 6 月 17 日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2024年 6 月 18 日開催の運用委員会において本入替えについての承認の決議を得、更に、イリーゼ練馬光が丘については、2024年 6 月 18 日開催の投資法人役員会の審議を経て承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。

記

1. 本入替えの概要

(1) 本取得の概要

物件番号	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
D1009	KDXロジスティクス海老名中央 ^(注3)	神奈川県海老名市	4,950	4.1	無
E1003	レム六本木ビル(準共有持分30%) (追加取得)	東京都港区	5,940	3.6	無
E2002	新大阪江坂 東急REIホテル ^(注4)	大阪府吹田市	5,100	5.6	無
F1016	イリーゼ練馬光が丘	東京都練馬区	1,351	4.3	無

- ① 売買契約締結日 :2024年6月18日
- ② 取得予定日 :2024年7月1日
- ③ 取得先 :後記「4. 取得先及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- ④ 取得資金 :後記「(2)本譲渡の概要」に記載の譲渡予定資産の譲渡代金及び自己資金(予定)
- ⑤ 決済方法 :取得時一括決済

- (注1) 各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。)について百万円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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{2024年5月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{取得予定価格}}$$
 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ロジスティクス海老名中央の本日現在の名称の開示については、取得先の同意が得られていないため、非開示とします。以下同じです。
- (注4) 新大阪江坂 東急REIホテルは、本投資法人の保有物件である商業施設「カーノ江坂」を含む区分所有建物の他区分所有区画であり、本取得により100%保有となります。なお、取得後は「カーノ江坂」も含めて宿泊施設として分類します。以下同じです。

(2) 本譲渡の概要

物件番号	物件名称	譲渡予定価格 ^(注1) (百万円)	帳簿価額 ^(注2) (百万円)	譲渡予定価格と 帳簿価額との差額 ^(注3) (百万円)	媒介の有無
A1001	KDX日本橋313ビル	7,110	5,558	1,551	無

- ① 売買契約締結日 :2024年6月18日
- ② 譲渡予定日 :2024年6月28日
- ③ 譲渡先 :後記「4. 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 :前記「(1) 本取得の概要」に記載の取得予定資産の取得資金及び関連費用等
- 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。)について百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 2024年4月期末の帳簿価額について百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 譲渡予定価格と2024年4月期末の帳簿価額との差額として算定された参考数値であり譲渡損益とは異なります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 本入替の理由

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、物流施設1物件、宿泊施設2物件及びヘルスケア施設1物件の計4物件を取得し、オフィスビル1物件を譲渡する資産入替を決定しました。

本入替により、売却益が確保できることに加え、ポートフォリオの利回り改善が見込めるとともに、多様なアセットクラスの物件を取得することにより、より分散の効いた安定的なポートフォリオを構築することができる見込みです。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) KDX ロジスティクス海老名中央

東名高速道路と圏央道の結節点の至近に立地し、最寄駅まで徒歩圏という交通利便性を有し雇用確保の面でも優位性がある物流施設

(i) 立地

本物件は、圏央道「海老名 IC」から約2kmと至近で、地域配送機能だけでなく広域配送機能も兼ね備えている地区に位置しています。小田急小田原線「厚木駅」より徒歩約11分、「海老名駅」より徒歩約12分と主要駅から徒歩圏という交通利便性を有し、住宅エリアとも至近であるため、従業員の交通利便性と労働力確保の観点からも優位性がある立地です。

今後、将来的に物流施設や他用途への転用可能な再開発ポテンシャルも有している立地と、本投資法人は判断しています。

(ii)建物

本物件はBOX型施設の中でも、1階トラックバースにL字型を採用しており、バース数が多く、高い配送機能を有する施設となっています。また、2024年問題の荷待ち時間解消につながる施設スペックを有していると、本投資法人は判断しています。

(2) レム六本木ビル(準共有持分 30%)

外国人に人気の高い観光スポットである六本木エリアに位置し、観光需要の取り込みが期待できるとともに、有数のオフィスエリアでもあることから、ビジネス利用向けの安定的な需要も期待できる宿泊施設

