

## 【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年6月17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 山本 晋

【連絡場所】 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

【電話番号】 03-5157-6010

【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）

## 1【提出理由】

KDX不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の主要な関係法人の異動が、2026年6月17日開催の本投資法人の役員会において決定され、また、運用に関する基本方針及び運用体制について、2026年6月17日付で以下のとおり変更が決定されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項、同条第2項第2号及び同項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

## 2【報告内容】

### （1）主要な関係法人の異動

異動があった主要な関係法人の名称、資本金の額及び関係業務の概要

（主要な関係法人となることが決定された法人）

（ア）名称

SMBC日興証券株式会社

（イ）資本金の額

1,350億円（2026年4月28日現在）

（ウ）関係業務の概要

本投資法人による自己の投資口の取得に関する事務（取引一任契約に基づく自己投資口の市場買付に関する事務）

異動の理由及びその年月日

（ア）異動の理由

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、取得し得る投資口の総数を50,000口（上限）、投資口の取得価額の総額を6,000,000,000円（上限）、取得期間を2026年6月18日から2026年9月30日までとする自己投資口の取得（以下「本自己投資口取得」といいます。）について決議し、併せて、本自己投資口取得のための市場買付に係る取引一任契約をSMBC日興証券株式会社との間で締結し、自己の投資口の取得に関する事務を委託することを決定しました。これに伴い、本投資法人の一般事務受託者に異動が生ずることとなったものです。

（イ）異動の年月日

2026年6月17日

なお、本自己投資口取得に係る買付期間の満了又は買付期間中に取得口数の上限若しくは取得価額総額の上限のいずれかに達した場合には、取引一任契約は終了し、以後、SMBC日興証券株式会社は一般事務受託者に該当しないこととなります。

### （2）本投資法人の運用に関する基本方針及び運用体制の変更

変更の理由

本投資法人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「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の他、ケネディクス・プライベート投資法人（以下「KPI」という。）の運用業務の受託も行っていきます。KPIは、オフィスビルを主たる投資対象としていますが、物流施設、商業施設、ホテル及び住宅等についても投資対象としているため、本投資法人と投資対象の一部が競合する関係にあります。本資産運用会社は、かかる本資産運用会社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、本資産運用会社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。

本資産運用会社は、本日開催の本資産運用会社の取締役会において、パイプライン会議規程における優先検討権順位に関して、ホテルにおける本投資法人の優先検討権を第2順位から第1順位に、小規模な居住用施設における本投資法人の優先検討権を第1順位から第2順位に変更する旨のパイプライン会議規程の変更を実施しました。これにより、本投資法人の運用に関する基本方針及び運用体制が以下のとおり変更されることになりました。

なお、上記の優先検討権の順位変更は、金利の上昇やインフレの進行に伴う運用コストの増加傾向を踏まえ、インフレ環境下においても継続的な収益成長が期待でき、ポートフォリオの更なる収益力向上の資するホテルへの投資に一層注力すること、及び、資産規模1兆2,000億円を超えるポートフォリオの状況を踏まえ、更なる資産規模の拡大と運用効率の観点から、一定規模以上の物件の取得の検討に注力することを目的として実施されるものです。当該優先検討権の変更により、小規模な居住用施設における本投資法人の優先検討権は第2順位となりますが、上記のとおり、居住用施設については、一定規模以上の物件の取得の検討に注力することが更なる資産規模の拡大と運用効率の向上に資すると考えられること、ホテルについては、新たに第1順位の優先検討権を有することになることを踏まえると、かかる変更は、全体として更なる本投資法人の運用戦略の実効性の向上に資するものと本投資法人は考えています。

#### 変更の内容についての概要

2026年1月29日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 KDXR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項 (八) 各投資法人間における利益相反の防止(優先検討権の概要)」の一部が、2026年6月17日付で以下のように変更されます。

なお、特に断らない限り、2026年1月29日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

## 第一部 ファンド情報

## 第1 ファンドの状況

## 1 投資法人の概況

## (4) 投資法人の機構

KDXR資産運用業務に係る投資運用の意思決定に関する事項

## (八) 各投資法人間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託することは禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、ケネディクス・プライベート投資法人の資産の運用業務の受託も行っていきます。

本投資法人は、不動産の用途を限定することなく、オフィスビル、居住用施設、商業施設、ヘルスケア施設、物流施設、宿泊施設その他様々な用途の不動産を投資対象としているため、ケネディクス・プライベート投資法人と投資対象の一部が競合する関係にあります（注）。

(注) 本投資法人は、本投資法人及びケネディクス・プライベート投資法人がそれぞれ取得検討対象とする物件タイプにつき競合する関係にあるものの、以下の「優先検討権」に関するルールに則り、東京23区に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積2,000㎡以上13,000㎡以下のオフィスビルが、東京23区以外に所在するオフィスビルについては一棟当たりの延床面積3,000㎡以上20,000㎡以下のオフィスビルが、原則として上場リート本部に優先検討権が付与されます。かかる延床面積の制限を鑑みれば、中規模オフィスビルのほとんどについては本投資法人に優先検討権が付与されることとなります。また、その他の投資対象についても、サービス施設並びに東京23区に所在する延床面積2,000㎡未満の居住用施設及び東京23区以外に所在する延床面積3,000㎡未満の居住用施設を除き、原則として上場リート本部に優先検討権が付与されることから、本投資法人が投資対象とする物件情報の取得について制約が生じる場合は限定的であると想定しています。

（中略）

## b. 優先検討権の順位

各本部の優先検討権の順位は、各物件の用途毎に以下のとおり定めています。

## i. オフィスビル(注1)

東京23区		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
2,000未満	私募リート本部	上場リート本部
2,000以上～13,000以下	上場リート本部	私募リート本部
13,000超	私募リート本部	上場リート本部

東京23区以外		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
3,000未満	私募リート本部	上場リート本部
3,000以上～20,000以下	上場リート本部	私募リート本部
20,000超	私募リート本部	上場リート本部

## ii. 居住用施設（注2）

## (i) 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	私募リート本部	上場リート本部
2,000以上	上場リート本部	私募リート本部

## (ii) 上記(i)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	私募リート本部	上場リート本部
3,000以上	上場リート本部	私募リート本部

## iii. 商業施設

商業施設(注3)		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	上場リート本部	私募リート本部

サービス施設(注4)		
一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	私募リート本部	上場リート本部

## iv. ホテル(注5)

一棟当たりの延床面積 (㎡)	第1順位	第2順位
全て	上場リート本部	私募リート本部

(後略)

## (3) 変更の年月日

2026年6月17日