

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

運用状況報告会

2016年1月21日



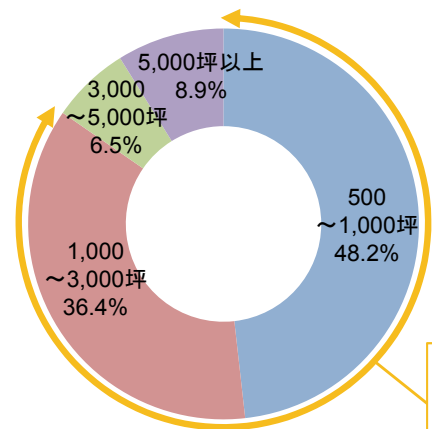
ケネディクス不動産投資顧問株式会社

中規模オフィスビルの特徴と魅力

- 本投資法人では、典型的な中規模オフィスビルを延床面積が500～3,000坪、1フロアで100～150坪前後のオフィスビルと捉え、30人未満の中堅・中小企業を主なテナント層として考えています

豊富な物件数で、
優良な資産の選別が可能

都心5区における建物規模(延床面積)別
賃貸オフィスビルの割合(注1)

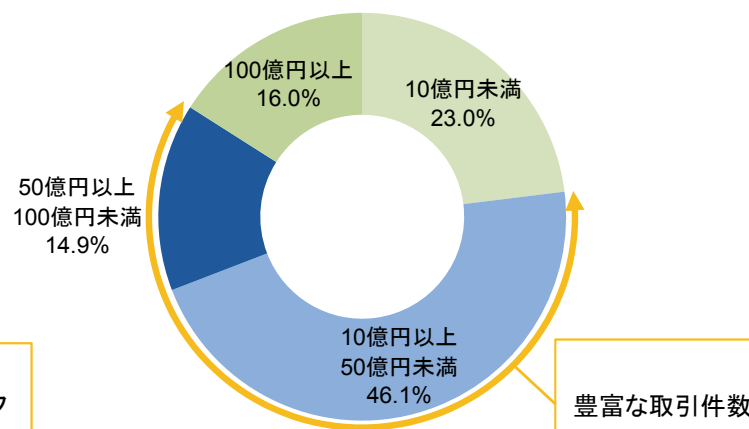


幅広いストック

500坪以上3,000坪未満の
オフィスビルの割合 **84.6%**

高い流動性で、柔軟かつ機動的に
投資戦略を立てることが可能

売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

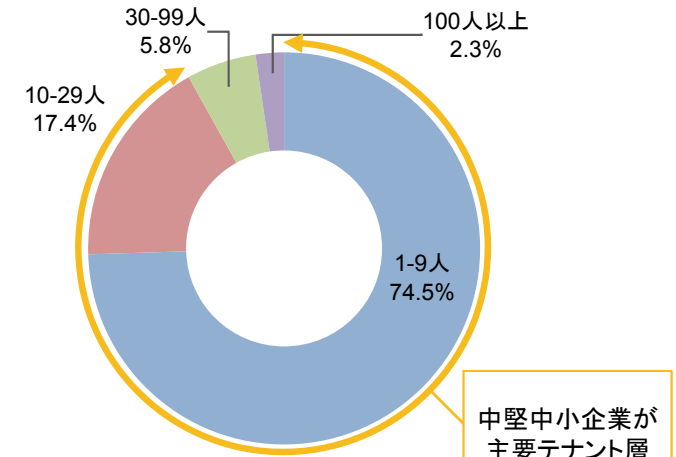


豊富な取引件数

中規模オフィスビル(注2)を
対象とする売買取引の割合 **61.0%**

厚みのあるテナント層で、
安定した賃料収入が見込める

従業員規模別事業所割合(東京都)



中堅中小企業が
主要テナント層

東京都の従業員数30人未満
事業所の割合 **91.9%**

注1: 東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、シービーアールイー株式会社が調査対象として捕捉しているビルのうち、延床面積が500坪以上のオフィスビルを対象とした建物規模別の割合です(2011年3月時点)。

出所: 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」といいます。)の依頼に基づくシービーアールイー株式会社の「中規模オフィスビルマーケット動向調査」(2011年5月)を基に本資産運用会社が算出

注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所の「不動産トピックス2015.6」の「取引額規模別オフィスビル売買取引件数」を基に本資産運用会社が作成

出所: 「平成26年経済センサス-基礎調査 東京都調査結果報告(速報)(平成27年8月3日)」を基に本資産運用会社が算出

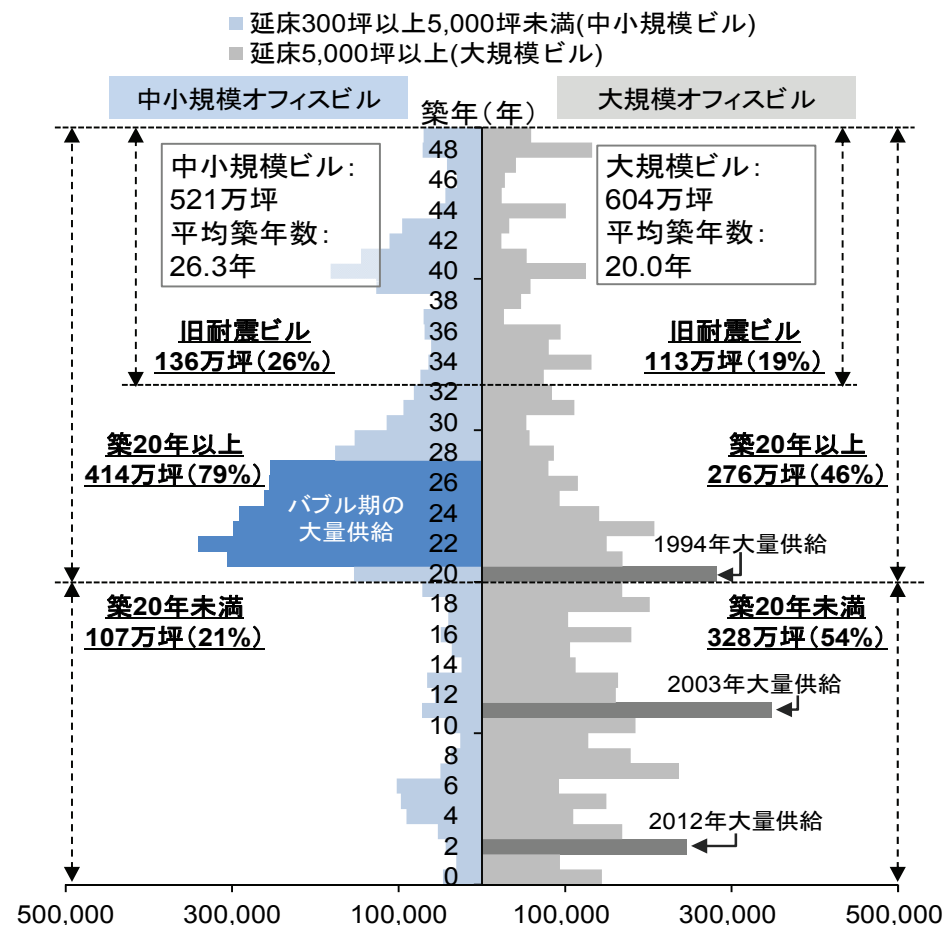
大規模オフィスビルとの違い

- 中小規模ビルの約8割が築20年以上。適切な設備更新や運営管理、バリューアップが物件競争力を左右する重要なポイントであると考えます

大規模オフィスビルとは異なる競争力を左右するポイント

	中規模オフィスビル	大規模オフィスビル
主な所有者	<ul style="list-style-type: none"> 個人・中小不動産会社 	<ul style="list-style-type: none"> 大手不動産会社
新規供給の状況	<ul style="list-style-type: none"> バブル期に大量供給 近年の新規供給は限定的 	<ul style="list-style-type: none"> スクラップアンドビルドによる定期的な新規供給
主なテナント	<ul style="list-style-type: none"> 中堅/中小企業・個人事務所等 	<ul style="list-style-type: none"> 大企業・外資系企業・大手弁護士事務所等
競争力を左右するポイント	<ul style="list-style-type: none"> 適切な設備更新と運営管理が必要 バリューアップによる競争力の維持向上 	<ul style="list-style-type: none"> 「近・新・大」がキーワード ビルスペックの陳腐化が早い

東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」(賃貸面積ベース)



