

ケネディクス・オフィス投資法人

第26期(2018年4月期)決算説明会資料

2018年6月18日

(証券コード8972)

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人



ケネディクス不動産投資顧問株式会社

目次

Section 1	エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	P. 2
Section 2	第26期(18/4期)決算及び 第27期(18/10期)・第28期(19/4期)収益予想の概要	P. 6
Section 3	ポートフォリオの概要	P. 9
Section 4	外部成長	P. 12
Section 5	内部成長	P. 17
Section 6	財務戦略	P. 25
Appendix 1	取得・売却(予定)物件データ及び資産入替実績	P. 28
Appendix 2	補足資料・データ集	P. 34
Appendix 3	本投資法人の特徴について	P. 47

Section 1

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

主要実績と今後の取組み

主要実績

外部成長 厳選投資と資産入替によるポートフォリオの質向上を継続

第26期(18/4期)以降の一連の取組み

- ケネディクス・グループ協働による資産入替
 - エリア内で競争力の高い中規模オフィスビル等へ厳選投資
 - 地域分散と立地改善を実現し売却益を確保
- 相互売買を通じた資産入替
 - 約3年半ぶりの公募増資による都心・築浅物件の取得
 - 都市型商業施設及び小規模・築古オフィスビルを売却

第27期(18/10期)以降の相互売買による資産入替の効果

不動産等売却益の確保	償却後NOIの増加	平均築年数の低下
1,090百万円	+258百万円	12.2年

内部成長 ノンコアアセット(住宅)の売却

- 収益性が低い住宅を売却し売却益を確保

内部成長 実質稼働率と賃料単価の上昇による収入増加が継続

- 退去率の低下とフリーレントの順次解消により稼働率と実質稼働率との差は1.1%まで縮小
- 賃料増額の流れは地方経済圏まで浸透し、每期着実に増賃実績を積上げ

実質稼働率の上昇	増額改定実績(件数割合)の増加	賃料改定による増加額
第26期末(保有オフィスビル) 98.0% (前期比+1.5%) ※稼働率(契約面積ベース)99.1%	第25期 16.9% → 第26期 24.7%	第26期月額合計(増額分) +6.8百万円

財務戦略 安定的な財務体質の堅持と金利コスト削減の継続

- 金利コストの削減を継続、併せて長期化も実現
- 2018年5月の公募増資によりLTVを引下げ、財務基盤の安定性向上と物件取得余力の創出を図る

LTV(有利子負債比率)	有利子負債平均金利	有利子負債平均残存年数
第26期(18/4期)末 43.9% → 公募増資後想定 42.3%	第26期末 1.07% (前期比-0.03%)	第26期末 5.2年 (前期比+0.2年)

今後の取組み

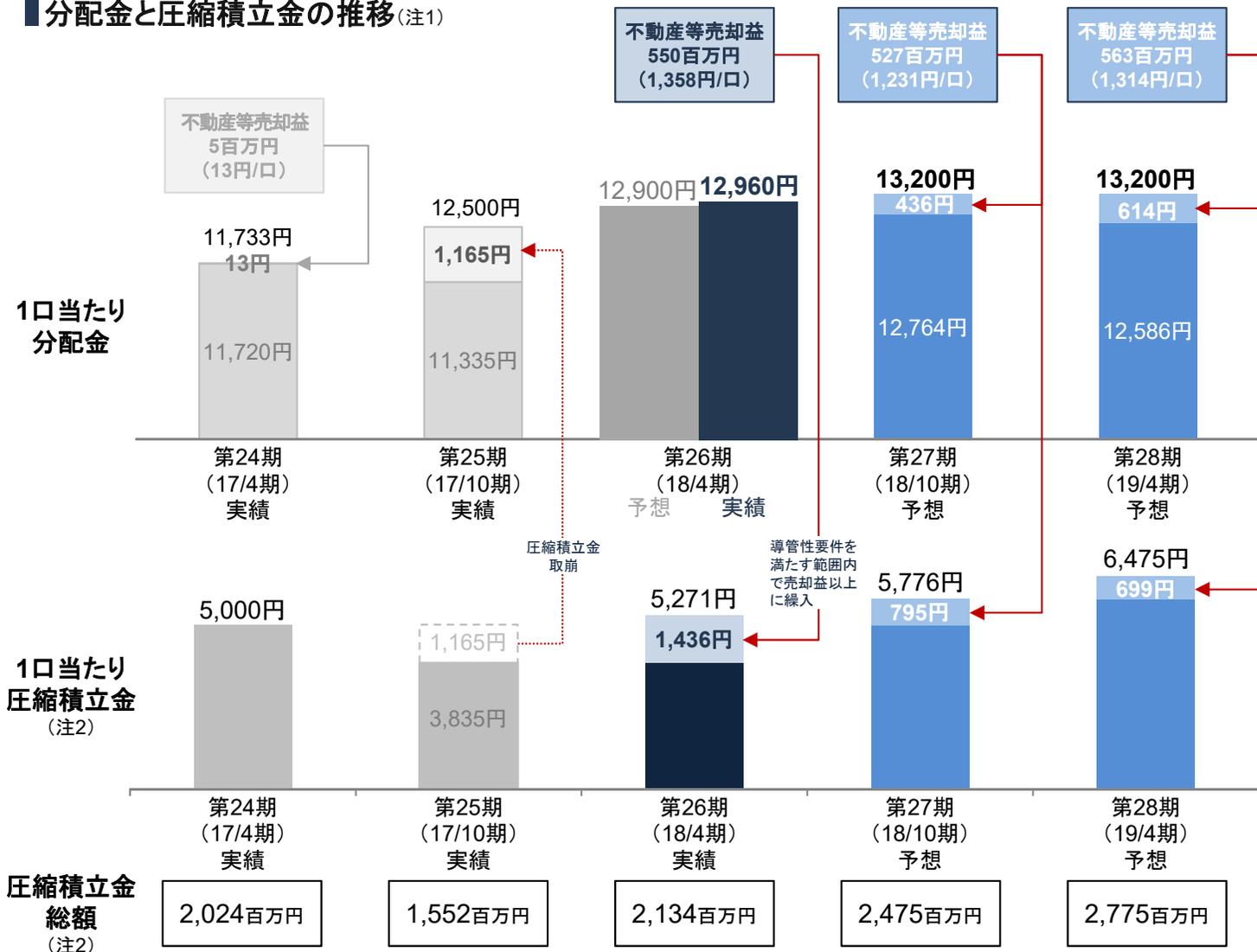
- 投資主価値の更なる向上を目指す



分配金と圧縮積立金の推移

第26期(18/4期)は年率約10%増の分配金を実現し、圧縮積立金を2,134百万円まで積上げる
翌期以降も売却益の活用により、予想分配金の実現と圧縮積立金の更なる積上げを見込む

分配金と圧縮積立金の推移(注1)



第27期・第28期予想(2018年5月14日開示)における不動産等売却益の活用方針

- 各期予想分配金の実現に優先的に活用
- 残余がある場合、圧縮積立金への繰入を行うが、繰入額は各期予想金額を上限とする

圧縮積立金の活用方針

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

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

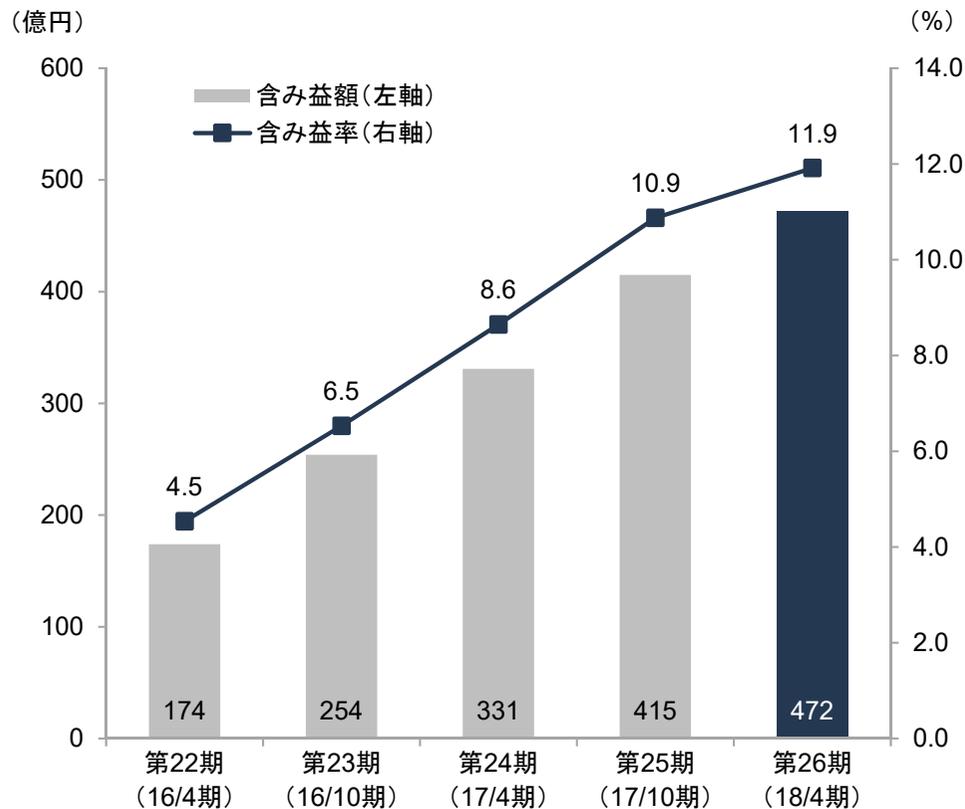
注2: 圧縮積立金総額は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算した金額で算出しています。

ポートフォリオの含み益と1口当たりNAVの推移

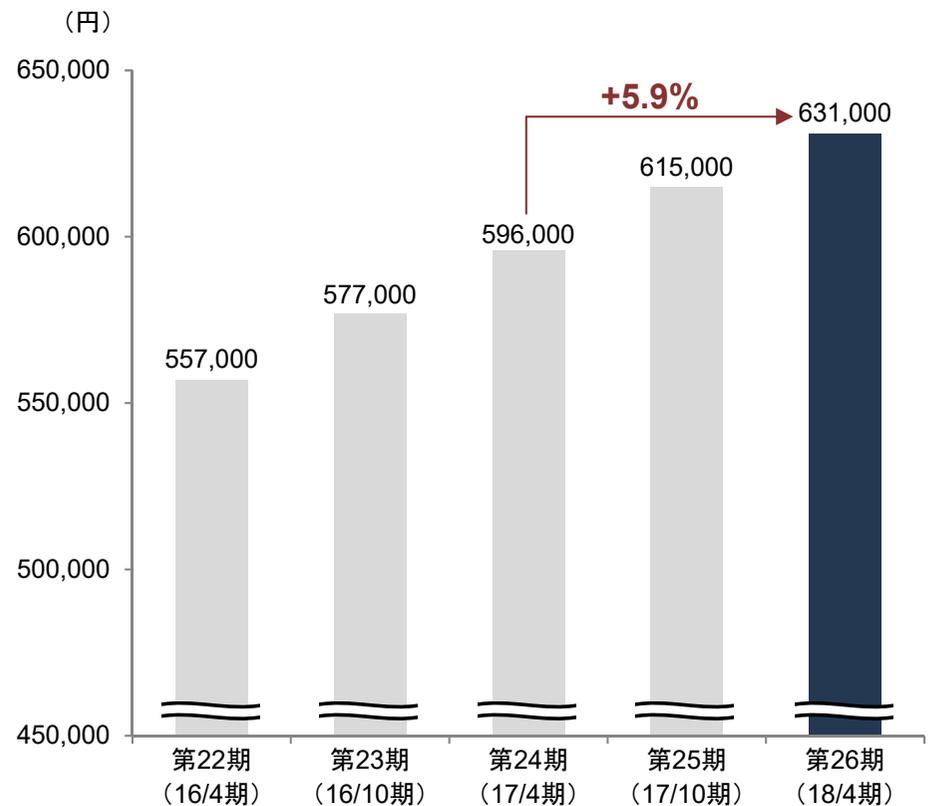
鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は472億円まで拡大
1口当たりNAVは過去1年間で5.9%の成長

ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移(注1)

・第26期(18/4期)末含み益額・含み益率は共に上場来最高水準



1口当たり純資産価格(NAV)の推移(注2)



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

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

Section 2

第26期(18/4期)決算及び

第27期(18/10期)・第28期(19/4期)収益予想の概要

第26期(18/4期)決算の概要

賃貸NOIの増加及び不動産売却益の計上を主要因に当期純利益は前期比1,239百万円増加

第26期(18/4期)実績

(単位:百万円)

	第25期 (17/10期) 実績	第26期 (18/4期) 予想 <small>(2017年 12月14日開示)</small>	第26期 (18/4期) 実績	第26期実績 第25期実績	第26期実績 第26期予想
	A	B	C	比較 増減金額 C-A	比較 増減金額 C-B
営業収益	13,901	14,792	14,823	① +921	+31
営業費用	8,244	7,933	7,974	② -269	+41
営業利益	5,657	6,858	6,848	③ +1,190	-10
経常利益	4,590	5,804	5,829	+1,239	+24
当期純利益	4,588	5,803	5,828	+1,239	+25
1口当たり分配金(円)	12,500	12,900	12,960	+460	+60
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-471	+580	+581	-	+1
不動産等売却損益	-568	551	550	+1,118	-0
賃貸NOI	9,413	9,577	9,539	③ +125	① -37
支払利息等	1,022	995	983	④ -38	-11

第25期(17/10期)実績との比較(詳細はP.35に記載)

① 不動産等売却益の計上	+550百万円
② 不動産等売却損の剥落	-568百万円
③ 賃貸NOIの増加	+125百万円
既存物件の増収	+333百万円
第25期以降の資産入替による増収	+172百万円
修繕費の増加	-315百万円
水道光熱費収支	-47百万円
④ 支払利息等の削減	-38百万円

第26期(18/4期)予想との比較(詳細はP.35に記載)

① 賃貸NOIの減少	-37百万円
水道光熱費収支	+73百万円
修繕費の増加	-126百万円

第27期(18/10期)・第28期(19/4期)収益予想

第27期(18/10期)も賃貸NOIの増加を想定し、当期純利益は前期比168百万円増加する見込み

第27期(18/10期)・第28期(19/4)予想

(単位:百万円)

	第26期 (18/4期) 実績	第27期 (18/10期) 予想	第28期 (19/4期) 予想	第27期予想 第26期実績 比較 増減金額	第28期予想 第27期予想 比較 増減金額
	A	B	C	B-A	C-B
営業収益	14,823	15,334	15,086	① +511	① -248
営業費用	7,974	8,279	8,069	② +304	② -209
営業利益	6,848	7,054	7,016	③ +206	-38
経常利益	5,829	5,998	5,957	+168	-40
当期純利益	5,828	5,997	5,956	+168	-40
1口当たり分配金(円)	12,960	13,200	13,200	+240	-
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	+581	+340	+299	-	-
不動産等売却損益	550	527	563	-22	+35
賃貸NOI	9,539	10,002	9,943	③ +463	-59
支払利息等	983	1,012	1,021	+28	+9

第26期(18/4期)実績と第27期(18/10期)予想との比較(詳細はP.36に記載)

