



KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

証券コード：8972

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

ケネディクス・オフィス投資法人

2022年4月期 決算説明資料

2022年6月15日

目次

Section 1	運用ハイライト	P. 2
Section 2	決算概要と収益予想	P. 4
Section 3	自己投資口の取得について	P. 9
Section 4	運用状況	P. 11
Section 5	財務状況	P. 23
Section 6	サステナビリティへの取組み	P. 26
Section 7	今後の取組み	P. 33
Appendix		P. 36

Section 1

運用ハイライト

運用ハイライト

投資主還元

2022年4月期
1口当たり分配金

14,000円

前期比 ±0%
当初予想比 ±0%

自己投資口取得を発表
(2022年6月14日)

(上限) 30億円

外部成長

- 2022年4月期及び以降の取組み

資産取得
仙台本町ビル 63.6億円 (2022年4月28日取得)
江戸橋ビル 96.0億円 (2022年6月30日予定)



資産譲渡
KDX木場ビル 16.5億円 (2022年7月29日予定)

+143億円

資産規模の拡大

4,536億円

NOIの増加(年間)
中長期目標

5.7億円

不動産等売却益(注)

2.4億円

圧縮積立金
繰入予定額(注)

1.2億円

内部成長

- テナントニーズの確実な捕捉により稼働率は2期連続で上昇
- レントギャップが縮まる一方、月額賃料の増加とテナント入替による賃料単価の上昇を実現

稼働率

98.3%

対前期比+0.7%

月額賃料の増加

6.6百万円

テナント入替と賃料改定によるもの

テナント入替による
賃料単価の上昇

+4.0%

財務

- 2022年3月にJCRによる長期発行体格付が向上

AA-
(ポジティブ)

AA

(安定的)

- 金利水準の引き下げとレンダーフォーメーションの拡充を実現

有利子負債
平均金利

0.84%

対前期末比-0.05%

取引金融機関

25社

対前期末比+8社

LTV
(帳簿価額ベース)

44.1%

対前期末比+0.5%

サステナビリティ

- 2050年カーボンニュートラル実現に向けた温室効果ガス(GHG)排出量削減目標の設定
- TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)に基づく気候変動リスク分析の開示
- GHG排出量削減に向けた取組みの推進
 - 計13物件で実質再生可能エネルギー由来の電力を導入
 - 専有部照明LED化を約5,900坪で実施
(賃貸可能面積割合:計35.6%、前期比+2.8%)
- 計5物件で環境認証を新規に取得
(延床床面積割合:計64.4%、前期比+7.3%)

Section 2

決算概要と収益予想

2022年4月期 決算概要

(単位:百万円)

項目	21/10期 実績	22/4期 予想 <small>(2021年12月14日開示)</small>	22/4期 実績	実績比較 増減金額 C-A	実績-予想比較 増減金額 C-B
	A	B	C		
営業収益	15,028	15,757	15,891	862	133
賃貸事業収益	14,981	14,940	15,078	96	137
不動産等売却益	—	763	770	770	6
受取配当金	46	53	42	-4	-10
営業費用	8,170	8,530	8,463	292	-66
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	4,486	4,766	4,721	234	-45
不動産等売却損	—	—	—	—	—
減価償却費	2,567	2,603	2,588	21	-14
販管費及び一般管理費	1,116	1,160	1,153	36	-6
(うち資産運用報酬)	930	949	962	31	12
営業利益	6,857	7,227	7,427	569	200
営業外収益	0	0	0	0	-0
営業外費用	947	939	930	-17	-9
(うち支払利息等)	938	912	907	-31	-5
経常利益	5,911	6,288	6,497	586	209
当期純利益	5,909	6,287	6,496	586	209

賃貸NOI(注1)	10,495	10,174	10,356	-138	182
賃貸NOI(修繕費を除く)	10,832	10,649	10,763	-69	114
賃貸事業利益	7,927	7,570	7,768	-159	197

圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-89	288	497	586	209
分配金総額	5,999	5,999	5,999	—	—
1口当たり分配金(円)	14,000	14,000	14,000	0	0
1口当たり当期純利益(円)	13,791	14,673	15,161	1,370	488
FFO(注2)	8,477	8,127	8,314	-162	187
発行済投資口の総口数(口)	428,510	428,510	428,510	0	0
稼働率(オフィスビル)	97.6%	98.2%	98.3%		

ポートフォリオ含み益	949億円	➡	1,086億円	+136億円	+14.4%
1口当たりNAV	745,000円	➡	780,000円	+35,000円	+4.7%

21/10期 実績との比較

■営業収益	+862百万円
●既存物件	+859百万円
・賃料共益費収入	+72百万円
・その他賃貸事業収入	+21百万円 (駐車場収入 +10、原状回復費収入 +10)
・不動産等売却益	+770百万円 (KDX虎ノ門一丁目ビル土地一部譲渡)
●22/4期取得物件	+3百万円
・賃貸事業収益	+3百万円 (仙台北町ビル +3)
■営業費用	+292百万円
●既存物件	+289百万円
・水道光熱費	+91百万円
・修繕費	+68百万円
・減価償却費	+18百万円
・その他賃貸事業費用	+73百万円 (管理委託報酬 +35、広告宣伝費 +16、その他 +21)
・資産運用報酬	+31百万円
●22/4期取得物件	+2百万円
・賃貸事業費用	+2百万円 (仙台北町ビル +2)

22/4期 予想(2021年12月14日開示)との比較

■営業収益	+133百万円
●既存物件	+130百万円
・賃料共益費収入	+12百万円
・水道光熱費収入	+83百万円
・その他賃貸事業収入	+37百万円 (原状回復費収入 +10、解約違約金収入 +9、駐車場収入 +5、その他 +12)
●22/4期取得物件	+3百万円
・賃貸事業収益	+3百万円 (仙台北町ビル +3)
■営業費用	-66百万円
●既存物件	-69百万円
・水道光熱費	+45百万円
・修繕費	-68百万円
・減価償却費	-17百万円
・その他賃貸事業費用	-22百万円
●22/4期取得物件	+2百万円
・賃貸事業費用	+2百万円 (仙台北町ビル +2)

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産等売却益-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-不動産等売却益+不動産等売却損

2022年10月期・2023年4月期 収益予想

(単位: 百万円)

項目	22/4期	22/10期	23/4期
	実績 A	予想 B	予想 C
営業収益	15,891	15,959	15,600
賃貸事業収益	15,078	15,673	15,558
不動産等売却益	770	239	—
受取配当金	42	46	42
営業費用	8,463	8,845	8,856
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	4,721	5,037	5,088
不動産等売却損	—	—	—
減価償却費	2,588	2,631	2,617
販管費及び一般管理費	1,153	1,175	1,150
(うち資産運用報酬)	962	955	947
営業利益	7,427	7,114	6,743
営業外収益	0	0	0
営業外費用	930	923	906
(うち支払利息等)	907	902	897
経常利益	6,497	6,191	5,837
当期純利益	6,496	6,190	5,836

賃貸NOI(注1)	10,356	10,635	10,469
賃貸NOI(修繕費を除く)	10,763	11,074	10,865
賃貸事業利益	7,768	8,003	7,852

圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	497	127	-227
分配金総額	5,999	6,063	6,063
1口当たり分配金(円)	14,000	14,150	14,150
1口当たり当期純利益(円)	15,161	14,446	13,619
FFO(注2)	8,314	8,582	8,453
発行済投資口の総口数(口)	428,510	428,510	428,510
稼働率(オフィスビル)	98.3%	97.5%	97.7%

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産等売却益-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-不動産等売却益+不動産等売却損

22/10期予想 22/4期実績 比較 増減金額 B-A	23/4期予想 22/10期予想 比較 増減金額 C-B
68	-359
594	-114
-530	-239
4	-4
381	11
316	51
—	—
43	-14
22	-24
-6	-7
-313	-370
0	—
-6	-16
-4	-5
-306	-354
-306	-354

278	-166
310	-208
235	-151

-370	-354
64	—
150	0
-715	-827
268	-129
0	0

22/4期 実績と22/10期 予想との比較

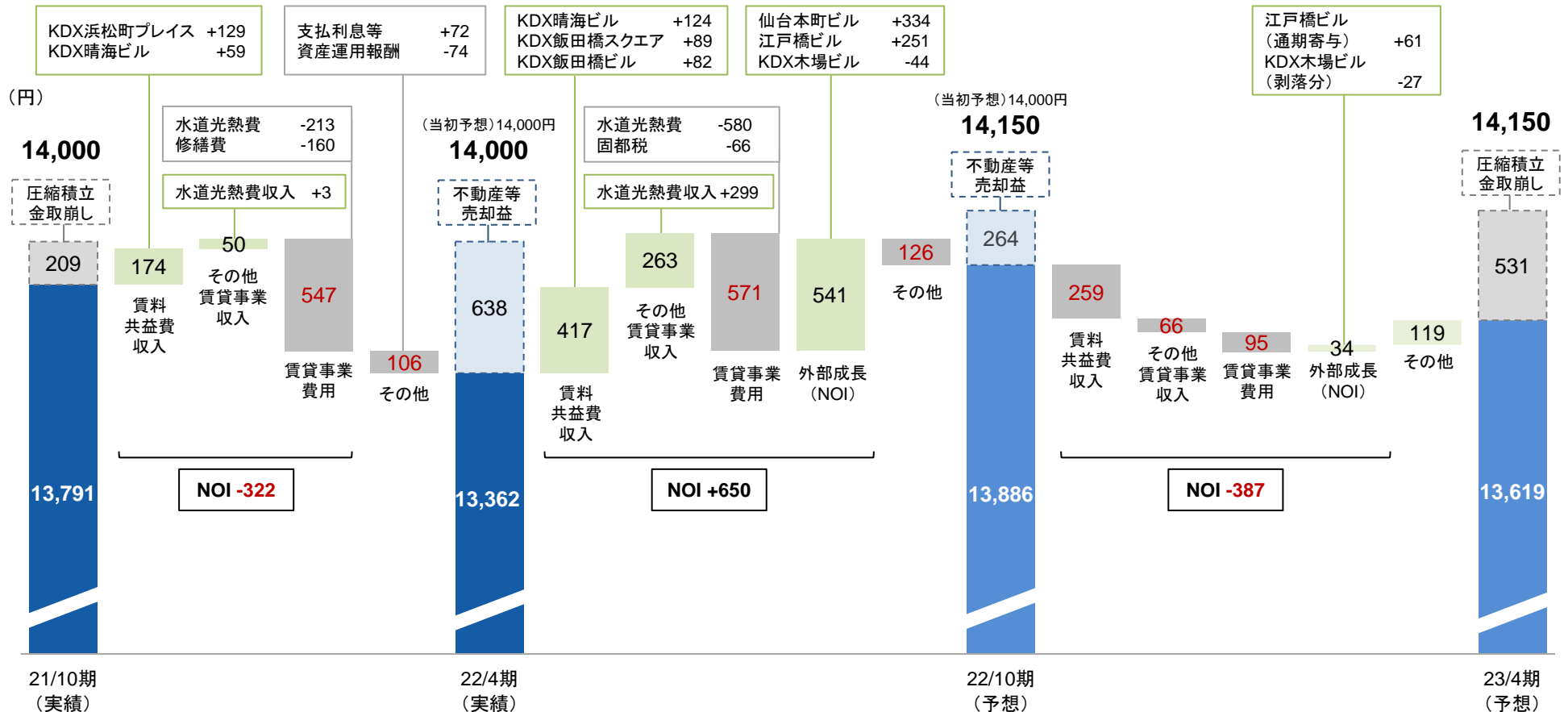
■営業収益	+68百万円
●既存物件	-474百万円
・賃料共益費収入	+178百万円
・水道光熱費収入	+128百万円
・不動産等売却益	-770百万円 (KDX虎ノ門一丁目ビル土地一部売却益の剥落)
●22/4期以降取得物件	+330百万円
・賃貸事業収益	+330百万円 (仙台北町ビル +196、江戸橋ビル +133)
●22/10期売却物件	+212百万円
・賃貸事業収益	-27百万円 (KDX木場ビル -27)
・不動産等売却益	+239百万円 (KDX木場ビル譲渡)
■営業費用	+381百万円
●既存物件	+295百万円
・水道光熱費	+248百万円
・公租公課	+28百万円
●22/4期以降取得物件	+100百万円
・賃貸事業費用	+100百万円 (仙台北町ビル +65、江戸橋ビル +35)
●22/10期売却物件	-14百万円
・賃貸事業費用	-14百万円 (KDX木場ビル -14)

22/10期 予想と23/4期 予想との比較

■営業収益	-359百万円
●既存物件	-144百万円
・賃料共益費収入	-111百万円
・水道光熱費収入	-33百万円
●22/10期取得物件	+47百万円
・賃貸事業収益	+47百万円 (江戸橋ビル +47)
●22/10期売却物件	-261百万円
・賃貸事業収益	-22百万円 (KDX木場ビル -22)
・不動産等売却益	-239百万円 (KDX木場ビル売却益の剥落)
■営業費用	+11百万円
●既存物件	+5百万円
・公租公課	+22百万円
・修繕費	-50百万円
・仲介手数料	+43百万円
●22/10期取得物件	+23百万円
・賃貸事業費用	+23百万円 (江戸橋ビル +23)
●22/10期売却物件	-16百万円
・賃貸事業費用	-16百万円 (KDX木場ビル -16)

分配金の主な変動要因

- 2022年4月期: 費用の増加によりNOIが減少するが、不動産等売却益の一部を活用し14,000円を維持
- 2022年10月期: 資産入替効果によるNOI底上げ効果もあり、EPUは14,000円未満ながらDPUを14,000円から14,150円に引き上げ
- 2023年4月期: 賃料収入の減少によりNOIが減少するものの、圧縮積立金を活用し14,150円を継続

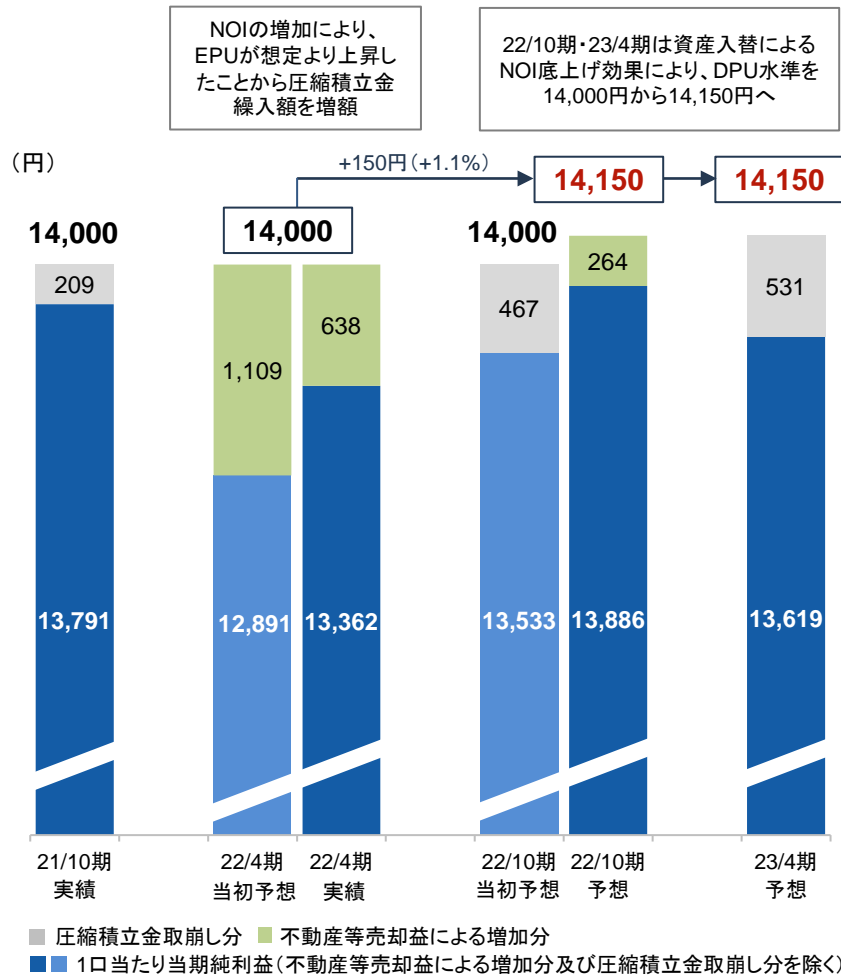


■ 圧縮積立金取崩し分 ■ 不動産等売却益による増加分 ■ 1口当たり当期純利益 (圧縮積立金取崩し分及び不動産等売却益による増加分を除く) ■ 増加要因 ■ 減少要因