出所: 株式会社ガイマックス不動産総合研究所 2014年4月17日付
「News&Release」の「オフィスピラミッド2014」を基に本資産運用会社作成

本投資法人による中規模オフィスビル運用の優位性

- 資産規模や信用力の優位性を裏付けに、不動産の専門家による運用を通じて、収益性を最大限に高めることができると考えます

個人・中小不動産会社の場合

1～数棟のビルを保有・運営・管理

1棟のみの保有では、稼働率の変動が大きくなるため賃料収入が安定しにくい

1～数棟単位での管理・運用であるため規模のメリットが得られない

資金管理が適切に行われず、設備投資・更新が適時適切に実施されていない事例も多い

テナントの誘致件数が少ないことから、賃貸仲介会社との親密度が低く、成約率は低めになる傾向

ケネディクス・オフィス投資法人の場合

90棟を超えるビルを専門家が保有・運営・管理

複数の物件を保有・運用することでテナント退去の影響を分散させることができ、収益の安定性を高めることが可能

規模のメリットを活用した管理費や工事費等の削減

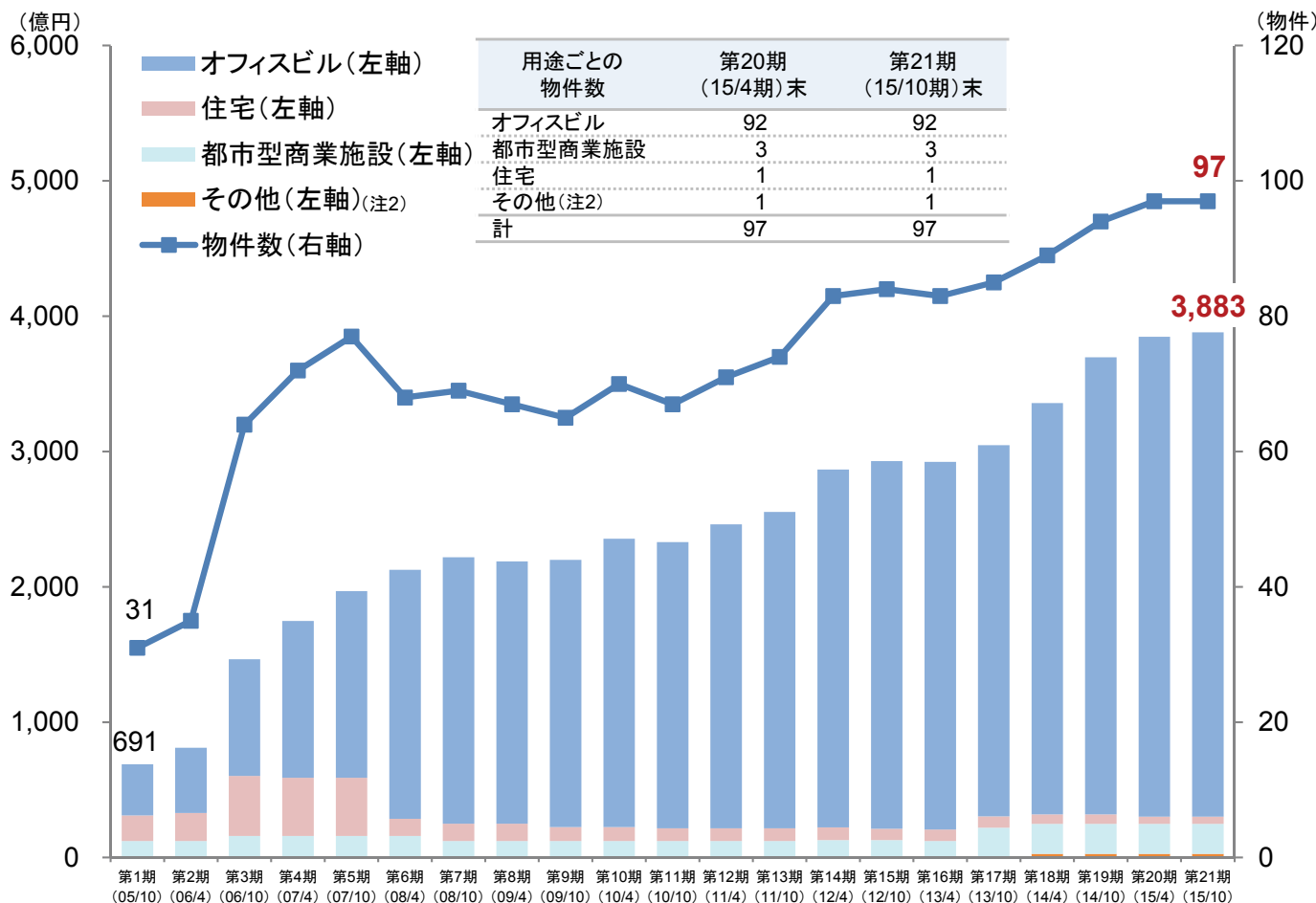
計画的な資金管理を通じ適時適切な設備投資・更新を実施

テナントの誘致件数が多いことから、賃貸仲介会社と緊密な連携ができ、高い成約率に結びつく

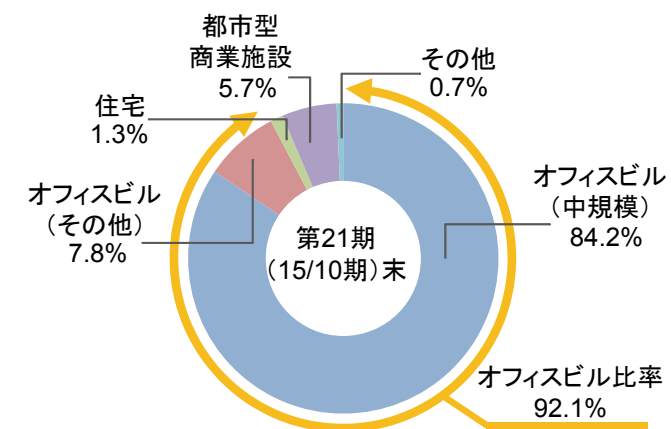
保有資産の概況

- 東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に97物件3,883億円の資産を保有
- 資産規模の着実な成長により、分散効果によるリスク低減と規模のメリットを享受しています

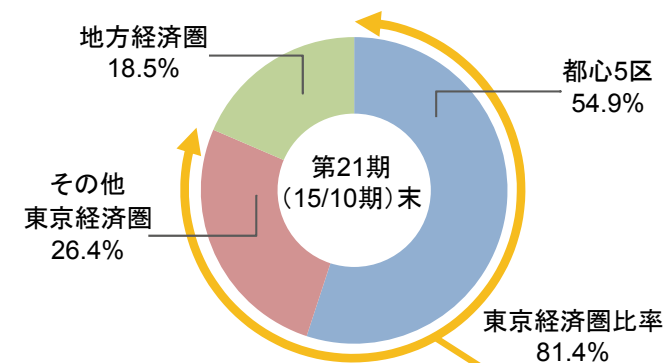
資産規模(取得価格総額)の推移(注1)



用途別投資割合(取得価格ベース)(注3)



地域別投資割合(取得価格ベース)(注4)



注1: 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: 第14期(12/4期)、第15期(12/10期)の「その他」は金沢日興ビル、第18期(14/4期)以降は新宿6丁目ビル(底地)が該当します。

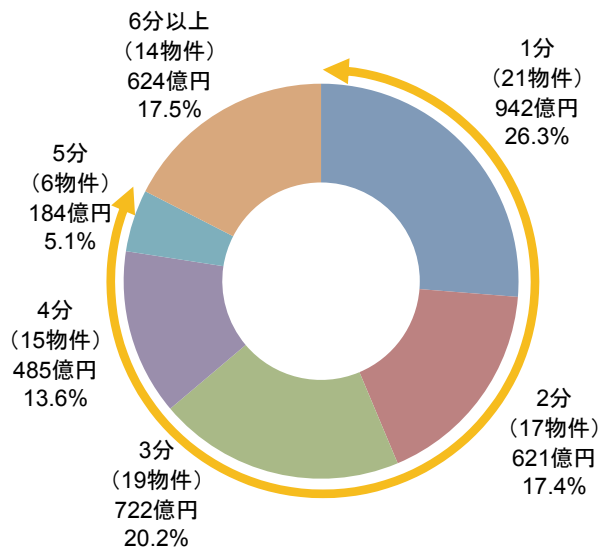
注3: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

注4: 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)。

テナントに選ばれる中規模オフィスビル

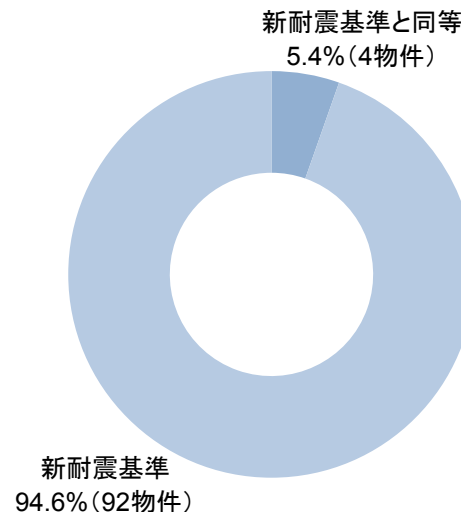
- 保有するオフィスビルの82%が最寄駅より徒歩5分圏内の好立地
- テナントの安全性に対する意識が強まる中、全物件が新耐震基準と同水準
- 質の高い運営管理能力を発揮することで、テナントによる継続入居意向は高水準

優れた立地 (注1)



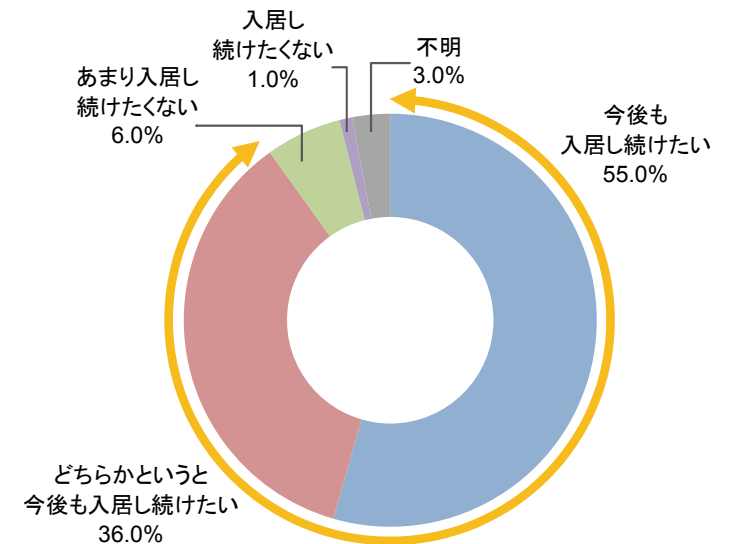
82%が最寄駅より徒歩5分圏内

十分な耐震性 (注2)



全物件が新耐震基準と同水準

高いテナント満足度 (注3)



91%のテナントが継続入居意向

高い稼働率の実現

注1: 2015年10月末時点で保有するオフィスビルについて、徒歩圏内ごとの資産規模(取得価格)の割合をそれぞれ表示したものです。

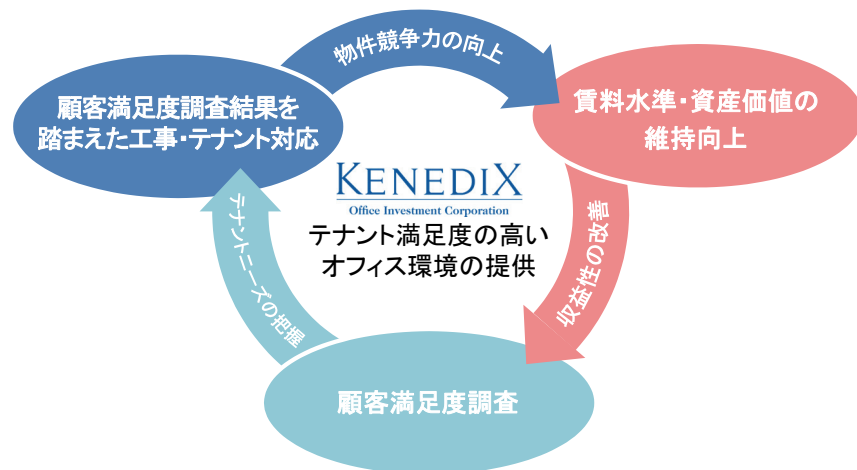
注2: 2015年10月末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、建物全体の賃貸可能面積割合のうち持分割合を使用しています。

注3: 入居中テナントの総務担当者を対象とした第6回顧客満足度調査(アンケート方式、2015年8月実施)結果に基づく割合であり、今後継続して入居することが確定している訳ではありません。以下同じです。

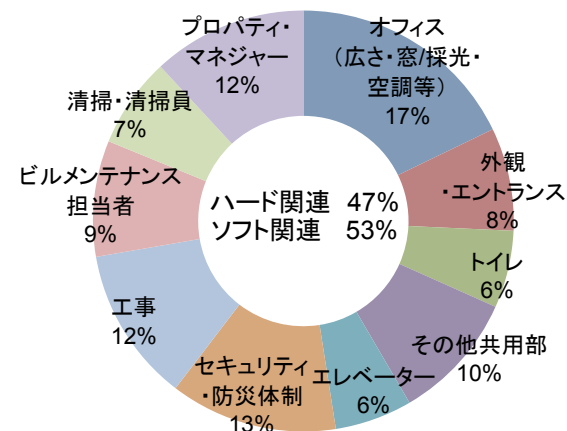
顧客満足度調査を活用したきめ細やかなビル運営

- 各物件のテナントを重要な顧客として位置付け、物件運営に顧客満足度の視点を導入
- テナントの要望と課題の把握と改善活動に努め、顧客満足度の維持・向上を目指します

