



KENEDIX  
ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス・オフィス投資法人 第27期(2018年10月期)決算説明会資料

2018年12月13日

証券コード：8972



ケネディクス不動産投資顧問株式会社

# 目次

Section 1	運用ハイライト／第28期(19/4期)以降の取組み	P. 2
Section 2	第27期(18/10期)決算及び 第28期(19/4期)・第29期(19/10期)収益予想の概要	P. 8
Section 3	ポータルフォリオの概要	P. 12
Section 4	外部成長	P. 15
Section 5	内部成長	P. 19
Section 6	財務戦略	P. 30
Appendix	補足資料・データ集	P. 34

## Section 1

---

運用ハイライト／第28期(19/4期)以降の取組み

# 第27期(18/10期)運用ハイライト

第27期(18/10期)  
1口当たり分配金(実績)

**13,458円**

前期比 **+3.8%**  
当初予想比 **+2.0%**

## 外部成長

資産規模  
**4,208億円**

相互売買を通じた  
厳選投資を実施

第27期・第28期  
不動産等売却益  
**10.9億円**

フレーム神南坂  
とKDX浜松町第2  
ビルを売却

ポートフォリオ  
償却後NOI利回り  
**3.6%**

継続的な資産入替に  
よる収益性の向上

## 内部成長

稼働率  
**99.1%**

旺盛なテナント需要  
により高稼働を維持

テナント入替時  
単価上昇件数割合  
**69.8%**

退去率は上昇も  
埋め戻しは好調

増賃実績  
(5期累計額)  
**3,340万円**

積極的な増賃交渉に  
より着実に積み上げる

## 財務戦略

有利子負債  
平均金利  
**1.06%**

借換により金利  
コストを削減

有利子負債比率  
**41.9%**

3年半ぶりの公募  
増資により引下げ

取得余力  
(LTV45%上限)  
**約250億円**

厳選投資を見据えた  
機動性を確保

## 第28期(19/4期)以降の取組み

第28期(19/4期)

1口当たり分配金(予想)

**13,620円**

第27期比

+1.2%

当初予想比

+3.2%

### 外部成長

- 取得余力を活用した厳選投資
- 継続的な資産入替によるポートフォリオの質の向上
- 働き方改革や情報通信技術の進化等によるオフィス立地の変化への対応

### 内部成長

- 高い稼働率の維持とテナント入替による賃料単価の継続的な上昇
- 積極的な賃料増額交渉によるレントギャップの縮小
- バリューアップ工事による物件収益力の向上とエネルギーコストの削減

### 財務戦略

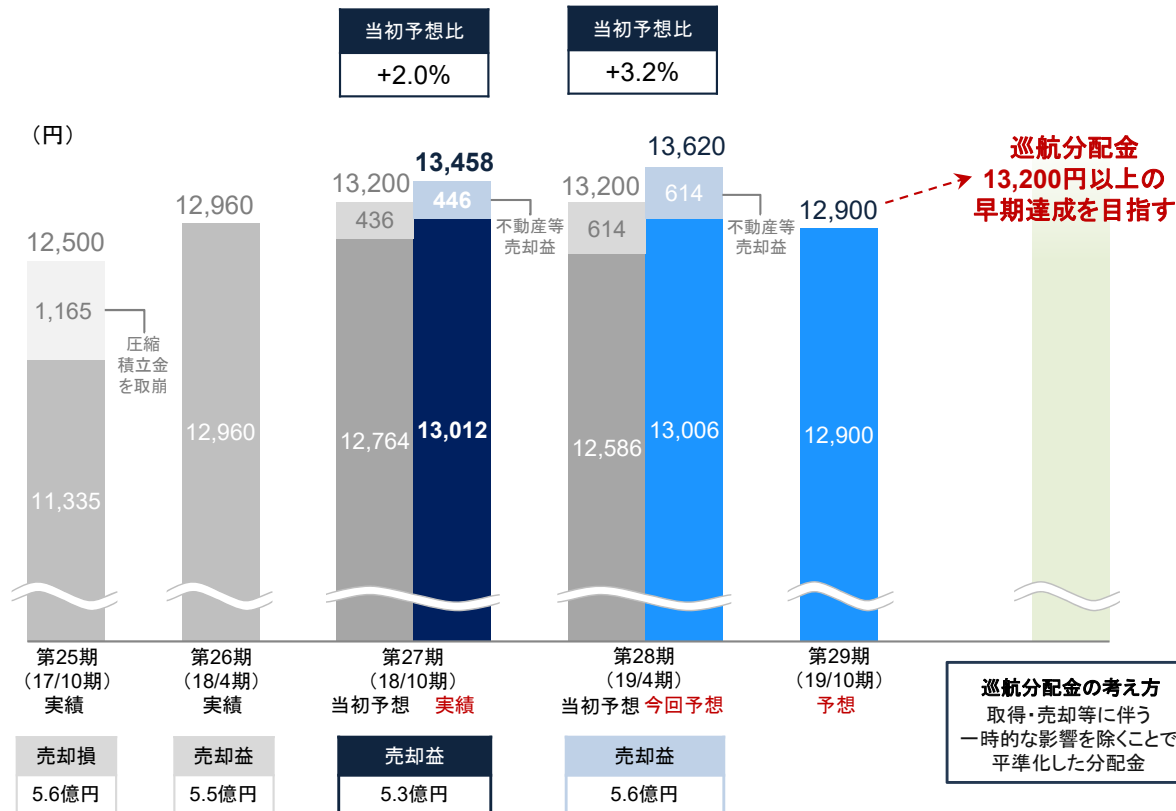
- 借換えによる金利コストの継続的な削減
- 資金調達手段の多様化の検討
- LTV45%を目途とした保守的な財務運営を継続

# 分配金と圧縮積立金の推移

第27期(18/10期)は年率7.7%増の分配金を実現し、圧縮積立金を2,475百万円まで積上げる  
 今後は巡航分配金13,200円以上の早期達成を目指す

## 1口当たり分配金の推移(注1)

・圧縮積立金繰入額を据置き、第27期(18/10期)・第28期(19/4期)分配金共に当初予想水準を上回る

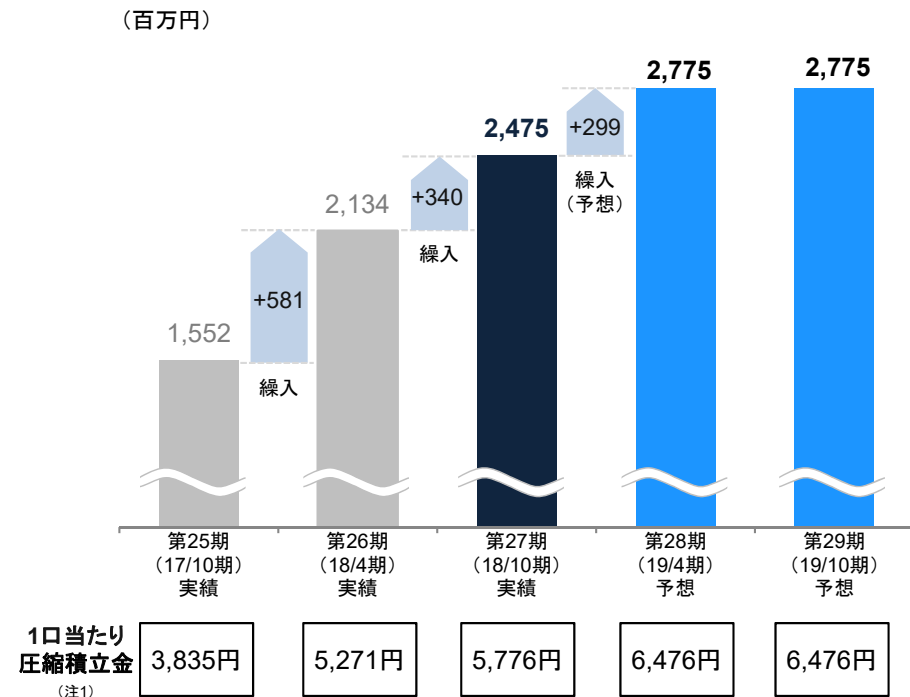


## 圧縮積立金総額の推移(注2)

・1口当たり圧縮積立金額はJ-REITの中でも高水準

**圧縮積立金の活用方針**

- ・一時的な収入減少や費用発生等への対応
- ・成長投資に伴う一時的な分配金減少への対応
- ・期中増資における分配金希薄化への対応



注1: 2018年5月の公募増資(その後の第三者割当増資を含む)により、発行済投資口数は第26期(18/4期)末迄の404,885口から、第27期(18/10期)末には428,510口に増加しています。以下、本資料において同様です。  
 各1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数を用いて算出しています。

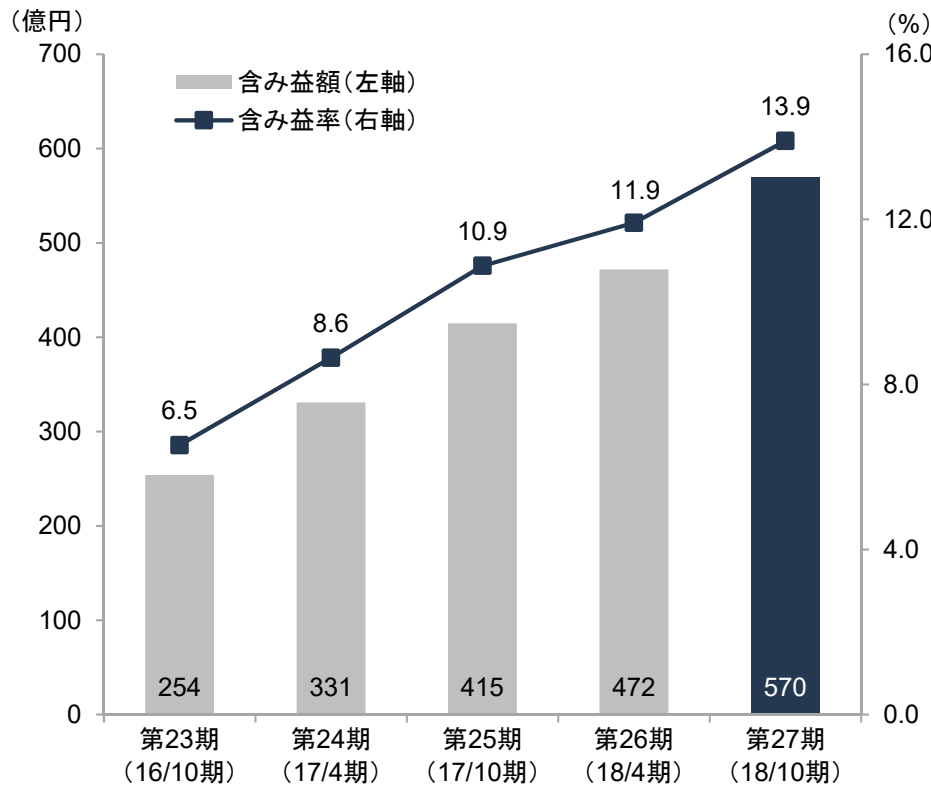
注2: 圧縮積立金総額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算した金額を記載しています。 5

# ポートフォリオの含み益と1口当たりNAVの推移

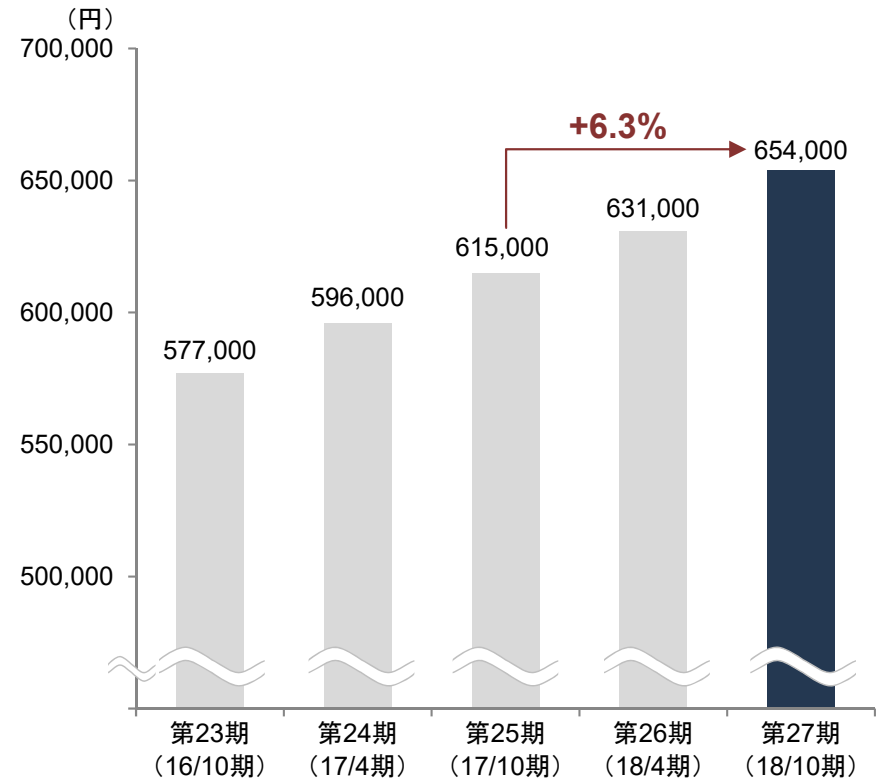
鑑定評価額の上昇と継続的な資産入替により含み益は570億円まで拡大  
1口当たりNAVは過去1年間で6.3%の成長

## ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移(注1)

・第27期(18/10期)末含み益額・含み益率は共に上場来最高水準



## 1口当たり純資産価格 (NAV) の推移(注2)



注1: ポートフォリオの含み益額は、各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み益率は期末の含み益額を期末の帳簿価額で除して算出しています(小数点第2位以下四捨五入)。

注2: 1口当たり純資産価格 (NAV) については、分配金控除後の数値を千円未満を切り捨てて記載しています。

Memo



## Section 2

---

第27期(18/10期)決算及び

第28期(19/4期)・第29期(19/10期)収益予想の概要

# 第27期(18/10期)決算の概要

資産入替物件の収益寄与を主要因とする賃貸NOIの増加により増収増益となる  
前期に引続き売却益を計上し、増配と圧縮積立金の積上げにつなげる

## 第27期(18/10期)実績

(単位:百万円)

	第26期 (18/4期) 実績	第27期 (18/10期) 予想 (2018年 6月15日開示)	第27期 (18/10期) 実績	第27期実績 第26期実績 比較 増減金額	第27期実績 第27期予想 比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
営業収益	14,823	15,334	15,420	① +597	① +86
営業費用	7,974	8,279	8,271	② +296	-7
営業利益	6,848	7,054	7,148	+300	+93
経常利益	5,829	5,998	6,109	+279	② +110
当期純利益	5,828	5,997	6,107	+279	+110
1口当たり分配金(円)	12,960	13,200	13,458	+498	+258
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	+581	+340	+340	-	-
不動産等売却損益	550	527	532	③ -17	+4
賃貸NOI	9,539	10,002	10,055	+515	+52
支払利息等	983	1,012	998	+14	② -14

## 第26期(18/4期)実績との比較(詳細はP.35に記載)

① 営業収益の増加	+597百万円
既存物件の増収	+33百万円
第26期以降の資産入替による増収	+345百万円
季節要因等による水道光熱費収入の増加	+176百万円
② 営業費用の増加	+296百万円
公租公課の増加	+76百万円
季節要因等による水道光熱費の増加	+138百万円
修繕費の減少	-198百万円
資産運用報酬の増加	+175百万円
③ 不動産等売却益の計上と剥落	-17百万円

## 第27期(18/10期)予想との比較(詳細はP.35に記載)

① 営業収益の増加	+86百万円
受取配当金の増加	+26百万円
解約違約金の計上(銀座四丁目タワー等)	+19百万円
千里LSCビル ホール運営収入の増加	+18百万円
② 支払利息等の削減	-14百万円

# 第28期(19/4期)・第29期(19/10期)収益予想

第28期(19/4期)も売却益の計上を想定し、増配と圧縮積立金の積上げを継続する見込み  
第29期(19/10期)は売却益・固都税効果等一時的な増益要因が剥落する見込み

## 第28期(19/4期)・第29期(19/10期)予想

(単位:百万円)

	第27期 (18/10期) 実績	第28期 (19/4期) 予想	第29期 (19/10期) 予想	第28期予想 第27期実績 比較 増減金額 B-A	第29期予想 第28期予想 比較 増減金額 C-B
	A	B	C		
営業収益	15,420	15,246	14,739	① -173	① -507
営業費用	8,271	8,099	8,193	② -172	② +93
営業利益	7,148	7,147	6,546	-0	-601
経常利益	6,109	6,137	5,529	+28	-608
当期純利益	6,107	6,136	5,527	+28	-608
1口当たり分配金(円)	13,458	13,620	12,900	+162	-720
圧縮積立金 繰入額(+) 取崩額(-)	+340	+299	-	-	-
不動産等売却損益	532	563	-	③ +30	① -563
賃貸NOI	10,055	10,073	9,999	+18	③ -74
支払利息等	998	974	1,003	-23	+29

## 第27期(18/10期)実績と第28期(19/4期)予想との比較 (詳細はP.36に記載)

① 営業収益の減少	-173百万円
既存物件の増収	+29百万円
季節要因等による水道光熱費収入の減少	-131百万円
解約違約金等 一時的収入の剥落	-57百万円
② 営業費用の減少	-172百万円
修繕費の減少	-146百万円
季節要因等による水道光熱費の減少	-78百万円
③ 不動産等売却益の計上と剥落	+30百万円

## 第28期(19/4期)予想と第29期(19/10期)予想との比較 (詳細はP.36に記載)

① 不動産等売却益の剥落	-563百万円
② 季節要因等による水道光熱費の増加	+109百万円
③ 賃貸NOIの減少	-74百万円
第26期・第27期取得物件の固都税効果剥落	-42百万円

固都税効果とは、取得物件の初年度の固定資産税等相当額について、費用に計上されず当該不動産等の取得原価に算入されることにより、取得初年度に限り、当該相当額分の収益が一時的に増加する効果

Memo

## Section 3

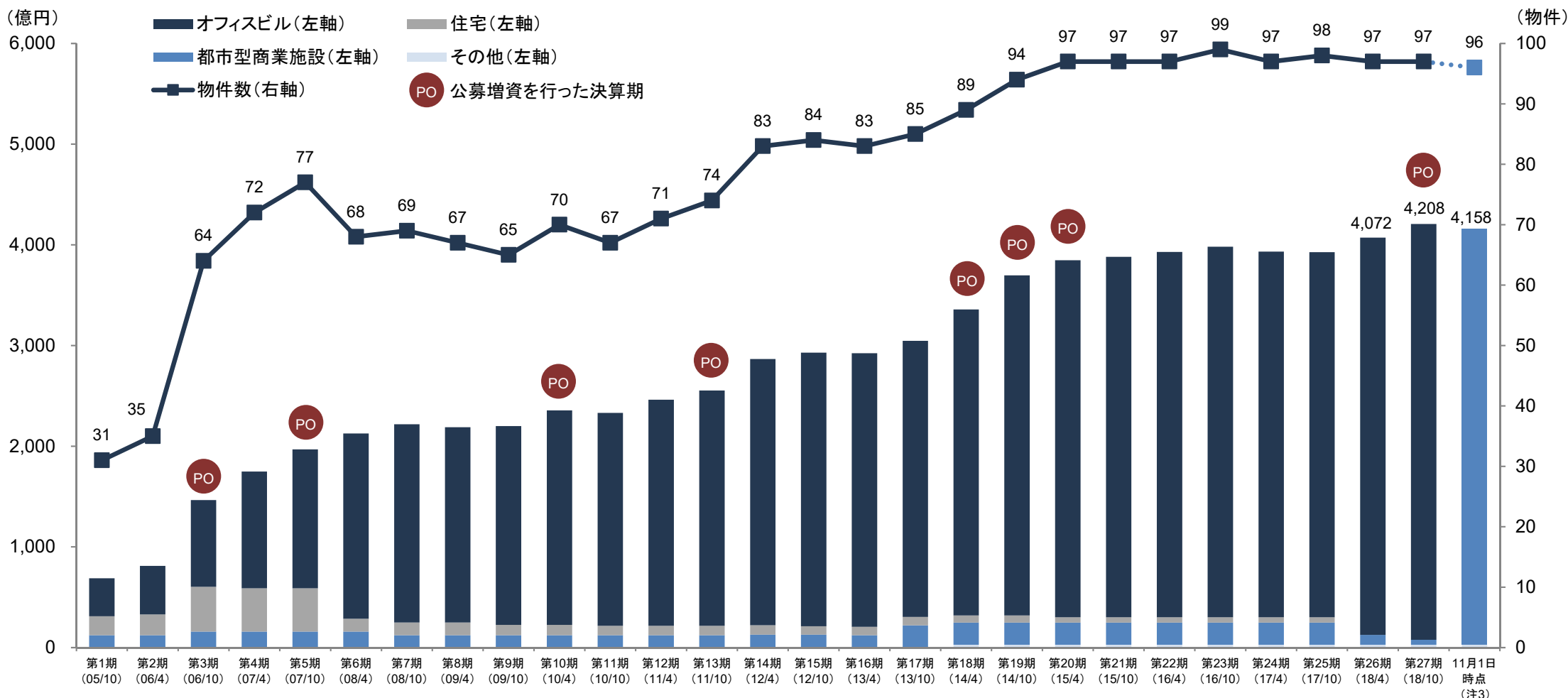
---

### ポートフォリオの概要

# 資産規模及び保有物件数の推移

不動産売買市場の動向を見据えながら、厳選投資と資産入替を継続する方針  
 資産規模は3年半ぶりとなる公募増資と戦略的な資産入替を経て4,158億円に拡大

■ 資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注1)(注2)