(i)立地

本物件は、東京メトロ日比谷線・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩約1分の距離に位置しています。徒歩圏内には「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」といったハイブランドを含む大型複合商業施設が位置している他、「国立新美術館」等の文化施設も点在し、アートのスポットとして人気のエリアにあります。またビジネスエリアとしても、「六本木ヒルズ森タワー」を擁す等、国内有力企業の本社機能や外資系企業の営業拠点が集積するオフィスエリアとなっています。

(ii)建物

本物件は、外観・内装ともにモダンで高級感のある造りの2017年2月に竣工した築浅宿泊施設です。株式会社阪急阪神ホテルズが「レム六本木」として運営する「快眠」をコンセプトとしたホテルで、客室タイプは、セミダブルルーム250室、タワービューセミダブルルーム70室、ツインルーム80室の全400室であり、一部客室からは東京タワーを望むことができます。レディースフロアや自動チェックイン機が導入される等、各種安全性及び利便性に配慮された作りとなっています。地下1階、1階、3階の店舗区画には、飲食店とIT機器物販・サービス店が入居しています。外国人に人気の高い観光スポットに位置するため、観光需要を取り込むことができ、また、有数のオフィスエリアでもあることから、ビジネス利用向けの安定的な需要も期待できる宿泊施設であると、本投資法人は判断しています。

(3) 新大阪江坂 東急 REI ホテル

「梅田」駅まで5駅で約10分、「新大阪」駅まで2駅で約4分等、大阪中心部へアクセス良好な「江坂」駅まで徒歩約1分に位置する商業・ホテル複合施設の宿泊施設部分

(i)立地

本物件は、大阪メトロ御堂筋線・北大阪急行南北線「江坂」駅から徒歩1分の距離に位置しています。「江坂」駅は大阪市内中心部と吹田市内を南北に結ぶ交通網の利便性が高く、「梅田」駅まで5駅約10分と都心部へのアクセスが良好な立地といえ、大阪府で増加が顕著なインバウンド需要も追い風として、国内外の観光客の宿泊需要が期待できます。また、「江坂」駅が位置する吹田市には企業の本社機能等も存在しており、出張等のビジネスに係る宿泊需要も期待できます。

(ii)建物

本物件は、低層階が商業施設、高層階が宿泊施設部分です。本物件は、全国的に展開する東急ブランドの中でも、普段使いという点で最も需要のすそ野が広い「東急 REI」ブランドを冠しており、宿泊についてはビジネス需要からレジャー需要まで安定した宿泊需要が期待できます。主な付帯施設としては、レストラン・宴会場等を備えており、近隣地域及び周辺地域は江坂地区で最も繁華性の高いエリアでもあることから、地元顧客によるレストラン、宴会需要も期待できると、本投資法人は判断しています。

(4) イリーゼ練馬光が丘

閑静な住宅街「光が丘」エリアに所在する築浅のサービス付き高齢者向け住宅・介護付有料老人ホーム。オペレーターは本投資法人が保有する4物件のオペレーターである「HITOWA ケアサービス株式会社」

(i)立地

本物件は、都営大江戸線「光が丘」駅北西方約1,500mに位置し、近隣には「光が丘公園」や緑地などが存在し、緑に近い閑静な住宅地域が形成されています。また、「光が丘」駅周辺には商業施設もあることから、生活利便性と快適な住環境が両立する立地であると本投資法人は判断しています。

(ii)建物

本物件は、2023年3月に開設した、サービス付き高齢者向け住宅・介護付有料老人ホームです。居室面積18.27～22.33㎡の1人部屋が全61室で構成され、各部屋が独立プライバシーに配慮された居室構成となっています。サービス面では、介護スタッフの24時間常勤、看護スタッフの365日対応、入居者の状態に合わせた食事の提供、室内レクリエーションなど様々なアクティビティの提供など、一定の競争力を有する物件であると本投資法人は判断しています。

また、本物件のオペレーターである「HITOWA ケアサービス株式会社」は「イリーゼ」ブランドで有料老人ホームやデイサービスなど全国に130以上の介護施設を運営しており、のべ15,000人以上の入居実績があることから、オペレーターの競争力も高い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。

