

2024年12月16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)及び国内不動産信託受益権等の譲渡
 (オフィスビル 2 物件、居住用施設 10 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、本取引は、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。)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、本取引についての承認の決議を得ています。また、投資法人役員会の審議を経て承認の決議及び本取得について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. 本取引の概要

(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
D2005	物流施設	KDXロジスティクス恩田原 ^(注3)	静岡県静岡市	12,400	4.4	無

- ① 売買契約締結日 :2024年12月16日
- ② 取得予定日 :2025年1月31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 :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。
 鑑定NOI利回り=2024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) 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ロジスティクス恩田原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) 借入金の詳細については、決定次第お知らせします。

(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)	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
A1025	オフィスビル	KDX新宿286ビル	2,890	2,308	581	無
A1030		KDX岩本町ビル	1,730	1,518	211	
B1009	居住用施設	KDX武蔵中原レジデンス	797	794	2	
B1040		KDXレジデンス下馬	932	928	3	
B1041		KDXレジデンス小豆沢	794	776	17	
B1081		KDXレジデンス学芸大学	839	828	10	
B1083		KDXレジデンス吉祥寺	649	645	3	
B2021		KDXレジデンス舟入幸町	815	813	1	
B2022		KDXレジデンス守口	802	771	30	
B2023		KDXレジデンス一番町	763	762	0	
B2024		KDXレジデンス豊平公園	654	641	12	
B2025		KDXレジデンス西院	557	549	7	
合計			12,222	11,341	880	

- ① 売買契約締結日 :2024年12月16日
- ② 譲渡予定日 :2025年1月31日(オフィスビル2物件)
 2025年4月30日(居住用施設10物件)
- 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 :借入金の返済及び自己資金(予定)
- 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10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10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不動産等売却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、物流施設 1 物件を取得し、オフィスビル 2 物件、居住用施設 10 物件の計 12 物件を譲渡する資産入替を決定しました。

本取引は、スポンサーとの相互売買であり、本取得は、2024 年問題への対応等を背景に首都圏と中部・近畿圏を結ぶ新たな中継輸送拠点として物流需要が高まる静岡県中部エリアに本年竣工した、大型マルチテナント型物流施設を取得するものです。人口が集積する静岡市内に所在する本物件は地域配送拠点としても優れた立地条件を有し、大型物流施設の新規供給が限定的な同エリアにおいて特に希少性が高いことから、今後の賃料増額改定等により内部成長が期待できると考えています。一方、本譲渡は、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が限定的なオフィスビルや、比較的規模が小さく運用効率の低い築古の居住用施設を譲渡するものです。また、本取得物件の NOI 利回りは本譲渡物件平均 NOI 利回り以上の水準を確保できる見込みであり、本譲渡物件の築年経過により今後、資本的支出や修繕費の増加が懸念されること等を総合的に勘案して、本取引を決定しています。本取引は、相互売買による取引実績が豊富な本投資法人ならではの取引であると考えており、不動産等売却益の確保や、ポートフォリオの利回り改善が見込めるとともに、保有資産における用途別投資割合の分散により、ポートフォリオの安定性向上も実現できると判断しています。

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。

(1) 立地

本物件は、東名高速道路「日本平久能山スマートサービスIC」から約1.2kmと至近で、静岡県域をカバーする配送拠点としての機能に加え、首都圏及び愛知県等の中部圏への広域配送にも優れた立地特性を有しています。また、JR東海道本線・東海道新幹線「静岡」駅から直線距離で約2.8kmに所在し、施設近隣までのエリアは住宅集積地となっていることから、消費財等の地域配送や、雇用確保においても優位な立地環境にあります。

静岡市内では、物流施設の適地となる用地供給が少ない一方で、その立地特性から、2024年問題を背景に中継輸送拠点等としての需要拡大が予想されており、静岡市中心部や周辺都市への地域配送拠点としての優位性も踏まえ、今後のマーケット賃料上昇によるアップサイドが期待できると本投資法人は判断しています。