① 賃料収入等の増加	+557百万円
賃料収入の増加	+388百万円
水道光熱費収入の増加	+169百万円
② 水道光熱費等の増加	+316百万円
水道光熱費の増加	+234百万円
公租公課の増加	+82百万円
③ 賃貸NOIの増加	+463百万円
既存物件の増収	+40百万円
第26期以降の資産入替による増収	+348百万円
修繕費の減少	+302百万円
公租公課の増加	-82百万円
減価償却費の増加	-77百万円
水道光熱費収支	-65百万円

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

① 水道光熱費収入等の減少	-253百万円
水道光熱費収入の減少	-181百万円
保守的な想定による減収	-72百万円
② 水道光熱費等の減少	-187百万円
水道光熱費の減少	-117百万円
修繕費の減少	-70百万円

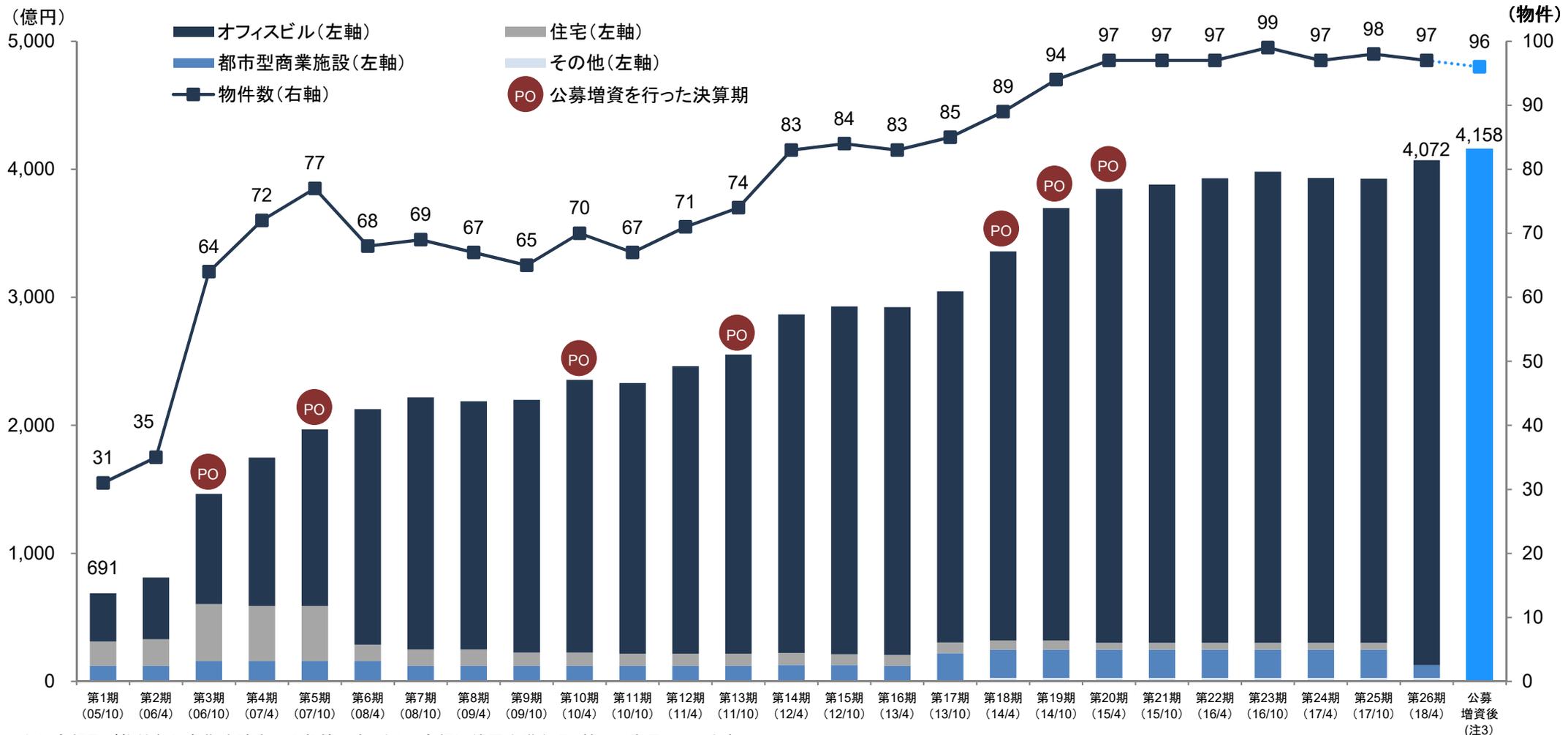
Section 3

ポートフォリオの概要

資産規模及び保有物件数の推移

厳選投資と資産入替を継続し、公募増資後の資産規模は4,158億円を見込む
不動産売買市場の動向を見据えながら、継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1)(注2)



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

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

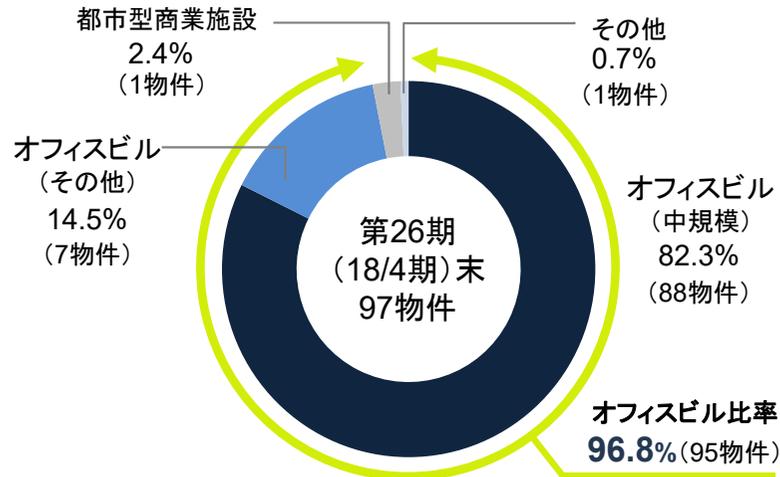
注2:2017年12月1日付本資産運用会社のオフィス・リート本部運用ガイドラインの変更により、第26期(18/4期)から保有資産の用途区分を変更しています。以下、本資料において同様です。

注3:第26期(18/4期)末時点の取得価格総額に、取得予定物件のCROSS PLACE 浜松町の取得予定価格を加算し、売却予定物件のKDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂の取得価格を減算して算出しています。

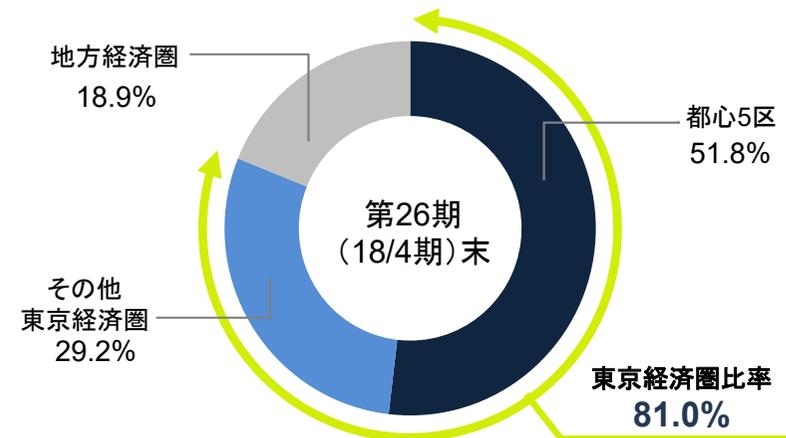
ポートフォリオの分散状況

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

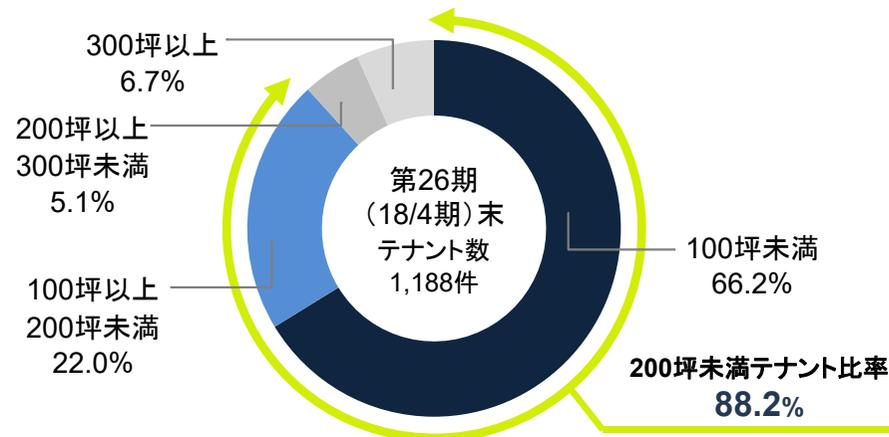
用途別投資割合 (注1)



地域別投資割合 (注2)



賃貸面積別分散状況 (注3)



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

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

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

Section 4

外部成長

Section 4で使用している用語の定義等は、別途注記が記載されている場合を除き、下記のとおりです。なお、各利回りについては小数点第2位を四捨五入しています。

- 想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 鑑定NOI利回り: 取得時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得(予定)価格で除しています。
- 償却後NOI利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。
- 含み損益の改善額は、取得物件の含み益合計に売却物件の含み損合計を加えて算出しています。

2018年5月公募増資の概要

公募増資の概要

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

公募増資の効果(注1)

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



公募増資後(注2)のポートフォリオの特徴



注1:公募増資後LTV及び物件取得余力についてはP.26に定義を記載しています。

注2:「公募増資後」とは、2018年5月の公募増資(その後の第三者割当を含む)の払込が完了し、第27期(18/10期)以降に予定している相互売買による物件取得及び売却が完了した時点をいいます。

注3:公募増資後のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、第26期(18/4期)末保有物件は第26期(18/4期)実績値を、取得予定物件は取得年度の特異要因を排除した想定収支を取得(予定)価格で除して算出しています。

第27期(18/10期)以降の資産入替(予定)

複数のデベロッパー等との相互売買による取引実績が豊富な本投資法人ならではの資産入替
公募増資により取得資金を確保し、ポートフォリオの質向上に資する本取引を実現

CROSS PLACE 浜松町の概要



取得予定価格	20,700百万円
鑑定評価額 (2018年3月31日時点)	22,400百万円
想定NOI利回り	3.7%
想定償却後NOI利回り	3.0%
鑑定NOI利回り	3.9%
建築時期	2015年2月
稼働率(2018年2月28日時点)	100%

- 「大門」駅徒歩約3分、「御成門」駅徒歩約4分、「浜松町」駅徒歩約7分と、複数路線が利用可能な交通利便性の高い立地
- 72時間分の非常用発電機を備えた免震構造のオフィスビル
- 基準階面積は304坪、多様なテナントニーズに対応した3分割可能なフレキシビリティのあるフロアプラン

相互売買を通じた資産入替

- 国内一般事業会社グループとの相互売買を通じて、都市型商業施設と比較的小規模・築古の物件を売却し、都心の築浅物件を取得

取得予定物件

CROSS PLACE 浜松町
(2018年7月2日取得予定)



売却予定物件

KDX浜松町第2ビル
(2018年7月2日売却予定)



フレーム神南坂
(2018年7月2日及び
11月1日売却予定)



不動産等売却益の
確保(注1)

1,090百万円

償却後NOIの
増加(注2)

+258百万円

平均築年数の低下
(2018年7月2日時点)

12.2年

注1: 不動産等売却益の数値は想定帳簿価額と売却経費等に基づく想定値です。なお、フレーム神南坂については2018年7月2日に準共有持分のうち49%を、同年11月1日に残りの準共有持分51%を売却する予定のため、不動産等売却益は第27期(18/10期)、第28期(19/4期)に各々計上される見込みですが合算して記載しています。

注2: 取得予定物件の想定償却後NOIと、売却予定物件の第25期(17/10期)及び第26期(18/4期)の賃貸事業利益の合計額との差額を記載しています。

第26期(18/4期)における一連の取組み

機動的な資産売却と厳選投資によるポートフォリオの質と収益性の向上を継続
一連の取組により、償却後NOIの増加と含み損益の改善を見込む

取得

スポンサーサポートによる 中規模オフィスビルの取得

- 横浜エリアにおけるポートフォリオ再構築の一環として競争力の高い中規模オフィスビルを取得

JNビル



取得価格	9,500百万円
鑑定評価額 (2018年4月30日時点)	9,860百万円
想定NOI利回り	4.1%
想定償却後 NOI利回り	3.0%
鑑定NOI利回り	4.6%

ケネディクス・グループとの共同取得

- ケネディクス・プライベート投資法人及びケネディクスの私募ファンドとの共同取得

三菱重工横浜ビル
(準共有持分)



取得価格	14,720百万円
鑑定評価額 (2018年4月30日時点)	14,900百万円
想定NOI利回り	4.0%
想定償却後 NOI利回り	3.5%
鑑定NOI利回り	4.4%

取得合計

取得価格合計
242億円

想定償却後
NOI
7.9億円

含み益合計
5.4億円

一連の 取組による効果

償却後NOIの増加
5.2億円

含み損益の改善
+5.6億円

不動産等
売却益の確保

5.5億円

売却

エリア内の資産入替による売却

- 保有オフィスビルの地域分散と立地改善を目的とした資産入替による売却。2物件ともに売却益を確保

KDX
池尻大橋ビル



KDX新横浜
214ビル



売却価格合計	4,830百万円
帳簿価額合計	4,574百万円
鑑定評価額合計 (2017年10月31日時点)	4,130百万円
平均償却後NOI 利回り(実績)	3.4%

ノコアアセットの売却

- 収益性が低いノコアアセット(住宅)を売却し売却益を確保

レジデンスシャルマン月島
(区分所有)