(5) KDX 日本橋 313ビル

本物件は、東京メトロ銀座線・東西線及び都営地下鉄浅草線「日本橋」駅から徒歩約3分に位置する中規模オフィスビルです。本物件は、竣工から50年が経過していますが、交通利便性も高いことから安定稼働を継続しているものの、近年の築浅オフィスビルとの比較では仕様が大きく劣ることからアップサイドは限定的であることに加え、今後、修繕費用の増加が懸念されることから、譲渡又は将来的な建替を視野に、既存テナントの定期借家契約への切替を推進してきました。しかしながら、想定通りに契約切替が進まないことや将来的に開発コストが上昇する等の事業リスクに鑑み、自ら再開発を行うのではなく、再開発後の物件に対する優先交渉権を本投資法人が確保できる前提での譲渡へと方針を転換し、今般、スポンサーに対して、簿価及び鑑定評価額を上回る価格での譲渡と、再開発後の優先交渉権の確保について合意が出来たため、本譲渡を決定しました。

3. 本入替資産の内容

以下の表は、取得予定資産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、2024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います。住居表示のない場合、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一の建物所在地)を記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、土地の地番(複数ある場合にはそのうちの一の土地の地番)を記載しています。以下同じです。
- ・ 「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、実際に適用される建蔽率と異なる場合があり、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。以下同じです。
- ・ 「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。以下同じです。
- ・ 「地震PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2024年5月付で作成した地震PML評価報告書(レベル2)に基づき記載しています。以下同じです。
- ・ 「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。以下同じです。
- ・ 「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「賃料固定型」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。以下同じです。
- ・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し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。以下同じです。

- ・「テナント総数」は、賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、店舗・事務所を用途とする賃借人に限り、同一人の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。なお、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。特に注記のない限り、物件毎の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、賃貸借契約書を参照して記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸面積」は、特に注記のない限り、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。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- ・「賃貸可能戸数／客室数・店舗」は、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設について、それぞれ、2024年4月末日現在における、賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。)並びに宿泊用途とし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」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。
- ・「月額賃料及び共益費(消費税等別)」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。
- ・「オペレーター」、「開設年月日」、「施設の類型」、「居室数(室)」、「居住の権利形態」、「定員(人/床)」、「居室面積帯(m²)」、「入居者数(人数)」、「入居時要件」、「入居率」、「入居者の平均年齢(歳)」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」及び「夜間職員体制(最小時人数)」は、重要事項説明書に表示された内容又はオペレーターから提供を受けた情報に基づき記載しています。オペレーターから提供を受けた情報に基づき記載している場合には、括弧内に当該情報の基準時を記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合、該当がない場合、オペレーターから情報の提供が受けられなかった場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。
- ・「利用料の支払方式」は、重要事項説明書に最も一般的・標準的なプランとして表示された内容又はオペレーターから最も一般的・標準的なプランとして提供を受けた情報を記載しています。
- ・「入居者の平均要介護度」は、重要事項説明書に表示された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から5まではそれぞれ1から5まで、をそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、重要事項説明書に記載がない場合及び開示につき承諾が得られていない場合は、「-」と記載しています。
- ・「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、重要事項説明書に表示された、協力医療機関及び協力歯科医療機関並びに指定医療機関を記載しています。
- ・「オペレーターとの契約の概要」は、オペレーターと締結している賃貸借契約等の契約内容を記載しています。

(1) 取得予定資産

① KDX ロジスティクス海老名中央

物件名称	KDX ロジスティクス海老名中央	
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	2020年9月29日から2034年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	神奈川県海老名市河原口五丁目5番14号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	9,638 m ²
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	14,645.40 m ²
	竣工年月日	1992年3月18日
	用途	倉庫
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

地震 PML 値	8.5%	
取得予定価格	4,950 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	5,070 百万円
	価格時点	2024 年 5 月 1 日
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
	概要	後記「10. 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(予定)	
テナントの内容		
テナント総数	1	
賃貸可能面積	15,121.74 m ²	
賃貸面積	15,121.74 m ²	
稼働率	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	・本物件建物の一部について、消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、取得先の責任と負担において、是正することを取得先との間で合意しています。	
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 レム六本木ビル(準共有持分 30%)(追加取得)

