

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**29**期(2019年10月期)

---

決算説明会資料

2019年12月16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	第29期(19/10期)運用ハイライトと今後の取組み	P. 2
Section 2	第29期(19/10期)決算及び 第30期(20/4期)・第31期(20/10期)収益予想の概要	P. 6
Section 3	ポータルフォリオの概要	P. 10
Section 4	外部成長	P. 14
Section 5	内部成長	P. 17
Section 6	ESGへの取組み	P. 26
Section 7	財務戦略	P. 30
Appendix	補足資料・データ集	P. 34

## Section 1

---

### 第29期(19/10期)運用ハイライトと今後の取組み

# 第29期(19/10期)運用ハイライトと今後の取組み

資産規模 **4,245億円**

スポンサーとの連携による相対取引で調布センタービルを取得

ポートフォリオ  
NOI利回り **4.8%**

継続的な資産入替や内部成長の実現に注力

環境認証等  
取得物件割合  
(延床面積ベース) **51.3%**

積極的かつ継続的な取組みにより環境認証取得物件はポートフォリオの過半を超える

稼働率 **99.5%**

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  
月額賃料増加額 **21.5百万円**

テナント入替時の賃料増加件数割合は85.1%に上昇

賃料改定による  
月額賃料増加額 **9.8百万円**

第29期は減額改定なく増額改定割合は前期より上昇し36.6%となる

有利子負債  
平均金利 **1.02%**

借換により金利コストを削減

有利子負債比率  
(LTV) **42.1%**

保守的な水準を維持し安定的な財務体質を堅持

取引金融機関 **16社**

2社からの新規借入により取引金融機関の更なる分散・拡充を図る

## 今後の取組み

- グループ力を活かした共同投資や相互売買による資産入替等、多様な取得手法を駆使した厳選投資を継続
- 顧客満足度調査に基づくバリューアップ工事等の実施により、賃料単価の更なる引上げに注力
- 安定的な財務体質を堅持しながら、借入期間の多様化による金利コストの削減に取り組む
- サステナビリティの向上に関する取組みを継続し、持続的成長と社会的責任の両立を目指す

# 分配金と圧縮積立金の推移

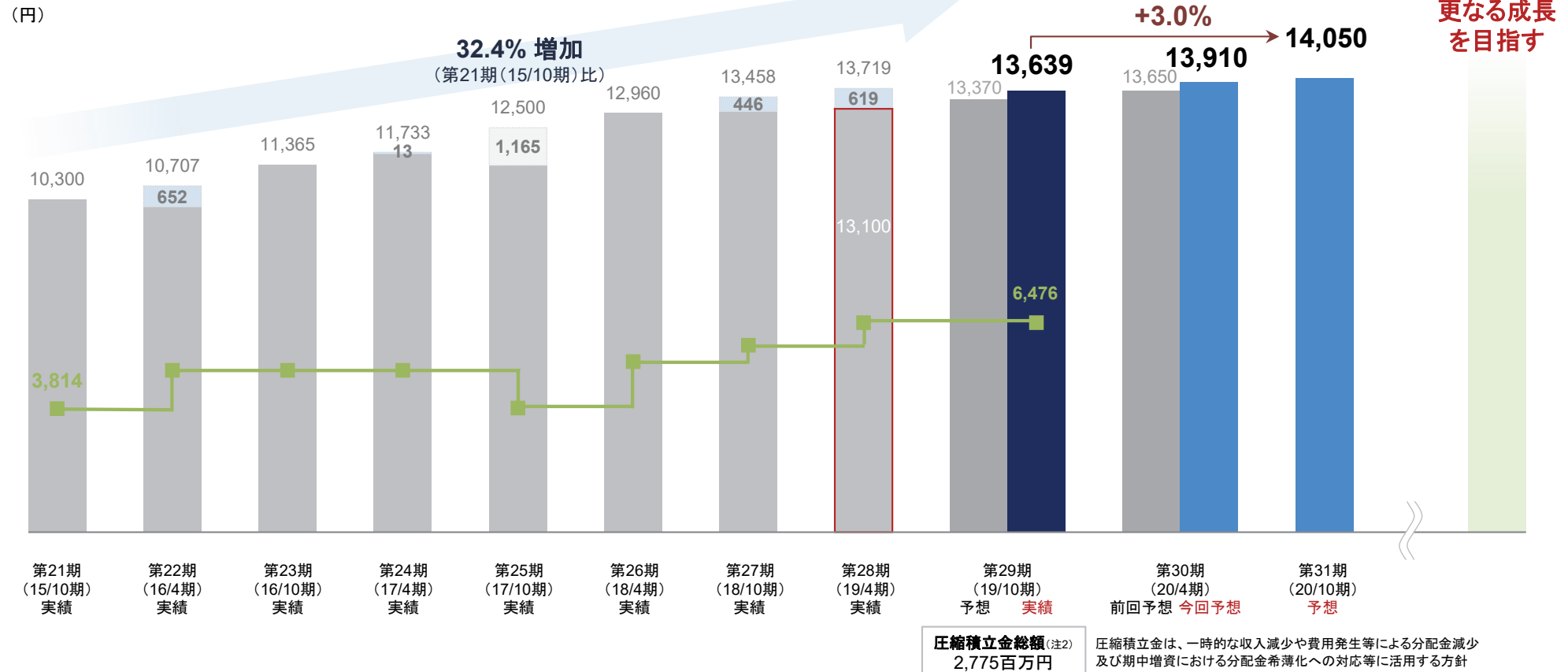
売却益を除いた分配金の第28期比成長率は4.1%となり、前回公表時の予想を上回る各成長戦略を着実に実行することにより、巡航分配金は14,000円を超える見通し

## 1口当たり分配金と1口当たり圧縮積立金の推移(注1)

- 1口当たり分配金
- 不動産等売却益による一時的な分配金増加分
- 1口当たり圧縮積立金
- 圧縮積立金取崩による一時的な分配金増加分

### 売却益を除いた1口当たり分配金の推移

	第28期	第29期	第30期
今回予想 (2019年12月13日時点)	実績 13,100	実績 13,639 (+4.1%)	予想 13,910 (+2.0%)
前回予想 (2019年6月12日時点)	実績 13,100	予想 13,370 (+2.1%)	予想 13,650 (+2.1%)



注1: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。以下、同様です。

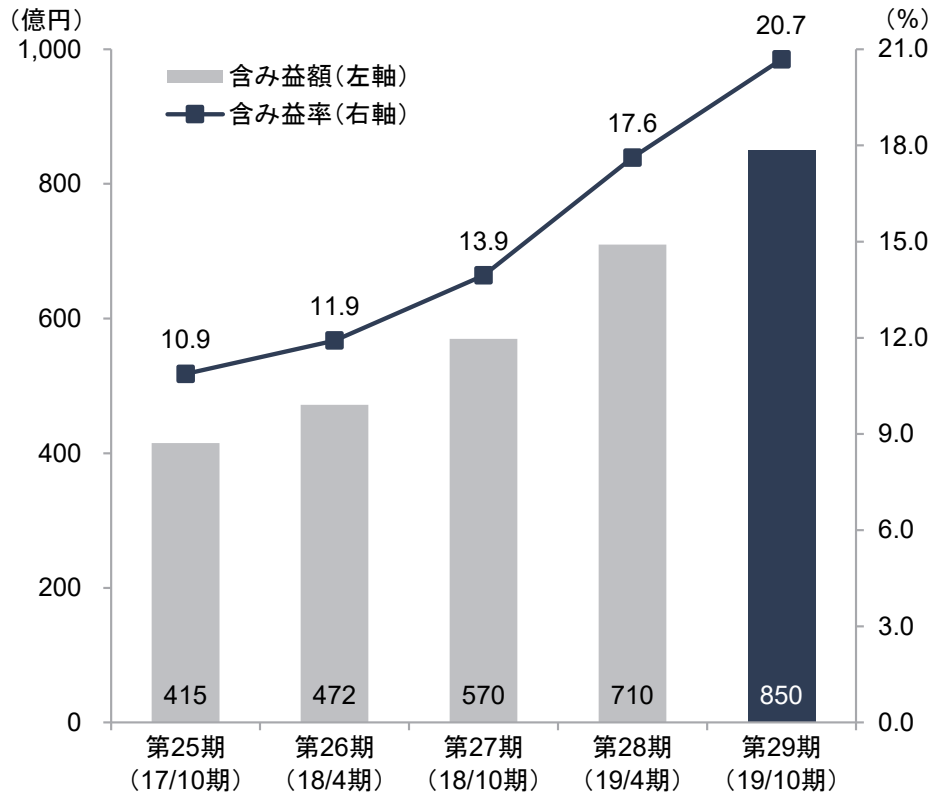
注2:圧縮積立金は、各期における貸借対照表の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算しています。

# ポートフォリオの含み益と1口当たりNAVの推移

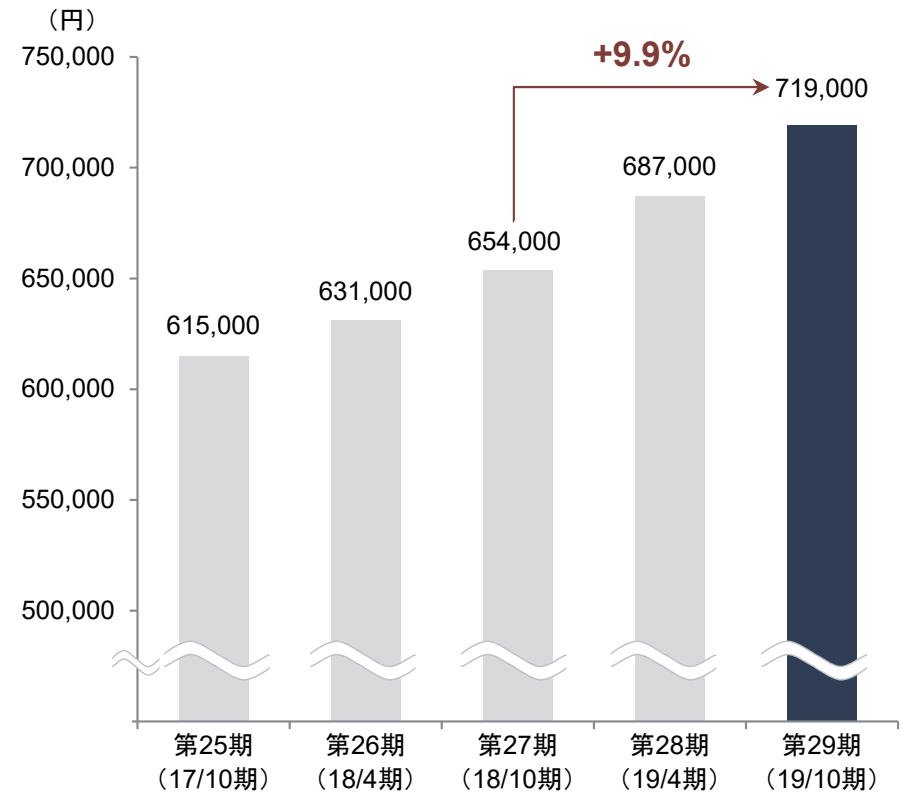
継続的な資産入替と鑑定評価額の上昇により含み益は850億円まで拡大  
1口当たりNAVは過去1年間で9.9%の成長

## ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移(注1)

- 第29期(19/10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切り捨てて記載しています。

## Section 2

---

第29期(19/10期)決算及び

第30期(20/4期)・第31期(20/10期)収益予想の概要

# 第29期(19/10期)決算の概要

当期は売却益の剥落が主因となり減収減益となる  
大口テナント入替による減収の影響があったものの、賃貸NOIは取得物件の収入寄与等により増加

## 第29期(19/10期)実績

(単位:百万円)

	第28期 (19/4期) 実績	第29期 (19/10期) 予想 (2019年 6月12日開示)	第29期 (19/10期) 実績	第29期実績 第28期実績 比較 増減金額	第29期実績 第29期予想 比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
営業収益	15,212	15,048	15,027	① -184	① -20
営業費用	8,039	8,324	8,199	② +160	② -125
営業利益	7,172	6,723	6,828	-344	+104
経常利益	6,179	5,730	5,845	-334	+115
当期純利益	6,178	5,729	5,844	-334	+115
1口当たり分配金(円)	13,719	13,370	13,639	-80	+269
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	+299	-	-	-	-
不動産等売却損益	565	-	-	③ -565	-
賃貸NOI	10,084	10,188	10,287	+202	+98
支払利息等	957	978	966	+8	-11

## 第28期(19/4期)実績との比較(詳細はP.35に記載)

① 営業収益の減少	-184百万円
不動産等売却益の剥落	-565百万円
第29期取得物件の収入寄与	+224百万円
既存物件の減収(大口テナントへのFR付与等)	-42百万円
季節要因等による水道光熱費収入の増加	+159百万円
受取配当金の増加	+17百万円
② 営業費用の増加	+160百万円
季節要因等による水道光熱費の増加	+81百万円
公租公課の増加(第27期取得物件等)	+55百万円
減価償却費の増加	+50百万円
③ 不動産等売却益の剥落	-565百万円

## 第29期(19/10期)予想との比較(詳細はP.35に記載)

① 営業収益の減少	-20百万円
季節要因等による水道光熱費収入の減少	-58百万円
保険金収入の増加	+17百万円
② 営業費用の減少	-125百万円
季節要因等による水道光熱費の減少	-142百万円



# 第30期(20/4期)・第31期(20/10期)収益予想

第30期は大口テナントのフリーレント順次解消と取得物件の収入通期寄与により増収増益を予想  
第31期も既存物件の増収等により賃貸NOIは増加する見込み

## 第30期(20/4期)・第31期(20/10期)予想

(単位:百万円)

	第29期 (19/10期) 実績	第30期 (20/4期) 予想	第31期 (20/10期) 予想	第30期予想 第29期実績 比較 増減金額	第31期予想 第30期予想 比較 増減金額
	A	B	C	B-A	C-B
営業収益	15,027	15,191	15,506	① +163	① +314
営業費用	8,199	8,262	8,503	② +62	② +241
営業利益	6,828	6,929	7,003	+101	+73
経常利益	5,845	5,961	6,021	+116	+60
当期純利益	5,844	5,960	6,020	+116	+60
1口当たり分配金(円)	13,639	13,910	14,050	+271	+140
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-	-	-
不動産等売却損益	-	-	-	-	-
賃貸NOI	10,287	10,463	10,562	+176	+99
支払利息等	966	952	966	-14	+13

## 第29期(19/10期)実績と第30期(20/4期)予想との比較 (詳細はP.36に記載)

① 営業収益の増加	+163百万円
第29期取得物件の収入寄与	+70百万円
既存物件の増収(大口テナントの収入寄与等)	+286百万円
季節要因等による水道光熱費収入の減少	-142百万円
② 営業費用の増加	+62百万円
季節要因等による水道光熱費の減少	-106百万円
修繕費の増加	+104百万円
減価償却費の増加	+40百万円

## 第30期(20/4期)予想と第31期(20/10期)予想との比較 (詳細はP.36に記載)

① 営業収益の増加	+314百万円
既存物件の増収(大口テナントの収入寄与等)	+79百万円
季節要因等による水道光熱費収入の増加	+217百万円
② 営業費用の増加	+241百万円
季節要因等による水道光熱費の増加	+203百万円
修繕費の減少	-61百万円
公租公課の増加(第29期取得物件等)	+32百万円
減価償却費の増加	+41百万円

Memo

## Section 3

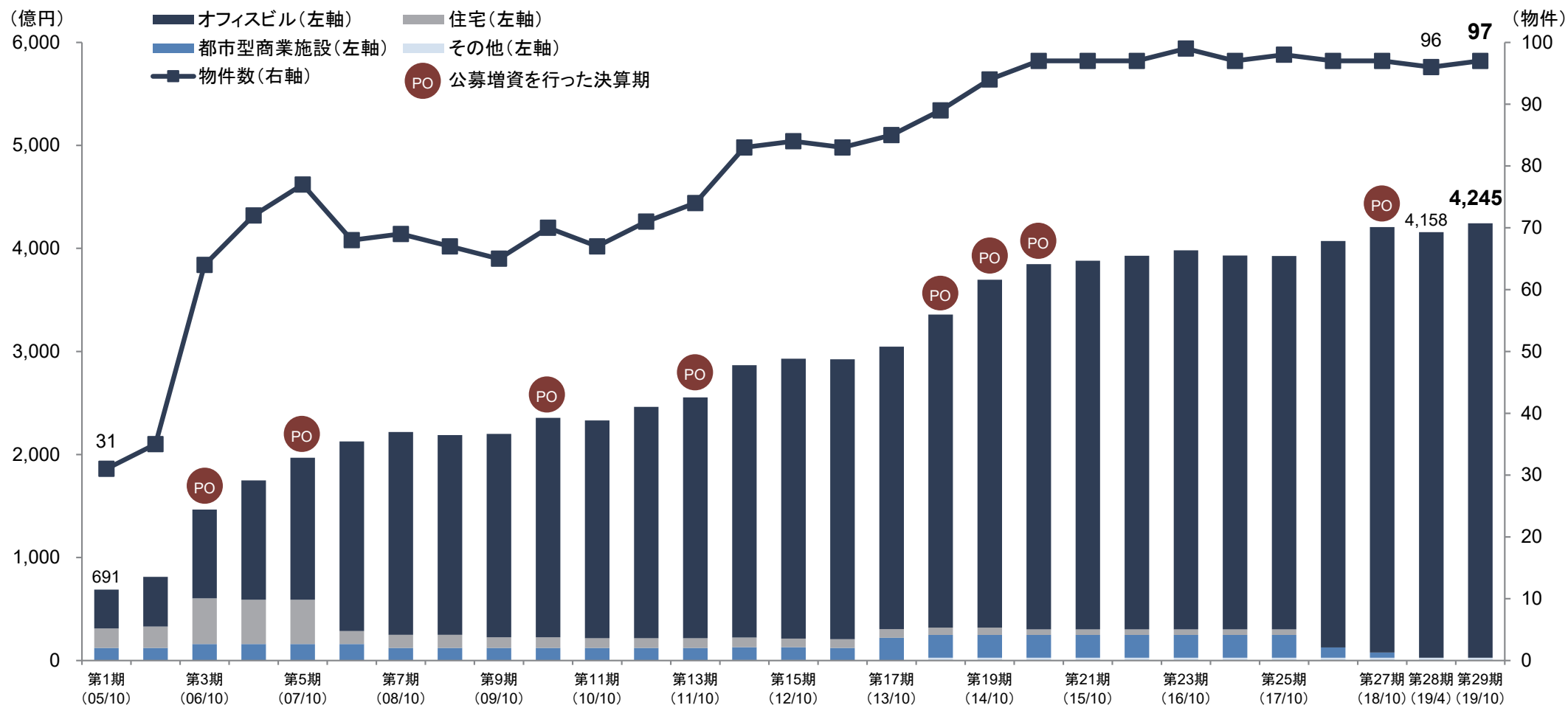
---

### ポートフォリオの概要

# 資産規模及び保有物件数の推移

ポートフォリオの質向上を意識した厳選投資と資産入替を継続  
不動産売買市場の動向を見据え、投資目線を堅持しながら更なる成長を目指す

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。

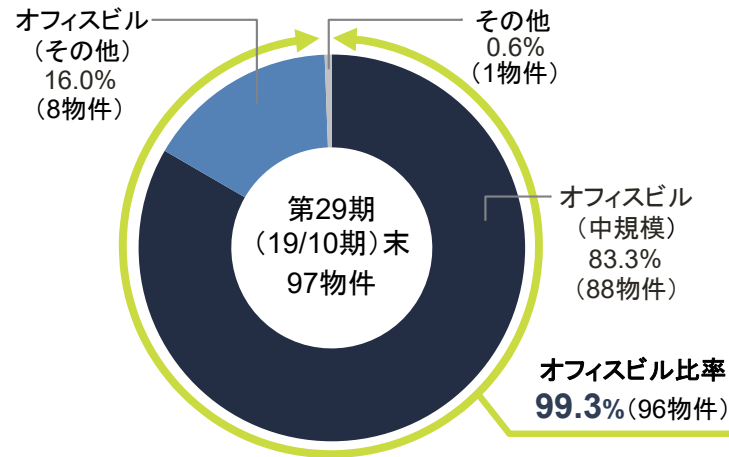
以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

