

2024年2月29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 寺本 光
 問合せ先
 上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
 TEL: 03-5157-6010

国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得に関するお知らせ
(KDXレジデンス池袋要町及びKDX 広島呉配送センター)

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(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) ^(注1)	鑑定NOI利回り (%) ^(注2)	媒介の有無
B1105	KDXレジデンス池袋要町 ^(注3)	東京都板橋区	1,406	4.1	有
D2004	KDX広島呉配送センター ^(注3)	広島県呉市	616	5.0	有

- (1) 売買契約締結日 :2024年2月29日
 (2) 取得予定日 :2024年3月21日
 (3) 取得先 :後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 :自己資金(予定)
 (5) 決済方法 :取得日に全額支払
- (注1) 不動産売買契約又は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含みません。)について百万円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=2023年11月1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÷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) 本投資法人は、資産取得にあわせて物件の名称を変更することを予定しており、本資料においては変更後の名称を記載しています。

以下、各々の取得予定資産を「本物件」といい、これらを総称して「本2物件」といいます。

2. 本取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、合併に続く間断のない成長戦略を実行し、ポートフォリオの質の向上及び投資主価値の最大化を図ることを目的に、本2物件の取得を決定しました。

本投資法人として、インフレ環境下でアップサイドが期待される居住用施設に加え、固定賃料の配送センターとして利用される物流施設を取得し、成長性と安定性の両立を図ることが期待できると本投資法人は判断しています。

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) KDXレジデンス池袋要町

都内主要エリアへのアクセスに優れた池袋エリアに所在する 2024 年 2 月竣工予定の新築物件

(i)立地

本物件は、東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」駅から徒歩約 13 分、東武東上線「大山」駅から徒歩約 13 分、国際興業バス「中丸町」停留所まで徒歩約 3 分に立地する共同住宅です。同停留所からターミナル駅である「池袋」駅方面のバスが約 10 分間隔で運行されており、「池袋駅西口」停留所まで約 11 分の乗車時間でアクセス可能です。「池袋」駅を経由することで、都内主要エリアへのアクセスが容易であり、交通利便性が良好な立地です。また、「池袋」駅周辺には、東武百貨店・西武百貨店等をはじめとする百貨店、飲食店等が集積しており、生活利便性や通勤通学利便性を志向する単身者やファミリー世帯等からの幅広い需要が期待できると、本投資法人は判断しています。

(ii)建物

本物件は、1DK を中心に 2LDK の 2 タイプの全 44 戸で構成され、単身者のほか 2 人入居にも十分な広さが確保されます。また、オートロック、宅配ボックス、防犯カメラ、モニター付きインターホン、2 ロコンロ等の設備が完備されるとともに、ターゲットとする顧客ニーズを満たす仕様及び設備が導入されます。

(2) KDX 広島呉配送センター

今後も底堅い需要が想定される地方宅配配送の BTS 型拠点施設

(i)立地

本物件は、広島県呉市を中心とする広島県内の臨海工業地域に立地しており、近隣地域には、配送センター、食料品卸売業倉庫、食品加工センター及び事業所等が立ち並ぶ工業地帯が広がっています。また、中国・四国地方最大の経済都市である広島市と呉市を結ぶ広島呉道路「呉」IC から約 3.8km と位置関係も良好であることに加え、JR 呉線「川原石」駅から徒歩約 12 分と呉市街地からも徒歩圏内にあるため、物流最終拠点としての立地環境は良好であると、本投資法人は判断しています。

(ii)建物

本物件は、運送車両の駐車スペース、待機スペースが必要な物流拠点として十分な敷地面積が確保されたトラックヤード・駐車スペース完備の低床式宅配専用トラックターミナル施設であり、テナントの大手宅配事業者が進める配送拠点集約化における統合施設としての利用が期待されることから、テナントの利用継続性は高いものと、本投資法人は判断しています。

3. 本2物件の内容

以下の表は、取得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、2023 年 10 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います。住居表示のない場合、番地住所による建物住所又は登記事項証明書記載の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一の建物所在地)を記載しています。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、土地の地番(複数ある場合にはそのうちの一の土地の地番)を記載しています。以下同じです。
- ・ 「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、実際に適用される建蔽率と異なる場合があり、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。以下同じです。
- ・ 「タイプ」には、居住用施設について、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、商業施設について、NSC(ネイバーフッドショッピングセンター)、SM(スーパーマーケット)、CSC(コミュニティショッピングセンター)、都市駅前型及び SS(スペシャリティストア)のタイプの分

類を記載しています。また、「施設の類型」には、ヘルスケア施設について、施設タイプに応じ、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、健康型有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、介護老人保健施設の分類を、それぞれ記載しています。以下同じです。