物件名称	レム六本木ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権(準共有持分 30%) ^(注1)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間	2018 年 7 月 3 日から 2043 年 11 月 30 日	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木七丁目 14 番 4 号	
土地	所有形態	所有権及び借地権 ^(注2)
	敷地面積	1,622.17 m ² ^(注3)
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%/500%
建物	所有形態	①区分所有権 ^(注4) 地下 1 階、1 階の一部、2 階の一部、3 階、4 階、6～21 階 店舗・ホテル・倉庫・駐車場 区分所有権の共有持分 5 階 ホテル(共有持分割合 25.63%) ②所有権 ^(注4)
	延床面積	①13,676.07 m ² ^{(注4)(注5)} ②66.69 m ² ^(注4)
	竣工年月日	2017 年 2 月 14 日
	用途	①店舗・ホテル・倉庫・駐車場 ^(注4) ②駐車場 ^(注4)
	構造・階数	①鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付き 21 階建 ^(注4) ②鉄骨造陸屋根 2 階建 ^(注4)
地震 PML 値	1.3%	
取得予定価格	5,940 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	6,030 百万円
	価格時点	2024 年 5 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 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	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
テナントの内容	
テナント総数	4
賃貸可能面積	12,329.12 m ² (注6)
賃貸面積	12,329.12 m ² (注6)
賃貸可能戸数／客室数・店舗	4
稼働率	100.0%
月額賃料及び共益費(消費税等別)	非開示(注7)
敷金・保証金	非開示(注7)
特記事項	<p>・本物件建物は、連担建築物設計制度によって、隣接地の建物の余剰容積率を活用して建築された建物であり、本物件土地及び隣接地は一団の土地とみなされています。そのため、本物件の土地を要役地とし、隣接地を承役地として、承役地に延床面積の730 m²を超える建築物の建築を禁止する地役権が設定されています。</p> <p>・本物件建物のうち他の区分所有者と共有している部分について、受託者は、当該他の区分所有者との間で、受託者が共有持分を譲渡等する際に、他の区分所有者が、優先して買い受けを申し出ることができること等を合意しています。</p> <p>・本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 30%)の取得に際し、取得先との間で受益権準共有者間協定書の変更契約を締結する予定です。当該受益権準共有者間協定書において、本物件に係る意思決定の方法のほか、各準共有者が準共有持分を譲渡する際に、優先して他の準共有者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。</p>
その他	<p>(注1) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(準共有持分 30%)を追加取得する予定です。なお、本投資法人は、2023年11月1日付で本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分(準共有持分 20%)を取得しており、本取得により準共有持分 50%を保有することになる予定です。</p> <p>(注2) 本物件土地のうち、借地部分の概要は以下のとおりです。 借地権の種類: 普通借地権 なお、借地期間、賃料、賃料改定及び敷金・保証金については、借地権設定者の承諾を得られていないため非開示としています。</p> <p>(注3) 本物件の土地全体の面積を記載しています。なお、本物件土地の権利関係は、以下のとおりです。 ・908.95 m²: 信託受託者が土地を所有 ・611.57 m²: 信託受託者が土地を賃借 ・101.65 m²: 本物件建物の他の区分所有者が所有</p> <p>(注4) ①は本棟、②駐車場棟に関する事項をそれぞれ記載しています。</p> <p>(注5) 本棟に係る一棟の建物全体の面積を記載しています。本物件の区画を含む一棟全体の建物には、本物件の他に、国内事業法人が所有する区画(1階及び2階の店舗部分)が存在します。また、5階部分は、当該法人との共有となっています。</p> <p>(注6) 本物件の建物全体の面積を記載しています。</p> <p>(注7) 貸借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>

③ 新大阪江坂 東急 REI ホテル

物件名称	新大阪江坂 東急 REI ホテル	
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	2015年3月31日から2034年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	大阪府吹田市豊津町9番40号	
土地	所有形態	所有権(敷地権)(約37.6%)
	敷地面積	5,830.66 m ² (注1)
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%

