2026年11月26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譲渡に関するお知らせ（ミリオンタウン塚口（底地））

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、下記の資産の譲渡（以下「本譲渡」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、譲渡予定資産を「本物件」といいます。

記

1. 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
C2018	商業施設	ミリオンタウン塚口（底地）	5,600	4,310	1,290	有

（1） 売買契約締結日 :2026年11月26日
（2） 譲渡予定日 :2027年2月1日
（3） 譲渡先 :後記「4. 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。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） 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。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針に即した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。

本物件は、兵庫県尼崎市に所在する生活密着型商業施設の底地です。テナントとの間での事業用定期借地権設定契約に基づく長期固定賃料により、引き続き、ポートフォリオにおける安定収益基盤としての貢献が見込まれるものの、インフレが進行する足元の運営環境下においても賃料上昇による収益のアップサイド余地が小さいと判断したことから、この度、ポートフォリオの収益力強化を優先し、本譲渡を決定しました。

今般、譲渡先との間で合意した譲渡予定価格は、想定帳簿価額及び直近時点の鑑定評価額を上回る水準であり、不動産等売却益の確保も見込めることから、本譲渡はトータルリターン及び資本効率の観点で投資主価値の最大化に資するものと考えています。

3. 譲渡予定資産の内容

以下の表は、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 10 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。
- 「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、エンドテナントの数を記載しています。
- 「賃貸可能面積」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 10 月末日現在から過去 5 年間の各年 10 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、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- 「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。)(消費税等別)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。

譲渡予定資産

物件名称		ミリオンタウン塚口(底地)
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		2015 年 3 月 20 日から 2036 年 9 月 30 日
所在地		兵庫県尼崎市上坂部一丁目 36 番 4
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	8,264.46 ㎡
	用途地域	工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
建物	所有形態	−
	延床面積	−
	竣工年月日	−
	タイプ	−
	用途	−
	構造・階数	−

地震 PML 値		－				
取得価格		4,310 百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	4,590 百万円				
	価格時点	2026 年 10 月 31 日				
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所				
	概要	後記「9. 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	1				
	賃貸可能面積	8,264.46 ㎡				
	賃貸面積	8,264.46 ㎡				
	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) 賃借人の同意が得られていないため、非開示としています。				

4. 譲渡先の概要

譲渡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了承を得られていないため非開示としています。

なお、本投資法人・本資産運用会社と当該譲渡先との間には、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、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。

5. 媒介の概要

本譲渡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。

6. 利害関係人等との取引

本譲渡に関連し、利害関係人等との取引は発生しません。

7. 本譲渡の日程

本譲渡決定日 本譲渡売買契約締結日	2026 年 11 月 26 日
売買代金決済日及び譲渡日	2027 年 2 月 1 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。

8. 運用状況の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は 1,290 百万円となり、譲渡に係る諸経費を控除した金額相当の不動産等売却益が 2027 年 4 月期（2026 年 11 月 1 日～2027 年 4 月 30 日）に発生する見込みです。当該不動産等売却益の取扱い等を含む 2027 年 4 月期の運用状況の予想については現在精査中であり、2026 年 12 月 17 日付「2026 年 10 月期 決算短信（REIT）」において公表する予定です。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	ミリオンタウン塚口（底地）
鑑定評価額	4,590,000,000 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2026 年 10 月 31 日

（単位：円）

項目	内容	概要等
収益価格	4,590,000,000	DCF 法を適用して収益価格を試算
直接還元法による価格	－	
(1)運営収益	－	
可能総収益	－	
空室損失等	－	
(2)運営費用	－	
維持管理費	－	
水道光熱費	－	
修繕費	－	
PM フィー	－	
テナント募集費用等	－	
公租公課	－	
損害保険料	－	
その他費用	－	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)-(2))	－	
(4)一時金の運用益	－	
(5)資本的支出	－	
(6)純収益 (NCF＝(3)+(4)-(5))	－	
(7)還元利回り	－	
DCF 法による価格	4,590,000,000	
割引率	初年度～9 年度 3.6% 10 年度～29.3 年度 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積上法等に基づき、現行賃貸借契約の内容等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	－	
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		特になし

以 上

＜添付資料＞
・参考資料　　本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　本譲渡後のポートフォリオの状況

2027年3月29日

用途	物件数	取得価格 （百万円）	投資比率(注1) （%）
オフィスビル	87	419,242	33.6
居住用施設	140	332,753	26.7
商業施設(注2)	55	286,085	22.9
物流施設(注2)	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	346	1,247,231	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） 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。