



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（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」

「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」

2026年9月24日

KDX
KENEDIX KDX不動産投資法人

2026年10月期（第43期）以降の資産入替

本日付公表の資産入替

取得

10物件/478億円 平均NOI利回り：4.5%（注2）

オフィスビル



TCS-HD横浜ビル
6,080百万円
2026年10月1日

宿泊施設



イビスタイルズ東京ベイ
12,000百万円
2026年10月1日

物流施設



KDXロジスティクス福岡空港
4,598百万円
2026年7月1日

居住用施設



プレジオさくら夙川
4,530百万円
2026年11月2日

居住用施設



プレジオ梅田
4,480百万円
2026年11月2日

居住用施設



KDXレジデンス中野富士見町
2,830百万円
2026年6月25日

宿泊施設



BEB5沖縄瀬良垣
6,057百万円
2026年10月1日

物流施設（底地）



KDXロジスティクス札幌清田（底地）
1,165百万円
2026年9月18日

居住用施設



プレジオ帝塚山
3,100百万円
2026年11月2日

居住用施設



プレジオ長田
2,979百万円
2026年11月2日

2026年10月期（第43期）

2027年4月期（第44期）

ヘルスケア施設

本投資法人初の
ヘルスケア施設売却



天
2,390百万円
2026年10月23日

ヘルスケア施設の売却

基本方針

- ✓ インフレ環境でも収益成長が見込めない長期固定賃料のヘルスケア施設については売却を検討

本物件の売却

- ✓ 運営コストの増加等によりオペレーターの施設運営収支が悪化
- ✓ 将来の収益性の低下及び更なる流動性の低下リスクを考慮して早期売却を検討
- ✓ 本物件の個別事情及び市況を勘案し、実現可能と考える最大の価格で売却

内部留保の取崩し等でカバー可能

売却損：1.5億円（注3）

商業施設（底地）



ライフ高殿店（底地）
3,690百万円
2026年12月1日

商業施設（底地）



アクロスプラザ浦安東野（底地）
2,680百万円
2026年11月2日

物流施設



プリマハム近畿センター
1,130百万円
2027年3月29日

商業施設（底地）



西友楽市守谷店（底地）
4,770百万円
2026年11月2日

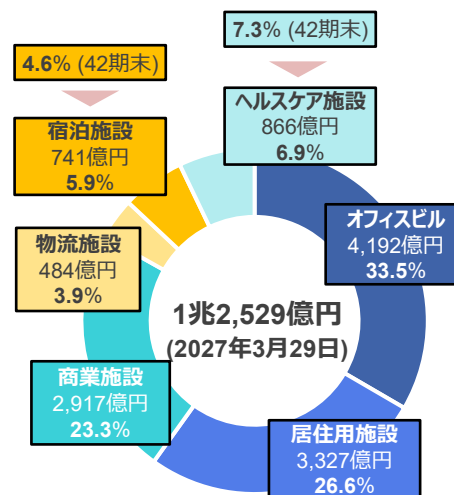
売却益：9.2億円（注3）

5物件/146億円 平均NOI利回り：4.1%（注2）

資産入替

- ✓ 内部成長が期待できるオフィスビル、住宅、ホテルを中心に取得し、長期固定賃料形態のヘルスケア施設、底地を売却
- ✓ 2026年10月期においては期間キャッシュフロー維持を念頭に先行的に物件取得
- ✓ 引き続き、物件売却にも取組み、資産入替の推進とLTVコントロールを実施