	容積率	600%
建物	所有形態	区分所有権 (100%)
	延床面積	42,681.56 m ² (注1)
	竣工年月日	1983年9月14日
	用途	旅館・倉庫・機械室・店舗・駐車場 (注1)
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付16階建 (注1)
地震PML値		1.7%
取得予定価格		5,100百万円
鑑定評価	鑑定評価額	5,360百万円
	価格時点	2024年5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「10. 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		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
テナントの内容		
	テナント総数	1
	テナント	株式会社東急ホテルズ
	契約形態	定期建物賃貸借契約
	契約期間	2023年4月1日から2028年3月31日
	賃料改定	非開示 (注2)
	契約更新	非開示 (注2)
	中途解約	非開示 (注2)
	賃貸可能面積	14,455.85 m ²
	賃貸面積	14,455.85 m ²
	賃貸可能戸数／客室数・店舗	363室
	稼働率	100.0%
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	非開示 (注2) なお、賃料体系は変動賃料(売上歩合)です。
	敷金・保証金	非開示 (注2)
特記事項	<p>・本物件建物は区分所有建物であり、本物件の管理規約において、本物件の用途の制限等が定められているほか、区分所有者が区分所有権を譲渡する際又は本物件建物の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者が信託受益権を譲渡する際に、優先して他の区分所有者又は他の専有部分を主な信託財産とする信託の受益者に対して譲渡を申し出ること等が定められています。</p> <p>・本物件建物の一部について、消防法に抵触し是正を要する設備等がありますが、取得先の責任と負担において、是正すること取得先との間で合意しています。</p>	
その他	<p>(注1) 本物件土地及び建物全体について記載しています。</p> <p>(注2) 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。</p>	

④ イリーゼ練馬光が丘

物件名称	イリーゼ練馬光が丘	
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	2023年12月22日から2034年7月31日(予定)	
所在地(住居表示)	東京都練馬区土支田一丁目14番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,980.82 m ²
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%

	容積率	100%		
建物	所有形態	所有権		
	延床面積	2,464.51 m ²		
	竣工年月日	2022年12月15日		
	用途	老人ホーム		
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建		
地震PML値		5.5%		
取得予定価格		1,351百万円		
鑑定評価	鑑定評価額	1,500百万円		
	価格時点	2024年5月1日		
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所		
	概要	後記「10. 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		株式会社長谷工ライブネット		
テナントの内容				
	テナント総数	1		
	賃貸可能面積	2,464.51 m ²		
	賃貸面積	2,464.51 m ²		
	賃貸可能戸数／客室数・店舗	61室		
	稼働率	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。			
テナントの契約概要	<p>契約形態: 普通借家契約 契約期間: 2023年1月13日から2053年1月12日 賃料改定: 原則として10年間賃料改定されません。ただし、公租公課、本件建物価格、その他経済情勢の変動等があった場合、引渡日から10年経過以降は協議の上、賃料を改定することができます。 契約更新: 賃貸借期間満了の12か月前迄に賃借人又は賃借人より書面にて更新の意思表示がない場合には、同一条件にて更に賃貸借期間は5年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約: 中途解約禁止期限である2023年1月13日から2038年1月12日までは、賃借人は本契約を中途解約できません。やむを得ない事由がある場合、解約日の翌日から中途解約禁止期間までに相当する賃料を違約金として支払うことで解約できます。また、中途解約禁止期限より後に、解約日の12か月前までに解約を希望する日の書面による通知を行い、月額賃料6か月分相当額を支払った場合、賃借人は本契約を中途解約することができます。</p>			
入居者の状況・施設の概要 (2024年4月末日現在)				
オペレーター	HITOWAケアサービス株式会社	開設年月日	2023年3月1日	
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	61	
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	61	
居室面積帯(m ²)	18.27~22.33	入居者数(人)	58	
入居時要件	要介護	入居率(%)	95.1	
入居者の平均要介護度	2.47	入居者の平均年齢(歳)	89.7	
利用料の支払方式				
	月払い方式	一時金方式1	一時金方式2	
入居一時金(円)	-	5,178,000	2,700,000	
月額利用料(円)	226,300	173,800	173,800	

