

2025年4月10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 浅野 晃弘
問合せ先
上場リート本部 戦略企画責任者 長又 美智留
TEL: 03-5157-6010

投資法人債(グリーンボンド)の発行に関するお知らせ

KDX 不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2024年11月28日に開催した役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、本日、投資法人債(グリーンボンド)の発行を下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 投資法人債(グリーンボンド)の概要

- | | |
|-----------------|--|
| (1) 名称 | 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) 投資法人債の総額 | 金 23 億円 |
| (3) 債券の形式 | 本投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用を受け、投資法人債券は発行しません。 |
| (4) 払込金額 | 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円 |
| (5) 償還金額 | 各投資法人債の金額 100 円につき金 100 円 |
| (6) 利率 | 年 1.302% |
| (7) 各投資法人債の金額 | 金 1 億円 |
| (8) 募集方法 | 一般募集 |
| (9) 申込期間 | 2025年4月10日(木) |
| (10) 払込期日 | 2025年4月16日(水) |
| (11) 担保及び保証 | 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。 |
| (12) 償還方法及び償還期日 | 本投資法人債の元金は、2030年4月16日(火)にその総額を償還します。
なお、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。
本投資法人債を償還すべき日(以下「償還期日」といいます。)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り上げます。 |
| (13) 利払期日 | 2025年10月31日を第1回の支払期日とし、その後は、毎年4月末日及び10月末日並びに償還期日(利払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り上げます。) |

- (14) 取得格付 AA(株式会社日本格付研究所)
 (15) 財務上の特約 担保提供制限条項が付されています。
 (16) 振替機関 株式会社証券保管振替機構
 (17) 財務代理人、発行代理人 株式会社三菱 UFJ 銀行
 及び支払代理人
 (18) 引受証券会社 SMBC 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

2. 発行の目的及び理由

本投資法人は、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付けており、本投資法人債をグリーンボンドとして発行することにより、本投資法人のサステナビリティへの取組みを一層強化すると共に、ESG 投資に積極的な投資家層への投資機会の提供により、国内グリーンボンド市場の発展に寄与することが可能と考え、グリーンボンドの発行を決定しました。

なお、本投資法人債は、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所よりセカンドパーティ・オピニオンを取得している「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。)に則ったグリーンボンドとして発行されます。

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取概算額)

2,282 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

上記の差引手取概算額 2,282 百万円は、2025 年 4 月 30 日に、グリーン適格資産^(注 1)である 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(以下「本期限前返済」といいます。)^(注 2)。なお、本期限前返済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。

(注 1)「グリーン適格資産」とは、本フレームワーク上で規定されている以下のグリーン適格クライテリアのうち、グリーン適格クライテリア①に掲げるグリーンビルディングをいいます。

<グリーン適格クライテリア①>

種類	有効期間	適格ランク
DBJ Green Building 認証 ^(注 3)	認証取得日から 3 年	3 つ星以上
CASBEE 不動産評価認証 ^(注 4)	認証取得日から 5 年	B+ランク以上
BELS 評価 ^(注 5) (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

<グリーン適格クライテリア②>

- ・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①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

(注 2) 本期限前返済の対象となる借入金の内容は、以下のとおりです。なお、旧ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人については以下「旧 KDR」といいます。

シリーズ	借入先	借入金 残高 (百万円)	返済 金額 (百万円)	返済後 残高 (百万円)	借入 実行日	元本 返済期日	期限前返済 予定日
旧 KDR 29-D①	株式会社 三井住友銀行	1,050	1,050	0	2018 年 8 月 31 日	2027 年 2 月 28 日	2025 年 4 月 30 日
旧 KDR 29-D⑤	株式会社 みずほ銀行	250	250	0			
旧 KDR 84-C①	株式会社 三井住友銀行	1,200	1,200	0	2023 年 8 月 31 日	2026 年 8 月 31 日	

(注 3) 「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 4) 「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 5) 「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。

4. 本投資法人債発行及び本期限前返済実行後の有利子負債の状況(2025 年 4 月 30 日時点)

(単位:百万円)

区分	本投資法人債発行及び 本期限前返済実行前	本投資法人債発行及び 本期限前返済実行後	増減額
短期借入金 ^(注 1)	10,400	10,400	-
長期借入金 ^(注 2)	526,830	524,330	-2,500
借入金合計	537,230	534,730	-2,500
投資法人債	26,700	29,000	+2,300
借入金及び投資法人債の合計	563,930	563,730	-200

(注 1) 短期借入金とは借入実行日から元本弁済日までが 1 年以下の借入れをいいます。ただし、借入実行日から 1 年後の応当日が営業日以外の日に該当した場合で元本弁済日を当該翌営業日とし、1 年超となった借入れは、短期借入金に含みます。

(注 2) 長期借入金とは借入実行日から元本弁済日までが 1 年超の借入れをいいます。

5. その他

本投資法人債の発行及び償還等に関わるリスクにつきましては、有価証券報告書(2025 年 1 月 30 日提出)に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

【ご参考】

本投資法人債発行については、関東財務局長に対し、本日付で発行登録追補書類を提出しています。

以上

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