売却価格	4,900百万円
帳簿価額	4,481百万円
鑑定評価額 (2017年10月31日時点)	4,900百万円
償却後NOI 利回り(実績)	2.2%

売却合計

取得価格合計
99億円

償却後NOI
(実績)
2.7億円

含み損合計
0.2億円

Memo

Section 5

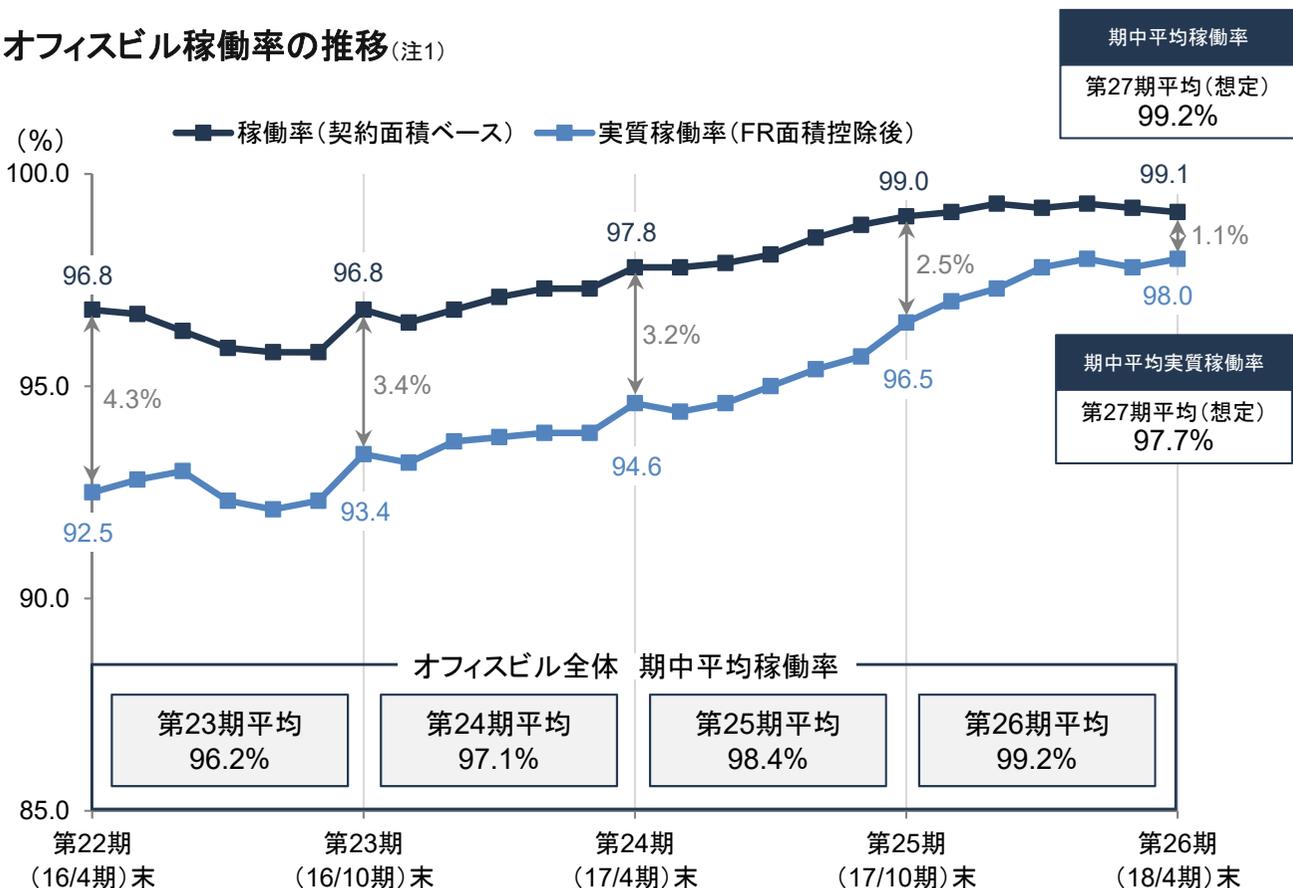
内部成長

オフィスの稼働率と退去率の推移

低水準の退去率とフリーレント期間の順次解消により、実質稼働率は更に上昇

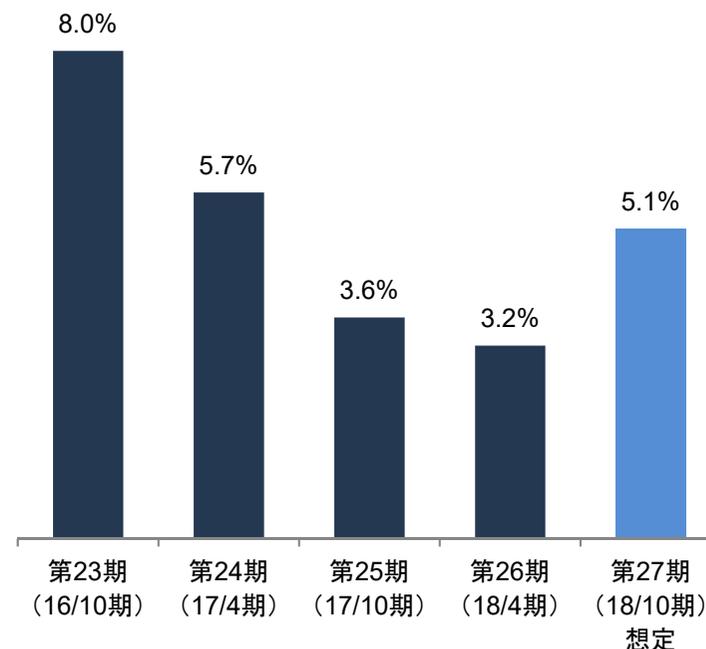
第27期(18/10期)は退去率が上昇する見込み。テナント入替による賃料単価上昇の機会を窺う

オフィスの稼働率の推移(注1)



オフィスの退去率(年換算)の推移(注2)(注3)

・実績・想定共に大口テナント(解約面積1,000坪超)の退去は無し



注1: 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(FR面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均(実質)稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点(実質)稼働率の単純平均です。なお、第27期(18/10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。

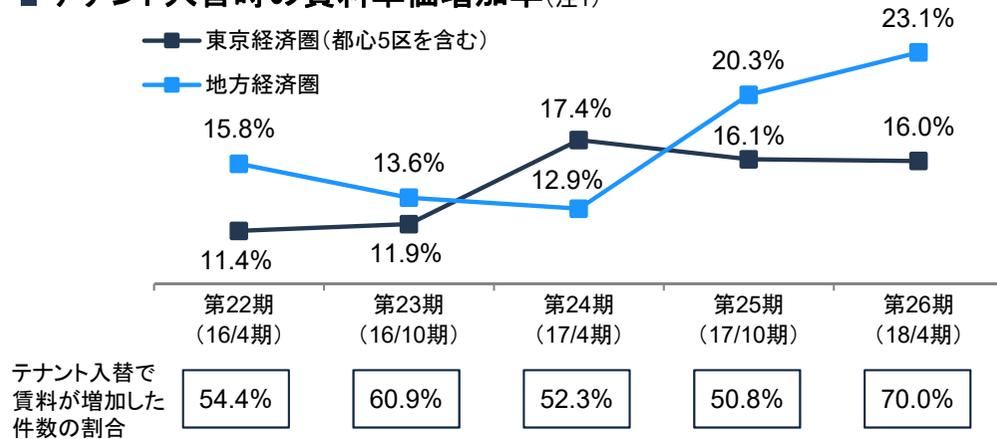
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第27期(18/10期)想定の数値は、2018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。

テナント入替時の賃料動向及び入退去理由の推移(オフィスビル)

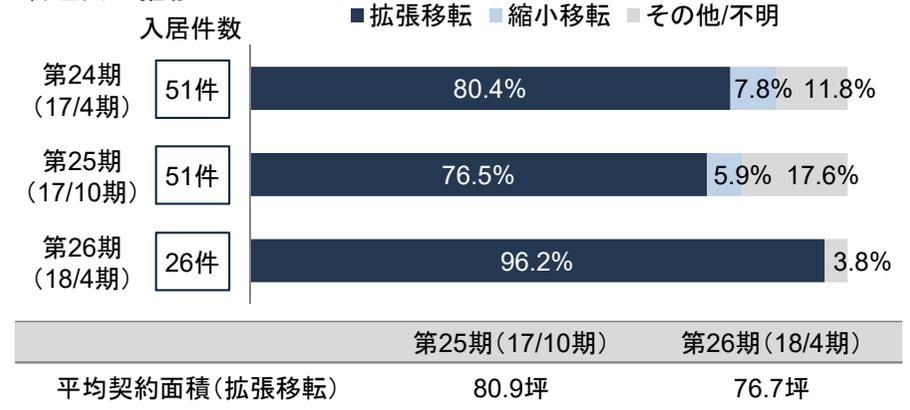
好調な賃貸マーケットを背景に、地方経済圏におけるテナント入替時の賃料単価増加率も上昇
中堅・中小企業による拡張移転ニーズは底堅く推移

テナント入替時の賃料単価増加率(注1)

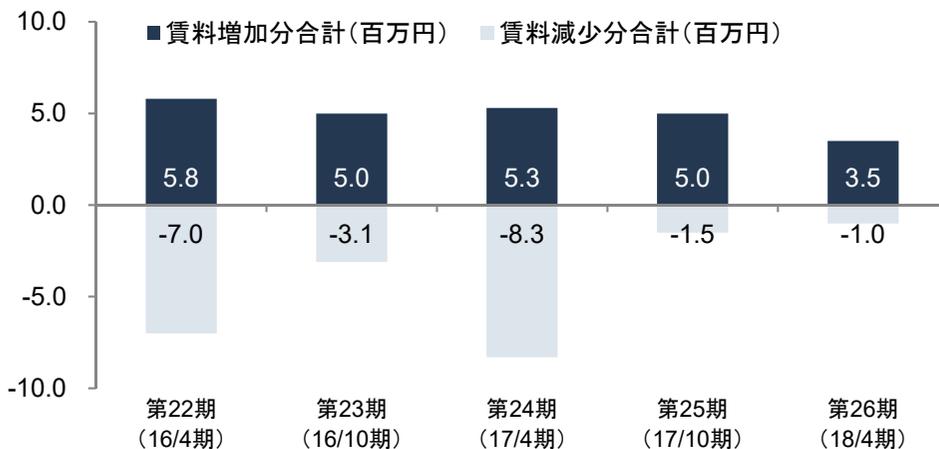


テナント入退去理由の推移(注2)

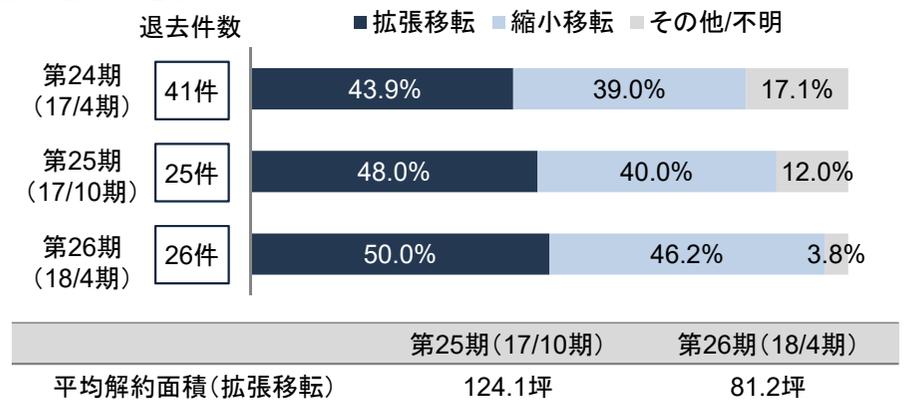
■ 入居理由の推移



テナント入替時の月額賃料の増減状況(注1)



■ 退去理由の推移



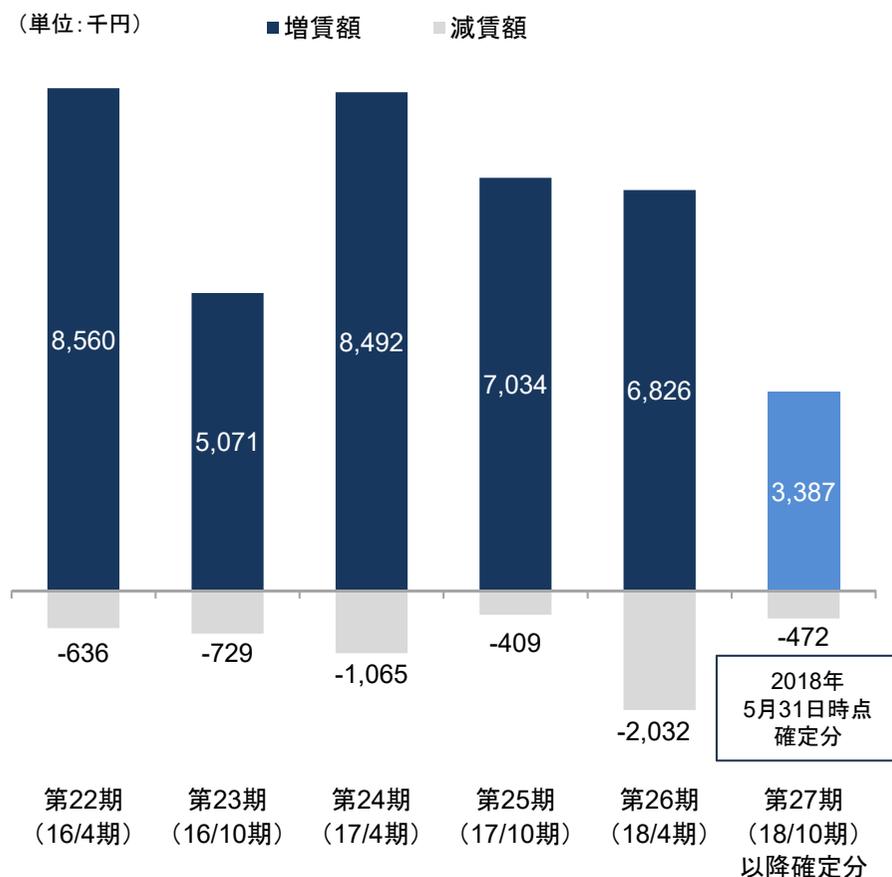
注1:各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少としています。賃料単価増加率については、賃料増加した契約を対象に従前のテナント賃料単価と新規賃料単価とを比較して算出しています。
注2:本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

既存テナントとの賃料改定状況

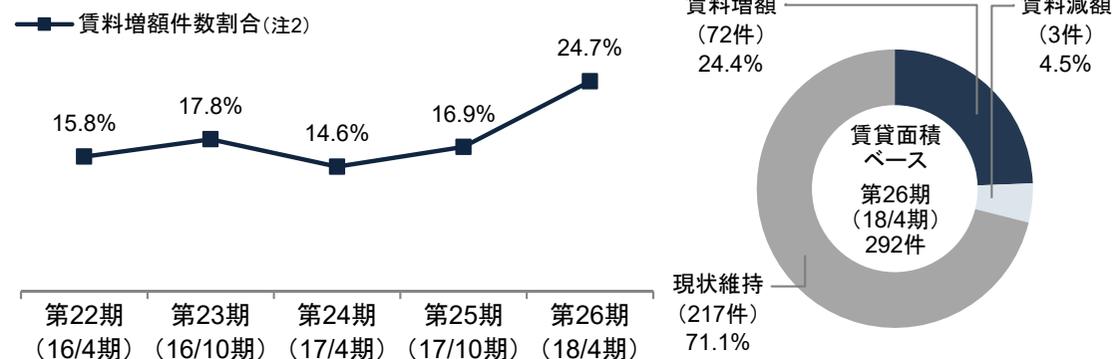
マーケット賃料上昇に対する認識が既存テナントに広がり、増賃件数割合は増加傾向
賃料増額の流れは都心5区以外にも浸透し、每期着実に増賃実績を積上げ

賃料改定による増減額(月額)推移 (注1)