1口当たり分配金と圧縮積立金残高

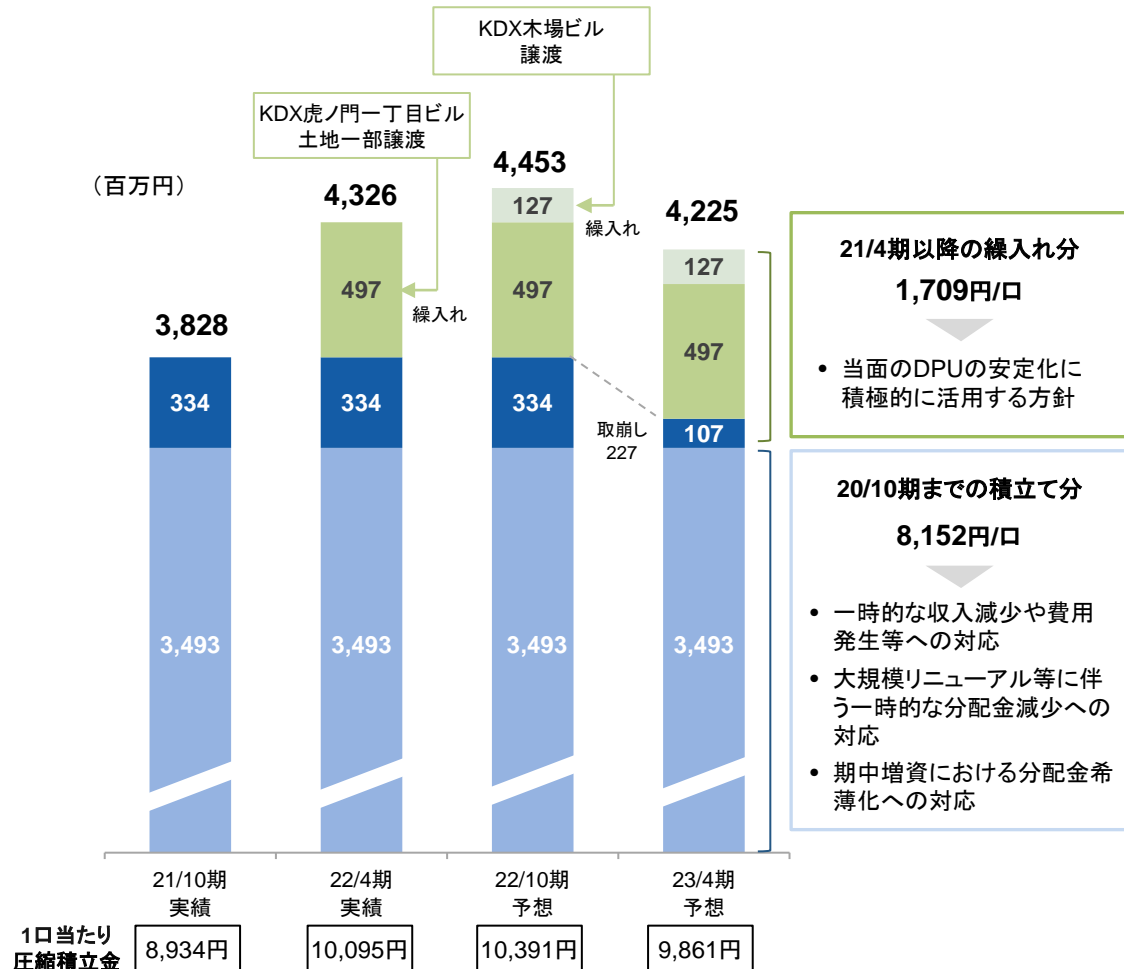
1口当たり分配金(DPU) (注1)

- 不動産等売却益と圧縮積立金を活用し分配金の安定化を継続



圧縮積立金残高 (注2)

- 22/4期の繰入れ額は予想対比で209百万円増加



注1: 1口当たりの金額については、22/4期末時点における発行済投資口数(428,510口)で除して算出しています。以下、同様です。

注2: 圧縮積立金の実績及び予想金額については、各期における貸借対照表の期末残高に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算出しています。

Section 3

自己投資口の取得について

自己投資口取得について

- 投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、自己投資口の取得・消却による中長期的な投資主価値の向上を図る

実施予定内容

取得し得る投資口の総数	6,000口(上限) (発行済投資口の総口数の1.4%)
投資口の取得価額の総額	30億円(上限)
取得期間	2022年6月15日～2022年9月9日

意義と効果

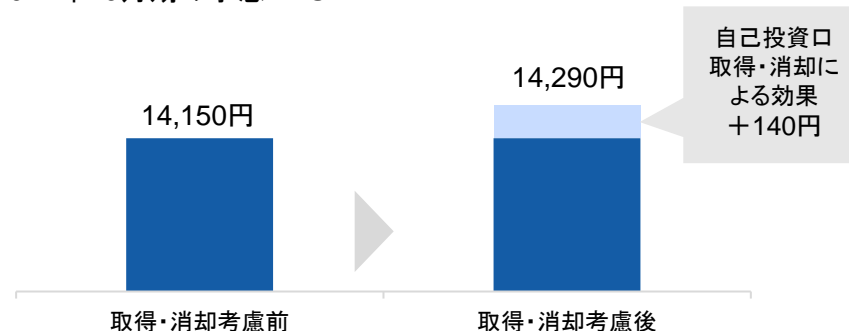
意義	<ul style="list-style-type: none"> 資本効率の向上・投資主還元 フリーキャッシュの効率的な活用
効果	<ul style="list-style-type: none"> 自己投資口の取得・消却を行うことにより、1口当たり当期純利益と1口当たりNAVが向上

投資口価格の推移(2020年1月6日～2022年6月10日)



1口当たり分配金(DPU)への効果(試算)(注)

2022年10月期の予想DPU



注: 2022年6月10日の終値である662,000円で、投資口の取得価額の総額(30億円)に達するまで自己投資口を取得し、取得した全ての自己投資口を2022年10月期中に消却することを前提としています。

Section 4

運用状況

資産の取得(仙台北町ビル)

仙台北町ビルの概要

テナント分散が図られ、安定稼働を期待

- 行政機関が立ち並ぶ地域や、仙台駅前から広がる商業施設や飲食店舗を中心とする繁華性のある地域と隣接する、仙台市中心部のオフィスエリアに立地
- 整形でレイアウトしやすい貸室を有し、フロア分割にも対応できることから、多種多様な賃貸ニーズに対応可能なオフィス仕様であり、40以上のテナントが入居
- エントランスホールを含む共用部のリニューアル工事や照明のLED化を実施済みで、エリア内においても相応の競争力を有する



所在地	宮城県仙台市	取得日	2022年4月28日
延床面積	13,049.82㎡	稼働率 (2022年6月1日時点)	91.9%
建築時期	1984年11月	NOI利回り (想定)(注1)	4.6%
取得価格	6,360百万円	償却後NOI利回り (想定)(注2)	4.1%
鑑定評価額 (2022年4月1日時点)	6,500百万円	鑑定NOI利回り (注3)	5.2%
交通アクセス	仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約1分		

注1: 取得年度の特異要因を排除したNOI(想定)を年換算し、取得価格で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注2: NOI(想定)から減価償却費を控除した償却後NOI(想定)を年換算し、取得価格で除して算出しています。

注3: 2022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。

資産の取得(江戸橋ビル)

江戸橋ビルの概要

周辺における複数の再開発計画により、中規模オフィスの希少性が高まるエリアに立地

- 日本橋三越本店などの商業施設が建ち並び、企業の本社・支店が数多く置かれる都内有数のオフィスエリアに立地
- 重厚感のある外観を有し、貸室は整形で、南北両面から採光がとれる解放感のあるオフィススペースを有する
- 取得後は、競争力の更なる強化のため、エントランスホールを含む共用部のリニューアル工事で併せて、照明のLED化等、環境に配慮した工事を実施予定



所在地	東京都中央区	取得予定日	2022年6月30日
延床面積	8,076.42㎡	稼働率 (2022年6月1日時点)	100.0%
建築時期	1986年11月	NOI利回り (想定)(注1)	3.6%
取得予定価格	9,600百万円	償却後NOI利回り (想定)(注2)	3.3%
鑑定評価額 (2022年4月1日時点)	10,200百万円	鑑定NOI利回り (注3)	3.7%
交通アクセス	東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅から徒歩約5分、 都営浅草線「日本橋」駅徒歩約6分、 JR総武本線「新日本橋」駅から徒歩約6分		

資産の譲渡(KDX木場ビル)及び資産入替の効果

KDX木場ビルの概要

- ・ 周辺オフィスマーケットと比較し劣後するエリアに立地。含み損が発生しており、将来的に収益性低下の懸念があることから譲渡を決定
- ・ 譲渡予定価格は鑑定評価額を43.5%上回る水準



[基準階平面図]



所在地	東京都江東区	取得日	2006年6月20日
延床面積	2,820.64㎡	譲渡予定日	2022年7月29日
建築時期	1992年10月	鑑定評価額 (2022年4月30日時点)	1,150百万円
想定帳簿価額 (2022年7月29日時点)	1,350百万円	NOI利回り (実績)(注1)	3.5%
譲渡予定価格	1,650百万円	償却後NOI利回り (実績)(注2)	1.9%
譲渡予定価格と想定帳簿 価額の差/想定帳簿価額	22.2%	譲渡価格NOI利回り (注3)	3.3%

注1: 21/10期と22/4期のNOI(実績)の合計額を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注2: 21/10期と22/4期のNOI(実績)から減価償却費を控除したものを償却後NOI(実績)とし、物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注3: 21/10期と22/4期のNOI(実績)の合計額を譲渡予定価格で除して算出しています。

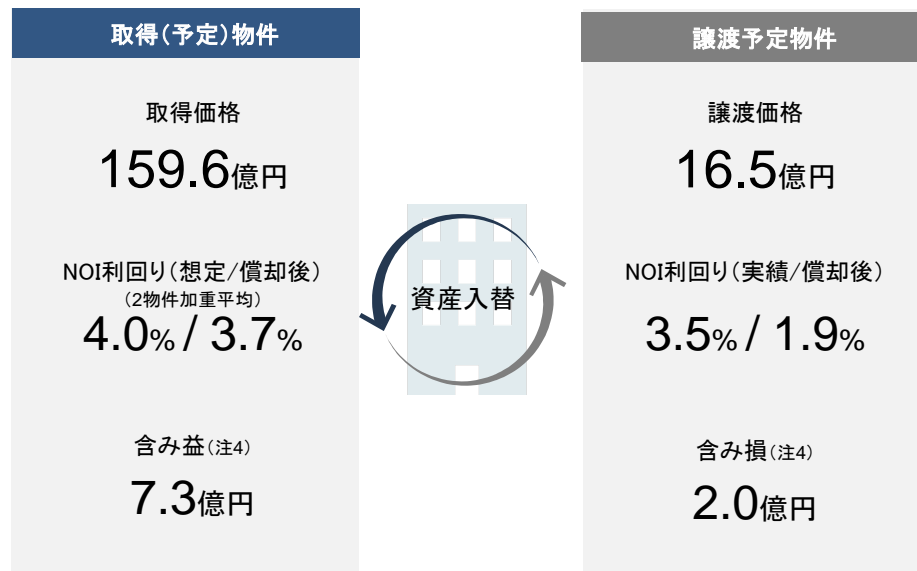
注4: 取得(予定)物件については、2022年4月1日時点の鑑定評価額と取得(予定)価格との差額を、譲渡予定物件については2022年4月30日時点の鑑定評価額と想定帳簿価額の差額を記載しています。

注5: 取得(予定)物件の想定NOI(年間)と、譲渡予定物件の21/10期及び22/4期のNOI(実績)との差額を記載しています。

注6: 不動産等売却益の数値は22/10期における譲渡予定物件の想定帳簿価額と売却経費等に基づく想定値です。

注7: 圧縮積立金繰入予定額の数値は22/10期における想定値です。

資産入替の効果



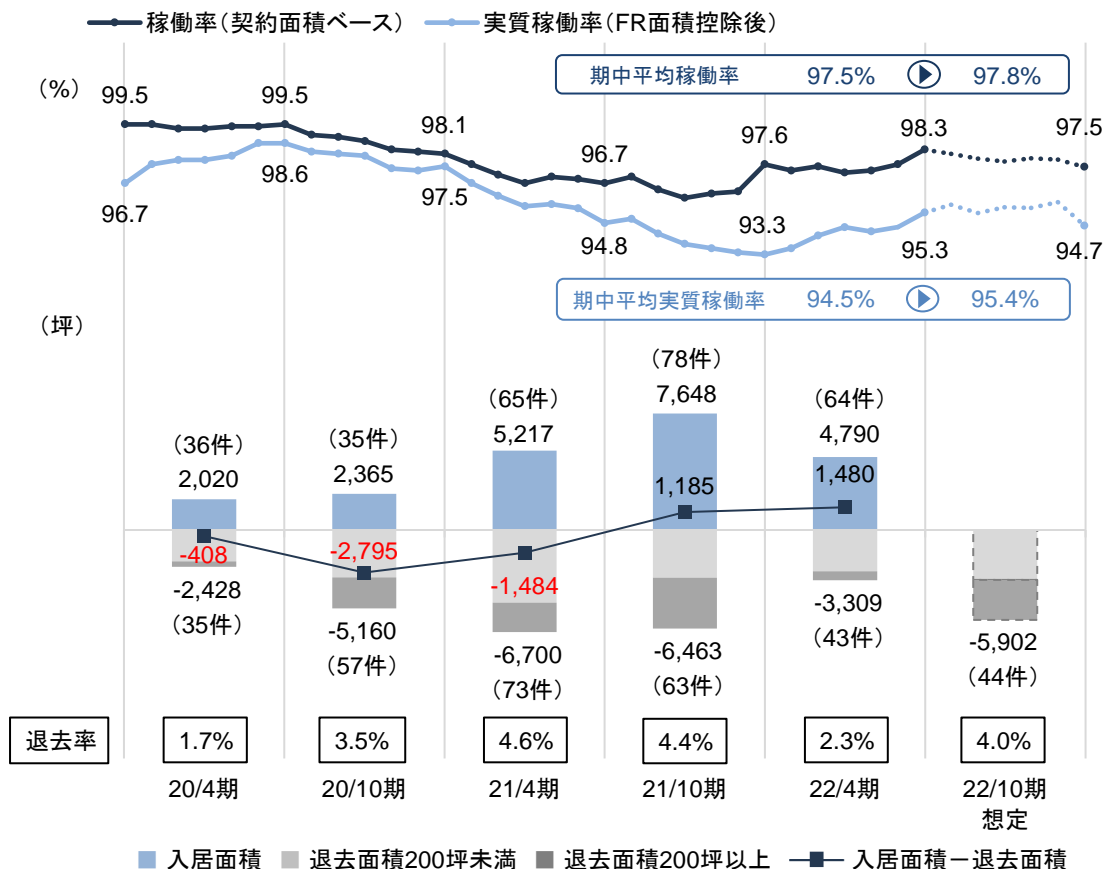
資産規模は拡大しつつも、ポートフォリオNOI利回りは現状水準を維持

資産規模の拡大	NOIの増加(年間) (注5)	不動産等売却益 (注6)	圧縮積立金繰入予定額(注7)
143億円	中長期目標 5.7億円	2.4億円	1.2億円

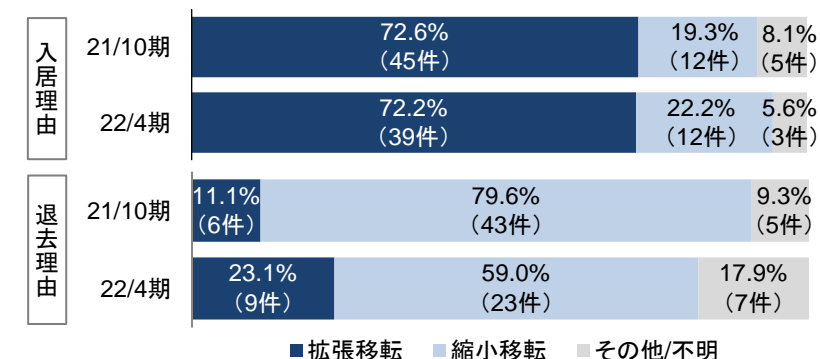
オフィスビルの稼働率と退去率及びテナント入退去動向

- テナントニーズの確実な捕捉により、2022年4月期末の稼働率は98.3%に上昇
- 2022年10月期は退去率の上昇を想定。退去が先行するも活発なテナントの動きは継続しており、機動的かつ柔軟なリーシング戦略により稼働率の維持向上に努める

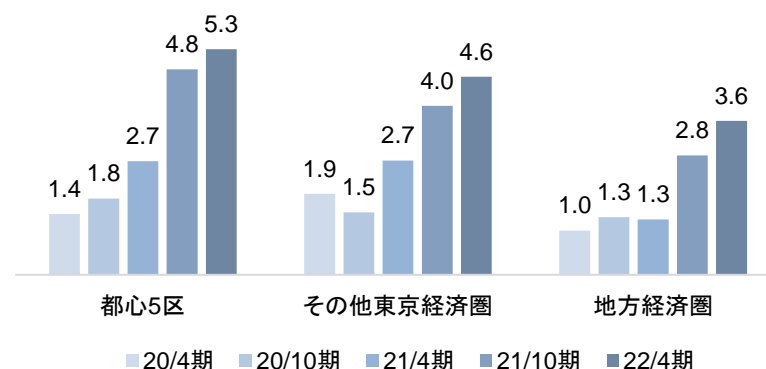
稼働率、入退去面積・件数及び退去率(注)



テナントの入退去理由



フリーレント期間(月数)



注: 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。

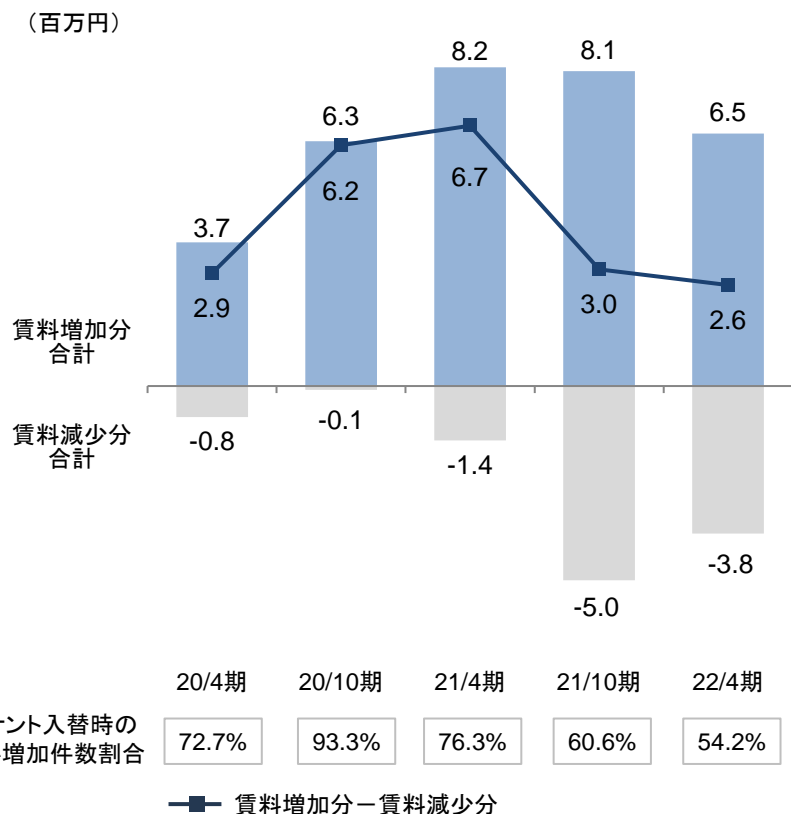
入退去面積及び件数はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