介護に関わる職員体制	3.0:1以上	夜間職員体制 (最小時人数)	介護職員1名以上 (最小時人数 (休憩者等を除く)0名)
協力医療機関	公益財団法人東京都医療保健協会 練馬総合病院 医療法人社団えにし ホームクリニックえにし		
協力歯科医療機関	医療法人社団三島会 三島歯科		

(2) 譲渡予定資産

物件名称	KDX 日本橋 313ビル		
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	2001年11月30日から2025年8月1日		
所在地(住居表示)	東京都中央区日本橋三丁目13番5号		
土地	所有形態	所有権	
	敷地面積	1,047.72 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	8,613.09 m ²	
	竣工年月日	1974年4月16日 ^(注)	
	用途	事務所	
	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	6.8%		
取得価格	5,940百万円		
鑑定評価	鑑定評価額	7,090百万円	
	価格時点	2024年4月30日	
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
	概要	後記「10. 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	-		
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	16	
	賃貸可能面積	5,732.83 m ²	
	賃貸面積	5,732.83 m ²	
	稼働率	100.0%	
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	30,485千円	
	敷金・保証金	279,304千円	
特記事項	該当事項ありません。		
その他	(注) 物件建物は、旧耐震基準による設計ですが、耐震診断の結果、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性があると診断されています。		

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

① KDX ロジスティクス海老名中央

名称	合同会社 KRF93
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KRF93 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	金 100 万円
設立年月日	2020 年 8 月 24 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(以下「KIP」といいます。)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 がその 70.0%を、KDX の完全子会社であるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社が 30.0%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と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と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。なお、KIPが取得先との間でアセットマネジメント業務委託契約を締結しています
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 レム六本木ビル(準共有持分 30%)

名称	合同会社 RRB
所在地	東京都港区西新橋一丁目 2 番 9 号メンターキャピタル税理士法人内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人 RRB 職務執行者 武野氏 伸哉
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	1 百万円
設立年月日	2018 年 5 月 8 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 KDX を基金の拠出者とする一般社団法人が取得先の全出資持分を保有しています。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 がその全てを保有しています。
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と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。

③ 新大阪江坂 東急 REI ホテル

名称	合同会社 KHF8
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 KHF8 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	1 百万円
設立年月日	2022 年 1 月 5 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 KDX 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 KIP 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 69.11%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 30.89%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。

④ イリーゼ練馬光が丘

名称	合同会社 KRF106
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 KRF104 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	1 百万円
設立年月日	2023 年 10 月 27 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 KDX 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 KIP 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 がその全てを保有しています。
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

名称	合同会社 KIRF1
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 KLF3 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	1 百万円
設立年月日	2024 年 2 月 22 日
純資産	譲渡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	譲渡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 KDX は、譲渡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 KIP の 100%親会社です。また、譲渡先を営業者とする匿名組合出資持分について、KDX が一部を保有する予定です。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、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譲渡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・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき取引関係はありません。なお、KIP が譲渡先よりアセットマネジメント業務を受託する予定です。
関連当事者等への該当状況	譲渡先は、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。

5. 物件取得先等(現所有者以前の所有者)の状況

(1) KDXロジスティクス海老名中央

	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 KRF93	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	2020 年 9 月 29 日	-

取得価格	当該信託受益者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	-
------	---------------------------------	---

(2) レム六本木ビル(準共有持分30%)

	現所有者・ 信託受益者	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者
会社名	合同会社 RRB	合同会社 KRF22	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	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	開発目的	-
取得時期	2018年7月3日	(土地)2007年11月29日 (建物)2017年2月14日(注)	-
取得価格	当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-

(注)建物の取得日については、竣工日を記載しています。

(3) 新大阪江坂 東急REIホテル

	現所有者 ・信託受益者	前所有者 ・信託受益者	前々所有者 ・信託受益者	前々々所有者 ・信託受益者
会社名	合同会社 KHF8	ケネディクス・プライベート投資法人	合同会社 KRF56	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	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	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	投資運用目的	投資運用目的	-
取得時期	2022年3月30日	2017年1月12日	2015年3月31日	-
取得価格	当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	当該信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	-