(2) 建物

本物件は、1 階・2 階に接車バースを有するスロープ型の大型マルチテナント型物流施設であり、最大 4 区画での分割が可能となっています。柱間隔 10m 以上、有効天井高 5.5m 以上、床荷重 1.5 トン/㎡と十分な施設スペックを有していることに加え、各区画に荷物用エレベーター 1 基、垂直搬送機 1 基、事務所、共用施設が設置されており、複数拠点の統合等の需要にも対応可能な賃貸面積区画を有する希少性の高い施設であると、本投資法人は判断しています。

3. 本取引資産の内容

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10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、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2024年10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。
- ・ 「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。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」には、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。2024年10月末日現在から過去5年間の各年10月末日時点の数値を記載しています。
- ・ 「月額賃料」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。居住用施設の「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。

(1) 取得予定資産

物件名称	KDX ロジスティクス恩田原	
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6月28日から2035年1月31日(予定)	
所在地	静岡県静岡市駿河区恩田原	
土地	所有形態	保留地に関する権利 ^(注1)
	敷地面積	23,355.75 m ² ^(注2)
	用途地域	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	46,620.19 m ²
	竣工年月日	2024年5月17日
	用途	倉庫
	構造・階数	鉄筋コンクリート造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
地震PML値	11.0%	
取得予定価格	12,400百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	12,400百万円
	価格時点	2024年11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	-	
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	3
	主要テナントの名称	ロジスティード中部株式会社 他

賃貸可能面積	45,622.80 m ²				
賃貸面積	45,622.80 m ²				
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	-	-	-	-	100.0%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	非開示 ^(注3)				
敷金・保証金	非開示 ^(注3)				
特記事項	本物件土地は、静岡都市計画事業恩田原・片山土地区画整理事業の施工区域内に所在する保留地で、信託受託者が取得する予定の土地に関する権利です。信託受託者は、換地処分公告の日の翌日に本物件土地の所有権を取得する予定です。				
その他	<p>(注1) 保留地に関する権利とは、保有地の使用収益件及び保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利をいいます。</p> <p>(注2) 保留地台帳記載の面積を記載しています。</p> <p>(注3) 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>				

(2) 譲渡予定資産

① KDX新宿286ビル

物件名称	KDX 新宿 286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	2005年4月19日から2025年8月1日	
所在地	東京都新宿区新宿二丁目8番6号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	421.70 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%/800%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	3,432.04 m ²
	竣工年月日	1989年8月31日
	用途	事務所・駐車場
構造・階数	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9階建	
地震PML値	6.4%	
取得価格	2,300百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	2,890百万円
	価格時点	2024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「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	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	9
	賃貸可能面積	2,445.22 m ²
	賃貸面積	2,445.22 m ²
	賃貸可能戸数	-
	賃貸戸数	-

	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024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)	12,463 千円				
	敷金・保証金	112,713 千円				
特記事項		該当事項はありません。				
その他		該当事項はありません。				

② KDX岩本町ビル

物件名称		KDX 岩本町ビル				
特定資産の種類		不動産 ^(注)				
信託受託者		-				
信託期間		-				
所在地		東京都千代田区岩本町三丁目 11 番 9 号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	266.86 m ²				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	500%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,618.65 m ²				
	竣工年月日	2008年3月18日				
	用途	事務所・共同住宅				
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 9 階建				
地震 PML 値		8.4%				
取得価格		1,864 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	1,730 百万円				
	価格時点	2024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「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	8				
	賃貸可能面積	1,529.70 m ²				
	賃貸面積	1,529.70 m ²				
	賃貸可能戸数	3				
	賃貸戸数	3				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	7,872 千円				
	敷金・保証金	74,373 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、不動産として保有していますが、譲渡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譲渡を行う旨を譲渡先との間で合意しています。				

③ KDX武蔵中原レジデンス

物件名称	KDX 武蔵中原レジデンス					
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	2005年8月1日から2032年4月30日					
所在地	神奈川県川崎市中原区下小田中四丁目18番22号					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,142.67 m ²				
	用途地域	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	2,296.15 m ²				
	竣工年月日	1991年4月23日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	ファミリー				
構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺5階建					
地震PML値	6.7%					
取得価格	797百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	796百万円				
	価格時点	2024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「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	東京建物不動産販売株式会社					
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	東京建物不動産販売株式会社					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	2,123.46 m ²				
	賃貸面積	2,062.96 m ²				
	賃貸可能戸数	35				
	賃貸戸数	34				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		94.3%	97.2%	100.0%	97.2%	97.2%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	4,165千円				
	敷金・保証金	5,670千円				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	該当事項はありません。					

