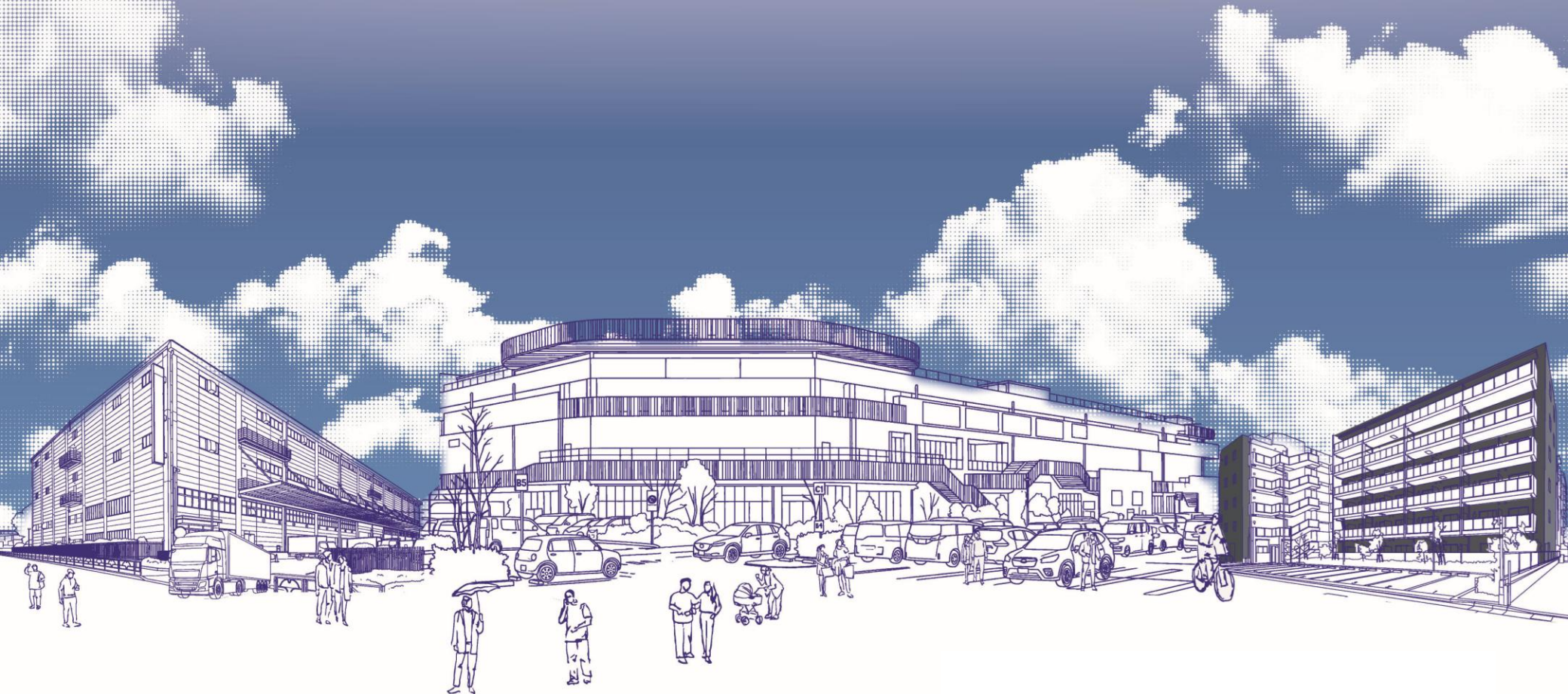




本日付公表のプレスリリースに関する補足説明資料

「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」

2026年8月27日

本日付公表の取得予定資産及び譲渡予定資産

取得資産

物流施設

KDXロジスティクス札幌清田（底地）
(2026年9月18日取得予定)

札幌市内及び道央を対象とする地域配送型の物流拠点として底堅い需要が見込まれる物流施設の底地

優れた交通アクセス
市内中心部への良好なアクセス
札幌南ICにも近接

消費地配送型
札幌中心部への拠点

インフレ対応
賃料は当初一定期間は段階的に増加、以降もCPIに連動

所在地	北海道札幌市
取得予定価格	1,165百万円
鑑定評価額	1,290百万円（注1）
鑑定NOI	55百万円（注1）
鑑定NOI利回り	4.7%（注1）
賃貸可能面積	9,632.51㎡
賃借人	ロジスティード 北日本株式会社