- 積極的な増額交渉により着実に増額実績を積み上げる

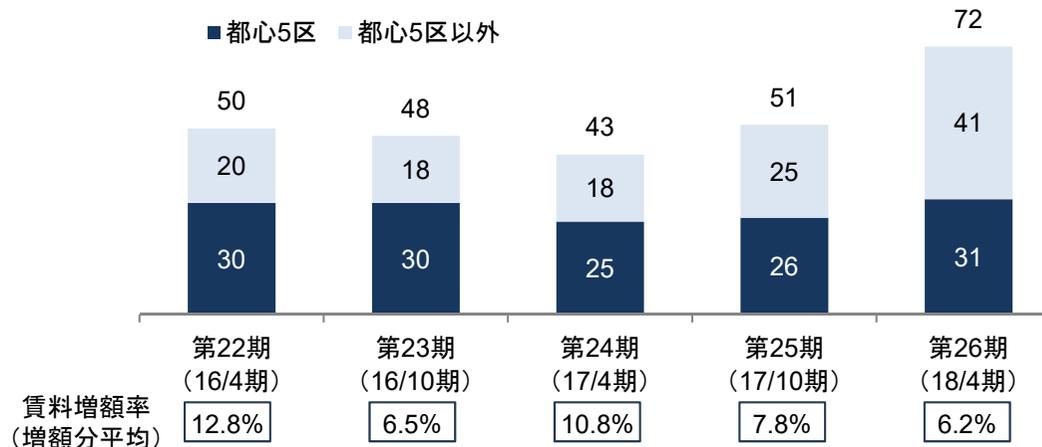


賃料改定の実績(件数・賃貸面積割合)



賃料増額件数及び増額率の推移 (注3)

- 都心5区以外での件数増加が顕著



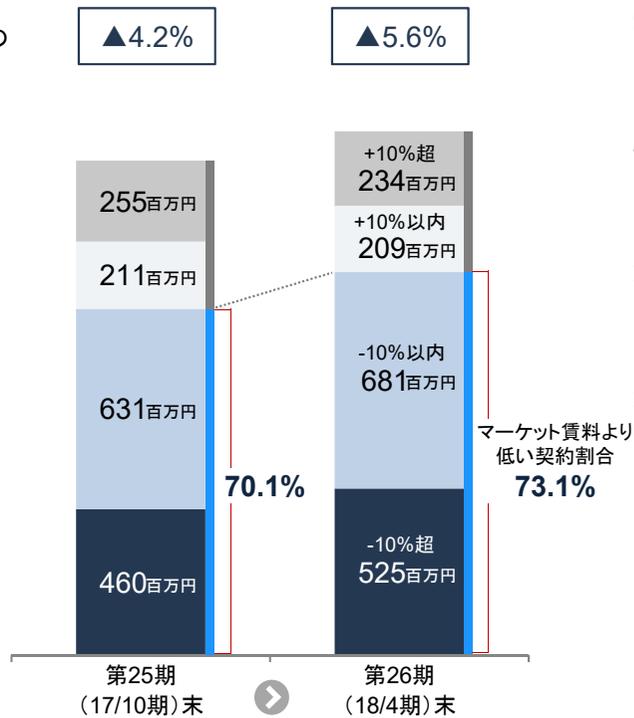
注1: 賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計しています(千円未満を四捨五入)。
注2: 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約の件数を当該期の賃貸借契約更新件数で除して計算しています(小数点第2位を四捨五入)。
注3: 賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

保有オフィスのレントギャップの状況

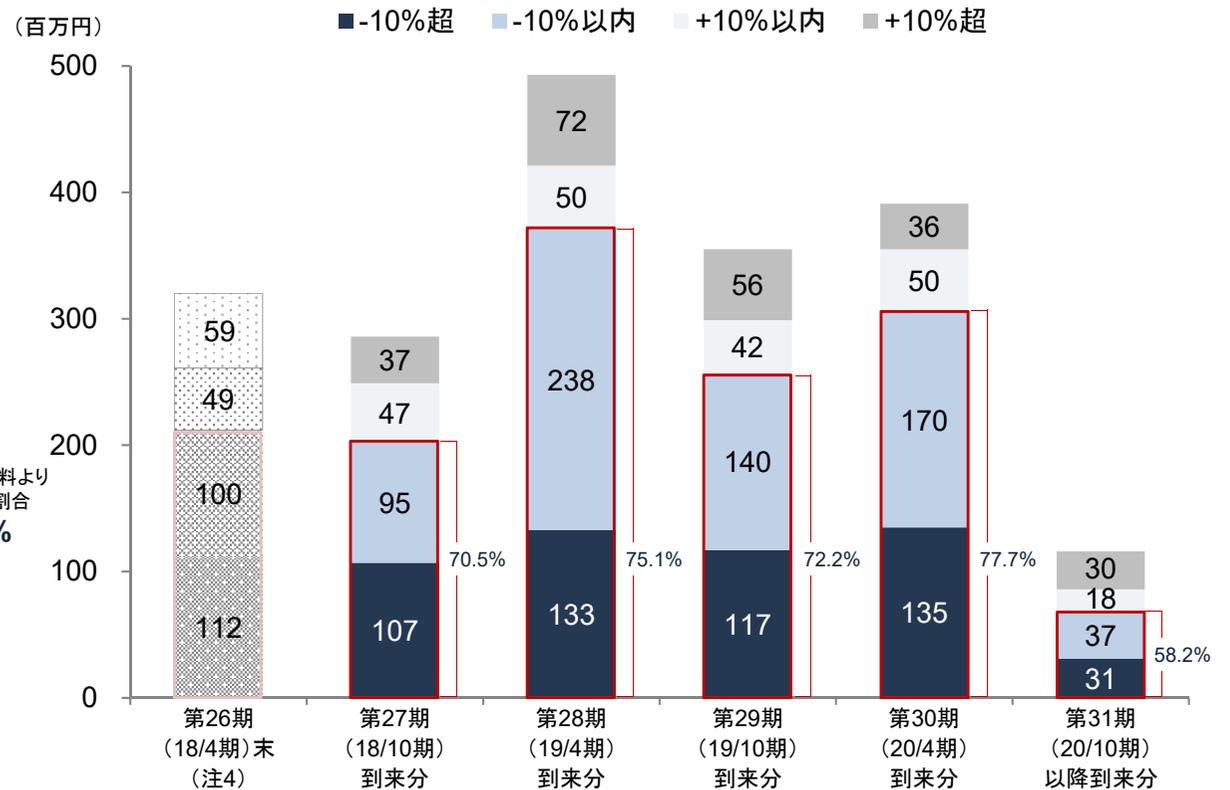
賃料増額改定に注力する契約割合は前期末比3.0%増の73.1%を占める
 マーケット賃料の上昇は継続し、都心5区以外にも賃料上昇傾向は浸透

■ レントギャップの分布状況推移 (月額賃料ベース) (注1)

マーケット賃料と比較した契約賃料の乖離率 (注2)



■ 賃料更新時期別のレントギャップの分布状況 (第26期(18/4期)末、月額賃料ベース) (注3)



保有物件の内	全体	40物件/91物件中 (賃料上昇率+3.9%)
マーケット賃料が上昇した物件数	都心5区	19物件/46物件中 (賃料上昇率+3.1%)
	都心5区以外	21物件/45物件中 (賃料上昇率+4.7%)

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

なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

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

注3: 第26期(18/4期)末時点の保有オフィスを対象とし、各テナントの契約賃料と第26期(18/4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に分布状況を示したものです。なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

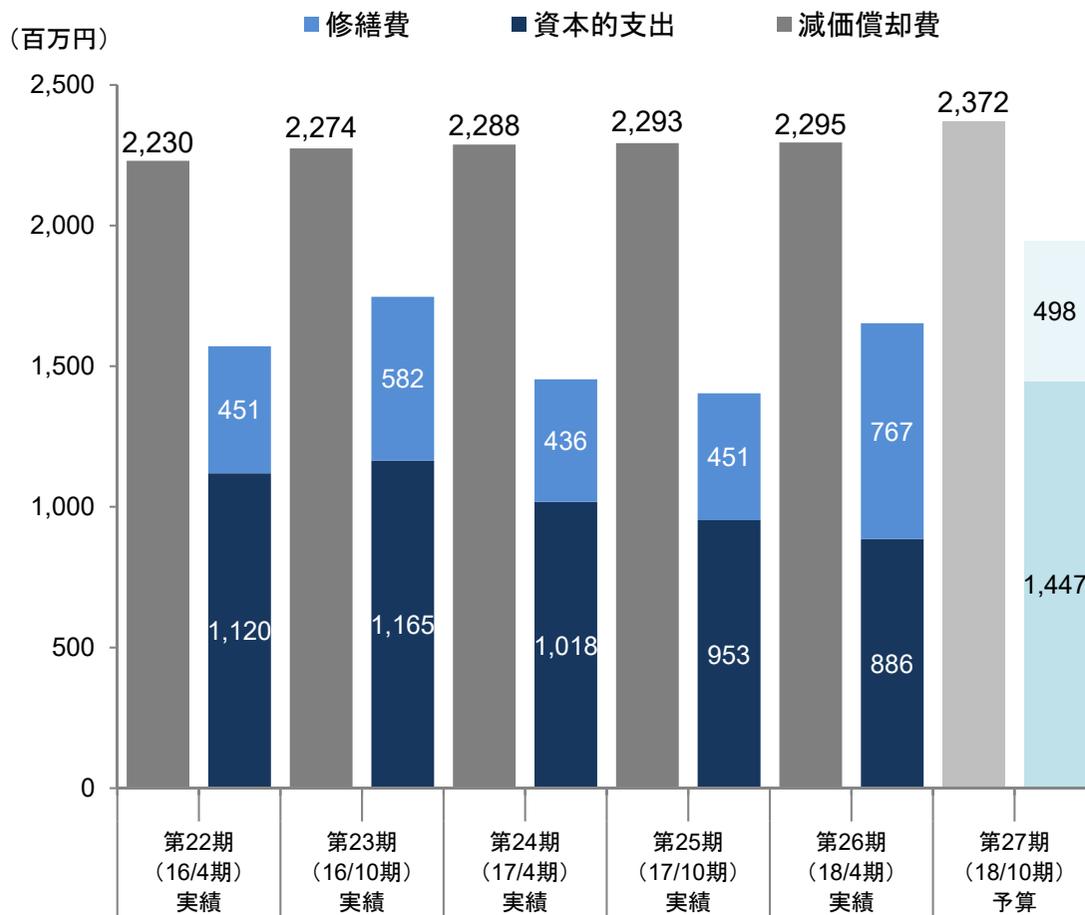
注4: 第25期(17/10期)末時点において第26期(18/4期)に更新時期を迎える予定であった契約のレントギャップの分布状況を示しています。

工事实績・予算

適時適切な物件価値の維持・向上策の実施により物件競争力を確保

第27期(18/10期)も引き続き工事予算額を増額し、バリューアップ工事を積極的に実施予定

減価償却費及び工事实績・予算の推移



第27期(18/10期)の工事予算(注)

工事項目	工事予算金額 (百万円)	工事予算総額に対する比率(%)
バリューアップ工事 (共用部改修工事含む)	846	43.5%
設備更新工事	66	3.4%
他主要設備工事	521	26.8%
環境対応工事(LED化等)	77	4.0%
外壁工事	49	2.5%
メンテナンス・修繕工事	387	19.9%
第27期 (18/10期) 合計	1,946	82.0%

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

第27期(18/10期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事(共用部改修、トイレ改修等)
KDX桜通ビル、KDX西新橋ビル、KDX新宿ビル、KDX高田馬場ビル、東伸24ビル
KDX新横浜ビル、KDX烏丸ビル、KDX高輪台ビル、飛栄九段北ビル
- 空調設備更新工事
KDX池袋ウエストビル、千里ライフサイエンスセンタービル、KDX横浜西口ビル
- 外壁工事
KDX船橋ビル、KDX新大阪ビル、KDX本厚木ビル、KDX恵比寿ビル

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4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き続き高水準

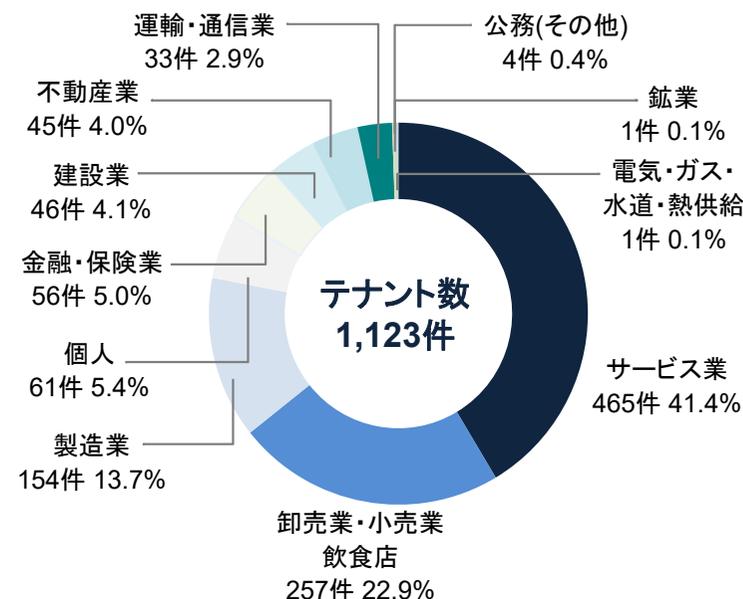
オフィス上位エンドテナントリスト(第26期(18/4期)末)

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	2.4%	三菱重工横浜ビル
2 A社(卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1%	KDX川崎駅前本町ビル
3 B社(サービス業)	1,469.2	1.1%	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
4 株式会社ADKアーツ	1,427.8	1.0%	KDX虎ノ門一丁目ビル
5 株式会社ジャステック	1,304.6	0.9%	KDX高輪台ビル
6 横浜市	1,237.7	0.9%	三菱重工横浜ビル・JNビル
7 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,201.3	0.9%	KDX東梅田ビル
8 C社(サービス業)	1,080.1	0.8%	KDX武蔵小杉ビル
9 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.7%	小石川TGビル
10 D社(卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.7%	原宿FFビル
合計	14,614.5	10.5%	

エリア別オフィスビル平均賃料(第26期(18/4期)末)(注2)

	物件数	平均賃料(円/坪)
東京経済圏	77	15,700 (前期比+300円)
全国	95	14,800 (前期比+300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26期(18/4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26期(18/4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)。

ESGへの取り組み

1 環境関連評価・認証の取得

GRESBリアルエステイト評価^(注1)

- ・サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取り組みが評価され、6年連続で「Green Star」評価を取得し、5段階評価最高位の「5スター」を取得
- ・2011年調査からJ-REITとして初めて参加



DBJ Green Building認証^(注2)

- ・国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル(five stars)の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルを含む、合計19物件で認証を取得



CASBEE不動産評価^(注3)

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



BELS評価^(注4)

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



2 社会への貢献

国連難民支援キャンペーンへの協力

- ・国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を支援
- ・「国連難民支援キャンペーン」の活動場所として、保有物件の空きスペース等を同協会に無償提供



 <p>JAPAN FOR UNHCR</p>	<p>難民を守る。難民を支える。 国連UNHCR協会</p>	<p>国連の難民援助活動に協力したい。そのための公式支援窓口です。国連UNHCR協会 UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)は1950年に設立された国連の難民支援機関です。紛争や迫害により故郷を追われた難民・避難民を国際的に保護・支援し、難民問題の解決に對して働きかけています。1954年と1981年にノーベル平和賞を受賞。スイス・ジュネーブに本部を置き、約125カ国で援助活動を行っています。この国連の難民支援活動を支えるため、広報・募金活動を行う公式支援窓口が、国連UNHCR協会です。</p>
--	------------------------------------	---