④ KDXレジデンス下馬

物件名称	KDX レジデンス下馬				
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	2005年10月31日から2033年8月31日				
所在地	東京都世田谷区下馬一丁目21番8号				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	376.62 m ²			

	用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域				
	建蔽率	60%/60%				
	容積率	200%/300%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	880.18 m ²				
	竣工年月日	2005年10月13日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	シングル				
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階建				
地震PML値		5.6%				
取得価格		930百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	906百万円				
	価格時点	2024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「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		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
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		アール・エー・アセット・マネジメント株式会社				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	829.05 m ²				
	賃貸面積	829.05 m ²				
	賃貸可能戸数	29				
	賃貸戸数	29				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		96.8%	92.4%	95.8%	95.8%	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	3,556千円				
	敷金・保証金	4,044千円				
特記事項		該当事項はありません。				
その他		該当事項はありません。				

⑤ KDXレジデンス小豆沢

物件名称		KDXレジデンス小豆沢				
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11月30日から2033年8月31日				
所在地		東京都板橋区小豆沢一丁目7番13号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	533.10 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	1,321.02 m ²				
	竣工年月日	2006年10月6日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	シングル				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建				

地震 PML 値	7.0%					
取得価格	781 百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	779 百万円				
	価格時点	2024 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「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	東京建物不動産販売株式会社					
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	東京建物不動産販売株式会社					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	989.82 m ²				
	賃貸面積	952.86 m ²				
	賃貸可能戸数	39				
	賃貸戸数	38				
	稼働率の推移	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		93.6%	97.2%	97.5%	95.7%	96.3%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	3,261 千円				
	敷金・保証金	3,659 千円				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	該当事項はありません。					

⑥ KDXレジデンス学芸大学

物件名称	KDX レジデンス学芸大学				
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 2 月 27 日から 2030 年 2 月 28 日				
所在地	東京都目黒区鷹番二丁目 4 番 3 号				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	383.91 m ²			
	用途地域	第一種中高層住居専用・近隣商業地域			
	建蔽率	60%/80%			
	容積率	200%/300%			
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	1,031.34 m ²			
	竣工年月日	2003 年 4 月 24 日			
	用途	共同住宅			
	タイプ	スモール・ファミリー			
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建			
地震 PML 値	5.4%				
取得価格	831 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	839 百万円			
	価格時点	2024 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	820.01 m ²				
賃貸面積	783.62 m ²				
賃貸可能戸数	23				
賃貸戸数	22				
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	83.4%	100.0%	96.0%	100.0%	95.6%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	2,988 千円				
敷金・保証金	2,123 千円				
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

⑦ KDXレジデンス吉祥寺

物件名称	KDX レジデンス吉祥寺				
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	2020年3月13日から2030年3月31日				
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺東町一丁目23番20号				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	282.77 m ²			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%			
建物	容積率	200%			
	所有形態	所有権			
	延床面積	782.15 m ²			
	竣工年月日	2020年2月10日			
	用途	共同住宅			
タイプ	スモール・ファミリー				
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建				
地震PML値	5.1%				
取得価格	650 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	648 百万円			
	価格時点	2024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	665.39 m ²				
賃貸面積	665.39 m ²				
賃貸可能戸数	21				
賃貸戸数	21				
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	75.3%	95.7%	95.7%	89.1%	100.0%

月額賃料及び共益費 (消費税等別)	2,730 千円
敷金・保証金	1,231 千円
特記事項	該当事項はありません。
その他	該当事項はありません。

⑧ KDXレジデンス舟入幸町

物件名称	KDX レジデンス舟入幸町				
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	2007年5月30日から2033年8月31日				
所在地	広島県広島市中区舟入幸町10番5号				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	672.88 m ²			
	用途地域	近隣商業地域・第二種住居地域			
	建蔽率	60%/80%			
	容積率	300%/300%			
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	2,311.51 m ²			
	竣工年月日	2007年1月30日			
	用途	共同住宅			
	タイプ	シングル			
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建				
地震 PML 値	1.6%				
取得価格	827 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	814 百万円			
	価格時点	2024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「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	株式会社第一ビルサービス				
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	株式会社第一ビルサービス				
テナントの内容					
テナント総数	1				
賃貸可能面積	1,889.53 m ²				
賃貸面積	1,829.83 m ²				
賃貸可能戸数	64				
賃貸戸数	62				
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	100.0%	100.0%	98.5%	98.4%	96.8%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	4,076 千円				
敷金・保証金	6,510 千円				
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