退去率は、各期の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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。22/10期想定は、2022年5月31日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

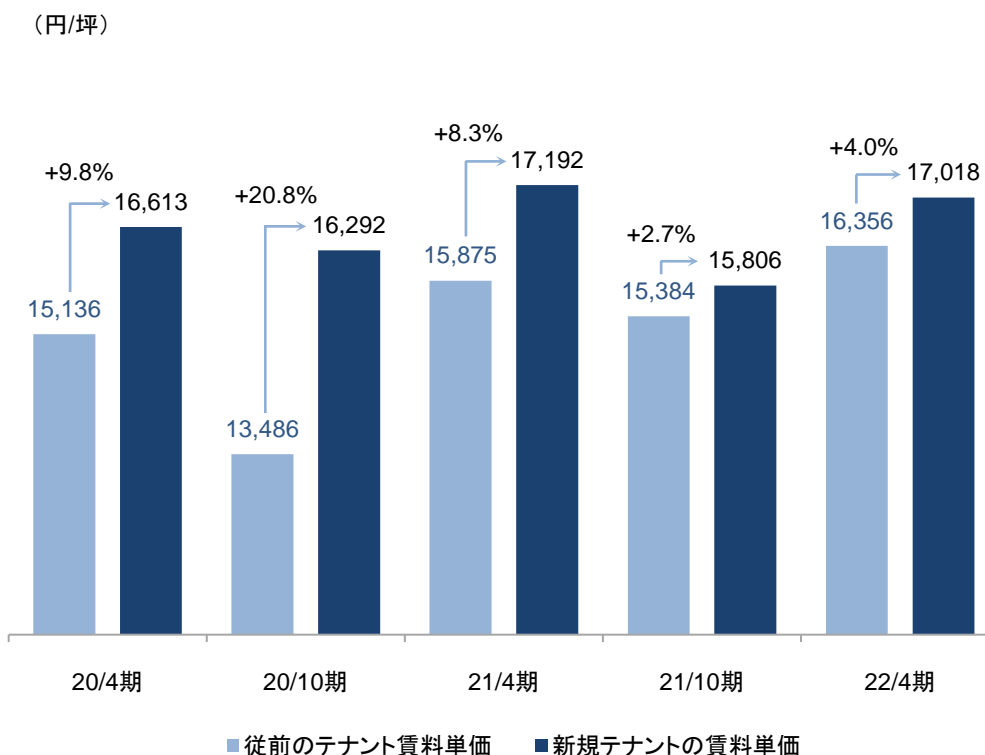
テナント入替による賃料増減

•テナント入替による月額賃料及び月額賃料単価の増加は継続

月額賃料の増減状況



月額賃料単価の増減と変動率

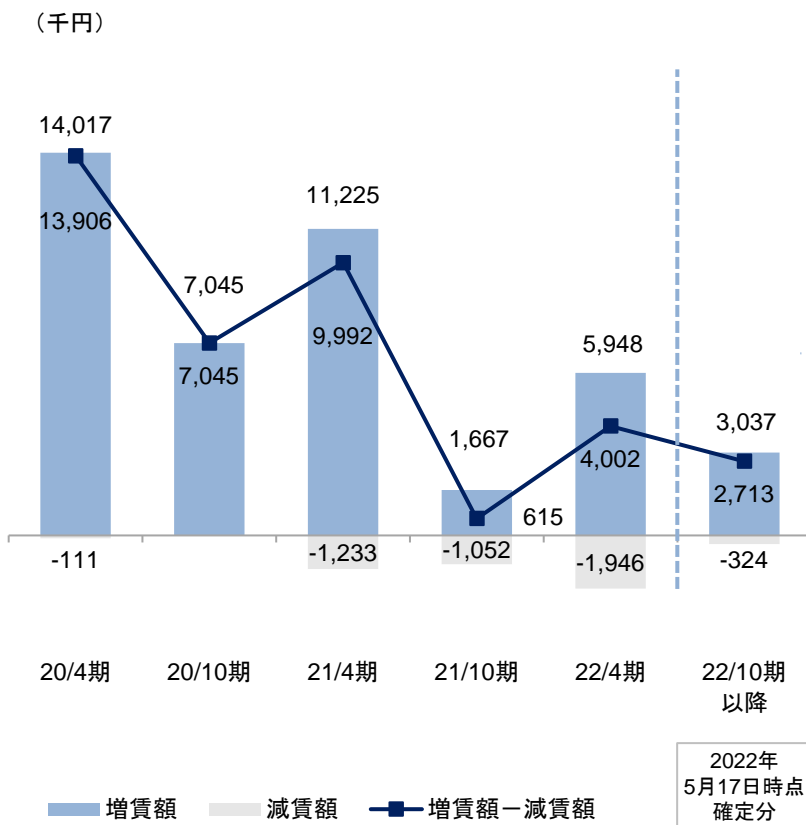


注: 各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、月額賃料及び月額賃料単価の増減状況等を算出しています。

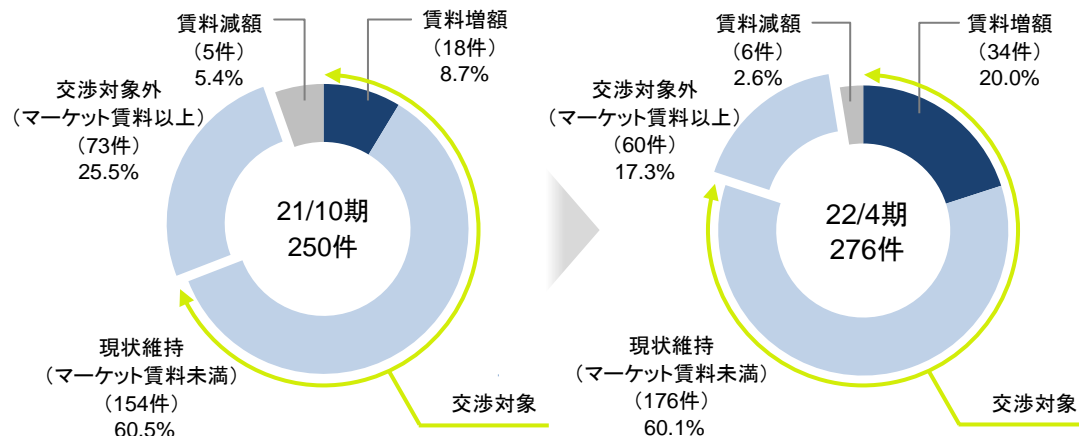
既存テナントとの賃料改定状況

- ポートフォリオ全体でのレントギャップが縮まる中、マーケット賃料を下回るテナントとの継続的な交渉により、賃料増額件数が増加。ネットでの増額改定実績を継続

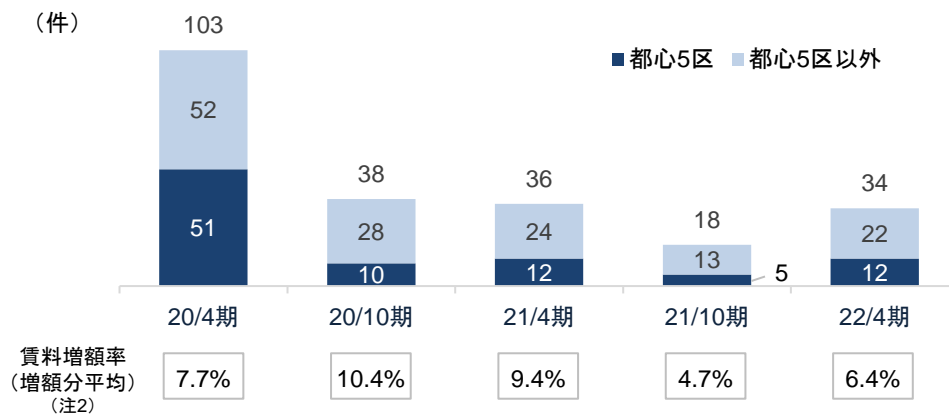
賃料改定による増減額(月額)



賃料改定の実績(賃貸面積割合)(注1)



賃料増額件数及び増額率



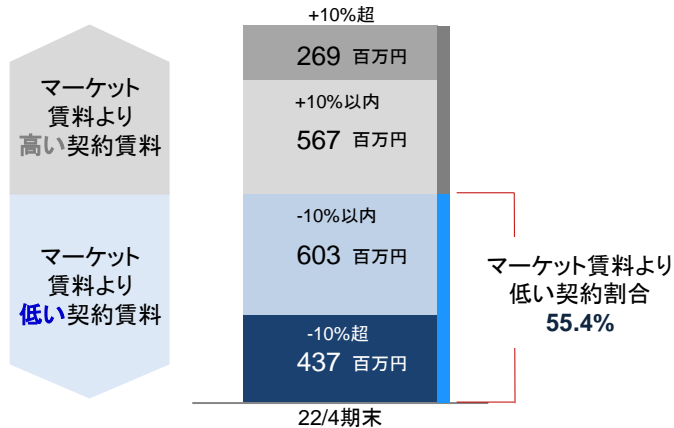
注1: グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)です。

注2: 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)。

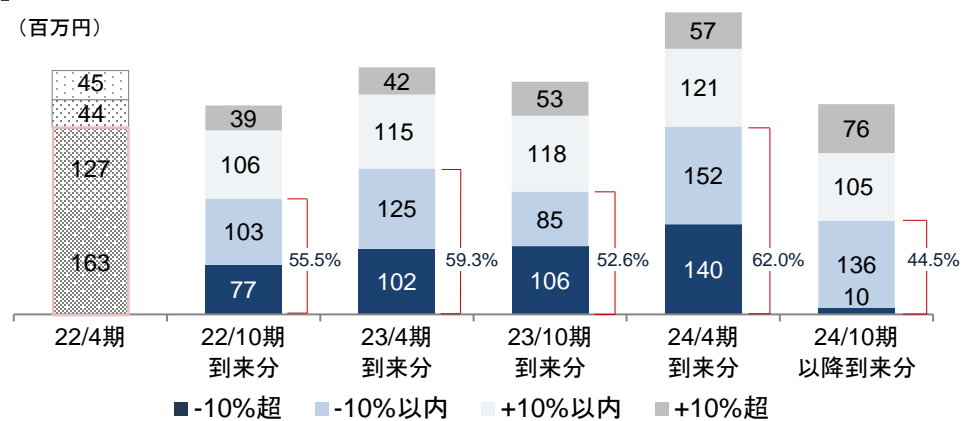
保有オフィスビルのレントギャップの状況

• マーケット賃料の上昇も一部物件で見られるものの、マーケット賃料の低下とテナント入替や賃料改定時の賃料増額積上げにより、レントギャップの縮小傾向は継続

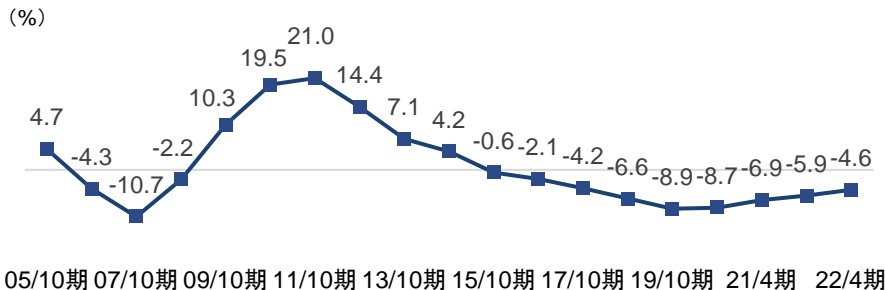
レントギャップの分布状況 (月額賃料ベース) (注1)



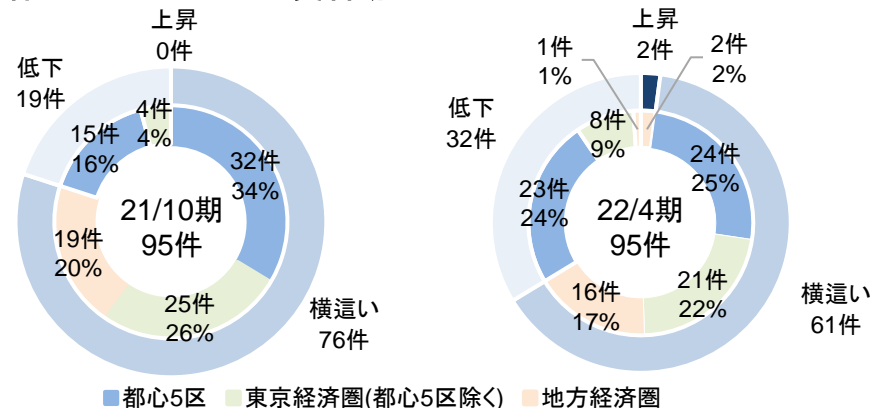
賃料更新期別レントギャップ分布状況 (22/4期末、月額賃料ベース) (注1) (注3)



平均レントギャップ (注2)



保有物件におけるマーケット賃料動向 (注4)



注1: CBREが22/4期末時点で査定した保有オフィスビルの新規成約見込賃料(基準階)をマーケット賃料とし、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: 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。

注3: 22/4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22/4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。

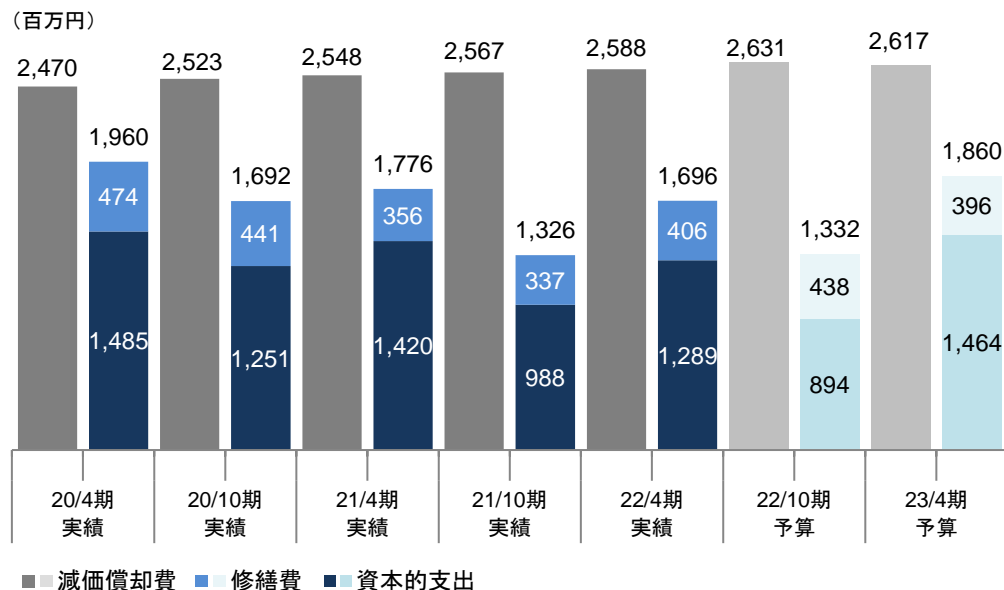
なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

注4: 22/4期末時点の保有オフィスビルを対象に、当該期におけるマーケット賃料の前期からの動向を動向別・地域別に示したものです。

注5: 上記、注1から注3記載の保有オフィスビルには2022年7月29日譲渡予定のKDX木場ビルが含まれておらず、注4記載の保有オフィスビルには2022年4月28日に取得した仙台北町ビルが含まれていません。

工事实績・予算

減価償却費及び工事实績・予算の推移



2022年4月期バリューアップ工事の事例



ビルイメージを一新すべく、経年劣化の進んだ外壁について意匠性の向上を目的とした大規模な工事を行うとともに、外構やエントランスの改修工事を実施

2022年10月期の工事予算及び主要工事(計画)

工事項目	工事内容	予算金額 (百万円)	予算総額に 対する比率(%)	主な対象物件
バリューアップ工事	専有部及び共用部改修工事	230	17.3	KDX西新宿ビル(トイレ・給湯室)、東茅場町有楽ビル(トイレ・給湯室)
設備更新工事	空調設備更新工事	195	14.6	KDX府中ビル
	他主要設備更新工事	229	17.2	ぺんてるビル(エレベーター)、KDX名古屋駅前ビル(駐車場)
環境対応工事(LED化等)		95	7.1	KDX札幌北口ビル、KDX桜通ビル
外壁工事		112	8.4	KDX桜通ビル、KDX土佐堀ビル
メンテナンス・修繕工事		471	35.4	
合計		1,332	100.0	

