

2025年12月17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 洋聰

(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物件及び物流施設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(以下「本取得」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(予定)資産を「本物件」といいます。

なお、本取得のうち、KDXロジスティクス昭島Iについて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となります。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) <sup>(注1)</sup>	鑑定NOI利回り(%) <sup>(注2)</sup>	媒介の有無
C1032	商業施設	イーアス高尾	東京都八王子市	26,300	4.4	無
D1010	物流施設	KDXロジスティクス昭島I	東京都昭島市	6,137	4.4	無

- (1) 売買契約締結日 :2025年12月17日  
 (2) 取得(予定)日 :2025年12月17日 (KDXロジスティクス昭島I)  
                          :2026年1月16日(イーアス高尾)  
 (3) 取得先 :後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。  
 (4) 取得資金 :自己資金(KDXロジスティクス昭島I)  
                   :借入金<sup>(注3)</sup>及び自己資金(予定)(イーアス高尾)  
 (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。

鑑定NOI利回り=2025年10月31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÷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) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

## 2. 本取得の理由

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、本取得を決定しました。

本取得は、売上歩合賃料の割合が大きく今後のアップサイド収益の獲得が期待できる大型ショッピングセンターと、立地及び施設スペックの両面で希少性を有する物流施設を取得するものです。

本取得により、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) イーアス高尾

#### ① ハイライト

住・商一体の街づくりと地域客のニーズを捉えたテナント構成により、売上拡大を続けるショッピングセンター

#### ② 物件特性

本物件は、JR 中央線・京王線「高尾駅」から駅最寄り進入路まで徒歩約 6 分、圏央道「高尾山 IC」から車で約 5 分に位置する八王子市最大級のショッピングセンターです。食品スーパーの「三和」、家具・インテリアの「ニトリ」、家電の「ノジマ」等の核テナントの他、ファッション、サービス、アミューズメント施設等を含む計約 110 店舗で構成され、日常利用からレジャーまで暮らし全般の幅広いニーズに対応しています。車利用による広域からの集客力も高く、コロナ禍を経た 2021 年以降は来訪者数の増加とともに売上拡大傾向が続いている。

本物件は、戸建住宅・分譲マンションとの住・商一体の複合開発事業「高尾サクラシティ」の一角をなす施設であり、本年も物件至近に分譲マンション 2 棟が竣工するなど、引き続き集客増加が期待できることに加え、多くのテナントとの間で売上高に応じて賃料が変動する賃貸借契約が採用されており、インフレ環境下でのポートフォリオのキャッシュフロー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。

### (2) KDXロジスティクス昭島 I

#### ① ハイライト

物流拠点として注目が高まる昭島エリアに所在し、効率的な運用が可能な施設スペックを有する中規模物流施設

#### ② 物件特性

本物件は多摩地区中部の昭島市に所在する BOX 型の中規模物流施設です。地域幹線道路である県道 220 号線(江戸街道)や国道 16 号線へのアクセスに優れ、準広域配送、地域配送に高いポテンシャルを有しています。また、JR 青梅線「昭島駅」から徒歩圏内に位置しており、広域からの労働力確保にも優位性がある立地です。周辺では大規模物流施設の開発等も進められており、物流拠点の集積が進むにつれて、今後、当該エリアへのテナントニーズが更に高まっていくものと考えられます。

本物件は BOX 型であるものの、3 階建の倉庫部分は DC 型(在庫型物流センター)としての利用において縦搬送の面で運用効率に優れ、かつ両面バースであることから TC 型(通過型物流センター)としての利用も可能となっているため、施設スペックの観点からも希少性を有する物件であると本投資法人は判断しています。

## 3. 取得資産の内容

以下の表は、取得(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 11 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ます、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ます、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」は、商業施設については、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、イーアス高尾は 2025 年 9 月付、KDX ロジスティクス昭島 I は 2025 年 11 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。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。ただし、底地物件については、賃貸借契約書に記載の土地に係る賃貸可能面積を記載しています。
- ・「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。
- ・「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 11 月末日現在から過去 5 年間の各年 11 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。なお、イーアス高尾については、上記の月額固定賃料及び売上に基づいて算出された 2025 年 10 月分の月額変動賃料(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) イーアス高尾

物件名称	イーアス高尾	
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	2024年4月5日から2036年1月31日	
所在地	東京都八王子市東浅川町550番1号(地番)	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	62,721.07 m <sup>2</sup>
	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	77,377.52 m <sup>2</sup>
	竣工年月日	2017年5月12日
	用途	店舗・駐車場

