

2026年8月27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

村 田 篤 彦

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(KDX ロジスティクス札幌清田(底地))及び 譲渡(プリマハム近畿センター)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。

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 ^(注1) (百万円)	鑑定NOI利回り ^(注2) (%)	媒介の 有無
D2007	物流 施設	KDXロジスティクス札幌清田 (底地) ^(注3)	北海道 札幌市	1,165	4.7	有

- (1) 売買契約締結日 :2026年8月27日
- (2) 取得予定日 :2026年9月18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(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) 「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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{取得(予定)価格}}$$
 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) 本投資法人が取得後に使用する名称を記載しています。以下同じです。

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)	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
D2003	物流施設	プリマハム近畿センター	1,130	1,110	20	無

- (1) 売買契約締結日 :2026年8月27日
- (2) 譲渡予定日 :2027年3月29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。
- (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

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に即して新規物件の取得を進める一方で、運用する個別物件の現状の収益性や不動産マーケット動向を踏まえた将来的な収益見通し、資産価値の増減等を総合的に勘案し、物件譲渡によるポートフォリオの入替えを実施することで、ポートフォリオの質の向上を図っています。

本取引は、CPI連動条項等の導入によりインフレ耐性と中長期的な成長ポテンシャルを有する底地を取得するとともに、将来的な収益低下リスクを内包した物流施設を譲渡する資産入替となります。

本件の資産入替により、本投資法人のポートフォリオの質及び収益性が更に向上し、中長期的な分配金成長につながるものと判断し、本取引を決定しました。

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。

KDXロジスティクス札幌清田(底地)

本物件は、札幌市中心部と道南エリアを結ぶ広域交通の要衝である札幌市清田区に所在する中規模物流施設の底地です。交通量の多い羊ヶ丘通に面しており、国道36号線にも近接していることから、札幌市中心部へのアクセスにも優れた立地です。道央自動車道「札幌南IC」から約5.1kmに位置しており、新千歳空港や苫小牧港など主要物流拠点へのアクセスも良好です。

本投資法人は、借地人との間で長期の借地契約を締結します。当初一定期間は毎年賃料の増額改定があり、その後においてもCPIに連動して3年毎に賃料が見直される契約条件となることから、今後の賃貸収益の継続的な成長が期待できるもの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。

ブリマハム近畿センター

本物件は、大阪市西淀川区に所在し、竣工から32年超が経過した物流施設です。これまで、大手食品メーカーが近畿エリアにおける主要物流拠点として使用してきましたが、2027年3月29日付でマスターリース契約の満期を迎えるため、リテナントの検討と並行して、本物件の譲渡又はリニューアルも視野に入れ、投資主価値向上につながる施策を検討してきました。

テナント退去に伴う一時的な減収リスクに加え、現状の建物・設備仕様では将来的な収益成長余地が限定的であることや、リテナントに際して相応の修繕・更新投資が必要となる一方で、本物件取得後にリニューアルを企画している譲渡先との間でリニューアル後の再取得について優先交渉機会の確保が見込めることから、本物件の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、取得予定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、2026年7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。

- ・「地震 PML 値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が 2026 年 4 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い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。また、マスターリース会社が賃借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、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、2026 年 7 月末日現在から過去 5 年間の各年 7 月末日時点の、賃貸可能面積に占める賃貸面積(契約ベース)の割合について、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。なお、取得物件については、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、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(貸室以外についての敷金・保証金を含みます。)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 ロジスティクス札幌清田(底地)
特定資産の種類		不動産信託受益権 ^(注 1)
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)
信託期間		2026 年 9 月 18 日から 2036 年 9 月 30 日(予定)
所在地		北海道札幌市清田区清田二条三丁目 167 番 1
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	9,632.51 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	200%
建物	所有形態	－
	延床面積	－
	竣工年月日	－
	用途	－
	構造・階数	－
地震 PML 値		－
取得予定価格		1,165 百万円
鑑定評価	鑑定評価額	1,290 百万円
	価格時点	2026 年 7 月 31 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	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(予定)					
テナントの内容						
テナント総数	1					
賃貸可能面積	9,632.51 m ²					
賃貸面積	9,632.51 m ²					
稼働率の推移	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 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2)					
敷金・保証金	非開示 ^(注2)					
特記事項	隣地との境界について、書面による境界確認が一部未了ですが、取得先の責任と負担において今後速やかに境界確認書を締結する予定です。なお、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。					
その他	(注1) 本物件は本日現在、不動産ですが、取得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取得を行う旨を取得先との間で合意しています。 (注2) 賃借人の同意を得られていないため、非開示としています。					

(2) 譲渡予定資産

物件名称		ブリマハム近畿センター				
特定資産の種類		不動産信託受益権(準共有持分 90%) (注1)				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間		2022 年 4 月 28 日から 2042 年 3 月 31 日				
所在地		大阪府大阪市西淀川区竹島二丁目 2 番 39 号				
土地 (注2)	所有形態	所有権				
	敷地面積	3,201.33 m ² (注3)				
	用途地域	工業地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
建物 (注2)	所有形態	所有権				
	延床面積	6,971.47 m ²				
	竣工年月日	1993 年 10 月 28 日				
	用途	倉庫・事務所・車庫				
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 6 階建				
地震 PML 値		4.3%				
取得価格		1,107 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	1,107 百万円 (注4)				
	価格時点	2026 年 4 月 30 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		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ				
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	1				
	賃貸可能面積	6,274.32 m ² (注4)				
	賃貸面積	6,274.32 m ² (注4)				
	稼働率の推移	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 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5)				
	敷金・保証金	非開示 (注5)				