⑨ KDXレジデンス守口

物件名称		KDX レジデンス守口				
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12月15日から2033年8月31日				
所在地		大阪府守口市大日東町12番12号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,063.05 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	2,129.98 m ²				
	竣工年月日	2006年10月26日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	ファミリー				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建				
地震PML値		4.4%				
取得価格		783百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	731百万円				
	価格時点	2024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「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		株式会社長谷工ライブネット				
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		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	1,942.78 m ²				
	賃貸面積	1,942.78 m ²				
	賃貸可能戸数	28				
	賃貸戸数	28				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024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)	3,830千円				
	敷金・保証金	2,440千円				
特記事項		該当事項はありません。				
その他		該当事項はありません。				

⑩ KDXレジデンス一番町

物件名称		KDX レジデンス一番町				
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		2007年7月12日から2033年8月31日				
所在地		宮城県仙台市青葉区一番町一丁目15番42号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	437.24 m ²				

	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	500%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,937.09 m ²				
	竣工年月日	2007年4月26日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	スモール・ファミリー				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建				
地震 PML 値		1.2%				
取得価格		768 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	750 百万円				
	価格時点	2024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		株式会社長谷エライブネット				
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		株式会社長谷エライブネット				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	1,818.09 m ²				
	賃貸面積	1,680.09 m ²				
	賃貸可能戸数	45				
	賃貸戸数	42				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		94.4%	92.6%	98.2%	92.7%	92.4%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	4,178 千円				
	敷金・保証金	5,595 千円				
特記事項		該当事項はありません。				
その他		該当事項はありません。				

① KDXレジデンス豊平公園

物件名称		KDXレジデンス豊平公園			
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		2007年3月16日から2033年8月31日			
所在地		北海道札幌市豊平区平岸4条3丁目4番16号			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	791.64 m ²			
	用途地域	近隣商業地域			
	建蔽率	80%			
	容積率	300%			
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	2,824.40 m ²			
	竣工年月日	2007年2月17日			
	用途	共同住宅			
	タイプ	スモール・ファミリー			
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建			

地震 PML 値	0.3%					
取得価格	651 百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	623 百万円				
	価格時点	2024 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「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	株式会社常口アトム					
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	株式会社常口アトム					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	2,253.81 m ²				
	賃貸面積	2,152.20 m ²				
	賃貸可能戸数	65				
	賃貸戸数	62				
	稼働率の推移	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		92.4%	96.9%	95.2%	91.0%	95.5%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	3,554 千円				
	敷金・保証金	1,891 千円				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	該当事項はありません。					

⑫ KDXレジデンス西院

物件名称	KDX レジデンス西院				
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 7 月 31 日から 2033 年 8 月 31 日				
所在地	京都府京都市右京区西院高田町 30 番地 2				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	216.01 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%/60%			
	容積率	600%/200%			
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	1,217.39 m ²			
	竣工年月日	2006 年 7 月 4 日			
	用途	共同住宅			
	タイプ	シングル			
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建			
地震 PML 値	0.7%				
取得価格	556 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	557 百万円			
	価格時点	2024 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	株式会社長谷エライブネット				
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	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	1,094.81 m ²				
賃貸面積	1,073.60 m ²				
賃貸可能戸数	49				
賃貸戸数	48				
稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	97.9%	92.0%	100.0%	91.6%	98.1%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	2,913 千円				
敷金・保証金	1,093 千円				
特記事項	該当事項はありません。				
その他	該当事項はありません。				

4. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

名称	合同会社恩田原プロパティ
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 一般社団法人恩田原ホールディングス 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	2024年5月22日
純資産	2,665 百万円(2024年8月31日現在)
総資産	12,887 百万円(2024年8月31日現在)
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、当該会社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、当該会社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・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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が当該会社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	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す。