注1:金額及び物件数は各期末時点での数値です。また、金額は億円未満を切り捨てて表示しています。

以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

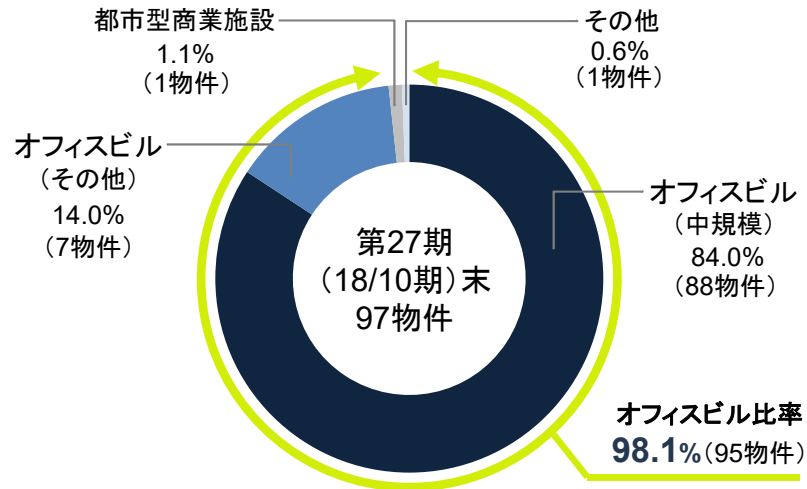
注2:2017年12月1日付本資産運用会社のオフィス・リート本部運用ガイドラインの変更により、第26期(18/4期)から保有資産の用途区分を変更しています。以下、本資料において同様です。

注3:2018年11月1日付でフレーム神南坂(準共有持分51.0%)を売却したことにより、第27期(18/10期)末取得価格総額から当該持分の取得価格相当額を差し引いて記載しています。

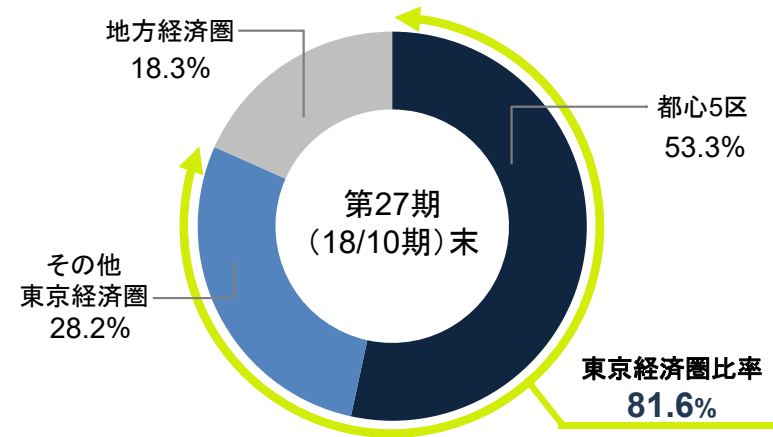
# ポートフォリオの分散状況

中規模オフィスビル中心のテナント分散の進んだポートフォリオ  
東京経済圏への投資比率は80%を目途に維持する方針

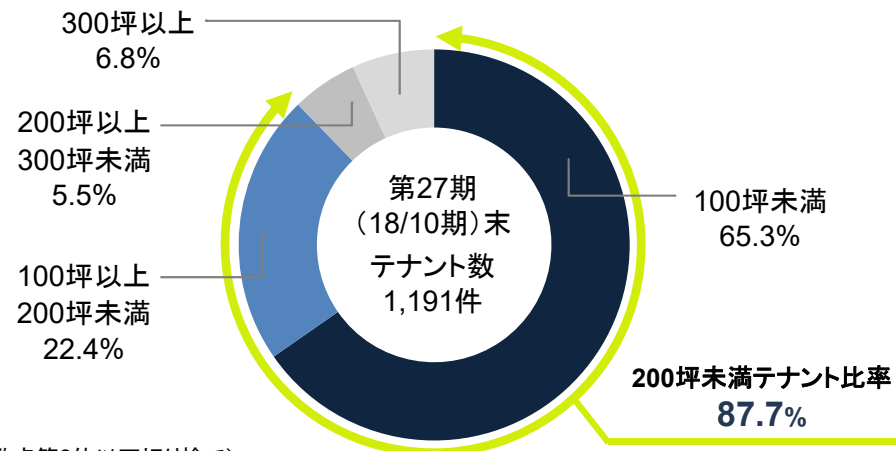
## 用途別投資割合 (注1)



## 地域別投資割合 (注2)



## 賃貸面積別分散状況 (注3)



注1: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

注2: 取得価格総額に対する地域別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

注3: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては名寄せをせず、物件ごとに1テナントとして算出しています。

## Section 4

---

### 外部成長



# 第27期(18/10期)資産入替について

公募増資により取得資金を確保し、国内一般事業会社グループとの相互売買取引を完了  
売却益を2期にわたって計上し、分配金の底上げと圧縮積立金の増加に資する取引となる

## 資産入替の概要

### 取得

CROSS PLACE 浜松町



### 売却

KDX浜松町第2ビル

フレーム神南坂



取得価格	20,700百万円
鑑定評価額	22,400百万円 (2018年10月31日時点)
NOI利回り (実績)(注1)	4.1%
償却後NOI 利回り(実績)(注2)	3.4%
鑑定NOI 利回り(注3)	3.9%
取得日	2018年7月2日
建築時期	2015年2月
稼働率	100% (2018年10月31日時点)

売却価格 合計	12,550百万円	
鑑定評価額	2,200百万円 (2018年4月30日時点)	11,100百万円(注3)
NOI利回り (実績)(注1)	4.1%	
償却後NOI 利回り(実績)(注1)	3.0%	
売却価格 NOI利回り(注4)	3.9%	
売却日	2018年7月2日	2018年11月1日 (準共有持分49.0%) 2018年11月1日 (準共有持分51.0%)
建築時期	1992年4月	2005年3月
稼働率	100% (2018年7月2日時点)	100% (2018年10月31日時点)

## 資産入替の背景・効果

- 相対取引により、都心の築浅・優良物件である「CROSS PLACE 浜松町」を鑑定評価額を大きく下回る価格にて取得
- 駅近ながら視認性が低く、比較的小規模かつ築古の「KDX浜松町第2ビル」と、深夜営業の飲食等店舗が2割以上を占める「フレーム神南坂」の売却により、第27期及び第28期に売却益を計上
- 本資産入替により、償却後NOIの増大とポートフォリオ平均築年数の低下を実現



注1: 取得物件の実績NOIは、取得初年度の固定資産税・都市計画税の賦課があるものとして計算したものを年換算しています。売却物件の実績NOIについては、第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の実績NOIの合計額です。各NOI利回り(実績)は、各実績NOI(合計)を取得価格(合計)で除して算出しています。

注2: 償却後NOI利回り(実績): 各実績NOIから減価償却費を控除したものを償却後NOI(実績)とし、償却後NOI(実績)(合計)を取得価格(合計)で除して算出しています。

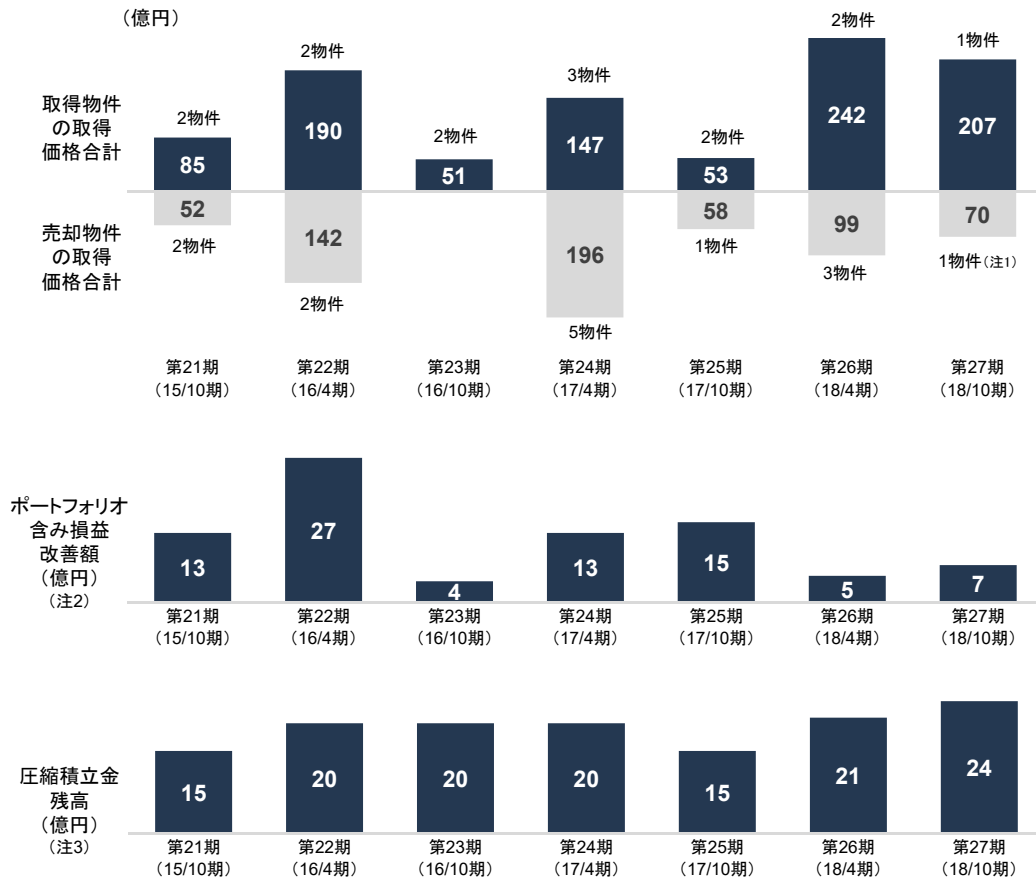
注3: 鑑定NOI利回り: 2018年10月31日時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。

注4: 売却価格NOI利回り: 実績NOI(合計)を売却価格(合計)で除しています。

# 第21期(15/10期)以降の資産入替の実績とその効果について

厳選投資による戦略的な資産入替を継続し、ポートフォリオの収益性及び質の向上を実現  
含み損益の改善額は累計で87億円、償却後NOI利回りは0.3%の改善となる

## 物件取得・売却の実績



## 第21期～第27期にかけての資産入替の効果

項目	第20期 (15/4期)末	第21期(15/10期)～ 第27期(18/10期)		第27期 (18/10期)末	ポートフォリオ 成長
		取得	売却		
物件数・ 資産規模 (注1)	97物件 3,850億円	14物件 977億円	14物件 619億円	97物件 4,208億円	- +357億円
ポートフォリオ NOI利回り (注4)	4.5%	4.0%	3.9%	4.8%	+0.3%
ポートフォリオ 償却後NOI 利回り(注4)	3.3%	3.3%	3.0%	3.6%	+0.3%
圧縮積立金残高 (注3)	11億円	-	+13億円	24億円	+13億円

注1: フレーム神南坂については第27期(18/10期)末現在、準共有持分51%を保有しているため、第27期(18/10期)の売却物件数には含まれていません。但し、第27期(18/10期)における売却物件の取得価格合計においては、2018年7月2日に売却した準共有持分49.0%相当額を含めて算出しています。

注2: 取得物件については第27期(18/10期)末時点の鑑定評価額と取得価格との差を含み益とし、売却物件の売却時鑑定評価額と売却時帳簿価額との差がプラスになる場合には取得物件の含み益から減算、マイナスの場合には加算して、取得・売却が行われた決算期毎に集計した金額をポートフォリオ含み損益改善額として記載しています。

注3: 圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。

注4: 第20期末(15/4期)末及び第27期末(18/10期)末のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、当該期実績を基にP.40に記載する注4に従い算出しています。また、第21期(15/10期)～第27(18/10期)にかけての取得物件のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、上記算出方法に従い、対象となる取得物件の第27期(18/10期)実績を基に各利回りを算出しています。売却物件の各利回りについては、売却日の属する決算期の前期及び前々期における実績NOI及び償却後NOIの合計を取得価格の合計で除して算出しており、フレーム神南坂の準共有持分49.0%の売却も含めて計算しています。



# 本投資法人による資産入替実績

## 複数のデベロッパー等との相互売買

デベロッパー等の物件取得ニーズ等を捉え、相対取引による相互売買を通じた都心の優良物件の取得実績を積み上げる

取得物件	売却物件	取得物件	売却物件	取得物件	売却物件	取得物件	売却物件
 <p>KDX 虎ノ門一丁目ビル</p>	 <p>KDX 虎ノ門ビル 虎ノ門東洋ビル</p>	 <p>アーク森ビル (区分所有)</p>	 <p>ビュレックス 虎ノ門</p>	 <p>KDX 西新橋ビル</p>	 <p>KDX 日本橋 兜町ビル</p>	 <p>CROSS PLACE 浜松町</p>	 <p>KDX 浜松町 第2ビル フレーム 神南坂</p>
 <p>2016年3月 日本土地 建物㈱</p>		 <p>2016年12月 森ビル㈱</p>		 <p>2017年2月 平和 不動産㈱</p>		 <p>2018年7月・11月 国内一般事業会社 グループ</p>	
<p>築古の2物件を売却し、築浅・ハイスペックな物件を取得することにより、平均築年数低下等のポートフォリオの質向上を実現</p>		<p>知名度が高く競争力を有する、賃料固定型マスターリースの物件を取得することにより、収益の安定性確保とNOIの増大を図る</p>		<p>将来的な収益性低下リスクが懸念される物件を売却、新駅設置等で競争力の向上が見込める物件を取得することにより、収益性の向上を図る</p>		<p>比較的小規模かつ築古のオフィスビルと都市型商業施設を売却し、都心の築浅・優良物件を取得することにより、償却後NOIの増大等を目指す</p>	

## 特定エリアにおける資産入替

将来的な物件競争力を見極め、立地や築年数、収益性や含み損益の改善を目的とした特定エリア内での資産入替を実施



●: 取得物件  
●: 売却物件  
●: 保有物件(既存)

取得物件	売却物件
 <p>三菱重工横浜ビル (準共有持分)</p>	 <p>JNビル</p>
 <p>KDX 新横浜 381ビル</p>	 <p>KDX 新横浜 214ビル</p>
<p>2017年12月</p>	<p>2018年1月</p>

資産入替

「新横浜」からオフィス立地として評価が高まっていると考える「みなとみらい21」、官公庁施設が集積する「関内」への資産入替を行い、横浜エリアのポートフォリオを再構築

取得物件	売却物件
 <p>KDX 渋谷 南平台ビル</p>	 <p>KDX 池尻 大橋ビル</p>
<p>2017年8月</p>	<p>2017年12月</p>

資産入替

立地改善を目的に、渋谷駅から離れた低収益・含み損物件を相対的に高い価格で売却し、駅から徒歩圏の物件を割安に取得



●: 取得物件  
●: 売却物件

## Section 5

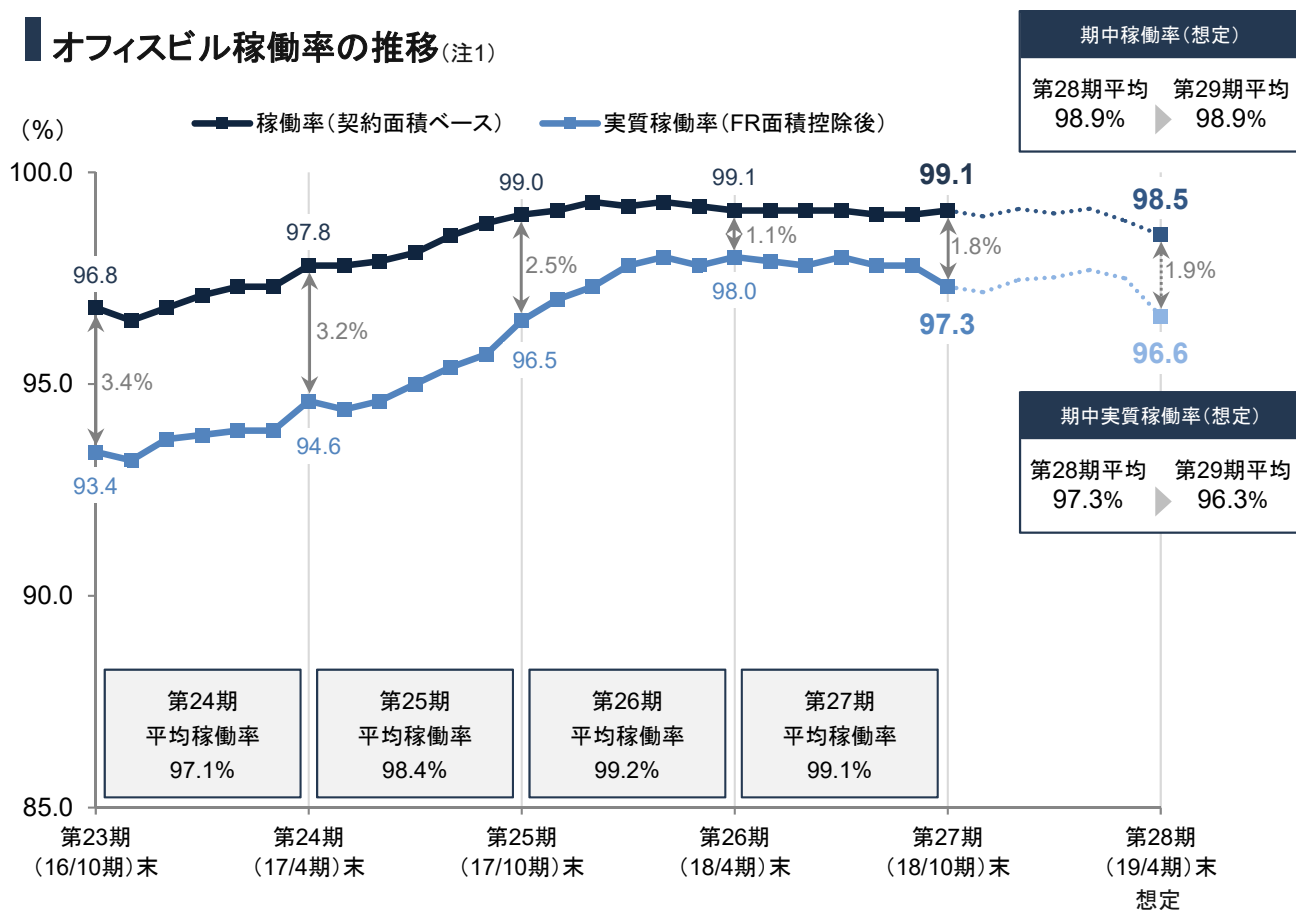
---

### 内部成長

# オフィスの稼働率と退去率の推移

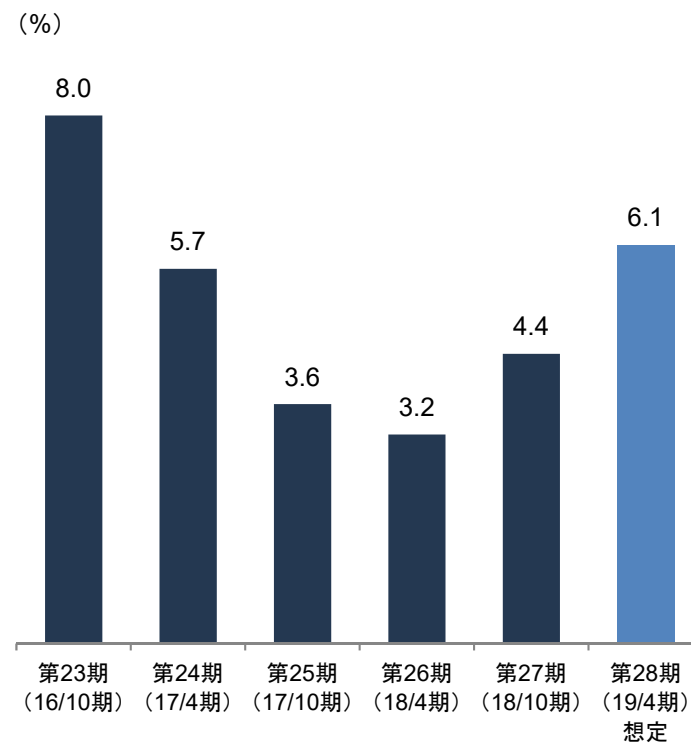
旺盛なテナント需要を背景に、稼働率は引き続き高水準で推移  
退去率は上昇傾向も、テナント入替による賃料単価上昇の機会を窺う

## オフィスビル稼働率の推移(注1)



## オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)

・実績・想定共に大口テナント(解約面積1,000坪超)の退去は無し



注1: 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(FR面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均(実質)稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点(実質)稼働率の単純平均です。なお、第28期(19/4期)と第29期(19/10期)の期中平均(実質)稼働率は、収益予想の前提としている数値を記載しています。

注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第28期(19/4期)想定退去率は、2018年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