(4) イリーゼ練馬光が丘

	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 KRF106	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	2023年12月22日	-
取得価格	1,210,000,000円	-

6. 媒介の概要

本入替えに係る該当事項はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得に係る取引は、上記のとおり、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との取引に、本譲渡に係る取引は、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、本入替えについて、2024年6月17日開催のコンプライアンス委員会の審議・承認を経て、2024年6月18日開催の運用委員会において、本入替えについての承認の決議を得ています。また、イリーゼ練馬光が丘の取得については、2024年6月18日開催の投資法人役員会の審議を経て承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得ています。なお、本資産運用会社は、本入替えに関連する利害関係人等との取引に関して、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、KDX ロジスティクス海老名中央について、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。

8. 本入替えの日程

本取得及び本譲渡決定日 本入替え売買契約締結日	2024年6月18日
売買代金決済日及び譲渡日 KDX 日本橋 313ビル	2024年6月28日(予定)
売買代金決済日及び取得日 KDX ロジスティクス海老名中央 レム六本木ビル(準共有持分 30%) 新大阪江坂 東急 REI ホテル イリーゼ練馬光が丘	2024年7月1日(予定)

9. 今後の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と帳簿価額との差額は1,551百万円となり、不動産等売却益が発生する見込みです。また、当該不動産等売却益の一部については、圧縮積立金として内部留保を予定しています。なお、本入替えによる2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)及び2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)の運用状況の予想については、本日付で別途公表の「2024年4月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX ロジスティクス海老名中央
鑑定評価額	5,070,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年5月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,070,000,000	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	5,170,000,000	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))	202,089,150	
(4)一時金の運用益	0	預り敷金がないため、計上しない
(5)資本的支出	15,960,000	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))	186,129,150	
(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	5,020,000,000	
割引率	1~4年度 3.5% 5~11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	4,930,000,000	
土地比率	82.5%	
建物比率	17.5%	

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
----------------------------	------

(注) 上記直接還元法による価格の(1)及び(2)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

物件名称	レム六本木ビル(準共有持分 30%)
------	--------------------

鑑定評価額	6,030,000,000 円 ^(注1)
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年5月1日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,030,000,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	6,190,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して求めた共有持分反映前の収益価格に、対象共有持分を乗じて査定
(1)運営収益	非開示 ^(注2)	
可能総収益	非開示 ^(注2)	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	非開示 ^(注2)	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	352,204,443	
維持管理費	76,638,700	類似不動産の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上
水道光熱費	88,175,748	実績額に基づき査定した額について、類似不動産の水準による検証を行い、計上
修繕費	4,819,250	ERの12年間平均修繕費に基づき査定し、計上
PM フィー	1,118,400	類似不動産の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	965,919	貸室のうち、店舗について、契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃借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	84,137,800	2023 年度実績額に基づいて査定し、計上
損害保険料	2,595,800	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した見積額に基づき計上
その他費用	93,752,826	地代について、借地部分については契約内容に基づき、査定し、地役権部分については契約額に基づき計上 消耗品費、その他雑費の予備費等について、過年度の実績額等を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	706,516,444	
(4)一時金の運用益	8,698,523	運用利回りを 1.0%として運用益を査定(借地部分の差入れ保証金も考慮)
(5)資本的支出	14,209,485	ER の 12 年間平均更新費に基づき、CM フィーを考慮して、計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	701,005,482	
(7)還元利回り	3.4%	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	5,960,000,000	
割引率	3.2%	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	6,430,000,000	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	

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
----------------------------	---

- (注1) 鑑定評価額・収益価格・直接還元法による価格・DCF法による価格・積算価格については、本投資法人が取得予定の準共有持分(準共有持分割合30%)に相当する価格を、その他の数値及び金額については、本物件土地及び建物全体の数値及び金額を、それぞれ記載しています。なお、本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、20,100,000,000円です。
- (注2) 上記直接還元法による価格の(1)において、借借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、借借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

