

2025年1月30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(居住用施設 1 物件及びヘルスケア施設 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(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。

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。

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
B1107	居住用施設	KDXレジデンス杉並方南町 ^(注3)	東京都杉並区	1,514	4.2	無
F1017	ヘルスケア施設	SOMPOケア ラヴィーレ元住吉	神奈川県川崎市	3,730	3.9	有

- (1) 売買契約締結日 :2025年1月30日
- (2) 取得予定日 :2025年2月3日(SOMPO ケア ラヴィーレ元住吉)
 :2025年4月1日(KDX レジデンス杉並方南町)
- (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 :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。

$$\text{鑑定NOI利回り} = \frac{\text{鑑定NOI}}{\text{取得予定価格}}$$
 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。

(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。なお、KDXレジデンス杉並方南町の本日現在の名称は、コスモロード杉並和泉です。以下同じです。

(注4) SOMPOケア ラヴィーレ元住吉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0026)」をご参照ください。また、KDXレジデンス杉並方南町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、インフレ環境下での積極的なアクティブ運用により今後のアップサイド収益の獲得が期待できる居住用施設に加え、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築浅ヘルスケア施設を取得することで、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を図ることができると判断しています。

なお、本取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

(1) KDXレジデンス杉並方南町

都内主要エリアへのアクセスにも優れた希少なファミリー・DINKS 向け物件であり、専有部リノベーション工事等により賃料上昇を追求することでアップサイド収益の獲得が見込める居住用施設

(i) 立地

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩約6分、京王井の頭線「永福町」駅から徒歩約15分に位置し、「方南町」駅から「新宿」駅までは約11分、「東京」駅までは約30分と都内主要ビジネス・商業エリアへのアクセスに優れています。また、「方南町」駅前には「方南銀座商店街」等を中心に生活利便施設が集積し、本物件周辺には「都立和田堀公園」をはじめとした緑豊かな公園や教育施設・文化施設が点在しているなど、住環境にも優れた立地であると本投資法人は判断しています。

(ii) 建物

本物件は、2LDK 29戸で構成された、2005年2月竣工のスマール・ファミリータイプの居住用施設です。2016年に共用部の大規模修繕工事が行われ、2024年にはエントランス改修や共用部LED化等を含む各種バリューアップ工事が実施されています。宅配ボックスや専有部オートロック、モニター付きインターホン設備等に加え、専有部については退去時にリノベーション工事を順次実施することで、入居者の住み心地向上が図られています。高い利便性と優れた居住環境を兼ね備えた本物件は、都心へ通勤する家族世帯や夫婦世帯を中心とした安定的な賃貸需要が期待できると本投資法人は判断しています。

(2) SOMPOケア ラヴィーレ元住吉

閑静な住宅街に所在し、3駅5路線利用可能な築浅の介護付有料老人ホーム。オペレーターは豊富な運用実績を有する業界最大手の「SOMPO ケア株式会社」

(i) 立地

本物件は、JR南武線「武蔵中原」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、商業施設が集積するJR線・東急電鉄「武蔵小杉」駅を含む3駅5路線が利用可能なエリアに位置しており、都心及び横浜方面へのアクセスも良好です。なお、本物件が所在する川崎市は、今後2050年に向けて65歳以上の

高齢者人口の増加率が全国で最も高い政令指定都市であると予想されており、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 2024 年 8 月に竣工し、2024 年 10 月に開設された築浅の介護付有料老人ホームであり、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。居室面積 27.83 m²~29.76 m²の 1 人部屋が全 62 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、食堂兼機能訓練コーナーや 2 種類の浴室も用意されており、共用部には地域交流スペースや全面ガラス張りのダイニング、眺望を楽しめる屋上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「SOMPO ケア株式会社」は、「SOMPO ケア ラヴィーレ」や「SOMPO ケア そんぼの家」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 450 棟以上の介護施設を運営しており、約 29,000 人以上の入居実績があることから、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、2024 年 12 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。
- ・ 「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 m ² 以上 30 m ² 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 m ² 以上 60 m ² 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 m ² 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 2024 年 12 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。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。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」には、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。2024年12月末日現在から過去5年間の各年12月末日時点の数値を記載しています。
- ・ 「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。居住用施設の「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。
- ・ 「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。

