

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 6 - 投法人 1 - 1

【提出書類】 発行登録追補書類

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年 4 月10日

【発行者名】 KDX不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 桃井 洋聡

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号

【事務連絡者氏名】 ケネディクス不動産投資顧問株式会社
上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留

【電話番号】 03-5157-6010

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 KDX不動産投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】 第 2 回無担保投資法人債 23億円

【発行登録書の内容】

(1) 【提出日】 2024年11月28日

(2) 【効力発生日】 2024年12月 8 日

(3) 【有効期限】 2026年12月 7 日

(4) 【発行登録番号】 6 - 投法人 1

(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

(発行予定額を記載した場合)

番 号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
-	-	-	-	-
実績合計額（円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額 - 実績合計額 - 減額総額） 100,000百万円
(100,000百万円)

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額
（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき
算出しています。

(発行残高の上限を記載した場合)

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限 - 実績合計額 + 償還総額 - 減額総額） - 円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

KDX不動産投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

ただし、振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はKDX不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAAの信用格付を2025年4月10日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものです。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものです。当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金23億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金 1 億円

(5) 【発行価額の総額】

金23億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年1.302パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれをつけ、2025年10月31日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年4月末日及び10月末日の2回並びに償還期日に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、払込期日の翌日から2025年4月30日までの期間につき利息を計算するとき及び半か年に満たない利息を計算するとき、その半か年間の日割でこれを計算します。

利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。かかる繰上により利息の減額はなされません。

償還期日後は本投資法人債には利息をつけません。ただし、償還期日に別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人に対して本投資法人債の元利金支払資金の預託（以下「資金預託」といいます。）がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

本投資法人債の利息の支払期日に資金預託がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

本投資法人債の元金は、2030年4月16日にその総額を償還します。

本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。

本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2025年4月10日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2025年4月16日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内 三丁目 3 番 1 号	1,300	1 引受人は、本投資法人債の全額につき 共同して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目 5 番 1 号	600	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目 9 番 2 号	400	
計	-	2,300	-

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2005年 6 月 6 日

登録番号 関東財務局長第36号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,300百万円から発行諸費用の概算額18百万円を控除した差引手取概算額2,282百万円は、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 グリーンボンドとしての適格性について」にて記載します。）に基づき、全額を、2025年4月30日に、グリーン適格資産（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリアについて」にて記載します。以下同じです。）に該当する特定資産である、2013年8月7日に取得した「KDXレジデンス日本橋水天宮」の取得資金のリファイナンスを目的として調達した借入金の一部である2,500百万円の期限前返済資金の一部に充当する予定です。

なお、本投資法人債の調達資金が上記の期限前返済資金の一部に充当されるまでの間、調達資金は現金又は現金等価物にて管理します。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、本投資法人債の事務を委託します。

(2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。

(4) 合併等により財務代理人の名称又は住所が変更される場合には、本投資法人はその新たな名称又は住所を別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。

(5) 本投資法人債権者が財務代理人に対し請求等を行う場合には、振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を提示した上で、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、当該請求を行った本投資法人債権者が保有する本投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由の全てが補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

本投資法人が別記「(21)その他 4.財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。

本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元利金の返済及び附帯費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に付されている投資法人債を除きます。）について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。

本投資法人が投資法人債を除く借入金債務（当該借入金債務の履行が、当該借入金債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その借入金債務の履行の引当てが本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。）について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務（当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。）について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。

本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。

本投資法人が破産手続、民事再生手続若しくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。

本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。

本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。

- (3) 本項第1号又は第2号の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人はただちにその旨を公告します。

- (4) 本項第1号又は第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、ただちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7)利率」所定の利率による経過利息を付するものとし、ただし、期限の利益喪失日に資金預託がなされなかった場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、償還期日又は期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は資金預託がなされた旨の公告がなされた日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとし、

6. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるものを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとし、ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行される各1種以上の新聞紙（ただし、重複するものがあるときは、これを省略することができます。）によりこれを行います。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、別記「(21)その他 10. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 11. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた（ただし、法令に別段の定めがある場合を除きます。）前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

10. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

S M B C 日興証券株式会社

みずほ証券株式会社

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社三菱UFJ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

みずほ信託銀行株式会社

三井住友信託銀行株式会社

株式会社三井住友銀行

株式会社三菱UFJ銀行

11. 資産運用会社

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

12. 資産保管会社

みずほ信託銀行株式会社

13. 申込等

S M B C 日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、募集に際して、発行価格と同額の申込証拠金を申込者より徴収し、これを払込期日に払込金に振替充当します。申込証拠金には利息をつけません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンド、ソーシャルボンド及びサステナビリティボンドを含むサステナビリティファイナンス等の実施のために、サステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を制定しています。

本投資法人債はグリーンボンドとして本フレームワークに沿って発行されます。なお、本フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所より、最上位評価となる「SU 1 (F)」の評価を取得しています。

2 適格クライテリアについて

本投資法人は、グリーンボンドにより調達した資金を、以下のグリーン適格クライテリア（以下「グリーン適格クライテリア」といいます。）の要件を満たす資産の取得資金及び取得資金のリファイナンス資金（借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金）又は以下のグリーン適格クライテリア（以下「グリーン適格クライテリア」といいます。）を満たす改修工事資金に充当します。

