

2026 年 9 月 24 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

2026 年 10 月期及び 2027 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

KDX不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2026 年 6 月 17 日付「2026 年 4 月期 決算短信(REIT)」にて公表した 2026 年 10 月期(2026 年 5 月 1 日～2026 年 10 月 31 日)及び 2027 年 4 月期(2026 年 11 月 1 日～2027 年 4 月 30 日)の運用状況の予想及び分配金の予想について、下記のとおり修正することとしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2026 年 10 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期 純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含ま ない) 円	1口当たり 利益超過 分配金 円	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む) 円
	百万円	百万円	百万円	百万円			
前回発表予想 (A)	40,098	19,109	15,865	15,864	4,227	—	4,227
今回修正予想 (B)	40,274	19,041	15,717	15,716	4,268	—	4,268
増減額 (B)－(A)	175	△67	△148	△148	41	—	41
増減率	0.4%	△0.4%	△0.9%	△0.9%	1.0%	—	1.0%

2026 年 10 月期: 予想期末発行済投資口の総口数 4,000,866 口^(注1)

(注1) 2026 年 5 月 1 日現在の 4,039,198 口から、本日付「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」で公表した自己投資口 38,332 口の消却を行うことを前提としています。

(注2) 2026 年 10 月期の 1 口当たり分配金は当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩額 1,359 百万円を加えた金額を予想期末発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注3) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて、比率については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

2. 2027 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正

	営業収益 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期 純利益 百万円	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金は含ま ない) 円	1口当たり 利益超過 分配金 円	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む) 円
前回発表予想 (A)	39,906	19,403	16,076	16,075	4,227	—	4,227
今回修正予想 (B)	41,408	20,614	16,532	16,531	4,440	—	4,440
増減額 (B)－(A)	1,502	1,211	455	455	213	—	213
増減率	3.8%	6.2%	2.8%	2.8%	5.0%	—	5.0%

2027 年 4 月期: 予想期末発行済投資口の総口数 4,000,866 口^(注1)

(注1) 2026 年 5 月 1 日現在の 4,039,198 口から、本日付「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」で公表した自己投資口 38,332 口の消却を行うことを前提としています。

(注2) 2027 年 4 月期の 1 口当たり分配金は当期純利益に一時差異等調整積立金及び圧縮積立金の取崩額 1,232 百万円を加えた金額を予想期末発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注3) 円単位で表示している金額は円未満を、百万円単位で表示している金額は百万円未満を、それぞれ切り捨てて、比率については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

3. 修正及び公表の理由

2026 年 6 月 25 日付「国内不動産信託受益権の取得(居住用施設 1 物件、物流施設 1 物件)及び譲渡(商業施設(底地)2 物件)に関するお知らせ」、2026 年 8 月 27 日付「国内不動産信託受益権の取得(KDX ロジスティクス札幌清田(底地))及び譲渡(プリマハム近畿センター)に関するお知らせ」及び本日付「国内不動産信託受益権の取得(オフィスビル 1 物件、居住用施設 4 物件、宿泊施設 2 物件)及び譲渡(ヘルスケア施設 1 物件)」で公表のとおり、新たに取得した資産又は取得を予定する資産によって賃貸収益が大幅に増加するとともに、2027 年 4 月期においては資産の譲渡に伴う不動産等売却益が計上される見込みです。さらに、本日付「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」で記載したとおり、自己投資口の消却により発行済投資口の総口数の減少による 1 口当たり分配金の押上げ効果も見込まれることから、金利上昇による調達コスト増加を考慮しても、本投資法人が 2026 年 6 月 17 日付「2026 年 4 月期 決算短信(REIT)」で公表した 2027 年 4 月期の 1 口当たり分配金の予想額において 5%以上の差異が生じる見通しとなったため、2027 年 4 月期の運用状況の予想及び分配金の予想の修正を行うものです。

併せて、2026 年 10 月期についても、資産入替や発行済投資口の総口数の減少及び調達コスト増加による影響に加え、保有物件の内部成長の進捗等を反映した運用状況の予想及び分配金の予想の修正を行いました。

