

2026年4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 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(KDX 宇都宮ビル)

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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	想定帳簿価額 <sup>(注2)</sup> (百万円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価額 との差額 <sup>(注3)</sup> (百万円)	媒介の有無
A2010	オフィスビル	KDX宇都宮ビル	3,150	2,033	1,116	有

- (1) 売買契約締結日 :2026年4月27日
  - (2) 譲渡予定日 :2026年4月28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 :契約締結時に手付金150百万円を、引渡し時に残代金を譲渡先より受領
- (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、JR 各線「宇都宮」駅の駅西エリアに所在し、「東武宇都宮」駅方面の中心市街地へ続く大通り沿道からやや離れた区画に位置する築27年の中規模オフィスビルです。2014年5月に取得して以降、長期にわたり本投資法人の収益に貢献してきましたが、本物件の立地特性や物件規模から今後の賃貸収益のアップサイドが限定的と想定される上、近い将来において資金的支出や修繕費等の増加も懸念されることから、中長期的な運用シナリオの検証と並行して、時機を捉えた物件譲渡も視野に入れ、投資主価値の最大化につながる施策を検討してきました。

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大きく上回る水準であり、不動産等売却益の確保も見込めることから、本物件の競争力及び将来可能性等を総合的に勘案し、本譲渡を決定しました。

### 3. 本譲渡資産の内容

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3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1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10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。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、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。
- ・ 「稼働率の推移」には、物件における、2026年3月末日現在から過去5年間の各年3月末日時点の、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	KDX 宇都宮ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
信託期間	2001年12月7日から2035年8月1日	
所在地	栃木県宇都宮市駅前通り一丁目3番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	1,412.00 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%

建物	所有形態	所有権				
	延床面積	7,742.18 m <sup>2</sup>				
	竣工年月日	1999年2月8日				
	用途	事務所・店舗・駐車場				
	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付10階建				
地震PML値		0.1%				
取得価格		2,350百万円				
鑑定評価	鑑定評価額	2,650百万円				
	価格時点	2025年10月31日				
	評価会社	大和不動産鑑定株式会社				
	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		本投資法人				
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		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		25				
賃貸可能面積		5,275.27 m <sup>2</sup>				
賃貸面積		5,275.27 m <sup>2</sup>				
稼働率の推移		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
		100.0%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
月額賃料及び共益費 (消費税等別)		19,587千円				
敷金・保証金		161,943千円				
特記事項		該当事項はありません。				
その他		該当事項はありません。				

#### 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	2026年4月27日
本譲渡売買契約締結日	
手付金受領日	
売買代金決済日及び譲渡日	2026年4月28日(予定)

#### 8. 運用状況の見通し

本譲渡が、2026年4月期(2025年11月1日～2026年4月30日)の運用状況に与える影響は軽微です。

なお、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、1,116百万円となり、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発生する見込みです。当該不動産等売却益の取扱いについては、分配金の中長期的な安定成長の実現を目的として、内部留保することも含めて検討中であり、運用状況と合わせて2026年4月期の決算発表時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	KDX 宇都宮ビル
鑑定評価額	2,650,000,000 円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年10月31日

(単位：円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,650,000,000	DCF 法による収益価格について、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算
直接還元法による価格	2,650,000,000	中長期的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1)運営収益	252,558,840	
可能総収益	266,282,284	同一需給圏内の類似不動産の賃料水準等を考慮のうえ、計上
空室損失等	13,723,444	同一需給圏内の類似不動産の空室率水準等を考慮のうえ、計上
(2)運営費用	91,133,590	
維持管理費	27,046,000	同一需給圏内の類似不動産の維持管理費水準等を考慮のうえ、計上
水道光熱費	28,843,000	実績額に基づき、空室率を考慮して、計上
修繕費	9,412,500	ER 記載の修繕費の年平均額を計上
PM フィー	4,576,228	賃料収入等から空室損失相当額を控除した額に料率を乗じて計上
テナント募集費用等	1,465,382	入替率及び空室率を考慮のうえ、計上
公租公課	17,360,300	負担水準及び地価動向等を考慮のうえ、査定し計上
損害保険料	930,180	実績額に基づき計上
その他費用	1,500,000	実績額に基づき計上
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	161,425,250	
(4)一時金の運用益	1,366,388	運用利回りを 1.0%と査定し、想定預り一時金残高に乗じて計上
(5)資本的支出	24,828,783	ER 記載の更新費の年平均額に、CM フィーも考慮し計上
(6)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5))	137,962,855	
(7)還元利回り	5.2%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定
DCF 法による価格	2,650,000,000	
割引率	5.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,480,000,000	
土地比率	33.2%	
建物比率	66.8%	
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		売買市場における需要者が重視する収益性を反映する価格である収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断

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

2026年4月28日

用途	物件数	取得価格 (百万円)	投資比率 <sup>(注)</sup> (%)
オフィスビル	86	413,162	33.9
居住用施設	135	314,834	25.8
商業施設	60	301,885	24.8
物流施設	14	43,759	3.6
宿泊施設	6	56,060	4.6
ヘルスケア施設	42	89,278	7.3
ポートフォリオの合計	343	1,218,978	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。