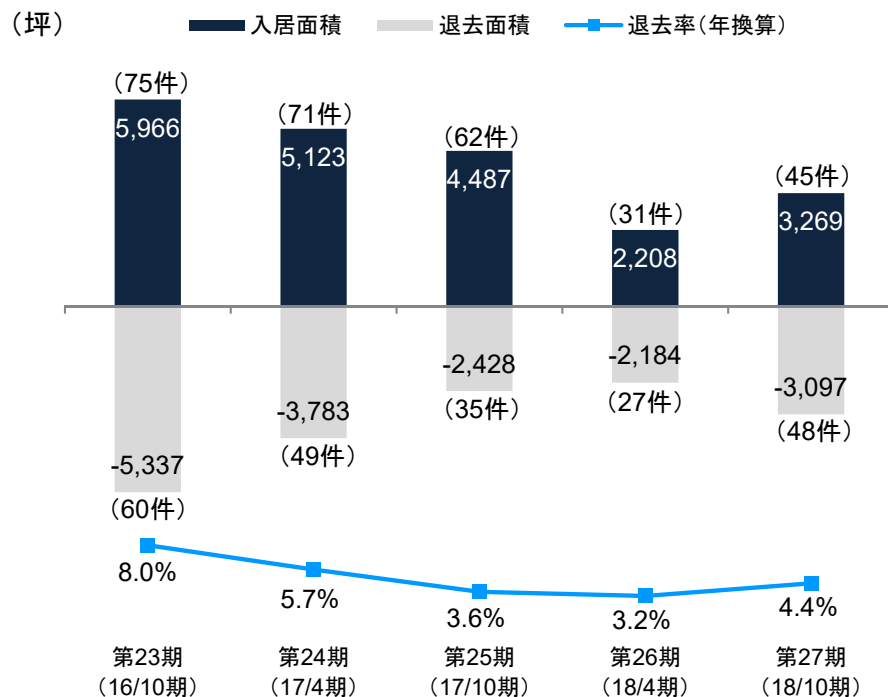
# 入退去動向とテナント入替による賃料増減の推移(オフィスビル)

堅調な賃貸マーケットを背景に空室の埋め戻しは好調

フリーレント期間の縮小と賃料単価の引き上げが賃料収入を押し上げる

## ■ 主なテナント入退去指標の推移

入退去面積及び件数の推移(注1)



フリーレント期間(月数)(注2)

	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
東京経済圏 (都心5区含む)	4.3	3.7	3.1	3.2	3.0
地方経済圏	3.7	4.6	2.7	2.5	1.7

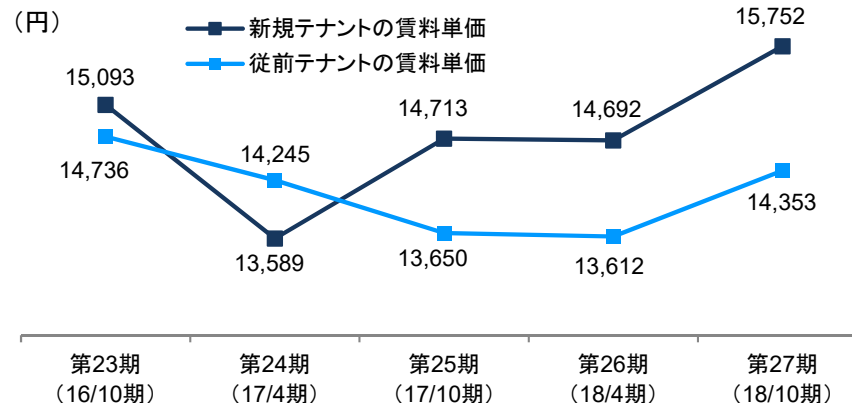
注1: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

注2: フリーレント(FR)期間は契約開始から約定賃料発生に達するまでの期間(日数)を30日で一律に除した数値を月単位として集計し、単純平均したものです(小数第2位を四捨五入)。また、2階以上の事務用途の区画を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

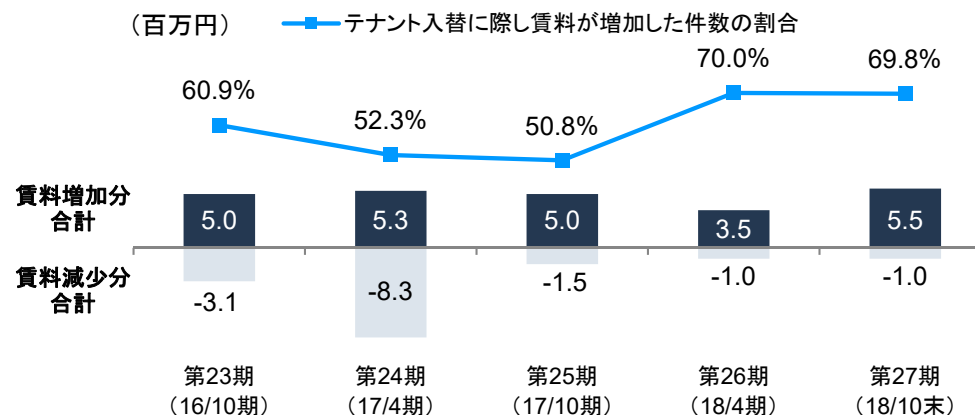
注3: 新規テナントの賃料単価とは、「入退去面積及び件数の推移」の各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と、同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。また従前のテナント賃料単価とは、新規テナントの賃料単価を算出した区画における従前のテナント賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。

注4: 賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して 新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

## ■ テナント入替時の賃料単価推移(注3)



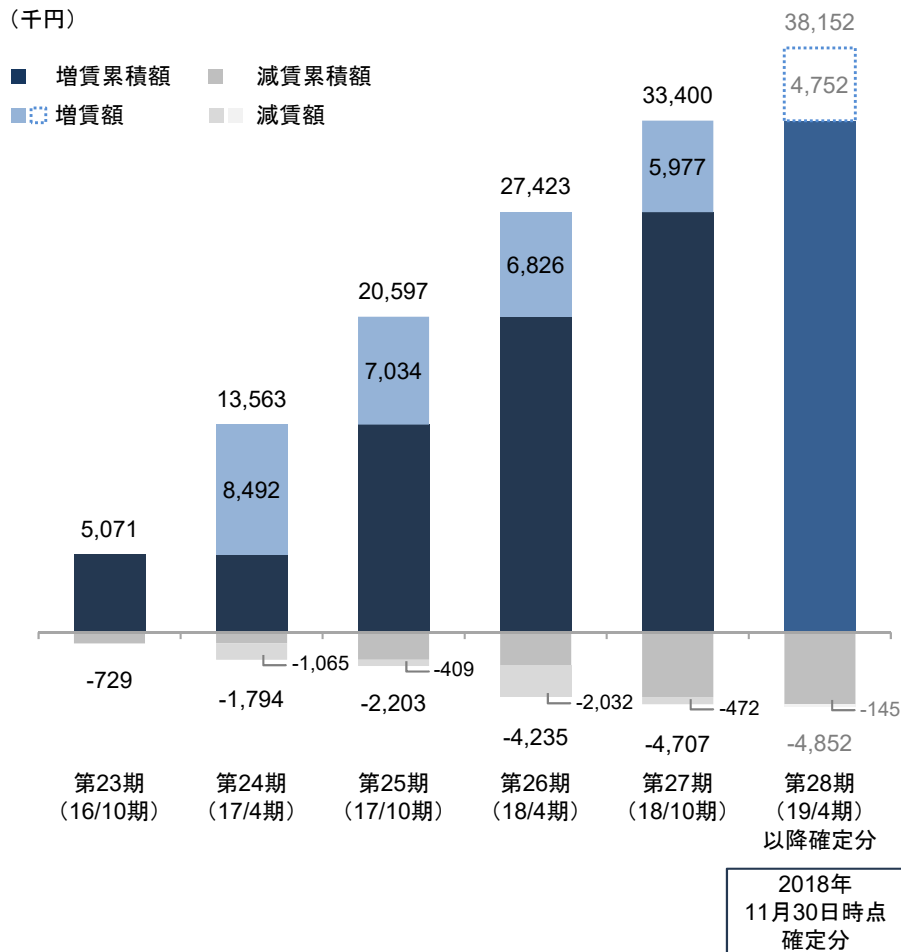
## ■ テナント入替時の月額賃料の増減状況(注4)



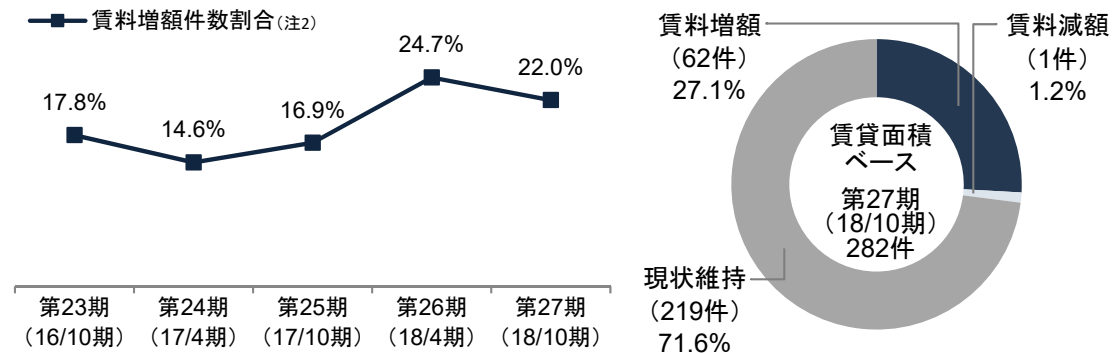
# 既存テナントとの賃料改定状況

賃料増額の流れは都心5区以外にも浸透し定着  
積極的な増額交渉の積み重ねにより、着実に増額実績を積み上げる

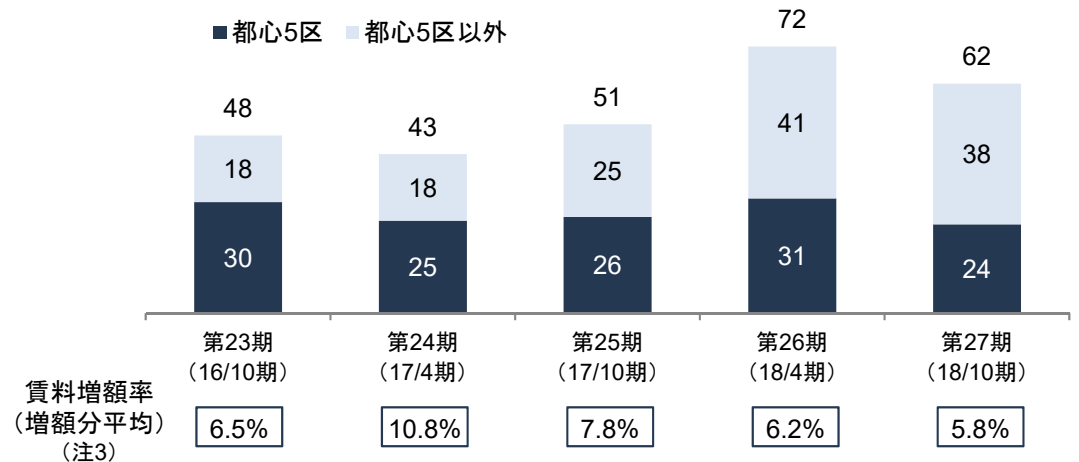
## 賃料改定による増減賃の累積額(月額)推移 (注1)



## 賃料改定の実績(件数・賃貸面積割合)



## 賃料増額件数及び増額率の推移



注1: 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計し累積しています(千円未満を四捨五入)。

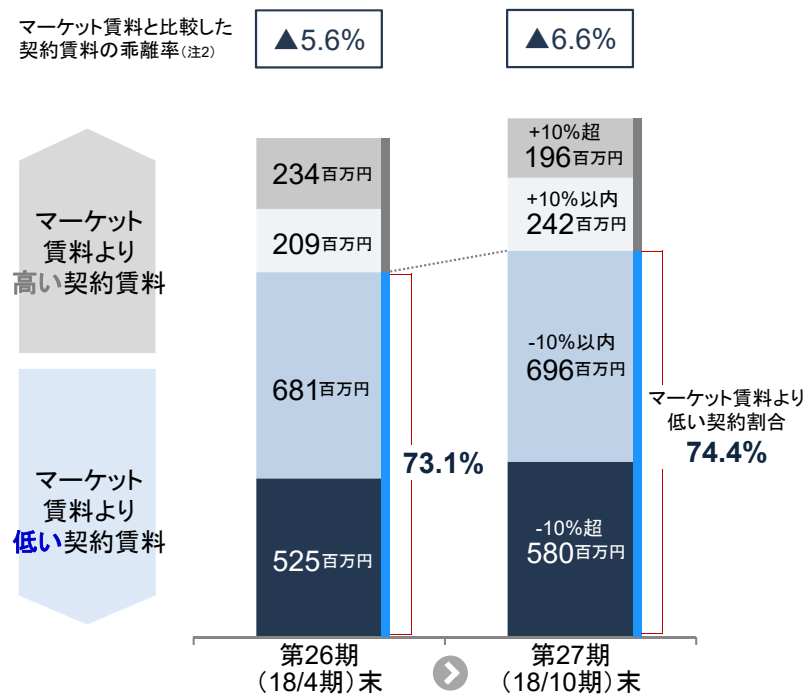
注2: 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約の件数を当該期の賃貸借契約更新件数で除して計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

# 保有オフィスビルのレントギャップの状況

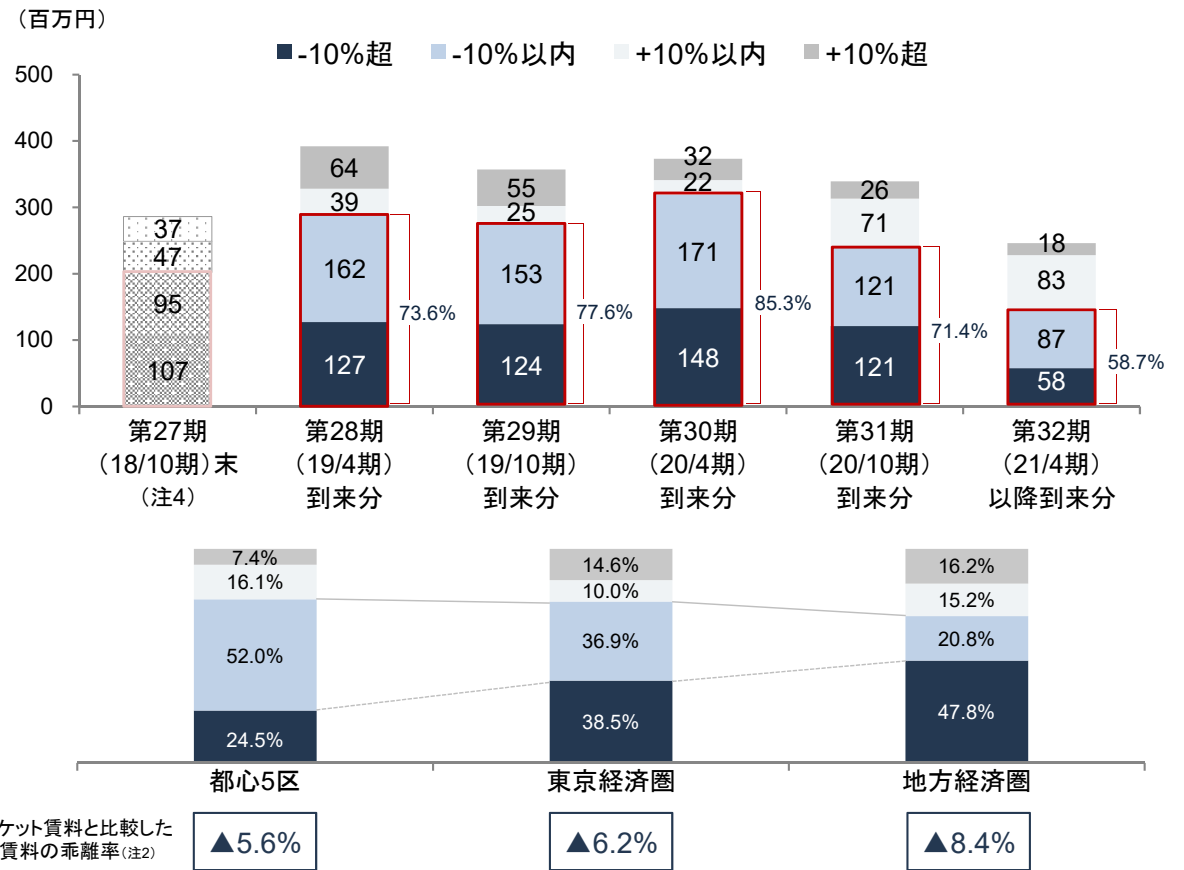
マーケット賃料の上昇が続く中、特に地方で顕著な伸びを示す  
 今後はレントギャップが拡大する地方での賃料増額改定に更に注力する

## レントギャップの分布状況推移(月額賃料ベース)(注1)



第27期(18/10期)末保有物件のうち、マーケット賃料が上昇した物件数及び賃料単価の前期比上昇率	都心5区	28 / 47物件 (+3.2%)
	東京経済圏	11 / 29物件 (+4.6%)
	地方経済圏	11 / 18物件 (+5.0%)

## 賃料更新期別・各エリア内のレントギャップ分布状況(第27期(18/10期)末、月額賃料ベース)(注1)(注3)



注1: CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)をマーケット賃料とし、各期末時点におけるテナント契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。

なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

注2: 各期末時点の保有オフィスビルの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。

注3: 第27期(18/10期)末時点の保有オフィスビルを対象とし、各テナントの契約賃料と第27期(18/10期)末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別及び各エリア内の分布状況を示したものです。なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

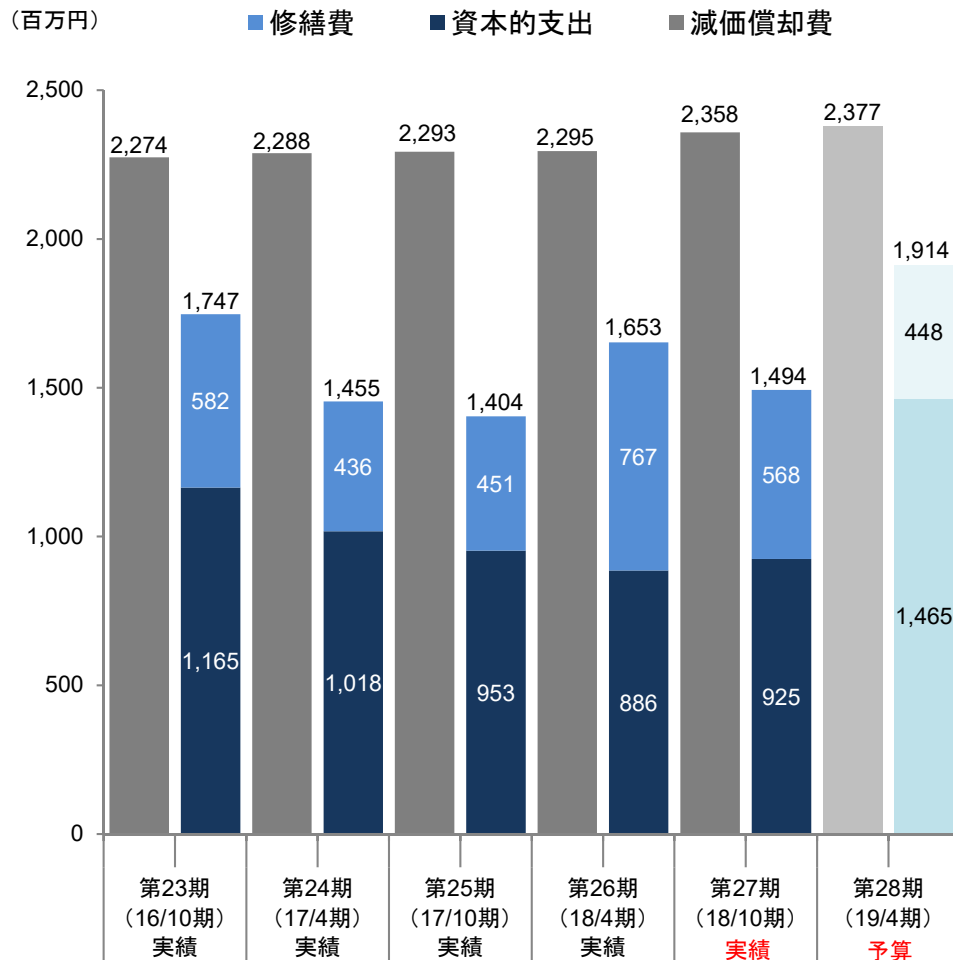
注4: 第26期(18/4期)末時点において第27期(18/10期)に更新時期を迎える予定であった契約のレントギャップの分布状況を示しています。



# 工事实績・予算

当期は物件収益力の引き上げを目的としたバリューアップ工事に戦略的に資金を配分  
引き続きLED化工事等、エネルギーコストの削減と環境負荷の低減にも取り組む

## 減価償却費及び工事实績・予算の推移



## 第28期(19/4期)の工事予算<sup>(注)</sup>

工事項目	主な工事内容	工事予算金額 (百万円)	工事予算総額に対する比率(%)
バリューアップ工事	共用部改修工事	747	39.0%
設備更新工事	空調設備更新工事	111	5.8%
	他主要設備更新工事	442	23.1%
環境対応工事(LED化等)		135	7.1%
外壁工事		69	3.6%
メンテナンス・修繕工事		410	21.4%

