

2025年3月27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 浅野 晃弘
 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の取得に関するお知らせ(ニチイホーム碑文谷)

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	用途	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
F1018	ヘルスケア施設	ニチイホーム碑文谷	東京都目黒区	1,780	4.1	有

- (1) 売買契約締結日 :2025年3月27日
- (2) 取得予定日 :2025年3月31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
- (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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{2025年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI}}{\text{取得予定価格}}$$
 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。

以下、取得予定資産を「本物件」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、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、本物件の取得を決定しました。

本物件は、大手優良オペレーターとの長期の賃貸借契約に基づき安定的な収益の確保が見込める東京経済圏のヘルスケア施設であり、本投資法人が保有するヘルスケア施設の築年数の若返り及びポートフォリオの質の向上に

寄与する物件です。本取得によりポートフォリオの安定した収益基盤の強化につながり、本投資法人が目指すインフレヘッジ性とキャッシュフローの安定性とのバランスに配慮したポートフォリオの構築に資するものと判断しています。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(i) 立地

本物件は、東急東横線「都立大学」駅から徒歩約12分、東急目黒線・大井町線「大岡山」駅から徒歩約15分の閑静な住宅街に所在しています。また、東急東横線「都立大学」駅から「渋谷」駅まで約11分と都心へのアクセスも良好です。なお、本物件が所在する目黒区は、2025年2月1日現在で約5.5万人である高齢者人口が2040年には約8.3万人に達することが予想されており、高齢者向け施設として好条件が揃った立地といえることから、中長期的な需要拡大も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2017年2月に竣工し、同年4月に開設された介護付有料老人ホームです。居室面積19.21㎡～26.87㎡の1人部屋が全38室で構成され、各部屋が独立しプライバシーに配慮された居室構成となっています。介護職員の24時間常勤や夜間見回りなどの手厚いサービス体制に加え、機能訓練室や健康管理室、2種類の浴室が用意されており、共用部にはキッチン付きのファミリールームや、緑を感じられるテラスが備えられるなど、居住の快適性に配慮された作りとなっています。

また、オペレーターである「株式会社ニチイケアパレス」は「ニチイホーム」や「ニチイメゾン」、「アイリスガーデン」ブランドで有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など全国に100棟以上の介護施設を運営していることから、オペレーターの競争力も高く、中長期的に安定した運用収益が期待できると本投資法人は判断しています。

3. 本取得資産の内容

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、2025年2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。「地震 PML 値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が2025年2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。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、マスターリース会社の数の後に括弧書きで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、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。
- ・ 「稼働率の推移」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。2025年2月末日現在から過去5年間の各年2月末日時点の数値のうち、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、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。)(消費税別)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。
- ・ 「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(m²)」、「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。

物件名称	ニチイホーム碑文谷					
特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社					
信託期間	2025年3月31日から2035年3月末日(予定)					
所在地	東京都目黒区碑文谷三丁目12番15号					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,245.11 m ²				
	用途地域	第一種低層住居専用地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	150%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,834.33 m ²				
	竣工年月日	2017年2月28日				
	用途	老人ホーム				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建				
地震PML値	6.6%					
取得予定価格	1,780百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	2,030百万円				
	価格時点	2025年2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「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	-					
マスターリース種別	-					
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(予定)					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	1,890.50 m ²				
	賃貸面積	1,890.50 m ²				
	賃貸可能戸数	38室				
	稼働率の推移	2021年	2022年	2023年	2024年	2025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2)				
	敷金・保証金	非開示 ^(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) 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: 2017年4月1日から2047年3月31日 賃料改定: 毎年、賃借人が本物件に係る固定資産税及び都市計画税の額の通知を受領した日が属する月の翌月から以下の計算式に従って改定されます。 計算式: 改定後の月額賃料 = A + {(B - C) ÷ 12} A: 固定賃料					