シングルタイプ (主として単身世帯を対象とする住宅)	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宅)	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宅)
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、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの。	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、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの。	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2023年11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。以下同じです。
- 「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。以下同じです。
- 「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「賃料固定型」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ない場合については「-」と記載しています。以下同じです。
- 「プロパティ・マネジメント会社」は、物件についてプロパティ・マネジメント契約を締結し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。以下同じです。
- 「テナント総数」は、特に注記のない限り、物件毎の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、賃貸借契約書を参照して記載しています。以下同じです。
- 「賃貸面積」は、特に注記のない限り、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。なお、本日現在建物が未竣工の場合には、「-」と記載しています。以下同じです。
- 「賃貸可能戸数/客室数・店舗」は、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設について、それぞれ、2023年10月末日現在における、賃貸が可能な戸数(店舗等がある場合には、店舗数等を含みます。)並びに宿泊用途として使用可能な客室の数及び店舗として使用可能な区画の数を記載しています。
- 「稼働率」には、物件における賃貸可能面積に占める賃貸面積(契約ベース)の割合を、小数第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、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含みません。)の合計額をいい、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) KDXレジデンス池袋要町

物件名称	KDX レジデンス池袋要町	
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)	
信託受託者	株式会社SMBC信託銀行(予定) ^(注2)	
信託期間	2024年3月21日から2034年3月31日	
所在地	東京都板橋区中丸町21番3号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	684.42㎡ ^(注3)
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
建物	所有形態	所有権
	延床面積	1,798.15㎡ ^(注3)
	竣工年月日	2024年2月 ^(注4)
	用途	共同住宅 ^(注3)
	タイプ	シングルタイプ
構造・階数	鉄筋コンクリート造地上5階建 ^(注3)	

地震 PML 値	3.4%	
取得予定価格	1,406 百万円	
鑑定評価	鑑定評価額	1,620 百万円
	価格時点	2023 年 11 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 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	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ(予定)	
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	株式会社タイセイ・ハウジープロパティ(予定)	
テナントの内容		
テナント総数	-	
賃貸可能面積	1,415.43 m ² (注 3)	
賃貸面積	-	
賃貸可能戸数／客室数・店舗	44 戸(注 3)	
賃貸戸数	-	
稼働率	-	
月額賃料及び共益費(消費税等別)	-	
敷金・保証金	-	
特記事項	・該当事項はありません。	
その他	<p>(注 1) 本投資法人による取得時までに対象不動産を株式会社SMBC信託銀行を信託受託者として信託した上で、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。</p> <p>(注 2) 本物件の建物については、本書の日付現在建築中であり、完了検査を終えていませんが、当該検査の完了後に信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。</p> <p>(注 3) 本物件の建物は本日現在完了検査を終えていないため、「延床面積(建物)」、「構造・階数」及び「用途」は、確認済証に基づいて記載しています。また、「賃貸可能戸数」及び「賃貸可能面積」は本日現在の予定を記載しています。かかる内容については、設計又は工事の状況の変更等に応じて将来変更される可能性があります。</p> <p>(注 4) 本物件は 2024 年 2 月竣工予定の開発型物件であり、本物件の建物は本日現在建築中です。本物件の建物の建設工事の進捗によっては、竣工及び取得の予定が変更される場合があります。</p>	

(2) KDX広島呉配送センター

物件名称	KDX 広島呉配送センター	
特定資産の種類	不動産	
信託受託者	-	
信託期間	-	
所在地	広島県呉市光町 6 番 32 号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	3,720.40 m ²
	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	852.80 m ²
	竣工年月日	2023 年 9 月 13 日
	用途	倉庫・事務所
	構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
地震 PML 値	4.1%	
取得予定価格	616 百万円	

鑑定評価	鑑定評価額	633 百万円
	価格時点	2023 年 11 月 1 日
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社
	概要	後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。
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)
サブ PM 会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ(予定)
テナントの内容		
	テナント総数	1
	賃貸可能面積	852.80 ㎡
	賃貸面積	852.80 ㎡
	稼働率	100%
	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	<p>・本物件土地の一部について、土壤汚染対策法に定める基準値を超えた土壤汚染物質が存在しています。なお、本投資法人は、本物件の取得にあたり東京海上ディーアール株式会社に対して土壤汚染リスク調査を委託しており、「対象地の地表面は舗装等で被覆されており、地下水の飲水利用もないことから、健康被害リスクは低いと考えられる。」旨の意見を得ています。</p>	
その他	(注) 借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。	

4. 取得先の概要

(1) KDXレジデンス池袋要町

名称	株式会社インヴァランス
所在地	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 高橋 由崇
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産の売買、交換、仲介、賃貸及び管理並びに開発に関する業務 2. 資産運用コンサルティングに関する業務 3. 不動産ファンドの組成及び管理運用の調整・推進に関する業務 4. ～21.省略 22. 前各号に付帯する一切の業務
資本金の額	143 百万円
設立年月日	2004 年 5 月 17 日
純資産	取得先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	取得先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	取得先の同意を得られていないため、非開示としています。
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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