以 上

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

【別紙】

2026年10月期(第43期)及び2027年4月期(第44期)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・2026年10月期(第43期):2026年 5月 1日～2026年10月31日(184日) ・2027年 4月期(第44期):2026年11月 1日～2027年 4月30日(181日)
運用資産	・本書の日付現在で本投資法人が保有している不動産及び不動産信託受益権の346物件に加え、2026年6月8日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(ライフ高殿店(底地))」、2026年6月25日付公表の「国内不動産信託受益権の取得(居住用施設1物件、物流施設1物件)及び譲渡(商業施設(底地)2物件)に関するお知らせ」、2026年8月27日付公表の「国内不動産信託受益権の取得(KDXロジスティクス札幌清田(底地))及び譲渡(プリマハム近畿センター)に関するお知らせ及び2026年9月24日付公表の「国内不動産信託受益権の取得(オフィスビル1物件、居住用施設4物件、宿泊施設2物件)及び譲渡(ヘルスケア施設1物件)に関するお知らせ」に記載のとおり以下の資産の取得及び譲渡を除き、2027年4月期(第44期)までの間に、運用資産の異動がないことを前提としています。 - 取得予定資産は、以下のとおりです。 2026年10月1日予定:TCS-HD横浜ビル、イビススタイルズ東京ベイ、BEB5沖縄瀬良垣 2026年11月2日予定:プレジオさくら夙川、プレジオ梅田、プレジオ帝塚山、プレジオ長田 - 譲渡予定資産は、以下のとおりです。 2026年10月23日予定:天 2026年11月2日予定:アクロスプラザ浦安東野(底地)、西友楽市守谷店(底地) 2026年12月1日予定:ライフ高殿店(底地) 2027年3月29日予定:プリマハム近畿センター ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益は、本投資法人が保有している運用資産に関する契約の締結又は解約等の情報をもとに、過去の実績に基づく季節的要因等の変動要素や昨今の不動産市況を考慮した上で算出しています。 ・2026年11月2日付のアクロスプラザ浦安東野(底地)及び西友楽市守谷店(底地)の譲渡、2026年12月1日付のライフ高殿店(底地)の譲渡、並びに2027年3月29日付のプリマハム近畿センターの譲渡により発生予定の不動産等売却益として、2027年4月期(第44期)に923百万円を計上することを見込んでいます。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値を基準として季節的要因を含む費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理委託費(建物管理費等)については、2026年10月期(第43期)に3,281百万円、2027年4月期(第44期)に3,347百万円を想定しています。 ・公租公課(固定資産税・都市計画税等)については、2026年10月期(第43期)に3,201百万円、2027年4月期(第44期)に3,205百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2026年10月期(第43期)に5,328百万円、2027年4月期(第44期)に5,431百万円を想定しています。 ・修繕費については、2026年10月期(第43期)に1,138百万円、2027年4月期(第44期)に1,094百万円を想定しています。なお、修繕費に関しては、物件ごとに、本資産運用会社の修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・2026年10月23日付の天の譲渡により発生予定の不動産等売却損として、2026年10月期(第43期)に155百万円を計上することを見込んでいます。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。
営業外費用	・支払利息等(融資関連費用等を含みます。)は、2026年10月期(第43期)に3,433百万円、2027年4月期(第44期)に4,176百万円を想定しています。
特別損益	・特別損益については見込んでおりません。
借入金及び投資法人債	・2026年9月24日現在において、559,390百万円の借入金残高及び26,700百万円の投資法人債発行残高があります。 ・2026年9月24日現在の借入金のうち、2026年10月期(第43期)において返済期限が到来する借入金は32,400百万円、2027年4月期(第44期)において返済期限が到来する借入金は75,970百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2026年9月24日現在の投資法人債のうち、2026年10月期(第43期)において償還期限の到来する投資法人債は1,000百万円ありますが、投資法人債の発行又は借入金等で調達した資金にて全額償還することを前提としています。

項目	前提条件
	・2026年10月1日付取得予定資産、2026年11月2日付取得予定資産の取得資金の一部として、それぞれ2026年10月に24,000百万円、2026年11月に10,000百万円を借入れることを前提としています。
発行済投資口の総口数	・発行済投資口の総口数については、2026年5月1日現在の発行済投資口の総口数4,039,198口から、2026年9月24日付公表の「自己投資口の消却に係る事項の決定に関するお知らせ」に記載のとおり2026年10月30日付で自己投資口38,332口の消却を行うことを前提としています。 ・上記以外に2027年4月期(第44期)末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2026年10月期(第43期)については、当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩高1,359百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 ・2027年4月期(第44期)については、当期純利益に一時差異等調整積立金および圧縮積立金の取崩高1,232百万円を加算した金額を分配することを前提としています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。