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。

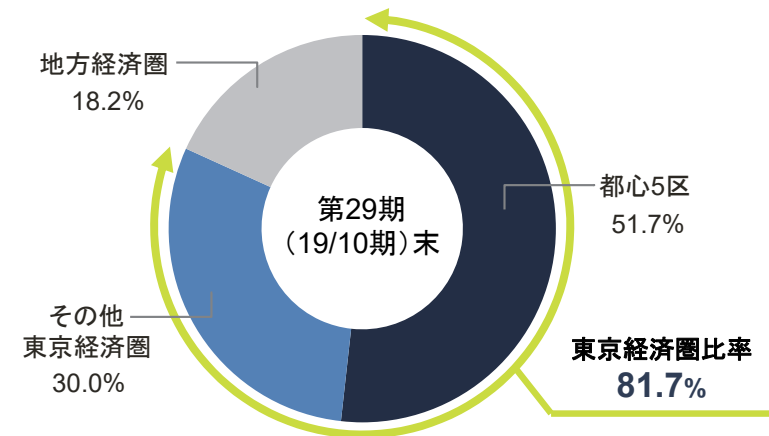
# ポートフォリオの分散状況

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

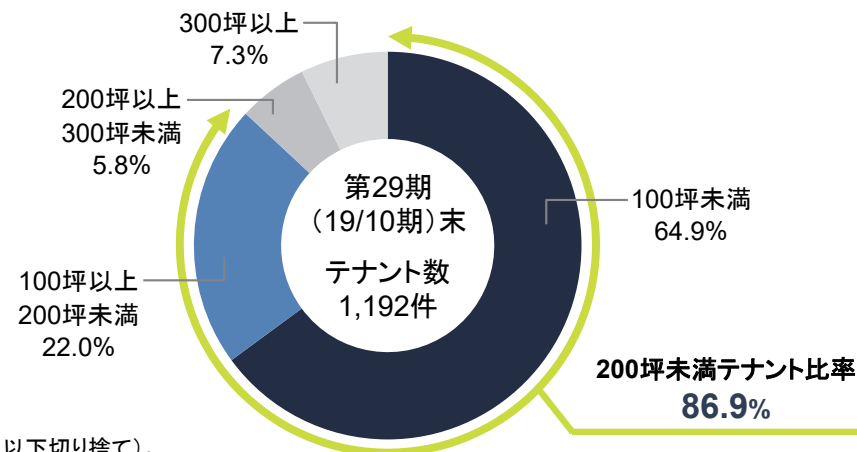
## 用途別投資割合 (注1)



## 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。

Memo

## Section 4

---

### 外部成長

# 第29期(19/10期)取得物件

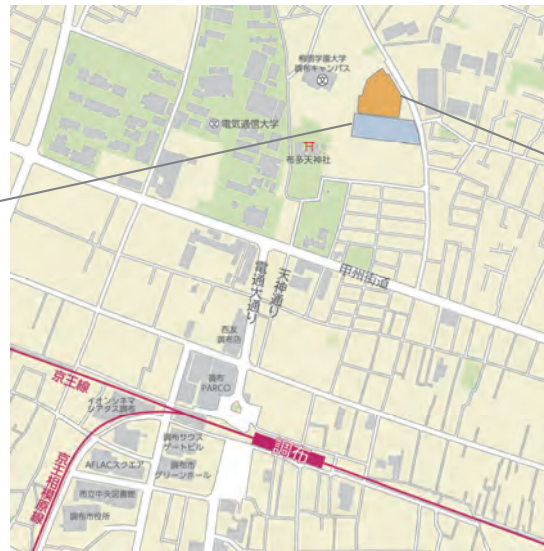
スポンサーサポートにより、相対的に収益性が高い本物件を相対取引で取得  
ケネディクス商業リート投資法人との初の共同取得案件となり、取得手法の更なる多様化を実現

## ケネディクス商業リート投資法人との共同取得

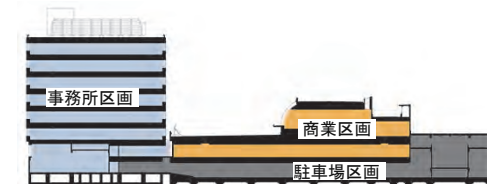
2019年6月14日取得  
調布センタービル  
本投資法人



取得価格	8,700百万円
鑑定評価額	9,920百万円 (2019年4月1日現在)
NOI利回り(想定)(注1)	4.8%
償却後NOI利回り(想定)(注2)	4.3%
鑑定NOI利回り(注3)	5.5%



2019年10月24日取得  
調布センタービル(商業棟)  
ケネディクス商業リート投資法人



- ・オフィスビル需要の変化に着目し、新規供給が限定的な調布エリアで、相対取引により、調布センタービルを割安な価格で取得
- ・スポンサーであるケネディクスのサポートにより、他区分所有区画(商業棟)をケネディクス商業リート投資法人が取得
- ・ケネディクスグループの上場投資法人による初の複合型アセットの共同取得案件となり、多様な取得手法を特徴とする本投資法人の外部成長戦略の幅が更に広がる

注1: 本資産運用会社の算定による取得年度の特種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NOIから想定減価償却費を控除した想定償却後NOIを取得価格で除しています。

注3: 2019年4月1日現在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。



# 第21期(15/10期)以降の資産入替実績

築年数・収益性・含み損益等の観点から総合的に判断し、戦略的な資産入替を実施  
ポートフォリオの質の向上を実現

	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	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)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	取得価格 合計	
<b>取得</b>	KDX浜松町 センタービル  KDX新大阪ビル 	KDX名古屋 日銀前ビル  KDX虎ノ門 一丁目ビル  相互 売買	KDX新日本橋 駅前ビル  KDX日本橋 江戸通ビル 	BR五反田 (区分所有権・一部借地)  アーク森ビル (区分所有権)  相互 売買 KDX西新橋ビル  相互 売買	KDX札幌北口ビル  KDX渋谷 南平台ビル 	三菱重工横浜ビル (準共有持分)  KDX横浜関内ビル 	KDX浜松町 プレイス  相互 売買	調布センタービル (区分所有権) 		<b>15物件</b> <b>1,064 億円</b>	
<b>売却</b>	名古屋 日興證券ビル  KDX乃木坂ビル 	KDX虎ノ門ビル  虎ノ門東洋ビル 		ビュレックス 虎ノ門  KDX六本木 228ビル  相互 売買 KDX日本橋 兜町ビル  KDX 五番町ビル  相互 売買 KDX神田 三崎町ビル 	KDX新横浜381ビル 	KDX 池尻大橋ビル  レジデンス シャルマン月島 住宅  KDX新横浜 214ビル 	フレーム神南坂 (準共有持分49%) 商業  KDX浜松町 第2ビル 	フレーム神南坂 (準共有持分51%) 商業 		<b>15物件</b> <b>669 億円</b>	
<b>ポート フォリオの 指標</b> (注1)	平均築年数 (注2)	22.1年	築古物件を中心とした入替により、4年半経過後のポートフォリオ平均築年数の増加を2年未満に抑制							23.9年	<b>資産規模 純増額</b> <b>394 億円</b>
	NOI利回り (注3)	4.5%	低収益物件の売却や物件取得後の収益力引上げ等により、NOI利回りは0.3%上昇							4.8%	
	オフィスビル 比率(注4)	92.1%	ノコア資産の住宅・都市型商業施設を売却し、オフィスビルへの投資比率は更に高まる							99.3%	
	含み益(注5)	19億円	不動産価格の上昇に加え、資産入替による含み損益の改善額は89億円となりポートフォリオの質向上に寄与							850億円	
	格付	A+	質の高いポートフォリオの構築や健全な財務運営及び優れた物件運用実績が評価され、2017年1月 AA-に格上げ							AA-	

注1: 第21期(15/10期)に記載するポートフォリオの指標は第20期(15/4期)末時点のものです。

注2: 平均築年数は各期末時点を基準に取得価格で加重平均した築年数を記載しています(小数点第2位以下切捨て)。

注3: 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て計算しています。

注4: 取得価格総額に対するオフィスビルの取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

注5: 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。

## Section 5

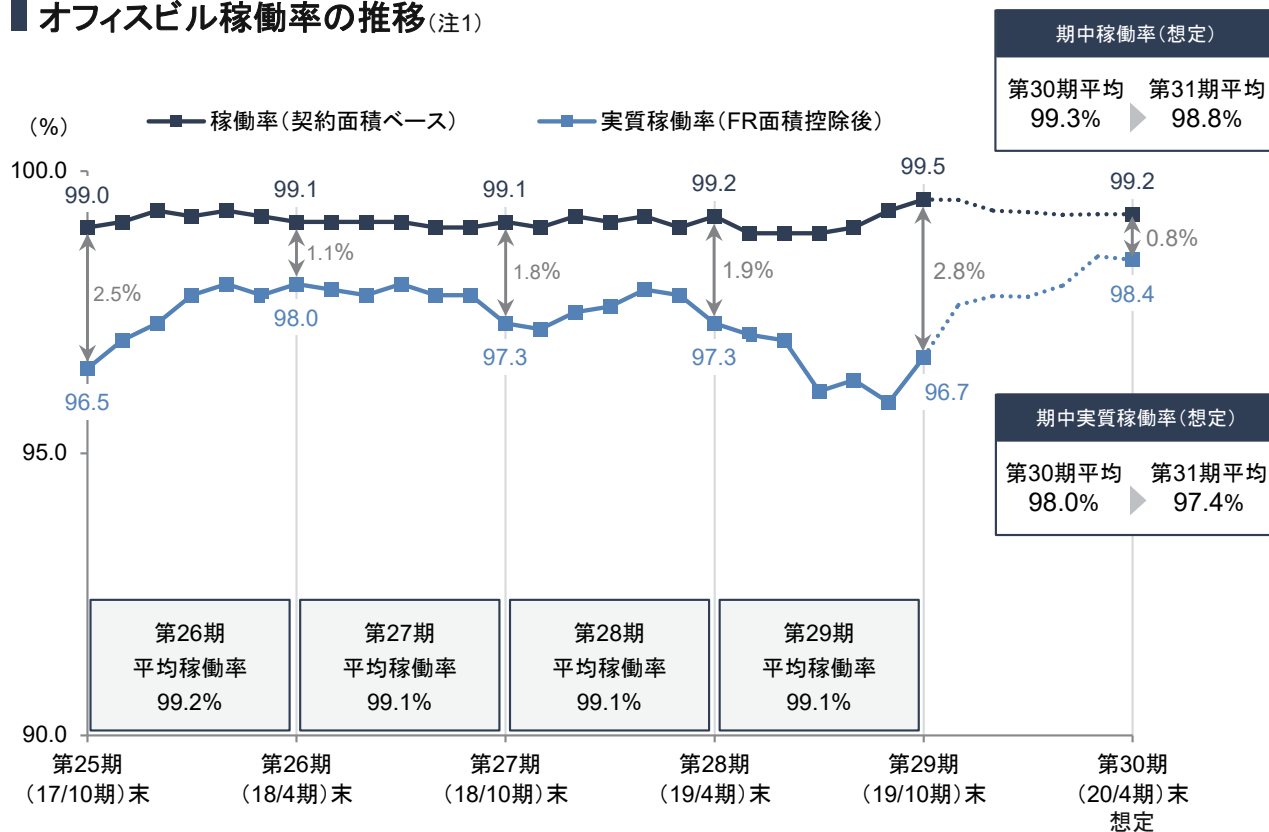
---

### 内部成長

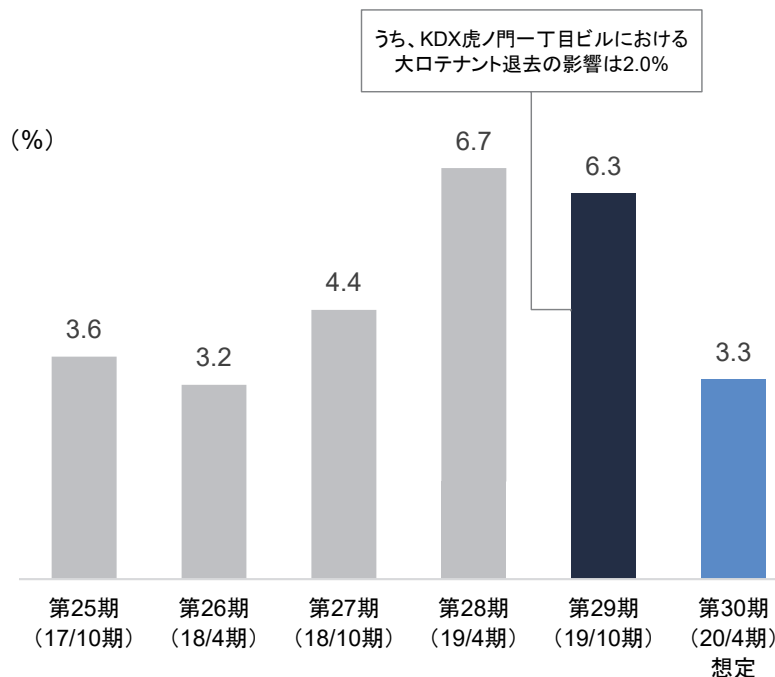
# オフィスの稼働率と退去率の推移

稼働率は引き続き高水準で推移。大口テナントの入替等により実質稼働率は一時的に下落するも、フリーレントの順次解消により第30期にかけて回復する見込み

## 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)



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30期(20/4期)と第31期(20/10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。

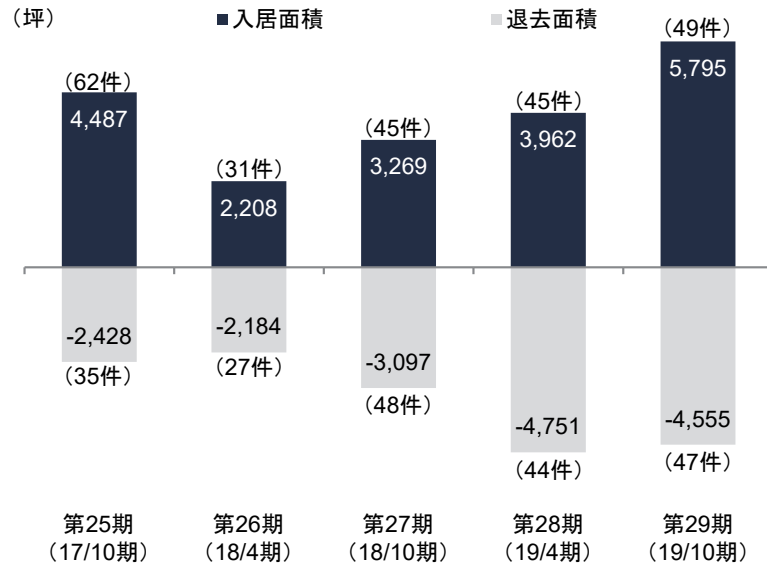
注3: 第30期(20/4期)想定は、2019年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

# 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)

旺盛なテナント需要を背景に、入替時の賃料増加件数割合は更に上昇  
第29期の月額賃料増加額は大口テナントの入替により大幅増加

## ■ 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)



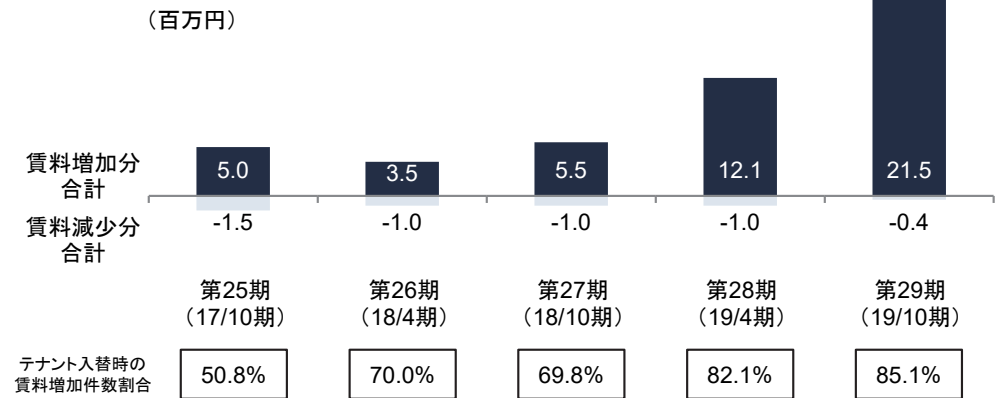
フリーレント期間(月数)(注2)

地域	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)
都心5区	3.6	3.6	2.4	1.9	2.9
東京経済圏 (都心5区除く)	2.7	2.8	3.3	2.7	2.2
地方経済圏	2.7	2.5	1.7	0.9	1.7