第28期 (19/4期) 合計	減価償却費に対する比率(%)
1,914	80.5%

注:工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

## 第28期(19/4期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事(共用部改修、トイレ改修等)  
KDX桜通ビル、KDX札幌北口ビル、KDX札幌ビル、  
KDX麴町ビル、KDX宇都宮ビル、KDX八丁堀ビル、KDX烏丸ビル、ぺんてるビル
- 空調設備更新工事  
KDX宇都宮ビル、ぺんてるビル、KDX府中ビル
- 外壁工事  
KDX船橋ビル、KDX札幌北口ビル

# バリューアップ工事の取組み

戦略的なバリューアップ工事により、物件競争力やテナント満足度を向上させ内部成長を実現  
収益性の向上による鑑定評価額等、資産価値の向上にも寄与

## KDX西新橋ビル (2018年8月工事完了)



竣工後初の大規模共用部改修による物件競争力の回復・強化

- 竣工後26年が経過し、未更新の建物設備等の劣化と陳腐化により、競争力が低下傾向にあったため、バリューアップ工事を計画
- トイレ、エレベーターホール等の改修を行い、競争力を回復・強化し、平均10%超の増額率にて賃料改定に成功

改修前



改修後



増賃成功テナントの  
平均増額率(注1)

**+10.4%**

## KDX新宿286ビル (2018年4月工事完了)



テナント満足度(CS)調査を活用したバリューアップ工事

- CS調査で判明したテナント要望を分析し、成約賃料等の引き上げを企図したバリューアップ工事を計画
- トイレ、エントランスホール等共用部の改修を行い、新規成約賃料の引き上げに成功

改修前



改修後



新規成約賃料の  
改修前マーケット賃料  
に対する超過率(注2)

**+13.3%**

## KDX大宮ビル (2018年3月工事完了)



段階的なバリューアップ工事によるテナントサービスの向上

- エントランスホール等共用部のバリューアップ工事は部分的に実施済みの中、未更新で陳腐化が進んでいたトイレを全面改修
- 見栄え・快適性の向上を材料に賃料交渉を行い、平均6%超の増額率にて賃料改定に成功

改修前



改修後



増賃成功テナントの  
平均増額率(注1)

**+6.9%**

## KDX船橋ビル (2018年4月工事完了)



好立地ビルのポテンシャルに着目したバリューアップ工事

- 船橋エリアにおける郊外型オフィスニーズの高まりを捉え、駅からペDESTリアンデッキで直結の本物件でバリューアップ工事を計画
- テナント入替により、従前テナントと比較した入替後の賃料単価は大幅増

改修前



改修後



テナント入替による  
賃料増額率(注3)

**+32.7%**

注1: 工事完了後に増額改定が行われたテナントについて、増額後月額賃料を増額前月額賃料で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注2: CBREが第26期(18/4期)末時点で査定した本物件の新規成約見込賃料単価を改修前マーケット賃料とし、工事完了後の新規成約賃料単価との差額を改修前マーケット賃料で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 工事完了後の新規成約賃料単価と、新規テナントが入居する前に同区画を賃貸していた従前テナントの賃料単価との差額を、従前テナントの賃料単価で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

# オフィスビルエンドテナントの状況

賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は2.4%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準  
 上位10テナントの賃貸面積割合は10%程度とテナント分散は高水準

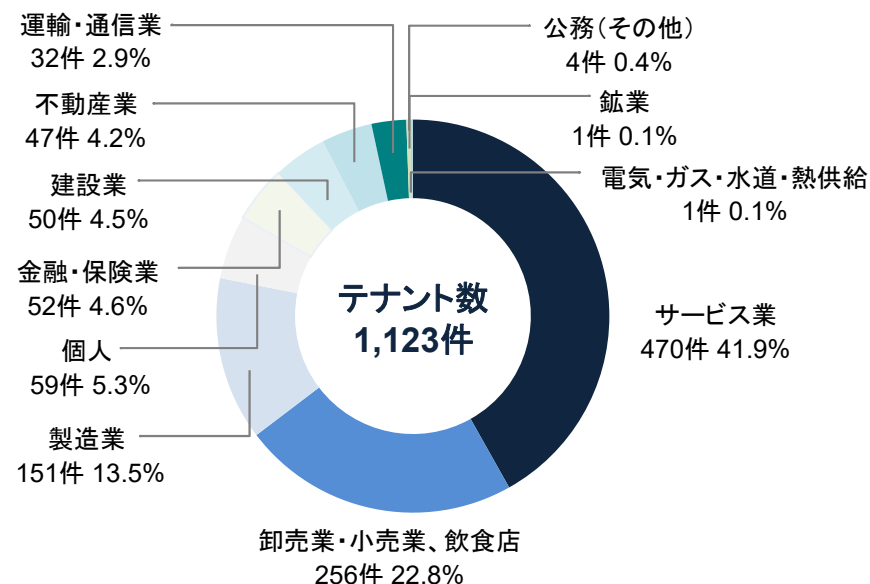
## オフィス上位エンドテナントリスト(第27期(18/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 三菱重工業株式会社	3,408.4	2.4%	三菱重工横浜ビル
2 A社(卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1%	KDX川崎駅前本町ビル
3 B社(サービス業)	1,469.2	1.0%	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
4 株式会社ADKアーツ	1,427.8	1.0%	KDX虎ノ門一丁目ビル
5 株式会社ジャステック	1,304.6	0.9%	KDX高輪台ビル
6 横浜市	1,237.7	0.9%	三菱重工横浜ビル・JNビル
7 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,201.3	0.9%	KDX東梅田ビル
8 C社(サービス業)	1,080.1	0.8%	KDX武蔵小杉ビル
9 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.7%	小石川TGビル
10 D社(卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.6%	原宿FFビル
合計	14,614.5	10.3%	

## エリア別オフィスビル平均賃料の推移(注2)

	第23期 (16/10期)	第25期 (17/10期)	第27期 (18/10期)
東京経済圏	15,000円	15,400円	16,100円 (前期比+400円)
全国	14,300円	14,500円	15,200円 (前期比+400円)

## テナント業種分散状況(テナント数ベース)(注3)



注1: 賃貸面積割合は、第27期(18/10期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合です(小数点第2位四捨五入)。

注2: 平均賃料はエリア別にオフィスビルの契約賃料の合計を賃貸面積合計で除して算出しています(百円未満を切り捨て)。

注3: テナント業種分散状況は、第27期(18/10期)末時点における各業種別のテナント件数(名寄せ後)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ後)に占める割合です(小数点第2位四捨五入)。

# ESGへの取り組み①

## 環境 (Environment) への取り組み

### GRESBリアルエステイト評価 (注1)

- サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取り組みが評価され、7年連続で「Green Star」評価を取得
- GRESBレーティングは「4スター」(最高位に次ぐ評価)
- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加



### DBJ Green Building認証 (注2)

- 第27期はCROSS PLACE浜松町(「four stars」)を含む2物件の新規認証を取得
- 国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル(five stars)の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルをはじめとする認証取得物件数は合計20となる



### CASBEE不動産評価 (注3)

- アーク森ビル、KDX虎ノ門一丁目ビル、KDX烏丸ビル、KDX小林道修町ビル及びKDX新宿ビルが最高評価であるCASBEE不動産評価Sランクを取得

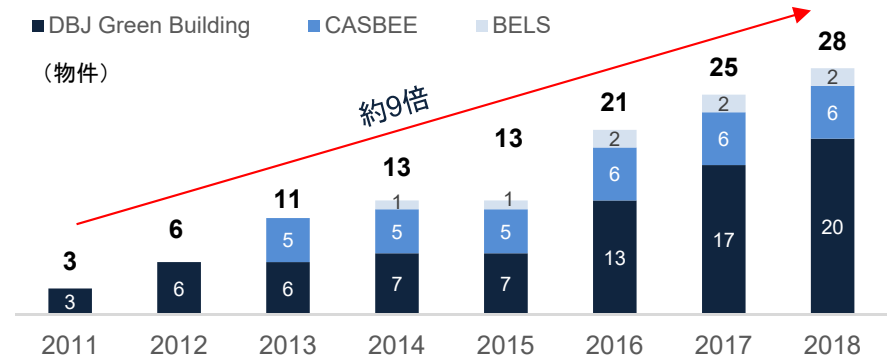


### BELS評価 (注4)

- 2014年10月にKDX武蔵小杉ビルがJ-REIT保有物件として初めてのBELS評価(3つ星)を取得
- 2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価(3つ星)を取得



### 評価・認証の累積取得物件数推移 (注5)



### 各種照明器具のLED化

- 共用部・貸室等の一般的な照明器具及び非常用照明器具(誘導灯や非常灯)をLED化することにより、電気使用量の削減を積極的に推進しています。

共用部のLED化  
約97%  
完了 (注6)

注1: GRESBとは、「Global Real Estate Sustainability Benchmark」の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオ等について、環境や社会の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。

注2: 環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。

注3: CASBEE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4: BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」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です。

注5: 2018年11月1日現在保有する物件を対象に集計しています。複数の認証・評価を取得している物件は、名寄せせず各々カウントしています。

注6: 2018年11月1日現在、共用部のLED化(一部LED化を含む)を完了しているのは92物件(新宿6丁目ビル(底地)除く)です。

# ESGへの取組み②

## 社会 (Social) への取組み

### 国連UNHCR協会への活動支援

- 本投資法人では、「国連難民支援キャンペーン」活動場所の無償提供や、KDX虎ノ門一丁目ビルの「デジタルサイネージ」を活用した難民支援動画の無償放映等、国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を支援してきました
- 2018年11月、一連の支援活動に対して国連UNHCR協会より感謝状を授与されました





本投資法人及び本資産運用会社では、引き続き国連UNHCR協会の活動支援等を通じてSDGs(持続可能な開発目標)の達成に向けた取組みを支援していきます

### ミンダナオ子ども図書館への支援物資

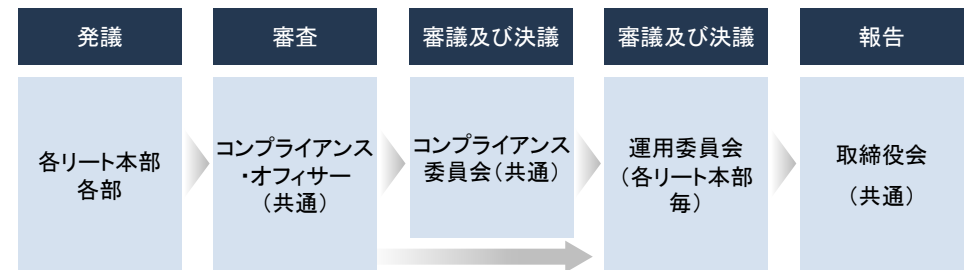
- ケネディクス・グループでは、社内にて支援物資を募り、定期的にミンダナオ子ども図書館への物資の提供を行っています。支援物資が届いた現地の子ども達からは、毎年あたたかいメッセージと写真が送られてきています。



## ガバナンス (Governance) の取組み

### 本資産運用会社の意思決定プロセス

- 本投資法人が資産運用を一任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」)は、本投資法人の資産運用に関連し、オフィス・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。)を作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています
- また、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等(資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。)を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは原則として、以下のとおりであり、これら方針・ルールに沿った透明性の高い投資運用の意思決定プロセスを求めることにより、本投資法人の本資産運用会社に対する牽制が十分に機能する態勢を整えています



	コンプライアンス委員会	運用委員会
外部委員 (弁護士)	●	
外部委員 (不動産鑑定士) (注)		●

注: 借入等出席を要しない議案があります。

Memo

## Section 6

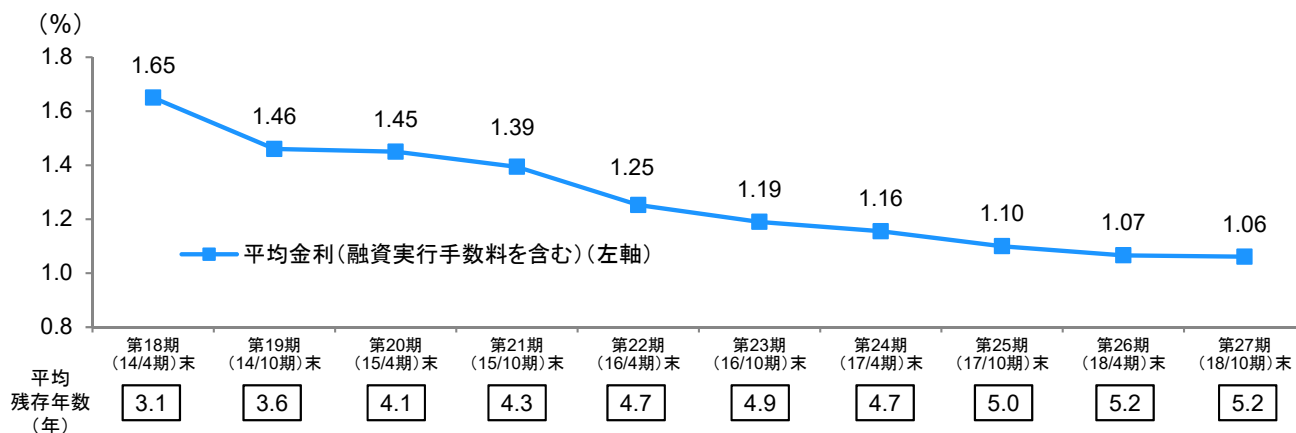
---

### 財務戰略

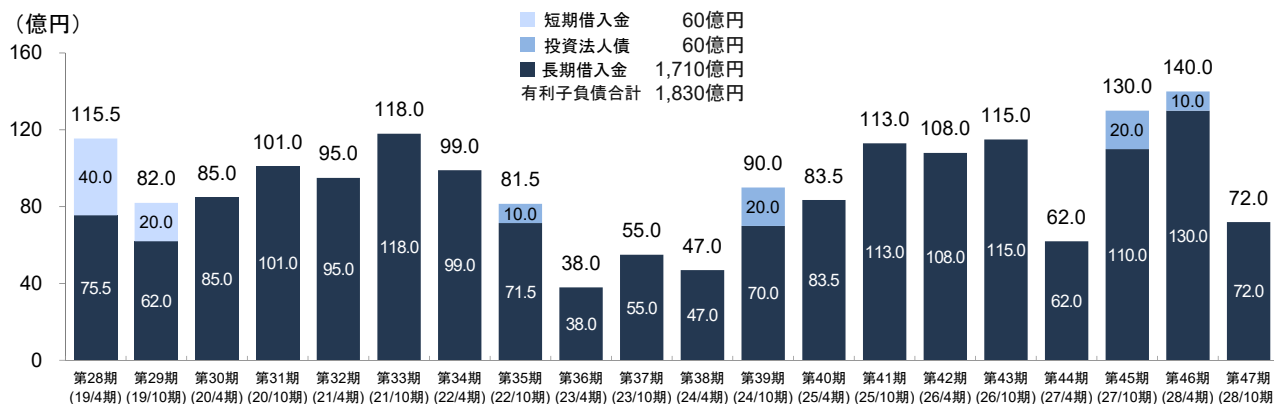
# 有利子負債の調達状況

金利動向に留意しながら、借換時の金利コスト削減と借入期間の長期化に取り組む  
 戦略的な返済期限の分散にも取り組み、リファイナンスリスクの低減を図る

## 有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移(注1)



## 返済期限別有利子負債残高



## 第27期(18/10期)中の借換実績(総額105億円)(注2)

・借換による金利コストの削減と借入期間の長期化を実現

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.02%	0.92%
平均借入期間	4.3年	7.9年

・借換のうち長期借入金は85億円(平均借入金利1.06%、平均借入期間9.6年)

## 返済期限別有利子負債の金額(短期借入金を除く)

	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	第30期 (20/4期)	第31期 (20/10期)
期限が到来する金額	75.5億円	62.0億円	85.0億円	101.0億円
平均金利	1.30%	0.97%	1.08%	1.06%

## 財務安定性に関する主な指標

金利固定化比率(注3)	96.7%
格付の状況 株式会社日本格付研究所(JCR)	AA-(安定的)

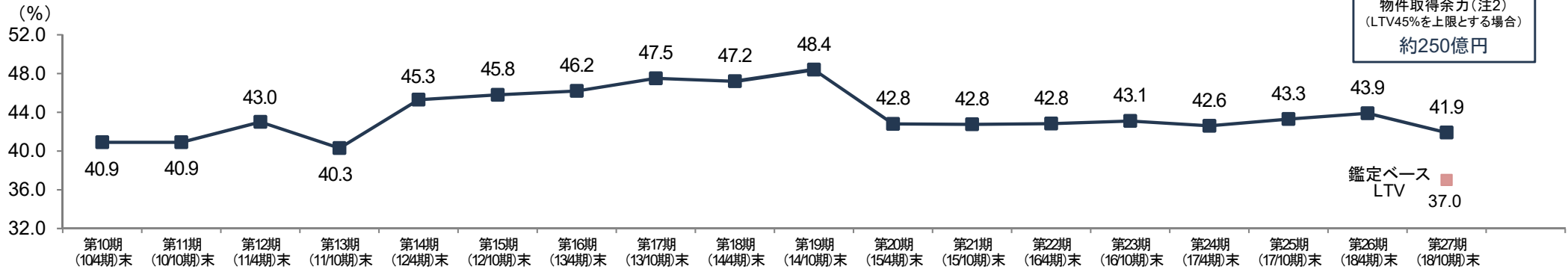
注1: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の金利及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を四捨五入、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)。  
 注2: 平均借入金利及び平均借入期間は、借入金の金利(融資実行手数料含む)及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入)。  
 なお、第27期(18/10期)に期限が到来した借入金115億円のうち、10億円については手元資金により返済しています。  
 注3: 金利スワップによる金利固定化分を含みます(小数点第2位を四捨五入)。



# LTVの推移と有利子負債の調達状況

2018年5月公募増資を通じてLTVを引下げ、物件取得余力を創出  
今後もLTV45%を目途とした保守的な財務運営を継続する方針

## LTV(有利子負債比率)の推移(注1)



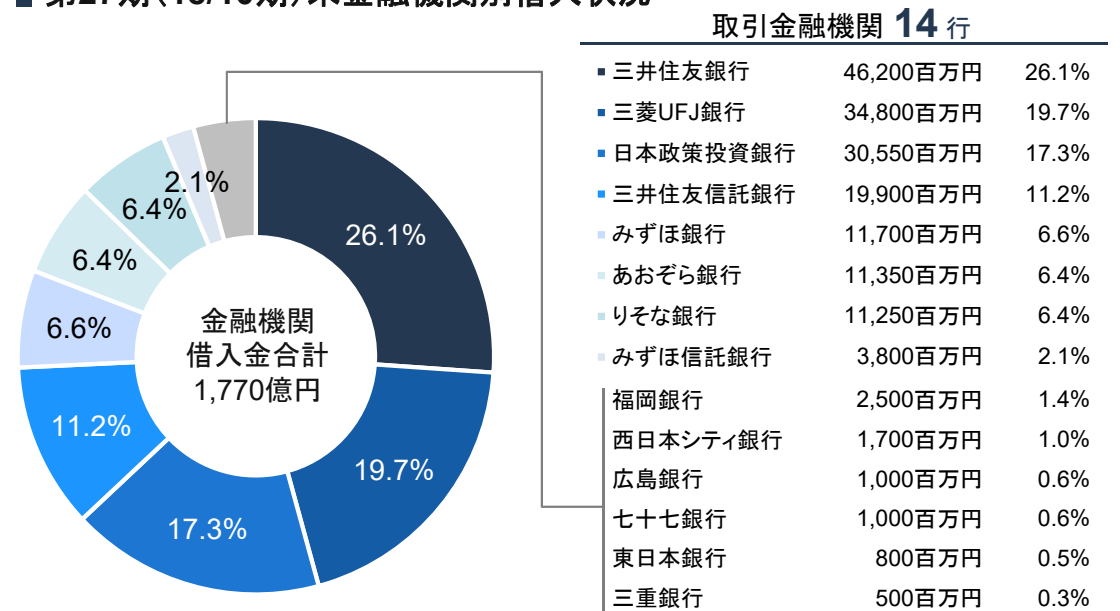
注1: LTV(有利子負債比率)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものであり、鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
注2: LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入及び投資法人債等の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することができる負債性資金の想定額です。

## 第27期(18/10期)末投資法人債の発行状況(総額60億円)(注3)

回号	発行時期	発行総額	利率	期間
第6回債	2014年7月	20億円	1.18%	10年
第7回債	2016年4月	10億円	0.90%	12年
第8回債	2017年7月	10億円	0.26%	5年
第9回債	2017年7月	20億円	0.64%	10年

注3: 2018年9月に償還日が到来した第5回債は手元資金により償還しています。

## 第27期(18/10期)末金融機関別借入状況



Memo

# Appendix

---

## 補足資料・データ集

# 第27期(18/10期)決算の概要

(単位:百万円)

項目	第26期	第27期	第27期	第27期実績 第26期実績 比較 増減金額 C-A	第27期実績 第27期予想 比較 増減金額 C-B
	18/4期 実績 A	18/10期 予想 (2018年6月15日開示) B	18/10期 実績 C		
<b>営業収益</b>	14,823	15,334	15,420	+597	+86
うち不動産等売却益	550	527	532	-17	+4
うち受取配当金	50	58	85	+34	+26
<b>営業費用</b>	7,974	8,279	8,271	+296	-7
<b>営業利益</b>	6,848	7,054	7,148	+300	+93
営業外収益	0	0	1	+0	+0
営業外費用	1,019	1,056	1,040	+21	-15
経常利益	5,829	5,998	6,109	+279	+110
当期純利益	5,828	5,997	6,107	+279	+110
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	+581	+340	+340	-	-
分配金総額	5,247	5,656	5,766	+519	+110
1口当たり分配金	12,960円	13,200円	13,458円	+498円	+258円
発行済投資口の総口数	404,885口	428,510口	428,510口	+23,625口	0口
<b>賃貸NOI</b> <sup>(注1)</sup>	9,539	10,002	10,055	+515	+52
<b>FFO</b> <sup>(注2)</sup>	7,574	7,842	7,934	+359	+91
減価償却費	2,295	2,372	2,358	+63	-14
物件数	97物件	97物件	97物件	0物件	0物件
有利子負債総額	185,850	-	183,050	-2,800	
LTV	43.9%	-	41.9%	-2.0%	
期末帳簿価額	396,308	-	409,004	+12,696	
期末鑑定価格	443,523	-	466,045	+22,522	
純資産額	213,642	-	229,313	+15,671	