顧客満足度調査を通じた資産価値の維持・向上への取組み

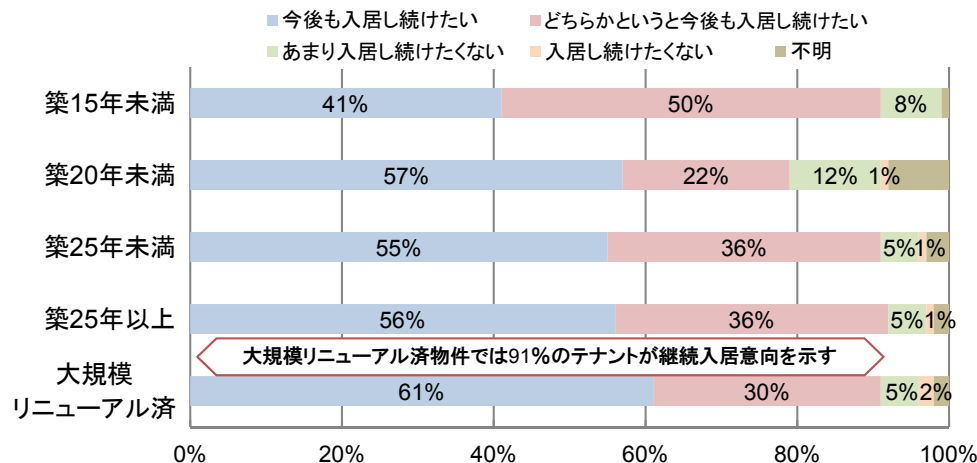


顧客満足度調査結果での満足度割合(2015年8月実施)



顧客満足度調査結果でのビル築年数別継続入居意向 (2015年8月実施)

築年数に関係なく高い継続入居意向を確認

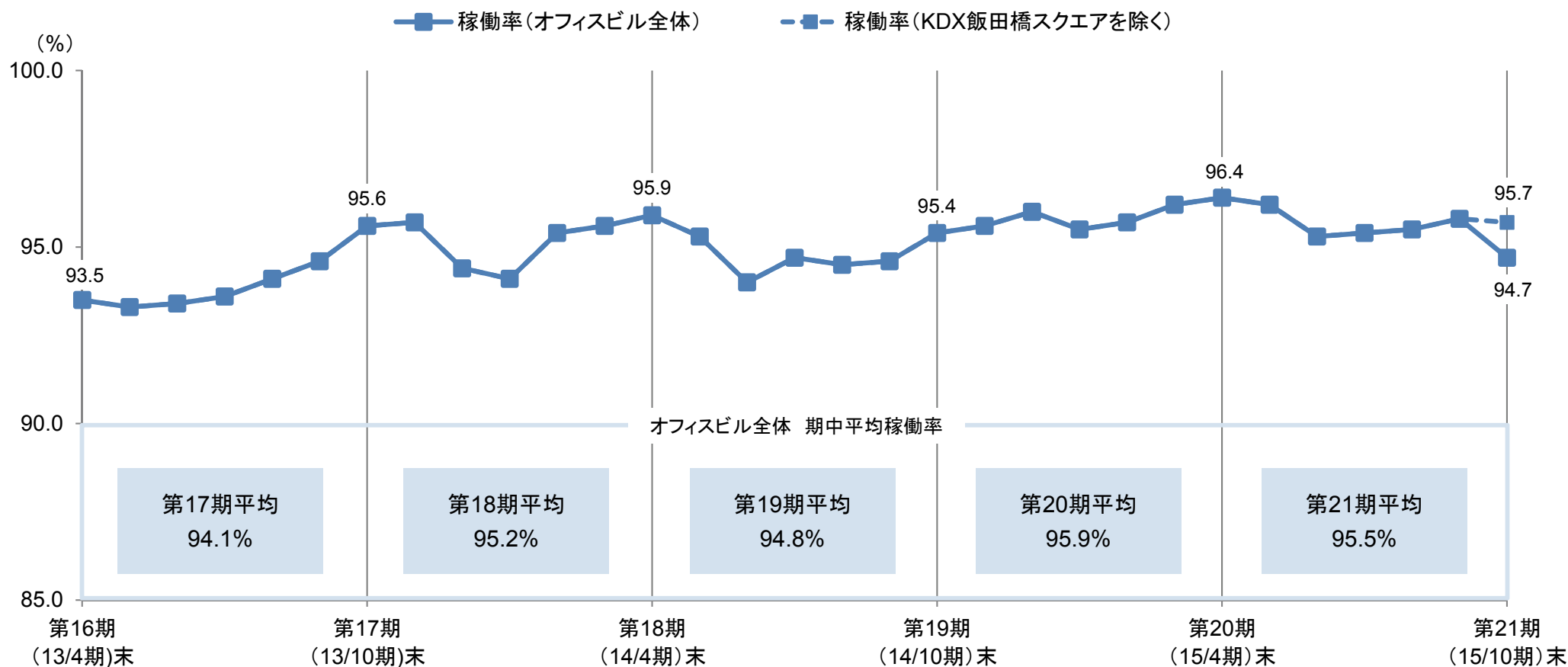


リニューアル工事の事例:KDX池袋ウエストビル



オフィスの稼働率

- テナント数は1,000を超え、分散効果により稼働率は95%前後で安定推移
- 足許の稼働率はKDX飯田橋スクエアの大口退去の影響があり、94.7%に留まりました



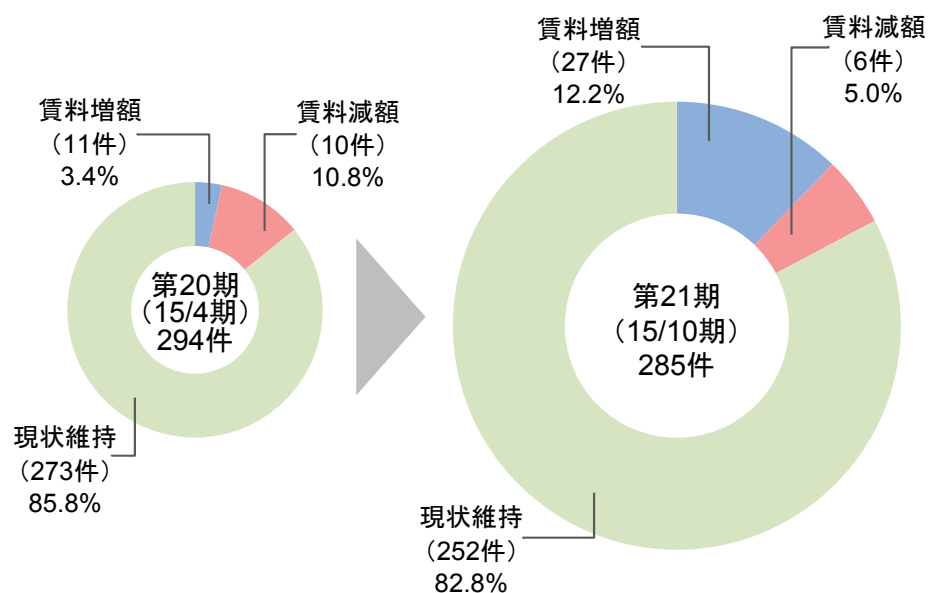
注: 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィスビル全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。

既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)

- 積極的な増賃交渉により増賃実績が着実に積み上がっています

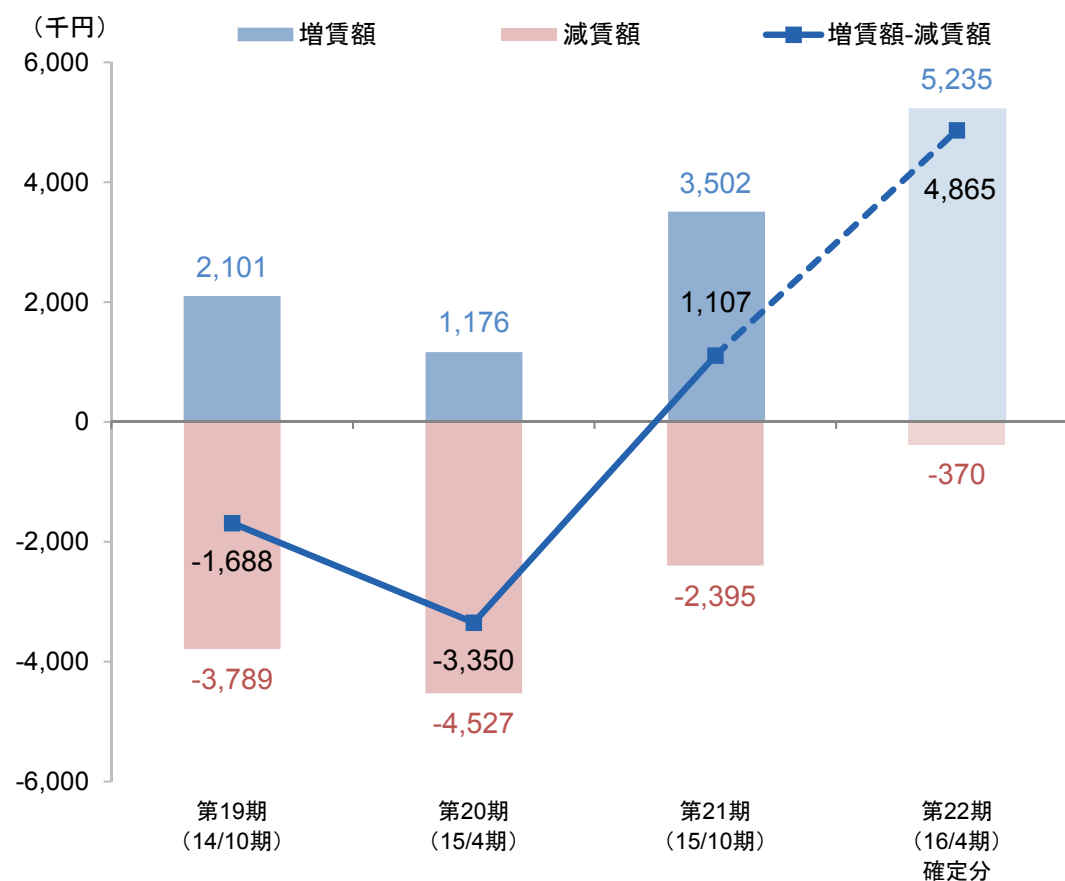
賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(注1)

- 件数・面積共に増額改定が増え、減額改定は減少



改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)(注2)

- 改定賃料の変動額は直近で純増に転じ、純増額は増加傾向



注1: 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び現状維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2: 期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額を賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。また、第22期(16/4期)確定分の数値は2015年12月1日時点における確定分です。

テナント誘致注力物件の進捗状況

- 物件特性を踏まえた的確なテナント誘致活動により、稼働率の向上を着実に実現しています

KDX東品川ビル



2014年6月末	2015年12月末	稼働率変化
56.7%	88.4%	+31.7%
入居面積	退去面積	入居-退去
1,398.55坪	716.16坪	+682.39坪

- テナントとの良好な関係を活かし、KDX御茶ノ水ビルの退去予定テナントを本物件に誘致
- フロア分割等、テナントニーズに柔軟に対応

ぺんてるビル



取得時 (2015年3月)	2015年12月末	稼働率変化
100%	94.9%	-5.1%
入居面積	退去面積	入居-退去
440.93坪	507.43坪	-66.50坪

- 取得時点で解約通知が提出されており、61.4%まで稼働率が低下する見込みであったが、茅場町地域における豊富なテナント誘致経験を活かして94.9%まで稼働率改善