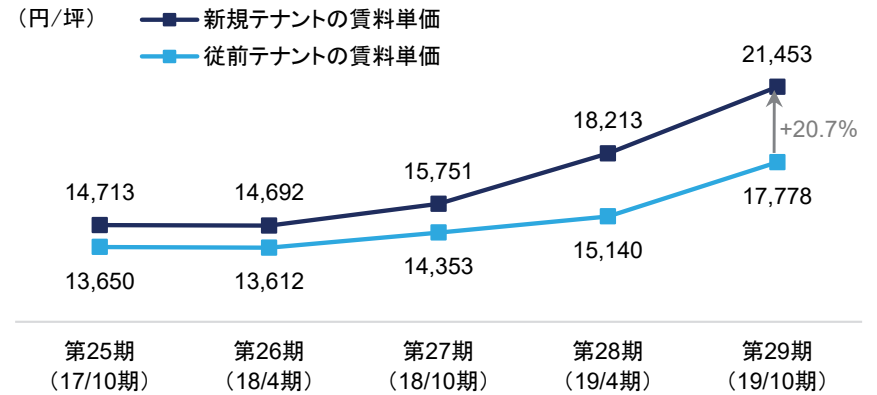
KDX虎ノ門  
一丁目ビル  
影響控除

0.6

## ■ テナント入替時の月額賃料の増減状況(注3)



## ■ テナント入替時の賃料単価推移(注4)



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階以上の事務所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。

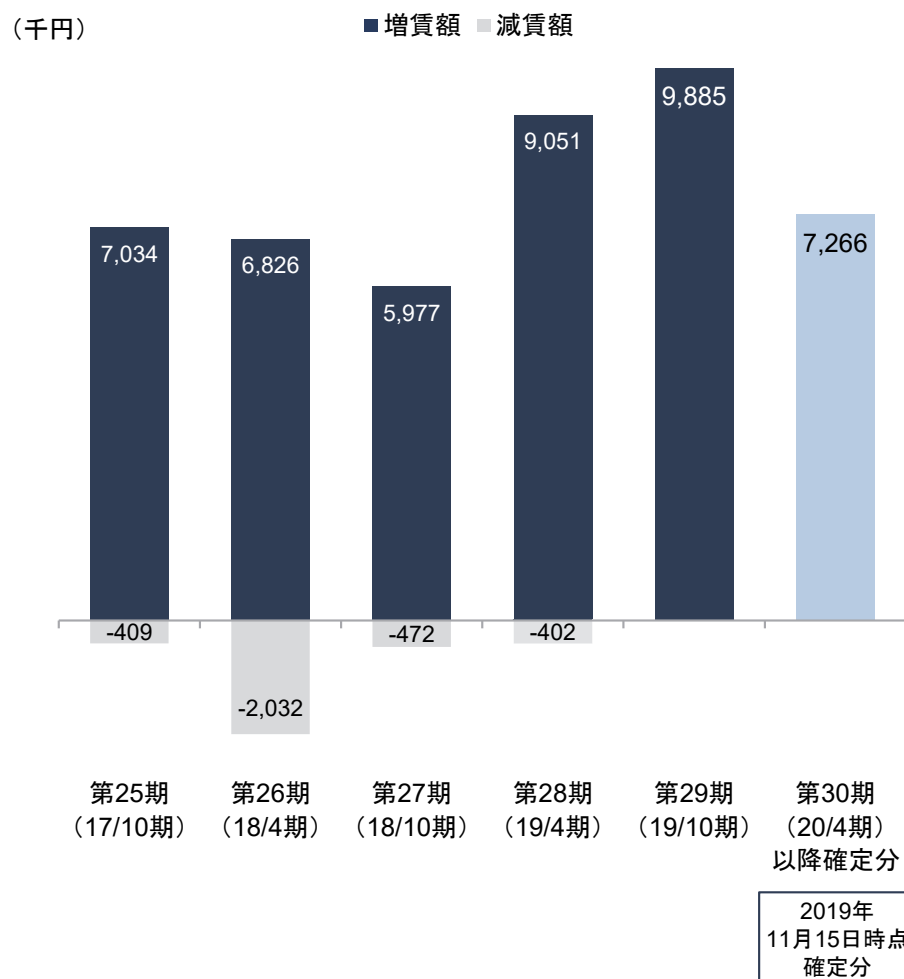
注3: 賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

注4: 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。

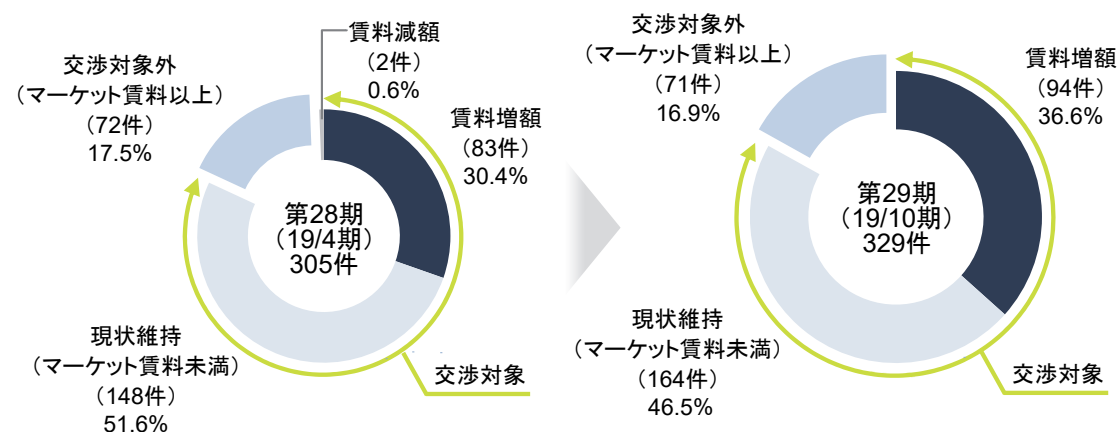
# 既存テナントとの賃料改定状況

第29期の増額改定額は高水準の前期を更に上回り、増額改定の勢いは来期も持続する見込み  
きめ細やかなビル運営が賃料増額改定割合の増加につながる

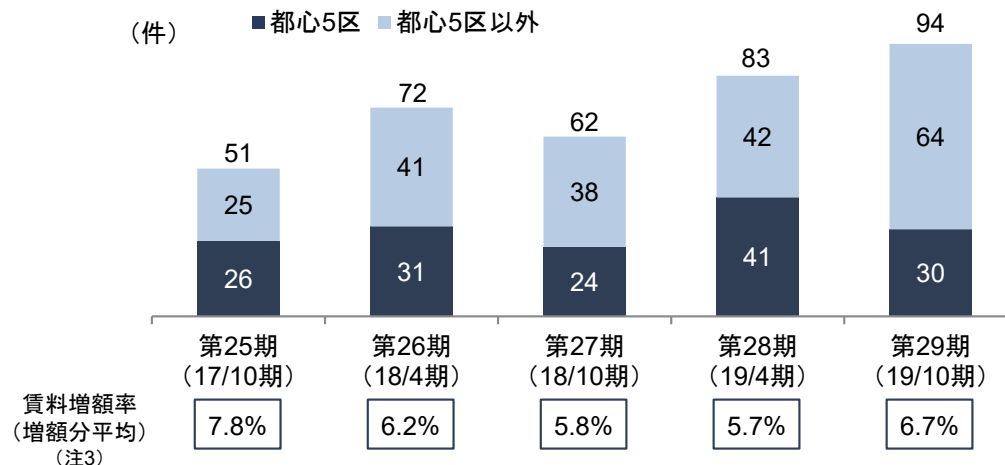
## 賃料改定による増減額(月額)推移 (注1)



## 賃料改定の実績(賃貸面積割合) (注2)



## 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ています(千円未満を四捨五入)。

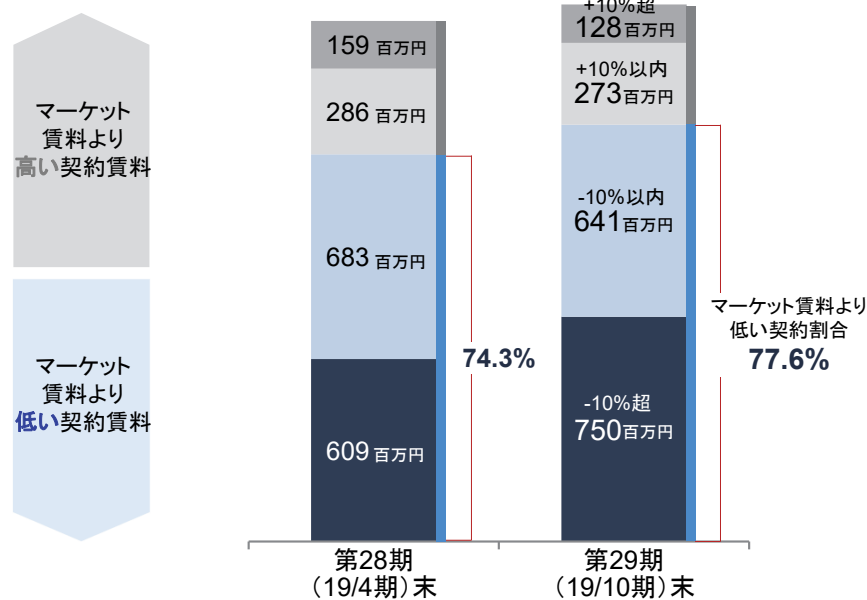
注2: グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)です。

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)。

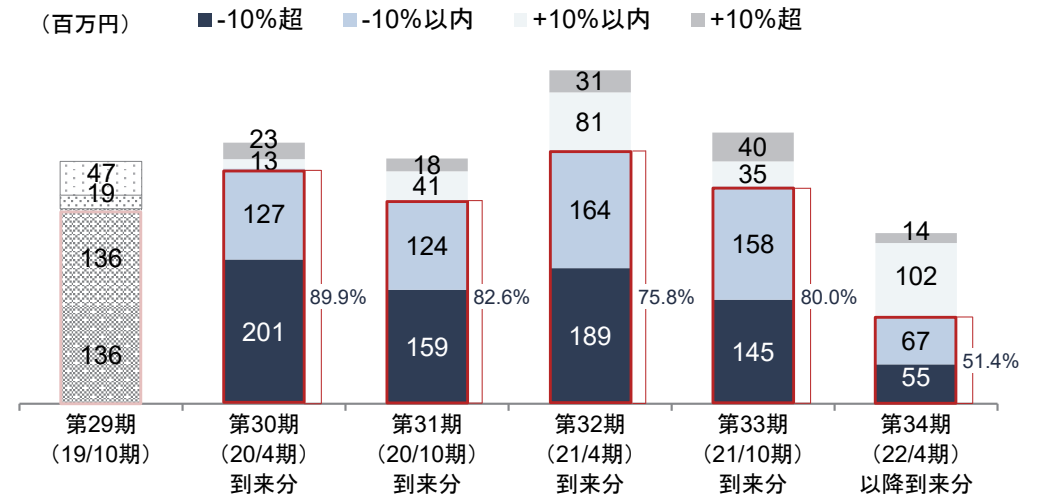
# 保有オフィスビルのレントギャップの状況

戦略的なバリューアップ工事の実施も奏功し、マーケット賃料が上昇した物件数は再び増加  
マーケット賃料を下回る契約割合は77.6%まで拡大

■ レントギャップの分布状況 (月額賃料ベース) (注1)



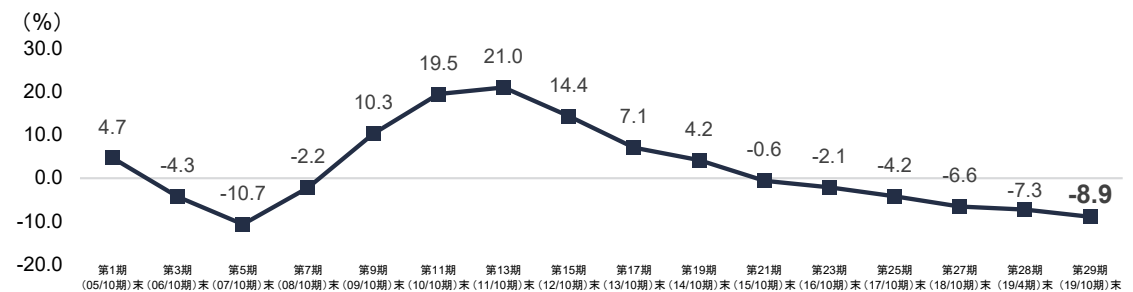
■ 賃料更新期別レントギャップ分布状況 (第29期 (19/10) 末、月額賃料ベース) (注1) (注2)



■ 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

	第27期 (18/10) 末	第28期 (19/4) 末	第28期 (19/4) 末	第29期 (19/10) 末
都心5区	23 / 48物件 (+3.1%)	43 / 48物件 (+2.8%)		
東京経済圏 (都心5区を除く)	15 / 29物件 (+4.3%)	21 / 29物件 (+3.8%)		
地方経済圏	9 / 18物件 (+5.6%)	15 / 18物件 (+5.1%)		

■ 平均レントギャップの推移 (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: 第29期 (19/10) 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29期 (19/10) 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3: 平均レントギャップは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。

# 第8回顧客満足度調査(2019年8月実施)結果の概要

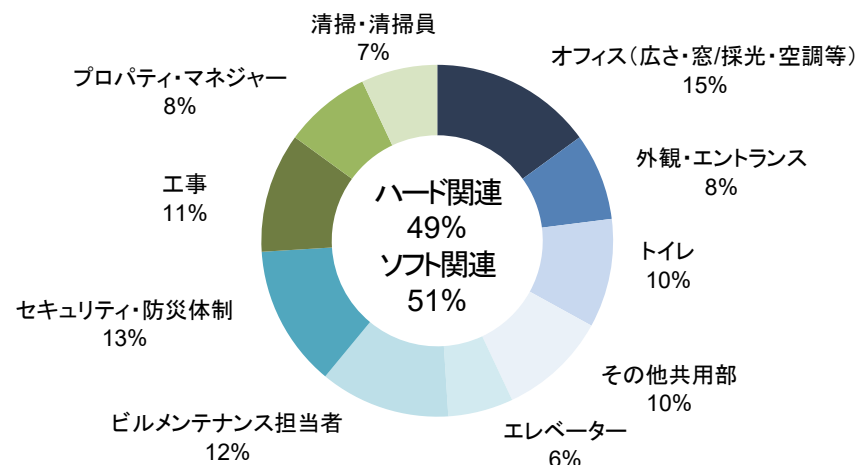
適切な設備更新とバリューアップ工事等の実施により、引続きテナントからの高い「総合満足度」と「継続入居意向」を確認

## 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

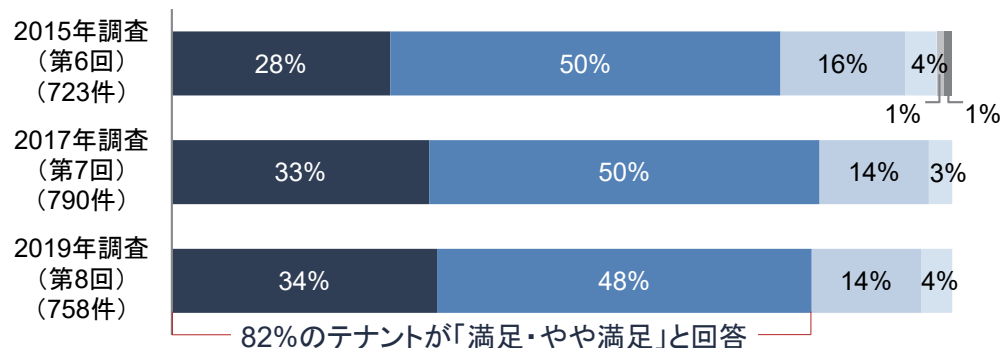
実施時期	第7回 2017年8月(第25期)	第8回 2019年8月(第29期)
対象物件数	89物件	92物件
配布数	総務973件 従業員5,052件	総務977件 従業員5,465件
回収率	総務81% 従業員81%	総務78% 従業員72%

## 第8回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



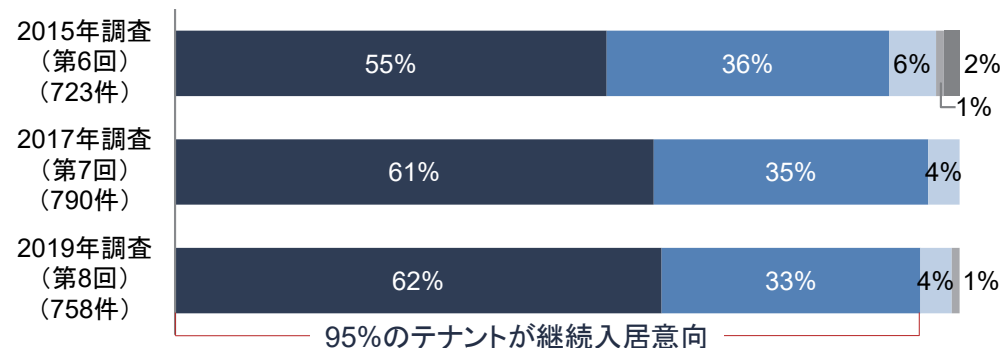
## 総合満足度の推移(注)

■満足 ■やや満足 ■どちらともいえない ■やや不満 ■不満 ■不明



## 継続入居意向の推移(注)

■今後も入居したい ■どちらかというとも入居したい ■あまり入居し続けたくない ■入居し続けたくない ■不明



注:総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

# 内部成長に資する戦略的なバリューアップ工事

顧客満足度調査の結果を踏まえた、効果的なバリューアップ工事計画を立案  
テナント満足度と物件競争力の向上を実現し、ポートフォリオの更なる収益力強化を図る

## バリューアップ工事の概要

- 定期的実施する顧客満足度調査の結果から、トイレ等共用部の適切な更新、バリューアップ工事により、テナント満足度が向上することを確認
- 築年が一定期間経過し、劣化や陳腐化が進行した保有物件のうち、潜在的競争力が高く、バリューアップ工事により賃料の引上げが可能と判断される物件を選定
- テナント入替時の賃料単価引上げや増額改定の実績積上げに繋げ、収益力の回復・向上を図る

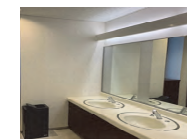
## KDX桜通ビル



EVホール



トイレ



効果

投資利益率(想定)  
(注1)  
**8.9%**

賃料改定による  
増額率(注2)  
**11.1%**

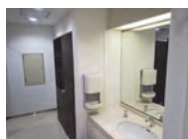
## KDX中目黒ビル(一部フロア)