(2) KDX広島呉配送センター

名称	株式会社 NB インベストメント
所在地	東京都港区三田三丁目 11 番 24 号
代表者の役職・氏名	倉橋 繁友
事業内容	1. 不動産の売買、交換、仲介、斡旋、賃貸及び管理 2. 不動産鑑定業及び不動産に関するコンサルティング 3. チェーンストア企業の新規開業・出店に関する企画、立案、市場調査、情報提供サービス 4. CVS事業・飲食事業用店舗に関する企画、調査、運営、受託及びコンサルティング 5. 商業施設、オフィスビル、マンション、アパート、駐車場等不動産の管理、賃貸、売買 6. 店舗経営コンサルティング及びマーケティングリサーチ 7. 店舗開発を伴う営業に関するコンサルティング 8. 前各号に付帯する一切の事業
資本金の額	金 3,000 万円
設立年月日	2013 年 12 月 25 日
純資産	取得先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	取得先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	スペースバリューホールディングス株式会社 (100%)
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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 物件取得先等(現所有者以前の所有者)の状況

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。

6. 媒介の概要

KDXレジデンス池袋要町

媒介業者	ケネディクス株式会社
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	代表取締役 宮島 大祐
事業内容	アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産、投資事業等
資本金の額	10,020 百万円(2023 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1995 年 4 月 17 日
媒介手数料等	41,022 千円(消費税等別途)
媒介手数料の支払時期	2024 年 3 月 21 日(予定)

本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	本資産運用会社の金融商品取引法上の親法人等であり、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。
-----------------------	---

KDX広島呉配送センター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。

7. 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。

(1) 媒介業務の委託

媒介の概要は、前記「6. 媒介の概要」に記載のとおりです。

(2) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、KDX広島呉配送センターについて、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、業務委託報酬は既に取得済の物件と同水準の金額及び料率です。

8. 本取得の日程

本取得決定日・本取得売買契約締結日	2024年2月29日
売買代金決済日及び取得日	2024年3月21日(予定)

9. 運用状況の見通し

本取得による業績への影響は軽微であり、2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)の運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

物件名称	KDX レジデンス池袋要町
鑑定評価額	1,620,000,000 円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 11 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,620,000,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,680,000,000	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	72,175,941	
可能総収益	75,298,802	中長期安定的と認められる適正賃料水準等に基づき査定
空室損失等	3,122,861	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	14,001,533	
維持管理費	3,072,000	類似不動産の水準を参考に、予定契約を妥当と判断し、計上
水道光熱費	770,220	類似不動産の水準等を参考に査定し、計上
修繕費	908,784	類似不動産の修繕費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、計上
PM フィー	1,280,496	類似不動産の水準を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
テナント募集費用等	2,044,249	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	4,843,400	2023 年度実績額及び建物再調達価格に基づいて査定し、計上
損害保険料	158,120	類似不動産の保険料率を参考に、依頼者より入手した資料に基づき計上
その他費用	924,264	インターネット費用、維持管理費、その他雑費の予備費等について査定し、計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	58,174,408	
(4)一時金の運用益	54,513	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,195,200	類似不動産の更新費水準を参考に、建物再調達価格に基づき査定し、CM フィーを考慮して計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	57,033,721	
(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	1,590,000,000	
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	3.6%	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	2,010,000,000	
土地比率	76.2%	
建物比率	23.8%	

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	KDX 広島呉配送センター
鑑定評価額	633,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2023 年 11 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	633,000,000	DCF 法による収益価格と、直接還元法による収益価格を関連づけて査定。
直接還元法による価格	641,000,000	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	非開示 ^(注)	
潜在総収益	非開示 ^(注)	
空室損失等	0	一棟貸し及びテナント入替えないことを前提とするため、非計上。
(2)運営費用	非開示 ^(注)	
維持管理費	非開示 ^(注)	
水道光熱費	非開示 ^(注)	
修繕費	非開示 ^(注)	
PM フィー	1,800,000	予定契約に基づき、類似不動産の PM フィー水準も参考に計上。
テナント募集費用等	0	テナント入替えないことを前提とするため、非計上。
公租公課	非開示 ^(注)	
損害保険料	非開示 ^(注)	
その他費用	非開示 ^(注)	
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	30,701,080	
(4)一時金の運用益	90,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定。
(5)資本的支出	17,767	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、建物再調達価格に基づき査定した額から上記修繕費を控除した額に、CM フィーを加算して査定。
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	30,773,313	
(7)還元利回り	4.8%	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	630,000,000	
割引率	4.6%	類似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	5.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上、査定。
積算価格	495,000,000	
土地比率	75.7%	
建物比率	24.3%	

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
----------------------------	------

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により本投資法人に秘密保持義務の違反による損害賠償の請求若しくは解除の請求を受け又は再契約等の契約関係の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の事項を除き、非開示としています。

以 上

<添付資料>

- ・参考資料 1 本 2 物件の写真及び地図
- ・参考資料 2 本取得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 本2物件の写真及び地図

1. KDXレジデンス池袋要町

【完成予想図】



(注) 上記外観イメージ図は、本日現在の完成予想図であり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。

【地図】



2. KDX広島呉配送センター
【物件写真】



【地図】



参考資料 2 本取得後のポートフォリオの状況

用途	物件数	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 ^(注) (%)
オフィスビル	94	435,936	37.1
居住用施設	143	320,374	27.2
商業施設	61	284,866	24.2
物流施設	12	21,312	1.8
宿泊施設	4	30,930	2.6
ヘルスケア施設	39	82,417	7.0
ポートフォリオの合計	353	1,175,836	100.0

(注)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。