## 第26期(18/4期)実績との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+597百万円</b>
・賃料共益費収入	+379百万円 (第27期取得物件 +322 第26期取得物件 +192 既存物件 +33 第26期売却物件 -63 第27期売却物件 -105)
・水道光熱費収入	+176百万円
・その他収入	+25百万円
・不動産売却益	-17百万円 (第26期売却物件(KDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビル、レジデンスシャルマン月島)の売却益剥落 -550 第27期売却物件(KDX浜松町第2ビル、フレーム神南坂(準共有持分49.0%))の売却益 +532)
・受取配当金	+34百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>296百万円</b>
・水道光熱費	+138百万円
・公租公課	+76百万円
・修繕費	-198百万円
・管理委託報酬	+22百万円
・資産運用報酬	+175百万円
・その他費用	+83百万円
<b>■営業外費用</b>	<b>+21百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	+14百万円
・控除対象外消費税他	+7百万円

## 第27期(18/10期)予想(2018年6月15日開示)との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+86百万円</b>
・賃料共益費収入	-9百万円 (既存物件 -10 第27期売却物件 +1)
・水道光熱費収入	+7百万円
・その他収入	+58百万円 (解約違約金 +19 千里LSCビル ホール運営収入 +18)
・不動産等売却益	+4百万円 (第27期売却物件)
・受取配当金	+26百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>-7百万円</b>
・水道光熱費	-96百万円
・修繕費	+103百万円
・その他費用	-14百万円

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-受取配当金-賃貸事業費用(減価償却費除く)

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 第28期(19/4期)・第29期(19/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	第27期	第28期	第29期	第28期予想	第29期予想
	18/10期	19/4期	19/10期	比較	比較
	実績	予想	予想	増減金額	増減金額
	A	B	C	B-A	C-B
<b>営業収益</b>	15,420	15,246	14,739	-173	-507
うち不動産等売却益	532	563	-	+30	-563
うち受取配当金	85	54	62	-31	+8
<b>営業費用</b>	8,271	8,099	8,193	-172	+93
<b>営業利益</b>	7,148	7,147	6,546	-0	-601
営業外収益	1	0	0	-0	-
営業外費用	1,040	1,010	1,017	-30	+7
<b>経常利益</b>	6,109	6,137	5,529	+28	-608
<b>当期純利益</b>	6,107	6,136	5,527	+28	-608
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	+340	+299	-	-	-
<b>分配金総額</b>	5,766	5,836	5,527	+69	-308
<b>1口当たり分配金</b>	13,458円	13,620円	12,900円	+162円	-720円
<b>発行済投資口の総口数</b>	428,510口	428,510口	428,510口	0口	0口
<b>賃貸NOI<sup>(注1)</sup></b>	10,055	10,073	9,999	+18	-74
<b>FFO<sup>(注2)</sup></b>	7,934	7,951	7,941	+17	-9
<b>減価償却費</b>	2,358	2,377	2,413	+19	+35
<b>物件数</b>	97物件	96物件	96物件	-1物件	0物件
(参考)固都税見込額	-	1,223	1,265		

## 第27期(18/10期)実績と第28期(19/4期)予想との比較

<b>■営業収益</b>	<b>-173百万円</b>
・賃料共益費収入	+27百万円 (第27期取得物件 +165 第27期・第28期売却物件 -167 既存物件 +29)
・水道光熱費収入	-131百万円
・その他収入	-68百万円 (解約違約金(銀座四丁目タワー等) -32、千里LSCビルホール収入 -25、その他 -11)
・不動産売却益	+30百万円 (第27期売却物件の売却益剥落 -532 第28期売却物件(フレーム神南坂(準共有持分51.0%))の売却益 +563)
・受取配当金等	-31百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)

## ■営業費用

<b>-172百万円</b>	
・減価償却費	+19百万円 (第27期取得物件 +25 第27期・第28期売却物件 -45 その他 +39)
・水道光熱費	-78百万円
・公租公課	-2百万円 (第26期取得物件 +13 第27期・第28期売却物件 -18 既存物件 +3)
・修繕費	-146百万円
・資産運用報酬	-17百万円
・管理委託報酬	+16百万円
・その他費用	+36百万円

## ■営業外費用

<b>-30百万円</b>	
・支払利息・融資関連費用	-23百万円
・控除対象外消費税他	-7百万円

## 第28期(19/4期)予想と第29期(19/10期)予想との比較

<b>■営業収益</b>	<b>-507百万円</b>
・賃料共益費収入	-83百万円 (既存物件(保守的な想定による減収) -83)
・水道光熱費収入	+130百万円
・その他収入	+1百万円
・不動産売却益	-563百万円 (第28期売却物件の売却益剥落 -563)
・受取配当金等	+8百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)

## ■営業費用

<b>+93百万円</b>	
・水道光熱費	+109百万円
・公租公課	+42百万円
・資産運用報酬	-78百万円
・その他費用	+20百万円

## ■営業外費用

<b>+7百万円</b>	
・支払利息・融資関連費用	+29百万円
・控除対象外消費税他	-22百万円

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-受取配当金-賃貸事業費用(減価償却費除く)

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 2018年5月公募増資の概要(再掲)<sup>(注1)</sup>

## 公募増資の概要

募集形態	国内一般募集
募集前発行済投資口総数	404,885口
新投資口発行数	23,625口 (第三者割当分を含む)
公募増資後の発行済投資口数	428,510口 (第三者割当分を含む)
発行価格	646,425円
払込金額(発行価額)	625,209円
払込金額(発行価額)の総額	14,770百万円 (第三者割当分を含む)
発行決議日	2018年5月14日
条件等決定日	2018年5月21日
払込日	一般募集:2018年5月28日 第三者割当:2018年6月15日

## 公募増資の効果<sup>(注2)</sup>

- 相互売買を通じて都心の優良物件を取得
- 売却益を活用した1口当たり分配金の安定成長と圧縮積立金の積上げ
- 有利子負債比率(LTV)の引下げによる物件取得余力の創出と厳選投資を見据えた機動性の確保



## 公募増資後<sup>(注3)</sup>のポートフォリオの特徴



注1: 本ページは第26期(18/4期)決算説明会資料の再掲であり、本ページの「公募増資の効果」「公募増資後のポートフォリオの特徴」に記載のある数値等(注記を含む)は2018年5月14日時点における想定値を含んでいます。

注2: 公募増資後のLTVは第26期(18/4期)末時点の有利子負債残高を公募増資後の総資産(想定)で除したものです。また、物件取得余力はLTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入及び投資法人債等の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することができる負債性資金の想定額です。

注3: 「公募増資後」とは、2018年5月の公募増資(その後の第三者割当を含む)の払込が完了し、第27期(18/10期)以降に行った相互売買による物件取得及び売却が完了した時点をいいます。

注4: 公募増資後のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、第26期(18/4期)末保有物件は第26期(18/4期)実績値を、第27期(18/10期)取得物件は取得年度の特異要因を排除した想定収支を取得価格で除して算出しています。

# 第27期(18/10期)以降取得・売却物件

## 取得物件



## 売却物件



物件名	CROSS PLACE 浜松町
所在	東京都港区
延床面積	12,280.77m <sup>2</sup>
建築時期	2015年2月
稼働率	100% (2018年10月31日現在)
テナント数	15 (2018年10月31日現在)
取得価格	20,700百万円
鑑定評価額	22,400百万円 (2018年10月31日時点)
売主	国内一般事業会社
取得ルート	本資産運用会社 独自のネットワーク
取得日	2018年7月2日
想定NOI利回り(注1)	3.7%
想定償却後NOI利回り(注2)	3.0%
鑑定NOI利回り(注3)	3.9%

物件名	KDX浜松町第2ビル	フレーム神南坂
所在	東京都港区	東京都渋谷区
延床面積	2,478.90m <sup>2</sup>	6,302.58m <sup>2</sup>
建築時期	1992年4月	2005年3月
帳簿価額(注4)	2,230百万円	9,136百万円
売却価格合計	12,550百万円	
売却価格と帳簿価額の差 (売却価格合計-帳簿価額合計)÷帳簿価額合計	10.4%	
鑑定評価額	2,200百万円 (2018年4月30日時点)	11,100百万円 (注5)
買主	国内一般事業会社	国内一般事業会社の組成する 特別目的会社
取得日	2008年9月1日	2005年8月1日
売却日	2018年7月2日	2018年7月2日(準共有持分49.0%) 2018年11月1日(準共有持分51.0%)
NOI利回り(実績)(注6)	4.3%	4.0%
償却後NOI利回り(実績)(注7)	3.8%	2.9%
売却価格NOI利回り(注8)	3.9%	

注1: 想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得価格で除しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注2: 想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得価格で除しています。

注3: 鑑定NOI利回り: 2018年10月31日時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。

注4: KDX浜松町第2ビルについては売却日時点の帳簿価額を記載し、フレーム神南坂については2018年7月2日に売却した準共有持分49.0%の売却時帳簿価額と残余分である準共有持分51.0%の2018年10月31日時点の売却時想定帳簿価額を合計して記載しています。

注5: 2018年7月2日売却分は2018年4月30日時点、2018年11月1日売却分は2018年10月31日時点の鑑定評価額を合算して記載しています。

注6: NOI利回り(実績): 第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。

注7: 償却後NOI利回り(実績): 第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。

注8: 売却価格NOI利回り: 上記実績NOIの合計額を売却価格の合計額で除しています。

# ポートフォリオ一覧①(第27期(18/10期)末時点)

## オフィスビル(95物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第27期末 稼働率(注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第27期末 稼働率(注3)
オフィスビル	東京経済圏	A001	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	98.3
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	98.2			A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	88.3
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A013	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	94.1			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	98.2
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A087	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	100.0			A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A095	KDX豊洲グランドスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	84.5			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	97.5
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	99.8			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0			A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0
		A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0			A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	100.0
		A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0			A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年3月	100.0
		A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0			A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	90.7	A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0				
A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0	A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0				
A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0	A119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0				

注1: 取得価格は本投資法人が取得した各信託受益権等の取得(出資)価格のみ(経費や税金等を含みません)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には第27期(18/10期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下を切捨て)を記載しています。

注3: 稼働率は第27期(18/10期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。



# ポートフォリオ一覧②(第27期(18/10期)末時点)

## オフィスビル(95物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第27期末 稼働率(注3)
経済圏 東京		A120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
		A121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	98.2
		A122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	100.0
		A123	JNビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	100.0
		A124	CROSS PLACE 浜松町	東京都港区	20,700	2015年2月	100.0
オフィスビル 地方経済圏		A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	100.0
		A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	100.0
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	95.1
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	100.0
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	2009年4月	100.0
		A069	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A070	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0
		A079	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	100.0
		A082	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0
		A097	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	89.0
		A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	100.0
		A100	千里ライフサイエンス センタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	99.8
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	96.4
		A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1992年8月	100.0
		A110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	100.0
		A111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋市	3,500	2006年9月	100.0
		A118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0
オフィスビル(95物件)合計					412,995	平均22.9年	99.1

## 都市型商業施設(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第27期末 稼働率(注3)
商業施設	経済圏 東京	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	5,049	2005年3月	100.0
都市型商業施設宅(1物件)合計					5,049	13.5年	100.0

## その他(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第27期末 稼働率(注3)
その他	経済圏 東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0

**全保有資産(97物件(投資有価証券を除く))合計 420,884 平均22.8年 99.1%**

・オフィスビル95物件のエンドテナント数は1,191件です(名寄せ後で1,123件)。

## 投資有価証券(1件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在	投資有価証券 取得価格 (百万円)	特定資産 建築時期
有価証券 投資	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	1979年12月
投資有価証券(1件)合計			1,107	

## 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)(注4)(注5)

	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)
オフィスビル	4.5	4.7	4.7	4.8	4.8
都市型商業施設	4.2	3.9	4.3	3.4	3.5
住宅	4.1	4.2	3.8	3.5	—
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.5	4.6	4.7	4.8	4.8

注1: 取得価格は本投資法人が取得した各信託受益権等の取得(出資)価格のみ(経費や税金等は含みません)を百万円未満を切り捨てて記載しています。また、フレーム神南坂に関しては、第27期(18/10期)末時点で保有する準共有持分51%相当額を記載しています。

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には第27期(18/10期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下切捨て)を記載しています。

注3: 稼働率は第27期(18/10期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

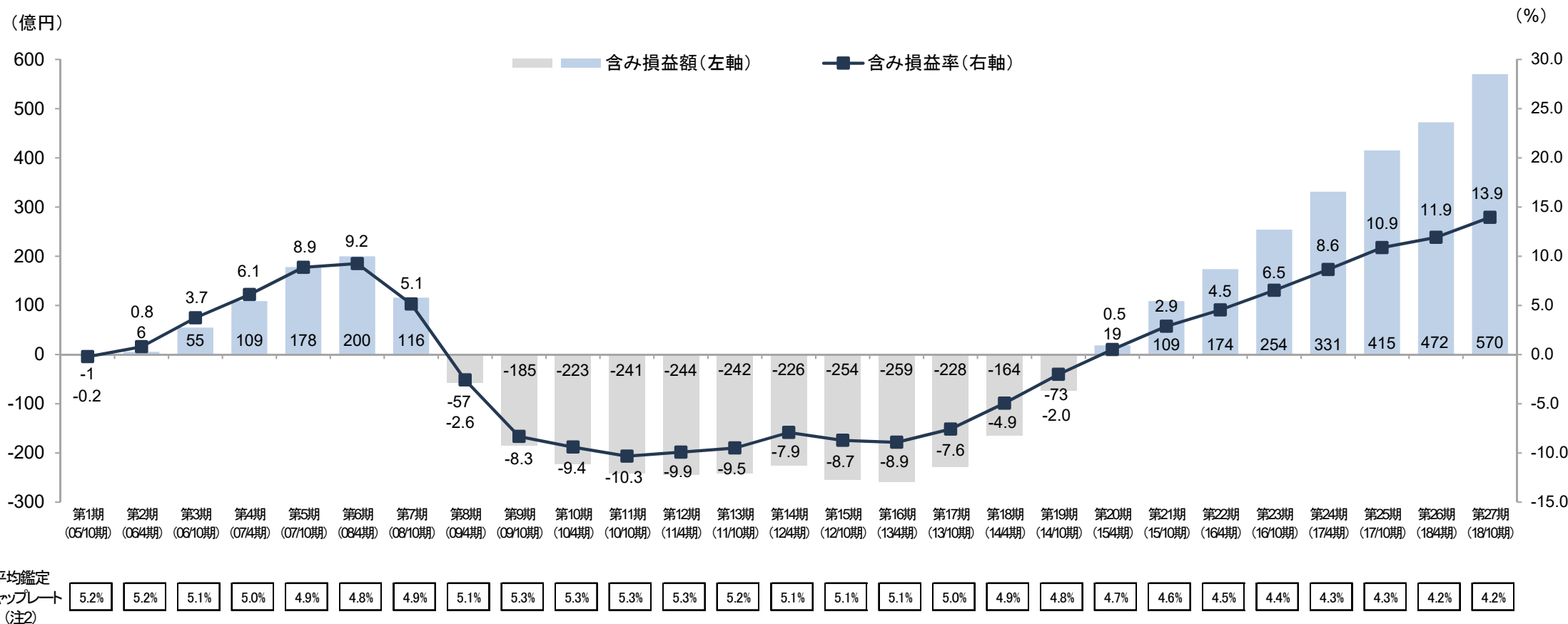
注4: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

注5: 各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

# ポートフォリオの含み損益額の推移

鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は更に増加し570億円に拡大

ポートフォリオの含み損益額・含み損益率と平均鑑定キャップレートの推移(注1)



注1: ポートフォリオの含み損益額は各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価額で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

注2: 各期末時点で保有する物件の各期末を価格時点とする鑑定評価書に記載されている鑑定キャップレートの鑑定評価額に基づく加重平均値です。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

# 第27期(18/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	第27期末 (2018年10月31日時点)				第26期末 (2018年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	2005年8月	5,940	大和	5,789	6,740	3.9%	16.4%	6,740	3.9%	-	-	-
A003	東茅場町有楽ビル	2005年8月	4,450	不動研	4,035	5,170	4.2%	28.1%	5,050	4.3%	120	2.4%	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,260	3,380	4.2%	3.7%	3,360	4.2%	20	0.6%	-
A005	KDX中野板上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,363	2,500	4.4%	5.8%	2,470	4.4%	30	1.2%	-
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,397	3,260	4.6%	36.0%	3,140	4.7%	120	3.8%	-0.1%
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,213	2,790	4.1%	26.0%	2,710	4.2%	80	3.0%	-0.1%
A008	神田木原ビル	2005年8月	1,950	大和	1,767	1,680	4.2%	-5.0%	1,680	4.2%	-	-	-
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,965	5,090	5.6%	28.3%	5,080	5.6%	10	0.2%	-
A013	KDX麴町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,488	5,150	3.7%	-6.2%	4,980	3.8%	170	3.4%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,248	2,660	5.2%	18.3%	2,550	5.3%	110	4.3%	-0.1%
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,822	5,080	4.4%	5.3%	4,970	4.5%	110	2.2%	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,369	5,250	4.0%	20.1%	5,080	4.1%	170	3.3%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,051	3,410	3.9%	11.7%	3,400	3.9%	10	0.3%	-
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,671	2,760	4.4%	3.3%	2,660	4.5%	100	3.8%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,726	4,950	3.7%	32.8%	4,750	3.8%	200	4.2%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,252	2,600	4.9%	15.5%	2,420	4.9%	180	7.4%	-
A026	KDX木場ビル	2006年6月	1,580	不動研	1,426	1,220	4.9%	-14.5%	1,210	5.0%	10	0.8%	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,256	2,270	4.3%	0.6%	2,260	4.3%	10	0.4%	-
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,997	3,950	4.4%	31.8%	3,790	4.4%	160	4.2%	-
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,783	3,680	4.3%	-2.7%	3,650	4.4%	30	0.8%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,297	1,120	4.8%	-13.7%	1,120	4.8%	-	-	-
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,949	5,130	4.2%	-13.8%	5,020	4.3%	110	2.2%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	2,033	2,020	4.3%	-0.7%	2,020	4.3%	-	-	-
A034	KDX本厚木ビル	2007年3月	1,305	大和	1,117	1,290	5.5%	15.4%	1,290	5.5%	-	-	-
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,209	1,160	5.2%	-4.1%	1,120	5.2%	40	3.6%	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,326	7,090	4.0%	12.1%	6,850	4.1%	240	3.5%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,510	1,480	4.4%	-2.0%	1,450	4.5%	30	2.1%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,349	2,690	4.0%	14.5%	2,620	4.1%	70	2.7%	-0.1%
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	5,094	5,500	4.8%	8.0%	5,270	4.8%	230	4.4%	-
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,938	1,900	5.4%	-2.0%	1,860	5.4%	40	2.2%	-
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,456	7,910	3.9%	6.1%	7,900	3.9%	10	0.1%	-
A048	KDX川崎駅前本町ビル	2008年2月	3,760	不動研	3,485	3,130	4.8%	-10.2%	3,100	4.9%	30	1.0%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,240	1,970	4.5%	-12.1%	1,970	4.5%	-	-	-
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,472	4,500	5.8%	0.6%	4,250	5.9%	250	5.9%	-0.1%

