

2026 年 9 月 24 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(オフィスビル 1 物件、居住用施設 4 物件、宿泊施設 2 物件)及び譲渡(ヘルスケア施設 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、本取得のうち、居住用施設 4 物件及び宿泊施設 2 物件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、資産の取得についての承認の決議を得ています。また、居住用施設 4 物件については前所有者による保有期間が 1 年を下回る物件を含むことから、資産の取得について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
A1075	オフィス ビル	TCS-HD横浜ビル	神奈川県 横浜市	6,080	3.9	有
B2039	居住用 施設	プレジオさくら夙川	兵庫県 西宮市	4,530	3.9	無
B2040		プレジオ梅田	大阪府 大阪市	4,480	3.7	
B2041		プレジオ帝塚山	大阪府 大阪市	3,100	4.0	
B2042		プレジオ長田	大阪府 東大阪市	2,979	4.2	
E1004	宿泊 施設	イビススタイルズ東京ベイ	千葉県 浦安市	12,000	4.7	
E2004		BEB5沖縄瀬良垣 ^(注3)	沖縄県 国頭郡	6,057	6.2	

- (1) 売買契約締結日 :2026年9月24日
- (2) 取得予定日 :2026年10月1日 (TCS-HD横浜ビル、イビススタイルズ東京ベイ、BEB5沖縄瀬良垣)
2026年11月2日 (プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山、プレジオ長田)
- (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 :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。
鑑定NOI利回り=2026年8月1日(プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山、プレジオ長田、イビススタイルズ東京ベイ、BEB5沖縄瀬良垣)及び2026年8月23日(TCS-HD横浜ビル)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、資本金の支出を控除した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) テナント施設名称は「BEB5沖縄瀬良垣 by 星野リゾート」であり、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称とは異なります。以下同じです。
- (注4) TCS-HD横浜ビル、イビススタイルズ東京ベイ、BEB5沖縄瀬良垣に関する借入金の詳細については、本日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ(シリーズ0057、0058)」をご参照ください。また、プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山、プレジオ長田に関する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)	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
F2002	ヘルスケア 施設	天	2,390	2,540	△150	無

- (1) 売買契約締結日 :2026年9月24日
- (2) 譲渡予定日 :2026年10月23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、インフレ環境下で賃貸収益のアップサイドが期待できる築浅のオフィスビルや賃貸マンションに加え、本投資法人が足元において投資に注力する変動賃料型宿泊施設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ヘルスケア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。

(1) TCS-HD横浜ビル

本物件は、JR 各線や東急東横線、京急本線、相鉄線、横浜市営地下鉄ブルーラインなど複数路線が利用可能な「横浜」駅から徒歩約 5 分に位置し、県内を中心に広域からの高い通勤利便性を有しています。駅周辺では再開発が継続的に進展しており、大型商業施設や宿泊施設に加え、大手企業のオフィス拠点が集積する神奈川県随一の中心業務地区として、今後も高いエリア競争力が期待できます。

本物件は 2023 年竣工の築浅オフィスビルであり、約 180 坪の基準階貸室面積、整形でレイアウト効率

に優れたフロア形状、開放感のある天井高など、テナントニーズを満たす建物・設備仕様を備えています。駅近接地において希少な平置き駐車場も有しており、幅広いテナント需要の取り込みが可能です。良好なオフィス需給環境を背景に、今後の着実な収益成長が期待できる物件であると本投資法人は判断しています。

(2) プレジオさくら夙川

本物件は、阪神本線「西宮」駅から徒歩約 7 分、JR 東海道本線「さくら夙川」駅から徒歩約 11 分に位置し、大阪・神戸双方の主要エリアへのアクセスに優れた利便性の高い立地特性を有します。本物件周辺はスーパー、コンビニ、薬局等の生活便利施設も充実しており、良好な住環境が形成されています。

本物件は、39.52 ㎡～42.50 ㎡の 1LDK タイプを中心に、79.05 ㎡～132.90 ㎡の 2LDK・3LDK タイプを含む全 110 戸で構成される 2025 年 6 月竣工の大型マンションです。ヨーロッパの街並みを想起させる外観デザインや、高級感のあるエントランスホールに加え、最上階住戸には特別仕様の設備や天窓が設けられるなど、他物件との差別化が図られています。利便性と優れた居住環境を求める単身者や、夫婦世帯又は家族世帯まで幅広い賃貸需要の獲得が期待できる物件であると本投資法人は判断しています。

(3) プレジオ梅田

本物件は、Osaka Metro 谷町線「中崎町」駅から徒歩約 6 分に位置し、阪急「大阪梅田」駅、Osaka Metro 御堂筋線「梅田」駅、JR「大阪」駅も徒歩圏内で利用可能です。大阪府内や京都、神戸など各方面へのアクセス性に加え、本物件周辺は百貨店や大型商業施設、飲食店等が集積しており、梅田エリアにおける商業・ビジネス・文化等の多様な都市機能を身近に享受できる立地特性を有します。