(2) 譲渡先の概要

① オフィスビル2物件

名称	合同会社 KRF109
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 KRF86 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	金 100 万円
設立年月日	2024 年 6 月 26 日
純資産	当該会社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	当該会社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、当該会社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、当該会社を営業者とする匿名組合出資持分について、KDX がその100.0%を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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・本資産運用会社と当該会社との間には、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当該会社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が当該会社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	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す。

② 居住用施設10物件

名称	ケネディクス株式会社 ^(注)
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	代表取締役 宮島 大祐
事業内容	アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業等
資本金の額	10,020 百万円
設立年月日	1995 年 4 月 17 日
純資産	196,331 百万円 (2024 年 10 月 31 日現在)
総資産	122,807 百万円 (2024 年 10 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	SMFL みらいパートナーズ株式会社 (70%) ARA Real Estate Investors 30 Limited (30%) (2023 年 12 月 31 日現在)

本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本資産運用会社の発行済株式の100%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、116名が当該会社から出向しています。(2024年11月30日現在)
取引関係	当該会社は、本投資法人、本資産運用会社及びKIPとの間で2020年1月6日付にて不動産情報提供等に関する覚書を締結しており、本投資法人及び本資産運用会社に対して物件情報の提供及びその他のスポンサー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	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す。

(注) 譲渡先又は譲渡先の関連会社が組成する合同会社、特定目的会社、株式会社その他の不動産信託受益権等への投資を目的とした特別目的会社への地位譲渡を予定しています。

5. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

KDX ロジスティクス恩田原

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社恩田原プロパティ	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	2024年6月28日	—
取得価格	11,600百万円	—

6. 媒介の概要

本取引に媒介はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取引に関連し、利害関係人等との間で下記(1)及び(2)の取引が生じます。

本資産運用会社は、本取引に関連し、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。また、投資法人役員会の審議を経て承認の決議及び本取得について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、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。

(1) 本取引

本取引の取得先及び譲渡先は、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。取得先及び譲渡先の概要等は、前記「4. 取得先及び譲渡先の概要」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、KDX ロジスティクス恩田原について、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. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡売買契約締結日	2024年12月16日
売買代金決済日及び取得日 KDX ロジスティクス恩田原	2025年1月31日(予定) ^(注)
売買代金決済日及び譲渡日 KDX 新宿 286ビル KDX 岩本町ビル	2025年1月31日(予定) ^(注)
売買代金決済日及び譲渡日 KDX 武蔵中原レジデンス KDX レジデンス下馬 KDX レジデンス小豆沢 KDX レジデンス学芸大学 KDX レジデンス吉祥寺 KDX レジデンス舟入幸町 KDX レジデンス守口 KDX レジデンス一番町 KDX レジデンス豊平公園 KDX レジデンス西院	2025年4月30日(予定) ^(注)

(注)本取引は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。売買契約上、本投資法人が同契約の条項に違反し、かかる違反により売買契約の目的を達成することができないことを理由として売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金から消費税等を除いた金額の所定の料率相当額を違約金として支払うものとされています。当該料率は、10%とされています。

9. 今後の見通し

本取引及び本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(リソラ大府ショッピングテラス)」にて別途公表の譲渡による2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)及び2025年10月期(2025年5月1日～2025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「2024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	KDXロジスティクス恩田原
鑑定評価額	12,400,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年11月30日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	12,400,000,000	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
直接還元法による価格	12,700,000,000	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	691,094,029	
(ア) 貸室賃料収入	670,140,108	類似不動産の貸室賃料水準等に基づき計上
(イ) 共益費収入	33,122,088	類似不動産の共益費水準等に基づき計上
(ウ) 駐車場収入	8,748,000	類似不動産の駐車場賃料水準等に基づき計上
(エ) その他収入	1,056,500	類似不動産のその他収入の水準を参考に、契約額等に基づき計上
(オ) 空室損失等	21,972,667	類似不動産の空室率等を考慮し査定
(2)運営費用	146,369,235	
維持管理費	22,800,000	類似不動産の維持管理費の水準等に基づき計上
水道光熱費	6,624,400	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に、査定のうち計上
修繕費	5,941,260	類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格から査定のうち計上
PMフィー	3,000,000	予定契約に基づき、類似不動産のPMフィー水準も参考に計上
テナント募集費用等	5,482,575	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、査定のうち計上
公租公課	92,815,800	土地: 依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準を考慮のうち、査定 建物他: 建物再調達価格を基に査定した想定税額を計上
損害保険料	4,736,900	依頼者から入手した見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	4,968,300	消耗品費、その他雑費等の予備費として、類似不動産のその他費用を参考に査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	544,724,794	
(4)一時金の運用益	1,625,090	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	14,457,066	類似不動産の更新費を参考に、建物再調達価格から査定のうち計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	531,892,818	
(7)還元利回り	4.2%	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	12,300,000,000	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	12,400,000,000	
土地比率	41.2%	
建物比率	58.8%	
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	特に無し	