KDX川崎駅前本町ビル



2015年6月末	2016年1月 想定	稼働率変化
100%	100%	—
入居面積(注3)	退去面積(注3)	入居-退去
1,550.82坪	1,550.31坪	—

- 2015年6月末日付で一棟貸テナントより解約通知を受領したものの、当該退去テナントより後継テナントの紹介を受け、空室期間なしで契約。賃貸条件も改善

KDX桜通ビル



取得時 (2015年1月末)	2016年1月 想定	稼働率変化
84.8%	98.3%	+13.5%
入居面積	退去面積	入居-退去
560.21坪	58.48坪	+501.73坪

- 名古屋地域での豊富なテナント誘致経験を活用し、稼働率向上に成功
- トイレ改修等のバリューアップ工事を推進、2016年1月末時点でほぼ満室稼働へ

KDX豊洲グランスクエア(注4)



2015年7月末	2016年3月 想定	稼働率変化
85.5%	100%	+14.5%
入居面積	退去面積	入居-退去
3,885.10坪	1,820.73坪	+2,064.37坪

- 2015年9月末時点で稼働率70%台前半まで低下する見込みとなるも多様なテナントニーズを捉え稼働率は回復
- 2016年3月末には100%稼働となる予定(賃貸借契約締結済)

KDX広島ビル



取得時 (2014年9月末)	2015年10月末	稼働率変化
73.3%	82.3%	+9.0%
入居面積	退去面積	入居-退去
207.17坪	98.67坪	+108.50坪

- 分割貸しを柔軟に行えるオフィスフロアを生かし、中小規模のテナントニーズを捉え、稼働率は着実に上昇
- 空き区画に対しテナント候補先から入居申込があり、2016年4月末時点で稼働率は90.5%となる見込み

注1: 入居面積及び退去面積は、各物件の表に記載されている稼働率変化に対応した期間内における入居又は退去の累積面積です。

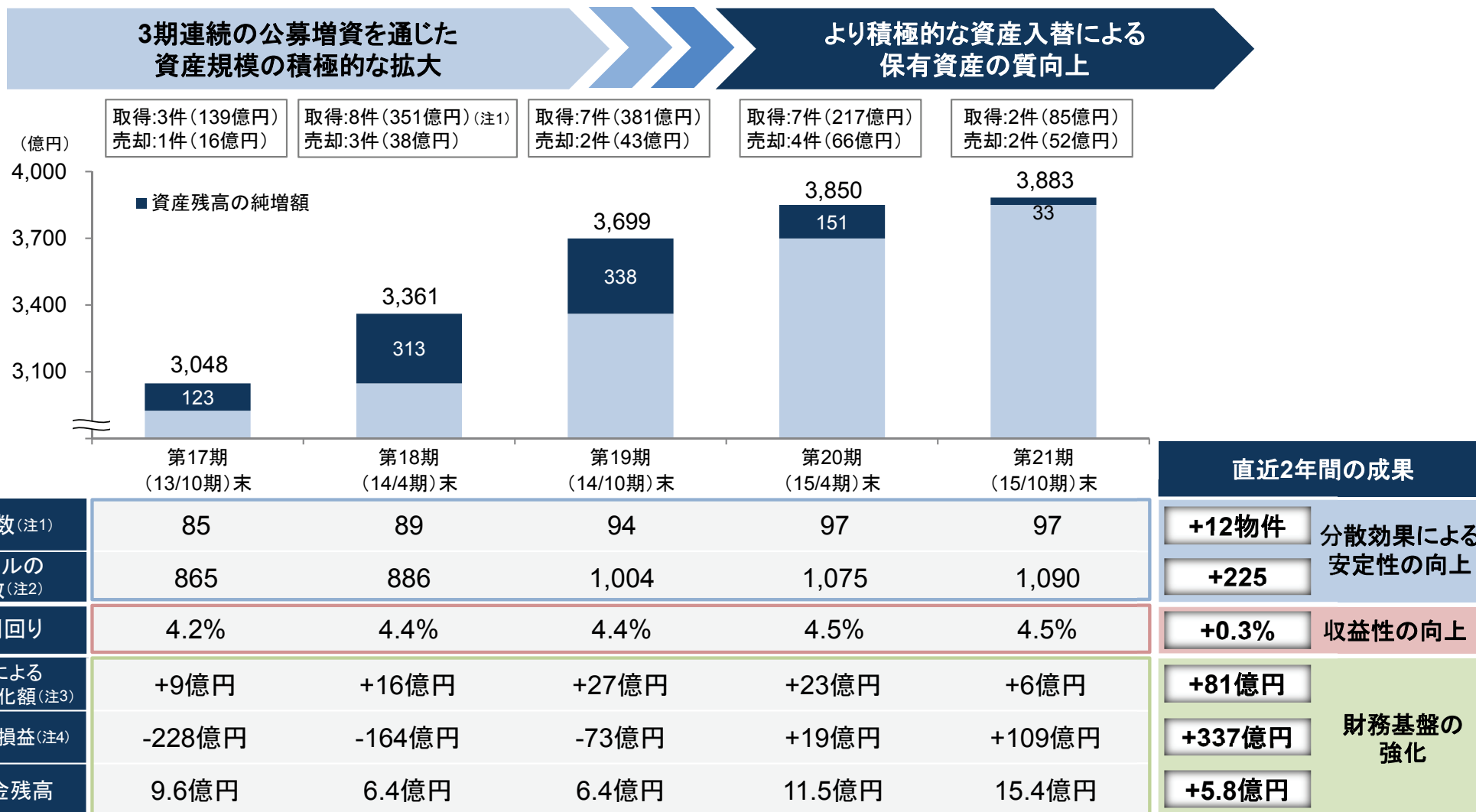
注2: 稼働率の想定については、2015年10月31日時点の貸室可能面積と2016年1月18日時点において賃貸借契約が締結されているテナントの契約面積を基に算出しています。

注3: 貸室可能面積を再度求積した結果、入居面積と退去面積に差異が生じています。

注4: 準共有持分のうち25%相当分を保有しています。但し、各記載の数値は1棟全体に対応する数値を記載しています。

物件取得・売却の実績とその効果

- 市場動向を見据えた機動的な売買により収益性と安定性の向上と財務基盤の強化を実現しています



注1: 第18期(14/4期)の取得8件のうち1件はKDX新橋ビルの追加取得分であり、既存保有分と合算の上1物件として取り扱っています。

注2: テナント数については同一のテナントが複数の物件を賃借し、又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合、若しくは複数のフロア・区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該テナント数を1として計算しています。

注3: 物件売買による含み損益の変化額は、取得物件については取得時の鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として加算、売却物件については売却時の鑑定評価額と売却時帳簿価格の差額を、含み益である場合には減算、含み損である場合には加算して算出しています。

注4: 保有資産含み損益は、各期末保有資産の鑑定評価額合計から帳簿価格合計を差し引いて計算しています。

第21期(15/10期)の資産入替について

- 資産入替を効果的に行い、保有資産の規模と質を同時に向上
- 売却資金と手元資金の有効な活用により、借入を行わず純収益の純増を実現しています

取得資産	
<p>■ 立地の優位性やテナント需要に着目した選別投資</p>	
<p>浜松町センタービル (2015年9月1日取得)</p>  <p>都心5区</p> <ul style="list-style-type: none"> • 高い交通利便性 <ul style="list-style-type: none"> - JR「浜松町」駅・都営地下鉄「大門」駅から徒歩約2分 • 浜松町地域での豊富な運用経験 <ul style="list-style-type: none"> - 同地域内にオフィスビル3物件を保有 	
<p>新大阪センタービル (2015年9月1日取得)</p>  <p>地方経済圏</p> <ul style="list-style-type: none"> • 駅直結の歩行者デッキからアクセス可能 <ul style="list-style-type: none"> - JR・大阪市営地下鉄「新大阪」駅から徒歩約3分 • テナント誘致における高い優位性 <ul style="list-style-type: none"> - 駅からの高い視認性 - 多様なフロアプランが可能 	
取得価格合計	8,500 百万円
鑑定評価額合計(注3)	8,670 百万円
取得価格合計/ 鑑定評価額合計	98.0%



<p>資産規模拡大と純収益の純増(注1)</p> <p>資産規模拡大 +33億円 純収益純増額 +2億円</p>
<p>築年数の低下</p> <p>約12年低下(注2) ↓</p>
<p>東京経済圏へのフォーカス</p> <p>都心5区比率上昇 ↑</p>
<p>売却益の確保と 内部留保の積み増し</p> <p>売却益(2物件通算) 295百万円 圧縮積立金増加額 394百万円</p>

売却資産	
<p>■ 築年数やテナント集中、将来の収益性等の観点から判断</p>	
<p>名古屋日興証券ビル (2015年8月28日売却)</p>  <p>地方経済圏</p> <ul style="list-style-type: none"> • 収益性に対する将来リスク <ul style="list-style-type: none"> - 最大テナントへの高い依存度と市場賃料との大幅な乖離 - 築41年。競争力維持のための投資は増加傾向 • KDX桜通ビルとの資産入替 <ul style="list-style-type: none"> - 築年数の若返り、テナント数の増加によるリスク分散 	
<p>KDX乃木坂ビル (2015年10月29日売却)</p>  <p>都心5区</p> <ul style="list-style-type: none"> • オフィスビルとしての競争力低下 <ul style="list-style-type: none"> - オフィス集積度の低い地域 - 不整形なフロア形状 • 高い含み損比率 <ul style="list-style-type: none"> - 売却時含み損率35% 	
売却価格合計	5,760 百万円
鑑定評価額合計(注3)	4,865 百万円
売却価格合計/ 鑑定評価額合計	118.4%

注1: 資産規模拡大額は取得資産の取得価格合計と売却資産の取得価格合計の差額です。また、純収益の純増額は取得資産の取得時想定純収益の合計額と売却資産の第21期の実績純収益を年換算したものの合計額との比較です。注2: 売却価格で加重平均した売却資産の築年数と取得価格で加重平均した取得資産の築年数を比較したものです。注3: 鑑定評価額は取得資産については取得時、売却資産については売却時の鑑定評価額です。

第21期(15/10期)取得資産

- ターミナル駅至近の中規模オフィスビル2物件を取得しています

浜松町センタービル



- 4路線が利用可能な高い交通利便性。羽田空港へのアクセスも容易
- 整形な貸室は多様なフロアプランが可能であり、分割にも対応
- 浜松町一丁目地区や二丁目地区の再開発が計画されており、オフィス立地としての地位向上が期待される地域

所在地	東京都港区	建築時期	1985年12月
延床面積	3,981.69㎡	稼働率 (2015年10月末時点)	100%
取得価格	3,950百万円	取得時鑑定評価額	4,010百万円
純収益利回り(注1)	4.0%	鑑定純収益利回り(注2)	4.6%
交通	JR各線・東京モノレール「浜松町」駅徒歩約2分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩約2分		

新大阪センタービル



- 大阪のターミナル駅である新大阪駅を最寄駅とする立地。駅から歩行者デッキを経てアクセス可能
- 中高層のオフィスビルやホテル等が立ち並ぶビジネス集積度が高い地域
- 貸室は整形かつ無柱空間。テナントの各種ニーズに応じて柔軟な対応が可能