EVホール



トイレ



効果

投資利益率(想定)  
(注1)  
**6.5%**

テナント入替による  
賃料単価上昇率(注3)  
**44.8%**

## KDX烏丸ビル



EVホール



トイレ



効果

投資利益率(想定)  
(注1)  
**19.3%**

テナント入替による  
賃料単価上昇率(注3)  
**39.5%**

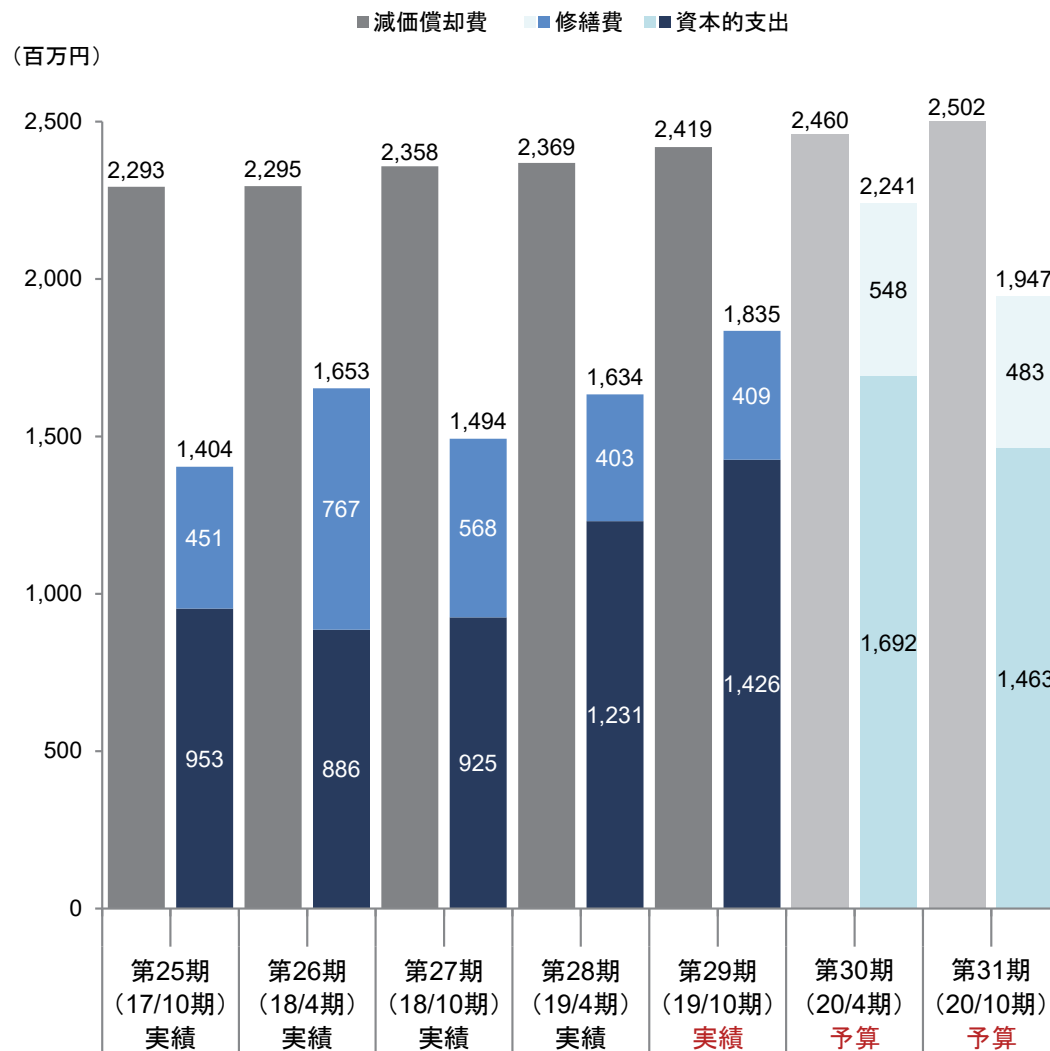
注1: CBREが査定した、バリューアップ工事による賃料単価上昇分から潜在的な増収可能金額を算出し、工事金額で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。  
注2: 第29期(19/10期)中に増額改定に成功したテナントの改定前後の賃料差額を計算し、対象区画面積による加重平均により増額率を算出しています(小数点第2位を四捨五入)。  
注3: 第29期(19/10期)中に新規入居したテナントの賃料単価と同区画における従前賃料単価を比較して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。



# 工事実績・予算

足許では物件収益力引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  
第30期もテナント入居工事予算の一時的な計上により、将来的な賃料収入の大幅増を実現

## 減価償却費及び工事実績・予算の推移



## 第30期(20/4期)の工事予算(注)

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	専有部及び共用部改修工事	481	21.4
設備更新工事	空調設備更新工事	268	12.0
	他主要設備更新工事	627	28.0
環境対応工事(LED化等)		110	4.9
外壁工事		280	12.5
メンテナンス・修繕工事		476	21.2

第30期 (20/4期)合計	減価償却費に 対する比率(%)
2,241	91.1

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

## 第30期(20/4期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事(専有部内装工事、共用部改修、トイレ改修等)  
KDX虎ノ門一丁目ビル、KDX桜通ビル、KDX東品川ビル
- 空調設備更新工事  
千里ライフサイエンスセンタービル、小石川TGビル
- エレベーター設備更新工事  
KDX飯田橋スクエア、KDX東品川ビル、KDX芝大門ビル、KDX三田ビル、  
KDX西五反田ビル、KDX札幌北口ビル、KDX西新宿ビル、イトーピア日本橋SAビル
- 外壁工事  
KDX銀座イーストビル、KDX高輪台ビル、KDX新日本橋駅前ビル、  
千里ライフサイエンスセンタービル、KDX桜通ビル

# 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引続き高水準

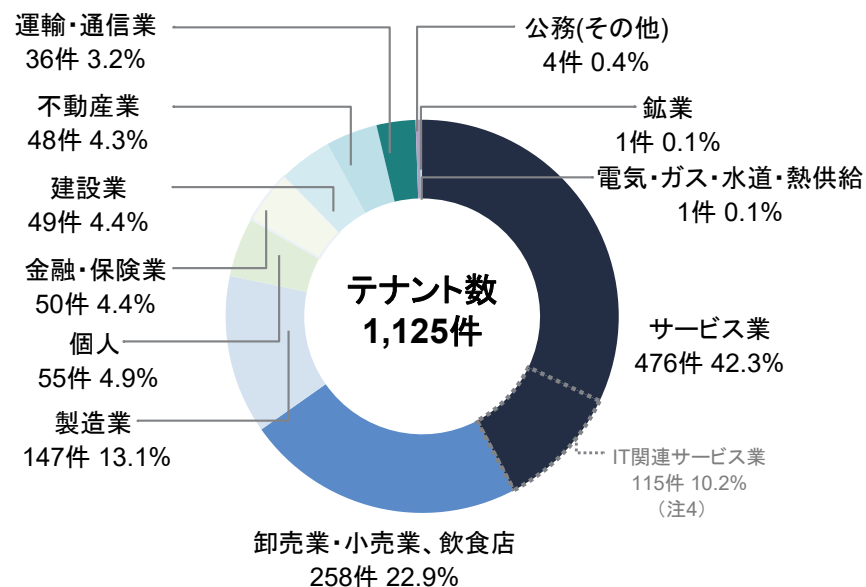
## オフィス上位エンドテナントリスト(第29期(19/10期)末)

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 WeWork Japan合同会社	1,920.0	1.3	KDX虎ノ門一丁目ビル
3 A社(卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
4 日本年金機構	1,424.9	1.0	調布センタービル
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・KDX横浜関内ビル
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	0.8	KDX東梅田ビル
8 B社(製造業)	1,168.0	0.8	KDX小林道修町ビル
9 C社(サービス業)	1,109.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
10 D社(サービス業)	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
合計	15,404.9	10.7	

## エリア別オフィスビル平均賃料の推移(注2)

	第25期 (17/10期)	第27期 (18/10期)	第29期 (19/10期)
東京経済圏	15,400円	16,100円	16,500円 (前期比+200円)
全国	14,500円	15,200円	15,500円 (前期比+200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29期(19/10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、エリア別に各期末時点における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29期(19/10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)。

注4: 株式会社帝国データバンクの「TDB産業分類表」の小分類に基づき、ソフトウェア業、情報処理サービス業、情報提供サービス業、その他の情報サービス業に分類された会社を「IT関連サービス業」として分類しています。

## Section 6

---

### ESGへの取組み

# 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

- 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、8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)
- ESGに関する情報開示レベルは最高位の「A」評価



### 環境認証等取得状況

- 積極的かつ継続的なグリーンビル化の推進により、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価を取得した物件は、延床面積割合でポートフォリオの過半を占める

第29期(19/10期)末  
環境認証等取得状況(注)

延床面積割合  
**33物件・51.3%**

注:物件数は複数の環境認証・評価を取得している場合においては1物件としてカウントしています。  
延床面積割合は取得物件を名寄せし、ポートフォリオ全体の延床面積で除して算出しています。

### DBJ Green Building認証

- 第29期(19/10期)は調布センタービルで「two stars」の認証を取得
- 最上位の「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本認証取得数は合計25物件となる



### CASBEE不動産評価認証

- 新たに最高評価の「Sランク」を3物件、「Aランク」を3物件で取得し、本評価認証取得数は合計12物件となる
- 「Sランク」:KDX川崎駅前本町ビル、KDX宇都宮ビル及びKDX広島ビル  
「Aランク」:KDX船橋ビル、KDX新横浜ビル及びKDX新大阪ビル



### 貸室内照明のLED化

- 共用部照明のLED化は概ね完了し、貸室内照明のLED化工事に計画的に取り組む
- 第28期(19/4期)に5物件、第29期(19/10期)には新たに3物件で工事を行い、今後も順次着手していく方針



### BELS評価

- 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)を取得し、本評価取得数は2物件となる



### 省エネ推進活動

- 夏季(7月~9月)、冬季(12月~2月)にエコ活ポスターを掲示し、入居テナントへ省エネの取組みを呼びかけ
- ポスターには、環境にやさしい石灰石素材を使用

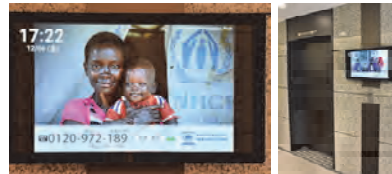


# ESGへの取組み②

## 社会 (Social) への取組み

### ディスプレイ設置による国連UNHCR協会の活動支援

- エレベーターホールやエレベーター内にディスプレイを新設し、国連UNHCR協会の活動広告を無償で放映
- 入居テナント従業員や来館者のエレベーター待ち時間によるストレスの緩和を目的に、2019年12月1日時点で24物件で導入済



### 21世紀金融行動原則への署名

- 資産運用会社のケネディクス不動産投資顧問株式会社が、「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (通称:21世紀金融行動原則)」へ署名
- 持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を意識し、サステナビリティへの取組みを一層推進する



### ESGディスクロージャーの発行

- 本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティに関する基本方針や推進体制、ESGに関する主要な取組みを取りまとめ、Webにて開示



## ガバナンス (Governance) の取組み

### 本資産運用会社の資産運用報酬体系

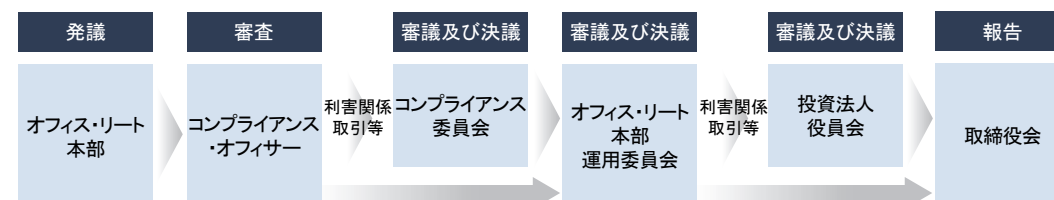
- 第27期より運用報酬ⅠからⅢについて、投資主利益との連動性を更に高めた資産運用報酬体系に変更しています

運用報酬Ⅰ	総資産額×0.13%
運用報酬Ⅱ	決算期毎の1口当たり分配金(注1)×23,000
運用報酬Ⅲ	1口当たり分配金増加額(注2)×発行済投資口数×10%
取得報酬	取得価額×0.5%(利害関係者からの取得の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%を上限

注1: 当該決算期の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額を、当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数で除して算出します。  
 注2: 当該決算期の1口当たり分配金から、直近4営業期間の1口当たり分配金の単純平均額を減算して算出したものを1口当たり分配金増加額とします。当該増加額が0円を超えない場合には運用報酬Ⅲは発生しません。

### 透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、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考えについて定めています
- また、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、中期運用計画及び年度運用計画を含む)を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています
- 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、本資産運用会社の意思決定フローは原則として、以下の通りです



Memo

## Section 7

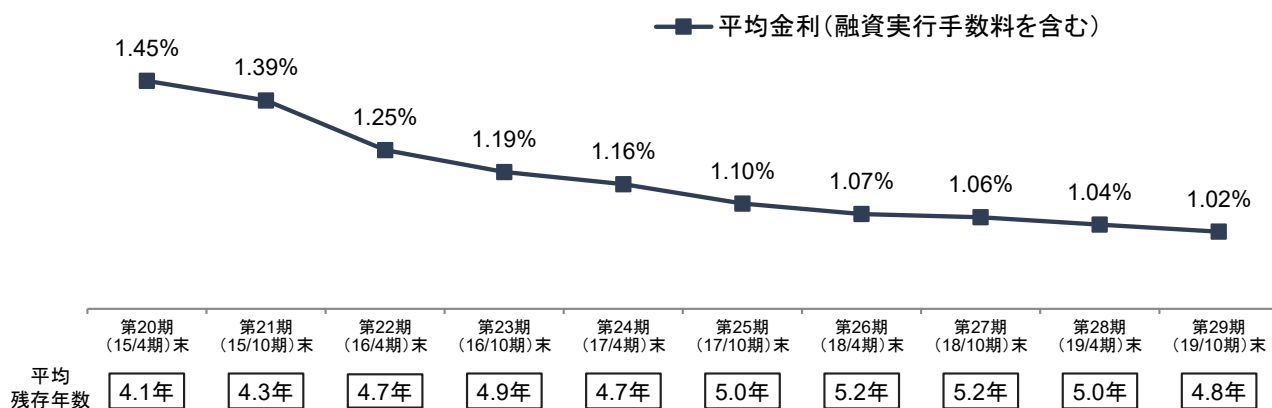
---

### 財務戰略

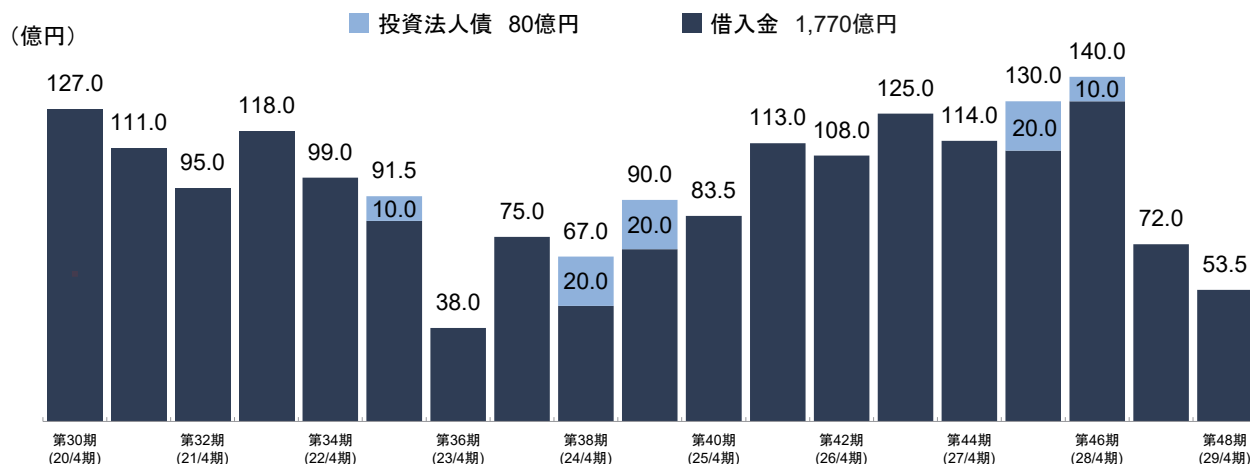
# 有利子負債の調達状況

金利動向に留意し、借入期間とのバランスを取りながら借換時の金利コスト削減に引き続き取組む  
戦略的な返済期限の分散にも取組み、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



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)。  
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)。

## 第29期(19/10期)中の借換実績(総額82億円)(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	0.82%	0.50%
平均借入期間	4.3年	5.5年

## 返済期限別有利子負債の金額(短期借入金を除く)

	第30期(20/4期)	第31期(20/10期)	第32期(21/4期)	第33期(21/10期)
期限が到来する金額	105億円	111億円	95億円	118億円
平均金利	0.94%	0.99%	1.24%	1.07%

## 財務安定性に関する主な指標

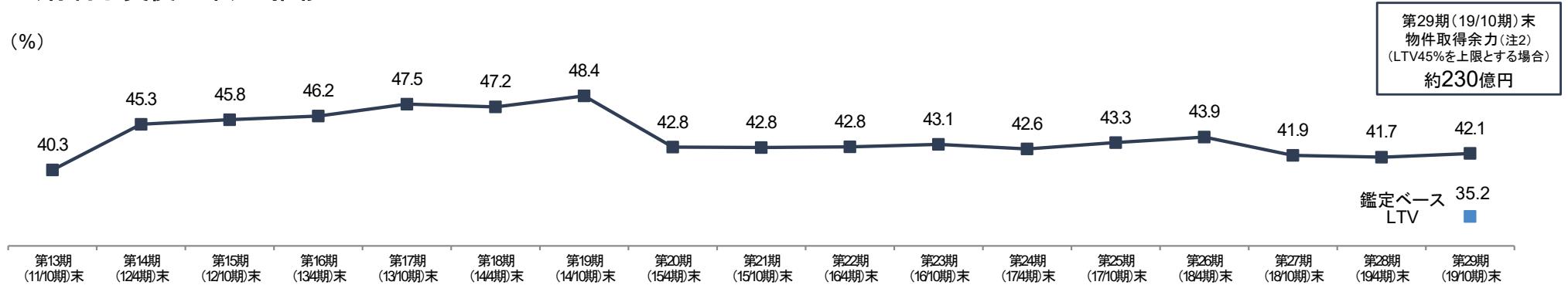
金利固定化比率(注3)	格付の状況 株式会社日本格付研究所(JCR)
97.7%	AA-(安定的)