本物件は、43.65 ㎡～49.47 ㎡の 1LDK タイプを中心に、87.30 ㎡～93.12 ㎡の 2LDK タイプを含む全 81 戸で構成される 2025 年 9 月竣工の高層マンションです。重厚感と洗練性を兼ね備えたホテルライクな外観や共用部に加え、当該エリアにおいて希少性の高い 90 ㎡台の住戸を有するなど、都市部居住や職住近接を志向する顧客層を中心に旺盛な賃貸需要が期待できる物件であると本投資法人は判断しています。

(4) プレジオ帝塚山

本物件は、阪堺電気軌道上町線「帝塚山四丁目」駅から徒歩約 9 分に位置し、関西有数の高級住宅地である帝塚山エリアに所在しています。南海高野線「住吉東」駅、Osaka Metro 御堂筋線「長居」駅も徒歩圏内で利用可能であり、大阪都心部へのアクセスに優れるほか、周辺にはスーパー、医療施設、教育施設や「万代池公園」をはじめとした緑豊かな公園も点在しており、落ち着いた住環境が形成されています。

本物件は、42.35 ㎡～47.50 ㎡の 1LDK タイプを中心に、84.60 ㎡～90.24 ㎡の 2LDK タイプを含む全 69 戸で構成される 2025 年 3 月竣工の高層マンションです。アジアテイストを取り入れたラグジュアリーな外観や共用部に加え、最上階には居室内専用サウナが設けられるなど、邸宅街に相応しいプレミアムな仕様が採用されており、上質な居住環境を志向する顧客層を中心に旺盛な賃貸需要が期待できる物件であると本投資法人は判断しています。

(5) プレジオ長田

本物件は、Osaka Metro 中央線・近鉄けいはんな線「長田」駅から徒歩約 5 分に位置し、最寄り駅から「本町」駅や「森ノ宮」駅へ直通でのアクセスが可能です。阪神高速道路や近畿自動車道路の IC にも近く、大阪市中心部と東大阪エリア双方へのアクセスに優れるほか、駅周辺には商業施設「フレスポ長田」や日用品店舗、飲食店等が集積しており、生活利便性の高い立地です。

本物件は、40.27 ㎡～48.96 ㎡の 1LDK タイプ、全 96 戸で構成される 2025 年 8 月竣工の大型マンションです。重厚感のあるクラシカルな外観やゆとりある間取り設計を採用しており、利便性及び快適な居住環境を重視する単身者から夫婦世帯まで幅広い賃貸需要の獲得が期待できる物件であると本投資法人は判断しています。

(6) イビススタイルズ東京ベイ

本物件は、東京ディズニーリゾートを中心として首都圏有数の宿泊マーケットを形成する新浦安エリアに所在し、観光拠点として高い利便性を有しています。同リゾートとの無料シャトルバスが運行されているほか、JR 京葉線「新浦安」駅を利用することで都心エリアをはじめ、幕張メッセや東京ビッグサイトといったイベント施設へのアクセスにも優れており、ビジネス需要やイベント関連需要も見込める立地です。また、本物件は、ホテル運営の業績に応じて賃料が変動する賃貸借契約が採用されており、今後のアップサイドが期待できる賃料形態となっています。

本物件は、216 室の客室を有する 2018 年竣工の宿泊特化型ホテルであり、オペレーターであるアコー

グループが運営する「イビスタイルズ」のブランドコンセプトに基づいた遊び心溢れるデザインが特徴です。ツインルームを中心に、3名～5名利用に対応したトリプルルームや、二段ベッドを備えたファミリールーム等を備えており、幅広い顧客層の取り込みが可能な物件であると本投資法人は判断しています。

(7) BEB5沖縄瀬良垣

本物件は、沖縄県内有数の観光エリアである恩納村に所在しています。本物件周辺は、万座毛や万座ビーチをはじめとする沖縄を代表する観光地を擁し、海岸景観やマリンレジャーを目的とした国内外の観光客から高い人気を集めています。沖縄本島の中央部に位置することから、美ら海水族館方面や那覇市内方面への周遊観光の拠点としても利用しやすい立地です。また、本物件は、ホテル運営の業績に応じて賃料が変動する賃貸借契約が採用されており、今後のアップサイドが期待できる賃料形態となっています。

本物件は、105室の客室を有する2022年7月に開業したリゾートホテルであり、オペレーターである星野リゾートグループが運営する「BEB(ベブ)」のブランドコンセプトに基づいた開放感溢れる場づくりが特徴です。最大94㎡・定員5名のスイートタイプを含む多彩な客室構成に加え、プール、サウナ、カフェや24時間利用可能な共用ラウンジ等も備えており、多様な顧客のニーズを十分に満たす仕様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。

(1) 天

本物件は、地下鉄東豊線「月寒中央」駅から徒歩圏内の市街地に所在する介護付有料老人ホームです。充実した設備や質の高いサービスを強みに高価格帯の利用料収受を前提とした施設運営がなされてきましたが、利用料への価格転嫁の遅れや昨今の運営コスト上昇等により、本投資法人が保有するヘルスケア施設の中でもオペレーターの運営収支の悪化が顕著となっているため、本物件の将来的な収益性悪化の可能性や更なる流動性低下のリスクを念頭に早期売却を検討した結果、本物件をオペレーターに譲渡することを決定しました。