譲渡資産

物流施設

プリマハム近畿センター（2027年3月29日譲渡予定）

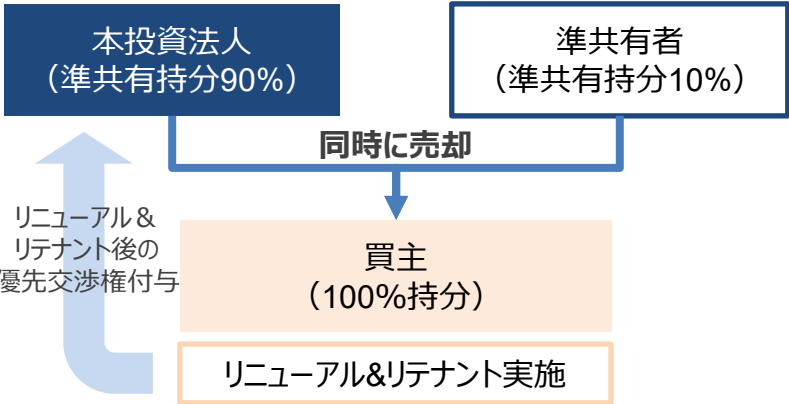
ML契約の満了にあわせて物件を売却。買主が企画するリニューアル及びリテナント後の優先交渉権を確保

テナント退去
ML契約の満了により
テナントが退去予定

築32年超
設備の刷新が必要

再取得オプション
リニューアル、リテナント後の
優先交渉権を確保

所在地	大阪府大阪市
建築時期	1993年10月
譲渡予定価格	1,130百万円
帳簿価格	1,110百万円（注2）
鑑定評価額	1,107百万円（注3）
NOI	52百万円（注3）
NOI利回り	4.7%（注3）



注1：2026年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、鑑定NOIを取得予定価格で除して算出しています。
注2：譲渡予定日時点での想定帳簿価格です。
注3：2026年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。NOIは、2025年10月期及び2026年4月期の実績NOIを合計し、NOI利回りは当該NOIを譲渡予定価格にて除して算出しています。

2026年10月期（第43期）以降の資産入替

ポートフォリオの収益性向上とトータルリターンの最大化に資する資産入替を実行

取得資産

今後の収益成長が期待できる
東京23区の賃貸住宅
大都市近郊の物流施設/底地

3物件 / 85億円

平均NOI利回り：4.2%（注1）

資産入替

譲渡資産

収益のアップサイド余地が小さい
長期固定賃料の底地
テナント退去予定の物流施設

4物件 / 122億円

平均NOI利回り：3.6%（注1）

売却益 9.2億円（注3）

居住用施設

KDXレジデンス中野富士見町

2026年6月25日 取得

- ✓ 東京23区
- ✓ 高級感のあるファミリータイプ



物流施設

KDXロジスティクス福岡空港

2026年7月1日取得

- ✓ 福岡空港至近
- ✓ 市内消費地への優れたアクセス



物流施設（底地）

KDXロジスティクス札幌清田（底地）

2026年9月18日取得予定

- ✓ 賃料は段階的に増加
- ✓ 市内消費地への優れたアクセス



本日公表

取得(予定)価格
鑑定評価額

2,830百万円

3,010百万円

4,598百万円

4,630百万円

1,165百万円

1,290百万円

商業施設（底地）

ライフ高殿店（底地）

2026年12月1日 譲渡予定



アクロスプラザ 浦安東野（底地）

2026年11月2日 譲渡予定



西友楽市 守谷店（底地）

プリマハム近畿センター

2027年3月29日譲渡予定



本日公表

譲渡予定価格

3,690百万円

鑑定評価額

3,520百万円

想定帳簿価額（注2）

3,360百万円

2,680百万円

2,610百万円

2,380百万円

4,770百万円

4,630百万円

4,350百万円

1,130百万円

1,107百万円

1,110百万円

注1：KDXレジデンス中野富士見町及びKDXロジスティクス福岡空港については2026年6月1日を価格時点とする鑑定評価書、KDXロジスティクス札幌清田（底地）については2026年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定NOIの合計を取得価格及び取得予定価格の合計にて除し、譲渡資産については、2025年10月期及び2026年4月期の実績NOIを譲渡予定価格にて除して算出しています。

注2：譲渡予定日時点の想定帳簿価額です。

注3：本書の日付現在の試算値です。今後の売却関連経費の変動によって実際の売却益とは異なる場合があります。

注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、KDX不動産投資法人（本資料において「本投資法人」と言います）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとにケネディクス不動産投資顧問株式会社（本資料において「本資産運用会社」と言います）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等（不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます）の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ（<https://www.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。