また、本投資法人は、ソーシャルボンドにより調達した資金を、以下のソーシャル適格クライテリア（以下「ソーシャル適格クライテリア」といいます。）の要件を満たす資産の取得資金及び取得資金のリファイナンス資金（借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金）に充当します。

さらに、本投資法人は、サステナビリティボンドにより調達した資金を、グリーン適格クライテリアの要件を満たす資産の取得資金及び取得資金のリファイナンス資金（借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金）であり、かつ、ソーシャル適格クライテリアの要件を満たす資産の取得資金及び取得資金のリファイナンス資金（借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金）に充当します。

<グリーン適格クライテリア>

以下の評価・認証の取得要件のいずれかを満たす資産（以下「グリーン適格資産」ということがあります。）をいいます。なお、各認証は、払込日又はレポートイング日までに取得・更新済、又は取得・更新予定であることを要します。

種類	有効期間	適格ランク
DBJ Green Building認証（注1）	認証取得日から3年	3つ星以上
CASBEE不動産評価認証（注2）	認証取得日から5年	B+ランク以上
BELS評価（注3）（非住宅、ZEBを含みます。） 新規取得 （2024年4月1日以降）	-	・2016年4月1日以降に建築された既存建物 4以上 ・2016年3月31日以前に建築された既存建物 3以上 ただし、物流施設の場合はBEI<0.75であること
BELS評価（非住宅、ZEBを含みます。） 取得済 （2024年3月31日以前）	-	3以上 ただし、物流施設の場合はBEI<0.75であること
BELS評価（住宅、ZEHを含みます。） 新規取得 （2024年4月1日以降）	-	・2016年4月1日以降に建築された既存建物 3以上 ・2016年3月31日以前に建築された既存建物 2以上
BELS評価（住宅、ZEHを含みます。） 取得済 （2024年3月31日以前）	-	3以上

（注1）「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度をいいます。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

（注2）「CASBEE不動産評価認証」とは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

（注3）「BELS評価」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度をいい、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。以下同じです。

<グリーン適格クライテリア>

以下のいずれかに該当する省エネルギー・環境改善に資する工事や設備等改修工事をいいます。なお、払込日までに支出済又は支出予定のものに限ります。

- ・運用する不動産において、エネルギー消費量、水消費量及びGHG排出量の削減、又はその他環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事（従来比30%以上の消費量又は排出量削減効果のあるもの）
- ・グリーン適格クライテリア に定める各認証のいずれかにおいて、評価レベルを1段階以上、改善させることに繋がる設備改修工事
- ・再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

<ソーシャル適格クライテリア>

以下の適格クライテリアを満たす資産（以下「ソーシャル適格資産」ということがあります。）をいいます。

シニアリビング施設	・ 有料老人ホーム ・ サービス付き高齢者向け住宅 ・ シニア向けマンション ・ 認知症高齢者グループホーム ・ 小規模多機能施設 ・ デイサービス施設 等
メディカル施設	・ 病院 ・ 診療所 ・ 医療モール（医療施設又は薬局に限ります。） ・ 介護老人保健施設 等

3 適格プロジェクト選定プロセス

適格プロジェクトを含むサステナビリティに関わる業務については、本投資法人の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。）に設置された「サステナビリティ推進委員会」の事務局である「サステナビリティ推進部」と、本投資法人の資産の運用に係る業務を担う「上場リート本部」が中心となって推進します。

サステナビリティ推進委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、上場リート本部長、私募リート本部長、戦略企画部長、各リート本部戦略企画責任者、各リート本部資産運用部長、上場リート本部ポートフォリオマネジメント部長、コンプライアンス・オフィサー、財務経理部長、経営管理部長等を委員として構成され、社会情勢や本資産運用会社及び本投資法人を含む、本資産運用会社が資産の運用を受託する各投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取組みの検討、モニタリングなどを行っています。

適格プロジェクトの選定に際しては、本資産運用会社の上場リート本部運用委員会の承認を要し、適格プロジェクトの評価や資金使途、適格クライテリアとの適合性及び適格プロジェクトへの資金充当後の調達資金の充当状況の見通し等について、サステナビリティ推進委員会へ報告されます。

長期ビジョンにたったサステナビリティ投資方針

本投資法人は、不動産の投資運用における環境、社会、ガバナンス（ESG）配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指してサステナビリティの向上に取り組むことを重要な経営課題と位置づけています。本投資法人のウェブサイト上において「サステナビリティ方針」及び「環境方針」を公表していますが、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働などに努めています。

・サステナビリティ方針

ESG（Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンス）への取組み推進のため、本資産運用会社では以下のとおりサステナビリティ方針を制定しています。