本物件の譲渡予定価格は想定帳簿価額及び直近の鑑定評価額を下回るものですが、2015年に合併前の旧ジャパン・シニアリビング投資法人が取得した価格を上回る水準を確保しており、本物件が抱える個別リスクや足元の市場環境等を加味した実勢価格として適正な水準であると考えています。複数の譲渡候補先との協議及び比較検討を行い、このタイミングで本物件のオペレーターに譲渡することが本投資法人の中長期的利益の最大化に資するものと判断しました。

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。

- ・ 「信託受託者」及び「信託期間」は、各資産に係る信託契約に定められた信託受託者及び信託期間を記載しています。なお、取得予定資産について、本投資法人による取得に伴い信託が設定される予定、又は信託期間が変更される予定である場合には、当該取得後に予定される信託受託者及び信託期間を記載しています。
- ・ 「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戸)	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戸)	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戸)
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	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	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

貸可能戸数が 1 棟当たり 20 戸以上であるもの。	貸可能戸数が 1 棟当たり 15 戸以上であるもの。	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 2026 年 8 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。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表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」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、2026 年 7 月末日現在から過去 5 年間の各年 7 月末時点の、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、オフィスビル及び宿泊施設について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。)(消費税等別)の合計額を、居住用施設について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除きます。)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。
- ・「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。
- ・「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(㎡)」、「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。

(1) 取得予定資産

① TCS-HD横浜ビル

物件名称		TCS-HD横浜ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権 ^(注1)				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託期間		2026年10月1日から2036年10月31日				
所在地		神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町一丁目2番地7				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	904.44㎡				
	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	5,070.86㎡				
	竣工年月日	2023年2月22日				
	用途	事務所				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建				
地震PML値		6.5%				
取得価格		6,080百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	6,230百万円				
	価格時点	2026年8月23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		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(予定)				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	3,534.59㎡				
	賃貸面積	3,534.59㎡				
	稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		-	-	100.0%	100.0%	100.0%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	21,384千円 ^(注2)				
	敷金・保証金	109,061千円 ^(注2)				
特記事項		該当事項はありません。				
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) 取得日付で締結予定の賃貸借契約に規定する各金額を記載しています。				

② プレジオさくら夙川

物件名称	プレジオさくら夙川				
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	2025年7月31日から2036年11月30日				
所在地	兵庫県西宮市常磐町1番5				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,764.46㎡			
	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	5,601.26㎡				
	竣工年月日	2025年6月2日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	スモール・ファミリータイプ				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建				
地震PML値		3.8%				
取得価格		4,530百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	4,760百万円				
	価格時点	2026年8月1日				
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所				
	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		株式会社ベイス				
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		株式会社ベイス				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	5,147.08㎡				
	賃貸面積	4,799.58㎡				
	賃貸可能戸数	112戸(うち店舗2戸)				
	賃貸戸数	108戸(うち店舗2戸)				
	稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		-	-	-	11.3%	93.2%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	16,933千円				
	敷金・保証金	6,852千円				
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。				

③ プレジオ梅田

物件名称		プレジオ梅田				
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		2025年10月31日から2036年11月30日				
所在地		大阪府大阪市北区中崎西四丁目3番28号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	709.08㎡				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	600%、400%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	4,201.24㎡				
	竣工年月日	2025年9月16日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	スモール・ファミリータイプ				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建				
地震PML値		3.1%				
取得価格		4,480百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	4,730百万円				
	価格時点	2026年8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「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	株式会社ベイス				
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	株式会社ベイス				
テナントの内容					
テナント総数	1				
賃貸可能面積	3,829.56㎡				
賃貸面積	3,436.71㎡				
賃貸可能戸数	81戸				
賃貸戸数	72戸				
稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	-	-	-	-	89.7%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)	14,181千円				
敷金・保証金	3,958千円				
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 プレジオ帝塚山

物件名称		プレジオ帝塚山				
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		2025年5月30日から2036年11月30日				
所在地		大阪府大阪市住吉区万代東三丁目2番23号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,782.54㎡				
	用途地域	第一種住居地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	200%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,815.25㎡				
	竣工年月日	2025年3月18日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	スモール・ファミリータイプ				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建				
地震PML値		4.3%				
取得価格		3,100百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	3,180百万円				
	価格時点	2026年8月1日				
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所				
	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		株式会社ベイス				
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		株式会社ベイス				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	3,447.24㎡				
	賃貸面積	3,404.49㎡				
	賃貸可能戸数	69戸				
	賃貸戸数	68戸				
	稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		-	-	-	28.2%	98.8%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	11,061千円				