物件名称	KDX 新宿 286ビル
鑑定評価額	2,890,000,000 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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,890,000,000	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	2,870,000,000	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	160,034,000	
可能総収益	166,404,000	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	6,370,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	49,962,000	
維持管理費	10,000,000	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	11,700,000	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	3,211,000	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	4,346,000	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	1,056,000	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	19,283,000	2024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	348,000	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	18,000	町内会費をその他費用として計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	110,072,000	
(4)一時金の運用益	1,086,000	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	7,667,000	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))	103,491,000	

(7)還元利回り	3.6%	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	2,900,000,000	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
割引率	3.3%	
最終還元利回り	3.6%	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	2,670,000,000	
土地比率	89.4%	
建物比率	10.6%	
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	KDX岩本町ビル
鑑定評価額	1,730,000,000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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,730,000,000	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	92,023,000	
可能総収益	95,889,000	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	3,866,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	21,983,000	
維持管理費	4,500,000	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	6,000,000	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	1,645,000	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	1,711,000	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	1,041,000	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	6,855,000	2024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	159,000	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	72,000	町内会費をその他費用として計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	70,040,000	
(4)一時金の運用益	580,000	運用利回りを1.0%として査定

(5)資本的支出	3,630,000	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))	66,990,000	
(7)還元利回り	3.9%	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	1,730,000,000	
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	3.9%	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	1,590,000,000	
土地比率	75.6%	
建物比率	24.4%	
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	KDX武蔵中原レジデンス
鑑定評価額	796,000,000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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	796,000,000	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	801,000,000	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	50,809,000	
潜在総収益	54,513,000	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	3,704,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	13,911,000	
維持管理費	2,300,000	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	1,000,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	3,746,000	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	1,460,000	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	1,883,000	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	3,301,000	2024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	221,000	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	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))	36,898,000	
(4)一時金の運用益	53,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	4,902,000	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))	32,049,000	
(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	790,000,000	
割引率	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	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	790,000,000	
土地比率	83.8%	
建物比率	16.2%	
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	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	KDXレジデンス下馬
鑑定評価額	906,000,000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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	906,000,000	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	916,000,000	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	40,949,000	
潜在総収益	43,530,000	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	2,581,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	8,650,000	
維持管理費	1,550,000	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	470,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	1,602,000	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	1,200,000	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	2,097,000	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	1,646,000	2024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	85,000	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	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))	32,299,000	
(4)一時金の運用益	31,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,100,000	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))	30,230,000	
(7)還元利回り	3.3%	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	896,000,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	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	771,000,000	
土地比率	76.5%	
建物比率	23.5%	
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、積算価格は参考に留め、収益価格を採用	