- 持続可能な環境への貢献
- 多様な社会への貢献
- ステークホルダーへの責任
- 魅力ある職場の実現
- 規律ある組織体制の構築

・環境方針

本投資法人及び本資産運用会社役職員は以下の環境方針を制定し、外部評価機関による認証・評価制度を積極的に活用することで、環境に配慮した投資運用を行っています。

- 環境法令・規則の遵守
- 省エネルギー対策の推進
- 環境負荷の低減

- ネットゼロへの挑戦
- 環境情報の公開
- 環境教育・啓発活動

環境リスク及び社会的リスクとリスク管理

環境リスクや社会的リスクへの対応として、運用委員会等やサステナビリティ推進委員会において運用資産の状況や社会環境の変化等について、適宜、情報共有を行うことにより、参加メンバーの認識を共通化し、必要に応じて施策をとりまとめ、柔軟かつ適切に対応します。

4 調達資金の管理

サステナビリティファイナンス、グリーンファイナンス、及びソーシャルファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産及びソーシャル適格資産の取得又はそれに要した借入金・投資法人債のリファイナンスに紐づいていることを確認の上、速やかに充当します。なお、各ファイナンスの残高が、下記適格負債額を上回らないよう管理します。万が一上回った場合は、未充当資金相当額を現金又は現金同等物で管理します。

（グリーン適格負債額）

各決算期末時点におけるグリーン適格資産の取得価格の合計額×総資産LTV
+ グリーン適格クライテリア に投じた金額の合計

（ソーシャル適格負債額）

各決算期末時点におけるソーシャル適格資産の取得価格の合計額×総資産LTV

5 レポーティング

(1) 資金調達状況のレポーティング

本投資法人のウェブサイトにおいて、調達資金の充当状況等を年次で開示する予定です。

(2) 環境改善効果等のレポーティング

ファイナンスの償還日・返済日が到来するまでの間、業務上可能な範囲で以下の指標を公表する予定です。

< グリーン適格クライテリア >

- ・グリーン適格資産の物件数及び認証
- ・グリーン適格資産の延床面積の総計
- ・グリーン適格資産（ただし本投資法人がエネルギー管理権限を有する物件に限る）のエネルギー消費量、水消費量、GHG排出量

< グリーン適格クライテリア >

- ・省エネルギー、環境改善に資する工事や設備等改修工事を実施した場合には、改善効果が見込まれる対象設備等の、改修前と改修後のエネルギー消費量、水消費量又はGHG排出量等の推定削減率（％）
- ・再生可能エネルギーに関連する設備を導入又は取得をした場合には、当該設備により期待される年間発電量

< ソーシャル適格クライテリア >

年に1回、以下のアウトプット指標、アウトカム指標及びインパクト指標を公表する予定です。

（アウトプット指標）

- ・建物及び賃貸借の概要

なお、オペレーターの承諾が得られない等の事情がある場合は非開示となります。

（アウトカム指標）

- ・ J-REITの資産規模とそのうちのヘルスケア施設の割合
- ・ 本投資法人のヘルスケア施設への投資額の推移
- ・ ヘルスケア施設を運営することによる便益を受け得る人数：入居者の状況・施設の概要（居室数、定員数、入居率等）
- ・ ヘルスケア施設にて提供されるサービス

（インパクト指標（定性目標））

- ・ 資本市場のニーズとヘルスケア施設オペレーターとのニーズを結び付けることで、優良なヘルスケア施設の供給促進と、社会性の高い資金の投資促進への貢献

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第39期（自2024年5月1日 至2024年10月31日） 2025年1月30日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年1月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2025年4月10日）現在までに補完すべき情報について、以下に記載のとおりです。また、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

なお、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本発行登録追補書類提出日現在においてもその判断に変更はありません。

1 資産の取得

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の資産を取得しました。

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
取得先	非開示(注2)
取得価格(注1)	1,780百万円
売買契約締結日	2025年3月27日
取得日	2025年3月31日

(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。

(注2) 取得先の下承を得られていないため非開示としています。

2 資産の譲渡

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本発行登録追補書類提出日現在までの間に、以下の資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しました。

物件名称	KDX東品川ビル
特定資産の種類	不動産信託受益権
譲渡先	非開示(注2)
譲渡予定価格(注1)	5,570百万円
売買契約締結日	2025年2月27日
譲渡予定日	2025年5月16日(注3)

物件名称	札幌白石配送センター
特定資産の種類	不動産信託受益権
譲渡先	非開示(注2)
譲渡予定価格(注1)	1,261百万円
売買契約締結日	2025年3月31日
譲渡予定日	2025年4月28日

(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。）について百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡先の下承を得られていないため非開示としています。

(注3) 本取引における信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）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、10%とされています。

3 自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づく自己投資口の取得を以下のとおり実施しました。また、投信法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口について、以下のとおり消却する予定です。

・自己投資口の取得の理由

本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断しました。

・取得に係る事項の内容

取得した投資口の総数	40,111口
投資口の取得価額の総額	5,999,914,600円
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2024年12月17日～2025年2月28日（約定日ベース）

・自己投資口の消却の内容

消却する投資口の総数	40,111口 （消却前の発行済投資口数の総口数に対する割合 1.0%）
消却予定日	2025年4月30日

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

KDX不動産投資法人 本店

（東京都千代田区内幸町二丁目1番6号）

株式会社東京証券取引所

（東京都中央区日本橋兜町2番1号）