	タイプ	NSC
	構造・階数	鉄骨造陸屋根3階建
地震PML値		5.4%
取得予定価格		26,300百万円
鑑定評価	鑑定評価額	26,800百万円
	価格時点	2025年10月31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
マスターイース会社		大和ハウスリアルティマネジメント株式会社(予定)
マスターイース種別		パススルー型
PM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 <sup>(注1)</sup>		1(112)
賃貸可能面積		36,813.59 m <sup>2</sup>
賃貸面積 <sup>(注1)</sup>		36,609.20 m <sup>2</sup>
稼働率の推移 <sup>(注2)</sup>	2021年	2022年
	96.4%	99.2%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)		118,628千円
敷金・保証金		837,326千円
特記事項		該当事項はありません。
その他		(注1) 2025年10月末日時点の数値を記載しています。賃貸面積は、営業区画ベースで記載しています。
		(注2) 賃貸可能面積に占める賃貸面積(営業区画ベース)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10月末日現在から過去5年間の各年10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。

## (2) KDXロジスティクス昭島 I

物件名称	KDX ロジスティクス昭島 I	
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	2021年8月30日から2035年12月31日	
所在地	東京都昭島市代官山一丁目3927番7	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	21,690.41 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域(一部工業地域)
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	20,237.92 m <sup>2</sup>
	竣工年月日	2001年1月31日
	用途	倉庫
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
地震 PML 値	4.0%	
取得価格	6,137百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	6,740百万円
	価格時点	2025年10月31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	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	2 <sup>(注1)</sup>				
主要テナントの名称	東京ロジファクトリー株式会社 <sup>(注2)</sup>				
賃貸可能面積 <sup>(注3)</sup>	土地:6,542.23 m <sup>2</sup> 建物:20,239.59 m <sup>2</sup>				
賃貸面積 <sup>(注3)</sup>	土地:6,542.23 m <sup>2</sup> 建物:20,239.59 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移	2021年 100.0%	2022年 100.0%	2023年 100.0%	2024年 100.0%	2025年 100.0%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	非開示 <sup>(注2)</sup>				
敷金・保証金	非開示 <sup>(注2)</sup>				
特記事項	該当事項はありません。				
その他	<p>(注1) 本件土地の一部(6,542.23 m<sup>2</sup>)については借地権が設定されており、当該土地の上には借地権者が所有する建物が存在します。従って、本物件においては、本件建物に係る賃借人と本件土地の一部に係る賃借人が存在します。</p> <p>(注2) 本件建物に係る賃借人を記載しています。本件土地に係る賃借人からは同意が得られていないため、非開示としています。</p> <p>(注3) 土地については土地賃貸借契約、建物については建物賃借契約に基づく面積を記載しています。</p>				

#### 4. 取得先の概要

##### (1) イーアス高尾

本物件の取得先である国内一般事業会社より名称等の開示について同意を得られなかったため、詳細については非開示としています。

なお、本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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せん。

##### (2) KDX ロジスティクス昭島 I

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 百万円	
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 100% を直接及び子会社を通じ間接的に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名が取得先から出向しています。(2025年11月30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。

## 5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

### (1) イーアス高尾

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。

### (2) KDXロジスティクス昭島I

	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	2023年4月24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。	-

## 6. 媒介の概要

本取得に係る取引に媒介はありません。

## 7. 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

KDXロジスティクス昭島Iの取得先は、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。取得先の概要等は、前記「4. 取得先の概要」及び「5. 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) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、イーアス高尾及びKDXロジスティクス昭島I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. 本取得の日程

本取得決定日 本取得売買契約締結日	2025年12月17日
売買代金決済日及び取得日 KDXロジスティクス昭島I イーアス高尾	2025年12月17日 2026年1月16日(予定)

9. 運用状況の見通し

本取得による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)の運用状況の予想については、本日付で別途公表の「2025年10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	イーアス高尾
鑑定評価額	26,800,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	26,800,000,000	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	27,100,000,000	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	2,345,787,301	
可能総収益	2,364,897,806	中期的に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	19,110,505	中期的に安定的と認められる稼働率水準に基づき査定
(2)運営費用	1,195,877,121	
維持管理費	287,587,765	BM 契約予定額等に基づき、類似不動産の維持管理費水準により検証の上査定
水道光熱費	320,278,233	収支実績に基づき、類似不動産の支出水準により検証の上査定
修繕費	22,800,000	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
PM フィー	169,426,706	PM 契約予定額等に基づき、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	7,714,567	PM 契約予定額等に基づき、類似不動産のテナント募集費用の水準により検証の上査定
公租公課	161,280,400	2025 年度課税明細書等に基づき査定
損害保険料	6,789,450	予定額に基づき、類似不動産の保険料率により検証の上査定
その他費用	220,000,000	過年度実績額に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	1,149,910,180	
(4)一時金の運用益	8,699,764	運用利回りを 1.0% として査定
(5)資本的支出	45,600,000	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))	1,113,009,944	
(7)還元利回り	4.1%	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	26,700,000,000	
割引率	4.2%	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	4.3%	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	29,600,000,000	
土地比率	68.2%	
建物比率	31.8%	
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		特になし