敷金・保証金	2,249千円
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 プレジオ長田

物件名称		プレジオ長田				
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		2025年9月30日から2036年11月30日				
所在地		大阪府東大阪市長田中一丁目1番28号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,051.94㎡				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	4,788.84㎡				
	竣工年月日	2025年8月5日				
	用途	共同住宅				
	タイプ	スモール・ファミリータイプ				
構造・階数		鉄筋コンクリート造陸屋根9階建				
地震PML値		4.4%				
取得価格		2,979百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	3,040百万円				
	価格時点	2026年8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「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		株式会社ベイス				
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		株式会社ベイス				
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	4,120.40㎡				
	賃貸面積	3,731.56㎡				
	賃貸可能戸数	96戸				
	賃貸戸数	88戸				
	稼働率の推移	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		-	-	-	-	90.6%
	月額賃料及び共益費 (消費税等別)	11,104千円				
	敷金・保証金	2,376千円				
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 イビススタイルズ東京ベイ

物件名称	イビススタイルズ東京ベイ					
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	2018年4月13日から2036年10月31日					
所在地	千葉県浦安市日の出二丁目1番1号					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	3,300.46㎡				
	用途地域	第二種住居地域				

	建蔽率	60％(角地緩和による適用建蔽率:70％)				
	容積率	200％				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	6,714.68 ㎡				
	竣工年月日	2018 年 1 月 23 日				
	用途	ホテル				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建				
地震 PML 値		7.8％				
取得予定価格		12,000 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	13,100 百万円				
	価格時点	2026 年 8 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「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		ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社(予定)				
マスターリース種別		パススルー				
テナント兼ホテル経営会社		新浦安ホテルマネジメント合同会社 ^(注 1、2)				
オペレーター		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社 ^(注 1、2)				
マスターリース契約の内容						
	契約形態	普通賃貸借契約				
	契約期間	2026 年 10 月 1 日から 2030 年 12 月 31 日				
	賃料改定	－				
	契約更新	期間満了日の 12 ヶ月前から 6 ヶ月前までの間に当事者のいずれからも更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知がない場合は、本契約は更に 1 年間、従前と同一の条件で更新されます。以後も同様です。				
	中途解約	－				
	賃貸可能面積	6,714.68 ㎡				
	賃貸面積	6,714.68 ㎡				
	客室数	216 室				
	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)	マスターリース契約はパススルー方式であり、サブ ML 契約 ^(注 1) に基づき以下の計算式に従って算出された、テナントからマスターリース会社へ支払われるサブリース賃料 ^(注 3) と同額が、マスターリース会社よりマスターリース契約の月額賃料として支払われます(以下「マスターリース賃料」といいます。) 計算式:①-② ① 当該賃料計算期間 ^(注 4) におけるテナントの税引前当期純利益 ② 当該賃料計算期間の直前の賃料計算期間に計上された法人税、住民税及び事業税の合計				
	マスターリース報酬 ^(注 5)	以下の計算式に従って算出された金額をマスターリース会社に支払います。 計算式: (a-b-c) × d a 当該賃料計算期間における本ホテルの GOP ^(注 6) b 当該賃料計算期間において本件ホテルマネジメント契約 ^(注 2) に基づきテナントがオペレーターに対して支払うべき運営管理委託料 c 当該賃料計算期間において本件ホテルマネジメント契約に基づき信託受託者が信託口座に積み立てた資産取替準備金 ^(注 7) 相当額 d 5％				
	敷金・保証金	－				
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)				
テナント総数		1				
特記事項		該当事項はありません。				

その他	(注1) マスターリース会社とテナントとの間で、サブ ML 契約を取得予定日付で締結予定です。 (注2) テナントとオペレーターの間で、本ホテルの運営に関する契約(以下「本件ホテルマネジメント契約」といいます。)を締結しています。 (注3) 「サブリース賃料」とは、テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料です。なお、サブリース賃料は、計算式により算出された値がマイナスの場合は 0 円となります。 (注4) 「賃料計算期間」とは、各年 4 月 1 日から同年 6 月末日、各年 7 月 1 日から同年 9 月末日、各年 10 月 1 日から同年 12 月末日及び翌年 1 月 1 日から同年 3 月末日までの各期間をいいます。 (注5) マスターリース報酬は、計算式により算出された値がマイナスの場合は 0 円となります。 (注6) 「GOP」とは、Gross Operating Profit (グロス・オペレーティング・プロフィット)の略称であり、本ホテルの営業利益として所定の計算方法で算出される金額をいいます。 (注7) 「資産取替準備金」とは、本件ホテルマネジメント契約に基づき、本ホテルの品質水準を維持するために、テナントが確保すべき金銭をいいます。
-----	---

