

2026 年 10 月 29 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社内規程(上場リート本部運用ガイドライン)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、社内規程(上場リート本部運用ガイドライン)の変更(以下「本ガイドライン変更」といいます。)を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本ガイドライン変更の理由

KDXRが保有する中規模オフィスビル、商業施設及び物流施設については、複数の投資物件の運営管理業務を一元的に実施することにより効果的かつ効率的な運用を行うため、原則として、豊富な運営管理実績と幅広い業者ネットワークを有し、KDXRの視点に立った運営管理を遂行できるケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社(以下「KPD」といいます。)に対し、運営管理業務(以下「PM業務」といいます。)を委託しています。

KPDへ支払うPM業務委託報酬については、KFMの関係会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律上の利害関係人等及びKFM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するKPDとの取引において、報酬決定に関する恣意性を排除するとともに、個別物件ごとの特性や差異を踏まえつつ複数物件に係るPM業務の報酬水準の標準化を図る観点から、KFMの上場リート本部運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)において報酬テーブルを定めています。

今般、2023年11月の合併以降でのKDXRの運用物件の用途・規模の多様化や運用環境の変化に伴いPM業務の負担が増加していることに加え、近時のインフレを背景とした人件費その他各種コストの急激な上昇やKPDにおけるPM業務受託体制の強化もあり、KPDから当該報酬テーブルの見直しの要望があり、KPDとの協議を経て、PM業務の報酬テーブルの改定を目的として、運用ガイドラインを変更することとしました。

2. 本ガイドライン変更の主な内容

KPDに支払うPM業務委託報酬を以下のとおり変更します。

① 定期借家契約又は定期借地契約への切替手数料の新設

KDXRでは一部の保有物件において、今後の賃料改定の交渉機会の確保を目的として、新規テナントとの契約について定期借家契約又は定期借地契約の導入を推進しています。既存テナントとの賃貸借契約についても、契約更新等の機会を捉えて、普通借家契約又は普通借地契約から定期借家契約又は定期借地契約への切替を図っていく方針です。契約の切替に際しては既存テナントとの交渉が必要となり、相応の負担が生じることから、中規模オフィスビル、商業施設及び物流施設並びに商業施設及び物流施設の底地において、定期借家契約又は定期借地契約への切替に関する手数料を新設します。

新設
定期借家契約又は定期借地契約への切替手数料
切替後賃料の1ヵ月相当額 ※普通借家契約又は普通借地契約から定期借家契約又は定期借地契約への切替がなされた場合(切替後賃料と従前賃料との上下を問わないものとし、切替後賃料が切替前賃料を上回る場合でも、賃料増額手数料は適用されない。)

② 商業施設(マルチテナント型物件)に関する基本報酬の変更

商業施設のPM業務に関する現行の基本報酬は、PM業務の一部再委託(以下「サブPM」といいます。)を前提として、NOI(運営収入-運営支出)に連動して算定されるKPDへのNOI連動報酬と、再委託に係る費用実額(以下「サブPM委託費」といいます。)により構成されています。

もっとも、昨今の再委託候補先の減少やインフレによる人件費高騰により、特に多くの人員を必要とするマルチテナント型商業施設については、サブPM会社において必要人員の確保が難航する等によりサブPM会社の選定が難しい状況になりつつあることから、KPDでは、将来的に再委託を要しないPM業務の受託体制構築を見据えて、物件運営の効率化や商業施設運営ノウハウの拡大等を進めています。

こうした状況を受けて、マルチテナント型商業施設のPM業務に関する基本報酬を、再委託の有無にかかわらず、物件ごとのPM業務体制に応じた柔軟な適応が可能で、かつ物件のNOI(運営収入-運営支出)のみに連動する報酬体系に変更します。

商業施設(マルチテナント型物件)	
改定後 基本報酬	現行 基本報酬
(1) 巡回型 $(\text{運営収入}-\text{運営支出}) \times 4.0\%$ (2) 常駐型①(物件取得金額200億円未満) $(\text{運営収入}-\text{運営支出}) \times 8.0\%$ (3) 常駐型②(物件取得金額200億円以上) $(\text{運営収入}-\text{運営支出}) \times 8.5\%$ ※「常駐型」とは、KPD(サブPMへの再委託がされている場合にはサブPM)が現地に原則として商業施設の営業日に人員を配置して運営管理することが業務内容となっている物件をいい、「巡回型」とは、常駐型に該当しない物件をいう。	$(\text{運営収入}-\text{運営支出}) \times 1.1\% + \text{サブPM委託費}$

③ 物流施設に関する基本報酬の変更

物流施設については、テナント数が限定的で収支変動も比較的小さいことを前提として現行のPM業務の基本報酬を設定しているところ、KDXRでは、2023年11月の合併以降、マルチテナント型の大型物流施設「KDXロジスティクス恩田原」や、土地の一部に借地権が設定されている「KDXロジスティクス昭島Ⅰ」など、大規模なマルチテナント型物件や権利関係が複雑な物件を取得しており、今後においても同様の物件を取得する可能性があります。これに伴い、物件規模の拡大に伴う保守・修繕項目の増加や、テナントや関係者の増加に伴う交渉や調整事項の増加によるPM業務の負担の増加が見込まれることを考慮し、基本報酬の増額を行います。

物流施設	
改定後 基本報酬(年額)	現行 基本報酬(年額)
3.6百万円(月額30万円)	3百万円(月額25万円)

(注) 上記の基本報酬の改定は本ガイドライン変更後に取得する物件を対象とし、本ガイドライン変更時点における既存保有物件にかかる基本報酬の変更は行いません。

3. 本ガイドライン変更日

2026年11月1日

以 上

※KDXRのウェブサイト:<https://www.kdx-reit.com/>