※注記はP.44に記載しています。

# 第27期(18/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	第27期末 (2018年10月31日時点)				第26期末 (2018年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A054	KDX北浜ビル	2008年2月	2,220	不動研	2,049	1,640	5.2%	-20.0%	1,620	5.3%	20	1.2%	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,085	1,680	4.4%	-19.4%	1,680	4.4%	-	-	-
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,848	2,420	4.3%	-15.0%	2,360	4.4%	60	2.5%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	2008年4月	7,550	大和	6,596	5,290	4.5%	-19.8%	5,260	4.5%	30	0.6%	-
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,636	1,540	4.4%	-5.9%	1,510	4.5%	30	2.0%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,732	8,510	4.1%	-2.5%	8,470	4.2%	40	0.5%	-0.1%
A062	小石川TGビル	2009年11月	3,080	不動研	2,982	3,460	4.3%	16.0%	3,460	4.3%	-	-	-
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,698	3,300	4.4%	22.3%	3,210	4.5%	90	2.8%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,828	2,260	3.9%	23.6%	2,200	4.0%	60	2.7%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,932	9,460	3.6%	36.5%	8,810	3.7%	650	7.4%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,168	5,740	3.6%	37.7%	5,710	3.6%	30	0.5%	-
A068	KDX日本橋本町ビル	2010年11月	4,000	大和	3,922	4,670	4.0%	19.1%	4,670	4.0%	-	-	-
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	2,070	2,700	7.3%	30.4%	2,670	6.4%	30	1.1%	0.9%
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,919	2,590	4.9%	34.9%	2,490	4.9%	100	4.0%	-
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,503	5,530	4.1%	22.8%	5,500	4.1%	30	0.5%	-
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,705	4,500	4.2%	-4.4%	4,490	4.2%	10	0.2%	-
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,668	3,300	4.4%	23.7%	3,300	4.4%	-	-	-
A074	KDX新日本橋ビル	2011年7月	2,300	大和	2,035	2,920	3.8%	43.5%	2,830	3.8%	90	3.2%	-
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,323	1,700	5.0%	28.4%	1,650	5.1%	50	3.0%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,972	9,690	4.1%	21.5%	9,420	4.2%	270	2.9%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,431	3,660	4.4%	50.5%	3,660	4.4%	-	-	-
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,840	8,250	4.8%	41.3%	7,930	4.8%	320	4.0%	-
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,692	3,730	4.2%	38.5%	3,630	4.3%	100	2.8%	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,855	2,880	4.4%	55.2%	2,770	4.4%	110	4.0%	-
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,175	2,950	5.0%	35.6%	2,850	5.0%	100	3.5%	-
A087	イトーピア日本橋SAビル	2013年8月	2,200	大和	2,243	2,940	4.3%	31.0%	2,860	4.3%	80	2.8%	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,873	3,030	4.3%	61.7%	3,030	4.3%	-	-	-
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,555	6,480	4.2%	16.6%	6,170	4.3%	310	5.0%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,653	4,870	4.0%	33.3%	4,830	4.0%	40	0.8%	-
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,128	3,460	4.1%	10.6%	3,460	4.2%	-	-	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,522	3,090	4.0%	22.5%	3,090	4.1%	-	-	-0.1%
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,895	6,010	4.0%	22.8%	5,700	4.0%	310	5.4%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	11,143	15,800	4.1%	41.8%	15,400	4.2%	400	2.6%	-0.1%
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	8,042	9,540	4.6%	18.6%	9,440	4.6%	100	1.1%	-

※注記はP.44に記載しています。

# 第27期(18/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円) (A)	鑑定会社	第27期末 (2018年10月31日時点)				第26期末 (2018年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A096	KDX高田馬場ビル	2014年5月	3,650	大和	3,639	4,350	4.4%	19.5%	4,330	4.4%	20	0.5%	-
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,243	2,520	5.7%	12.3%	2,500	5.7%	20	0.8%	-
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,382	1,680	5.4%	21.5%	1,640	5.5%	40	2.4%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	2014年9月	1,934	大和	2,054	2,090	4.3%	1.7%	2,090	4.3%	-	-	-
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	2014年10月	13,000	大和	12,687	13,500	4.6%	6.4%	13,500	4.6%	-	-	-
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,522	8,790	4.4%	16.8%	8,790	4.4%	-	-	-
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,710	3,150	4.5%	16.2%	3,150	4.5%	-	-	-
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	2,042	3,040	4.4%	48.8%	2,940	4.5%	100	3.4%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,191	8,290	4.6%	33.9%	8,240	4.6%	50	0.6%	-
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,648	3,830	4.1%	5.0%	3,740	4.2%	90	2.4%	-0.1%
A108	ぺんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,560	3,874	3.9%	8.8%	3,803	3.9%	71	1.9%	-
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	4,026	4,330	3.8%	7.5%	4,300	3.8%	30	0.7%	-
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,553	5,100	4.1%	12.0%	5,060	4.1%	40	0.8%	-
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,487	4,200	4.2%	20.4%	4,120	4.3%	80	1.9%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	15,550	不動研	15,481	17,800	3.4%	15.0%	17,100	3.5%	700	4.1%	-0.1%
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,943	4,110	3.8%	4.2%	4,070	3.9%	40	1.0%	-0.1%
A114	KDX日本橋江戸通ビル	2016年8月	1,350	不動研	1,387	1,480	4.2%	6.7%	1,440	4.3%	40	2.8%	-0.1%
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,185	4,430	3.7%	5.8%	4,430	3.7%	-	-	-
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,520	9,090	3.5%	6.7%	9,070	3.5%	20	0.2%	-
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,303	2,450	4.3%	6.3%	2,400	4.4%	50	2.1%	-0.1%
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	1,805	2,060	4.8%	14.1%	1,960	4.8%	100	5.1%	-
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,568	3,710	3.6%	4.0%	3,710	3.6%	-	-	-
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,435	2,250	4.6%	-7.6%	2,210	4.7%	40	1.8%	-0.1%
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,533	13,600	3.3%	42.7%	13,600	3.3%	-	-	-
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,746	14,900	4.0%	1.0%	14,900	4.0%	-	-	-
A123	JNビル	2018年1月	9,500	大和	9,818	9,860	4.2%	0.4%	9,860	4.2%	-	-	-
A124	CROSS PLACE 浜松町(注2)	2018年7月	20,700	大和	20,790	22,400	3.5%	7.7%	22,400	3.5%	-	-	-
オフィスビル合計(注3)			412,955		401,378	456,954	4.2%	13.8%	449,273	4.2%	7,681	1.7%	-
C001	フレーム神南坂(注4)	2005年8月	5,049	不動研	4,652	5,661	3.7%	21.7%	5,661	3.7%	-	-	-
商業施設合計(注3)			5,049		4,652	5,661	3.7%	21.7%	5,661	3.7%	-	-	-
D002	新宿6丁目ビル(底地)	2014年4月	2,880	大和	2,973	3,430	3.6%	15.4%	3,350	3.7%	80	2.4%	-0.1%
その他合計(注3)			2,880		2,973	3,430	3.6%	15.4%	3,350	3.7%	80	2.4%	-0.1%
合計(注3)			420,884		409,004	466,045	4.2%	13.9%	458,284	4.2%	7,761	1.7%	-

注1:鑑定評価額対帳簿価額比率及び増減率は小数点第2位を四捨五入しています。

注2:第27期(18/10期)中に取得した物件については、取得時点の鑑定評価書に記載している数値を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

注3:用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

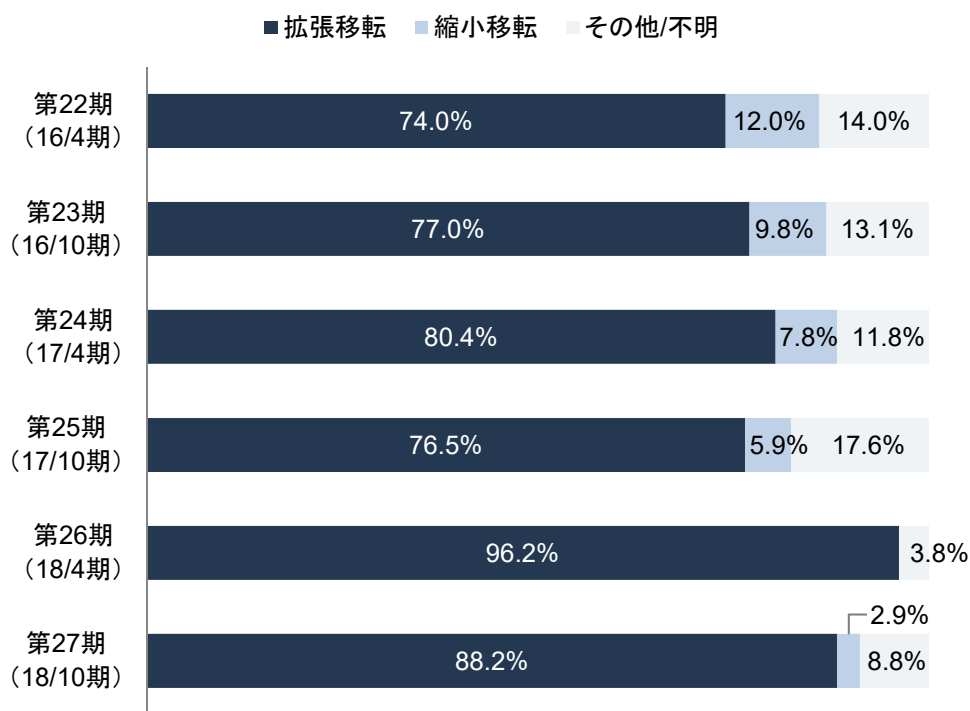
注4:フレーム神南坂の取得価格と鑑定評価額は準共有持分51%に相当する金額を記載しています。

# オフィスビルにおける入退去理由の推移

拡張移転を理由とした入居割合は引き続き高水準

当期は拠点統合や集約の動きの顕在化もあり、縮小移転を理由とした退去が増加

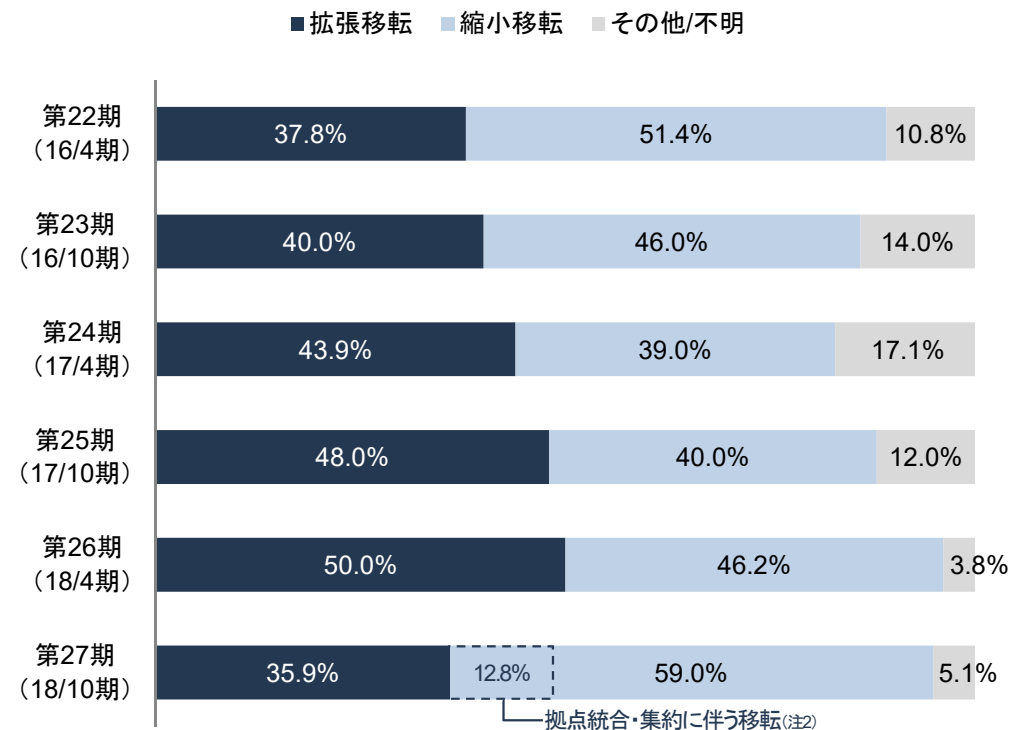
## 入居理由の推移<sup>(注1)</sup>



入居テナントの平均契約面積(坪)

	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)
拡張移転	84.4	79.0	80.9	76.7	83.7
縮小移転	96.4	39.1	126.7	-	97.9

## 退去理由の推移<sup>(注1)</sup>



退去テナントの平均解約面積(坪)

	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)
拡張移転	108.7	119.6	124.1	81.2	91.0
縮小移転	107.8	79.7	63.1	87.6	60.1

注1: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

注2: 第27期(18/10期)に退去理由を「縮小移転」と回答したテナント59.0%のうち、12.8%相当分は拠点の統合・集約によるオフィス運営の効率化を目的とした退去です。

# 第7回顧客満足度調査(2017年8月実施)結果の概要

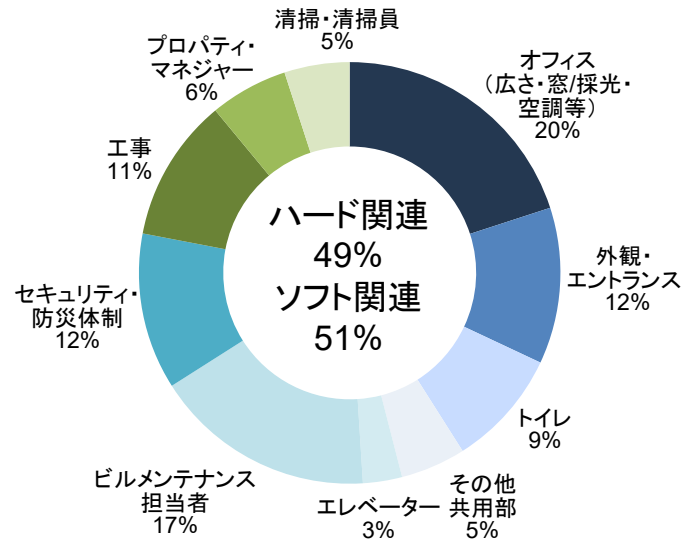
築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する

## 顧客満足度調査の概要

- J.D. Power Japanと協働し、オフィスビルを対象に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員)に対し設備などのハード面及びテナント対応などのソフト面に関するアンケート調査を2年に1度、継続的に実施

実施時期	第6回 2015年8月(第21期)	第7回 2017年8月(第25期)
対象物件数	85物件	89物件
配布数	総務884件 従業員4,736件	総務973件 従業員5,052件
回収率	総務82% 従業員78%	総務81% 従業員81%

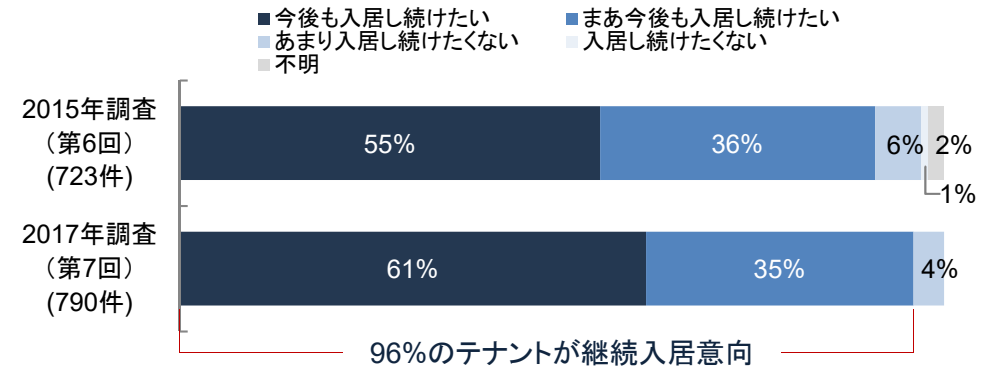
## 第7回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



注:総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

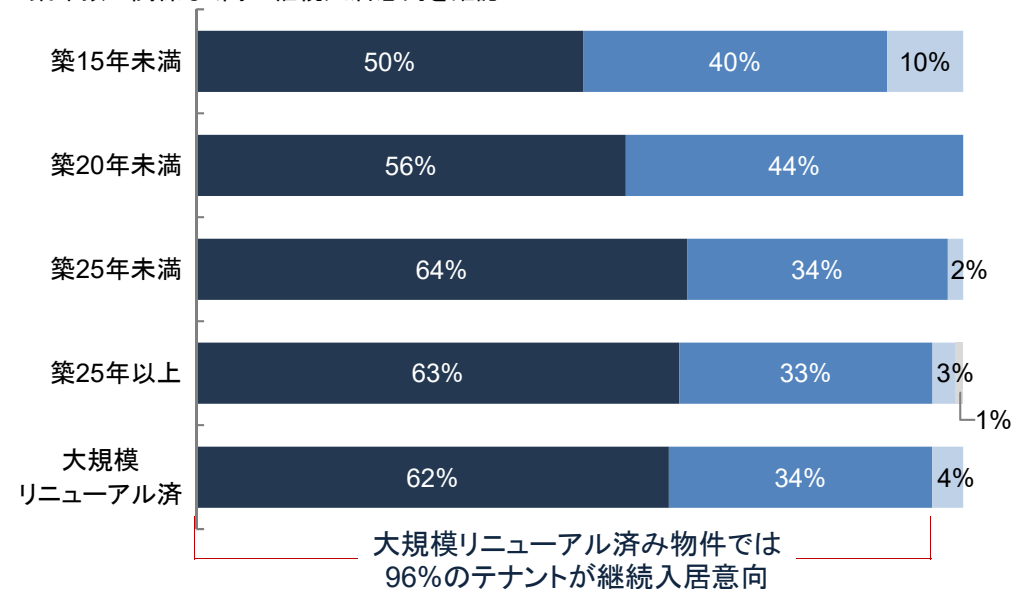
## 継続入居意向(注)

- 継続入居意向のテナント割合は前回調査より5%上昇



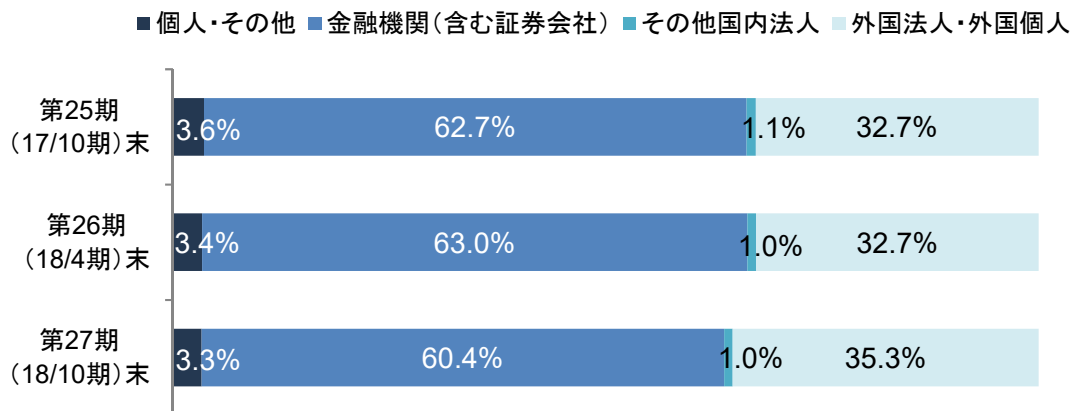
## ビル築年数別継続入居意向(注)

- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



# 投資主の状況(第27期(18/10期)末時点)

## 投資主構成(投資口数割合)(注)



## 上位10投資主一覧(注)

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	85,714	20.0%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	75,720	17.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	21,459	5.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,237	5.0%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	12,051	2.8%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	11,517	2.7%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	7,546	1.8%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	6,177	1.4%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	6,149	1.4%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	5,749	1.3%
合計	253,319	59.1%

## 投資主構成(投資主数)

(単位:名)

	第25期(17/10期)末	第26期(18/4期)末	第27期(18/10期)末
個人・その他	5,056	4,776	4,901
金融機関(含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	10	11	10
地方銀行	21	26	26
信用金庫・その他	44	46	61
生損保・証券会社	23	25	24
合計	98	108	121
その他国内法人	104	94	111
外国法人・外国個人	252	257	268
合計	5,510	5,235	5,401

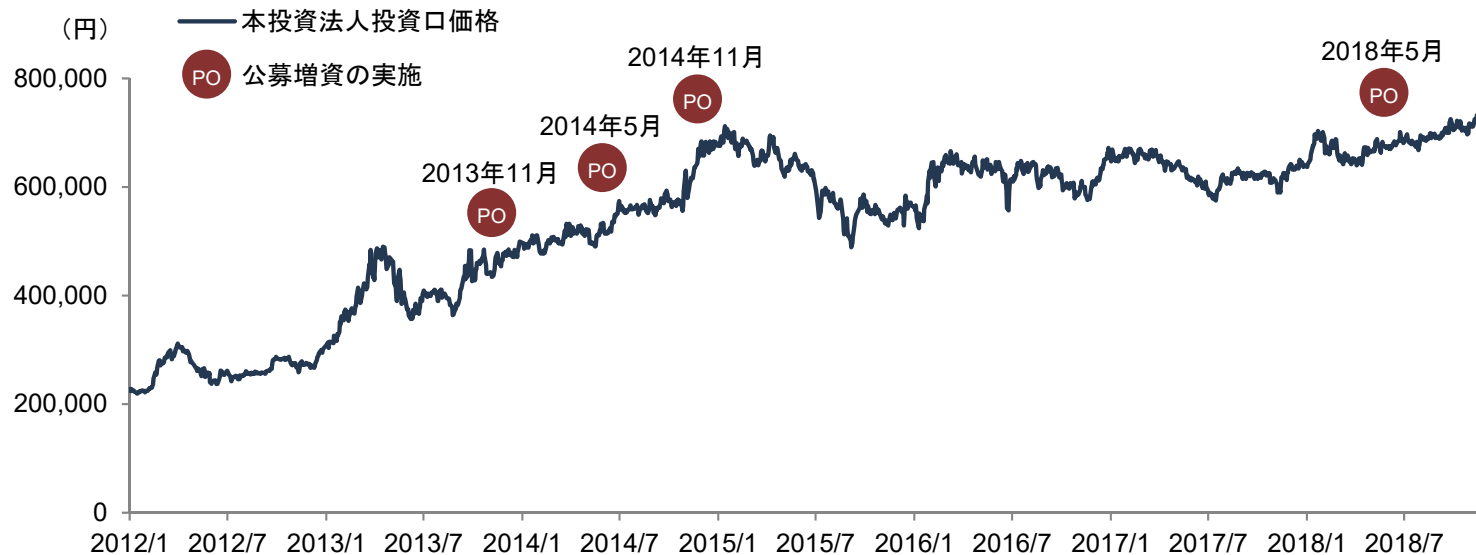
注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。