⑦ BEB5沖縄瀬良垣

物件名称		BEB5 沖縄瀬良垣
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		2019 年 7 月 1 日から 2036 年 10 月 31 日
所在地		沖縄県国頭郡恩納村字瀬良垣 1860 番地 4
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	5,408.30 m ²
	用途地域	都市計画区域外
	建蔽率	－
	容積率	－
建物 ^(注1)	所有形態	所有権
	延床面積	① 7,339.15 m ² ② 233.39 m ²
	竣工年月日	① 2019 年 5 月 13 日 ② 2019 年 5 月 9 日
	用途	① ホテル ② 車庫・更衣室・監視員室
	構造・階数	① 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建 ② 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
地震 PML 値		8.2%
取得予定価格		6,057 百万円
鑑定評価	鑑定評価額	7,950 百万円
	価格時点	2026 年 8 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「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		ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社(予定)
マスターリース種別		パススルー
テナント兼ホテル経営会社		万座瀬良垣オペレーションズ合同会社 ^(注2、3)
オペレーター		株式会社 HRB ホテルマネジメント ^(注2、3)
マスターリース契約の内容		
	契約形態	普通賃貸借契約
	契約期間	2026 年 10 月 1 日から 2030 年 12 月 31 日
	賃料改定	－

契約更新	期間満了日の 12 ヶ月前から 6 ヶ月前までの間に当事者のいずれからも更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新をしない旨の通知がない場合は、本契約は更に 1 年間、従前と同一の条件で更新されます。以後も同様です。				
中途解約	-				
賃貸可能面積	7,572.54 m ²				
賃貸面積	7,572.54 m ²				
客室数	105 室				
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)	マスターリース契約はパススルー方式であり、サブ ML 契約^(注2)に基づき以下の計算式に従って算出された、テナントからマスターリース会社へ支払われるサブリース賃料^(注4)と同額が、マスターリース会社よりマスターリース契約の月額賃料として支払われます(以下「マスターリース賃料」といいます。) 計算式:①-② ① 当該賃料計算期間^(注5)におけるテナントの税引前当期純利益 ② 当該賃料計算期間の直前の賃料計算期間に計上された法人税、住民税及び事業税の合計				
マスターリース報酬 ^(注6)	以下の計算式に従って算出された金額をマスターリース会社に支払います。 計算式: (a-b-c) × d a 当該賃料計算期間における本ホテルの GOP^(注7) b 当該賃料計算期間において本件ホテルマネジメント契約^(注3)に基づきテナントがオペレーターに対して支払うべき運営管理委託料 c 当該賃料計算期間において本件ホテルマネジメント契約に基づき信託受託者が信託口座に積み立てた資産取替準備金^(注8)相当額 d 5%				
敷金・保証金	-				
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)				
テナント総数	1				
特記事項	該当事項はありません。				
その他	(注1) ①はホテル棟、②はプール棟について、それぞれ記載しています。 (注2) マスターリース会社とテナントとの間で、サブ ML 契約を取得予定日付で締結予定です。 (注3) テナントとオペレーターの間で、本ホテルの運営に関する契約(以下「本件ホテルマネジメント契約」といいます。)を締結しています。 (注4) 「サブリース賃料」とは、テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料です。なお、サブリース賃料は、計算式により算出された値がマイナスの場合は 0 円となります。 (注5) 「賃料計算期間」とは、各年 4 月 1 日から同年 6 月末日、各年 7 月 1 日から同年 9 月末日、各年 10 月 1 日から同年 12 月末日及び翌年 1 月 1 日から同年 3 月末日までの各期間をいいます。 (注6) マスターリース報酬は、計算式により算出された値がマイナスの場合は 0 円となります。 (注7) 「GOP」とは、Gross Operating Profit (グロス・オペレーティング・プロフィット)の略称であり、本ホテルの営業利益として所定の計算方法で算出される金額をいいます。 (注8) 「資産取替準備金」とは、本件ホテルマネジメント契約に基づき、本ホテルの品質水準を維持するために、テナントが確保すべき金銭をいいます。				

(2) 譲渡予定資産

① 天

物件名称		天				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		SBI新生信託銀行株式会社				
信託期間		2015 年 2 月 26 日から 2035 年 7 月 31 日				
所在地		北海道札幌市豊平区月寒中央通六丁目 3 番 1 号				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,746.75 m ²				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	400%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	6,473.60 m ²				
	竣工年月日	2007 年 9 月 5 日				
	用途	老人ホーム				
	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建				
地震 PML 値		1.6%				
取得価格		2,660 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	2,610 百万円				
	価格時点	2026 年 4 月 30 日				
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所				
	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		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		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	6,473.60 m ²				
	賃貸面積	6,473.60 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)				
	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		契約形態: 普通借家契約 契約期間: 2007 年 9 月 15 日から 2038 年 2 月 28 日 賃料改定: 本件賃料は原則改定されないものとします。ただし、公租公課、物価、金利水準等経済情勢に変動があった場合又は賃借人が本件不動産に追加投資(増改築、修繕を含みます。)をした場合、3 年毎に、協議の上、合意した場合には賃料を改定することができます。 契約更新: 契約期間満了の 6 か月前までに賃借人又は賃借人より何等の書面による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 1 年間継続されます。また、以後も同様となります。 中途解約: 中途解約禁止期限(2023 年 2 月 26 日)経過後は、賃借人が以下のどちらかを充足した場合に限り中途解約ができます。 ① 賃借人に対し、中途解約日の 12 か月前までにその旨を書面により通知し、賃借人及び賃借人が別途合意する第三者との間で、本契約を大要において同条件で承継する場合。 ② 賃借人が違約金として 20 か月分の賃料相当額の支払いを行い、かつ、入居一時金残額相当金銭を賃借人又は代替賃借人に承継する場合。				

