

2026年7月16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

資産運用会社における組織の変更及び

社内規程(運用ガイドライン・パイプライン会議規程)の変更に関するお知らせ

KDX 不動産投資法人(以下「KDXR」といいます。)が資産の運用を委託するケネディクス不動産投資顧問株式会社(以下「KFM」といいます。)は、本日、戸建賃貸住宅を主たる投資対象とする新たな不動産投資法人(KDX Kolet 投資法人、以下「KLT」といいます。)の設立企画人となり、KLT の設立準備を開始することを決定するとともに、KLT の設立準備に伴う KFM の組織の変更及び社内規程(上場リート本部運用ガイドライン及びパイプライン会議規程)の変更を併せて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 組織の変更(Koletリート本部の新設)

KFM においては、現在、上場不動産投資法人(以下「J-REIT」といいます。)である KDXR 及び非上場オープンエンド型不動産投資法人であるケネディクス・プライベート投資法人(以下「KPI」といいます。)から資産の運用を受託し、合計1兆 4,000 億円を超える資産規模の様々なアセットタイプの不動産を運用していますが、新たなアセットタイプとして戸建賃貸住宅を主たる投資対象とする J-REIT を組成するべく、KLT の設立準備を行うことを決定しました。KLT の設立に伴い、KFM は今後、KDXR、KPI 及び KLT の資産運用業務を受託することとなる予定ですが、KFM 及び投資法人の間で生じる利益相反を防止しつつ、KLT の円滑かつ安定的な運用体制を確立するため、KLT の設立準備と設立後の運用を担当する Kolet リート本部を KFM 内に新設する組織変更(以下「本件組織変更」といいます。)を実施します。

(1) 本件組織変更後の本資産運用会社の組織図

別紙をご参照ください。

(2) 本件組織変更予定日

2026年7月16日付で実施します。

2. 運用ガイドラインの変更

KLT については、戸建住宅及び長屋が主な投資対象になる予定です。現在、KFM の社内規程である上場リート本部運用ガイドラインにおいて、KDXR が投資対象とする居住用施設から戸建住宅及び長屋を除外することが明記されていませんが、KDXR ではこれまで戸建住宅又は長屋へ投資した実績はなく、建物構造を含む物件特性や一物件あたりの資産規模の観点から、今後、戸建住宅又は長屋へ投資する見込みもないことから、KLT の設立に際して、KDXR の投資対象から戸建住宅及び長屋を除外することを明確化するため、上場リート本部運用ガイドラインの変更を実施します。

(1) 主な変更点

- a. 居住用施設の定義の変更(戸建住宅及び長屋が含まれないことの明確化)
- b. 戸建住宅及び長屋の定義の新設
- c. 戸建住宅及び長屋を投資対象としないことの追記

(2) 変更予定日

2026年7月16日付で実施します。

3. パイプライン会議規程の変更

KFMは、複数の投資法人を運用するKFMの業務形態に照らし、その資産運用業務において各投資法人間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議」を設置し、パイプライン会議規程において「優先検討権」に関するルールを採用することで、KFMが入手する不動産等売却情報に関して、取得のための検討を優先して行う各投資法人を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。KFMは、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各投資法人間における利益相反を防止し、各投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

今般、KLTを組成し、運用することを踏まえ、パイプライン会議規程における優先検討権の順位を以下のとおり変更することとしました。KDXRは上記のとおり戸建住宅及び長屋を投資対象とせず、戸建住宅及び長屋を除く居住用施設においてはKLTがKDXR及びKPIよりも後順位となることから、本パイプライン会議規程の変更はKDXRの投資戦略・投資方針等に影響しないものとKFMとしては判断しています。

(1) 優先検討権の順位の主な変更

- (i) 居住用施設(ヘルスケア施設、戸建住宅及び長屋を除く。)(注)に係る優先検討権

【変更前】

① 東京23区に所在する居住用施設

一棟当たりの延床面積(㎡)	第1順位	第2順位
2,000未満	KPI	KDXR
2,000以上	KDXR	KPI

② 上記①に該当しない居住用施設

一棟当たりの延床面積(㎡)	第1順位	第2順位
3,000未満	KPI	KDXR
3,000以上	KDXR	KPI

【変更後】

① 東京23区に所在する居住用施設(ヘルスケア施設、戸建住宅及び長屋を除く。)

一棟当たりの延床面積(㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
2,000未満	KPI	KDXR	KLT
2,000以上	KDXR	KPI	KLT

② 上記①に該当しない居住用施設(ヘルスケア施設、戸建住宅及び長屋を除く。)

一棟当たりの延床面積(㎡)	第1順位	第2順位	第3順位
3,000未満	KPI	KDXR	KLT
3,000以上	KDXR	KPI	KLT

(注)「居住用施設」とは、賃貸可能面積の過半が住居用途である不動産のうち、共同住宅(2以上の住戸を有する一の建物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有する形式の不動産をいいます。)又はこれらを裏付けとする資産(ただし、ヘルスケア施設、戸建住宅及び長屋に該当するものを除きます。)をいいます。

「戸建住宅」とは、賃貸可能面積の過半が住居用途である、1の住戸からなる建物であり、物理的・法的に他の建物から独立する一の建物においてその間取り、設備等から単一世帯による単独使用・住居用途が予定される不動産(ただし、いわゆる二世帯住宅を含みます。)又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

「長屋」とは、賃貸可能面積の過半が住居用途である、2以上の住戸を有する一の建物で、隣接する住戸間又は上

下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式の不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

(ii) 戸建住宅及び長屋に係る優先検討権

【新設】

一棟当たりの延床面積(㎡)	第1順位
全て	KLT

(2) 変更予定日

2026年7月16日付で実施します。

以上

<添付資料>

・別紙 本組織変更後の本資産運用会社の組織図

※本投資法人のウェブサイト:<https://www.kdx-reit.com/>

別紙

本組織変更後の本資産運用会社の組織図