# 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム

## 投資口価格の推移(2012年1月4日から2018年11月30日まで)



## 指数への組入状況

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Investors index



- S&P Global Property Index/  
S&P Global REIT Index

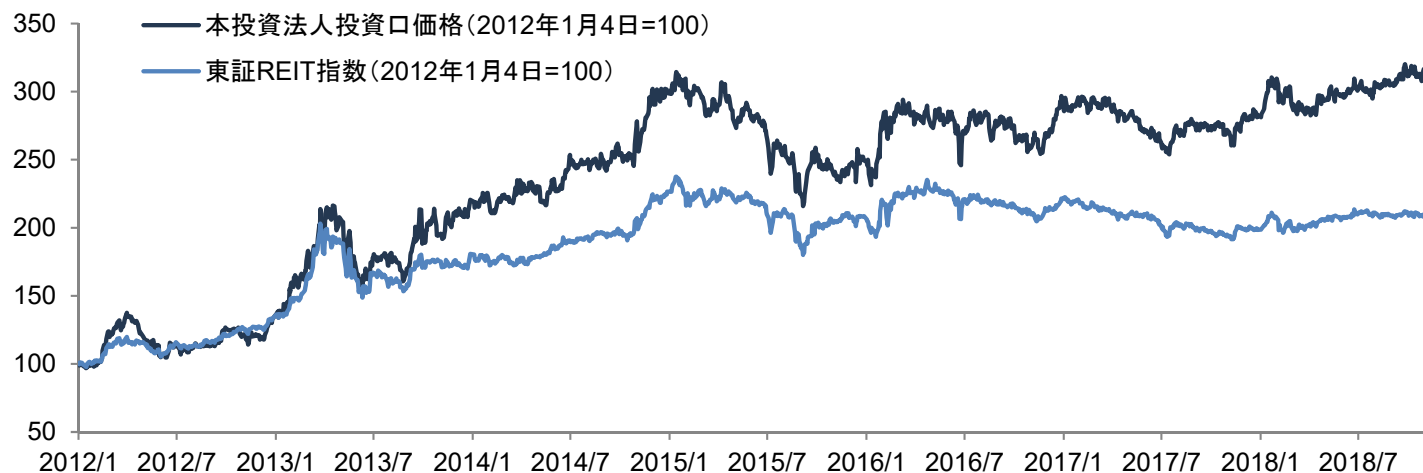
## S&P Dow Jones Indices

An S&P Global Division

- 東証REIT Core指数  
(2018年3月26日開始)



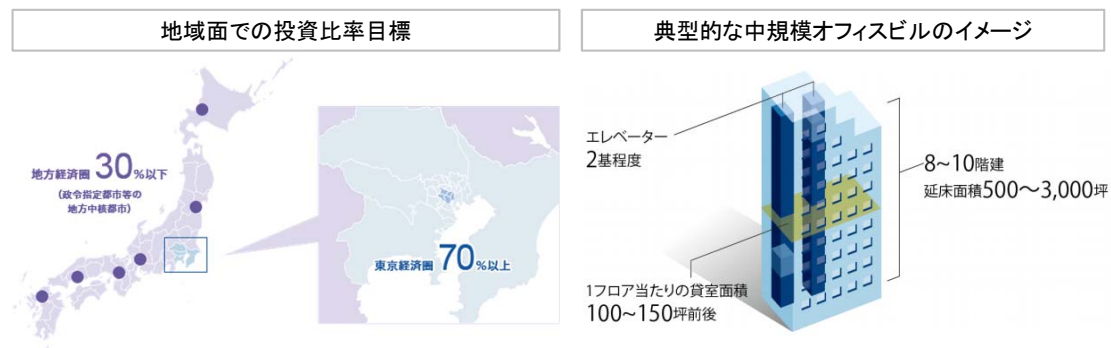
## 指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較(2012年1月4日から2018年11月30日まで)



# ケネディクス・オフィス投資法人の概要

## 1 東京経済圏・中規模オフィスビル中心の投資運用戦略

- 経済活動が高密度に集積し、高いテナント需要と厚みのあるストックがある東京経済圏(東京都・神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市)の中規模オフィスビルを中心に投資・運用



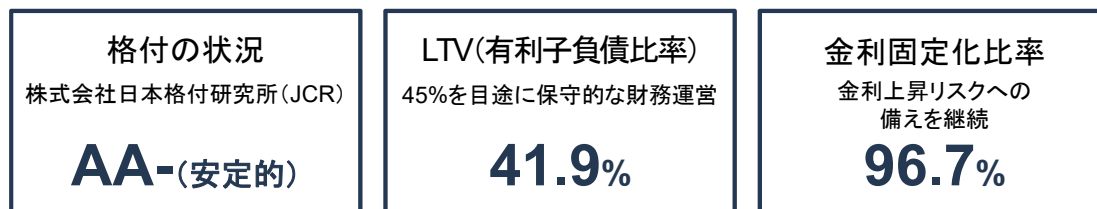
## 2 10年超の運用実績を積み重ね、資産規模は4,000億円を超える水準まで成長

- 国内有数の独立系不動産運用会社をスポンサーとし、2005年7月に上場
- 保有物件数はオフィス系J-REITの中でも最大規模
- テナント分散が進展し、大口エンドテナントの退去による収益への影響も限定的で、安定性の高いポートフォリオを構築



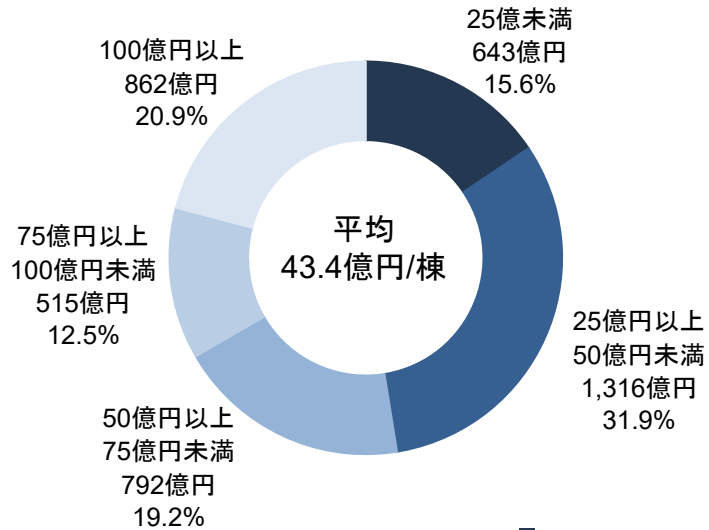
## 3 高い信用力と安定的な財務体質

- 日本銀行の買入対象基準を満たす信用格付
- 2018年5月の公募増資を経てLTVは低下
- 金利上昇リスクへの備えとして、固定金利比率は高水準を維持

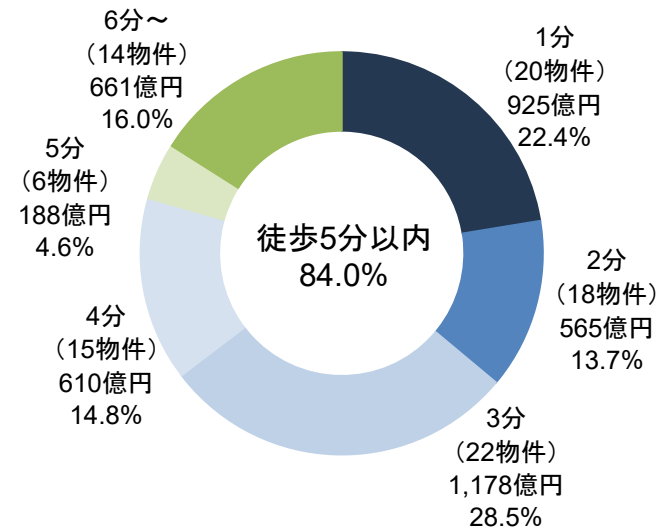


# 保有物件の特徴(第27期(18/10期)末時点)

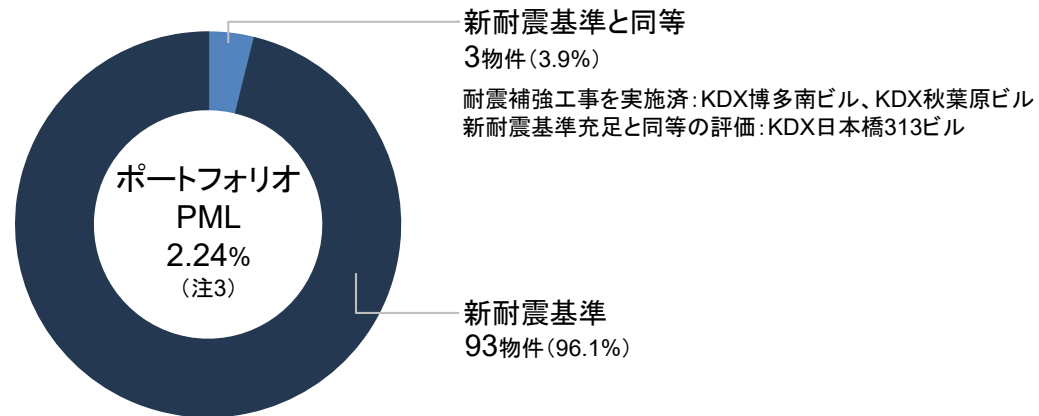
## 取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



## 最寄り駅からの徒歩所要時間(取得価格ベース、オフィスビル)



## ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合(注1)(注2)



注1: 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。なお、2018年12月13日現在、KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社が製造した国土交通大臣認定等不適合の免振・制振用オイルダンパーが使用された保有物件がないことを確認済みです。

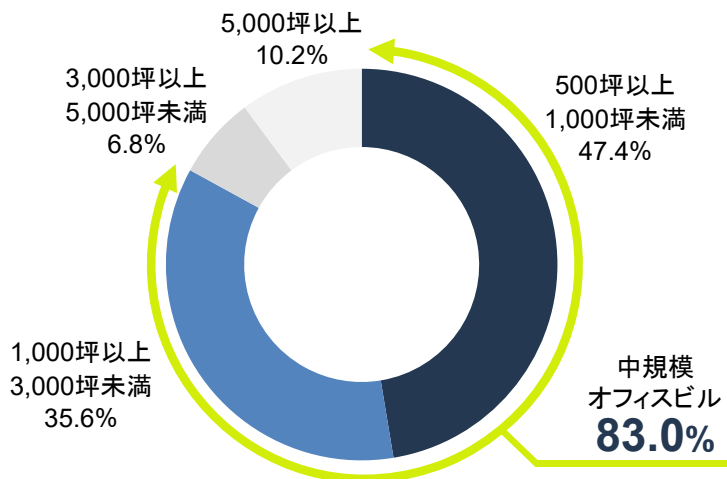
注2: 第27期(18/10期)末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3: PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による2018年10月現在の数値です。「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

# 中規模オフィスビルマーケットの特徴

豊富な物件数で優良な物件の選別が可能  
厚みのあるテナント層を背景に安定した賃料収入が見込める

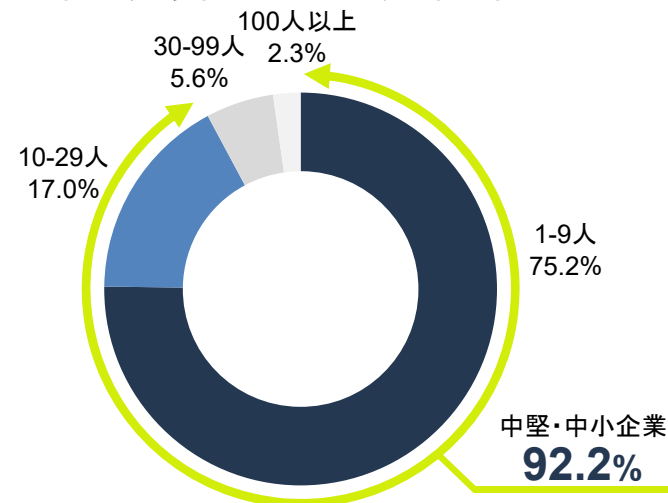
■ 延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



注1: 東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、CBREが調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です(2016年9月末時点)。

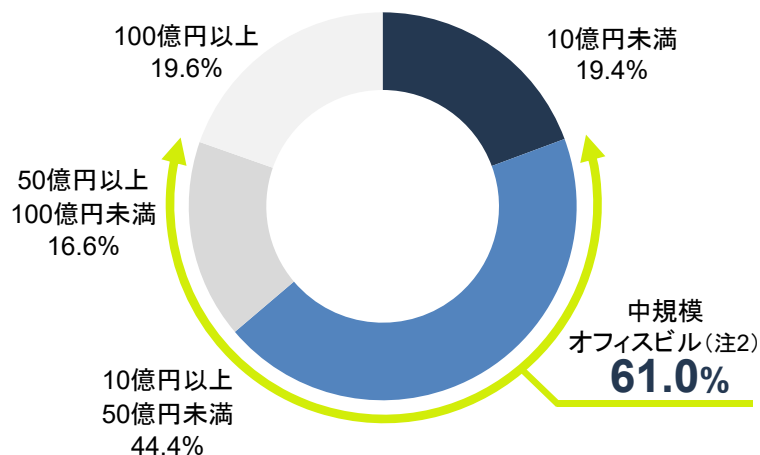
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

■ 従業員規模別事業所数(東京都)



出所: 「平成26年経済センサス - 基礎調査 東京都調査結果(確報)(平成29年3月27日)」を基に本資産運用会社が作成

■ 売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

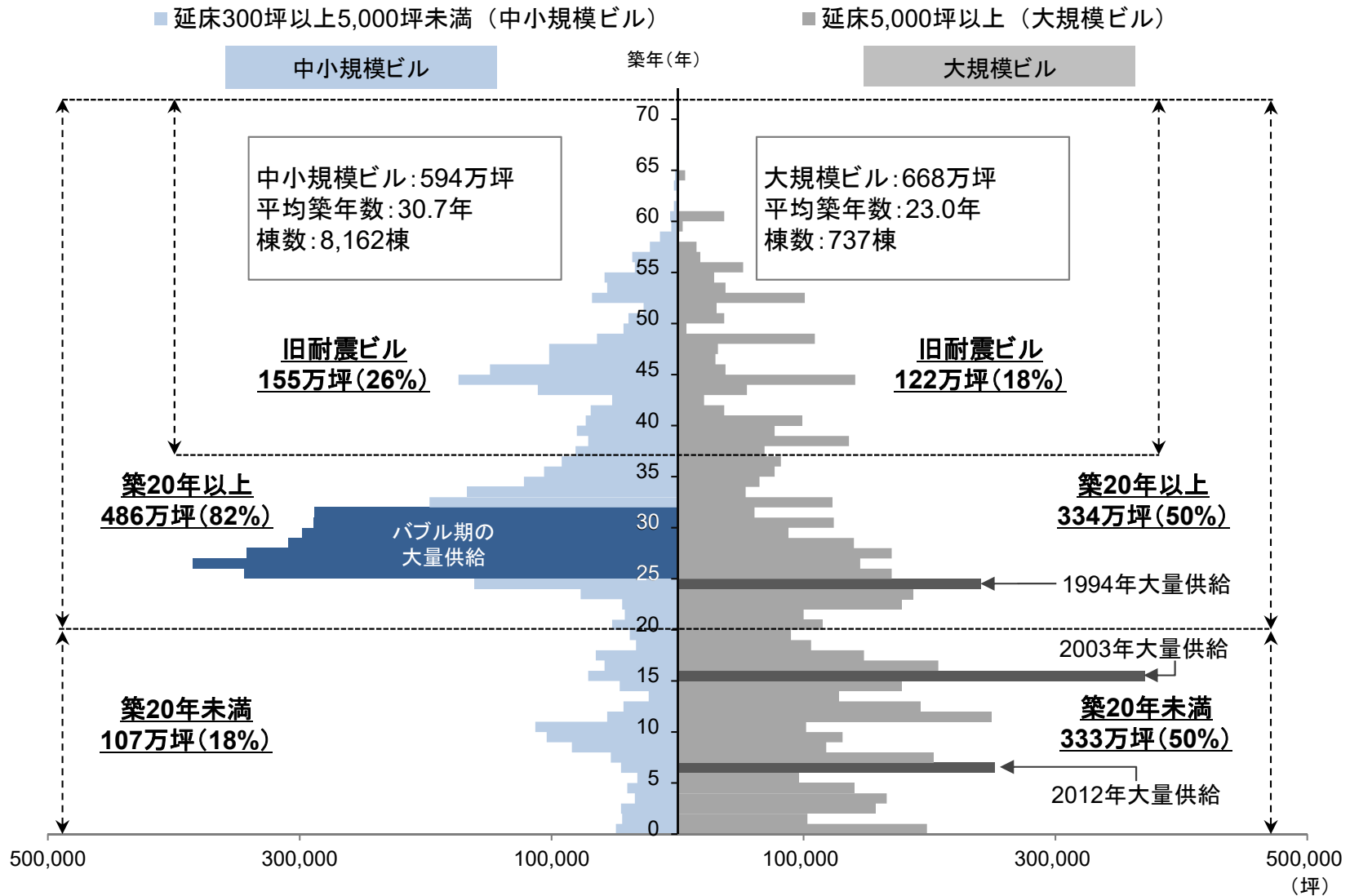


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2008年度~2017年度)」を基に本資産運用会社が作成

# 東京23区規模別・築年別オフィスストック

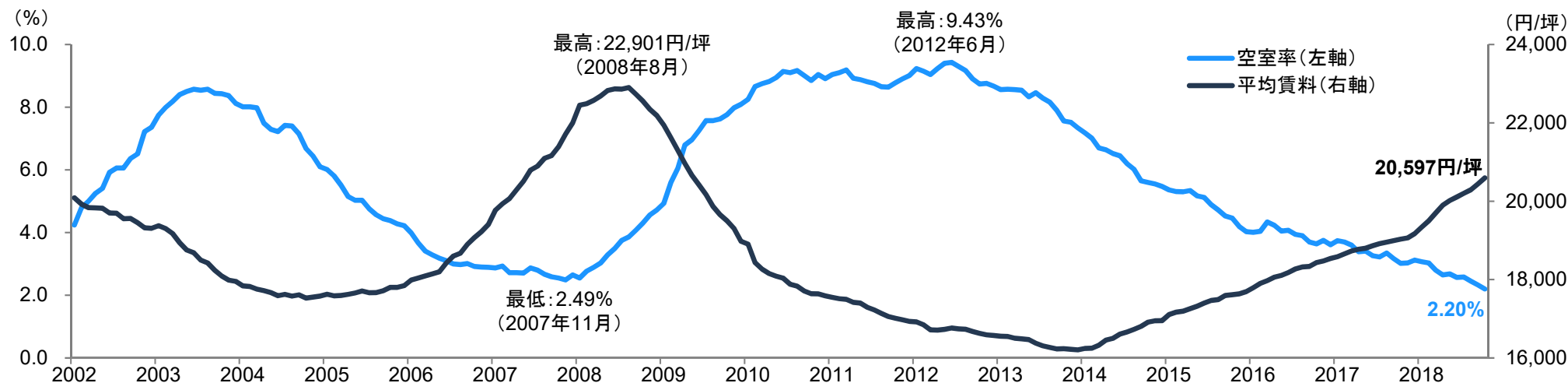
中小規模ビルの約8割が築20年以上で新規供給は少ない  
適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



出所: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所2017年12月7日付「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社作成

# オフィスビルマーケットについて①

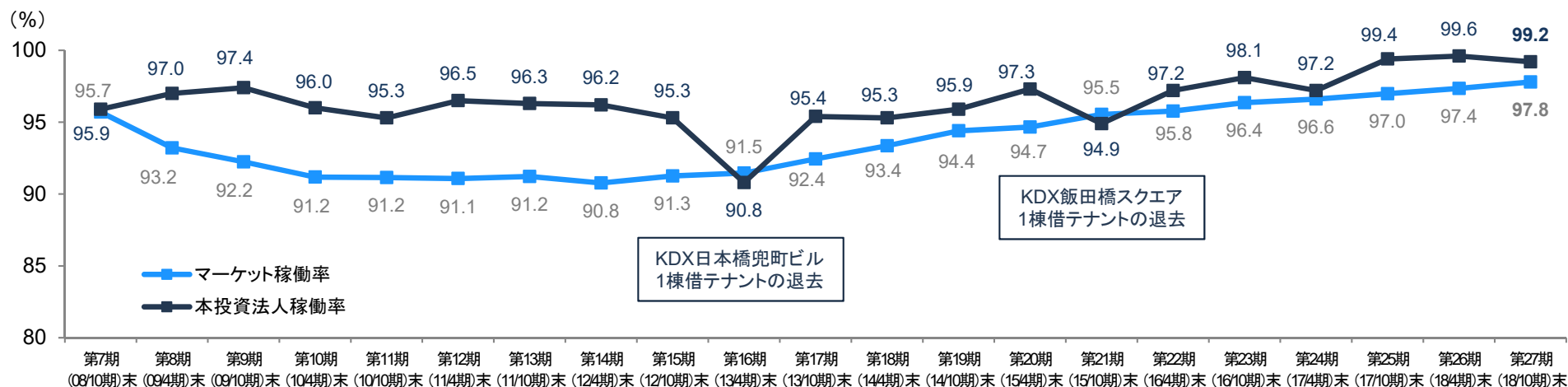
## 東京都心5区における募集賃料と空室率の推移(2002年1月から2018年10月まで) (注1)