# LTVの推移と有利子負債の調達状況

LTV45%を目途とした保守的な水準の維持により安定的な財務体質を堅持  
新たに金融機関2社との取引を開始し、資金調達先の更なる分散を図る

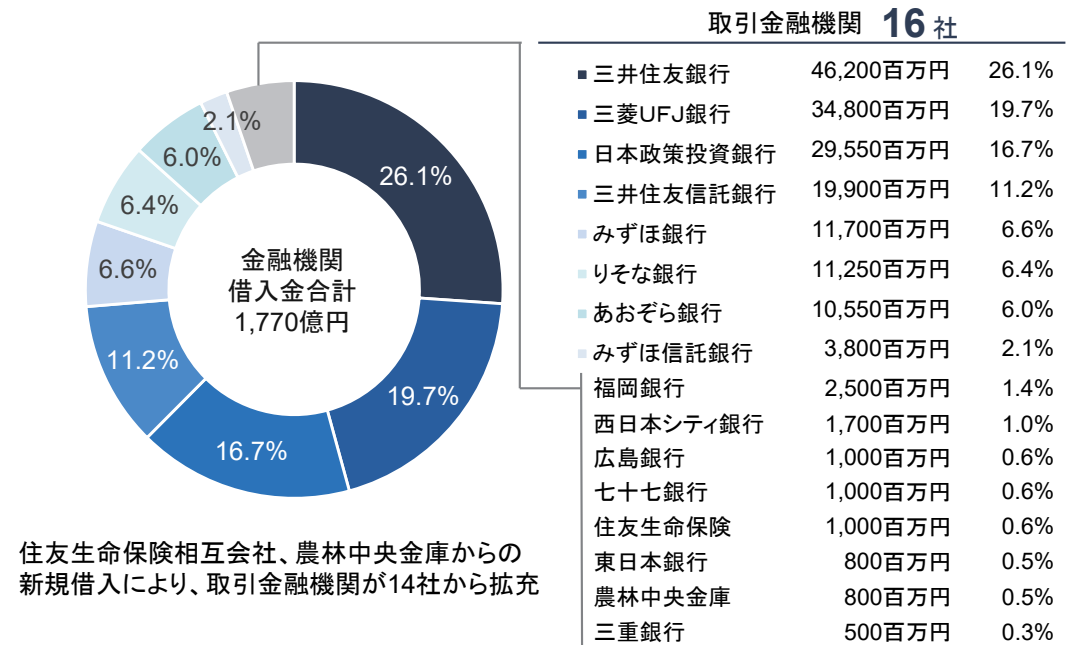
## LTV(有利子負債比率)の推移(注1)



## 第29期(19/10期)末投資法人債の発行状況(総額80億円)

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
第10回債 (グリーンボンド)	2019年2月	20億円	0.39%	5年

## 第29期(19/10期)末金融機関別借入状況



## コミットメントラインの概要(2019年5月31日契約締結)

借入極度額	6,000百万円
契約期間	2019年6月3日から2020年4月30日まで
資金使途	資産の取得 既存借入金の返済及び投資法人債の償還
契約形態	シンジケーション方式のコミットメントライン
参加金融機関	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行

Memo

# Appendix

---

## 補足資料・データ集

# 第29期(19/10期)決算概要

(単位:百万円)

項目	第28期	第29期	第29期	第29期実績 第28期実績	第29期実績 第29期予想
	19/4期 実績 A	19/10期 予想 (2019年6月12日開示) B	19/10期 実績 C	比較 増減金額 C-A	比較 増減金額 C-B
<b>営業収益</b>	15,212	15,048	15,027	-184	-20
うち不動産等売却益	565	-	-	-565	-
うち受取配当金	51	69	68	+17	-0
<b>営業費用</b>	8,039	8,324	8,199	+160	-125
<b>営業利益</b>	7,172	6,723	6,828	-344	+104
<b>営業外収益</b>	0	0	0	-0	-0
<b>営業外費用</b>	993	993	983	-10	-10
<b>経常利益</b>	6,179	5,730	5,845	-334	+115
<b>当期純利益</b>	6,178	5,729	5,844	-334	+115
圧縮積立金繰入額(+) 取崩額(-)	+299	-	-	-	-
<b>分配金総額</b>	5,878	5,729	5,844	-34	+115
<b>1口当たり分配金</b>	13,719円	13,370円	13,639円	-80円	+269円
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	0口	0口
<b>賃貸NOI<sup>(注1)</sup></b>	10,084	10,188	10,287	+202	+98
<b>FFO<sup>(注2)</sup></b>	7,983	8,158	8,265	+282	+106
<b>減価償却費</b>	2,369	2,428	2,419	+50	-8
<b>物件数</b>	96物件	97物件	97物件	+1物件	0物件
<b>有利子負債総額</b>	182,050	-	185,050	+3,000	
<b>LTV</b>	41.7%	-	42.1%	+0.4%	
<b>期末帳簿価額</b>	403,212	-	411,259	+8,047	
<b>期末鑑定価格</b>	474,257	-	496,331	+22,074	
<b>純資産額</b>	229,440	-	229,276	-164	

損益項目等

関連情報

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)実績との比較

<b>■営業収益</b>	<b>-184百万円</b>
・不動産売却益	-565百万円 (第28期売却物件(フレーム神南坂(準共有持分51.0%))の売却益剥落 -565)
・賃料共益費収入	+181百万円 (第29期取得物件 +224 既存物件 -42)
・水道光熱費収入	+159百万円
・受取配当金	+17百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
・その他収入	+22百万円 (千里LSCビル 駐車場収入 +13、同 ホール運営収入 +8)
<b>■営業費用</b>	<b>+160百万円</b>
・管理委託報酬	+9百万円
・公租公課	+55百万円 (第27期取得物件 +28、既存物件 +27)
・水道光熱費	+81百万円
・減価償却費	+50百万円 (第29期取得物件 +20、既存物件 +29)
・資産運用報酬	-68百万円
・その他費用	+31百万円
<b>■営業外費用</b>	<b>-10百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	+9百万円
・控除対象外消費税他	-20百万円

## 第29期(19/10期)予想(2019年6月12日開示)との比較

<b>■営業収益</b>	<b>-20百万円</b>
・賃料共益費収入	+6百万円 (既存物件 +6)
・水道光熱費収入	-58百万円
・その他収入	+31百万円 (保険金収入 +17、千里LSCビル 駐車場収入 +7)
<b>■営業費用</b>	<b>-125百万円</b>
・管理委託報酬	-6百万円
・公租公課	+14百万円
・水道光熱費	-142百万円
・仲介手数料	+7百万円
・減価償却費	-8百万円
・その他費用	+10百万円 (千里LSCビル ホール運営費用 +9)
<b>■営業外費用</b>	<b>-10百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	-11百万円

# 第30期(20/4期)・第31期(20/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	第29期	第30期	第31期	第30期予想	第31期予想
	19/10期	20/4期	20/10期	第29期実績	第30期予想
	実績	予想	予想	比較	比較
	A	B	C	B-A	C-B
<b>営業収益</b>	15,027	15,191	15,506	+163	+314
うち不動産等売却益	-	-	-	-	-
うち受取配当金	68	54	68	-14	+14
<b>営業費用</b>	8,199	8,262	8,503	+62	+241
<b>営業利益</b>	6,828	6,929	7,003	+101	+73
<b>営業外収益</b>	0	0	0	+0	-
<b>営業外費用</b>	983	968	981	-14	+13
<b>経常利益</b>	5,845	5,961	6,021	+116	+60
<b>当期純利益</b>	5,844	5,960	6,020	+116	+60
圧縮積立金繰入額(+)/取崩額(-)	-	-	-	-	-
<b>分配金総額</b>	5,844	5,960	6,020	+116	+59
<b>1口当たり分配金</b>	13,639円	13,910円	14,050円	+271円	+140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>	10,287	10,463	10,562	+176	+99
<b>FFO<sup>(注2)</sup></b>	8,265	8,421	8,523	+156	+102
<b>減価償却費</b>	2,419	2,460	2,502	+40	+41
<b>物件数</b>	97物件	97物件	97物件	+0物件	+0物件
(参考)固都税見込額	-	1,283	1,316		

## 第29期(19/10期)実績と第30期(20/4期)予想との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+163百万円</b>
・賃料共益費収入	+357百万円 (第29期取得物件 +70 既存物件 +286)
・水道光熱費収入	-142百万円
・その他収入	-37百万円 (駐車場収入 -13、千里LSCビル ホール運営収入 -12)
・受取配当金	-14百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>+62百万円</b>
・管理委託報酬	+43百万円
・水道光熱費	-106百万円
・修繕費	+104百万円
・仲介手数料	-56百万円
・減価償却費	+40百万円 (第29期取得物件 +4 既存物件 +36)
・その他費用	+36百万円
<b>■営業外費用</b>	<b>-14百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	-14百万円

## 第30期(20/4期)予想と第31期(20/10期)予想との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+314百万円</b>
・賃料共益費収入	+79百万円 (既存物件 +79)
・水道光熱費収入	+217百万円
・その他収入	+3百万円
・受取配当金	+14百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>+241百万円</b>
・水道光熱費	+203百万円
・公租公課	+32百万円 (第29期取得物件 +26)
・修繕費	-61百万円
・減価償却費	+41百万円
・その他費用	+23百万円
<b>■営業外費用</b>	<b>+13百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	+13百万円

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

# ポートフォリオ一覧①(第29期(19/10期)末時点)

## オフィスビル(96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29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
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6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
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0
		A008	KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0
		A013	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	95.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992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
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1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
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	70.6
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12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
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992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
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3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
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9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
		A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5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
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0		
A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0		
A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0		

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29期末 稼働率(%) (注3)
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
		A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5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
		A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11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
		A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	100.0
		A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985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
		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
		A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0
		A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3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
		A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1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
		A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	100.0
		A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10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
		A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3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
		A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0
		A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11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
		A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10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
		A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985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
A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0		
A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9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29期(19/10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29期(19/10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29期(19/10期)末時点)

## オフィスビル(96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29期末 稼働率(注3)
東京 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	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	100.0
		A124	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	2015年2月	100.0
		A125	調布センタービル	東京都調布市	8,700	1995年1月	100.0
オフィスビル 地方 経済圏	地方	A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	97.3
		A042	KDX鳥丸ビル	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	98.5
		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	100.0
		A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	96.6
		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	99.0
A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	96.1		
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(96物件)合計					421,655	平均23.9年	99.5

## 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29期末 稼働率(注3)
その他	東京 経済圏	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 424,535 平均23.9年 99.5%**

・オフィスビル96物件のエンドテナント数は1,192件です(名寄せ後で1,125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25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)
オフィスビル	4.7	4.8	4.8	4.9	4.8
都市型商業施設	4.3	3.4	3.5	-	-
住宅	3.8	3.5	-	-	-
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.7	4.8	4.8	4.9	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。

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29期(19/10期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数を記載しています(小数点第2位以下切捨て)。

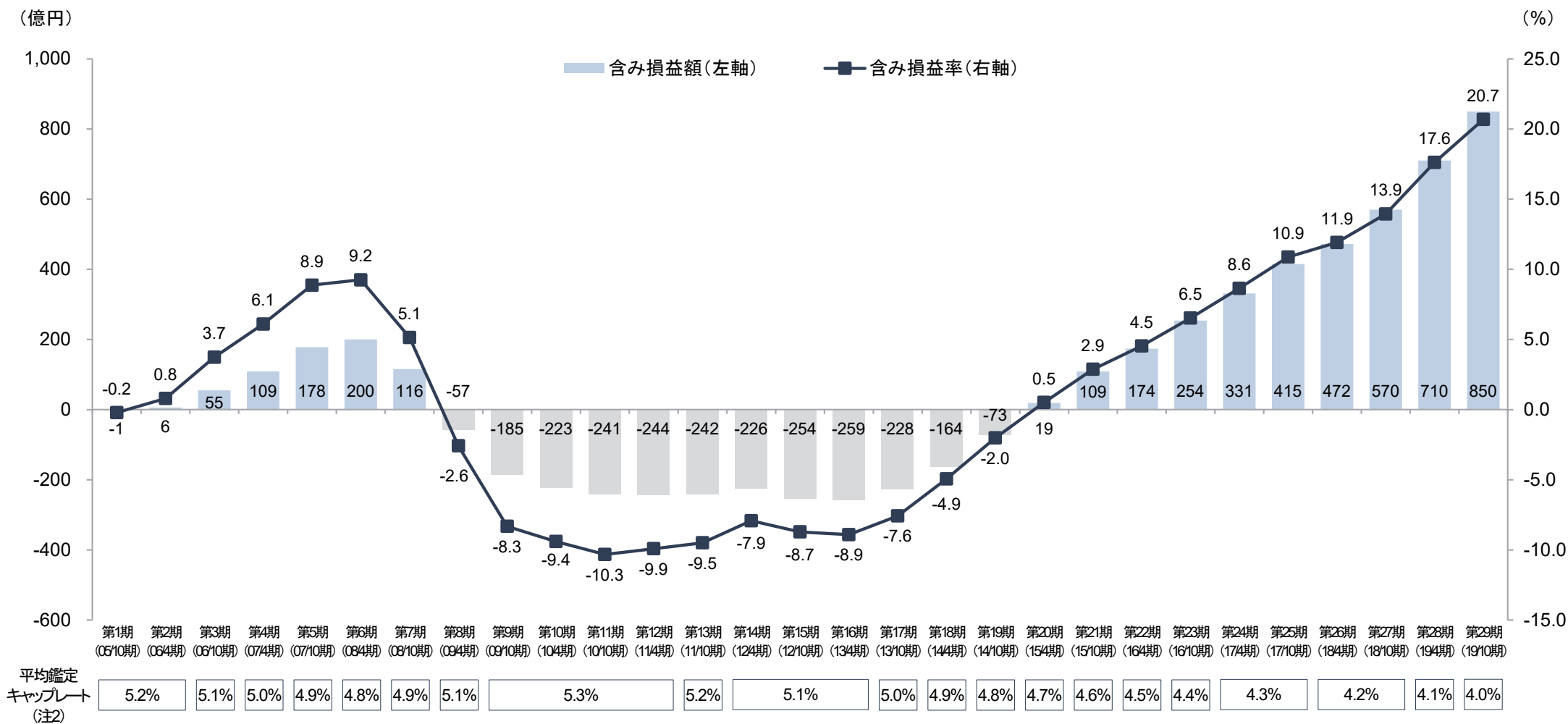
注3: 稼働率は第29期(19/10期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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29期(19/10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) (A)	鑑定会社	第29期末 (2019年10月31日時点)				第28期末 (2019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	5,743	6,830	3.8%	18.9%	6,740	3.9%	90	1.3%	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	2005年8月	4,450	不動研	3,988	5,430	4.0%	36.1%	5,290	4.1%	140	2.6%	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,276	3,480	4.1%	6.2%	3,390	4.2%	90	2.7%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,337	2,590	4.3%	10.8%	2,500	4.4%	90	3.6%	-0.1%
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,408	3,340	4.4%	38.6%	3,330	4.5%	10	0.3%	-0.1%
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,200	2,880	3.9%	30.9%	2,860	4.0%	20	0.7%	-0.1%
A008	KDX神田北口ビル	2005年8月	1,950	大和	1,753	1,740	4.1%	-0.8%	1,690	4.2%	50	3.0%	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,876	5,330	5.5%	37.5%	5,240	5.6%	90	1.7%	-0.1%
A013	KDX麴町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,512	5,340	3.5%	-3.1%	5,300	3.6%	40	0.8%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,265	2,780	5.0%	22.7%	2,740	5.1%	40	1.5%	-0.1%
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,763	5,250	4.2%	10.2%	5,230	4.3%	20	0.4%	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,386	6,050	3.8%	37.9%	5,390	3.9%	660	12.2%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,040	3,580	3.7%	17.8%	3,490	3.8%	90	2.6%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,662	2,980	4.2%	11.9%	2,930	4.3%	50	1.7%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,710	5,180	3.5%	39.6%	5,170	3.6%	10	0.2%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,228	2,870	4.7%	28.8%	2,790	4.8%	80	2.9%	-0.1%
A026	KDX木場ビル	2006年6月	1,580	不動研	1,407	1,240	4.7%	-11.9%	1,220	4.8%	20	1.6%	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,229	2,380	4.1%	6.7%	2,320	4.2%	60	2.6%	-0.1%
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,970	4,190	4.2%	41.1%	4,040	4.3%	150	3.7%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,726	3,830	4.1%	2.8%	3,790	4.2%	40	1.1%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,278	1,170	4.6%	-8.5%	1,140	4.7%	30	2.6%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,910	5,550	4.0%	-6.1%	5,310	4.1%	240	4.5%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	2,018	2,130	4.1%	5.5%	2,080	4.2%	50	2.4%	-0.1%
A034	KDX本厚木ビル	2007年3月	1,305	大和	1,110	1,270	5.3%	14.4%	1,300	5.4%	-30	-2.3%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,189	1,210	5.0%	1.7%	1,190	5.1%	20	1.7%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,294	7,730	3.8%	22.8%	7,370	3.9%	360	4.9%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,496	1,580	4.2%	5.6%	1,550	4.3%	30	1.9%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,353	2,760	3.8%	17.3%	2,750	3.9%	10	0.4%	-0.1%
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	5,089	5,640	4.7%	10.8%	5,530	4.8%	110	2.0%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,903	1,980	5.2%	4.0%	1,900	5.4%	80	4.2%	-0.2%
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,430	8,260	3.7%	11.2%	8,050	3.8%	210	2.6%	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	2008年2月	3,760	不動研	3,420	3,180	4.6%	-7.0%	3,150	4.7%	30	1.0%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,213	2,060	4.3%	-7.0%	2,030	4.4%	30	1.5%	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,424	4,910	5.6%	11.0%	4,780	5.7%	130	2.7%	-0.1%