入居者の状況・施設の概要 (2026年7月31日現在)			
オペレーター	社会福祉法人ノテ福祉会	開設年月日	2007年10月2日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	85
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	89
居室面積帯(㎡)	24.43～61.31	入居者数(人)	83
入居時要件	要支援・要介護	入居率(%)	93.3
入居者の平均要介護度	2.08	入居者の平均年齢(歳)	89.3
利用料の支払方式			
	月払い方式		一時金方式
入居一時金(円)	-		1,620,000円
月額利用料(円)	392,962		257,962円
介護に関わる職員体制	2.5:1以上	夜間職員体制 (最小時人数)	看護職員1人 介護職員8人
協力医療機関	医療法人社団 康和会 札幌しらかば台病院 医療法人賛生会 北野病院 医療法人財団コンフォート コンフォート豊平クリニック 医療法人社団明日佳 札幌明日佳病院・白石明日佳病院・桜台明日佳病院・札幌健診センター 特定医療法人 柏葉脳神経外科病院 医療法人社団 ひとみ会 回明堂眼科 医療法人社団 廣仁会 福住皮膚科クリニック・札幌皮膚科クリニック 社会福祉法人ノテ福祉会 日本医療大学病院		
協力歯科医療機関	マリオン歯科		

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

① TCS-HD横浜ビル

本物件の取得先である国内の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 プレジオさくら夙川、プレジオ帝塚山

名称	合同会社 KRF113
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 KRF113 職務執行者 武野氏 伸哉
事業内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 他
資本金の額	100 万円
設立年月日	2025 年 3 月 25 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 100%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売主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売主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 プレジオ梅田、プレジオ長田

名称	合同会社 KRF115
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 KRF115 職務執行者 武野氏 伸哉
事業内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 他
資本金の額	100 万円
設立年月日	2025 年 8 月 18 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、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 100%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売主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売主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 イビススタイルズ東京ベイ、BEB5沖縄瀬良垣

名称	合同会社 MPHOT
所在地	東京都千代田区内神田一丁目 3 番 7 号 401 あすな会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 MPHOT 職務執行者 中垣 光博
事業内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 他
資本金の額	10 万円
設立年月日	2024 年 2 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、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 の発行済株式の 100%を直接及び子会社を通じて間接的に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その 100%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売主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売主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	社会福祉法人ノテ福祉会
所在地	札幌市清田区真栄 434 番地 6
代表者の役職・氏名	理事長 対馬 徳昭
事業内容	特別養護老人ホームの経営 他
出資総額	-
設立年月日	1983 年 5 月 25 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	-
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、記載すべき資本関係はありません。
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。
取引関係	本物件のテナントとして、本物件全体を賃借しています。その他本投資法人・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。
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せん。

6. 物件取得者等(現所有者以前の所有者)の状況

(1) TCS-HD 横浜ビル

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) プレジオさくら夙川

	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 KRF113	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	2025 年 7 月 31 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。	-

(3) プレジオ梅田

	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 KRF115	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	2025 年 10 月 31 日	-
取得価格	3,980 百万円	-

(4) プレジオ帝塚山

	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 KRF113	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	2025 年 5 月 30 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。	-

(5) プレジオ長田

	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 KRF115	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	2025 年 9 月 30 日	-
取得価格	2,800 百万円	-

(6) イビススタイルズ東京ベイ、BEB5 沖縄瀬良垣

	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 MPHOT	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 4 月 26 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。	-

7. 媒介の概要

(1) TCS-HD 横浜ビル

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) プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山、プレジオ長田、イビススタイルズ東京ベイ、BEB5 沖縄瀬良垣、天

本取得及び本譲渡に係る取引に媒介はありません。

8. 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(1)及び(2)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。また、居住用施設4物件については前所有者による保有期間が1年を下回る物件を含むことから、資産の取得について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。

(1) 本取得

プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山、プレジオ長田、イビススタイルズ東京ベイ及びBEB5 沖縄瀬良垣の取得先は、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「5. 取得先及び譲渡先の概要」及び「6. 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) マスターリース業務及びプロパティ・マネジメント業務の委託

①TCS-HD 横浜ビル

本投資法人は、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。

②イビススタイルズ東京ベイ、BEB5 沖縄瀬良垣

本投資法人は、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マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約(以下「本 PM 契約」といいます。)を締結します。なお、マスターリース報酬は、マーケットと比較して妥当な水準であり、また、プロパティ・マネジメント業務委託報酬(以下「PM 報酬」といいます。)のうち工事管理報酬^(注)は、保有物件と同水準の金額及び料率です。