資産規模



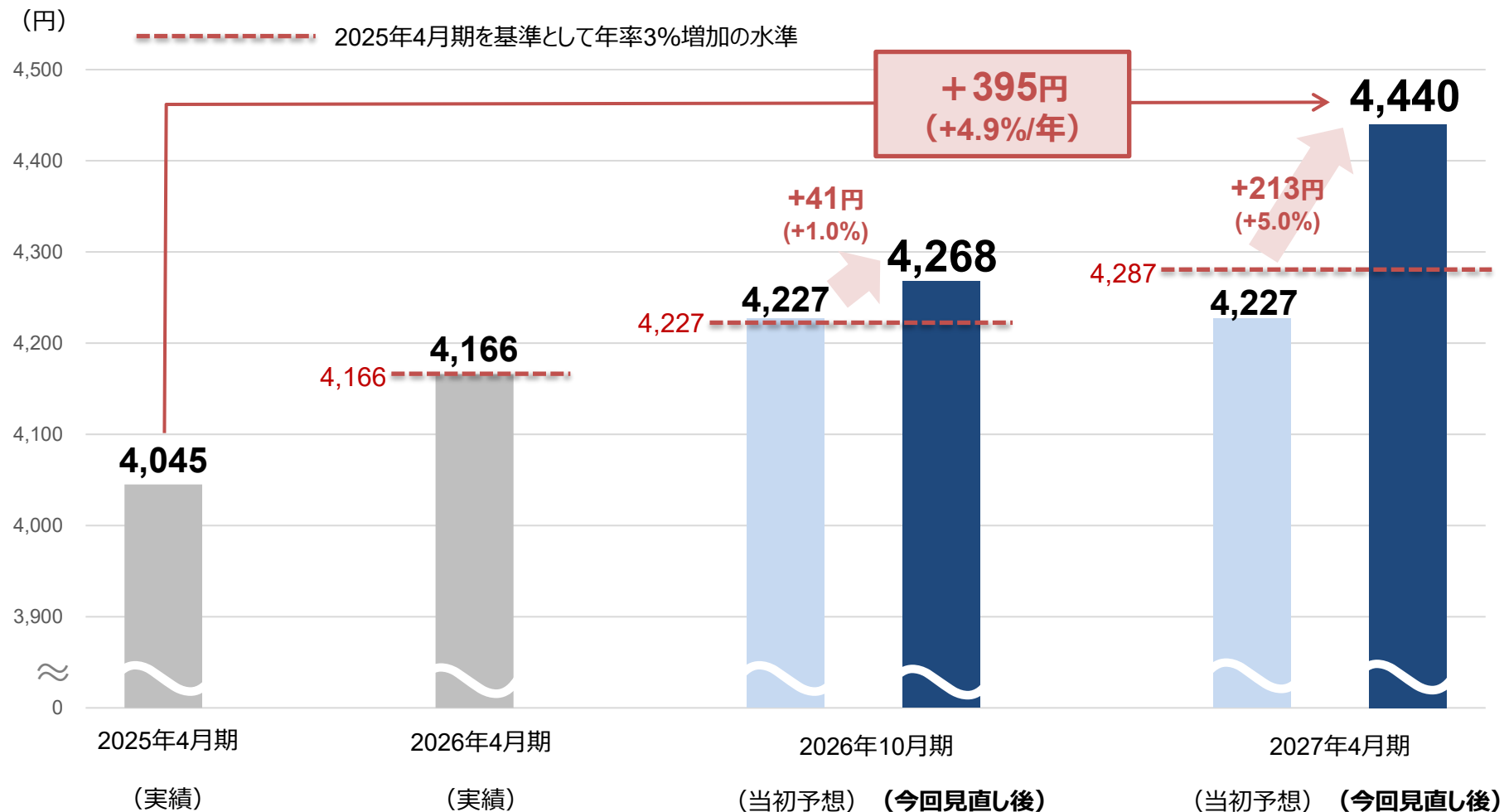
譲渡

注1：取得資産については、各物件名称に続いて、取得（予定）価格及び取得（予定）日を記載、譲渡資産については、各物件名称に続いて、譲渡予定価格及び譲渡予定日を記載しています。
 注2：取得資産については、資産取得時の鑑定評価書記載の鑑定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の合計値を譲渡予定価格にて除して算出しています。
 注3：本書の日付時点での想定値であり、譲渡に係る諸費用の変動により、実際の売却損益とは異なる場合があります。