<p>B:当該年度の固定資産税及び都市計画税の額 C:前年度の固定資産税及び都市計画税の額 また、公租公課・物価および金利の変動その他経済情勢・社会情勢の著しい変動により、近隣同種建物の賃料と比べて不相当と認められる場合のみ、賃貸借開始日を起算日として3年毎の賃貸借開始日当日の翌月1日を改定日とし、協議の上改定することが可能です。 契約更新:賃貸借期間満了の12か月前迄に賃貸人又は賃借人より書面にて更新拒絶または解約通知の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2年間継続されます。また、以後も同様です。 中途解約:賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、契約を解約することはできません。</p>			
<p>入居者の状況・施設の概要 (2025年2月1日現在を参考に記載)</p>			
オペレーター	株式会社ニチイケアパレス	開設年月日	2017年4月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	38
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	38
居室面積帯(m ²)	19.21~26.87	入居者数(人)	30
入居時要件	混合型(入居時自立・要支援・要介護)	入居率(%)	78.9
入居者の平均要介護度	2.50	入居者の平均年齢(歳)	89.0
利用料の支払方式			
	月払い方式		一時金方式
入居一時金(円)	-		16,500,000~19,000,000
月額利用料(円)	588,900~665,900		245,900~270,900
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)	2
協力医療機関	医療法人社団洋誠会 かわいクリニック 医療法人財団 日扇会第一病院 医療法人社団交鐘会 あおぞら在宅診療所城南		
協力歯科医療機関	医療法人社団緑友会 デンタルケアハンズ 医療法人マイスター アベックスメディカルデンタルクリニック		

4. 取得先の概要

本物件の取得先である国内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. 物件取得者等(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からの取得に該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

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 寺本 光
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(2024年12月31日現在)
設立年月日	1995年4月17日
媒介手数料等	53,400 千円(消費税等別途)
媒介手数料の支払時期	2025年3月31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。

7. 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承認を経た上で、上場リート本部運用委員会において承認の決議を得ています。

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。

8. 本取得の日程

本取得決定日 本取得売買契約締結日	2025年3月27日
売買代金決済日及び取得日	2025年3月31日(予定)

9. 今後の見通し

本取得による業績への影響は軽微であり、2025年4月期(2024年11月1日～2025年4月30日)及び2025年10月期(2025年5月1日～2025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	ニチイホーム碑文谷
鑑定評価額	2,030,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	令和7年2月1日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,030,000,000	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	2,050,000,000	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 ^(注)	
潜在総収益	非開示 ^(注)	中長期安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を前提に査定
空室損失等	非開示 ^(注)	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	8,171,000	
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	862,000	今後の管理運用計画、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	1,800,000	契約条件に基づく報酬料率、類似不動産の報酬料率等を考慮のうえ査定
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	5,309,000	2024年度課税標準額等に基づき、負担調整措置等の内容を勘案して計上
損害保険料	200,000	保険料見積りに基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
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))	73,429,000	
(4)一時金の運用益	382,000	運用利回りを1.0%として査定
(5)資本的支出	2,093,000	毎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、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勘案のうえ査定
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	71,718,000	
(7)還元利回り	3.5%	類似不動産の取引事例等との比較及び対象不動産の立地条件・建物条件・権利関係・契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,010,000,000	
割引率	3.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに基づき、将来の不確実性、流動性等を勘案のうえ査定
積算価格	1,990,000,000	
土地比率	81.5%	
建物比率	18.5%	

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

(注) 上記直接還元法による価格の(1)において、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

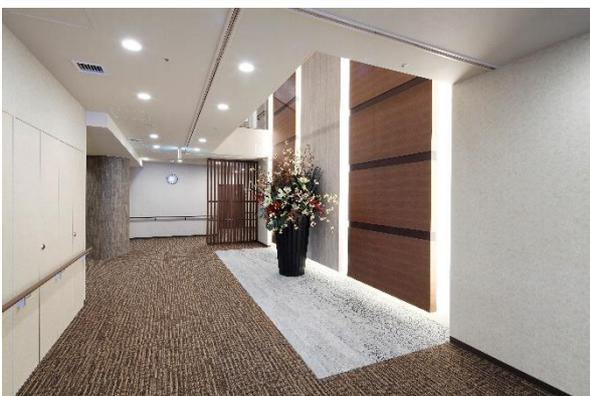
<添付資料>

- ・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 本物件の写真及び地図

【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

2025年5月16日時点

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	88	417,622	35.0
居住用施設	135	317,014	26.6
商業施設	60	281,146	23.6
物流施設	14	38,662	3.2
宿泊施設	5	48,640	4.1
ヘルスケア施設	42	89,278	7.5
ポートフォリオの合計	344	1,192,362	100.0

(注) 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。