「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) KDXレジデンス杉並方南町

物件名称	KDX レジデンス杉並方南町					
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	2025年4月1日から2045年4月末日(予定)					
所在地	東京都杉並区和泉三丁目63番11号					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	706.07 m ²				
	用途地域	準住居地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	300%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,723.36 m ²				
	竣工年月日	2005年2月23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6階建					
地震PML値	6.3%					
取得予定価格	1,514百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	1,720百万円				
	価格時点	2024年12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	東京建物不動産販売株式会社(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	東京建物不動産販売株式会社(予定)					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	1,614.86 m ²				
	賃貸面積	1,614.86 m ²				
	賃貸可能戸数	29戸				
	賃貸戸数	29戸				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		-	-	-	-	100.0% ^(注2)
	月額賃料及び共益費(消費税等別)	4,652千円				
	敷金・保証金	5,059千円				
特記事項	該当事項はありません。					
その他	<p>(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。</p> <p>(注2) テナントより2025年1月8日付の解約通知を受領しているため、本書日付現在の稼働率は96.3%となります。</p>					

(2) SOMPOケア ラヴィーレ元住吉

物件名称	SOMPO ケア ラヴィーレ元住吉					
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	2025年2月3日から2035年2月末日(予定)					
所在地	神奈川県川崎市中原区下小田中三丁目26番1号					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	2,117.46 m ²				
	用途地域	第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域				
	建蔽率	60%				
	容積率	200%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,936.96 m ²				
	竣工年月日	2024年8月2日				
	用途	老人ホーム				
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建				
地震PML値	6.7%					
取得予定価格	3,730百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	3,850百万円				
	価格時点	2024年12月1日				
	評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所				
	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	グローバルコミュニティ株式会社(予定)					
テナントの内容						
	テナント総数	1				
	賃貸可能面積	4,101.36 m ²				
	賃貸面積	4,101.36 m ²				
	賃貸可能戸数	62室				
	稼働率の推移	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
		-	-	-	-	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) 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。					
テナントの契約概要	契約形態: 普通借家契約 契約期間: 2024年8月30日から2054年8月29日 賃料改定: 原則として10年間賃料改定されません。ただし土地・建物の価格、公租公課、経済情勢の変化、介護保険報酬の変動等を考慮し、過度に不相当となった場合のみ、11年日以降は賃貸借期間開始日から10年経過した日から3年ごとの期間を対象として、当該期間開始日の6か月前までに書面により通知することにより、賃料改定について協議を申し入れることが可能であり、借借人と賃貸人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6か月前迄に賃貸人又は借借人より書面にて更					

<p>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3年間継続されます。また、以後も同様です。</p> <p>中途解約: 賃借人のやむを得ない事由により解約希望の場合は、12か月前通知により、賃借人と同等の資力・その他信用力を有する代替借主を紹介し、賃貸人が当該代替借主との間で賃料、敷金その他条件につき本契約と同等の賃貸借契約を締結すること、もしくは賃借人の解約希望日より賃貸借開始日から15年経過するまでの賃料相当額を賃借人に支払うことで直ちに中途解約が可能です。</p> <p>また賃借人は賃貸借期間開始日から、15年経過した時(日)以降は賃貸人に対して書面にてその12か月前までに通知することにより中途解約が可能です。</p>			
<p>入居者の状況・施設の概要 (2024年11月30日現在を参考に記載)</p>			
オペレーター	SOMPOケア株式会社	開設年月日	2024年10月1日
施設の類型	介護付有料老人ホーム	居室数(室)	62
居住の権利形態	利用権方式	定員(人)	62
居室面積帯(㎡)	27.83~29.76	入居者数(人)	57
入居時要件	混合型(要支援・要介護)	入居率(%)	91.9
入居者の平均要介護度	2.2	入居者の平均年齢(歳)	89
利用料の支払方式			
	月払い方式		一時金方式
入居一時金(円)	-		9,900,000~11,700,000
月額利用料(円)	391,036~421,036		226,036
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 日米会 鷺沼診療所 医療法人社団 双愛会 ファミリークリニック蒲田 医療法人社団 檜会 やまぶきクリニック		
協力歯科医療機関	歯科クリニック 馬車道ヒロデンタル		