所在地	大阪府大阪市	建築時期	1992年5月
延床面積	7,987.35㎡	稼働率 (2015年10月末時点)	96.6%
取得価格	4,550百万円	取得時鑑定評価額	4,660百万円
純収益利回り(注1)	4.5%	鑑定純収益利回り(注2)	5.1%
交通	JR各線・大阪市営地下鉄「新大阪駅」徒歩約3分		

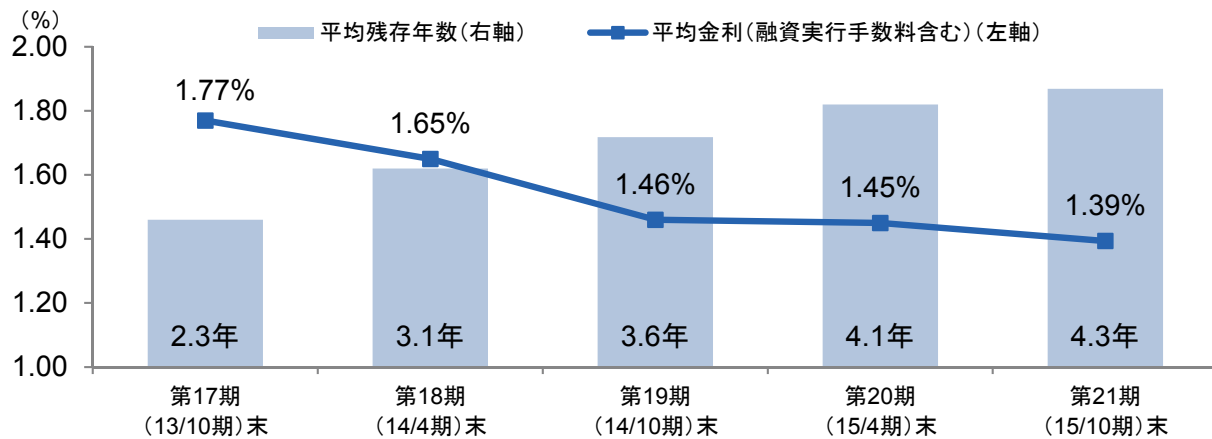
注1: 純収益利回りは、取得資産の取得時想定純収益を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入しています。

注2: 鑑定純収益利回りは、鑑定純収益(資産取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額))を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入しています。

有利子負債の概要

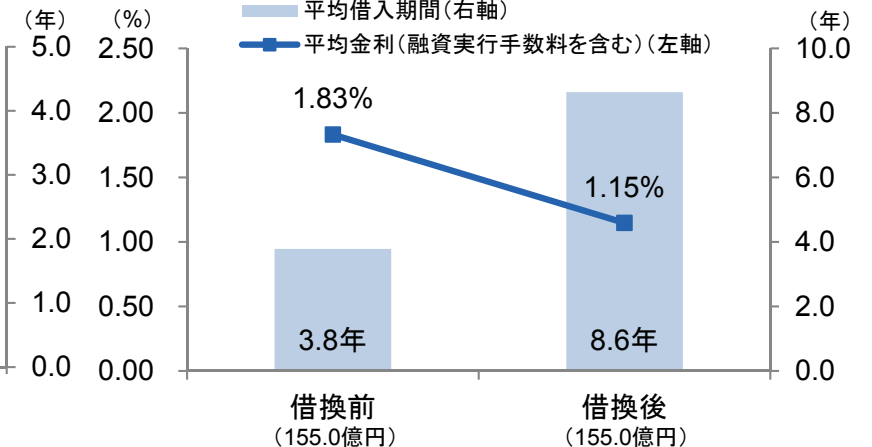
- 金融コストの削減を実現しながら借入期間の長期化を達成
- 有利子負債比率を保守的な水準で維持することにより安定的な財務体質を堅持しています

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



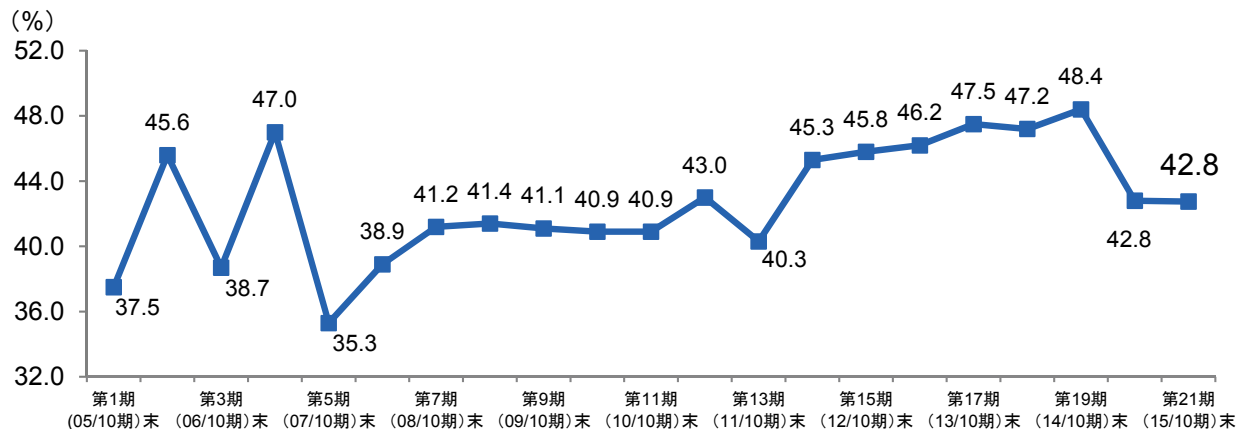
注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

第21期(15/10期)中の借換実績(注2)



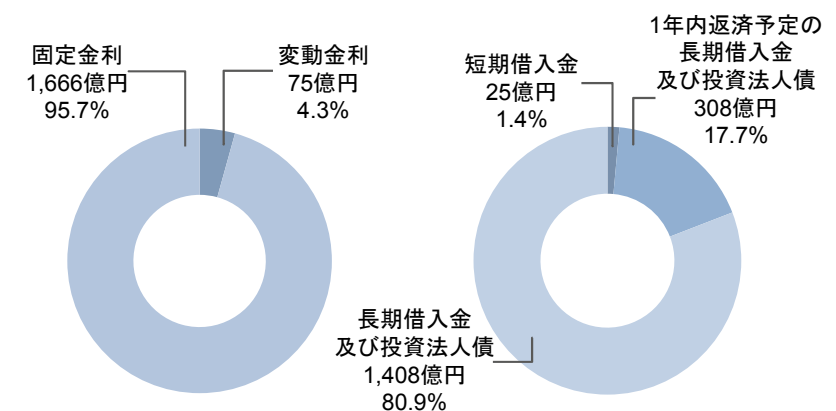
注2: 平均借入期間及び平均金利は、借入日時点の借入年数及び利率(融資実行手数料含む)を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均借入期間は小数点第2位を、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

有利子負債比率(LTV)の推移(注3)



注3: 有利子負債比率(LTV) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 (LTVは小数点第2位を四捨五入)

有利子負債の固定化・長期化状況(第21期(15/10期)末)(注4)

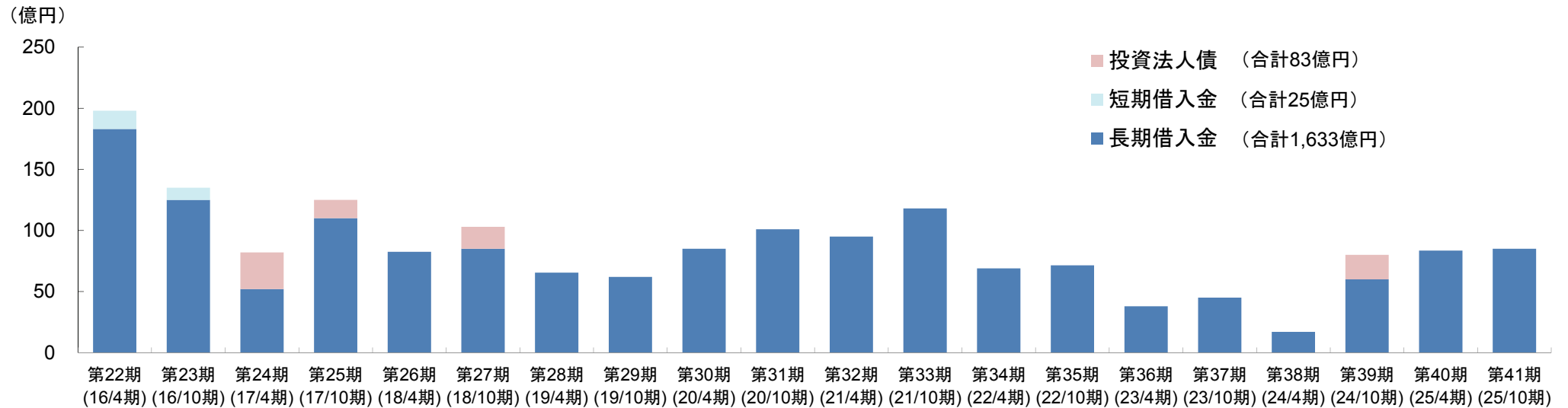


注4: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません(各比率について小数点第2位を四捨五入)。

返済期限の分散と借入金の調達先

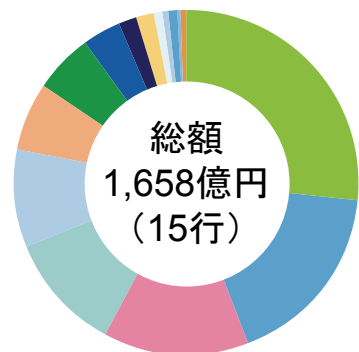
- 有利子負債の返済期限を分散させることにより借換えリスクを低減しています
- 優良金融機関と良好な関係を構築。三重銀行からの新規借入により、資金調達先を拡充

有利子負債の返済期限分散状況(第21期(15/10期)末)(注1)



注1: 棒グラフは、各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。

金融機関別借入金の状況(第21期(15/10期)末)(注2)



三井住友銀行	443.0億円	26.7%	みずほ銀行	62.0億円	3.7%
日本政策投資銀行	290.5億円	17.5%	みずほ信託銀行	28.0億円	1.7%
三菱東京UFJ銀行	228.0億円	13.8%	福岡銀行	25.0億円	1.5%
三井住友信託銀行	181.0億円	10.9%	西日本シティ銀行	17.0億円	1.0%
あおぞら銀行	156.0億円	9.4%	広島銀行	10.0億円	0.6%
三菱UFJ信託銀行	102.0億円	6.2%	七十七銀行	10.0億円	0.6%
りそな銀行	92.5億円	5.6%	東日本銀行	8.0億円	0.5%
			三重銀行	5.0億円	0.3%

格付の状況(第21期(15/10期)末)

格付機関:	日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付:	A+ (見通し: 安定的)
債券格付・発行登録債予備格付:	A+

注2: 借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、投資法人債83億円を含めた有利子負債の総額は1,741億円になります。

今後の取組みと分配金の水準

今後の取組み

厳選投資と資産入替を継続

- 東京経済圏の中規模オフィスビルへの厳選投資
- 多彩な取得手法の活用により目線に合致した取引の実現を目指す
- 売買マーケットを見据えた資産入替の積極的な推進