(注) 本 PM 契約上、PM 報酬として基本報酬と工事管理報酬が定められていますが、基本報酬はマスターリース報酬に含むものとされています。

9. 本取引の日程

本取得及び本譲渡決定日 本取得及び本譲渡売買契約締結日	2026 年 9 月 24 日
売買代金決済日及び取得日 TCS-HD 横浜ビル イビススタイルズ東京ベイ BEB5 沖縄瀬良垣	2026 年 10 月 1 日(予定)
売買代金決済日及び譲渡日 天	2026 年 10 月 23 日(予定)
売買代金決済日及び取得日 プレジオさくら夙川 プレジオ梅田 プレジオ帝塚山 プレジオ長田	2026 年 11 月 2 日(予定) ^(注)

(注)プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山及びプレジオ長田の取得は、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。

10. 運用状況の見通し

本取引による影響を織り込んだ本投資法人の運用状況の予想については、本日付で公表しました「2026 年 10 月期及び 2027 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

11. 鑑定評価書の概要

物件名称	TCS-HD 横浜ビル
鑑定評価額	6,230,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 8 月 23 日

(単位: 円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,230,000,000	DCF 法による収益価格について、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算
直接還元法による価格	6,380,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	287,404,416	
可能総収益	298,952,100	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料に基づき査定
空室損失等	11,547,684	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
(2)運営費用	53,139,666	
維持管理費	12,830,800	類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定
水道光熱費	3,849,228	類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定
修繕費	2,296,080	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定
PM フィー	5,748,088	類似不動産のプロパティマネジメントフィーの水準に基づき査定
テナント募集費用等	2,001,599	類似不動産のテナント募集費用等の水準に基づき査定
公租公課	24,207,100	2026 年度実績額に基づき、査定
損害保険料	667,080	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	1,539,691	類似不動産の水準を参考に査定
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	234,264,750	
(4)一時金の運用益	1,200,959	運用利回りを 1.0%と査定し、想定預り一時金残高に乗じて計上
(5)資本的支出	5,713,664	類似不動産の更新費の水準を参考に査定し、CM フィーも考慮の上、計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	229,752,045	
(7)還元利回り	3.6%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、対象不動産の立地・建物・契約及びその他の条件を考慮し、投資家に対するヒアリング等も参考に査定
DCF 法による価格	6,160,000,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	6,170,000,000	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	
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	プレジオさくら夙川
鑑定評価額	4,760,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 8 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,760,000,000	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	4,840,000,000	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	216,021,054	
可能総収益	226,479,348	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	10,458,294	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	39,852,744	
維持管理費	4,817,667	BM 見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,544,124	収支実績、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	3,928,403	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	5,400,451	PM 条件書及び類似不動産のPM料率により検証の上査定
テナント募集費用等	6,370,601	PM 条件書及び類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	12,681,400	課税資料に基づき計上
損害保険料	789,677	保険資料等に基づき計上
その他費用	4,320,421	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))	176,168,310	
(4)一時金の運用益	98,868	運用利回りを 1.0%として査定
(5)資本的支出	1,990,000	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))	174,277,178	
(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	4,720,000,000	
割引率	3.8%	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	4,870,000,000	
土地比率	53.0%	
建物比率	47.0%	
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	プレジォ梅田
鑑定評価額	4,730,000,000 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	2026 年 8 月 1 日

(単位: 円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,730,000,000	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	4,820,000,000	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	206,591,000	
潜在総収益	216,321,000	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	9,730,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	38,643,000	
維持管理費	5,036,000	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	2,085,000	過年度実績額を参考に類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	3,236,000	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	5,088,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	9,307,000	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	11,790,000	課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	1,489,000	保険見積、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	612,000	インターネット費用等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	167,948,000	
(4) 一時金の運用益	46,000	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	4,172,000	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))	163,822,000	
(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	4,640,000,000	
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	3.5%	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	4,490,000,000	
土地比率	67.0%	
建物比率	33.0%	
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	プレジオ帝塚山
鑑定評価額	3,180,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 8 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,180,000,000	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	3,260,000,000	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	150,465,006	
可能総収益	158,216,100	中長期安定的と認められる市場賃料水準に基づき査定
空室損失等	7,751,094	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	27,852,788	
維持管理費	4,964,026	BM 見積書、類似不動産の費用水準等を参考に査定
水道光熱費	1,241,006	収支実績、類似不動産の費用水準等を参考に査定
修繕費	2,745,580	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	3,761,588	PM 条件書及び類似不動産のPM料率により検証の上査定
テナント募集費用等	4,198,718	PM 条件書及び類似不動産の賃貸条件等を参考に査定
公租公課	8,915,100	課税資料に基づき計上
損害保険料	522,120	保険資料等に基づき計上
その他費用	1,504,650	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))	122,612,218	
(4)一時金の運用益	97,630	運用利回りを 1.0%として査定
(5)資本的支出	1,980,000	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))	120,729,848	
(7)還元利回り	3.7%	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	3,150,000,000	
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	3.9%	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	3,520,000,000	
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		特になし

物件名称	プレジォ長田
鑑定評価額	3,040,000,000 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	2026 年 8 月 1 日