4. 取得先の概要

(1) KDXレジデンス杉並方南町

名称	株式会社コスモスイニシア
所在地	東京都港区芝五丁目34番6号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長・社長執行役員 高智 亮大朗
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸借、仲介、鑑定、管理およびコンサルティングに関する業務 2. 土地の開発、造成に関する業務 3. 建築または土木工事の企画、設計、施工、監理、請負およびコンサルティングに関する業務 他
資本金の額	金50億円(2024年3月31日現在)
設立年月日	1969年6月20日
純資産	45,602百万円(2024年3月31日現在)
総資産	173,333百万円(2024年3月31日現在)
大株主及び持株比率	大和ハウス工業株式会社(38.22%)株式会社共立メンテナンス(25.13%)

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、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。

(2) SOMPOケア ラヴィーレ元住吉

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。

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に該当しないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

(1) KDXレジデンス杉並方南町

本物件の取得に係る取引に媒介はありません。

(2) SOMPOケア ラヴィーレ元住吉

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	111,900 千円(消費税等別途)
媒介手数料の支払時期	2025 年 2 月 3 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1月30日
売買代金決済日及び取得日 SOMPO ケア ラヴィーレ元住吉	2025年2月3日(予定)
KDX レジデンス杉並方南町	2025年4月1日(予定) ^(注)

(注)KDX レジデンス杉並方南町の取得は、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、20%とされています。

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	KDX レジデンス杉並方南町
鑑定評価額	1,720,000,000 円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024 年 12 月 1 日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,720,000,000	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	1,740,000,000	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	76,757,000	
潜在総収益	79,956,000	住戸部分のリノベーション工事を前提とした、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	3,199,000	中長期安定的な稼働率水準を前提に査定
(2)運営費用	12,580,000	
維持管理費	2,204,000	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	762,000	過年度の実績額、類似不動産の実績額を参考に査定
修繕費	2,190,000	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	1,313,000	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	2,547,000	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	3,402,000	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	162,000	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))	64,177,000	
(4)一時金の運用益	55,000	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	3,470,000	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))	60,762,000	
(7)還元利回り	3.5%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件(住戸部分のリノベーション工事費用を含む)を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,690,000,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	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	1,850,000,000	
土地比率	91.7%	
建物比率	8.3%	
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	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	SOMPO ケアラヴィーレ元住吉
鑑定評価額	3,850,000,000 円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 12 月 1 日

(単位:円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,850,000,000	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	3,930,000,000	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)	
可能総収益	非開示 ^(注)	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 ^(注)	
(2)運営費用	12,578,837	
維持管理費	0	
水道光熱費	0	
修繕費	970,000	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	1,200,000	契約内容に基づき計上
テナント募集費用等	0	
公租公課	8,683,400	実額及び類似事例に基づき査定
損害保険料	287,883	保険資料等に基づき計上
その他費用	1,437,554	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))	146,605,663	
(4)一時金の運用益	397,950	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
(5)資本的支出	1,455,000	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))	145,548,613	
(7)還元利回り	3.7%	類似不動産の取引事例に係る取引利回りとの比較等を行って査定
DCF法による価格	3,820,000,000	
割引率	1-10 年度 3.6% 11 年度 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	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,850,000,000	
土地比率	71.6%	
建物比率	28.4%	
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	

(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 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レジデンス杉並方南町

【物件写真】



【地図】



(2) SOMPOケア ラヴィーレ元住吉

【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4月30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	89	422,212	35.3
居住用施設	135	317,014	26.5
商業施設	60	281,146	23.5
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	41	87,498	7.3
ポートフォリオの合計	344	1,195,172	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。