分配金

新規取得資産による収益貢献、売却益の獲得及び自己投資口取得・消却により予想分配金が上昇

分配金の予想



本日付公表の取得予定資産（1）

オフィスビル TCS-HD横浜ビル（2026年10月1日取得予定）

横浜駅への優れたアクセスと高いスペックを有する築浅中規模オフィスビル

優れたアクセス

横浜駅徒歩5分
ペデストリアンデッキを通じて駅から
物件目前までダイレクトにアクセス可

築浅オフィスビル

築3.5年
築浅ビルが少ない横浜駅周辺に
おいて希少性を有する

アップサイドポテンシャル

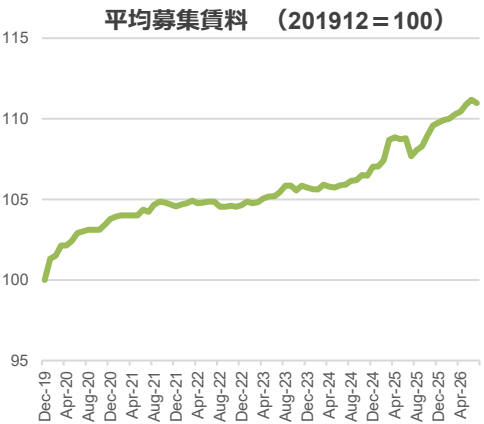
賃料ギャップ：-10%以上



所在地	神奈川県横浜市
建築時期	2023年2月
取得予定価格	6,080百万円
鑑定評価額	6,230百万円（注1）
鑑定NOI	234百万円（注1）
鑑定NOI利回り	3.9%（注1）
賃貸可能面積	3,534.59㎡
稼働率	100.0%（注2）



■ 横浜オフィスマーケット（注3）



注1：2026年8月23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2：2026年8月31日時点

注3：三鬼商事株式会社の公表データを基に本資産運用会社で作成。

本日付公表の取得予定資産（2）

宿泊施設

イビススタイルズ東京ベイ（2026年10月1日取得予定）

東京ディズニーリゾート®へのアクセスに優れたファミリー・グループ向け宿泊特化型ホテル

- 交通利便性
ディズニーリゾートへの無料バス
東京駅へも約20分（注1）
- 含み益の確保
鑑定評価額対比-8%で
取得
- インフレ対応
ホテル業績に完全連動
の賃料体系



所在地	千葉県浦安市
建築時期	2018年1月
取得予定価格	12,000百万円
鑑定評価額	13,100百万円（注2）
鑑定NOI	568百万円（注2）
鑑定NOI利回り	4.7%（注2）
客室数	216室
オペレーター	イー・エイ・ピー・シー・ ジャパン株式会社
運営形態	MC型(運営受託方式)



宿泊施設

BEB5沖縄瀬良垣（注3）（2026年10月1日取得予定）

沖縄本島のビーチリゾートエリアに立地する星野リゾートの長期滞在対応型ホテル

- ビーチリゾート
沖縄を代表するビーチリゾート
エリアの恩納村に所在
- 大幅な含み益
鑑定評価額対比-24%
で取得
- インフレ対応
ホテル業績に完全連動
の賃料体系



所在地	沖縄県国頭郡
建築時期	2019年5月
取得予定価格	6,057百万円
鑑定評価額	7,950百万円（注2）
鑑定NOI	377百万円（注2）
鑑定NOI利回り	6.2%（注2）
客室数	105室
オペレーター	株式会社HRB ホテルマネジメント
運営形態	MC型(運営受託方式)



注1：最寄駅のJR京葉線「新浦安駅」からの所要時間
注2：2026年8月1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。