2021年10月期末における低稼働物件の足許の稼働状況

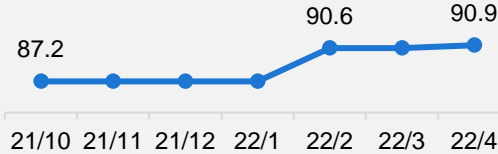
・各物件の特徴とマーケットの状況を踏まえ、機動的かつ柔軟なリーシング戦略を展開することでテナントニーズを着実に捉え、稼働率の向上を実現

ポルタス・センタービル



ポートフォリオに占める割合
2.3%

期中の稼働率(%)



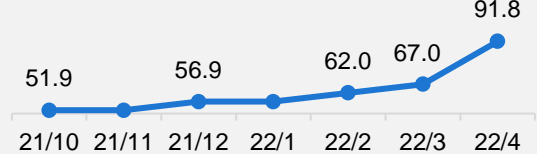
- ・ 関西国際空港へのアクセスに優れる良好な立地特性、高いビルグレード・スペック等を訴求したリーシング活動の展開と、柔軟なテナント対応により、稼働率が向上

KDX飯田橋ビル



ポートフォリオに占める割合
0.9%

期中の稼働率(%)



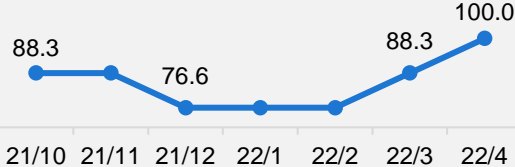
- ・ 内装・家具付きのTurnKey Officeについて、専用Webサイトに加え、Web広告等の新しいツールを活用して広くメリットを訴求し、リーシングキャンペーンとの相乗効果により、稼働率が向上

KDX麴町ビル



ポートフォリオに占める割合
0.8%

期中の稼働率(%)



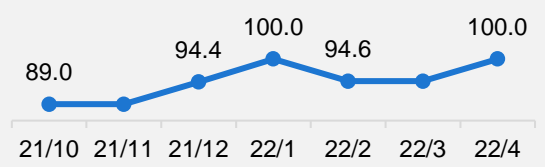
- ・ 複数フロアの解約により稼働率は76%まで低下したが、近隣ビル建替えによる移転需要を取込み、満室稼働

KDX土佐堀ビル



ポートフォリオに占める割合
1.2%

期中の稼働率(%)



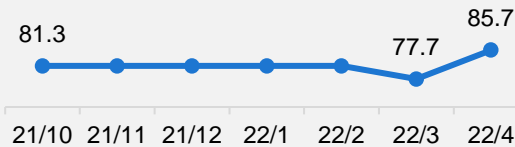
- ・ 内覧会やリーシングキャンペーン等の実施を通じ、幅広く入居検討先を募り、満室稼働

KDX御茶ノ水ビル



ポートフォリオに占める割合
1.2%

期中の稼働率(%)



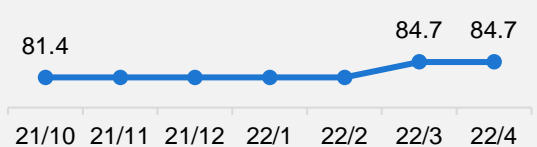
- ・ コスト見直しやリモートワーク拡大による解約が重なり、一時稼働が77%まで低下したが、館内移転と居抜き賃借需要のマッチング等の施策が奏功し、稼働率が向上
- ・ 外壁・エントランス等の大規模リニューアルにより、問い合わせ件数も増加しており、更なる稼働率の向上を目指す

KDX新橋駅前ビル



ポートフォリオに占める割合
1.1%

期中の稼働率(%)



- ・ フロア分割、リーシングキャンペーンの積極活用により1区画成約し、稼働率が向上。残りの区画については、駅近で交通利便性の高い立地特性を活かし、来店型オフィス等のニーズを捉えたリーシング活動を展開することで満室稼働を目指す

注:ポートフォリオに占める割合は2022年4月末時点における当該物件の賃貸可能面積を同時点で保有するオフィスビル全96棟の賃貸可能面積にて除した数値を小数点第2位を四捨五入して表記しています。以下同じです。

2022年10月期のリーシング注力物件

ポルタスセンタービル



ポートフォリオに占める割合
2.3%

2022年4月末
稼働率

90.9%

2022年9月末
将来稼働率

71.8%

- 2022年5月以降、合計666坪の解約が発生する見込み
- 立地特性と継続的な機動的かつ柔軟なリーシング活動が奏功し、合計約365坪分(稼働率約10%分に相当)についてのテナント候補が契約検討中
- 募集区画のLED照明化や内装仕様のグレードアップを進め、稼働率の向上を目指す

KDX秋葉原ビル



ポートフォリオに占める割合
0.5%

2022年4月末
稼働率

100%

2022年11月末
将来稼働率

56.0%

- 入居テナントの集約移転に伴い、2022年10月末に4フロアで合計304坪の解約が発生する見込み
- 駅直結であり、交通利便性を重視するテナントに対しての誘致を中心としたリーシング活動を展開
- 屋上庭園を備えている点など、テナント候補からの評価が高いポイントを訴求して、稼働率の向上を目指す

東茅場町有楽ビル



ポートフォリオに占める割合
0.9%

2022年4月末
稼働率

100%

2022年7月末
将来稼働率

64.5%

- 2022年5月以降、集約移転に伴い3フロアで合計470坪の解約が発生する見込み
- フロア分割等のテナントニーズに木目細かく対応する柔軟なリーシング活動により、現在合計約145坪分(稼働率約11%分に相当)に対して、テナント候補が契約検討中

KDX武蔵小杉ビル



ポートフォリオに占める割合
2.6%

2022年4月末
稼働率

100%

2022年10月末
将来稼働率

81.7%

- 2022年9月末で2フロアで合計720坪の解約が発生見込み
- 駅徒歩1分と交通利便性に優れ、複数のフロア分割パターンを有し、重荷重対応エリアも有するなど、多様なテナントニーズに対応可能なビルスペックを訴求し、稼働率の向上を目指す

KDX府中ビル



ポートフォリオに占める割合
2.1%

2022年4月末
稼働率

85.2%

2022年12月末
将来稼働率

76.3%

- 2022年4月末時点で453坪の空室があり、2022年7月以降、377坪の解約が発生する見込み
- 駅徒歩3分の好立地で、フロア分割等のテナントニーズに木目細かく対応する柔軟なリーシング活動により、現在合計約569坪分(稼働率約18%分に相当)に対して、テナント候補が契約検討中

KDX調布ビル



ポートフォリオに占める割合
2.4%

2022年4月末
稼働率

100%

2022年10月末
将来稼働率

83.2%

- 入居テナントの集約移転に伴い、2022年10月に2フロアで合計603坪の解約が発生する見込み
- デザイン性の向上やリフレッシュスペースの充実化を目的とした共用部のバリューアップ工事を計画
- 職住近接ニーズに対応、地震に強い安定した地盤の立地、テナント用非常用発電機を有する点等、BCP対応へニーズの強いテナントに訴求し、稼働率の向上を目指す

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2.3%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準

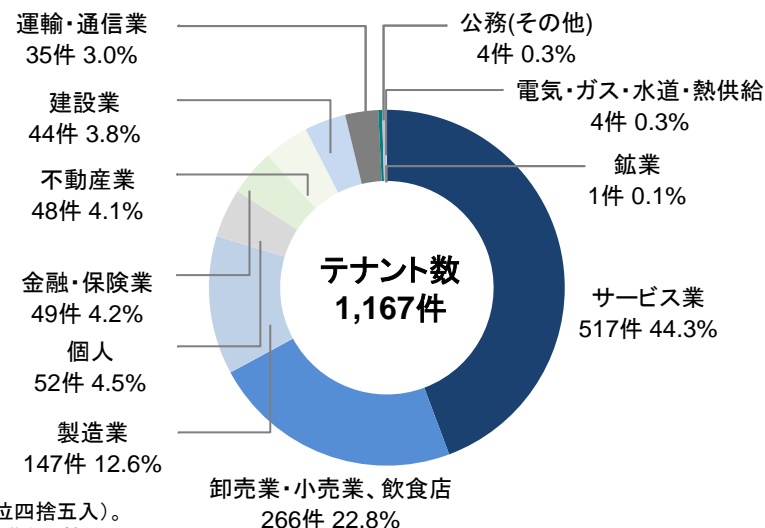
オフィス上位エンドテナントリスト(22/4期末)

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	2.3	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	KDX調布ビル
5 B社(製造業)	1,308.0	0.9	KDX小林道修町ビル
6 株式会社ジャステック	1,304.6	0.9	KDX高輪台ビル
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	1,279.6	0.9	KDX東梅田ビル
8 医療法人社団 同友会	1,135.6	0.8	小石川TGビル
9 C社(サービス業)	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
10 D社(卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.6	原宿FFビル
合計	15,324.2	10.5	

エリア別オフィスビル平均賃料(注2)

	21/4期	21/10期	22/4期
オフィスビル全体	16,000円	16,000円	16,000円
都心5区	19,500円	19,500円	19,600円
その他東京経済圏	14,400円	14,400円	14,400円
地方経済圏	13,000円	13,100円	13,000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、22/4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(百円未満を四捨五入)。

注3: テナント業種分散状況は、22/4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)。

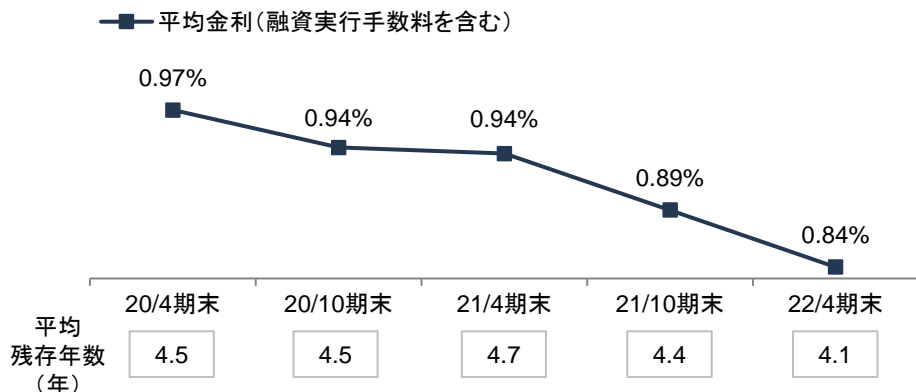
Section 5

財務狀況

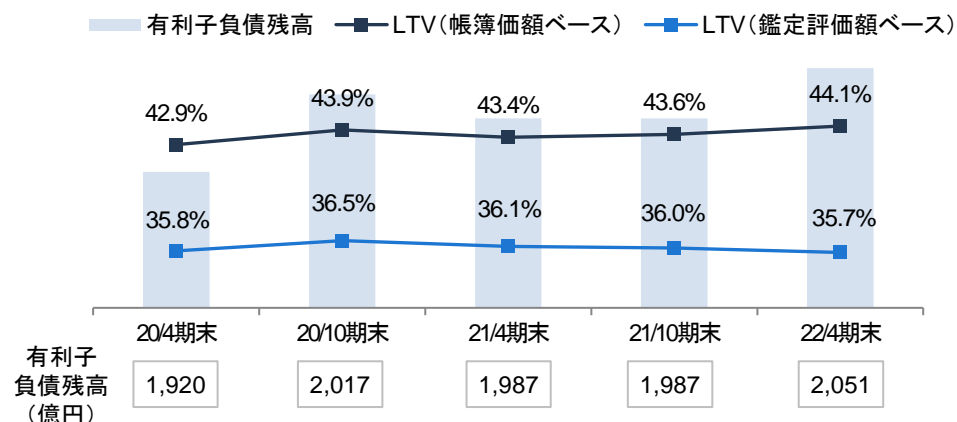
財務の状況

格付の状況 AA- (ボジティブ) → AA (安定的) 株式会社日本格付研究所(JCR)	有利子負債平均金利 0.84% 前期末比-0.05%	金利固定化比率 94.8% 金利スワップ活用等による固定化	LTV 44.1% 帳簿価額ベース	取引金融機関 25社 対前期末比+8社
---	--	---	---------------------------------------	---

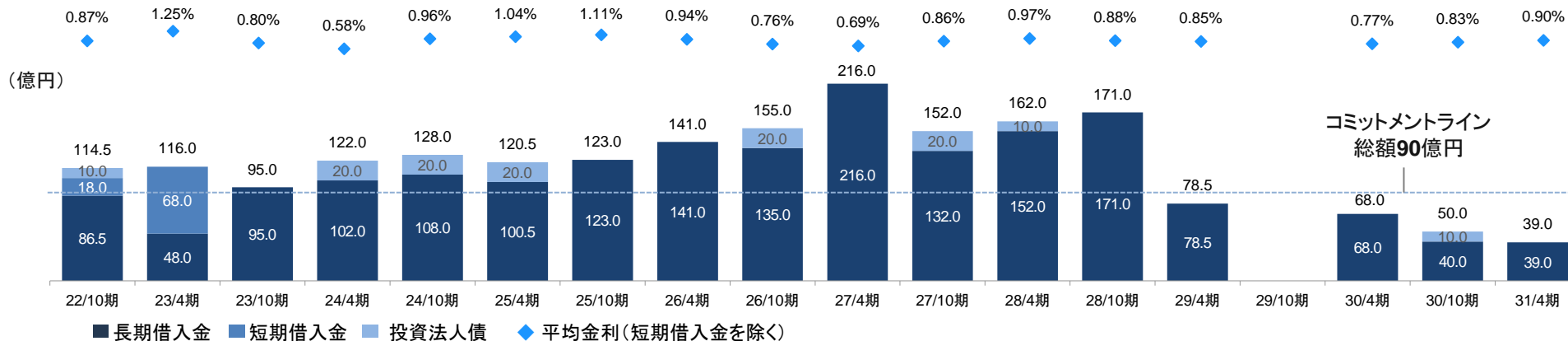
有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移(注1)



有利子負債残高及びLTVの推移(注2)



返済期限別有利子負債残高(2022年4月期末時点)



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)。

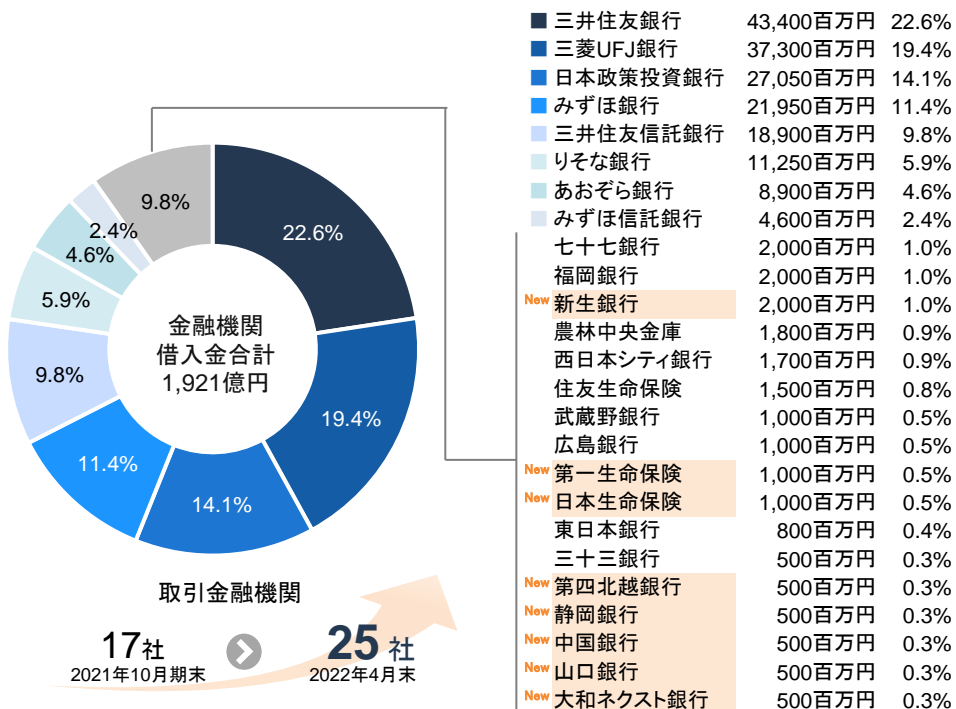
注2: LTV(帳簿価額ベース)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものであり、LTV(鑑定評価額ベース)は期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

財務の状況(2022年4月期末)

有利子負債の状況

区分	残高	割合
短期借入金	8,600 百万円	4.2%
長期借入金	183,550 百万円	89.5%
借入金合計	192,150 百万円	93.7%
投資法人債	13,000 百万円	6.3%
有利子負債合計	205,150 百万円	100.0%

金融機関別借入状況



2022年4月期中の借入実績

- 総額187億円の借換えを実施

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	0.70%	0.40%
平均借入期間	4.2年	3.7年

- 仙台北町ビルの取得資金として総額64億円の新規借入れを実施

	新規借入時条件
平均借入金利	0.29%
平均借入期間	1.9年

投資法人債の発行状況(総額130億円)

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11回債(私募債)	2020年1月	20億円	0.25%	5年
第12回債(グリーンボンド)	2020年10月	10億円	0.61%	10年
第13回債	2021年7月	20億円	0.18%	5年

Section 6

サステナビリティへの取組み

サステナビリティへの取り組み～ハイライト

2022年4月期の取り組み

2022年10月期以降の取り組み

温室効果ガス(GHG)排出量削減目標の設定



GHG 排出量削減目標 (2013年度対比 (原単位))	2030 年度	2050 年まで
	50%削減	カーボンニュートラル

TCFDに基づく 気候変動リスク分析の開示

- 気候変動による財務的影響を4°C及び1.5°Cシナリオをもとに分析

実質再生可能エネルギー 由来の電力導入

- 計13物件で導入済(前期比+13物件)
- 6,568t-CO2の削減につながる見込み

専有部照明のLED化

- 約5,900坪で導入(賃貸可能面積割合:計35.6%、前期比+2.8%)
- GHG換算で244t-CO2の削減につながる見込み

環境認証の取得推進

- 計5物件で新規取得(延床面積割合:計64.4%、前期比 +7.3%)