物件名称	KDXレジデンス小豆沢
鑑定評価額	779,000,000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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	779,000,000	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	785,000,000	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	40,203,000	
潜在総収益	41,911,000	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	1,708,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	9,952,000	
維持管理費	1,438,000	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	530,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,359,000	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	1,162,000	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	1,868,000	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	2,471,000	2024 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	124,000	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	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))	30,251,000	
(4)一時金の運用益	29,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,020,000	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))	28,260,000	
(7)還元利回り	3.6%	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	772,000,000	
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%	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	627,000,000	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	
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	KDX レジデンス学芸大学
鑑定評価額	839,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 10 月 31 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	839,000,000	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	863,000,000	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	37,988,689	
可能総収益	39,957,628	中期的に安定的であると認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,968,939	中期的に安定的であると認められる稼働率水準に基づき査定
(2)運営費用	7,931,034	
維持管理費	1,525,219	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	442,805	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	1,186,106	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	661,497	PM 契約内容に基づき査定
テナント募集費用等	1,186,393	PM 契約内容に基づき査定
公租公課	1,996,000	実額を計上
損害保険料	97,263	実額を計上
その他費用	835,751	実績額に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	30,057,655	
(4)一時金の運用益	28,829	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,610,000	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))	28,476,484	
(7)還元利回り	3.3%	
DCF法による価格	829,000,000	
割引率	3.4%	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	3.5%	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	886,000,000	
土地比率	89.9%	
建物比率	10.1%	
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	特に無し	

物件名称	KDXレジデンス吉祥寺
鑑定評価額	648,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	648,000,000	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	659,000,000	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	32,000,262	
可能総収益	33,625,664	中期的に安定的であると認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,625,402	中期的に安定的であると認められる稼働率水準に基づき査定
(2)運営費用	6,546,963	
維持管理費	1,604,921	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	199,617	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	621,853	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	555,888	PM契約内容に基づき査定
テナント募集費用等	1,059,008	PM契約内容に基づき査定
公租公課	1,696,100	実額を計上
損害保険料	73,570	実額を計上
その他費用	736,006	実績額に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	25,453,299	
(4)一時金の運用益	24,139	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	427,500	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))	25,049,938	
(7)還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	643,000,000	
割引率	3.9%	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	4.0%	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	676,000,000	
土地比率	76.2%	
建物比率	23.8%	
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	特に無し	

物件名称	KDXレジデンス舟入幸町
鑑定評価額	814,000,000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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	814,000,000	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	818,000,000	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	54,303,000	
潜在総収益	57,225,000	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	2,922,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	11,940,000	
維持管理費	1,663,000	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	1,200,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定

修繕費	2,500,000	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	1,273,000	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	1,452,000	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	3,636,000	2024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	216,000	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	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))	42,363,000	
(4)一時金の運用益	75,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	3,990,000	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))	38,448,000	
(7)還元利回り	4.7%	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	809,000,000	
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	4.8%	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	545,000,000	
土地比率	55.8%	
建物比率	44.2%	
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	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	KDX レジデンス守口
鑑定評価額	731,000,000 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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	731,000,000	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つけて試算
直接還元法による価格	734,000,000	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	46,624,000	
潜在総収益	49,125,000	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	2,501,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定

(2)運営費用	12,676,000	
維持管理費	1,774,000	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	2,150,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	3,043,000	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	1,110,000	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	1,014,000	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	3,315,000	2024 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	220,000	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	50,000	町内会費をその他費用として計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	33,948,000	
(4)一時金の運用益	34,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	4,630,000	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))	29,352,000	
(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	727,000,000	
割引率	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	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	528,000,000	
土地比率	43.3%	
建物比率	56.7%	
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	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	KDX レジデンス一番町
鑑定評価額	750,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 10 月 31 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	750,000,000	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	758,000,000	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	52,668,098	
可能総収益	56,291,708	中期的に安定的であると認められる適正賃料水準に基づき査定

	空室損失等	3,623,610	中期的に安定的であると認められる稼働率水準に基づき査定
(2)運営費用		13,702,973	
	維持管理費	1,514,400	類似不動産の水準による検証を行い、実績額に基づき査定
	水道光熱費	791,986	類似不動産の水準及び実績額に基づき、査定
	修繕費	3,051,389	エンジニアリング・レポートにおける修繕費用の年平均額に基づき、計上
	PM フィー	926,291	PM 契約内容に基づき査定
	テナント募集費用等	1,800,394	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	3,860,500	2024 年度実績額に基づき、査定
	損害保険料	223,013	類似不動産の水準による検証を行い、見積額に基づき査定
	その他費用	1,535,000	実績額に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))		38,965,125	
(4)一時金の運用益		58,806	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出		4,149,798	エンジニアリング・レポートにおける更新費用年平均額にCMフィーを考慮して査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))		34,874,133	
(7)還元利回り		4.6%	
	DCF法による価格	747,000,000	
	割引率	4.4%	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	4.8%	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		635,000,000	
	土地比率	52.5%	
	建物比率	47.5%	
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、積算価格は参考に留め、収益価格を採用		