3 サステナビリティ推進体制

サステナビリティ委員会の設置

- ・サステナビリティにかかわる業務について、資産運用会社に設置した「サステナビリティ委員会」が中心となって推進
- ・社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、サステナビリティに関する方針や目標、各種取り組みの検討、モニタリングなどを実施
- ・検討内容は、資産運用会社の運用委員会へ報告され、マネジメントによる承認を得て実行

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

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

注3:CASBEEとは国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

注4:BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。

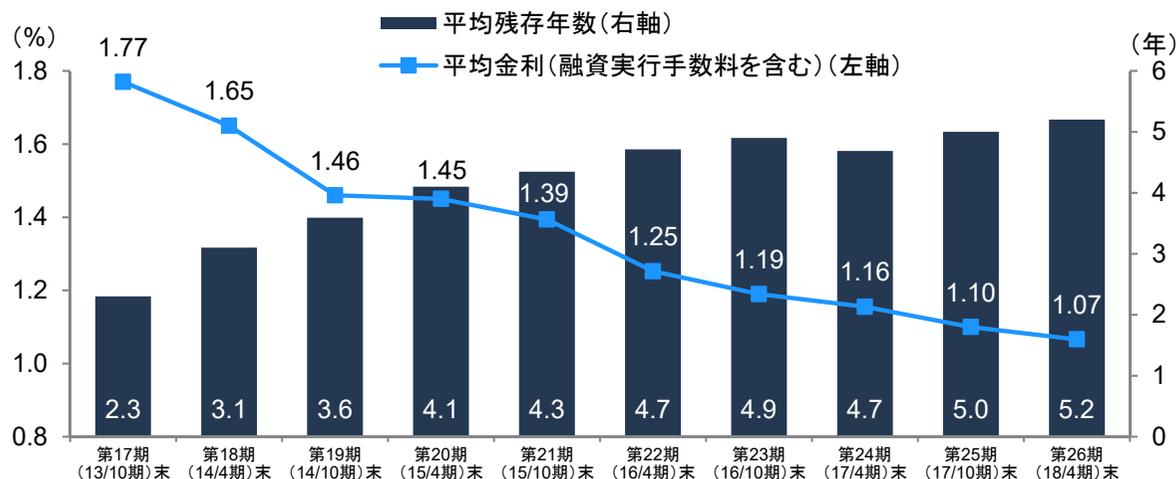
Section 6

財務戰略

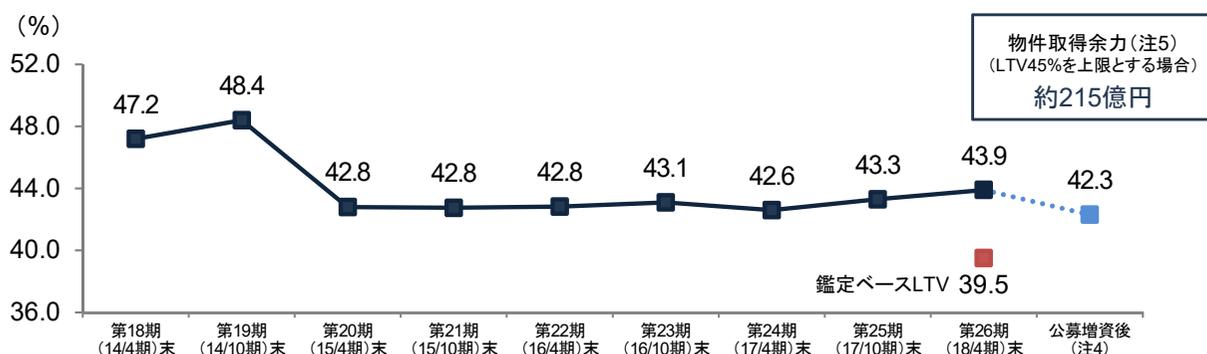
有利子負債の調達状況

引き続き金利コストの削減と平均残存年数の長期化に取り組む
2018年5月公募増資を通じてLTVを引下げ、物件取得余力を創出

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



LTV(総資産有利子負債比率)の推移(注3)



第26期(18/4期)中の借換実績(総額120億円)(注2)

- 借換による金利コストの削減と借入期間の長期化を実現

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.21%	0.78%
平均借入期間	3.9年	6.8年

- 借換のうち長期借入金は80億円(平均借入金利1.00%、平均借入期間9.7年)

財務安定性に関する主な指標

金利固定化比率(注6)

金利上昇リスクへの
備えを継続

96.0%

格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA-(安定的)

注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び金利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)。

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

なお、第26期(18/4期)に期限が到来した借入金127.5億円のうち、7.5億円については手元資金により返済しています。

注3: LTV(有利子負債比率)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものであり、鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

注4: 公募増資後のLTVは第26期(18/4期)末時点の有利子負債残高を公募増資後の総資産(想定)で除したものです。

注5: LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入及び投資法人債等の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することができる負債性資金の想定額です。

注6: 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(小数点第2位を四捨五入)。

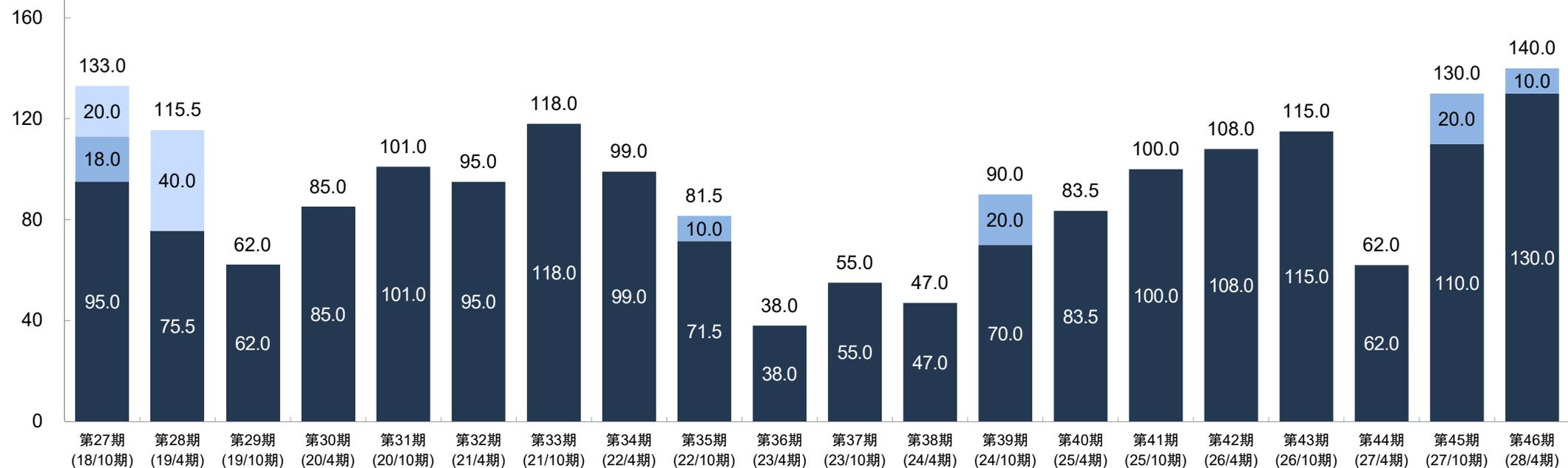
有利子負債の返済期限分散状況

借入期間の長期化と返済期限の分散によりリファイナンスリスクを低減

返済期限別有利子負債残高

(億円)

- 短期借入金 60億円
- 投資法人債 78億円
- 長期借入金 1,720億円
- 有利子負債合計 1,858億円



・返済期限別有利子負債の金額(短期借入金を除く)

	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	第30期 (20/4期)
期限が到来する金額	113.0億円	75.5億円	62.0億円	85.0億円
平均金利	1.15%	1.30%	0.97%	1.08%

Appendix 1

取得・売却(予定)物件データ及び資産入替実績

Appendix 1で使用している用語の定義等は、別途注記が記載されている場合を除き、下記のとおりです。なお、各利回りについては小数点第2位を四捨五入。

- 想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 鑑定NOI利回り: 第26期(18/4期)取得物件については2018年4月30日時点、第27期(18/10期)以降取得物件については2018年3月31日時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得(予定)価格で除しています。
- NOI利回り(実績): 第26期(18/4期)売却物件については第24期(17/4期)と第25期(17/10期)、第27期(18/10期)以降売却予定物件については第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。
- 償却後NOI利回り(実績): 第26期(18/4期)売却物件については第24期(17/4期)と第25期(17/10期)、第27期(18/10期)以降売却予定物件については第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。
- 売却(予定)価格NOI利回り: 上記実績NOIの合計額を売却(予定)価格で除しています。

第26期(18/4期)取得・売却物件

取得物件



売却物件



物件名	三菱重工横浜ビル(注1)	JNビル
所在	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市
延床面積	109,472.69m ²	15,883.21m ²
建築時期	1994年2月	2007年9月
稼働率	100% (2018年4月30日時点)	92.8% (2018年4月30日時点)
テナント数	22 (2018年4月30日時点)	5 (2018年4月30日時点)
取得価格	14,720百万円	9,500百万円
鑑定評価額	14,900百万円 (2018年4月30日時点)	9,860百万円 (2018年4月30日時点)
売主	ヒューリック株式会社	非開示
取得ルート	サポートライン	サポートライン
取得日	2017年12月7日	2018年1月31日
想定NOI利回り	4.0%	4.1%
想定償却後NOI利回り	3.5%	3.0%
鑑定NOI利回り	4.4%	4.6%

物件名	レジデンスシャルマン月島 (区分所有)(注2)	KDX池尻大橋ビル	KDX新横浜214ビル
所在	東京都中央区	東京都目黒区	神奈川県横浜市
延床面積	18,115.39m ²	3,482.96m ²	6,478.89m ²
建築時期	2004年1月	1988年9月	1989年11月
帳簿価額(注3)	4,481百万円	2,353百万円	2,221百万円
売却価格	4,900百万円	2,400百万円	2,430百万円
売却価格と帳簿価額の差 (売却価格-帳簿価額)/帳簿価額	9.4%	2.0%	9.4%
鑑定評価額	4,900百万円 (2017年10月31日時点)	1,740百万円 (2017年10月31日時点)	2,390百万円 (2017年10月31日時点)
買主	合同会社KRF68	非開示	非開示
取得日	2006年5月1日	2008年2月1日	2014年12月2日
売却日	2017年12月1日	2017年12月28日	2017年12月28日
NOI利回り(実績)	4.0%	3.7%	5.4%
償却後NOI利回り(実績)	2.2%	2.8%	4.2%
売却価格NOI利回り	4.3%	3.7%	4.9%

注1: 取得対象は三菱重工横浜ビルの所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合23%です。延床面積、稼働率及びテナント数については一棟全体の数値を記載しています。

注2: 売却対象はレジデンスシャルマン月島の区分所有権(専有面積割合56.86%)です。延床面積については一棟全体の数値を記載しています。

注3: 売却日時点の帳簿価額を記載しています。

第27期(18/10期)以降取得・売却予定物件

取得予定物件



売却予定物件



物件名	CROSS PLACE 浜松町
所在	東京都港区
延床面積	12,280.77m ²
建築時期	2015年2月
稼働率	100% (2018年2月28日現在)
テナント数	15 (2018年2月28日現在)
取得予定価格	20,700百万円
鑑定評価額	22,400百万円 (2018年3月31日時点)
売主	国内一般事業会社
取得ルート	本資産運用会社 独自のネットワーク
取得予定日	2018年7月2日
想定NOI利回り	3.7%
想定償却後NOI利回り	3.0%
鑑定NOI利回り	3.9%

物件名	KDX浜松町第2ビル	フレーム神南坂
所在	東京都港区	東京都渋谷区
延床面積	2,478.90m ²	6,302.58m ²
建築時期	1992年4月	2005年3月
帳簿価額(注1)	2,230百万円	9,134百万円
売却予定価格合計	12,550百万円	
売却予定価格と帳簿価額の差 (売却予定価格合計-帳簿価額合計)/帳簿価額合計	10.4%	
鑑定評価額	2,200百万円 (2018年4月30日時点)	11,100百万円 (2018年4月30日時点)
買主	国内一般事業会社	国内一般事業会社の組成する 特別目的会社
取得日	2008年9月1日	2005年8月1日
売却予定日	2018年7月2日	2018年7月2日(準共有持分49.0%) 2018年11月1日(準共有持分51.0%)
NOI利回り(実績)	4.3%	4.0%
償却後NOI利回り(実績)	3.8%	2.9%
売却予定価格NOI利回り(注2)	3.9%	

注1: 売却予定日時点の想定帳簿価額を記載していますが、フレーム神南坂については各想定帳簿価額を合計して記載しています。

注2: 第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の実績NOIの合計額を売却予定価格の合計額で除して算出しています。

デベロッパーとの相互売買による資産入替実績

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

平和不動産株式会社との取引(2017年2月)



- 再開発の進展に伴い、競争力低下が懸念される物件を売却し、地下鉄新駅の設置や複数の再開発事業により更なる発展が期待されるエリアの本物件を取得

	取得物件	売却物件
取得/売却価格	8,400百万円	12,400百万円
鑑定評価額(注1)	9,070百万円	12,400百万円
償却後 NOI利回り(注2)	3.6%	2.6%

森ビル株式会社との取引(2016年12月)



- 償却後NOIの増加や賃料固定型マスターリースによる収益の安定性、売却益が得られること等を評価し、知名度の高いアークヒルズ内のランドマークであり、競争力を有する本物件を取得

	取得物件	売却物件
取得/売却価格	4,169百万円	2,440百万円
鑑定評価額(注1)	4,430百万円	2,440百万円
償却後 NOI利回り(注2)	3.8%	3.4%

日本土地建物株式会社との取引(2016年3月)



- 築年数経過による収益性の見通しや、将来的に建替え等が課題となる保有2物件に取得意向を示した複数社の中から、当社を選定し、築浅・ハイスペックな本物件を取得

	取得物件	売却物件 (2物件合計/平均)
取得/売却価格	15,550百万円	15,420百万円
鑑定評価額(注1)	17,100百万円	14,840百万円
償却後 NOI利回り(注2)	3.2%	3.6%

注1: 取得物件の鑑定評価額は2018年4月30日時点、売却物件の鑑定評価額は売却時点の鑑定評価額です。

注2: 取得物件の償却後NOI利回りは、取得時点において、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から想定減価償却費を控除した額を取得価格で除しています。売却物件の償却後NOI利回りは、売却時点の前期及び前々期の賃貸事業利益(合計額)を取得価格(合計額)で除しています。