特記事項	本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の準共有者である法人との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。当該受益権準共有者間協定書において、本物件にかか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を定めています。
その他	(注1) 本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分(持分割合 90%)を保有しています。 (注2) 本投資法人が保有又は取得する準共有持分にかかわらず、本物件の土地及び建物全体について記載しています。 (注3) 建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号に基づく道路に指定されている私道負担部分(約 165 ㎡)を含みます。 (注4) 本投資法人が保有する準共有持分割合 90%に相当する面積及び金額を記載しています。 (注5) 賃借人の同意を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

取得先及び譲渡先である国内の一般事業会社より、それぞれ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及び譲渡先との間には、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、取得先及び譲渡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

取得予定資産の取得先(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。

7. 媒介の概要

(1) KDXロジスティクス札幌清田(底地)

本取得の媒介業者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) プリマハム近畿センター

本譲渡に係る媒介はありません。

8. 利害関係人等との取引

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決議を経た上で、上場リート本部運用委員会において審議及び承認を決議しています。

プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、KDXロジスティクス札幌清田(底地)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。

9. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡の売買契約締結日	2026 年 8 月 27 日
売買代金決済日及び取得日 KDX ロジスティクス札幌清田(底地)	2026 年 9 月 18 日(予定)
売買代金決済日及び譲渡日 プリマハム近畿センター	2027 年 3 月 29 日(予定) ^(注)

(注) 本譲渡は、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く

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、20%とされています。

10. 運用状況の見通し

本取引により、ポートフォリオの質の向上と収益力強化が図られる見込みですが、本投資法人の 2026 年 10 月期(2026 年 5 月 1 日～2026 年 10 月 31 日)及び 2027 年 4 月期(2026 年 11 月 1 日～2027 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	KDX ロジスティクス札幌清田(底地)
鑑定評価額	1,290,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 7 月 31 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,290,000,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法(有期還元法)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	1,320,000,000	中期的に安定的であると認められる標準化した純収益に、割引率と有限の収益期間を基礎とした複利年金現価率を乗じて求めた額に、収益期間満了時における売却価格(土地価格)を現在価値に割り引いた額を加減して査定
(1)運営収益	非開示	
可能総収益	非開示	
空室損失等	0	現行の賃貸借契約の長期継続を想定しているため、非計上
(2)運営費用	非開示	
維持管理費	0	底地の為、非計上
水道光熱費	0	底地の為、非計上
修繕費	0	底地の為、非計上
PM フィー	1,200,000	依頼者から聴取した PM フィーを計上
テナント募集費用等	0	底地の為、非計上
公租公課	非開示	
損害保険料	0	底地の為、非計上
その他費用	0	底地の為、非計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	55,319,748	
(4)一時金の運用益	262,245	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	0	底地の為、非計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	55,581,993	
(7)還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件・契約条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,270,000,000	
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	4.4%	還元利回り(割引率)に採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ、保有期間満了時の割引率を査定
積算価格	-	
土地比率	-	
建物比率	-	
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		DCF 法にて、現行賃料と段階賃料期間における最終適用地代との差額を考慮

物件名称	プリマハム近畿センター
鑑定評価額	1,107,000,000 円 ^(注)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,230,000,000	
直接還元法による価格	1,250,000,000	
(1)運営収益	非開示	
可能総収益	非開示	
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	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	0	賃借人負担とするため計上しない
修繕費	非開示	
PM フィー	非開示	
テナント募集費用等	0	一棟貸しの長期間の定期借家契約を想定することから、テナント入替又は再契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	0	その他費用はない
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	59,191,000	
(4)一時金の運用益	431,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	7,273,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	52,349,000	
(7)還元利回り	4.2%	鑑定評価機関が設定する各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及び契約条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,200,000,000	
割引率	3.9%	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のうえ査定
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の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	1,280,000,000	
土地比率	86.5%	
建物比率	13.5%	
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) 鑑定評価額については、本投資法人が保有する準共有持分(準共有持分割合 90%)に相当する金額を、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、1,230,000,000 円です。

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

KDX ロジスティクス札幌清田(底地)

【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本取引後のポートフォリオの状況

2027年3月29日

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	86	413,162	34.0
居住用施設	136	317,664	26.1
商業施設 ^(注2)	57	291,795	24.0
物流施設	15	48,415	4.0
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	342	1,216,375	100.0

(注1) 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。

(注2) 2026年6月8日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(ライフ高殿店(底地))」にて2026年12月1日付譲渡を公表したライフ高殿店(底地)、2026年6月25日付「国内不動産信託受益権の取得(居住用施設1物件、物流施設1物件)及び譲渡(商業施設(底地)2物件)に関するお知らせ」にて2026年11月2日付譲渡を公表したアクロスプラザ浦安東野(底地)及び西友薬市守谷店(底地)を除いて算出しています。