本日付公表の取得予定資産（3）

居住用施設

プレジオ梅田（2026年11月2日取得予定）

各線大阪・梅田駅が徒歩圏内の希少な立地、都心の利便性と上質な住環境を兼ね備えた築浅賃貸住宅



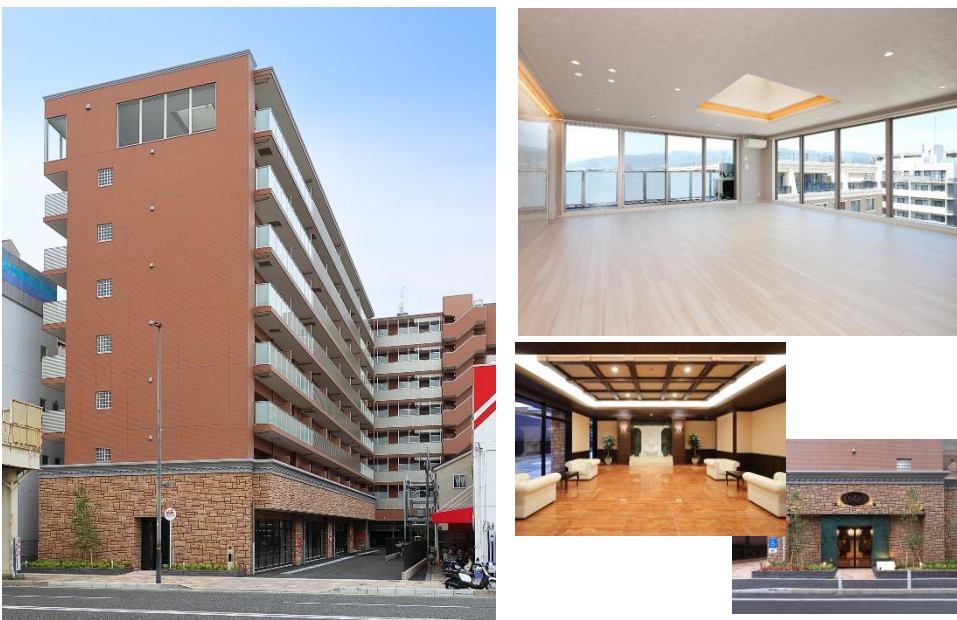
所在地	大阪府大阪市
賃貸可能戸数	81戸
建築時期	2025年9月
タイプ	スモール・ファミリー
取得予定価格	4,480百万円
鑑定評価額	4,730百万円（注1）
鑑定NOI	167百万円（注1）
鑑定NOI利回り	3.7%（注1）
稼働率	88.5%（注2）



居住用施設

プレジオさくら夙川（2026年11月2日取得予定）

大阪・神戸方面へ3路線利用可能な優れた交通利便性と生活利便施設が集積する良好な住環境を享受できる築浅の大型賃貸住宅



所在地	兵庫県西宮市
賃貸可能戸数	112戸（注3）
建築時期	2025年6月
タイプ	スモール・ファミリー
取得予定価格	4,530百万円
鑑定評価額	4,760百万円（注1）
鑑定NOI	176百万円（注1）
鑑定NOI利回り	3.9%（注1）
稼働率	91.7%（注2）



注1：2026年8月1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2：2026年8月30日時点
注3：店舗2区画を含みます。

本日付公表の取得予定資産（4）

居住用施設 プレジオ帝塚山 （2026年11月2日取得予定）

大阪市内有数の高級住宅地である帝塚山エリアに隣接する立地、良好な住環境により幅広い需要が見込まれる築浅賃貸住宅



所在地	大阪府大阪市
賃貸可能戸数	69戸
建築時期	2025年3月
タイプ	スモール・ファミリー
取得予定価格	3,100百万円
鑑定評価額	3,180百万円（注1）
鑑定NOI	122百万円（注1）
鑑定NOI利回り	4.0%（注1）
稼働率	98.8%（注2）



居住用施設 プレジオ長田 （2026年11月2日取得予定）

大阪都心のビジネスエリアまで約15分の優れたアクセス、周辺には生活利便施設も充実する実需性高いエリアに立地の築浅賃貸住宅



所在地	大阪府東大阪市
賃貸可能戸数	96戸
建築時期	2025年8月
タイプ	スモール・ファミリー
取得予定価格	2,979百万円
鑑定評価額	3,040百万円（注1）
鑑定NOI	124百万円（注1）
鑑定NOI利回り	4.2%（注1）
稼働率	90.7%（注2）



注1：2026年8月1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2：2026年8月30日時点

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。