※注記はP.42に記載しています。

# 第29期(19/10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) (A)	鑑定会社	第29期末 (2019年10月31日時点)				第28期末 (2019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	2,024	1,670	5.0%	-17.5%	1,660	5.1%	10	0.6%	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,069	1,690	4.2%	-18.3%	1,690	4.3%	0	0.0%	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,833	2,480	4.1%	-12.5%	2,470	4.2%	10	0.4%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	2008年4月	7,550	大和	6,466	5,550	4.3%	-14.2%	5,440	4.4%	110	2.0%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,610	1,610	4.2%	0.0%	1,580	4.3%	30	1.9%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,617	8,820	3.9%	2.4%	8,680	4.0%	140	1.6%	-0.1%
A062	小石川TGビル	2009年11月	3,080	不動研	2,958	3,240	4.1%	9.5%	3,550	4.2%	-310	-8.7%	-0.1%
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,670	3,410	4.2%	27.7%	3,380	4.3%	30	0.9%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,805	2,510	3.7%	39.0%	2,430	3.8%	80	3.3%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,932	10,100	3.4%	45.7%	10,000	3.5%	100	1.0%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,146	5,910	3.5%	42.5%	5,740	3.6%	170	3.0%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	2010年11月	4,000	大和	3,919	4,950	3.9%	26.3%	4,830	4.0%	120	2.5%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	1,965	3,050	7.5%	55.2%	2,810	7.3%	240	8.5%	+0.2%
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,975	2,630	4.7%	33.1%	2,630	4.8%	0	0.0%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,498	5,760	3.9%	28.0%	5,670	4.0%	90	1.6%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,662	4,620	4.1%	-0.9%	4,520	4.2%	100	2.2%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,632	3,410	4.3%	29.5%	3,320	4.4%	90	2.7%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	2011年7月	2,300	大和	1,992	3,140	3.7%	57.6%	3,040	3.8%	100	3.3%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,320	1,800	4.8%	36.3%	1,730	4.9%	70	4.0%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,920	10,000	3.9%	26.3%	10,000	4.0%	0	0.0%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,361	3,830	4.2%	62.2%	3,740	4.3%	90	2.4%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,775	8,630	4.6%	49.4%	8,430	4.7%	200	2.4%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,661	4,040	4.0%	51.8%	4,000	4.1%	40	1.0%	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,877	3,290	4.2%	75.2%	3,030	4.3%	260	8.6%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,154	3,090	4.9%	43.4%	3,020	5.0%	70	2.3%	-0.1%
A087	イトーピア日本橋SAビル	2013年8月	2,200	大和	2,236	3,070	4.1%	37.3%	2,980	4.2%	90	3.0%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,865	3,180	4.1%	70.5%	3,090	4.2%	90	2.9%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,528	6,670	4.0%	20.7%	6,640	4.1%	30	0.5%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,600	5,100	3.8%	41.6%	4,950	3.9%	150	3.0%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,125	3,900	3.9%	24.8%	3,700	4.0%	200	5.4%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,514	3,210	3.8%	27.7%	3,170	3.9%	40	1.3%	-0.1%
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,842	6,210	3.9%	28.2%	6,050	4.0%	160	2.6%	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	10,939	17,100	3.9%	56.3%	16,300	4.0%	800	4.9%	-0.1%
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	7,895	9,890	4.4%	25.3%	9,610	4.5%	280	2.9%	-0.1%

※注記はP.42に記載しています。

# 第29期(19/10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29期末 (2019年10月31日時点)				第28期末 (2019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	3,611	4,460	4.2%	23.5%	4,350	4.3%	110	2.5%	-0.1%
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,274	2,670	5.4%	17.4%	2,570	5.6%	100	3.9%	-0.2%
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,365	1,830	5.2%	34.0%	1,760	5.3%	70	4.0%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	2014年9月	1,934	大和	2,042	2,330	4.1%	14.1%	2,290	4.2%	40	1.7%	-0.1%
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	12,583	13,800	4.4%	9.7%	13,500	4.5%	300	2.2%	-0.1%
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,444	9,080	4.2%	22.0%	8,800	4.3%	280	3.2%	-0.1%
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,691	3,270	4.3%	21.5%	3,230	4.4%	40	1.2%	-0.1%
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	2,001	3,060	4.2%	52.9%	3,120	4.3%	-60	-1.9%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,559	8,430	4.5%	28.5%	8,300	4.6%	130	1.6%	-0.1%
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,630	3,890	3.9%	7.1%	3,880	4.0%	10	0.3%	-0.1%
A108	べんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,570	3,971	3.8%	11.2%	3,877	3.9%	94	2.4%	-0.1%
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	4,012	4,580	3.6%	14.1%	4,450	3.7%	130	2.9%	-0.1%
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,526	5,120	4.1%	13.1%	5,100	4.1%	20	0.4%	0.0%
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,443	4,290	4.0%	24.6%	4,260	4.1%	30	0.7%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	15,550	不動研	15,726	23,500	3.1%	49.4%	21,500	3.2%	2,000	9.3%	-0.1%
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,927	4,230	3.6%	7.7%	4,220	3.7%	10	0.2%	-0.1%
A114	KDX日本橋江戸通ビル	2016年8月	1,350	不動研	1,381	1,510	4.0%	9.3%	1,500	4.1%	10	0.7%	-0.1%
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,183	4,790	3.5%	14.5%	4,550	3.6%	240	5.3%	-0.1%
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,541	9,350	3.4%	9.5%	9,130	3.5%	220	2.4%	-0.1%
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,288	2,680	4.1%	17.1%	2,510	4.2%	170	6.8%	-0.1%
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	1,939	2,090	4.7%	7.7%	2,060	4.8%	30	1.5%	-0.1%
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,554	3,900	3.5%	9.7%	3,800	3.6%	100	2.6%	-0.1%
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,435	2,330	4.4%	-4.3%	2,310	4.5%	20	0.9%	-0.1%
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,465	14,200	3.1%	50.0%	14,100	3.2%	100	0.7%	-0.1%
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,685	14,900	3.9%	1.5%	14,900	4.0%	0	0.0%	-0.1%
A123	KDX横浜関内ビル	2018年1月	9,500	大和	9,708	10,400	4.0%	7.1%	10,100	4.1%	300	3.0%	-0.1%
A124	KDX浜松町プレイス	2018年7月	20,700	大和	20,640	23,800	3.3%	15.3%	23,100	3.4%	700	3.0%	-0.1%
A125	調布センタービル(注2)	2019年6月	8,700	不動研	9,023	9,950	4.5%	10.3%	9,920	4.6%	30	0.3%	-0.1%
オフィスビル合計(注3)			421,655		408,286	492,691	4.0%	20.7%	480,647	4.1%	12,044	2.5%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	2014年4月	2,880	大和	2,973	3,640	3.4%	22.4%	3,530	3.5%	110	3.1%	-0.1%
その他合計(注3)			2,880		2,973	3,640	3.4%	22.4%	3,530	3.5%	110	3.1%	-0.1%
合計(注3)			424,535		411,259	496,331	4.0%	20.7%	484,177	4.1%	12,154	2.5%	-0.1%

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29期(19/10期)中の取得物件は、取得時点における鑑定評価書の内容を第28期末(2019年4月30日時点)の内容として記載しています。

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。

# 第29期(19/10期)取得物件・郊外保有物件及び概況

## 取得物件



物件名	調布センタービル
所在	東京都調布市
延床面積(注1)	31,536.86m <sup>2</sup>
建築時期(注2)	1995年1月
稼働率(2019年10月31日現在)	100%
テナント数(2019年10月31日現在)	7
取得価格	8,700百万円
鑑定評価額(2019年10月31日時点)	9,950百万円
売主	国内一般事業会社
取得ルート	スポンサーサポート(仲介)
取得日	2019年6月14日
取得時NOI利回り(想定)(注3)	4.8%
取得時償却後NOI利回り(想定)(注4)	4.3%
取得時鑑定NOI利回り(注5)	5.5%

## 郊外主要都市(注6)における保有物件及び概況(注7)



物件番号	物件所在地 最寄駅	物件所在地 人口(万人)		最寄駅 乗降客数推移(万人)		主要な オフィスビル の供給数 (2004年以降)	保有物件 稼働率推移		
		2005年	2015年 (増加率)	2008年	2017年 (増加率)		第18期 末	第23期 末	第28期 末
①	調布市 調布駅	21.6	22.9 (+6.0%)	11.4	11.9 (+4.4%)	1棟	-	-	100%
②	さいたま市大宮区 大宮駅	10.6	11.3 (+6.9%)	47.8	68.7 (+43.7%)	4棟	100%	100%	100%
③	立川市 立川駅	17.2	17.6 (+2.2%)	30.5	33.1 (+8.3%)	1棟	100%	100%	100%
④	府中市 府中駅	24.5	26.0 (+6.0%)	8.6	8.8 (+1.7%)	1棟	97.6%	85.2%	97.2%
⑤	川崎市中原区 武蔵小杉駅	21.0	24.7 (+17.6%)	37.5	46.4 (+23.7%)	2棟	95.9%	100%	100%
⑥	船橋市 船橋駅	56.9	62.2 (+9.3%)	27.1	27.6 (+1.8%)	1棟	100%	100%	100%

注1: 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本建物は事務所、駐車場及び店舗・水泳場の計3区画で構成されており、本投資法人は土地の共有持分61.17%、事務所区画全部を対象とする区分所有権及び駐車場区画の区分所有権のうち共有持分20.37%を取得します。なお、事務所区画の専有面積の合計は18,015.20m<sup>2</sup>です。

注2: 事務所区画の区分所有建物の建築時期を記載しています。

注3: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異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4: 想定NOIから想定減価償却費を控除した想定償却後NOIを取得価格で除しています。

注5: 2019年4月1日現在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6: 「郊外主要都市」とは、第29期(19/10期)末時点において、1都3県の中で本投資法人が物件を保有し、一定のオフィスエリアが形成されている東京23区周辺の市区町村を指します。

注7: 各データの出所は2019年6月13日時点における、人口推移:総務省統計局「国勢調査」、従業員数推移:総務省統計局「経済センサス」「事業所・企業統計調査」、最寄駅乗降客数推移:国土交通省「都市計画現況調査」、主要なオフィスビルの供給数:CBREレポート、となります。なお、調布センタービルの稼働率推移は取得時点における稼働率を第28期末の稼働率とみなして記載しています。

# 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



KDX横浜関内ビル

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



KDX浜松町プレイス

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)

41.9%

第三者からの取得割合実績(注)

58.1%

注: 第29期(19/10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。

# 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>KDX 浜松町 プレイス</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>KDX 横浜 関内ビル</p>
 <p>KDX 新横浜 381ビル</p>	 <p>KDX 新横浜 214ビル</p>

2017年12月 2018年1月 2017年10月 2017年12月

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
 <p>KDX 渋谷 南平台ビル</p>	 <p>KDX 池尻 大橋ビル</p>

2017年8月 2017年12月

資産入替

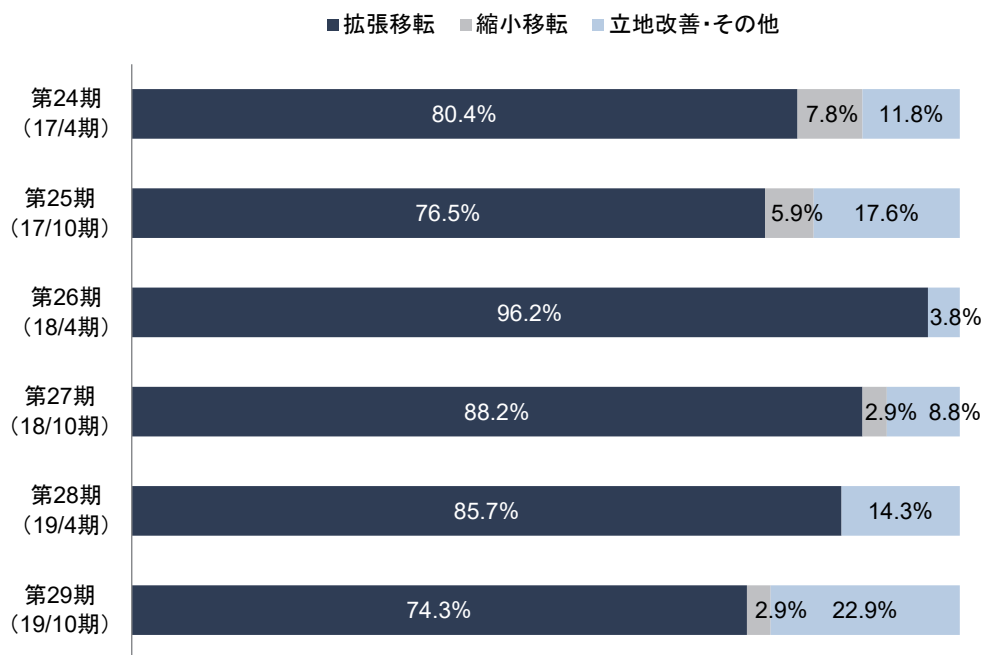


●: 取得物件  
●: 売却物件

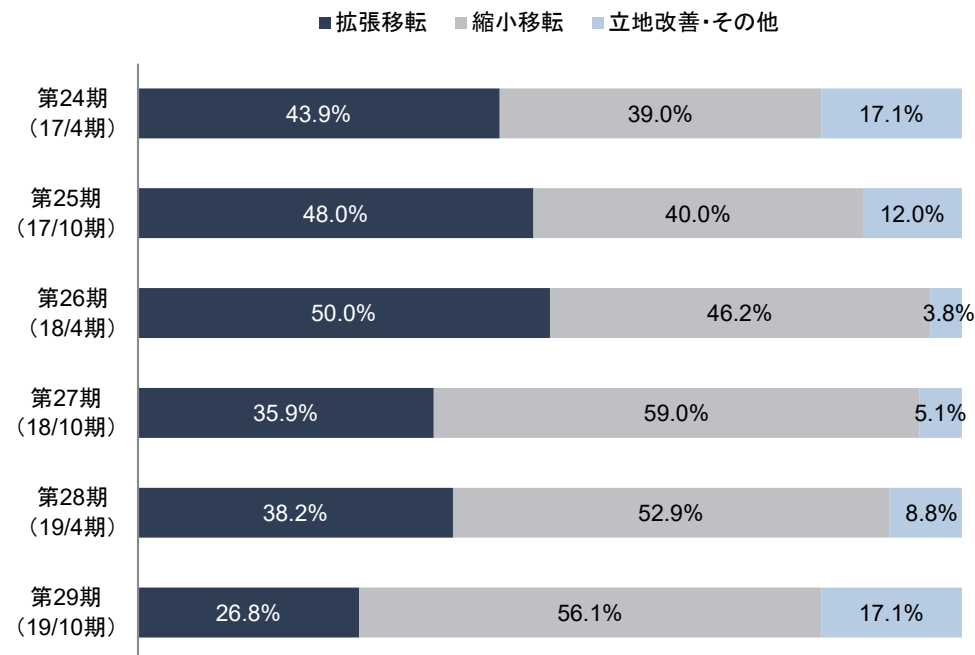
# オフィスビルにおける入退去理由の推移

縮小移転による退去が一定割合を占めるも、  
 拡張移転・立地改善による入居割合も高水準で推移していることを確認

## 入居理由の推移(注)



## 退去理由の推移(注)



## 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)
拡張移転	79.0	80.9	76.7	83.7	93.0	192.1
縮小移転	39.1	126.7	0.0	97.9	0.0	28.3

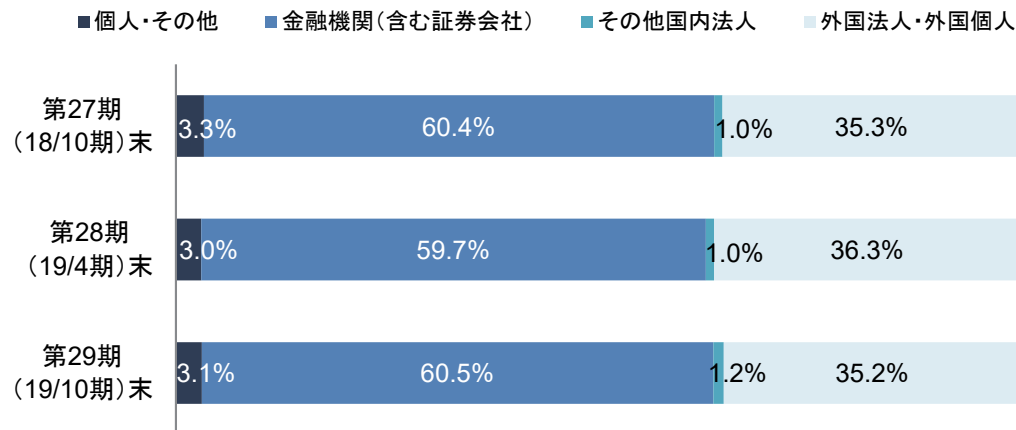
## 退去テナントの平均解約面積(坪)

	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)
拡張移転	119.6	124.1	81.2	91.0	169.7	68.9
縮小移転	79.7	63.1	87.6	60.1	118.8	148.0

注: 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「立地改善・その他」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。

# 投資主の状況(第29期(19/10期)末時点)

## 投資主構成(投資口数割合)(注)



## 投資主構成(投資主数)

(単位:名)

	第27期 (18/10期)末	第28期 (19/4期)末	第29期 (19/10期)末
個人・その他	4,901	4,569	4,383
金融機関 (含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	10	10
	地方銀行	26	30
	信用金庫・その他	61	55
	生損保・証券会社	24	28
	合計	121	123
その他国内法人	111	108	97
外国法人・外国個人	268	273	283
合計	5,401	5,073	4,888

## 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)	86,738	20.2%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	66,262	15.5%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,126	4.5%
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	17,239	4.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,657	3.4%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,868	1.8%
SMBC日興証券株式会社	7,670	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 505001	7,434	1.7%
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	6,400	1.5%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,237	1.5%
合計	239,631	55.9%

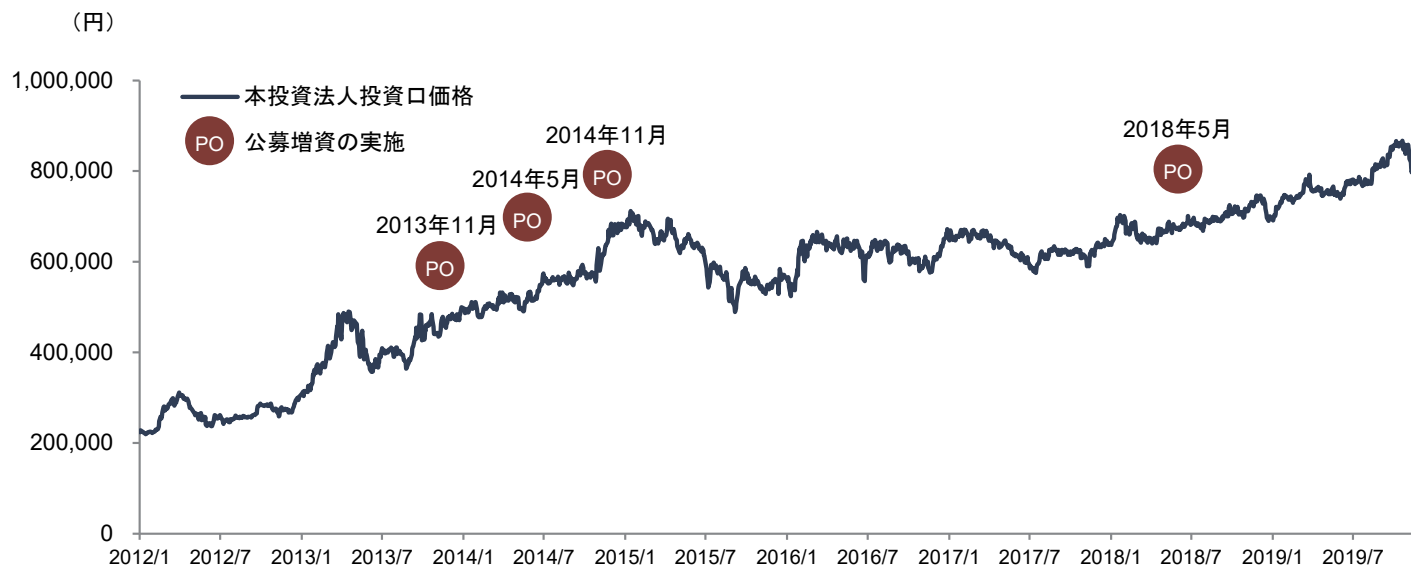
注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。