外部成長

賃料収入増加の加速

- 新規賃料単価の上昇とフリーレント(賃料免除)期間短縮による実質稼働率の上昇を目指す
- 増賃の更なる加速と減賃の回避を目指す
- 効果的、戦略的な資本的支出の実施(リニューアル工事、空調更新工事他)

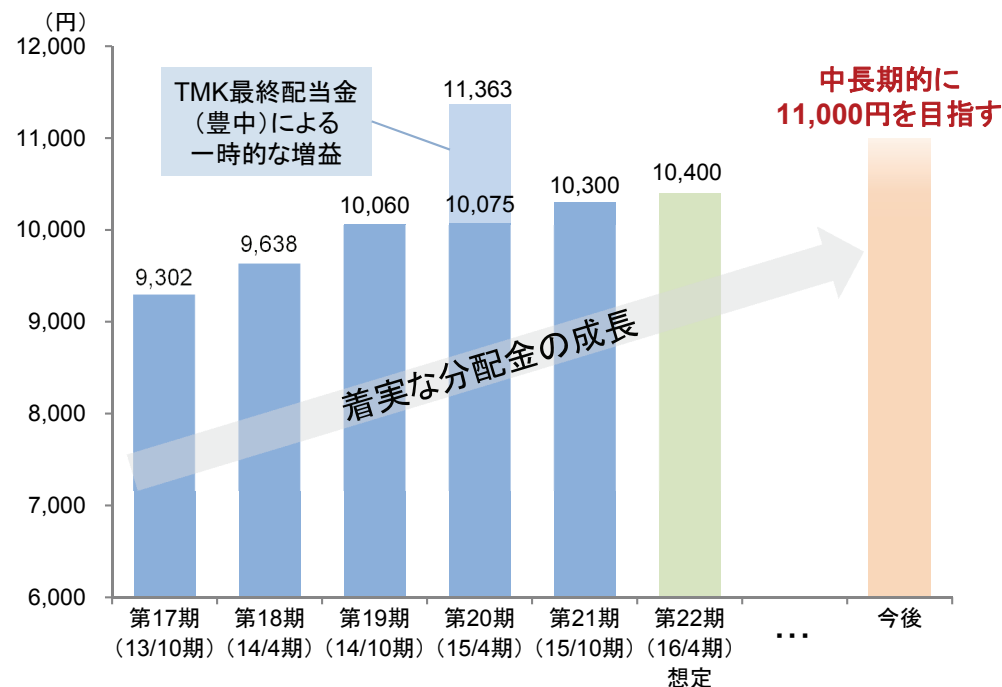
内部成長

継続的な財務基盤の強化

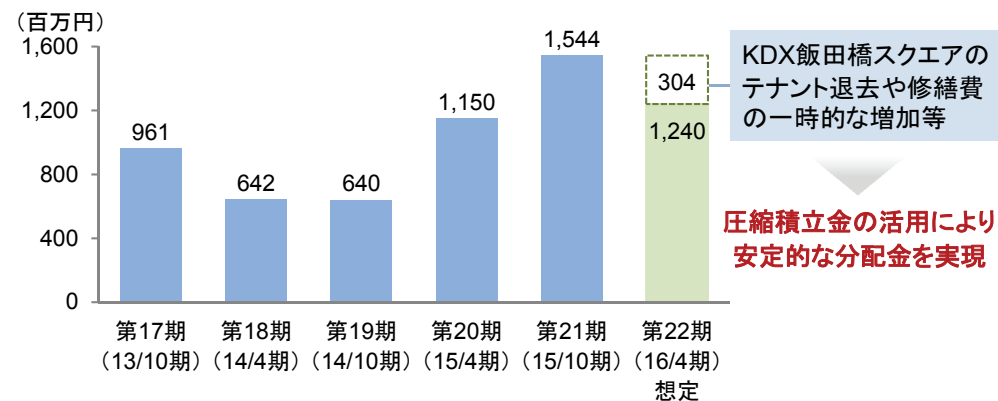
- 第22期に期限が到来する長期借入金183億円の借換を通じ、更なる平均金利の低下と借入残存年数の長期化を図る
- 有利子負債比率(LTV)は保守的な水準を維持しながら、取得機会に機動的に対応

財務戦略

分配金実績と今後の分配金水準



圧縮積立金残高の推移(注)



注: 圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金積立額を加算した金額で算出しています。

Appendices

補足資料

保有資産一覧①(第21期(15/10期)末時点)

保有資産(オフィスビル92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21期末 稼働率(%) (注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第21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	A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7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			A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A057	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	94.8			A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989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			A063	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	88.5
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	95.6			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	65.4
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	51.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	83.3			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	76.1			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	93.5			A075	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	87.3			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2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			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	99.1
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	84.3			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6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
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	96.7			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
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	72.7			A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	90.2
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	96.4			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	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
		A039	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	87.5
		A040	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	90.5			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	0.0
		A045	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4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
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0			A095	KDX豊洲グランドスクエア(注4)	東京都江東区	8,666	2008年4月	80.8
		A047	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	96.3			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10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	A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0				
A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	100.0	A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	98.2				
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9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				
A052	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10月	100.0	A103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	83.0				

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2015年10月31日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2015年10月31日現在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: 取得価格は準共有持分25%の相当分です。

保有資産一覧②(第21期(15/10期)末時点)

保有資産(オフィスビル92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21期末 稼働率(%) (注3)
東京 経済圏		A105	ピュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	2011年7月	100.0
		A107	35山京ビル	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	88.9
		A109	浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0
オフィスビル	地方 経済圏	A012	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	95.9
		A042	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	88.7
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8
		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	82.3
		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	97.3
		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	94.6
		A110	新大阪センタービル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	96.6
		オフィスビル(92物件)合計					357,958

保有資産(都市型商業施設3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21期末 稼働率(%) (注3)
商業施設	東京 経済圏	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	95.2
		C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
		C004	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均10.4年	98.1

保有資産(住宅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21期末 稼働率(%) (注3)
住宅	東京 経済圏	B019	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0
住宅(1物件)合計					5,353	平均11.8年	100.0

保有資産(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21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 388,371 平均22.5年 94.9

・オフィスビル92物件のエンドテナント数は1,146件です(名寄せ後で1,090件)。

保有資産(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	

賃貸純収益利回りの推移(用途毎・年換算)(注4)(注5)

(単位:%)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)
オフィスビル	4.2	4.4	4.4	4.5	4.5
都市型商業施設	4.3	4.2	3.6	4.1	3.9
住宅	4.5	4.5	4.6	4.6	4.0
その他	-	4.4	4.3	4.3	4.3
合計	4.2	4.4	4.4	4.5	4.5

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2015年10月31日を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下切捨て)を記載しています。

注3: 稼働率は2015年10月31日現在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。

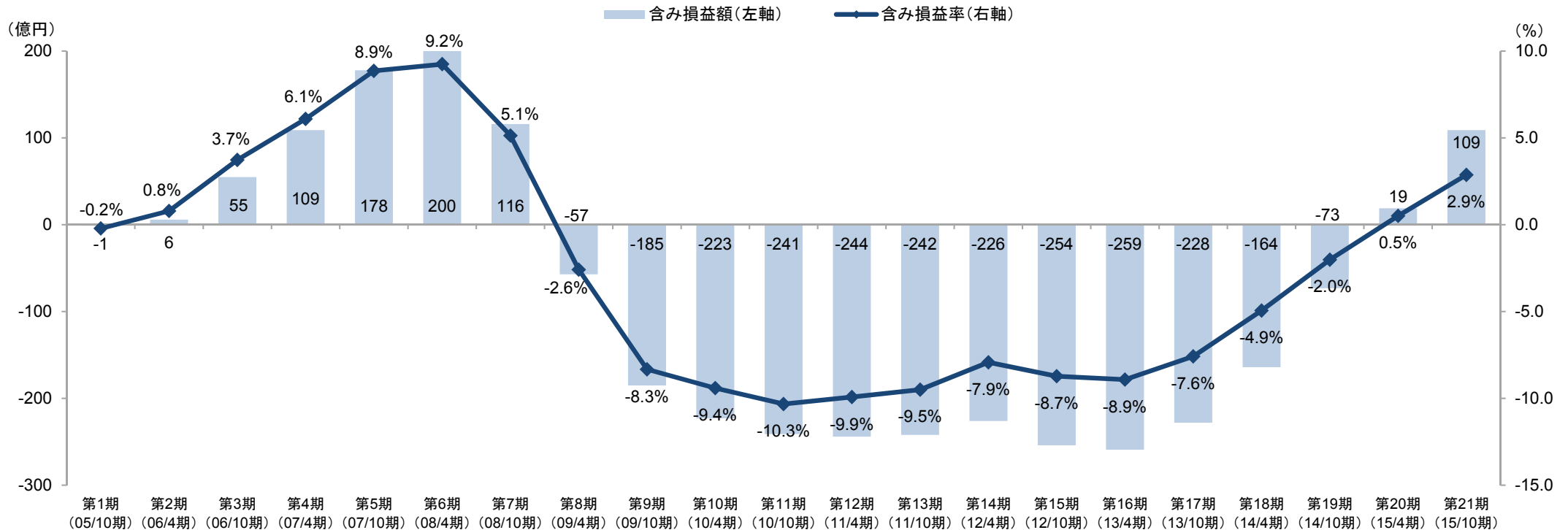
注4: 純収益利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

注5: 各比率は小数点第2位を四捨五入しています。

保有資産の含み損益額の推移

- 第21期(15/10期)末の含み益は第20期(15/4期)末対比で90億円増加しています

保有資産の含み損益額と含み損益率の推移(注1)



期末鑑定評価における平均鑑定利回り(注2)の推移

期	第1期 (05/10期)	第2期 (06/4期)	第3期 (06/10期)	第4期 (07/4期)	第5期 (07/10期)	第6期 (08/4期)	第7期 (08/10期)	第8期 (09/4期)	第9期 (09/10期)	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)
平均鑑定利回り	5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.9%	5.1%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%

注1: 保有資産の含み損益額は各期末時点で保有する資産の期末時点における鑑定評価額と帳簿価格の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価格で除して算出しています。なお、小数点第2位以下を四捨五入しています。

注2: 各期末時点で保有する資産の鑑定利回りの鑑定評価額に基づく加重平均値です。なお、小数点第2位以下を四捨五入しています。

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3.1%。上位10テナント合計の賃貸面積割合は10.3%
- ・ 上位4位以下の各テナントは1.0%を下回る水準まで分散が進んでいます