コミュニティへの貢献



- 日本赤十字社へ献血会実施会場を無償提供
- 自転車・電動キックボードのシェアリングポートを計14物件で設置

ダイバーシティの推進



- 女性監督役員1名が新任

スポンサーのセიმポート性強化

- 本資産運用会社の親会社であるケネディクスが本投資法人の投資口を計9,163口追加取得(取得後の保有割合は3.6%)



開示の透明性の強化

- GHG排出量はスコープ1・2・3に分けて開示
- GHG排出量、エネルギー使用量、水消費量の第三者機関保証
- TCFDに基づく開示情報の拡充に向けた取り組み

環境への継続的な取り組み

- 物件の環境認証取得推進(延床面積割合で70%超目標)
- 実質再生可能エネルギー由来電力への切替推進
- 照明のLED化推進

グリーンファイナンス

- グリーンボンド・フレームワークをグリーンファイナンス・フレームワークへ更新
- グリーンファイナンスの実施

サステナビリティへの取組み～環境への取組み

温室効果ガス(GHG)排出量削減目標の設定

- 2022年3月23日付でGHG排出量削減目標を設定

GHG 排出量削減目標 (2013 年度対比 (原単位))	2030 年度	2050 年まで
	50%削減	カーボンニュートラル

TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示

- 地球の平均気温が4°Cまたは1.5°C上昇する想定をもとにしたシナリオ分析を実施し、中期的(2030年)及び長期的(2050年)な財務的影響を開示

GHG排出量削減のための施策

実質再生可能エネルギー由来の電力導入

- 2022年2月以降、12物件で導入。これにより実質再生可能エネルギー由来の電力導入済物件は計13物件。本導入により、GHG排出量は6,568t-CO₂の削減につながる見込み

専有部照明のLED化^(注1)

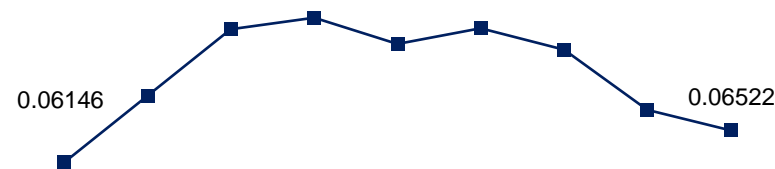
- 単独所有物件における共用部のLED化は概ね完了。今後は専有部照明のLED化を中心に推進
- 2022年4月期には専有部約5,900坪で照明のLED化を実施。当該実施箇所の年間消費電力量は約62%、GHG換算で244t-CO₂の削減につながる見込み

共用部照明の LED化率	94.6%
専有部照明の LED化率	35.6% (前期比+2.8%)

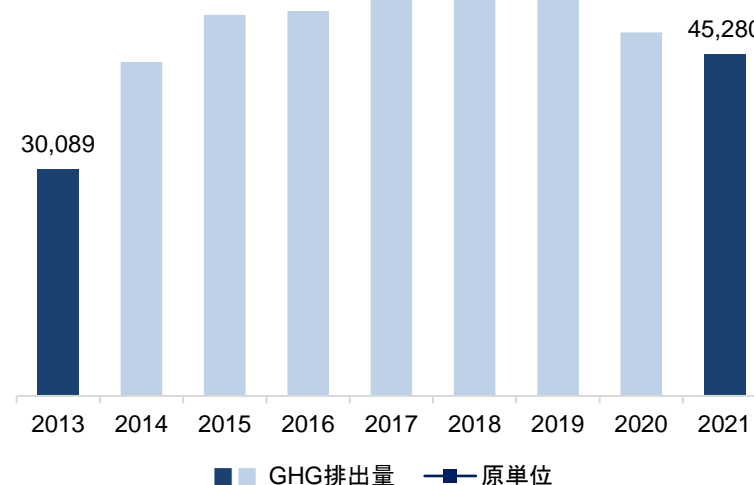
GHG排出量^(注2)

- GHG排出量削減目標の達成に向けて、今後も実質再生可能エネルギー由来の電力導入や照明のLED化を積極的に推進

(原単位:t-CO₂/m²)



(GHG排出量:t-CO₂)



注1: LED照明の導入状況については、共用部は延床面積割合、専有部は賃貸可能面積割合で算出しています。

注2: GHG排出量については、各年の4月から翌年3月を集計期間とし、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における電気事業者別排出係数(調整後排出係数)を用いて本資産運用会社にて試算しています。また、22/4期よりGHG排出量の算出方法を変更しているため、21/10期以前に開示した実績値とは異なります。

サステナビリティへの取組み～環境認証・評価

GRESBリアルエステイト評価の取得

- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加
- 2021年「GRESBリアルエステイト評価」において、「Green Star」(10年連続)、「4スター」(最高位に次ぐ評価)を取得



GRESBの開示基準について
Public Disclosure Level Aを獲得

環境認証取得(2022年4月30日時点)^(注)

- DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の取得状況は以下の通り
- ポートフォリオの延床面積割合で70%超の認証取得を目指す

取得割合

64.4%
(前期比 +7.3%)

取得物件数

47 物件
(前期比 +5物件)

注: 取得物件数については複数の環境認証・評価を取得している場合には1物件としてカウントしています。取得割合は環境認証・評価の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。

各認証の取得状況(2022年4月30日時点)

DBJ Green Building認証

- 2022年1月にKDX豊洲グランスクエアで、★★★★評価を新規に取得



合計	26 物件 (前期比+1)
★★★★	4 物件
★★★	13 物件
★★	9 物件

CASBEE不動産評価認証

- 2022年3月に三菱重工横浜ビルで、Sランク評価を新規に取得



合計	25 物件 (前期比+4)
Sランク	11 物件
Aランク	14 物件

BELS評価

- 2021年12月にKDX御茶ノ水ビルで、4つ星を新規に取得



合計	5 物件 (前期比+1)
★★★★	1 物件
★★★	3 物件
★★	1 物件

サステナビリティへの取組み～社会への貢献

コミュニティへの貢献

日本赤十字社への活動支援

- 2021年12月、KDX浜松町プレイスにおいて日本赤十字社の献血会実施会場を無償提供



自転車・電動キックボードのシェアリングポートの設置

- 自転車及び電動キックボードのシェアリングサービスに対し計14物件で敷地を提供
- テナント従業員や地域住民に環境に配慮した多様な移動手段を提供し、利便性の向上に貢献



国連UNHCR協会の活動支援

- デジタルサイネージを活用したPR動画の放映や、2022年4月期は以下の3物件において「国連難民支援キャンペーン」活動場所を無償提供



物件名称	期間
KDX桜通ビル	2021年11月
千里ライフサイエンスセンタービル	2021年11月
KDX烏丸ビル	2022年4月



テナントリレーションシステム「Connect Square」の導入

- 2022年4月30日時点において、ケネディクス・プロパティ・デザインがPM業務を受託する71物件で導入され、600超の入居テナントが利用を開始
- 今後はESGに関する取組みの周知、各種キャンペーンへの参加を呼びかけ、防災マップの掲載等を通じて、テナントとの更なるリレーション向上を目指す

Connect Squareとは？

デジタルトランスフォーメーション(DX)によるテナント総務担当者及びPM会社社員の定型業務の効率化と、両者の緊密な連携の確立を目的として開発されたポータルサイト



Connect Square Webサイト

- Webサイト上に必要事項を入力することで、自動的に各種申請書を作成できる機能を実装
- PM会社へのFAQや問い合わせ窓口をWebサイト上に集約
- テナントの作業負担や時間コストを削減
- PM会社が提供する情報へのアクセシビリティを向上

サステナビリティへの取組み～ガバナンス・その他関連取組み

マネジメントにおけるダイバーシティの推進

- 2022年1月28日に開催された投資主総会での承認を経て、女性監督役員1名が選任され、マネジメントにおける多様化が進む



執行役員	
寺本光	
監督役員	
森島 義博	不動産鑑定士
関 高浩	弁護士
徳間 亜紀子	公認会計士

スポンサーによる投資口追加取得

- スポンサーのケネディクスが2021年11月以降、本投資法人の投資口を計9,163口追加取得（2022年4月期末時点）
- 投資主利益とケネディクス・グループのセიმポート性の更なる強化を図る

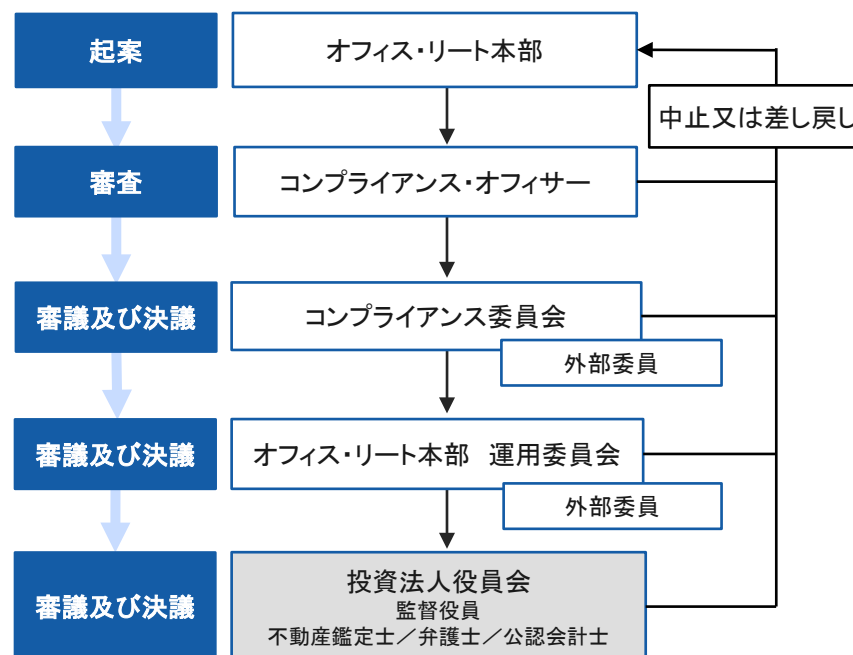
保有投資口数
15,421 口 (2022年4月期末)
保有割合
3.6 % (前期末対比+2.1%)

開示事項の拡充

- GRIスタンダード対照表をWeb上に掲載し、サステナビリティ関連情報の検索性を高める
- ステークホルダーである本資産運用会社の従業員の多様性や雇用に関するデータの積極的な開示を行う
- サステナビリティレポートの更新及び更なる内容の充実化を図る

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る
- また、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
- 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、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



Memo

Section 7

今後の取組み

今後の取組み



Memo

Appendix

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 15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

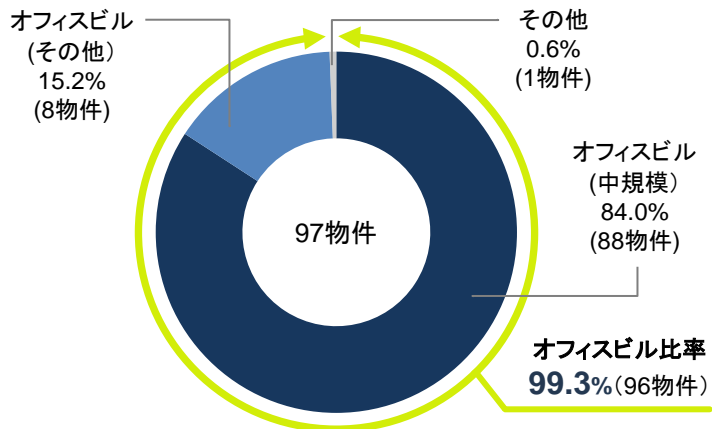
- 日本銀行の買入対象基準を満たす信用格付。2022年3月に格付が「AA-(ポジティブ)」から「AA(安定的)」へ向上
- 高水準の金利固定化比率により、金利上昇リスクに十分な備え



ポートフォリオの分散状況(2022年4月期末時点)

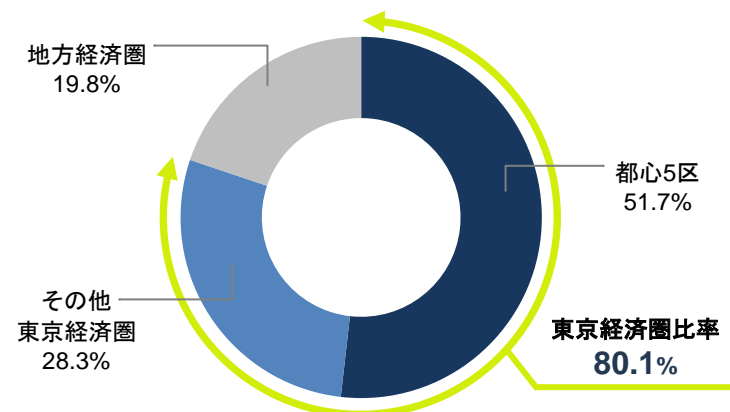
用途別投資割合(注1)

- 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

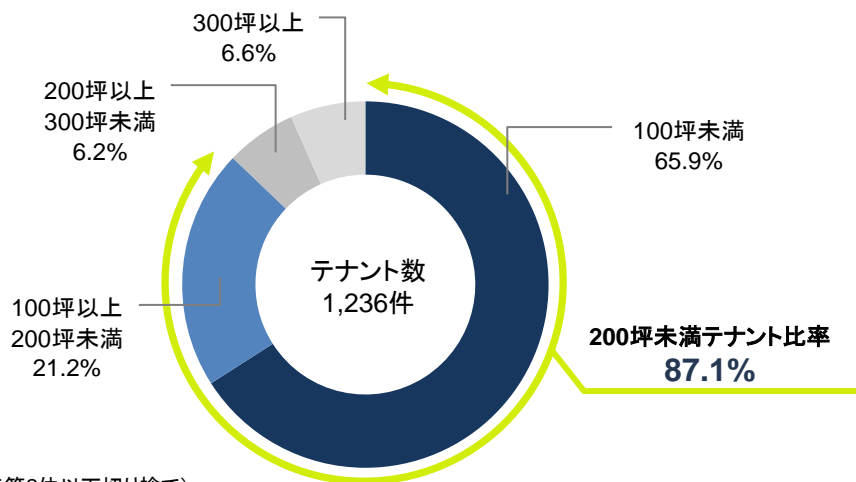


地域別投資割合(注2)

- 東京経済圏への投資比率は80%を目途に維持する方針



賃貸面積別分散状況(注3)



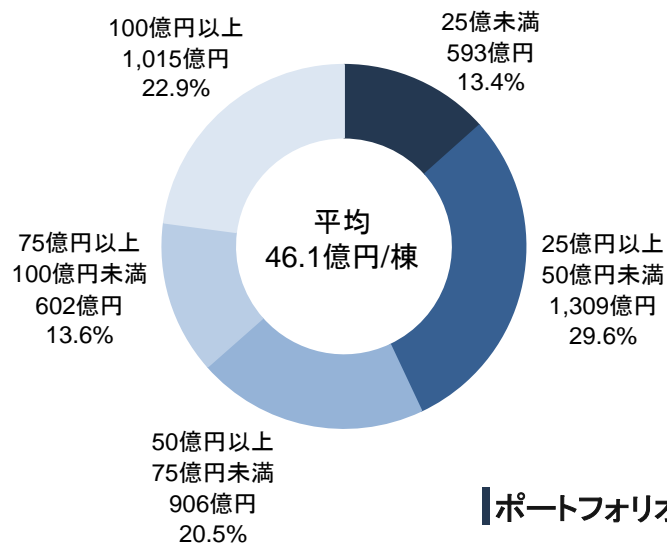
注1: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

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)。

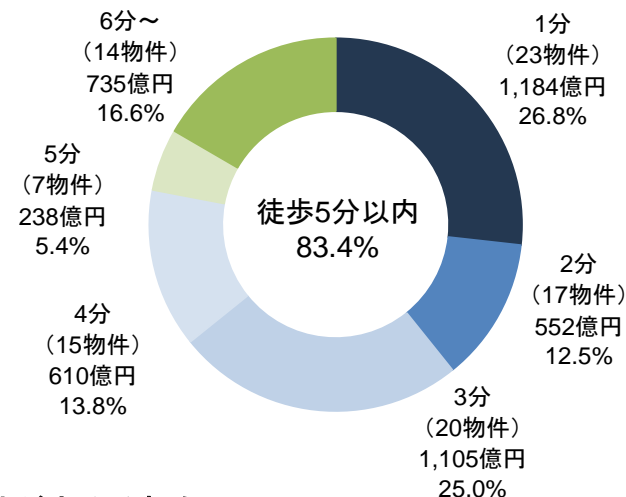
注3: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては名寄せをせずに、物件ごとに1テナントとして算出しています。

保有物件の特徴(2022年4月期末時点)

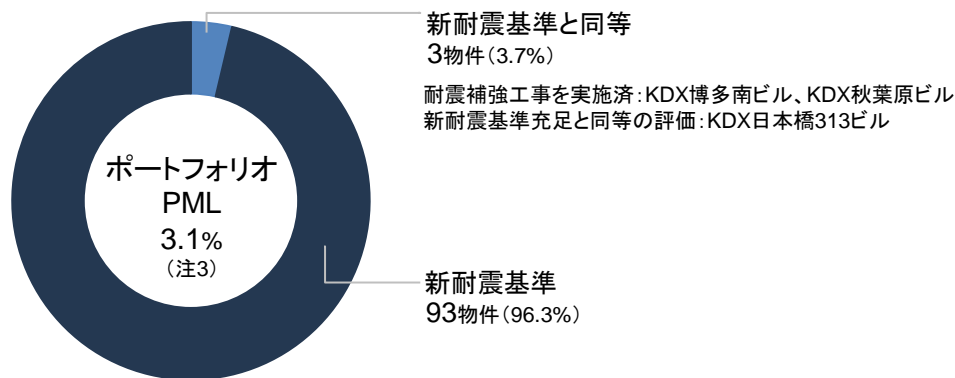
取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