第20期(15/4期)以降の資産入替実績

継続的な厳選投資による戦略的な資産入替の実施を通じてポートフォリオの収益性及び質の向上を実現

	第20期 (15/4期)	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)	取得合計
取得	<p>KDX 横浜西口ビル</p>  <p>KDX新横浜 214ビル</p>  <p>ビュレックス 虎ノ門</p>  <p>ぺんてるビル (区分所有権)</p>  <p>KDX 南本町ビル</p>  <p>KDX 桜通ビル</p>  <p>KDX銀座 イーストビル</p> 	<p>KDX浜松町 センタービル</p>  <p>KDX新大阪ビル</p> 	<p>KDX虎ノ門 一丁目ビル</p>  <p>KDX名古屋 日銀前ビル</p> 	<p>KDX新日本橋 駅前ビル</p>  <p>KDX日本橋 江戸通ビル</p> 	<p>アーク森ビル (区分所有権)</p>  <p>KDX西新橋ビル</p>  <p>BR五反田 (区分所有権・一部借地)</p> 	<p>KDX札幌北口ビル</p>  <p>KDX渋谷南平台ビル</p> 	<p>三菱重工横浜ビル (準共有持分)</p>  <p>JNビル</p> 	<p>取得合計</p> <p>平均償却後 鑑定NOI 利回り(注1) 4.0%</p> <p>含み益合計 (注2) 87億円</p>
	取得価格 合計	217億円	85億円	190億円	51億円	147億円	53億円	242億円
売却	<p>KDX浜町ビル</p>  <p>仙台日興ビル</p>  <p>KDX南船場第2ビル</p>  <p>びなすひばりが丘</p> 	<p>名古屋 日興証券ビル</p>  <p>KDX乃木坂ビル</p> 	<p>KDX虎ノ門ビル</p>  <p>虎ノ門東洋ビル</p> 	—	<p>ビュレックス 虎ノ門</p>  <p>KDX六本木 228ビル</p>  <p>KDX日本橋 兜町ビル</p>  <p>KDX 五番町ビル</p>  <p>KDX神田 三崎町ビル</p> 	<p>KDX新横浜381ビル</p> 	<p>KDX 池尻大橋ビル</p>  <p>レジデンス シャルマン月島(住宅) (区分所有権)</p>  <p>KDX新横浜 214ビル</p> 	<p>売却合計</p> <p>平均償却後 鑑定NOI 利回り(注1) 3.6%</p> <p>含み損合計 (注2) 18億円</p>
	取得価格 合計	66億円	52億円	142億円	—	196億円	58億円	99億円

注1: 平均償却後鑑定NOI利回りについて、取得物件は取得時償却後鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除した数値を、売却物件は売却時償却後鑑定NOIの合計を取得価格の合計で除した数値を記載しています(小数第2位を四捨五入)。

注2: 取得物件については第25期(17/10期)末時点の鑑定評価額(第26期(18/4期)に取得した物件は取得時鑑定評価額)と取得価格の差額の合計、売却物件については売却時鑑定評価額と売却時帳簿価額(第26期(18/4期)に売却した物件は第25期(17/10期)末時点の帳簿価額)の差額の合計です。なお、取得物件のうち売却済のビュレックス虎ノ門及びKDX新横浜214ビルは売却物件として計算し、取得物件の数値には含めていません。

Appendix 2

補足資料・データ集

第26期(18/4期)決算概要

(単位:百万円)

項目	第25期	第26期	第26期	第26期実績 第25期実績 比較 増減金額 C-A	第26期実績 第26期予想 比較 増減金額 C-B
	17/10期	18/4期	18/4期		
	実績 A	予想 (2017年12月14日開示) B	実績 C		
営業収益	13,901	14,792	14,823	921	31
うち不動産等売却益	-	551	550	550	-0
うち受取配当金	61	44	50	-10	6
営業費用	8,244	7,933	7,974	-269	41
うち不動産等売却損	568	-	-	-568	-
営業利益	5,657	6,858	6,848	1,190	-10
営業外収益	0	0	0	0	0
営業外費用	1,067	1,054	1,019	-48	-35
経常利益	4,590	5,804	5,829	1,239	24
当期純利益	4,588	5,803	5,828	1,239	25
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-471	+580	+581	-	1
分配金総額	5,061	5,223	5,247	186	24
1口当たり分配金	12,500円	12,900円	12,960円	460円	60円
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	404,885口	0口	0口
賃貸NOI (注1)	9,413	9,577	9,539	125	-37
FFO (注2)	7,451	7,560	7,574	123	14
減価償却費	2,293	2,307	2,295	1	-11
物件数	98物件	97物件	97物件	-1物件	0物件
有利子負債総額	179,600	-	185,850	6,250	
LTV	43.3%	-	43.9%	0.6%	
期末帳簿価額	382,081	-	396,308	14,226	
期末鑑定価格	423,623	-	443,523	19,900	
純資産額	212,851	-	213,642	790	

第25期(17/10期)実績との比較

■営業収益	+921百万円
・賃料共益費収入	+506百万円 (第26期取得物件 +447 第25期取得物件 +65 既存物件 +333 第26期売却物件 -198 第25期売却物件 -141)
・水道光熱費収入	-121百万円
・その他収入	-4百万円
・不動産売却益	+550百万円 (第26期売却物件(レジデンスシャルマン月島・KDX池尻大橋ビル・KDX新横浜214ビル))
・受取配当金	-10百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
■営業費用	-269百万円
・水道光熱費	-74百万円
・公租公課	+7百万円
・修繕費	+315百万円
・管理委託報酬	+30百万円
・その他費用	+21百万円
・不動産売却損	-568百万円 (第25期 KDX新横浜381ビル売却損の剥落)
■営業外費用	-48百万円
・支払利息・融資関連費用	-38百万円
・控除対象外消費税他	-10百万円

第26期(18/4期)予想(2017年12月14日開示)との比較

■営業収益	+31百万円
・賃料共益費収入	-7百万円
・その他収入	+32百万円
・受取配当金	+6百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
■営業費用	+41百万円
・水道光熱費	-67百万円
・修繕費	+126百万円
・その他費用	-18百万円

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

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

第27期(18/10期)・第28期(19/4期)収益予想

(単位:百万円)

項目	第26期	第27期	第28期	第27期予想 第26期実績	第28期予想 第27期予想
	18/4期	18/10期	19/4期	比較	比較
	実績	予想	予想	増減金額	増減金額
	A	B	C	B-A	C-B
営業収益	14,823	15,334	15,086	511	-248
うち不動産等売却益	550	527	563	-22	35
うち受取配当金	50	58	42	7	-16
営業費用	7,974	8,279	8,069	304	-209
うち不動産等売却損	-	-	-	-	-
営業利益	6,848	7,054	7,016	206	-38
営業外収益	0	0	0	-0	-0
営業外費用	1,019	1,056	1,058	37	2
経常利益	5,829	5,998	5,957	168	-40
当期純利益	5,828	5,997	5,956	168	-40
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	+581	+340	+299	-	-
分配金総額	5,247	5,656	5,656	409	-
1口当たり分配金	12,960円	13,200円	13,200円	240円	0円
発行済投資口の総口数	404,885口	428,510口	428,510口	23,625口	0口
賃貸NOI^(注1)	9,539	10,002	9,943	463	-59
FFO^(注2)	7,574	7,842	7,781	267	-60
減価償却費	2,295	2,372	2,388	77	15
物件数	97物件	97物件	96物件	-	-1物件
(参考)固都税見込額	-	1,230	1,229		

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26期(18/4期)実績と第27期(18/10期)予想との比較

■営業収益	+511百万円
・賃料共益費収入	+388百万円 (第27期取得予定物件 +322 第26期取得物件 +195 第27期売却予定物件 -106 第26期売却物件 -63 既存物件 +40)
・水道光熱費収入	+169百万円
・その他収入	-31百万円
・不動産売却益	-22百万円 (第26期売却物件の売却益剥落 -550 第27期売却予定物件の売却益 +527)
・受取配当金等	+7百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
■営業費用	+304百万円
・減価償却費	+77百万円 (第27期取得予定物件 +49 第26期取得物件 +21 第27期売却予定物件 -16 第26期売却物件 -24 その他 +47)
・水道光熱費	+234百万円
・公租公課	+82百万円 (第26期売却物件 -17 第26期取得物件 +19 既存物件 +79)
・修繕費	-302百万円
・管理委託報酬	+33百万円
・運用報酬	+154百万円
・その他費用	+26百万円
■営業外費用	+37百万円
・支払利息・融資関連費用	+28百万円
・控除対象外消費税他	+9百万円

第27期(18/10期)予想と第28期(19/4期)予想との比較

■営業収益	-248百万円
・賃料共益費収入	-73百万円 (第27期取得予定物件 +165 第27期売却予定物件 -54 第28期売却予定物件 -111 既存物件(保守的な想定による減収) -72)
・水道光熱費収入	-181百万円
・その他収入	-13百万円
・不動産売却益	+35百万円 (第27期売却予定物件の売却益剥落 -527 第28期売却予定物件の売却益 +563)
・受取配当金等	-16百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
■営業費用	-209百万円
・水道光熱費	-117百万円
・修繕費	-70百万円
・その他費用	-22百万円
■営業外費用	+2百万円
・支払利息・融資関連費用	+9百万円
・控除対象外消費税他	-7百万円

ポートフォリオ一覧①(第26期(18/4期)末時点)

オフィスビル(95物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第26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26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	98.3
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8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
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985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
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994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
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4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
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	90.4			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	99.1
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2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
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9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
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10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
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3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			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7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
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6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
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	84.5			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	98.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12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
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8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
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8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
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	97.5			A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8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			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11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			A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12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			A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10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			A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992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	A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985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	A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3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	A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0				
A062	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0	A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0				

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26期(18/4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26期(18/4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26期(18/4期)末時点)

オフィスビル(95物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第26期末 稼働率(%) (注3)
経済圏	東京	A119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0
		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	100.0
		A123	JNビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	92.8
オフィスビル	地方経済圏	A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	100.0
		A042	KDX丸丸ビル	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	99.5
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.2
		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	97.8
		A079	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	100.0
		A082	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0
		A097	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	89.0
		A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	100.0
		A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	99.8
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	98.8
		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	96.2
		A118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0
オフィスビル(95物件)合計					394,455	平均23.5年	99.1

都市型商業施設(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第26期末 稼働率(%) (注3)
商業施設	東京	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	95.2
		都市型商業施設宅(1物件)合計					9,900

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26期末 稼働率(%) (注3)
その他	東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
		その他(1物件)小計					2,880

全保有資産(97物件(投資有価証券を除く)合計) 407,235 平均23.2年 99.0%

・オフィスビル95物件のエンドテナント数は1,188件です(名寄せ後で1,123件)。

投資有価証券(1件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在	投資有価証券 取得価格 (百万円)	特定資産 建築時期
有価証券	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) (単位:%)

	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)
オフィスビル	4.4	4.5	4.7	4.7	4.8
都市型商業施設	3.8	4.2	3.9	4.3	3.4
住宅	4.0	4.1	4.2	3.8	3.5
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.4	4.5	4.6	4.7	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26期(18/4期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下切捨て)を記載しています。

注3: 稼働率は第26期(18/4期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

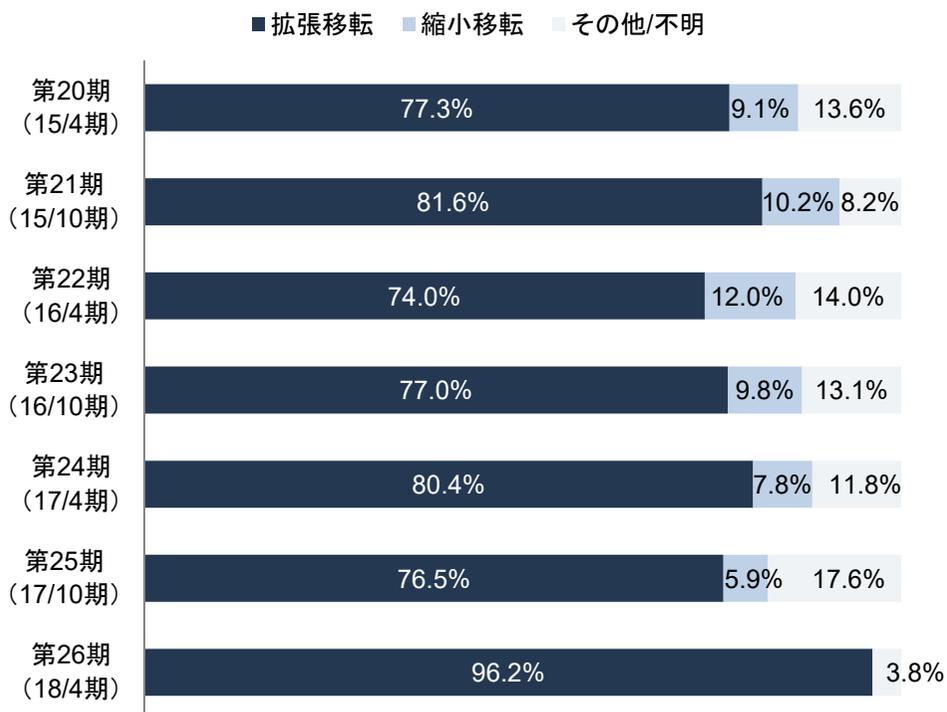
注4: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

注5: 各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

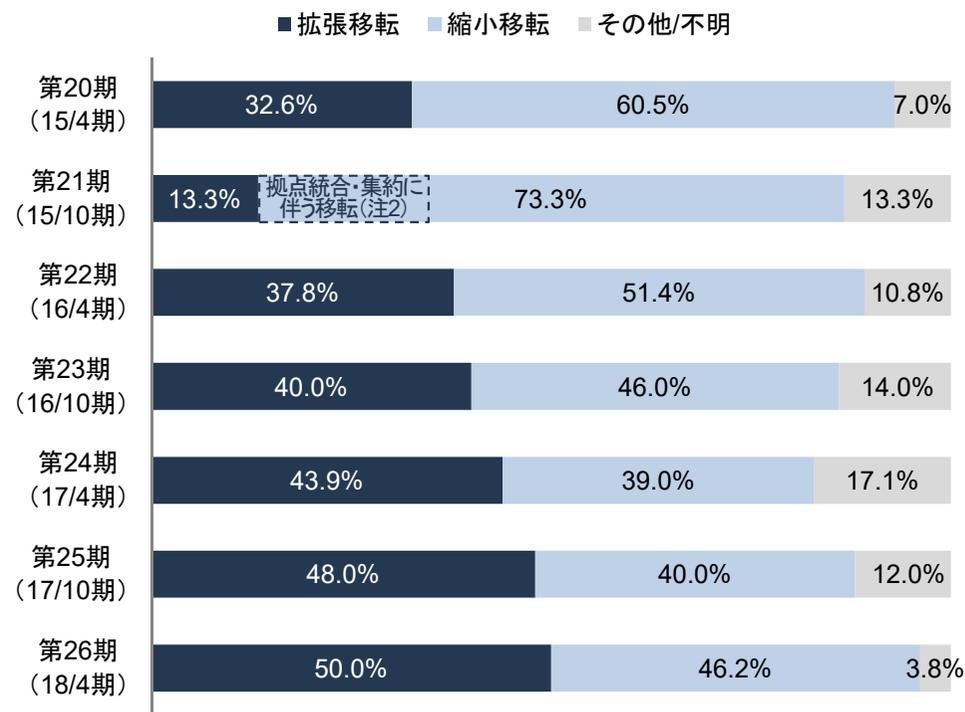
オフィビルにおける入退去理由の推移

拡張移転を理由とした入居割合は引き続き高水準、拡張移転を理由とした退去割合も増加傾向
業績堅調な中堅・中小企業による拡張移転ニーズの底堅さを確認

入居理由の推移(注1)



退去理由の推移(注1)



入居テナントの平均契約面積(坪)

	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)
拡張移転	116.6	84.4	79.0	80.9	76.7
縮小移転	385.0	96.4	39.1	126.7	-

退去テナントの平均解約面積(坪)