注1: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。

出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

## マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2) (注3)

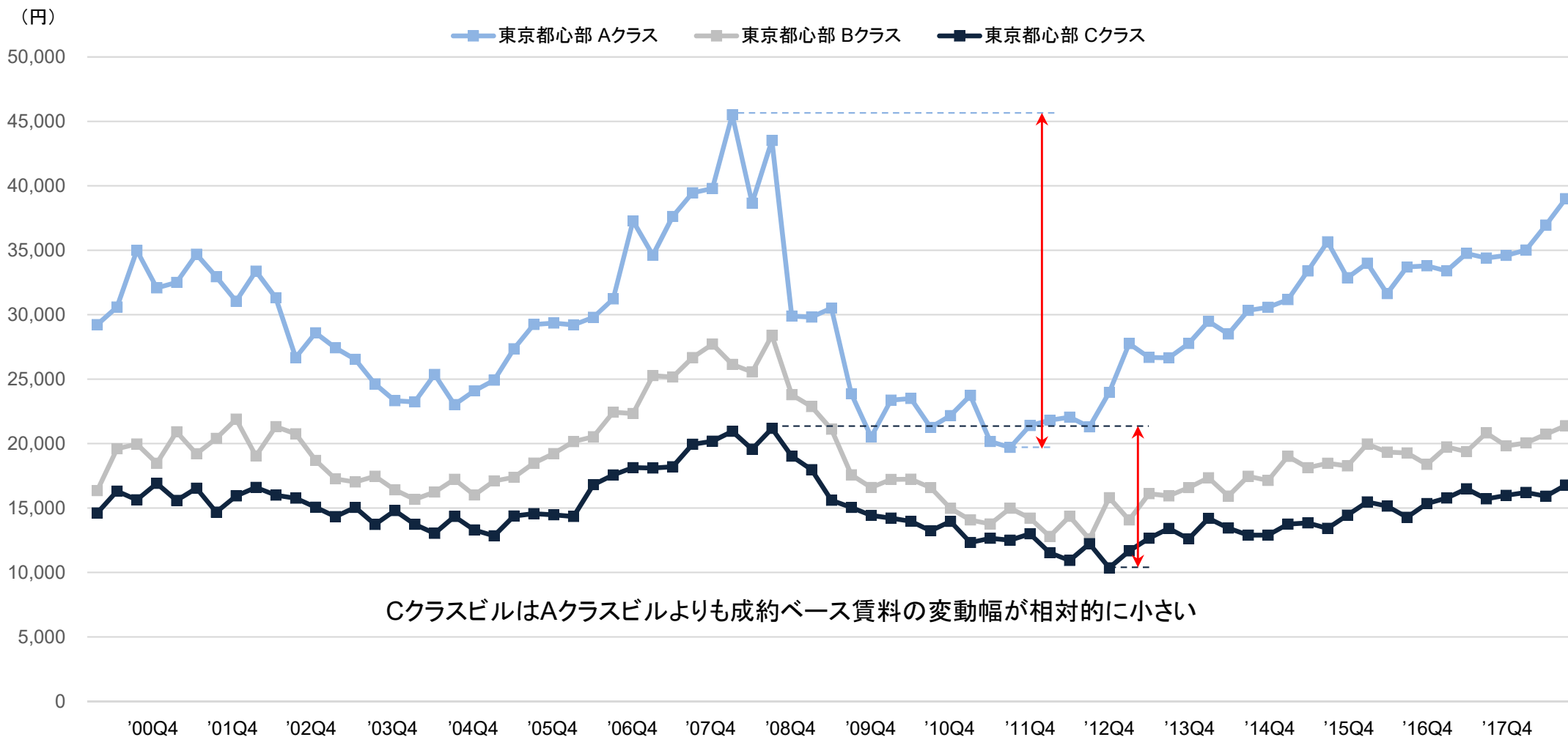


注2: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

注3: 本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

# オフィスビルマーケットについて②

東京都心部 A・B・Cクラスビルの成約ベース賃料/月・坪(共益費除く) (注1) (注2)



注1: 東京都心部: 東京都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域(「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」)

注2: Aクラスビル: 延床面積: 10,000坪以上、1フロア面積: 300坪以上、築年数: 15年以内

Bクラスビル: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

出所: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

# 物件のソーシングと投資手法について

マルチパイプラインを活かした豊富な取得実績  
多彩な取得手法を駆使して物件取得機会を確実に捕捉

## マルチパイプライン

**サポートライン**  
(スポンサー会社であるケネディクス株式会社を含むケネディクス・グループ)

- 仲介案件
- スポンサー会社の自己投資不動産(開発案件を含む)
- ケネディクス・グループの私募ファンド

**本資産運用会社独自のネットワーク**

- 不動産ファンド
- 金融機関
- 建設会社・デベロッパー
- 事業会社

## 多様な取得手法

ケネディクス・グループとの共同取得



三菱重工横浜ビル  
(準共有持分)

ブリッジファンドの活用



KDX三田ビル

スポンサー会社による仲介



JNビル

会社買収を通じた取得



KDX新日本橋駅前ビル

デベロッパー等との戦略的相互売買



KDX虎ノ門一丁目ビル



CROSS PLACE 浜松町

エクイティ投資



千里ライフサイエンスセンタービル

利害関係者からの取得割合実績(注)

43.5%

第三者からの取得割合実績(注)

56.5%

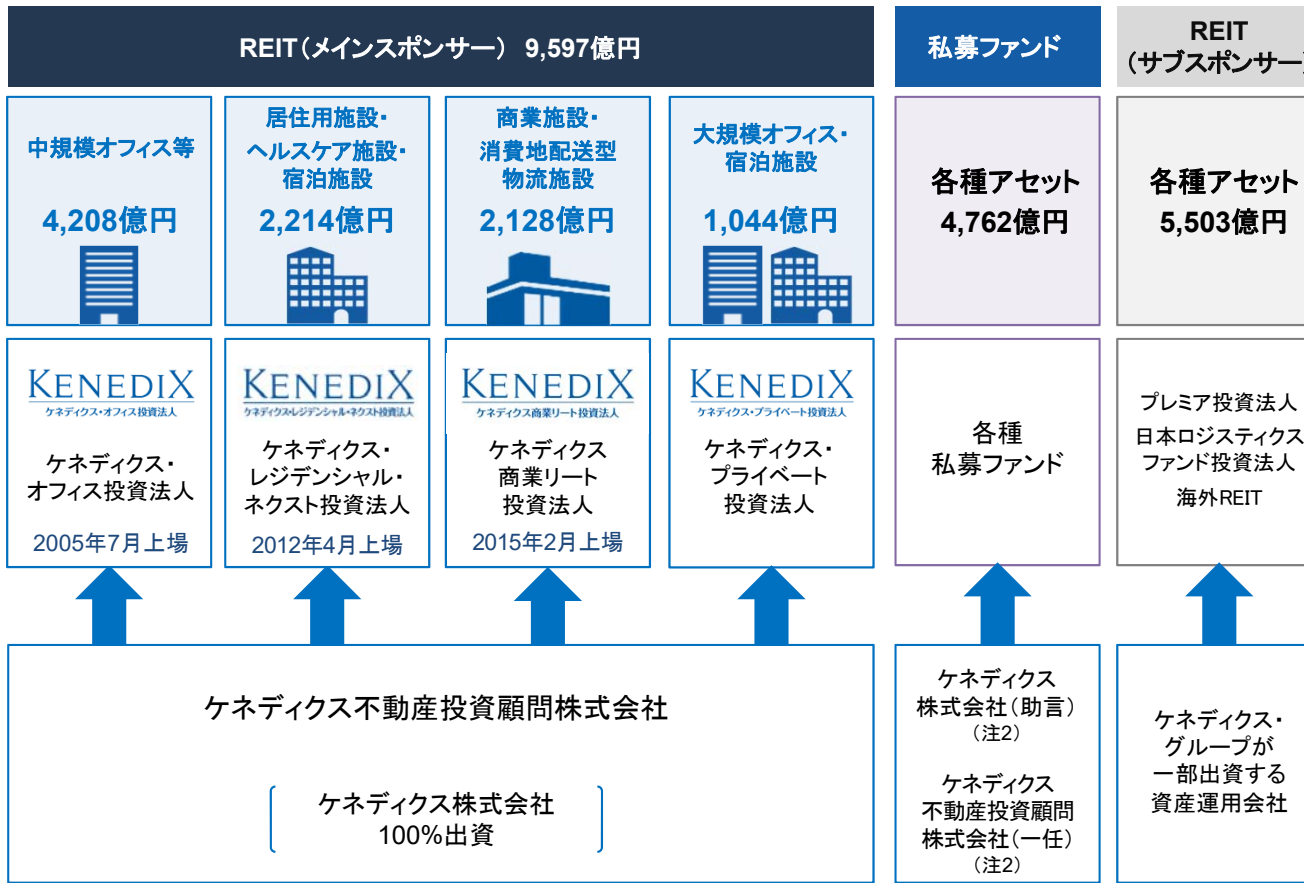
注: 第27期(18/10期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数点第2位を四捨五入しています。



# スポンサーの概要

受託資産残高合計2兆637億円、J-REITの運用を開始して13年超  
複数のJ-REITを運用する国内有数の独立系不動産投資運用会社

## ケネディクス・グループによるファンド運用(2018年9月末日現在) (注1)

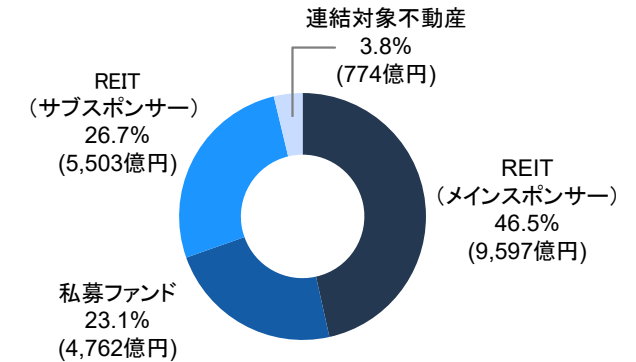


注1: 連結対象不動産を除きます。

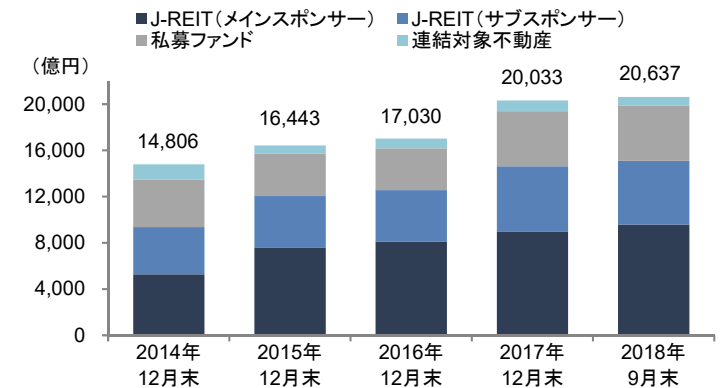
注2: ケネディクス株式会社及びケネディクス不動産投資顧問株式会社の私募ファンド・アセット・マネジメント業務は、2018年11月1日付で「ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社」に移管されています。

## ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 **2兆637** 億円 (2018年9月末日現在)

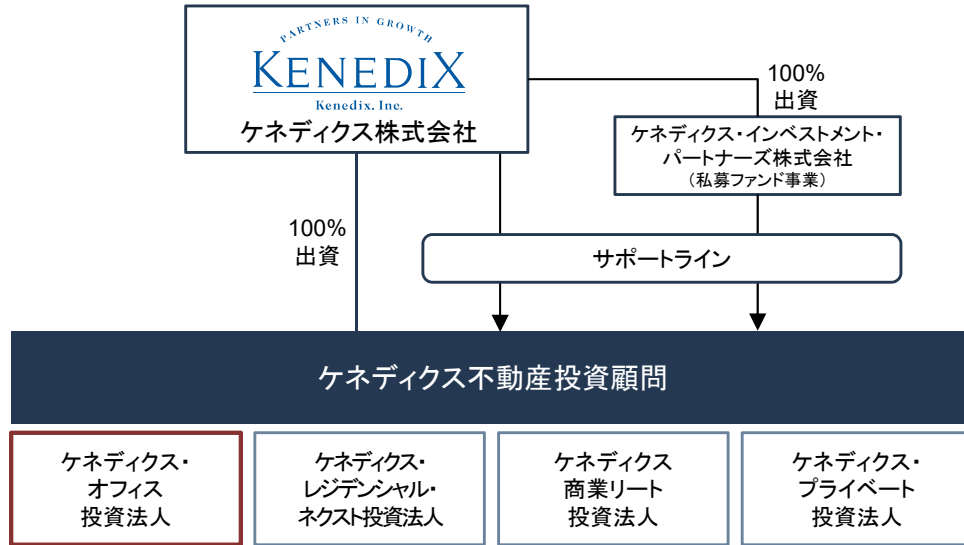


## 受託資産残高の推移



# グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン

## ケネディクス・グループのファンド運用体制



## ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の延床面積(注1)が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m <sup>2</sup> 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m <sup>2</sup> 以下  オフィスビルのうち、上記に該当しないもの	80%~100%
都市型商業施設	繁华性の高い立地(注2)に位置し、テナント代替性の高い商業施設	0%~20%
その他	借地権が設定された土地(底地)又は投資対象外(注3)とする建築基準法上の用途の床面積が存する建物でオフィスビル又は都市型商業施設ではないもの	

注1: 建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計です。

注2: 東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)、又は政令指定都市の中心部。

注3: 住宅、物流・倉庫施設、アミューズメント、医療・介護・健康関連施設、ゴルフ場が該当します。

## 物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

- 本投資法人の主要投資対象である中規模オフィスビル(注1)について、以下の条件により、本資産運用会社内にて本投資法人が他の投資法人及び私募ファンドに優先して物件の取得検討を行います

所在地	一棟当たりの延床面積	
東京23区	2,000m <sup>2</sup> 以上	13,000m <sup>2</sup> 以下
東京23区以外	3,000m <sup>2</sup> 以上	20,000m <sup>2</sup> 以下

	オフィス・リート本部 ケネディクス・オフィス投資法人	レジデンシャル・リート本部 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	商業リート本部 ケネディクス商業リート投資法人	プライベート・リート本部 ケネディクス・プライベート投資法人
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位
賃貸住宅等の居住用施設	-	第1順位	-	第2順位
都市型商業施設(注2)	第3順位	-	第1/第2順位	第2/第1順位
物流施設	-	-	第1順位	-

注1: オフィスビルとは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち、事務用途の床面積が最大である不動産又はこれを裏付けとする資産をいいます。

注2: 商業施設については、物品販売業を営む店舗の床面積が最大の場合を「商業施設」、サービス業等を営む店舗の床面積が最大である場合を「サービス施設」としており、「商業施設」についてはケネディクス商業リート投資法人(KRR)が第1優先検討権を、ケネディクス・プライベート投資法人(KPI)が第2優先検討権を有しており、「サービス施設」についてはKPIが第1優先検討権、KRRが第2優先検討権を有しています。

# 本資産運用会社の組織図(2018年12月13日現在)

## 運用組織図



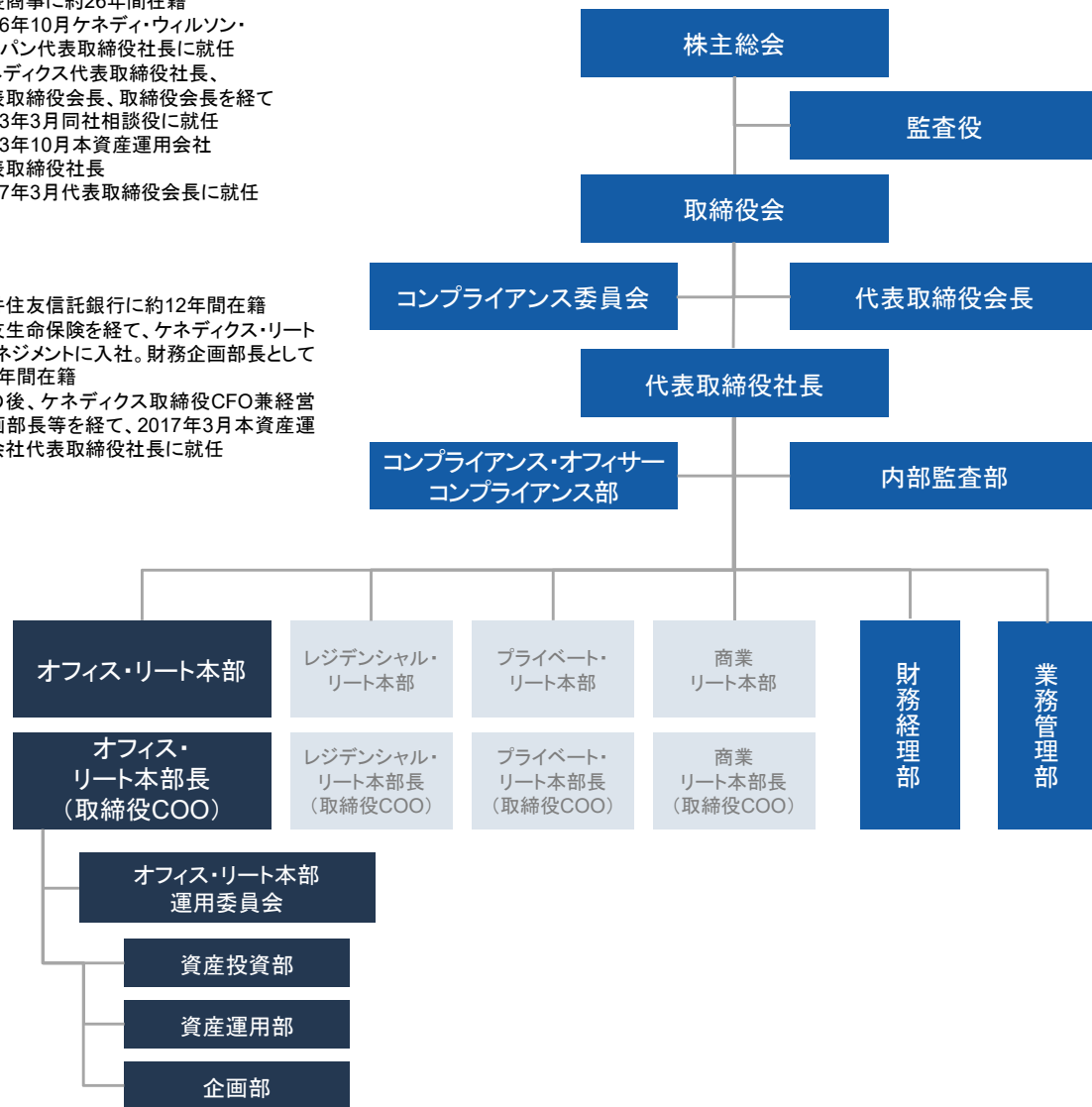
本間 良輔  
代表取締役会長

- 三菱商事に約26年間に在籍
- 1996年10月ケネディ・ウィルソン・ジャパン代表取締役社長に就任
- ケネディクス代表取締役社長、代表取締役会長、取締役会長を経て2013年3月同社相談役に就任
- 2013年10月本資産運用会社代表取締役社長
- 2017年3月代表取締役会長に就任



田島 正彦  
代表取締役社長

- 三井住友信託銀行に約12年間に在籍
- 住友生命保険を経て、ケネディクス・リート・マネジメントに入社。財務企画部長として約7年間に在籍
- その後、ケネディクス取締役CFO兼経営企画部長等を経て、2017年3月本資産運用会社代表取締役社長に就任



## オフィス・リート本部主要メンバー



竹田 治朗  
取締役COO兼  
オフィス・リート本部長

- 三井住友信託銀行に約7年間に在籍
- 三幸エステート、日本ジーエムエーシー・コマース・モーゲージ、ハドソン・ジャパンを経てケネディクスに入社。ファンド運用本部運用第一部長として約3年間に在籍
- 2017年3月29日付でオフィス・リート本部企画部長
- 2018年4月1日付で取締役COO兼オフィス・リート本部長に就任



佐藤 寛  
オフィス・リート本部  
資産投資部長

- 三井住友信託銀行に約12年間に在籍
- 2007年2月ケネディクス入社
- 2013年10月より、私募ファンド本部投資運用部長
- 2018年3月1日付でオフィス・リート本部資産投資部長に就任



梶 千誠  
オフィス・リート本部  
資産運用部長

- 三井不動産ビルマネジメントに約9年間に在籍(営業部他)
- その後、東京リアルティ・インベストメント・マネジメントにてアセットマネジメント業務等を約10年間経験した後、ケネディクス入社
- オフィス・リート本部投資運用部に約1年間に在籍。2016年3月1日付でオフィス・リート本部資産運用部長に就任



桃井 洋聡  
オフィス・リート本部  
企画部長

- 日本生命保険相互会社の不動産部門に約9年間に在籍
- セキュアード・キャピタル・ジャパンを経て、2014年8月にケネディクス入社
- オフィス・リート本部企画部及び財務経理部に約3年半に在籍、2018年4月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任



市川 徹志  
財務経理部長兼  
業務管理部長

- 三井住友信託銀行に約15年間に在籍(不動産ファイナンス等に従事)
- その後、タッチストーン・キャピタル証券にて不動産投資銀行業務及びAM担当取締役を経てケネディクス入社
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ財務部長を経て、2013年10月1日付で財務経理部長に就任
- 2015年4月1日付で業務管理部長を兼任

# 注意事項

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、ケネディクス・オフィス投資法人(以下、「本投資法人」と言います)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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」と言います)が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ(<https://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。