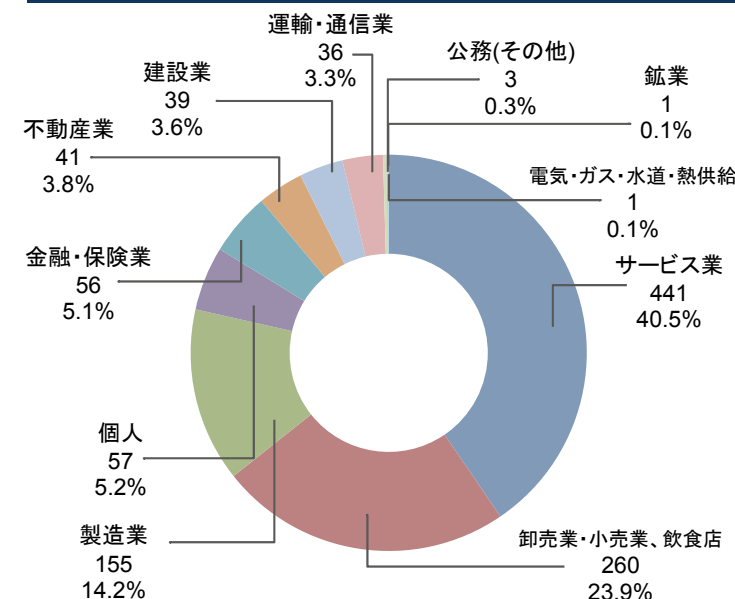
オフィス上位エンドテナントリスト(第21期(15/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 ケネディクス株式会社	4,066.9	3.1(注2)	KDX日本橋兜町ビル・KDX武蔵小杉ビル
2 A社 (サービス業)	1,550.3	1.2	KDX川崎駅前本町ビル (平成27年12月31日解約済。後継テナントと契約締結済)
3 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
4 株式会社三菱東京UFJ銀行	1,188.1	0.9	原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
5 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.8	小石川TGビル
6 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	985.2	0.8	KDX東梅田ビル
7 B社 (卸売業・小売業、飲食店)	912.2	0.7	原宿FFビル
8 株式会社スペースデザイン	798.7	0.6	KDX新橋ビル・ビュレックス虎ノ門
9 C社 (金融業)	781.8	0.6	KDX晴海ビル
10 D社 (製造業)	747.5	0.6	KDX小林道修町ビル
合計	13,357.7	10.3	

地域別オフィスビル平均賃料(第21期(15/10期)末) (注3)

	物件数	平均賃料 (円/坪)
東京経済圏	76	14,800
全国	92	14,100

テナント業種分散状況(テナント数ベース) (注4)



注1: 賃貸面積割合は、第21期(15/10期)末時点の保有資産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をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

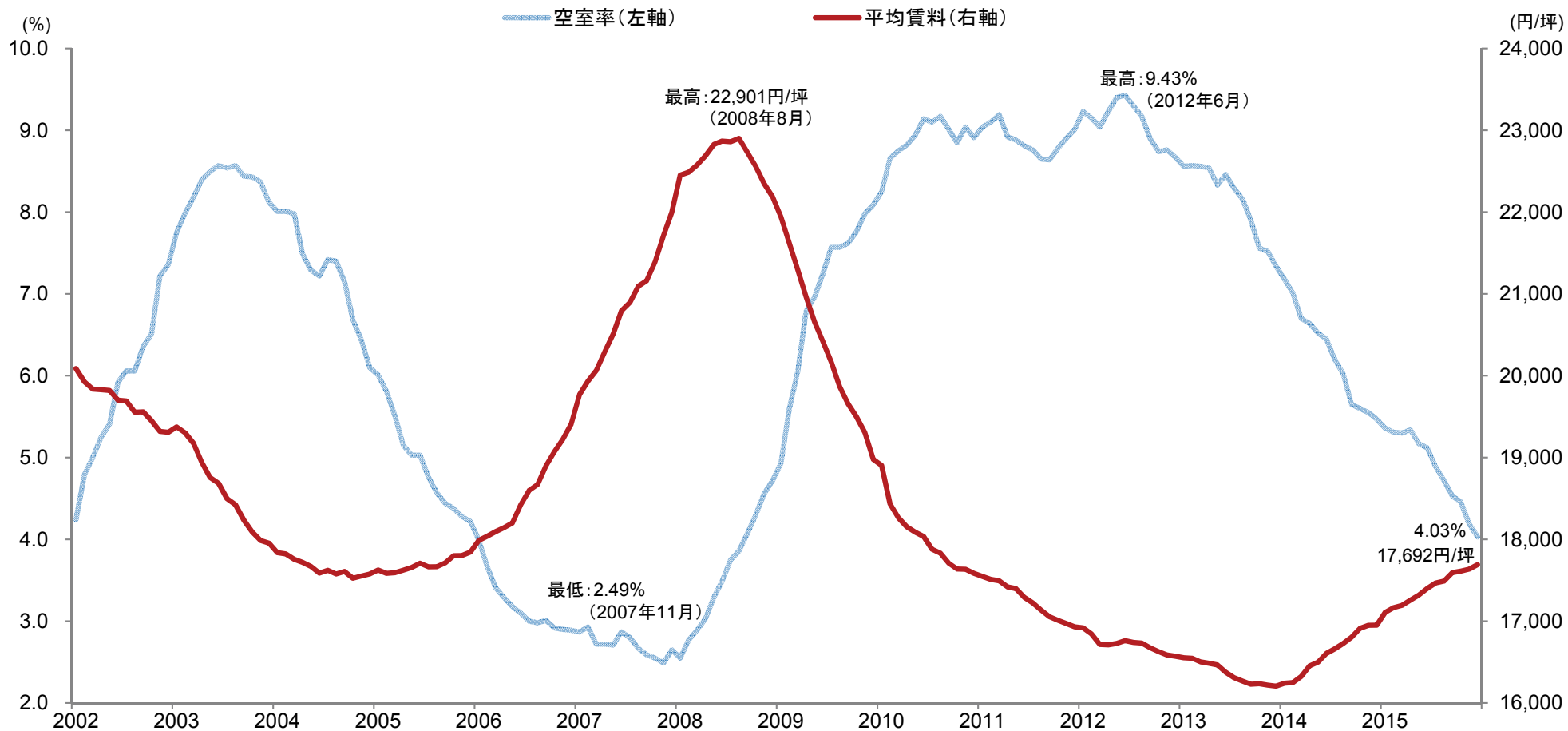
注2: スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人の保有資産全体に対する賃貸面積割合の合計は3.1%(KDX日本橋兜町ビル0.6%、KDX武蔵小杉ビル2.5%)であり、ケネディクス株式会社は賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントです。KDX武蔵小杉ビルについては、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っていましたが、平成27年12月31日で定期借家契約が満了しています。定期借家契約の満了に伴い、ケネディクス株式会社が転貸していたテナントとの賃貸借契約における賃貸人たる地位は、本投資法人が承継しています。

注3: 平均賃料は地域毎の加重平均賃料を百円未満を切り捨てています。

注4: テナント分散状況は、第21期(15/10期)末時点のテナント件数(名寄せ済)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ済)に占める割合を件数割合で算出しています。

オフィスビル市場について

東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移(2002年1月から2015年12月まで)(注)



注:東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。
出所:三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(2002年1月から2015年12月)

上場来の投資口価格及び出来高の推移

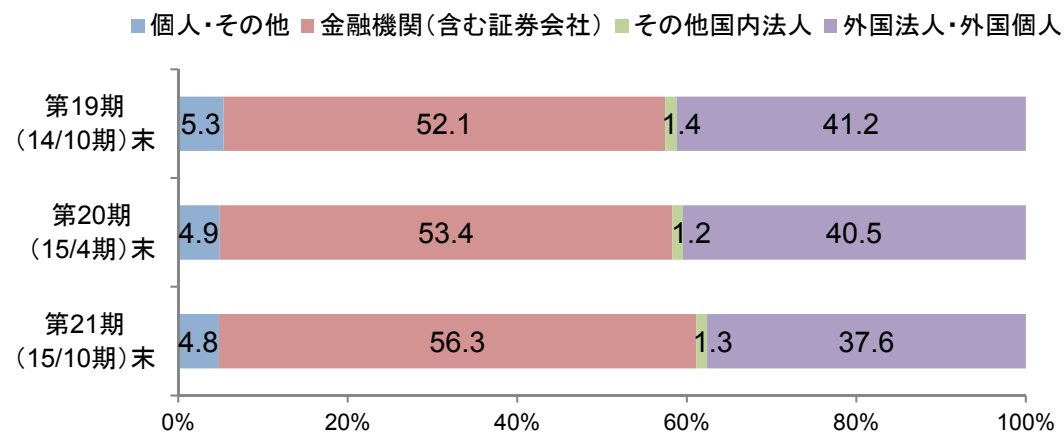
本投資法人の投資口価格終値・出来高推移(上場日から2016年1月15日まで)(注)



注: 出来高10,000口超(2008/10/20:19,728口)については表示していません。

投資主の状況(第21期(15/10期)末時点)

投資主構成(投資口数割合)



投資主構成(投資主数)

(単位:名)	第19期(14/10期末)	第20期(15/4期末)	第21期(15/10期末)
個人・その他	6,638	6,804	6,550
金融機関(含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	9	11
	地方銀行	15	18
	信用金庫・その他	24	34
	生損保・証券会社	23	22
	合計	71	85
その他国内法人	123	132	124
外国法人・外国個人	226	256	256
合計	7,058	7,277	7,014

上位10投資主一覧

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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	68,677	16.96%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	59,796	14.76%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,889	10.09%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,954	4.92%
ノムラバンクグループエスエー	16,712	4.12%
ザバンクオブニューヨークメロンエスエーエヌバイ10	12,162	3.00%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505223	8,669	2.14%
ゴールドマンサックスインターナショナル	7,010	1.73%
ジェーピーモルガンチェースバンク385174	6,664	1.64%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,642	1.39%
合計	246,175	60.80%

ケネディクス株式会社の概要

- 受託資産残高合計1兆6,389億円、J-REITの運用を開始して10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

J-REIT **1兆1,400**億円 (2015年10月末日現在)

私募REIT

私募ファンド

中規模
オフィス等
3,883億円



賃貸住宅
1,481億円



商業施設
1,297億円



物流施設
2,126億円



オフィス及び
賃貸住宅
2,332億円



ヘルスケア
関連施設
279億円



各種アセット
5,386億円(注1)
(2015年9月末日現在)

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・レジデンシャル投資法人

ケネディクス・
レジデンシャル
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



日本ロジスティクス
ファンド投資法人
2005年5月上場

プレミア投資法人

プレミア
投資法人
2002年9月上場



ジャパン・
シニアリビング
投資法人
2015年7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

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

三井物産
ロジスティクス・
パートナーズ
株式会社

ケネディクス
株式会社
20%出資

プレミア・リート・
アドバイザーズ
株式会社

ケネディクス
株式会社
30%出資

ジャパン・
シニアリビング・
パートナーズ
株式会社

ケネディクス
株式会社
60%出資

ケネディクス
不動産投資顧問
株式会社

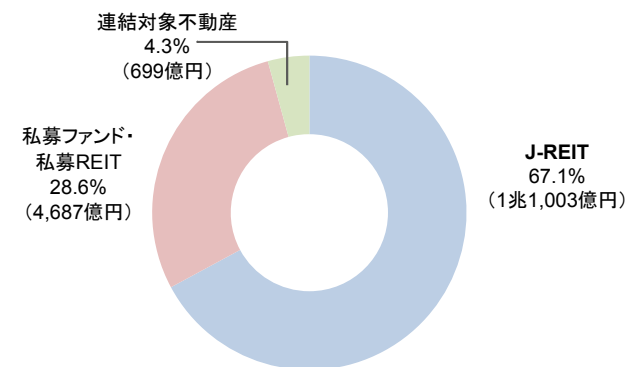
ケネディクス
株式会社
100%出資

ケネディクス
株式会社(助言)

ケネディクス
不動産投資顧問
株式会社(一任)