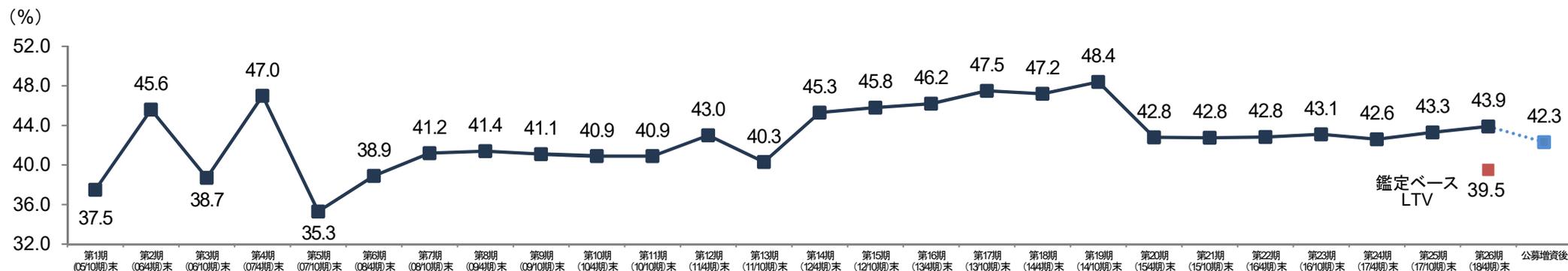
	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)
拡張移転	96.6	108.7	119.6	124.1	81.2
縮小移転	198.5	107.8	79.7	63.1	87.6

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

注2: 第21期(15/10期)に退去理由を「縮小移転」と回答したテナント73.3%のうち、20.0%相当分は拠点の統合・集約によるオフィス運営の効率化を目的とした退去です。

LTVの推移と有利子負債の調達状況

LTV(有利子負債比率)の推移(注)

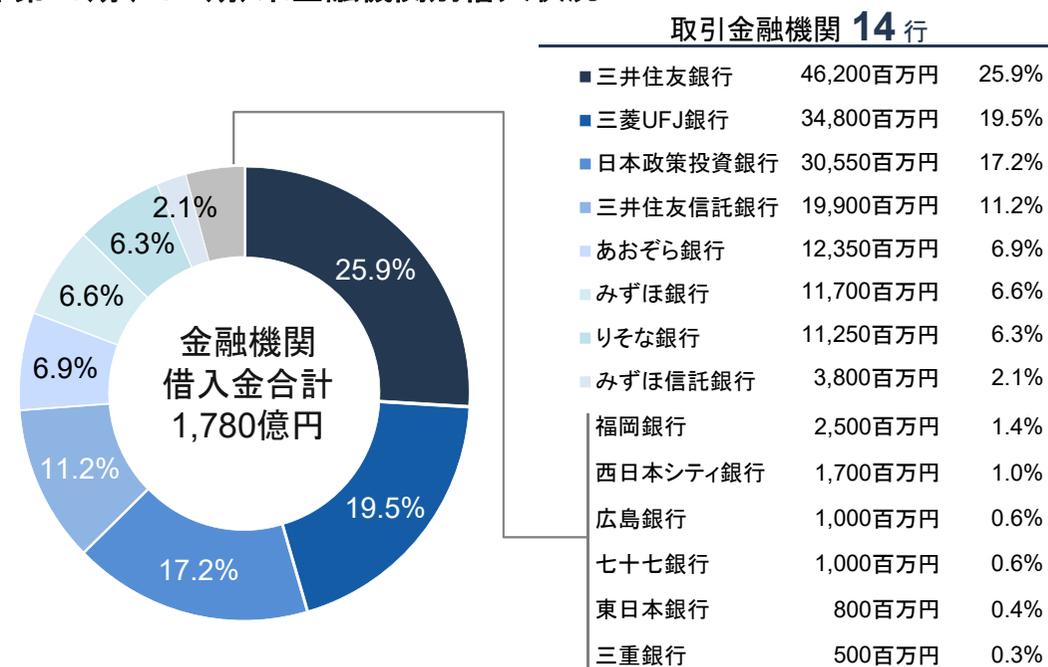


注: 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。
 鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

第26期(18/4期)末投資法人債の発行状況(総額78億円)

回号	発行時期	発行総額	利率	期間
第5回債	2013年9月	18億円	1.00%	5年
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

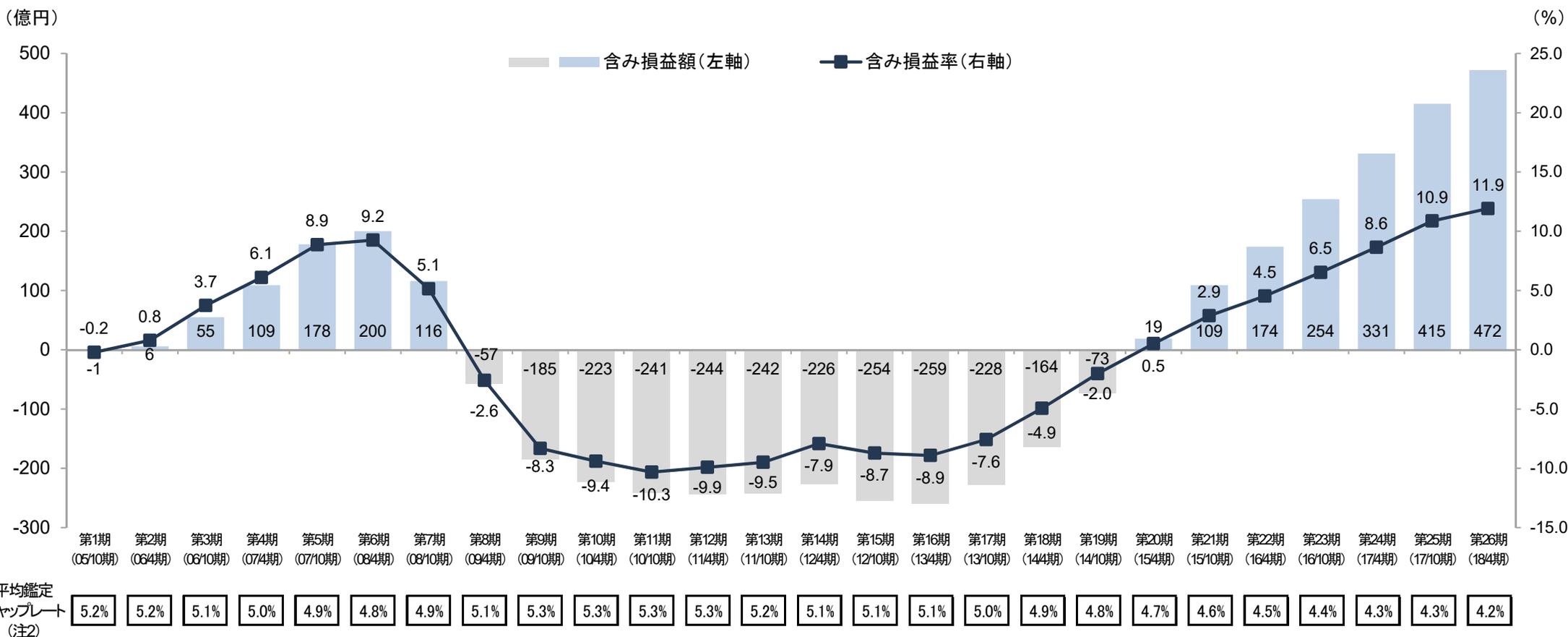
第26期(18/4期)末金融機関別借入状況



ポートフォリオの含み損益額の推移

鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は472億円に拡大

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



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

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

第26期(18/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第26期末 (2018年4月30日時点)				第25期末 (2017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	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	5,810	6,740	3.9%	16.0%	6,740	3.9%	-	-	-
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,061	5,050	4.3%	24.3%	5,050	4.3%	-	-	-
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,280	3,360	4.2%	2.4%	3,360	4.2%	-	-	-
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,329	2,470	4.4%	6.0%	2,470	4.4%	-	-	-
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,403	3,140	4.7%	30.6%	3,140	4.7%	-	-	-
A007	KDX南青山ビル	不動研	2,270	2,220	2,710	4.2%	22.0%	2,710	4.2%	-	-	-
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,775	1,680	4.2%	-5.4%	1,680	4.2%	-	-	-
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,016	5,080	5.6%	26.5%	5,080	5.6%	-	-	-
A013	KDX麴町ビル	不動研	5,950	5,507	4,980	3.8%	-9.6%	4,980	3.8%	-	-	-
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,256	2,550	5.3%	13.0%	2,490	5.4%	60	2.4%	-0.1%
A016	東伸24ビル	不動研	5,300	4,815	4,970	4.5%	3.2%	4,970	4.6%	-	-	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,382	5,080	4.1%	15.9%	4,970	4.1%	110	2.2%	-
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,059	3,400	3.9%	11.1%	3,400	3.9%	-	-	-
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,685	2,660	4.5%	-0.9%	2,620	4.5%	40	1.5%	-
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,737	4,750	3.8%	27.1%	4,600	3.8%	150	3.3%	-
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,253	2,420	4.9%	7.4%	2,370	5.0%	50	2.1%	-0.1%
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,438	1,210	5.0%	-15.9%	1,210	5.0%	-	-	-
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,247	2,260	4.3%	0.6%	2,260	4.3%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,018	3,790	4.4%	25.6%	3,780	4.4%	10	0.3%	-
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,812	3,650	4.4%	-4.3%	3,650	4.4%	-	-	-
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,307	1,120	4.8%	-14.4%	1,100	4.8%	20	1.8%	-
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	5,974	5,020	4.3%	-16.0%	4,950	4.3%	70	1.4%	-
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,027	2,020	4.3%	-0.4%	2,020	4.3%	-	-	-
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,130	1,290	5.5%	14.1%	1,290	5.5%	-	-	-
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,221	1,120	5.2%	-8.3%	1,120	5.2%	-	-	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,354	6,850	4.1%	7.8%	6,850	4.1%	-	-	-
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,517	1,450	4.5%	-4.4%	1,450	4.5%	-	-	-
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,352	2,620	4.1%	11.4%	2,620	4.1%	-	-	-
A042	KDX烏丸ビル	大和	5,400	5,093	5,270	4.8%	3.5%	5,240	4.8%	30	0.6%	-
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,954	1,860	5.4%	-4.8%	1,860	5.4%	-	-	-
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,449	7,900	3.9%	6.0%	7,900	3.9%	-	-	-
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,512	3,100	4.9%	-11.7%	3,100	5.0%	-	-	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,248	1,970	4.5%	-12.4%	1,960	4.5%	10	0.5%	-
A053	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,491	4,250	5.9%	-5.4%	4,070	6.0%	180	4.4%	-0.1%

※注記はP.44に記載しています。

第26期(18/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第26期末 (2018年4月30日時点)				第25期末 (2017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	増減 (D)-(F)
A054	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,062	1,620	5.3%	-21.4%	1,610	5.4%	10	0.6%	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,092	1,680	4.4%	-19.7%	1,680	4.4%	-	-	-
A056	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,857	2,360	4.4%	-17.4%	2,360	4.4%	-	-	-
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	6,668	5,260	4.5%	-21.1%	5,260	4.5%	-	-	-
A059	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,648	1,510	4.5%	-8.4%	1,510	4.6%	-	-	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	不動研	10,250	8,804	8,470	4.2%	-3.8%	8,470	4.3%	-	-	-0.1%
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,233	2,200	3.8%	-1.5%	2,200	3.8%	-	-	-
A062	小石川TGビル	不動研	3,080	2,996	3,460	4.3%	15.5%	3,460	4.3%	-	-	-
A063	KDX五反田ビル	不動研	2,620	2,701	3,210	4.5%	18.8%	3,120	4.5%	90	2.9%	-
A064	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,840	2,200	4.0%	19.6%	2,160	4.0%	40	1.9%	-
A066	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,860	8,810	3.7%	28.4%	8,560	3.8%	250	2.9%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,180	5,710	3.6%	36.6%	5,710	3.6%	-	-	-
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,932	4,670	4.0%	18.7%	4,660	4.0%	10	0.2%	-
A069	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,124	2,670	6.4%	25.7%	2,670	6.4%	-	-	-
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	1,931	2,490	4.9%	28.9%	2,400	4.9%	90	3.8%	-
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,519	5,500	4.1%	21.7%	5,490	4.1%	10	0.2%	-
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,721	4,490	4.2%	-4.9%	4,460	4.2%	30	0.7%	-
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,682	3,300	4.4%	23.0%	3,300	4.4%	-	-	-
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,056	2,830	3.8%	37.6%	2,820	3.8%	10	0.4%	-
A078	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,326	1,650	5.1%	24.4%	1,620	5.2%	30	1.9%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	8,013	9,420	4.2%	17.5%	9,170	4.3%	250	2.7%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,467	3,660	4.4%	48.4%	3,650	4.4%	10	0.3%	-
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	5,875	7,930	4.8%	35.0%	7,890	4.8%	40	0.5%	-
A084	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,709	3,630	4.3%	34.0%	3,630	4.3%	-	-	-
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,858	2,770	4.4%	49.1%	2,680	4.4%	90	3.4%	-
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,189	2,850	5.0%	30.2%	2,850	5.0%	-	-	-
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,249	2,860	4.3%	27.1%	2,660	4.3%	200	7.5%	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,881	3,030	4.3%	61.0%	2,950	4.3%	80	2.7%	-
A089	KDX高輪台ビル	不動研	5,250	5,550	6,170	4.3%	11.2%	6,170	4.3%	-	-	-
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,680	4,830	4.0%	31.2%	4,810	4.0%	20	0.4%	-
A091	KDX三田ビル	不動研	3,180	3,139	3,460	4.2%	10.2%	3,460	4.2%	-	-	-
A092	KDX秋葉原ビル	不動研	2,600	2,532	3,090	4.1%	22.0%	3,090	4.1%	-	-	-
A093	KDX飯田橋スクエア	大和	4,350	4,922	5,700	4.0%	15.8%	5,680	4.0%	20	0.4%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,245	15,400	4.2%	36.9%	14,900	4.3%	500	3.4%	-0.1%