物件名称	新大阪江坂 東急 REI ホテル
鑑定評価額	5,360,000,000 円 (注1)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年5月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,290,000,000	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	5,310,000,000	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	非開示(注2)	ホテルの運営状況等を考慮のうえ査定
潜在総収益	非開示(注2)	
空室損失等	非開示(注2)	
(2)運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	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	非開示(注2)	過年度実績額に基づき計上
修繕費	非開示(注2)	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	非開示(注2)	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	非開示(注2)	計上しない
公租公課	非開示(注2)	公租公課関係資料に基づいて査定
損害保険料	非開示(注2)	類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	非開示(注2)	道路占用料等をその他費用として計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	284,831,000	
(4)一時金の運用益	非開示(注2)	
(5)資本的支出	29,727,000	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))	255,104,000	
(7)還元利回り	4.8%	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	5,270,000,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	5,560,000,000	
土地比率	87.7%	一棟全体
建物比率	12.3%	一棟全体

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
----------------------------	------

(注1) 鑑定評価額については、本投資法人が取得予定のホテル部分の区分所有権(物件全体に占める持分割合 37.6%)に相当する価格を記載しています。なお、鑑定評価額はホテル部分の収益価格 5,290,000,000 円にホテル部分の増分価値 65,900,000 円を考慮した限定価格です。また本取得後の本物件土地・建物全体の鑑定評価額は、12,200,000,000 円です。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

物件名称	イリーゼ練馬光が丘
------	-----------

鑑定評価額	1,500,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 5 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格で検証を行って試算
直接還元法による価格	1,520,000,000	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	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室損失等	非開示 (注)	
(2)運営費用	8,237,088	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	570,000	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	1,800,000	契約内容に基づき計上
テナント募集費用等	0	
公租公課	5,212,200	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	194,240	保険資料等に基づき計上
その他費用	460,648	類似不動産の費用水準等を参考に査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	57,569,712	
(4)一時金の運用益	329,034	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,710,000	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
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	56,188,746	
(7)還元利回り	3.7%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	1,490,000,000	
割引率	1～9 年度 3.6% 10 年度 3.7% 11 年度 3.8%	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	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,620,000,000	
土地比率	67.5%	
建物比率	32.5%	

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、積算価格による検証を行って、収益価格を採用
----------------------------	--

(注) 上記直接還元法による価格の(1)において、賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができない情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

物件名称	KDX 日本橋 313 ビル
------	----------------

鑑定評価額	7,090,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 4 月 30 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,090,000,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	7,350,000,000	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	396,577,918	
可能総収益	413,684,916	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	17,106,998	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	119,736,052	
維持管理費	17,538,521	実績額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定
水道光熱費	30,703,106	実績額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定
修繕費	8,242,667	類似不動産の修繕費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける修繕費の年平均額を計上
PM フィー	7,358,434	類似不動産の PM 料率に基づき、標準的な PM 料率を査定
テナント募集費用等	2,347,340	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき、想定入替率及び空室率を考慮して査定
公租公課	50,972,400	2023 年度実績額等に基づき査定
損害保険料	373,584	実績額に基づき査定
その他費用	2,200,000	過去の実績額を参考に査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	276,841,866	
(4)一時金の運用益	2,268,101	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	14,380,388	類似不動産の更新費水準による検証を行い、エンジニアリング・レポートにおける更新費の年平均額に CM フィーを加算して計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	264,729,579	
(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	6,980,000,000	
割引率	3.4%	類似の不動産の取引事例における割引率との比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して求める方法を勘案して査定
最終還元利回り	3.8%	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	7,990,000,000	
土地比率	97.9%	
建物比率	2.1%	

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	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 取得物件の写真及び地図
- ・参考資料 2 本入替え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 取得物件の写真及び地図

1. KDXロジスティクス海老名中央

【物件写真】



【地図】

拡大図



2. レム六本木ビル(準共有持分30%)

【物件写真】



【地図】



3. 新大阪江坂 東急REIホテル

【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本入替え後のポートフォリオの状況

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	93	429,996	35.9
居住用施設	143	320,374	26.8
商業施設	61	287,421	24.0
物流施設	13	26,262	2.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	40	83,768	7.0
ポートフォリオの合計	355	1,196,462	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。