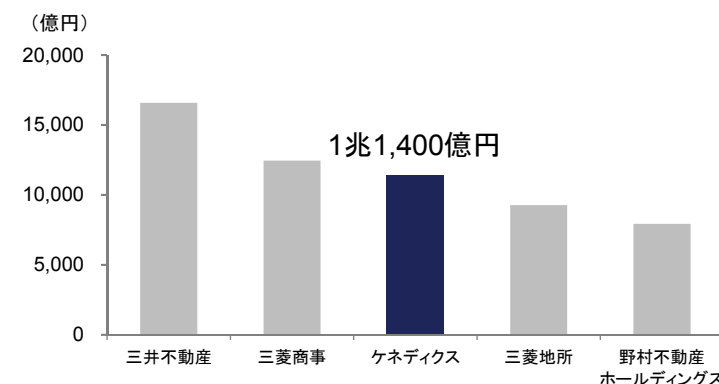
ケネディクス・グループの受託資産残高

合計 **1兆6,389**億円 (2015年9月末日現在)



出所: ケネディクス株式会社

J-REITの主要スポンサー(注2)別預かり資産規模(注3)



出所: 2015年10月末日現在の各J-REITの開示資料を基に
本資産運用会社が作成

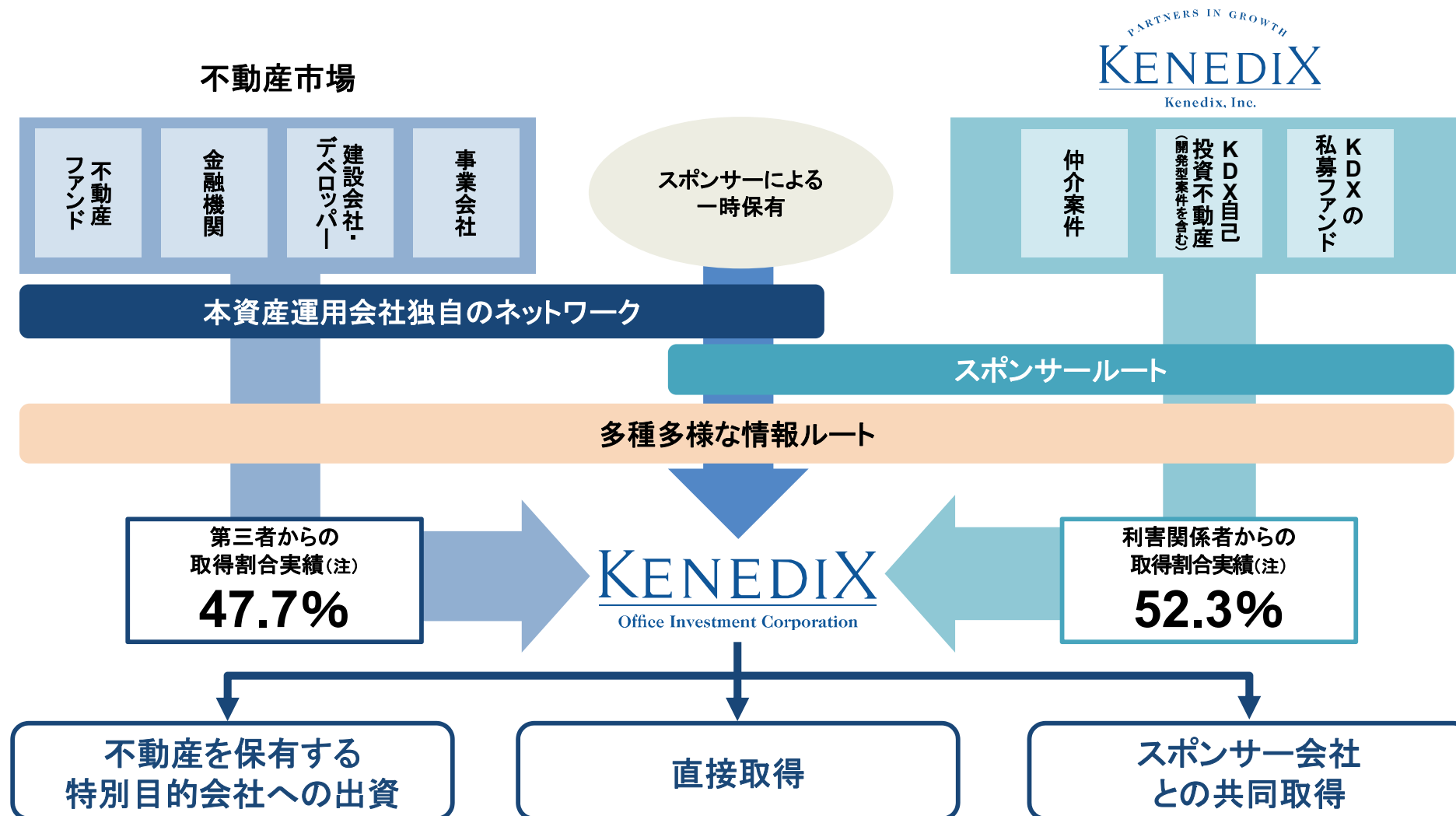
注1: ケネディクス・グループの連結対象不動産699億円を含みます。

注2: 「主要スポンサー」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

注3: 各主要スポンサーの預かり資産規模は、2015年10月末日現在における各J-REITの資産規模(取得価格ベース)を合計しています。

資産の取得機会の確保と投資手法について

- 多種多様な情報ルートを活かした豊富な取得実績
- 多彩な取得手法を駆使して資産の取得機会を確実に捕捉しています



注: 第21期(15/10期)末において本投資法人が保有する資産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。

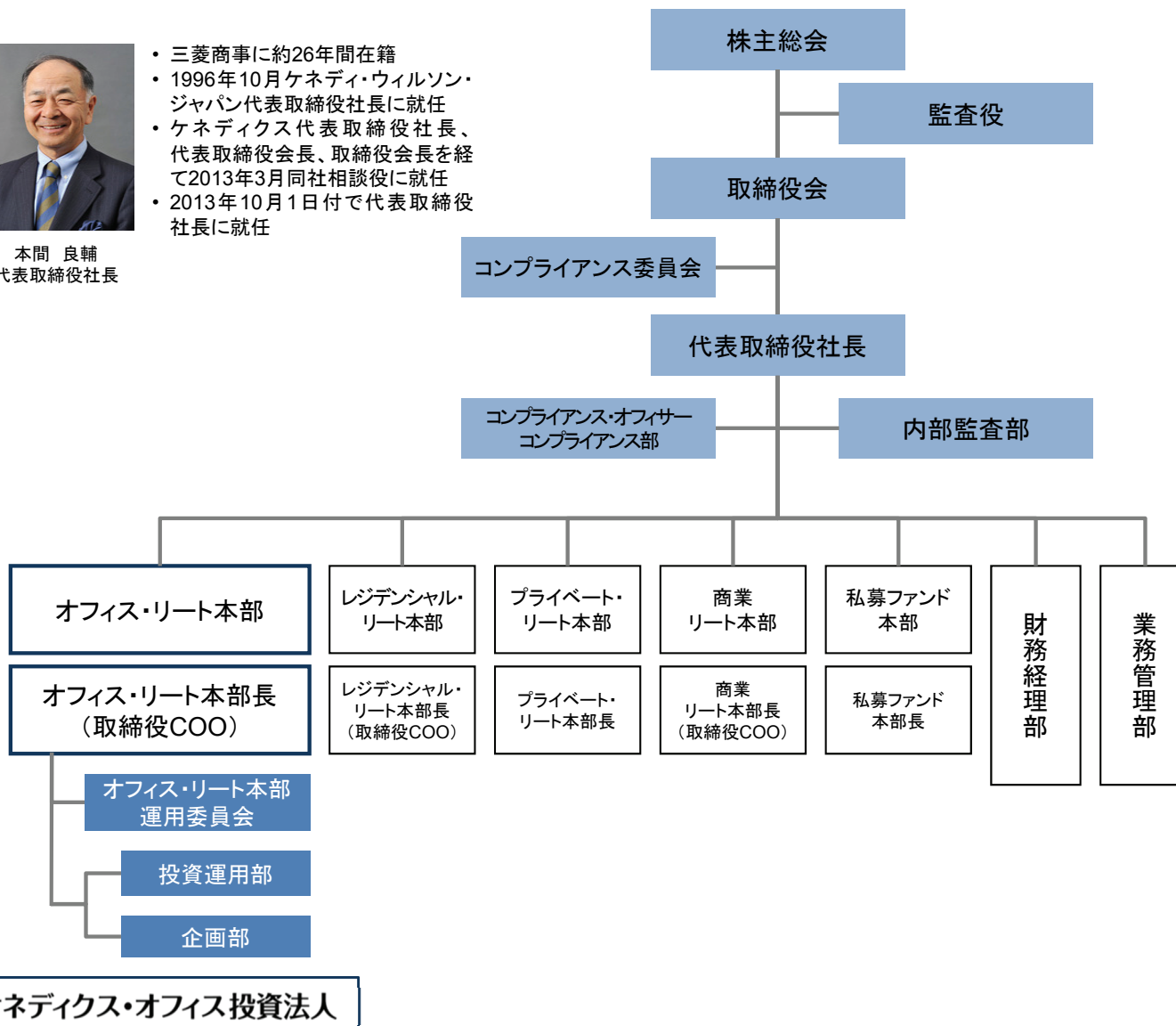
ケネディクス不動産投資顧問株式会社の組織図

運用組織図



本間 良輔
代表取締役社長

- 三菱商事に約26年間在籍
- 1996年10月ケネディ・ウィルソン・ジャパン代表取締役社長に就任
- ケネディクス代表取締役社長、代表取締役会長、取締役会長を経て2013年3月同社相談役に就任
- 2013年10月1日付で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



内田 直克
取締役COO兼
オフィス・リート本部長

- 三菱UFJ信託銀行に約17年間在籍（不動産部、不動産オリジネーション部他）
- ジョイント・アセットマネジメント代表取締役等を経てケネディクス・オフィス・パートナーズに入社、財務企画部に約2年間在籍
- 同社代表取締役社長を経てケネディクス・オフィス投資法人執行役員（現在に至る）
- 2013年10月1日付で取締役最高業務執行者（COO）兼オフィス・リート本部長に就任



佐藤 啓介
オフィス・リート本部
投資運用部長

- 東急不動産に約9年間在籍（都市事業本部）
- JPモルガン証券、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン等を経てケネディクス入社
- 不動産鑑定士
- ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長を経て2012年8月同社投資運用部長に就任
- 2013年10月1日付でオフィス・リート本部投資運用部長に就任



寺本 光
オフィス・リート本部
企画部長

- さくら銀行に約6年間在籍した後、さくら証券、大和証券SMBC及びゴールドマン・サックス証券にて約10年間投資銀行業務を経験
- その後ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンを経てケネディクス入社
- 2012年8月ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長に就任
- 2013年10月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任

財務経理部



市川 徹志
財務経理部長

- 現三井住友信託銀行に約15年間在籍（不動産ファイナンス等に従事）
- その後タッチストーン・キャピタル証券にて不動産投資銀行業務及びAM担当取締役を経てケネディクス入社
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ財務部長を経て、2013年10月1日付で財務経理部長に就任

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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