物件名称	KDXレジデンス豊平公園
鑑定評価額	623,000,000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	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	623,000,000	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	625,000,000	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	46,117,000	
潜在総収益	49,538,000	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	3,421,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定

(2)運営費用	15,405,000	
維持管理費	3,052,000	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	2,000,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,655,000	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	1,353,000	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	1,627,000	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	4,489,000	2024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	229,000	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	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))	30,712,000	
(4)一時金の運用益	20,000	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	3,838,000	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))	26,894,000	
(7)還元利回り	4.3%	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	620,000,000	
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%	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	570,000,000	
土地比率	38.7%	
建物比率	61.3%	
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	KDXレジデンス西院
鑑定評価額	557,000,000円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年10月31日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	557,000,000	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	565,000,000	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	36,284,590	
可能総収益	38,098,647	中期的に安定的であると認められる適正賃料水準に基づき査定
空室損失等	1,814,057	中期的に安定的であると認められる稼働率水準に基づき査定
(2)運営費用	9,539,631	
維持管理費	1,284,000	類似不動産の水準による検証を行い、実績額に基づき査定
水道光熱費	1,629,000	類似不動産の水準及び実績額に基づき、査定
修繕費	2,406,155	エンジニアリング・レポートにおける修繕費用の年平均額に基づき、計上
PMフィー	871,243	PM契約内容に基づき査定
テナント募集費用等	1,132,533	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	1,997,700	2024年度実績額に基づき、査定
損害保険料	146,000	類似不動産の水準による検証を行い、見積額に基づき査定
その他費用	73,000	実績額に基づき査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	26,744,959	
(4)一時金の運用益	12,584	運用利回りを1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	2,469,495	エンジニアリング・レポートにおける更新費用年平均額にCMフィーを考慮して査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	24,288,048	
(7)還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	554,000,000	
割引率	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	4.5%	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	419,000,000	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	
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>

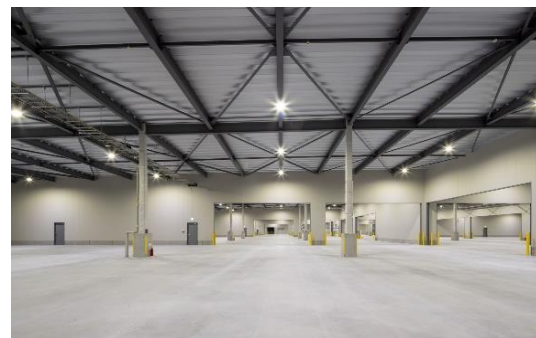
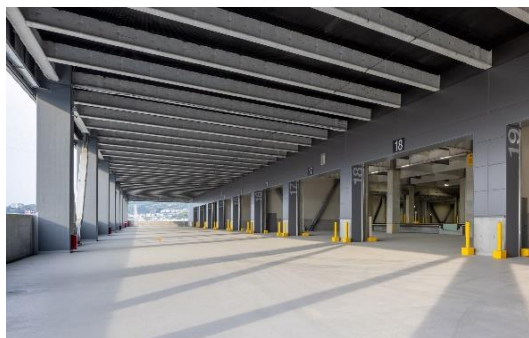
- ・参考資料 1 取得物件の写真及び地図
- ・参考資料 2 本取引及び本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(リソラ大府ショッピングテラス)」にて公表のリソラ大府ショッピングテラス譲渡後のポートフォリオの状況

※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

KDXロジスティクス恩田原

【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本取引及び本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(リソラ大府ショッピングテラス)」にて公表のリソラ大府ショッピングテラス譲渡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1) (%)
オフィスビル ^(注2)	89	422,212	35.5
居住用施設	134	315,500	26.5
商業施設	60	281,146	23.6
物流施設	14	38,662	3.2
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 ^(注2)	342	1,189,928	100.0

(注1) 投資比率は、取得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。

(注2) 2024年10月24日付「国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ(KDX 門前仲町ビル及びKDX 北浜ビル)」にて公表のKDX 北浜ビルを除いて算出しています。