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。

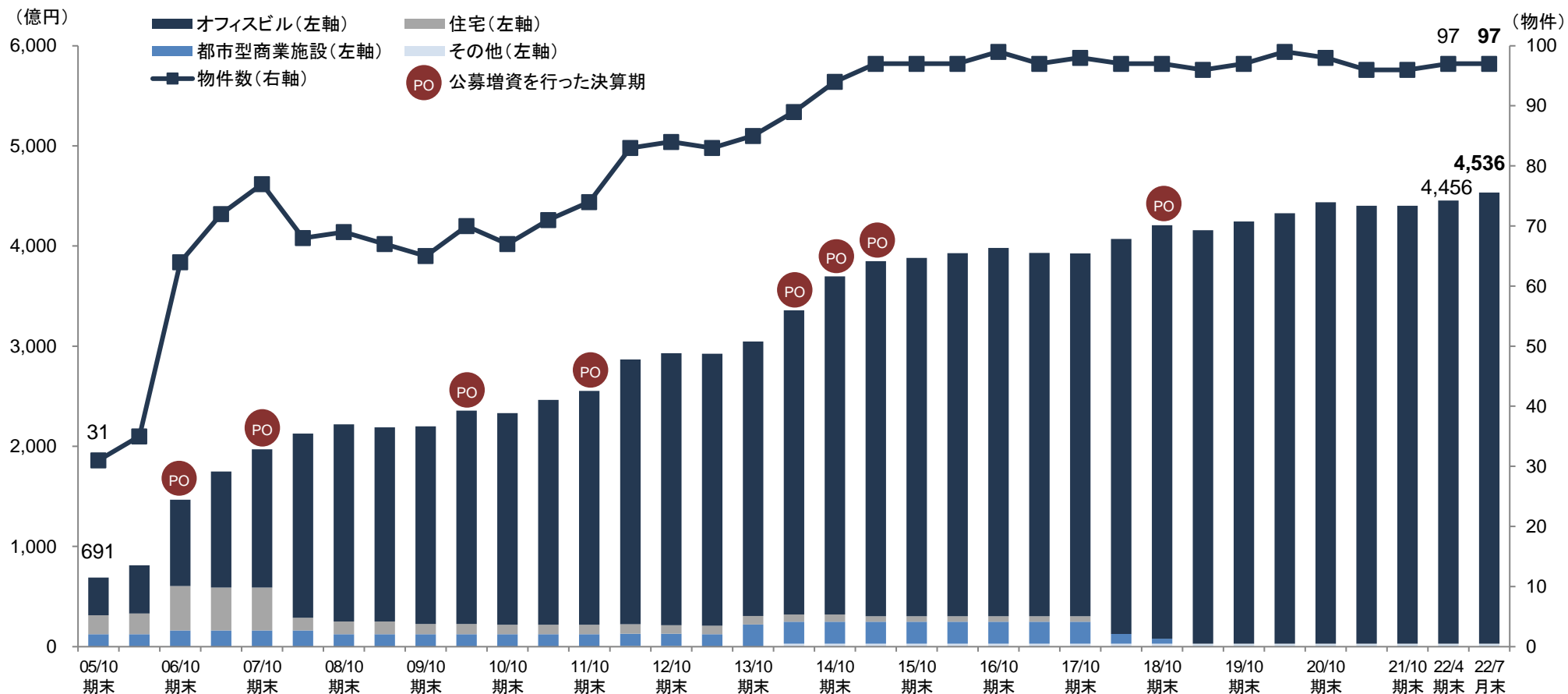
注2:22/4期末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

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2022年4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=一般的な建物の耐用年数)中での超過確率10%の損失額(=再現期間475年の損失額)の再調達価格に対する割合(%)で示したものを意味します。

資産規模及び保有物件数

• 資産入替と優良な取得機会の発掘を基本方針とし、引続き持続的な成長を目指す

資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注)



注: 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。
 なお、22/7月末の数値には、取得及び譲渡予定物件の影響を反映しています。

ポートフォリオ一覧①(2022年4月期末時点)

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)	2022年4月期末 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)	2022年4月期末 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	A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988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			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	94.7			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		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	91.8
		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	KDX神田北口ビル	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麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5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
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	85.2
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A087	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	1995年7月	97.3
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2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
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992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
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993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			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12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			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1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			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7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	98.1
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6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
		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	85.7			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0
		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	86.5			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	97.7
		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	14,616	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			A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986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			A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0	A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0				
A062	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11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2022年4月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2022年4月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(2022年4月期末時点)

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)	2022年4月期末 稼働率(%) (注3)		
東京 経済圏		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	100.0		
		A122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	99.6		
		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	92.4		
		A125	KDX調布ビル	東京都調布市	8,700	1995年1月	100.0		
		A127	KDX神田駅前ビル	東京都千代田区	3,300	1991年2月	100.0		
		A128	KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	2018年9月	84.7		
		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	90.9
				A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	99.2
				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	98.0
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	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	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	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	100.0		
A104	KDX南本町ビル			大阪府大阪市	2,200	2009年12月	100.0		
A106	KDX桜通ビル			愛知県名古屋	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	94.6		
A111	KDX名古屋日銀前ビル			愛知県名古屋	3,500	2006年9月	100.0		
A118	KDX札幌北ロビル			北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0		
A126	KDX土佐堀ビル			大阪府大阪市	5,000	1987年10月	100.0		
A129	仙台本町ビル			宮城県仙台市	6,360	1984年11月	91.9		
オフィスビル(96物件)合計					442,726	平均25.8年	98.3		

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)	2022年4月期末 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 445,606 平均25.8年 98.3%

・オフィスビル96物件のエンドテナント数は1,236件です(名寄せ後で1,167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
投資 有価 証券	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)

	20/4期	20/10期	21/4期	21/10期	22/4期
オフィスビル	5.0	5.0	4.9	4.7	4.7
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	5.0	4.9	4.9	4.7	4.7

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(経費や税金等は含まません)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2022年4月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2022年4月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。

2022年4月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	2022年4月30日時点				2021年10月31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	
A001	KDX日本橋313ビル	2005年8月	5,940	大和	5,620	7,100	3.7%	26.3%	6,900	3.8%	200	2.9%	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	2005年8月	4,450	不動研	3,931	5,340	3.9%	35.8%	5,330	4.0%	10	0.2%	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,228	3,580	4.0%	10.9%	3,510	4.1%	70	2.0%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,290	2,510	4.2%	9.6%	2,500	4.3%	10	0.4%	-0.1%
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,361	3,600	4.3%	52.4%	3,490	4.4%	110	3.2%	-0.1%
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,177	2,820	3.7%	29.5%	2,770	3.8%	50	1.8%	-0.1%
A008	KDX神田北口ビル	2005年8月	1,950	大和	1,745	1,640	4.0%	-6.0%	1,640	4.1%	-	-	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,738	5,050	5.4%	35.1%	5,030	5.5%	20	0.4%	-0.1%
A013	KDX麹町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,443	5,360	3.4%	-1.5%	5,150	3.5%	210	4.1%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,167	2,940	4.9%	35.7%	2,850	5.0%	90	3.2%	-0.1%
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,860	5,470	4.1%	12.5%	5,320	4.2%	150	2.8%	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,285	6,110	3.7%	42.6%	6,100	3.8%	10	0.2%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,076	3,600	3.6%	17.0%	3,510	3.7%	90	2.6%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,637	3,240	4.1%	22.8%	3,160	4.2%	80	2.5%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,665	5,500	3.4%	50.0%	5,270	3.5%	230	4.4%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,134	2,610	4.6%	22.3%	2,560	4.7%	50	2.0%	-0.1%
A026	KDX木場ビル	2006年6月	1,580	不動研	1,356	1,150	4.5%	-15.2%	1,140	4.7%	10	0.9%	-0.2%
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,256	2,320	4.0%	2.8%	2,320	4.1%	-	-	-0.1%
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,883	4,070	4.1%	41.1%	3,980	4.2%	90	2.3%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,613	3,590	4.0%	-0.7%	3,470	4.1%	120	3.5%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,238	1,140	4.5%	-7.9%	1,120	4.6%	20	1.8%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,802	6,210	3.9%	7.0%	5,910	4.0%	300	5.1%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	1,990	2,090	4.0%	5.0%	2,050	4.1%	40	2.0%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,140	1,240	4.9%	8.7%	1,220	5.0%	20	1.6%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,445	8,230	3.7%	27.7%	8,080	3.8%	150	1.9%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,506	1,530	4.1%	1.6%	1,480	4.2%	50	3.4%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,356	2,820	3.7%	19.7%	2,860	3.8%	-40	-1.4%	-0.1%
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	4,964	5,950	4.6%	19.9%	5,930	4.7%	20	0.3%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,840	1,930	5.1%	4.9%	2,060	5.2%	-130	-6.3%	-0.1%
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,375	8,570	3.6%	16.2%	8,350	3.7%	220	2.6%	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	2008年2月	3,760	不動研	3,253	3,280	4.5%	0.8%	3,200	4.6%	80	2.5%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,180	2,190	4.2%	0.4%	2,120	4.3%	70	3.3%	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,268	5,170	5.5%	21.1%	5,040	5.6%	130	2.6%	-0.1%

※注記はP.43に記載しています。

2022年4月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	2022年4月30日時点				2021年10月31日時点		期末鑑定評価額		直接還元法
					期末帳簿価額	鑑定評価額	直接還元法	鑑定評価額対	鑑定評価額	直接還元法	増減	増減率(注1)	還元利回り
					(百万円)	(百万円)	還元利回り	帳簿価額比率(注1)	(百万円)	還元利回り	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)					
A054	KDX北浜ビル	2008年2月	2,220	不動研	1,994	1,730	4.9%	-13.3%	1,690	5.0%	40	2.4%	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,032	1,780	4.1%	-12.4%	1,750	4.2%	30	1.7%	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,793	2,590	4.0%	-7.3%	2,530	4.1%	60	2.4%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	2009年7月	7,550	大和	6,119	5,800	4.2%	-5.2%	5,710	4.3%	90	1.6%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,547	1,690	4.1%	9.2%	1,630	4.2%	60	3.7%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,253	8,690	3.7%	5.3%	8,670	3.9%	20	0.2%	-0.2%
A062	小石川TGビル	2009年11月	3,080	不動研	3,033	3,320	4.0%	9.5%	3,270	4.1%	50	1.5%	-0.1%
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,629	3,530	4.1%	34.2%	3,410	4.2%	120	3.5%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,752	2,760	3.6%	57.4%	2,640	3.7%	120	4.5%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,923	10,400	3.3%	50.2%	10,200	3.4%	200	2.0%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,097	5,940	3.4%	45.0%	5,630	3.5%	310	5.5%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	1,725	2,920	7.8%	69.2%	2,890	7.9%	30	1.0%	-0.1%
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,941	2,580	4.6%	32.9%	2,550	4.7%	30	1.2%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,769	5,830	3.9%	22.2%	5,740	4.0%	90	1.6%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,595	4,870	4.0%	6.0%	4,760	4.1%	110	2.3%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,633	3,490	4.2%	32.5%	3,470	4.3%	20	0.6%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,317	1,760	4.7%	33.6%	1,730	4.8%	30	1.7%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,795	10,300	3.8%	32.1%	10,100	3.9%	200	2.0%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,199	4,060	4.1%	84.6%	3,860	4.2%	200	5.2%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,647	8,780	4.5%	55.5%	8,940	4.6%	-160	-1.8%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,605	4,220	3.9%	61.9%	4,110	4.0%	110	2.7%	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,868	3,580	4.1%	91.6%	3,470	4.2%	110	3.2%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,104	3,180	4.8%	51.1%	3,110	4.9%	70	2.3%	-0.1%
A087	日本橋堀留町ファースト	2013年8月	2,200	大和	2,251	3,180	4.0%	41.2%	3,090	4.1%	90	2.9%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,951	3,530	4.0%	80.9%	3,440	4.1%	90	2.6%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,546	6,960	3.9%	25.5%	6,700	4.0%	260	3.9%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,479	5,240	3.7%	50.6%	5,100	3.8%	140	2.7%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,125	4,210	3.8%	34.7%	3,980	3.9%	230	5.8%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,463	3,230	3.7%	31.1%	3,220	3.8%	10	0.3%	-0.1%
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,751	6,420	3.8%	35.1%	6,270	3.9%	150	2.4%	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	10,443	18,800	3.8%	80.0%	18,200	3.9%	600	3.3%	-0.1%
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	7,539	9,930	4.3%	31.7%	9,910	4.4%	20	0.2%	-0.1%
A096	KDX高田馬場ビル	2014年5月	3,650	大和	3,564	4,640	4.1%	30.2%	4,580	4.2%	60	1.3%	-0.1%

※注記はP.43に記載しています。

2022年4月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)	鑑定会社	2022年4月30日時点				2021年10月31日時点		期末鑑定評価額		直接還元法
					期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	増減	増減率(注1)	増減
					(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,190	2,690	5.3%	22.8%	2,660	5.4%	30	1.1%	-0.1%
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,327	1,890	5.1%	42.4%	1,860	5.2%	30	1.6%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	2014年9月	1,934	大和	1,984	2,530	4.0%	27.5%	2,470	4.1%	60	2.4%	-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	12,185	13,700	4.3%	12.4%	13,700	4.4%	-	-	-0.1%
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,270	9,470	4.2%	30.3%	9,440	4.2%	30	0.3%	-
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,616	3,400	4.2%	29.9%	3,320	4.3%	80	2.4%	-0.1%
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	1,887	3,200	4.1%	69.5%	3,080	4.2%	120	3.9%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,582	8,580	4.4%	30.3%	8,400	4.5%	180	2.1%	-0.1%
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,638	4,060	3.8%	11.6%	3,910	3.9%	150	3.8%	-0.1%
A108	べんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,549	4,200	3.7%	18.3%	4,125	3.8%	75	1.8%	-0.1%
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	3,973	4,580	3.5%	15.3%	4,450	3.6%	130	2.9%	-0.1%
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,453	5,530	4.0%	24.2%	5,520	4.1%	10	0.2%	-0.1%
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,328	4,120	3.9%	23.8%	3,980	4.0%	140	3.5%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	14,616	不動研	14,850	24,400	3.0%	64.3%	23,300	3.1%	1,100	4.7%	-0.1%
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,965	4,520	3.4%	14.0%	4,370	3.5%	150	3.4%	-0.1%
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,183	5,040	3.4%	20.5%	4,880	3.5%	160	3.3%	-0.1%
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,487	9,330	3.3%	9.9%	9,150	3.4%	180	2.0%	-0.1%
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,285	2,520	4.0%	10.2%	2,470	4.1%	50	2.0%	-0.1%
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	2,085	2,230	4.6%	6.9%	2,160	4.7%	70	3.2%	-0.1%
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,530	3,970	3.4%	12.5%	3,850	3.5%	120	3.1%	-0.1%
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,390	2,380	4.3%	-0.4%	2,340	4.4%	40	1.7%	-0.1%
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,357	15,500	3.0%	65.6%	14,900	3.1%	600	4.0%	-0.1%
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,531	15,200	3.8%	4.6%	15,000	3.9%	200	1.3%	-0.1%
A123	KDX横浜関内ビル	2018年1月	9,500	大和	9,508	10,600	3.9%	11.5%	10,400	4.0%	200	1.9%	-0.1%
A124	KDX浜松町プレイス	2018年7月	20,700	大和	20,272	24,100	3.2%	18.9%	23,400	3.3%	700	3.0%	-0.1%
A125	KDX調布ビル	2019年6月	8,700	不動研	9,014	10,200	4.4%	13.1%	10,200	4.5%	-	-	-0.1%
A126	KDX土佐堀ビル	2020年1月	5,000	不動研	5,051	5,010	4.0%	-0.8%	5,000	4.1%	10	0.2%	-0.1%
A127	KDX神田駅前ビル	2020年2月	3,300	不動研	3,364	3,500	3.4%	4.0%	3,450	3.5%	50	1.4%	-0.1%
A128	KDX新橋駅前ビル	2020年6月	16,300	不動研	16,327	21,100	2.8%	29.2%	20,600	2.9%	500	2.4%	-0.1%
A129	仙台北町ビル(注2)	2022年4月	6,360	大和	6,459	6,500	4.6%	0.6%	6,500	4.6%	-	-	-
オフィスビル合計(注3)			442,726		423,993	531,940	3.9%	25.5%	520,655	4.0%	11,285	2.2%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	2014年4月	2,880	大和	2,973	3,660	3.3%	23.1%	3,550	3.4%	110	3.1%	-0.1%
その他合計(注3)			2,880		2,973	3,660	3.3%	23.1%	3,550	3.4%	110	3.1%	-0.1%
合計(注3)			445,606		426,967	535,600	3.9%	25.4%	524,205	4.0%	11,395	2.2%	-0.1%