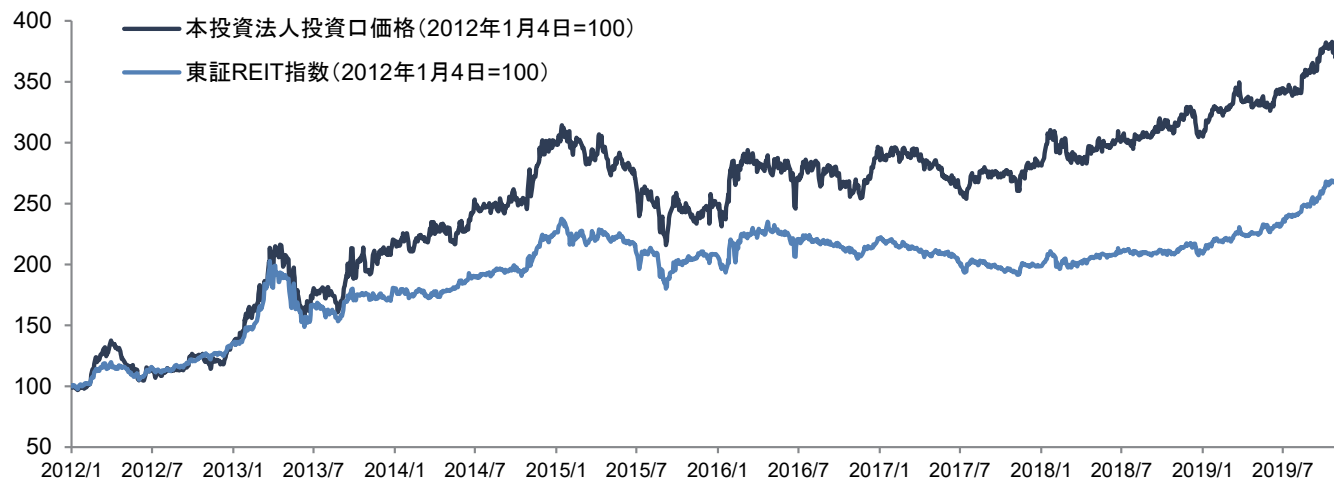
# 投資口価格の推移

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2019年11月29日まで)



## 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2019年11月29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

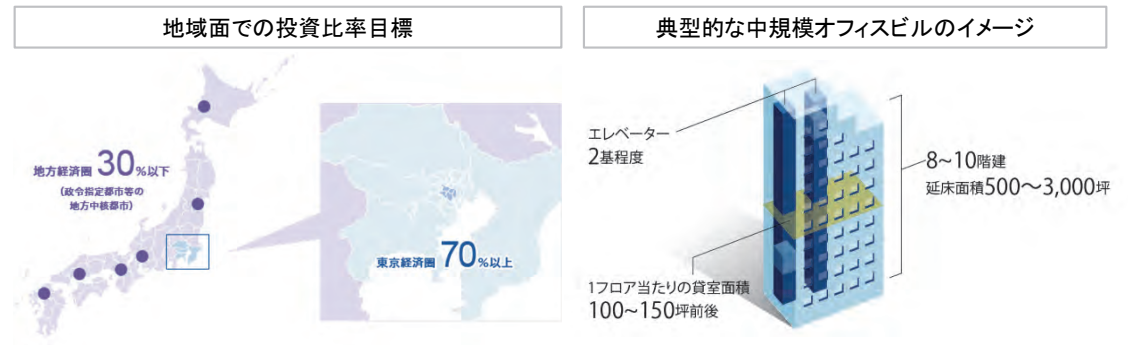
- 東証REIT Core指数  
(2018年3月26日開始)



# 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



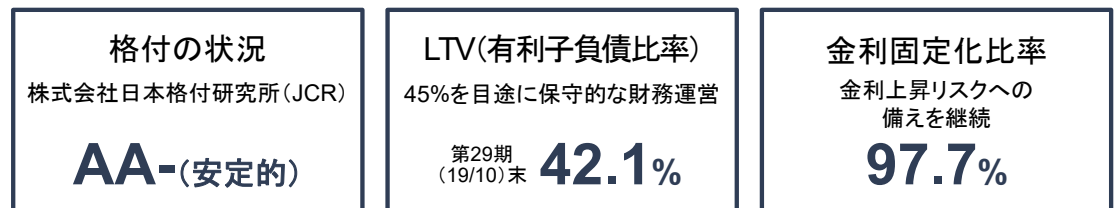
## 2 10年超の運用実績を積み重ね、資産規模は4,000億円を超える水準まで成長

- 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



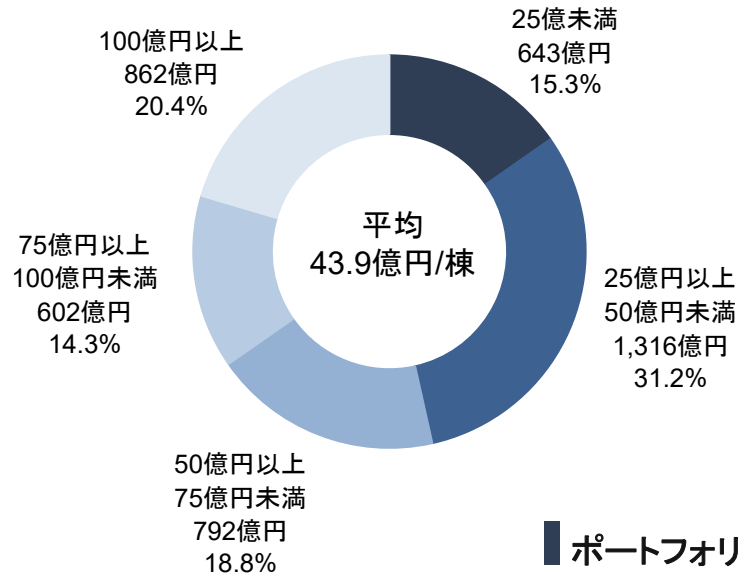
## 3 高い信用力と安定的な財務体質

- 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

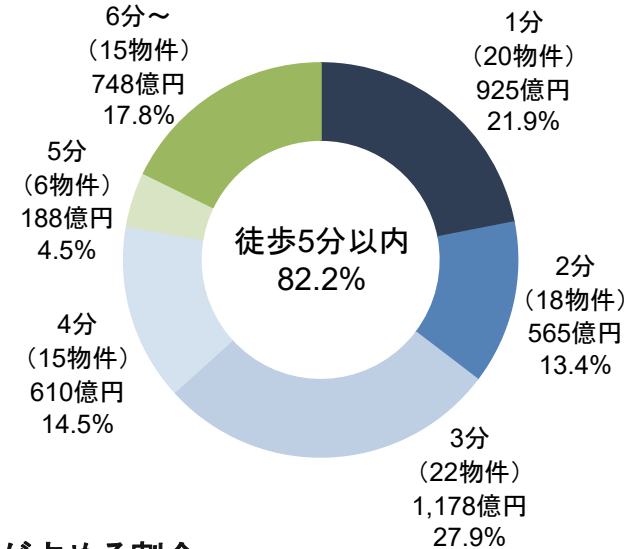


# 保有物件の特徴(第29期(19/10期)末時点)

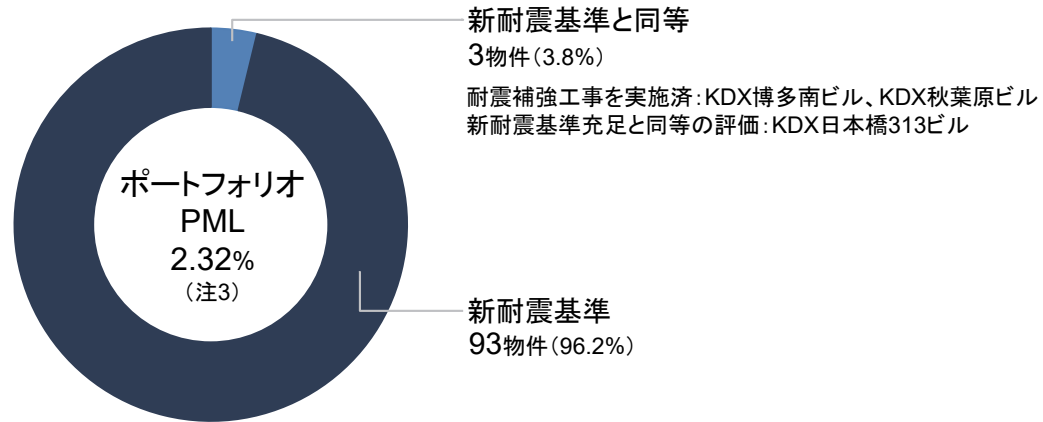
## 取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



## 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。

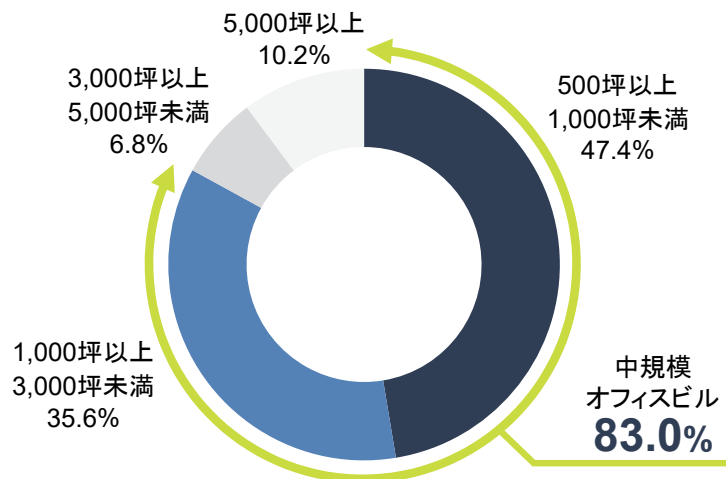
注2: 第29期(19/10期)末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3: PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2019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

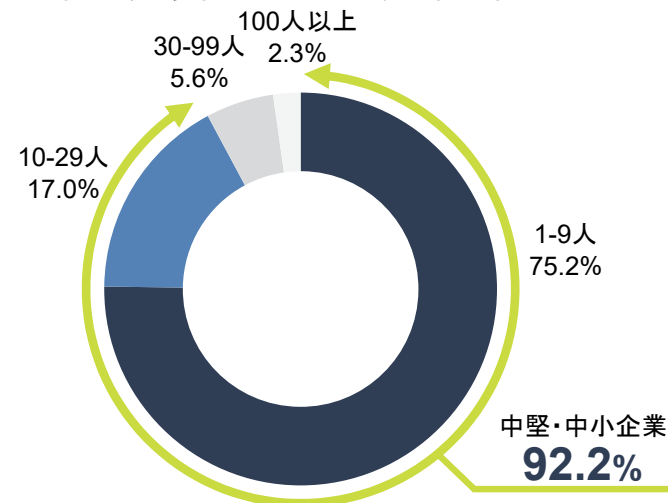
延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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)。

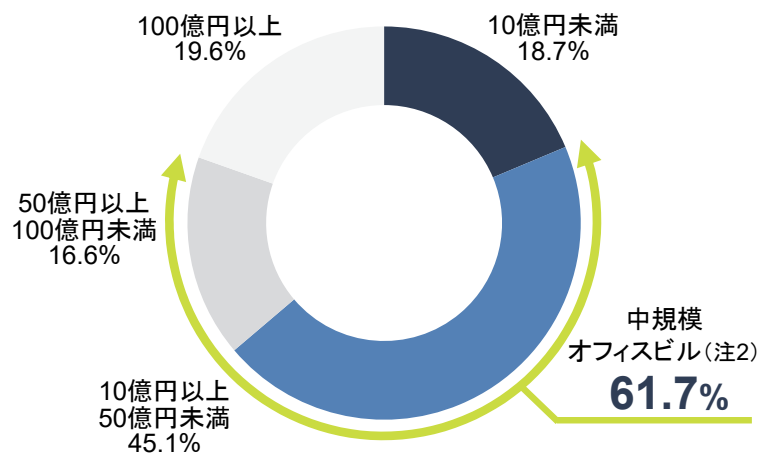
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

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

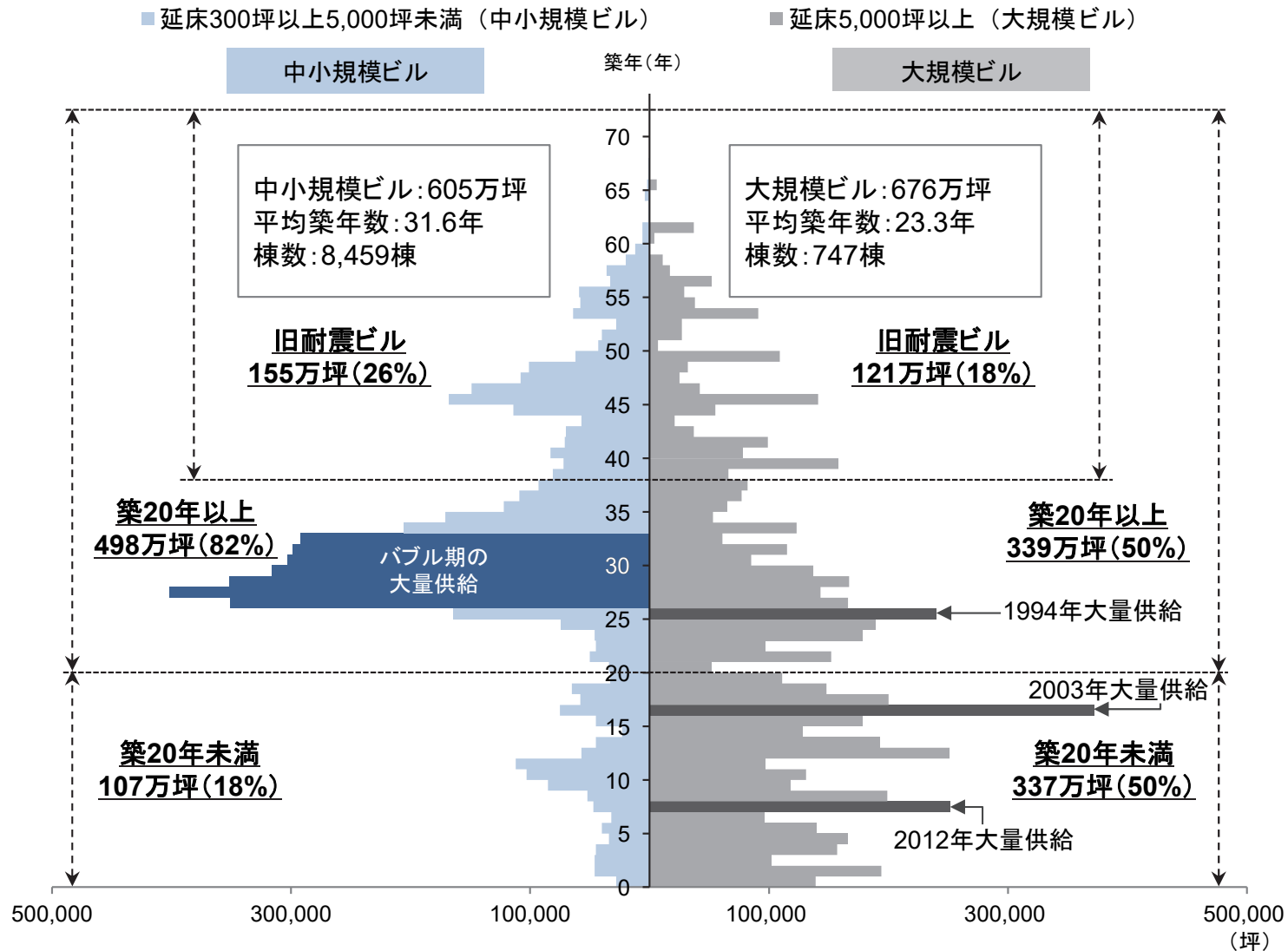


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門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(2008~2018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

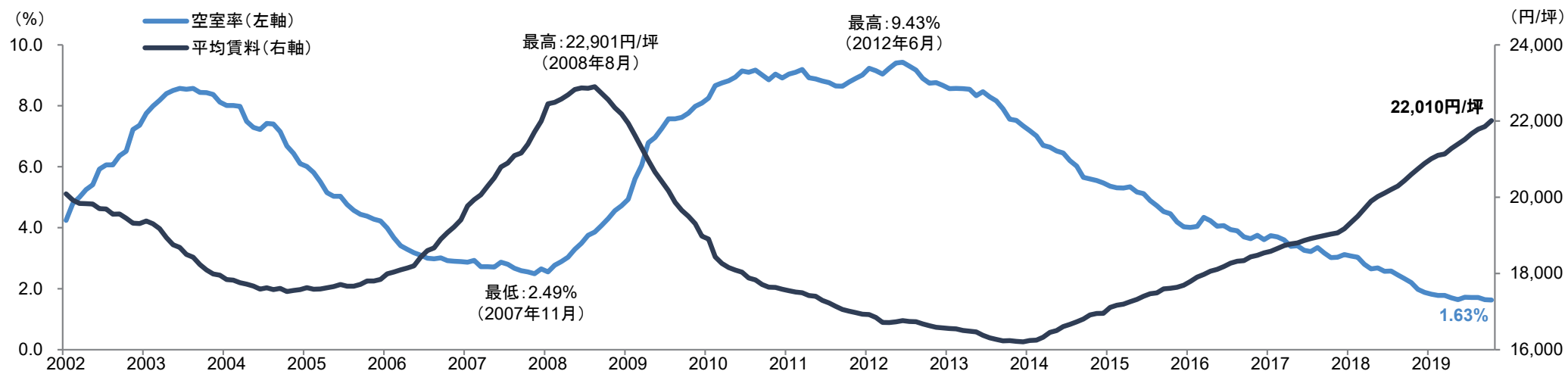
中小規模ビルの約8割が築20年以上で新規供給は少ない  
適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