(単位: 円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,040,000,000	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	3,060,000,000	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	162,611,000	
潜在総収益	171,847,000	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	9,236,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2) 運営費用	38,234,000	
維持管理費	5,516,000	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	3,800,000	過年度実績額を参考に類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,712,000	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	3,929,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を参考に査定
テナント募集費用等	8,875,000	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	11,046,000	課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	1,654,000	保険見積、類似不動産の保険料率等を参考に計上
その他費用	702,000	インターネット利用料等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI=(1)-(2))	124,377,000	
(4) 一時金の運用益	0	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
(5) 資本的支出	1,964,000	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))	122,413,000	
(7) 還元利回り	4.0%	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	3,010,000,000	
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%	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	3,020,000,000	
土地比率	44.0%	
建物比率	56.0%	
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	イビススタイルズ東京ベイ
鑑定評価額	13,100,000,000 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	2026 年 8 月 1 日

(単位: 円)

項目	内容	概要等
収益価格	13,100,000,000	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	13,200,000,000	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	628,388,000	
潜在総収益	628,388,000	ホテルの運営状況等を考慮のうえ査定
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	59,654,000	
維持管理費	0	賃貸借契約上、維持管理費は賃借人負担となっていることから計上しない
水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない
修繕費	3,527,000	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	30,454,000	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	0	ホテル事業の内容、賃借人の属性、賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	24,234,000	公租公課関係資料に基づいて査定
損害保険料	1,439,000	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
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))	568,684,000	
(4)一時金の運用益	230,000	マスターリース契約に基づく敷金残高に運用利回り 1.0% を乗じて一時金の運用益を査定
(5)資本的支出	8,607,000	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) FF&E リザーブ	31,765,000	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 FF&E リザーブの水準を勘案のうえ査定
(7)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)-(6))	528,542,000	
(8)還元利回り	4.0%	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	12,900,000,000	
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%	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	8,380,000,000	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.2%	
FF&E 比率	0.7%	
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		特になし

物件名称	BEB5 沖縄瀬良垣
鑑定評価額	7,950,000,000 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	2026 年 8 月 1 日

(単位: 円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,950,000,000	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	8,030,000,000	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	426,333,000	
潜在総収益	426,333,000	ホテルの運営状況等を考慮のうえ査定
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	48,437,000	
維持管理費	0	賃貸借契約上、維持管理費は賃借人負担となっていることから計上しない
水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない
修繕費	4,633,000	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	22,048,000	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	0	ホテル事業の内容、賃借人の属性、賃貸借契約の内容等を勘案し、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	19,931,000	公租公課関係資料に基づいて査定
損害保険料	1,825,000	見積額に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を参考に計上
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))	377,896,000	
(4) 一時金の運用益	75,000	賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回り 1.0% を乗じて一時金の運用益を査定
(5) 資本的支出	10,809,000	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) FF&E リザーブ	21,876,000	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 FF&E リザーブの水準を勘案のうえ査定
(7) 純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)-(6))	345,286,000	
(8) 還元利回り	4.3%	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	7,860,000,000	
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%	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	7,360,000,000	
土地比率	60.3%	
建物比率	39.2%	
FF&E 比率	0.5%	
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

物件名称	天
鑑定評価額	2,610,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 4 月 30 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,610,000,000	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	2,630,000,000	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	
可能総収益	非開示	現行契約条件、対象不動産の収益性等を踏まえ査定
空室損失等	非開示	
(2)運営費用	17,853,000	
維持管理費	0	一括賃貸に供されており、賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	0	一括賃貸に供されており、賃借人負担のため計上しない
修繕費	2,850,000	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	1,680,000	契約内容に基づき計上
テナント募集費用等	0	賃貸借契約の内容、賃借人の属性等を総合的に判断し、テナント募集費用等は計上しない
公租公課	12,461,000	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	678,000	保険資料等に基づき計上
その他費用	184,000	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))	166,622,000	
(4)一時金の運用益	461,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	6,650,000	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))	160,433,000	
(7)還元利回り	6.1%	市場動向等を考慮し査定
DCF 法による価格	2,600,000,000	
割引率	6.2%	市場動向等を考慮し査定
最終還元利回り	6.3%	市場動向等を考慮し査定
積算価格	2,610,000,000	
土地比率	49.0%	
建物比率	51.0%	
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	

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

(1)TCS-HD 横浜ビル

【物件写真】



【地図】



(2) プレジオさくら夙川
【物件写真】



【地図】



(3) プレジオ梅田
【物件写真】



【地図】



(4) プレジオ帝塚山
【物件写真】



【地図】



(5) プレジオ長田
【物件写真】



【地図】



(6) イビスタイルズ東京ベイ
【物件写真】



【地図】



(7)BEB5 沖縄瀬良垣
【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	87	419,242	33.5
居住用施設	140	332,753	26.6
商業施設 ^(注2)	57	291,795	23.3
物流施設	15	48,415	3.9
宿泊施設	8	74,117	5.9
ヘルスケア施設	41	86,618	6.9
ポートフォリオの合計	348	1,252,941	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)及び西友楽市守谷店(底地)、2026年8月27日付「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」にて2027年3月29日付譲渡を公表したプリマハム近畿センターを除いて算出しています。