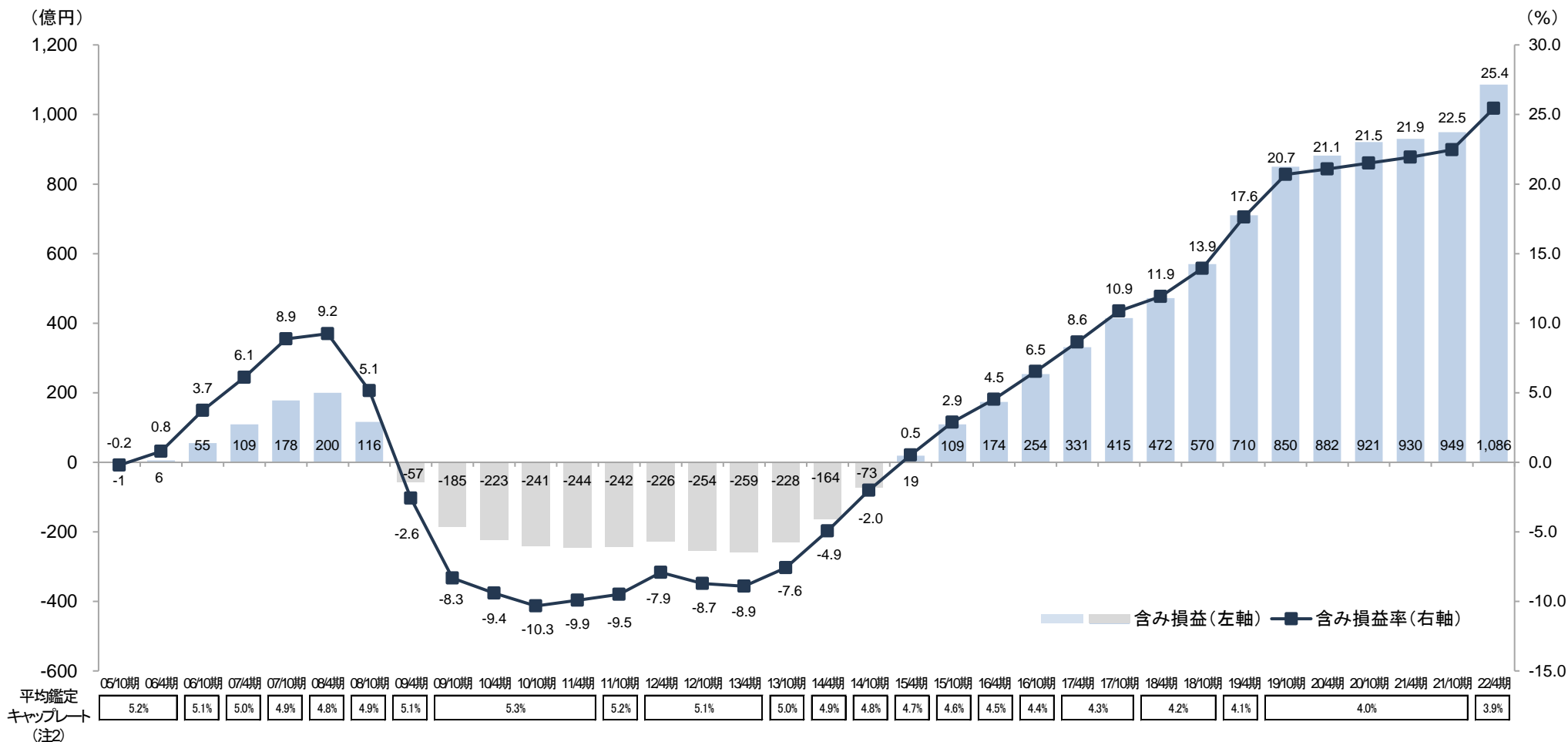
注1: 鑑定評価額対帳簿価額比率及び増減率は小数点第2位を四捨五入しています。

注2: 2022年4月期中の取得物件は、取得時点における鑑定評価書の内容を2021年10月31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。

ポートフォリオの含み損益額及び含み損益率

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(注1)



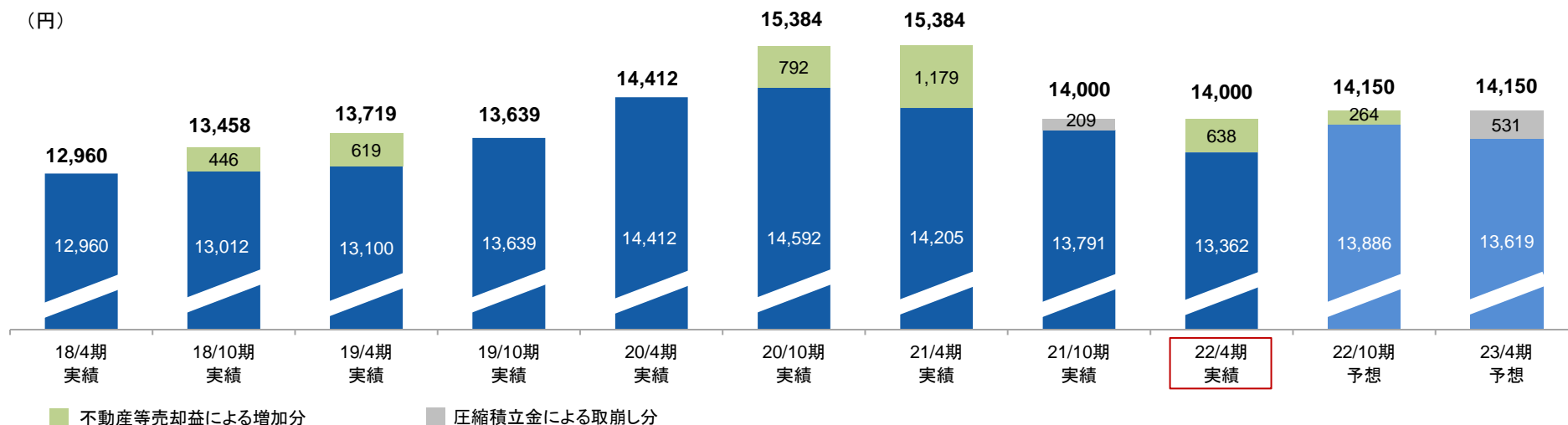
注1: ポートフォリオの含み損益額は各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価額で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

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。

1口当たり分配金とNAVの推移

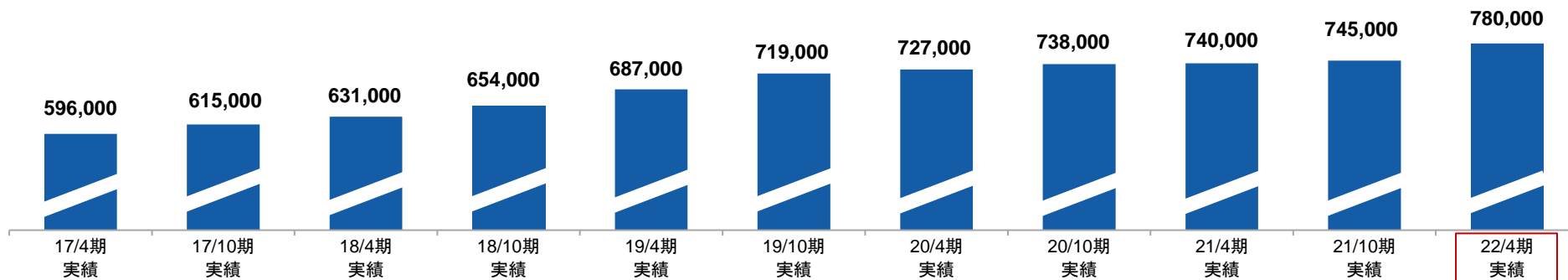
1口当たり分配金(DPU)

(円)



1口当たり純資産価格(NAV)

(円)



注: 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で除して算出しています。
 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。

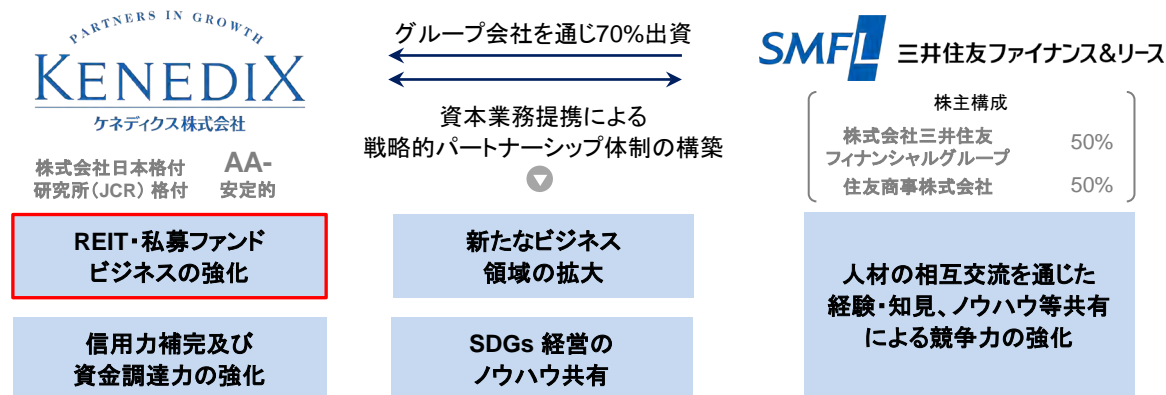
2015年10月期以降の資産入替実績

• 築年数・収益性・含み損益等の観点から総合的に判断し、戦略的な資産入替実績を着実に積み上げる

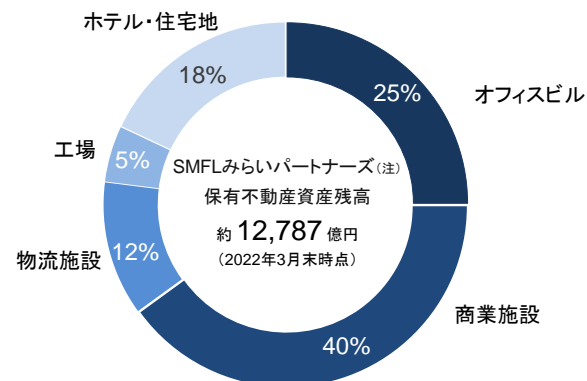
15/10期～17/4期				17/10期	18/4期	18/10期	19/4期	19/10期	20/4期	20/10期	21/4期	21/10期	22/4期	22/10期	取得価格 合計
 KDX名古屋日銀前ビル KDX浜松町センタービル KDX新大阪ビル	 KDX日本橋江戸通ビル KDX虎ノ門一丁目ビル 相互売買 日本土地建物株	 KDX新日本橋駅前ビル アーク森ビル (区分所有権) 相互売買 森ビル株	 BR五反田 (区分所有権・ 一部借地) 相互売買 平和不動産株	 KDX 札幌北口ビル KDX渋谷 南平台ビル	 三菱重工横浜ビル (準共有持分) KDX 横浜関内ビル	 KDX浜松町 プレイス 相互売買 国内一般事業会社 グループ	 KDX調布ビル (区分所有権) フレーム神南坂 (準共有持分49%) 商業	 KDX 土佐堀ビル フレーム神南坂 (準共有持分51%) 商業	 KDX 新橋駅前ビル 相互売買 国内大手 デベロッパー	 KDX 神田駅前ビル	 KDX 日本橋本町ビル KDX 日本橋 江戸通ビル	 KDX 本厚木ビル KDX 新日本橋ビル	 仙台本町ビル KDX虎ノ門 一丁目ビル (土地の一部)	 江戸橋ビル (予定) KDX木場ビル (予定)	取得 20物件 1,469億円
 名古屋 日興証券ビル KDX 乃木坂ビル	 KDX 虎ノ門ビル 虎ノ門 東洋ビル	 ピュレックス 虎ノ門 KDX 六本木 228ビル	 KDX日本橋 兜町ビル KDX 五番町ビル	 KDX 新横浜 381ビル レジデンス シャルマン月島 住宅	 KDX 池尻大橋ビル KDX 新横浜 214ビル	 KDX 新横浜 214ビル KDX 浜松町 第2ビル	 KDX 日本橋 本町ビル KDX 日本橋 江戸通ビル	 KDX 本厚木ビル KDX 新日本橋ビル	 KDX虎ノ門 一丁目ビル (土地の一部)	 KDX木場ビル (予定)	譲渡 21物件 784億円				

スポンサーの概要

スポンサーによるサポート力の強化



SMFLみらいパートナーズ保有資産残高



(注)当社は三井住友ファイナンス&リースの100%出資会社です。

ケネディクス・グループによるファンド運用(2022年3月末日現在)

REIT(メインスポンサー) 1兆955億円				私募ファンド	REIT (サブスポンサー)
ケネディクス不動産投資顧問株式会社 〔ケネディクス株式会社 100%出資〕				ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 / ケネディクス株式会社	ケネディクス・グループが一部出資する資産運用会社
中規模オフィス等 4,403億円(注1)	居住用施設・ヘルスケア施設・宿泊施設 2,800億円	商業施設・消費地配送型物流施設 2,472億円	大規模オフィス・宿泊施設 1,278億円	各種アセット 1兆2,759億円(注2)	各種アセット 3,181億円
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 2005年7月上場	KENEDIX ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 2012年4月上場	KENEDIX ケネディクス商業リート投資法人 ケネディクス商業リート投資法人 2015年2月上場	KENEDIX ケネディクス・プライベート投資法人 ケネディクス・プライベート投資法人	各種 私募ファンド	日本ロジスティクスファンド投資法人 海外REIT

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1,594億円を含みます。

サポート契約の締結

2021年10月6日付で、三井住友ファイナンス&リース、SMFLみらいパートナーズ(FLMP)及びケネディクス不動産投資顧問(資産運用会社)の3社間で、サポート契約を締結

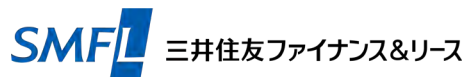
資産運用会社に対するサポート内容

- 資産運用会社に対する物件情報の提供
- FLMPIによるブリッジ取得機会の提供
- SPCブリッジに対する資金調達手段の提供
- 環境配慮技術及びノウハウの提供
- 人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことの検討

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

スポンサー等とのサポートライン



本資産運用会社独自のネットワーク

- 不動産ファンド
- デベロッパー
- 金融機関
- 建設会社
- 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



KDX新橋駅前ビル

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

42.5%

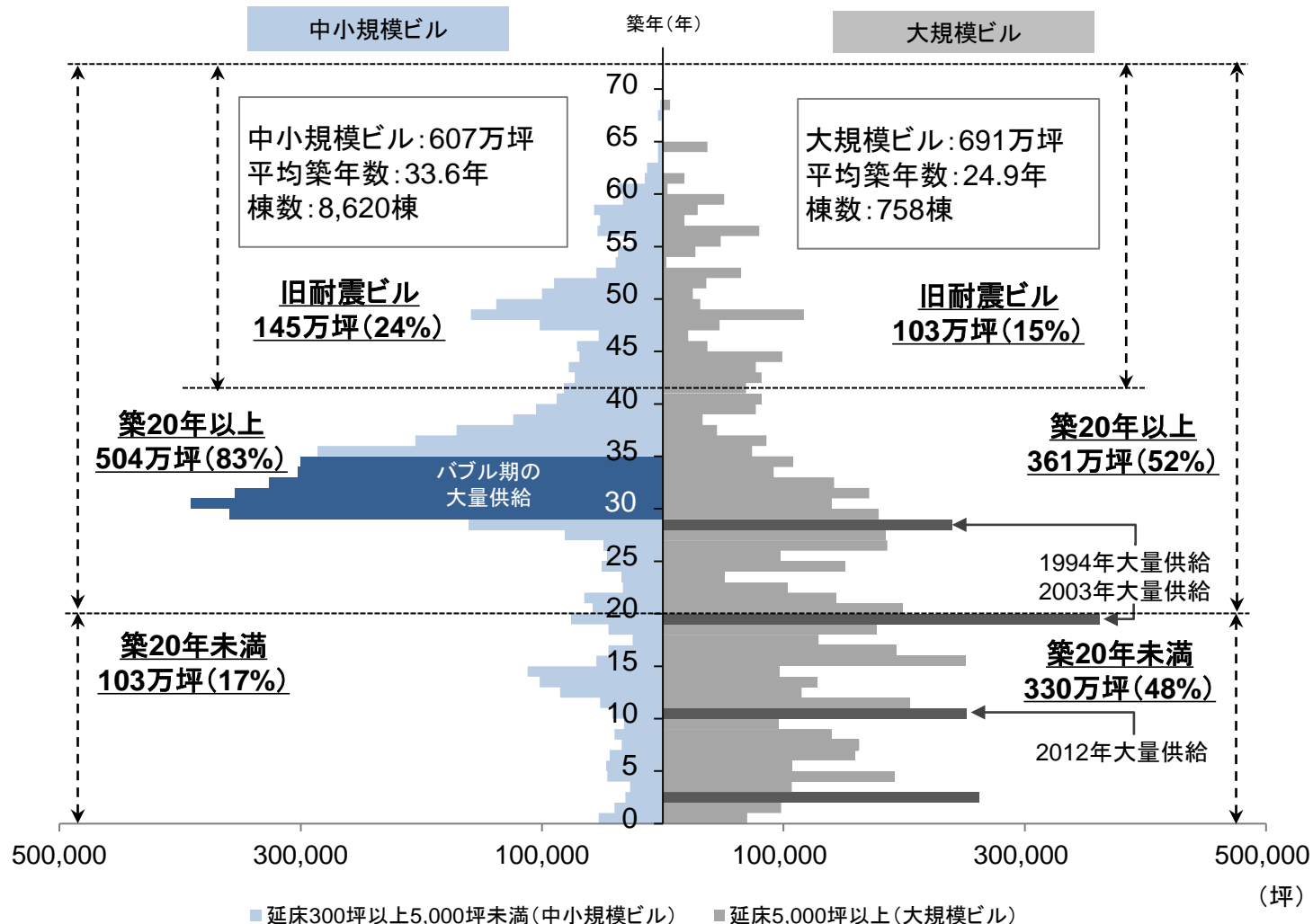
第三者からの取得割合実績

57.5%

注: 各取得割合実績は、2022年7月29日時点における見込みです。

東京23区規模別・築年別オフィスストック

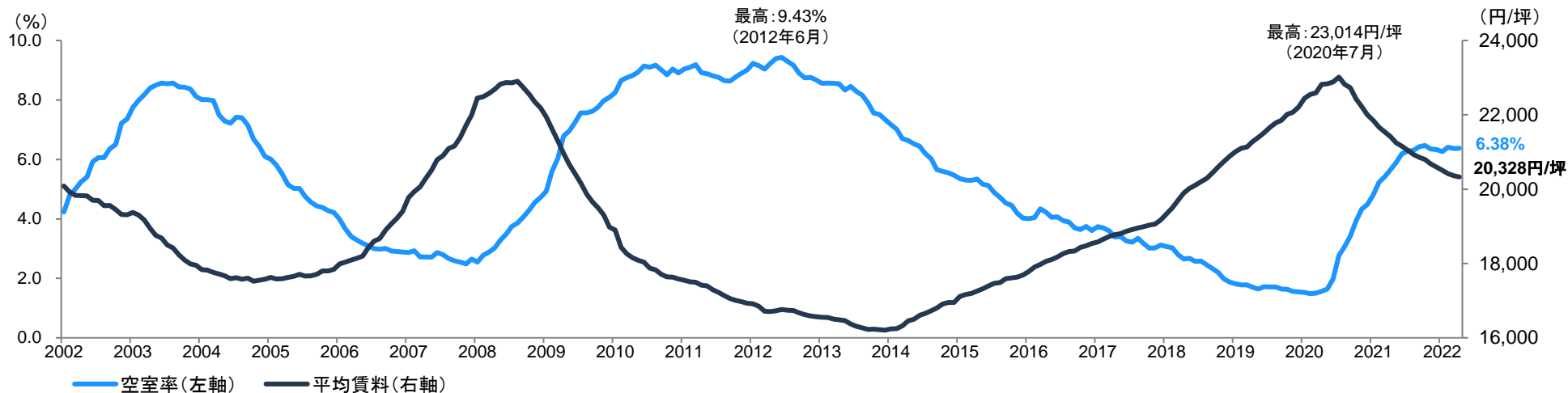
• 中小規模ビルの8割以上が築20年以上で新規供給は少ないため、適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