出所: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所2019年1月23日付「【東京23区】オフィスピラミッド2019」を基に本資産運用会社が作成

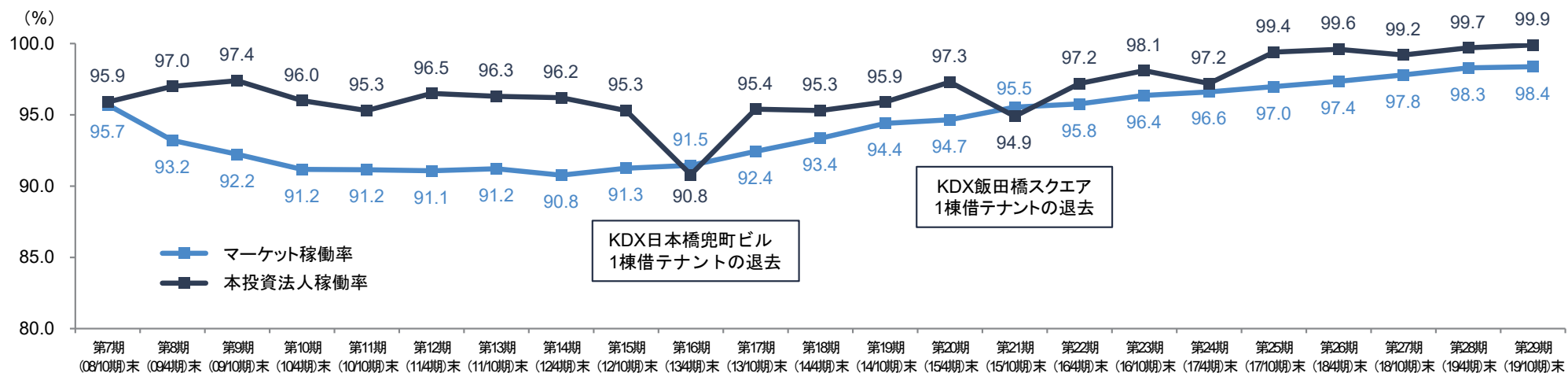
# オフィスビルマーケットについて①

## 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2019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「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区」

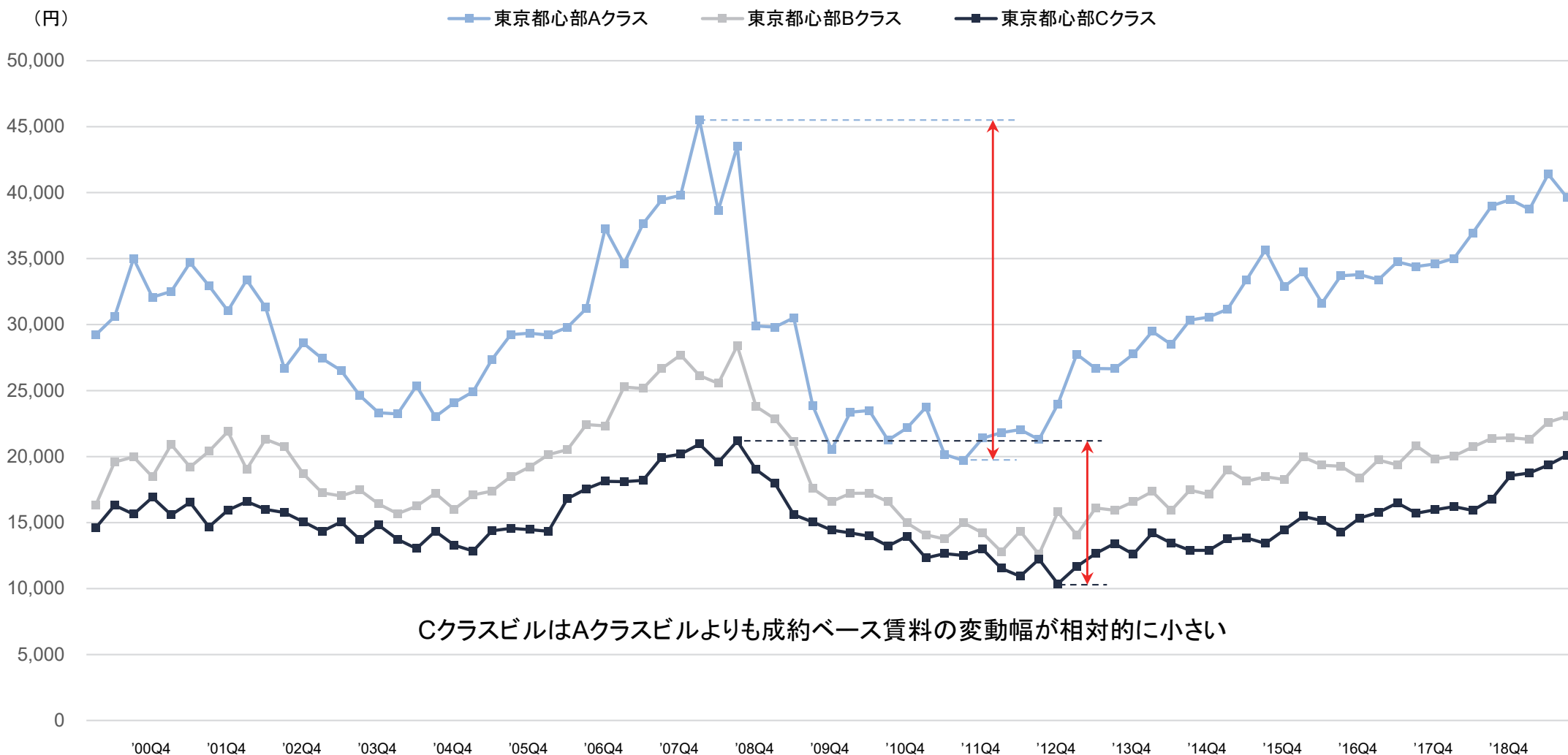
## マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2) (注3)



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区主要オフィス街及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)

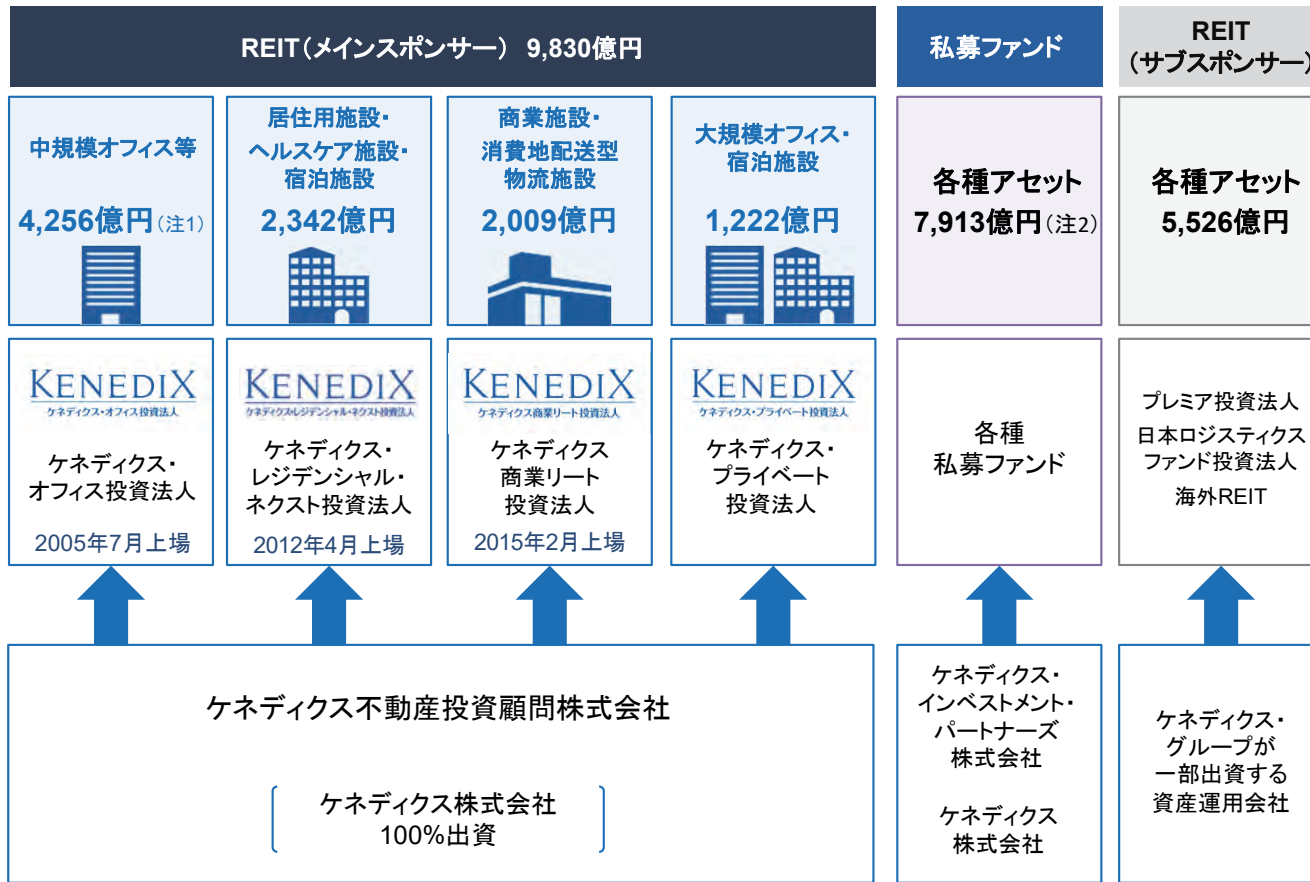
Cクラスビル: 1フロア面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限なし)

出所: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

# スポンサーの概要

受託資産残高合計2兆3,270億円、J-REITの運用を開始して14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

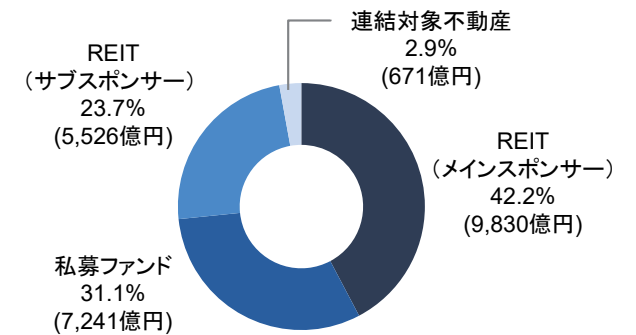
## ケネディクス・グループによるファンド運用(2019年9月末現在)



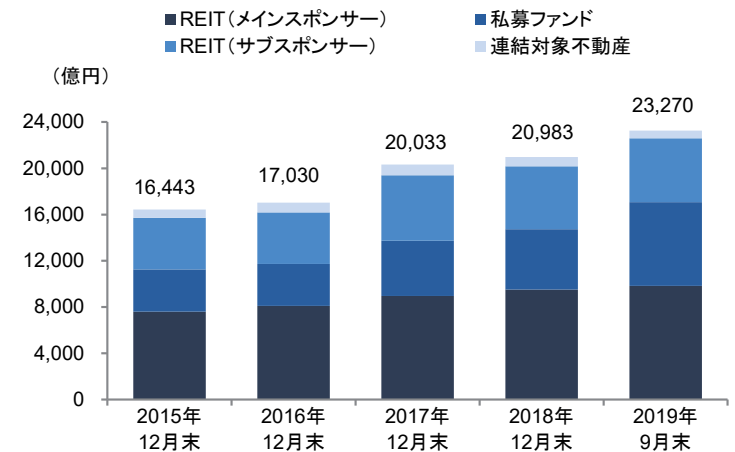
注1: 匿名組合出資持分の11億円を含みます。  
注2: 連結対象不動産671億円を含みます。

## ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 **2兆3,270**億円(2019年9月末現在)



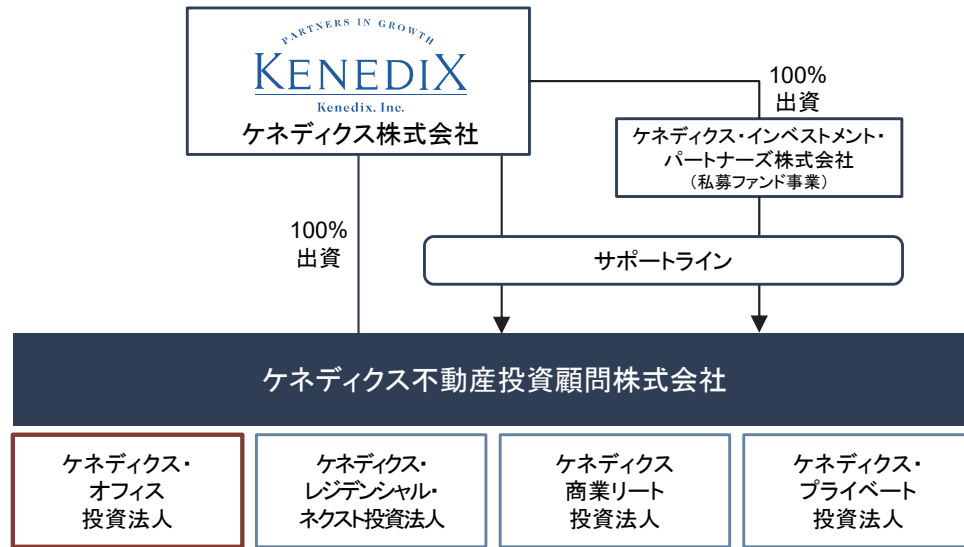
## 受託資産残高の推移





# 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)又は投資対象外とする建築基準法上の用途(注3)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

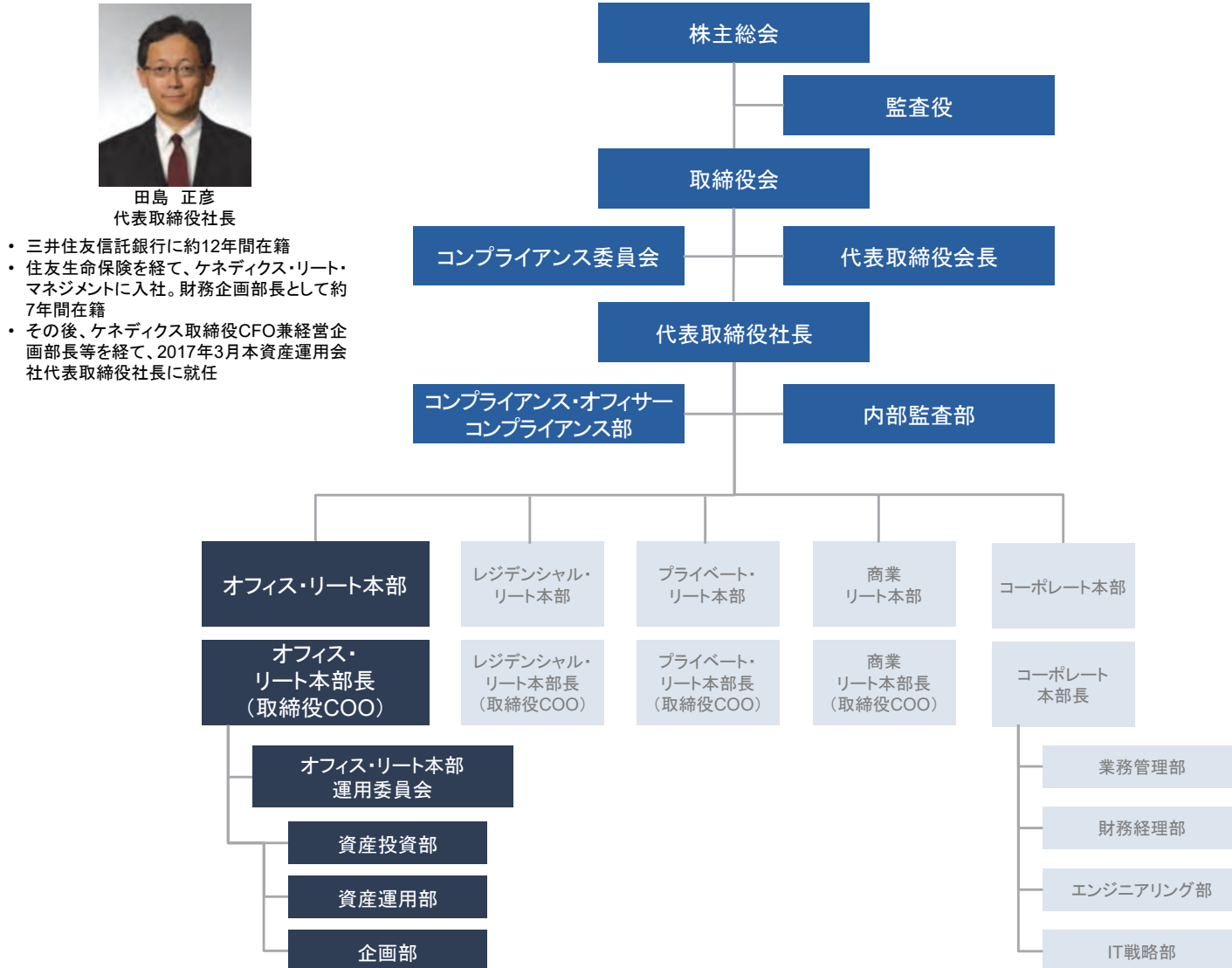
	オフィス・リート本部 ケネディクス・オフィス投資法人	レジデンシャル・リート本部 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	商業・リート本部 ケネディクス・商業リート投資法人	プライベート・リート本部 ケネディクス・プライベート投資法人
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位
賃貸住宅等の居住用施設	-	第1順位	-	第2順位
都市型商業/サービス施設(注2)	第3順位	-	第1/第2順位	第2/第1順位
物流施設	-	-	第1順位	-

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(2020年1月6日時点)

## 運用組織図



田島 正彦  
代表取締役社長

- 三井住友信託銀行に約12年間在籍
- 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年間在籍
- 三幸エステート、日本ジーエムエーシー・コマースナル・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、私募ファンド本部長 兼 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



國崎 裕史  
オフィス・リート本部  
資産運用部長

- 日鉄興和不動産に約14年間在籍
- モルガン・スタンレー・キャピタル、ハドソン・ジャパンを経て2015年2月にケネディクスに入社
- 2018年11月より、オフィス・リート本部資産運用部に在籍し、2020年1月6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年半在籍し、2018年4月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任

# 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、本投資法人のウェブサイト(<https://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。