物件名称	KDX ロジスティクス昭島 I	
鑑定評価額	6,740,000,000 円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025 年 10 月 31 日	

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,740,000,000	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格を調整して査定した
直接還元法による価格	6,790,000,000	
(1)運営収益	非開示 <sup>(注)</sup>	
可能総収益	非開示 <sup>(注)</sup>	
空室損失等	0	長期的なテナント入居を想定しており、非計上
(2)運営費用	非開示 <sup>(注)</sup>	
維持管理費	0	テナント負担であるため、非計上
水道光熱費	0	テナント負担であるため、非計上
修繕費	非開示 <sup>(注)</sup>	
PM フィー	3,000,000	予定契約額を計上
テナント募集費用等	0	長期的なテナント入居を想定しており、非計上
公租公課	非開示 <sup>(注)</sup>	
損害保険料	非開示 <sup>(注)</sup>	
その他費用	非開示 <sup>(注)</sup>	
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	270,453,425	
(4)一時金の運用益	1,689,070	運用利回りを 1.0% として、運用益を査定
(5)資本的支出	25,223,240	ER に基づき、CM フィーを考慮して計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	246,919,255	
(7)還元利回り	3.7%	底地:3.5% (割引率)
DCF 法による価格	6,710,000,000	
割引率	3.5%	底地:3.4%
最終還元利回り	3.9%	保有期間満了時の底地の割引率:3.6%
積算価格	6,610,000,000	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	
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	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事項を除き、非開示としています。

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 本取得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) イーアス高尾

【物件写真】



【地図】

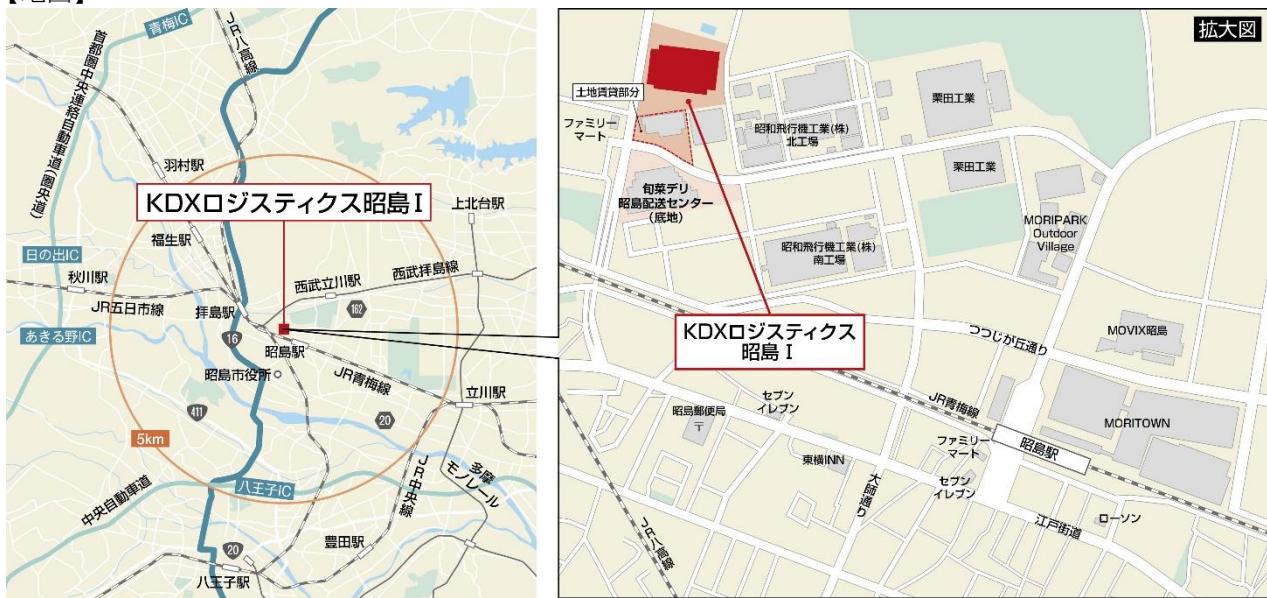


(2) KDX ロジスティクス昭島 I

【物件写真】



【地図】



参考資料2 本取得後のポートフォリオの状況

2026年1月16日

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 <sup>(注)</sup> (%)
オフィスビル	88	417,622	34.2
居住用施設	134	312,284	25.6
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	1,220,888	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。