出所: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所2022年1月12日付「オフィスピラミッド2022」を基に本資産運用会社作成

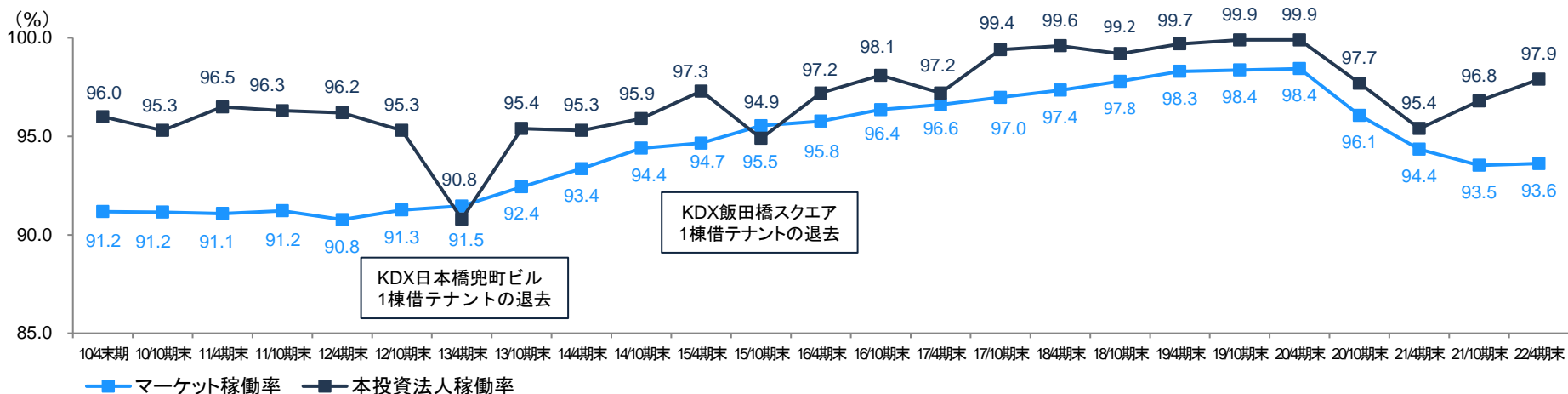
オフィスビルマーケットについて①

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2022年4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」

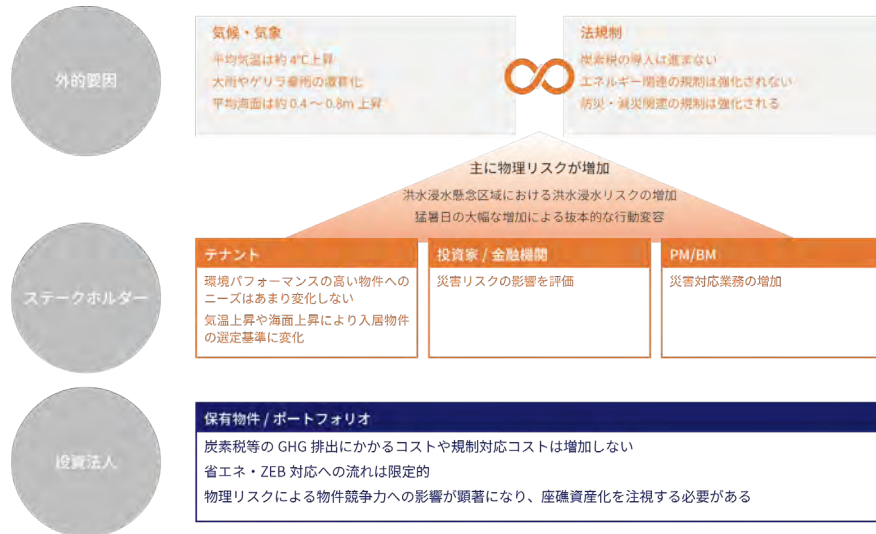
マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2) (注3)



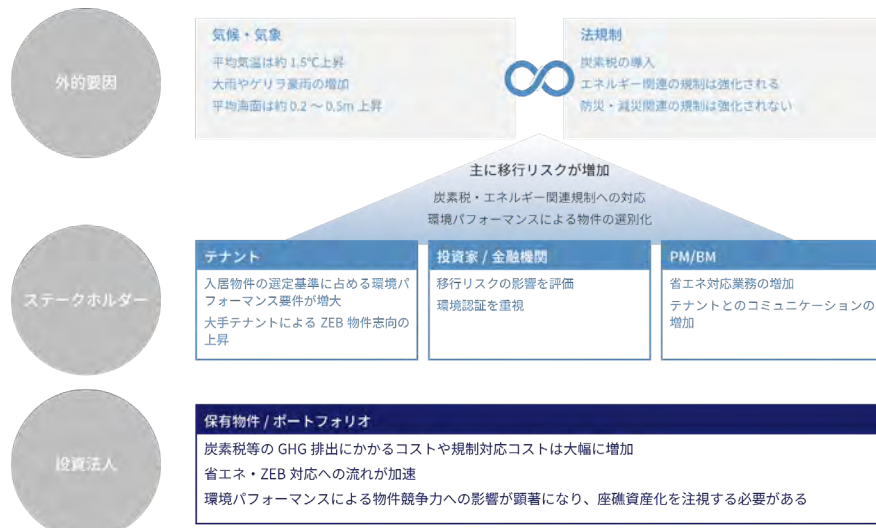
注2: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
注3: 本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

TCFDに基づく気候変動リスク分析の開示

4°Cシナリオの世界観



1.5°Cシナリオの世界観



	リスク・機会		財務的影響				リスクへの対応策・機会への取組施策	
	中分類	要因	4°Cシナリオ		1.5°Cシナリオ			
			中期	長期	中期	長期		
移行 リスク ・ 機会	政策 ・ 法規制	CO2排出量規制	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の省エネ化 GHG削減目標の設定 	
		炭素税負担	炭素税のコスト増加	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーの導入 非化石証書等の取得
			非化石証書等の取得コスト増加	小	小	中	中	
	技術	省エネ・再エネ技術の高度化	新技術導入によるコスト増加	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の省エネ化
			省エネ化、再エネ導入、ZEB・ZEH化等に伴う光熱費の削減	小	小	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ZEB・ZEH物件の取得 既存物件のZEB・ZEH化
	市場	投資家・金融機関の評価	低評価による資金調達コストの増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の省エネ化 環境認証の取得 投資家・金融機関とのエンゲージメントの強化 グリーンファイナンスの活用
			高評価による資金調達コストの低下	小	小	小	小	
		環境認証の重視	評価向上のための対応コスト増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証の取得
	評判	環境志向によるテナントの行動変容	環境パフォーマンスの低い物件の座礁資産化	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の省エネ化 環境認証の取得 テナントとのエンゲージメントの強化
			環境パフォーマンス向上による入居率の維持向上	小	小	中	中	
防災志向によるテナントの行動変容		レジリエンスの低い物件の座礁資産化	中	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 取得時デューディリジェンス 運用物件の浸水リスク分析 レジリエンスの向上 テナントとのエンゲージメントの強化 	
物理 リスク ・ 機会	急性	風水害の激甚化	災害からの復旧コスト増加	中	中	小	小	
			復旧期間における賃料収入の減少	中	中	小	小	
	慢性	海面の上昇	海面上昇への対応コスト増加	小	小	小	小	
平均気温の上昇		夏場の光熱費の増加	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> 既存物件の省エネ化 	

外部認証取得物件一覧

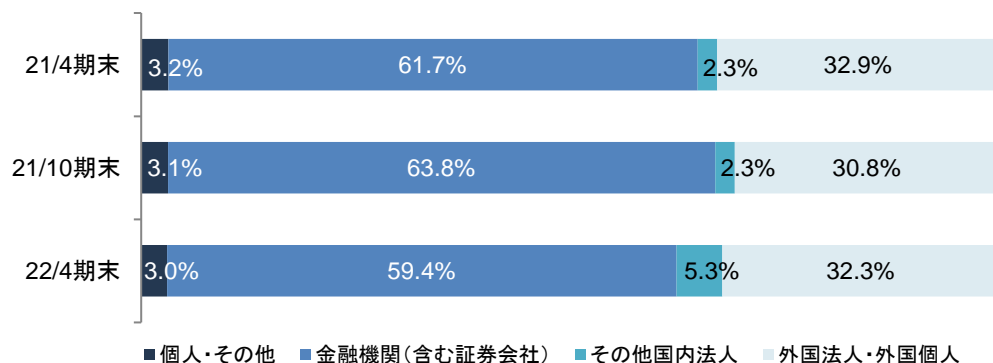
2022年4月期 新規認証取得

物件番号	物件名称	DBJグリーン ビルディング認証	CASBEE 不動産評価認証	BELS評価
A-3	東茅場町有楽ビル		A	
A-6	原宿FFビル		A	
A-14	KDX船橋ビル		A	
A-22	KDX新横浜ビル		A	
A-32	KDX芝大門ビル		A	
A-37	KDX御茶ノ水ビル	★★★		★★★★
A-42	KDX烏丸ビル	★★★	S	
A-44	KDX仙台ビル		S	
A-46	飛栄九段北ビル	★★		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル		S	
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル		A	
A-53	KDX博多南ビル		A	
A-58	KDX名古屋栄ビル	★★★		
A-60	KDX晴海ビル	★★★		
A-63	KDX五反田ビル		A	
A-66	KDX新宿ビル	★★	S	
A-69	KDX小林道修町ビル	★★★	S	
A-72	KDX東品川ビル	★★★		
A-79	KDX名古屋駅前ビル	★★		
A-82	KDX東梅田ビル	★★		
A-83	KDX府中ビル	★★		
A-84	KDX春日ビル		A	
A-85	KDX中目黒ビル		A	
A-90	KDX池袋ビル	★★		

物件番号	物件名称	DBJグリーン ビルディング認証	CASBEE 不動産評価認証	BELS評価
A-93	KDX飯田橋スクエア	★★★		★★★
A-94	KDX武蔵小杉ビル	★★★★		★★★
A-95	KDX豊洲グランスクエア	★★★★		
A-97	KDX宇都宮ビル		S	
A-98	KDX広島ビル		S	
A-99	KDX池袋ウエストビル		A	
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	★★★		
A-101	KDX横浜ビル	★★★		
A-106	KDX桜通ビル	★★★		
A-109	KDX浜松町センタービル		A	
A-110	KDX新大阪ビル		A	
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	★★★		
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	★★★★	S	
A-115	アーク森ビル		S	
A-116	KDX西新橋ビル	★★★		
A-117	BR五反田		A	
A-119	KDX渋谷南平台ビル	★★		
A-121	銀座四丁目タワー	★★		
A-122	三菱重工横浜ビル		S	
A-123	KDX横浜関内ビル	★★★		
A-124	KDX浜松町プレイス	★★★★		★★★
A-125	KDX調布ビル	★★		
A-128	KDX新橋駅前ビル		S	★★

投資主の状況(2022年4月期末時点)

投資主構成(投資口数割合)(注)



投資主構成(投資主数)

(単位:名)

	2021年 4月末	2021年 10月末	2022年 4月末
個人・その他	4,244	4,192	4,130
金融機関 (含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	9	9	8
地方銀行	33	30	31
信用金庫・その他	60	68	66
生損保・証券会社	28	30	30
合計	130	137	135
その他国内法人	93	94	86
外国法人・外国個人	283	291	295
合計	4,750	4,714	4,646

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。

上位10投資主一覧(注)

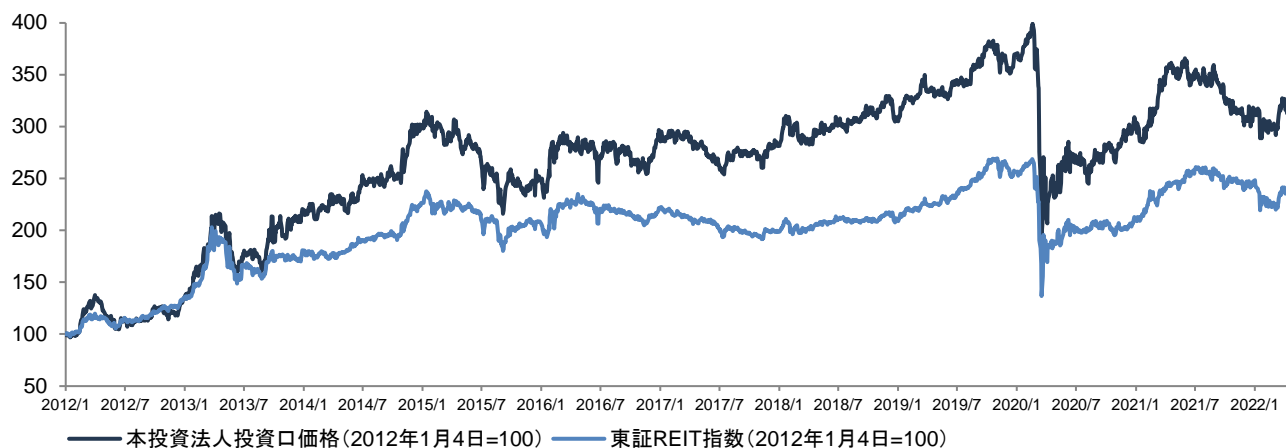
名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	75,350	17.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	73,358	17.1%
ステイツチングペンシオンフオンズゾーグエンウェルジジン	26,186	6.1%
野村信託銀行株式会社(投信口)	20,966	4.9%
ケネディクス株式会社	15,421	3.6%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	12,687	3.0%
SMBC日興証券株式会社	12,520	2.9%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	5,836	1.4%
みずほ銀行株式会社	5,708	1.3%
ザ バンク オブ ニューヨーク 133969	5,531	1.3%
合計	253,563	59.2%

投資口価格

投資口価格(2012年1月4日から2022年5月31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2022年5月31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

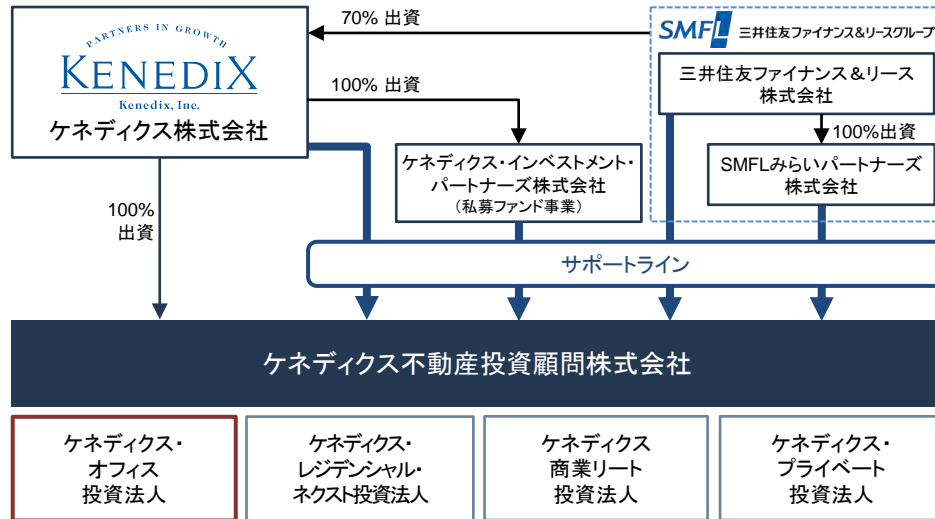
An S&P Global Division

- 東証REIT Core指数
(2018年3月26日開始)



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 ² 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m ² 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 ² 以上	13,000m ² 以下
東京23区以外	3,000m ² 以上	20,000m ² 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	第2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、事務所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。

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。

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人