※注記はP. 44に記載しています。

第26期(18/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)	第26期末 (2018年4月30日時点)				第25期末 (2017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)	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 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
			(A)	(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)			
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,113	9,440	4.6%	16.3%	9,240	4.6%	200	2.2%	-
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,617	4,330	4.4%	19.7%	4,310	4.4%	20	0.5%	-
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,263	2,500	5.7%	10.5%	2,500	5.7%	-	-	-
A098	KDX広島ビル	不動研	1,300	1,390	1,640	5.5%	17.9%	1,600	5.6%	40	2.5%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	大和	1,934	2,023	2,090	4.3%	3.3%	2,090	4.3%	-	-	-
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大和	13,000	12,772	13,500	4.6%	5.7%	13,300	4.6%	200	1.5%	-
A101	KDX横浜ビル	大和	7,210	7,571	8,790	4.4%	16.1%	8,440	4.4%	350	4.1%	-
A102	KDX横浜西口ビル	大和	2,750	2,723	3,150	4.5%	15.7%	3,140	4.5%	10	0.3%	-
A104	KDX南本町ビル	不動研	2,200	2,058	2,940	4.5%	42.8%	2,900	4.5%	40	1.4%	-
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,226	8,240	4.6%	32.3%	8,050	4.6%	190	2.4%	-
A107	KDX銀座イーストビル	不動研	3,600	3,617	3,740	4.2%	3.4%	3,740	4.2%	-	-	-
A108	べんてるビル	大和	3,350	3,571	3,803	3.9%	6.5%	3,793	3.9%	10	0.3%	-
A109	KDX浜松町センタービル	大和	3,950	4,023	4,300	3.8%	6.9%	4,300	3.8%	-	-	-
A110	KDX新大阪ビル	大和	4,550	4,549	5,060	4.1%	11.2%	5,040	4.1%	20	0.4%	-
A111	KDX名古屋日銀前ビル	不動研	3,500	3,508	4,120	4.3%	17.4%	3,980	4.4%	140	3.5%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	不動研	15,550	15,528	17,100	3.5%	10.1%	17,000	3.5%	100	0.6%	-
A113	KDX新日本橋駅前ビル	不動研	3,829	3,951	4,070	3.9%	3.0%	4,070	3.9%	-	-	-
A114	KDX日本橋江戸通ビル	不動研	1,350	1,379	1,440	4.3%	4.4%	1,440	4.3%	-	-	-
A115	アーク森ビル	大和	4,169	4,189	4,430	3.7%	5.7%	4,430	3.7%	-	-	-
A116	KDX西新橋ビル	大和	8,400	8,435	9,070	3.5%	7.5%	8,880	3.5%	190	2.1%	-
A117	BR五反田	不動研	2,200	2,313	2,400	4.4%	3.7%	2,400	4.4%	-	-	-
A118	KDX札幌北口ビル	大和	1,800	1,810	1,960	4.8%	8.2%	1,890	4.8%	70	3.7%	-
A119	KDX渋谷南平台ビル	大和	3,500	3,575	3,710	3.6%	3.8%	3,710	3.6%	-	-	-
A120	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,442	2,210	4.7%	-9.5%	2,160	4.7%	50	2.3%	-
A121	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,566	13,600	3.3%	42.2%	13,600	3.3%	-	-	-
A122	三菱重工横浜ビル(注2)	大和	14,720	14,770	14,900	4.0%	0.9%	14,900	4.0%	-	-	-
A123	JNビル(注2)	大和	9,500	9,851	9,860	4.2%	0.1%	9,860	4.2%	-	-	-
オフィスビル合計(注3)			394,455	384,155	429,073	4.3%	11.7%	424,933	4.3%	4,140	1.0%	-
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,179	11,100	3.7%	20.9%	11,100	3.7%	-	-	-
商業施設合計(注3)			9,900	9,179	11,100	3.7%	20.9%	11,100	3.7%	-	-	-
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,350	3.7%	12.7%	3,320	3.7%	30	0.9%	-
その他合計(注3)			2,880	2,973	3,350	3.7%	12.7%	3,320	3.7%	30	0.9%	-
合計(注3)			407,235	396,308	443,523	4.2%	11.9%	439,353	4.3%	4,170	0.9%	-0.1%

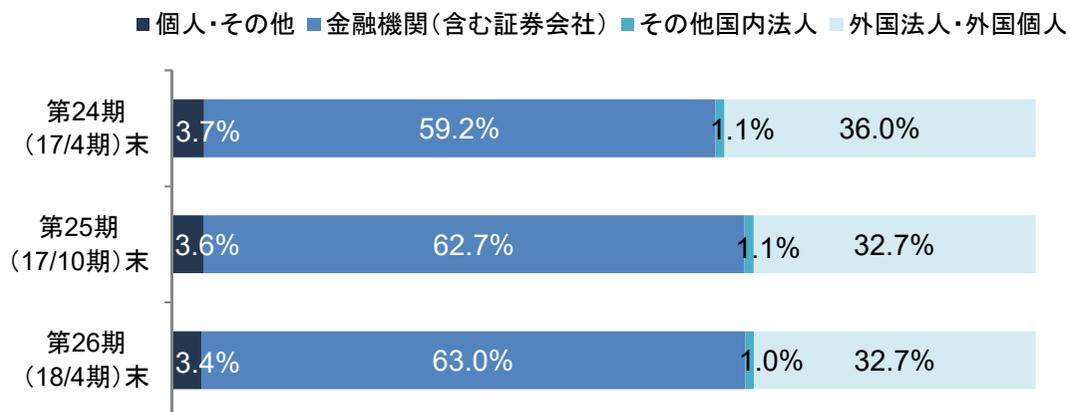
注1:鑑定評価額対帳簿価額比率及び増減率は小数点第2位を四捨五入しています。

注2:第26期(18/4期)中に取得した物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価書に記載している数値を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

注3:用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

投資主の状況(第26期(18/4期)末時点)

投資主構成(投資口数割合)(注)



上位10投資主一覧(注)

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	79,985	19.8%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	76,151	18.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	26,729	6.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	23,187	5.7%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	11,610	2.9%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	7,942	2.0%
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	6,315	1.6%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	5,285	1.3%
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5,150	1.3%
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	4,791	1.2%
合計	247,145	61.0%

投資主構成(投資主数)

(単位:名)

	第24期(17/4期)末	第25期(17/10期)末	第26期(18/4期)末
個人・その他	5,209	5,056	4,776
金融機関(含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	11	10	11
地方銀行	21	21	26
信用金庫・その他	36	44	46
生損保・証券会社	20	23	25
合計	88	98	108
その他国内法人	100	104	94
外国法人・外国個人	243	252	257
合計	5,640	5,510	5,235

注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム

投資口価格の推移(2012年1月4日から2018年6月8日まで)



指数への組入状況

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Investors index



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

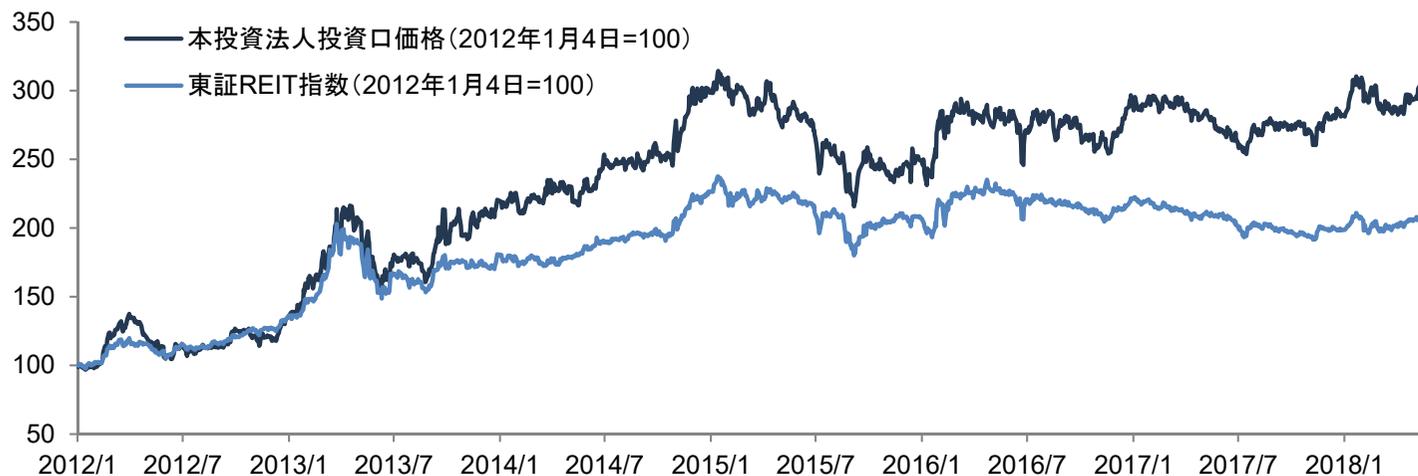
S&P Dow Jones Indices

An S&P Global Division

- 東証REIT Core指数 (2018年3月26日開始)



指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較(2012年1月4日から2018年6月8日まで)



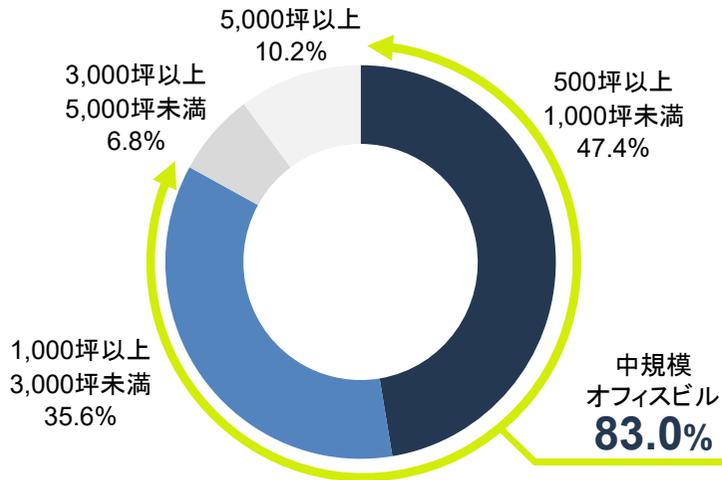
Appendix 3

本投資法人の特徴について

中規模オフィスビルマーケットの特徴

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

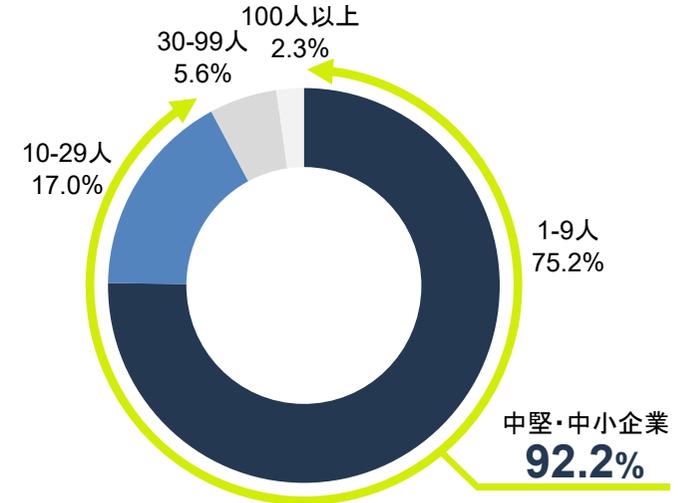
■ 延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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

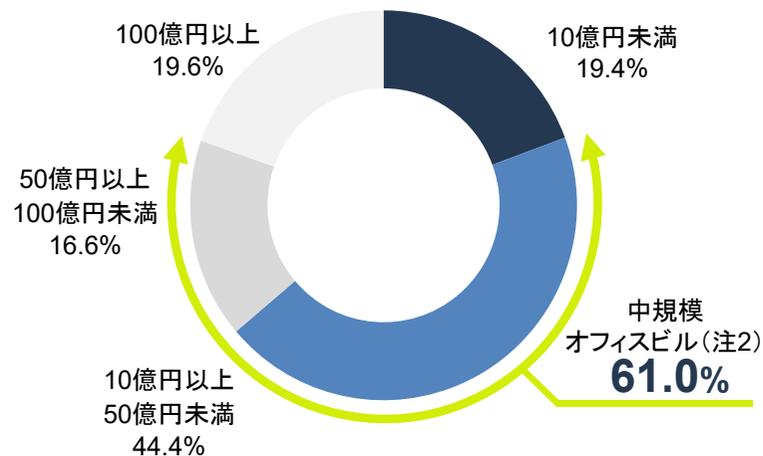
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

■ 従業員規模別事業所数(東京都)



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

■ 売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

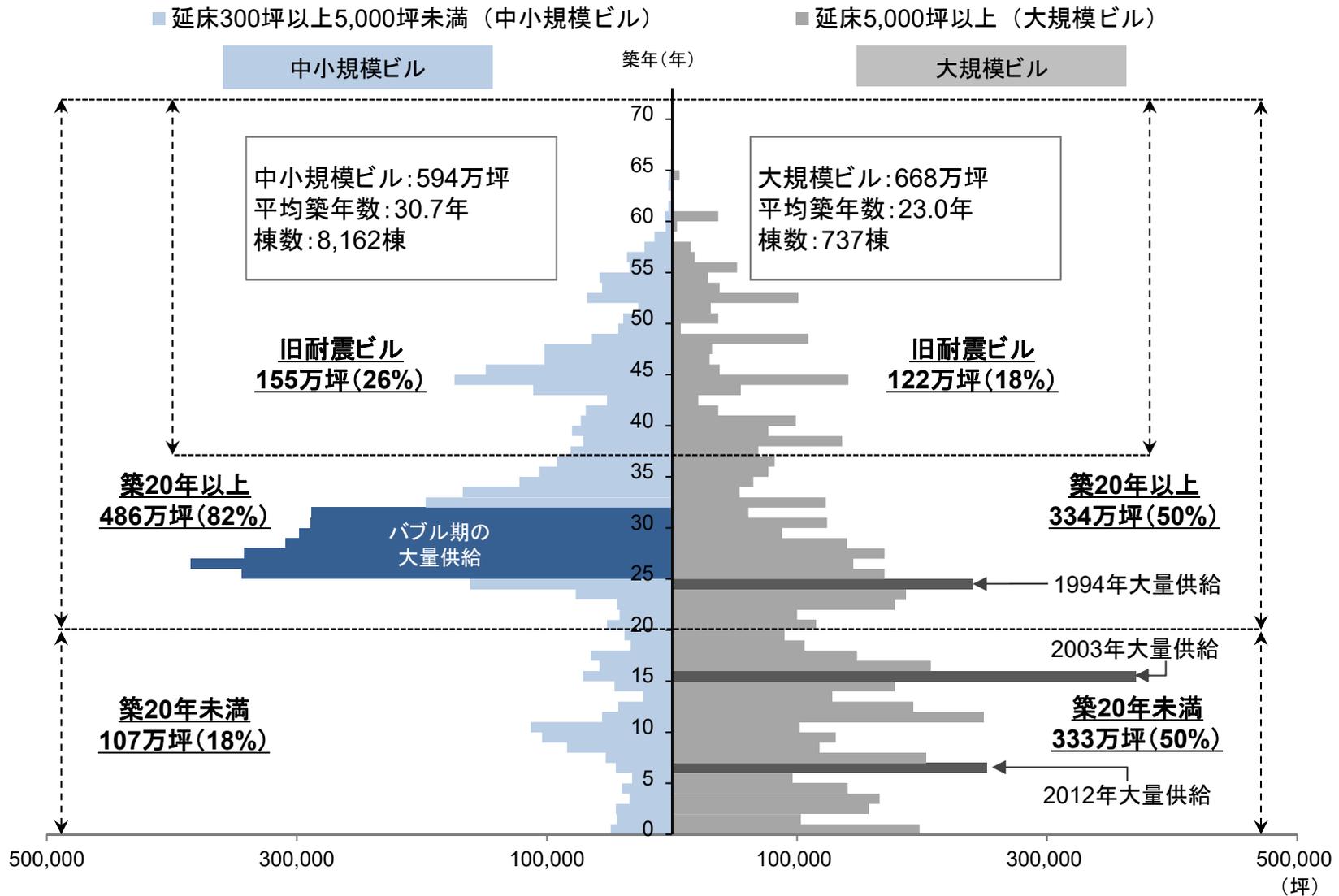


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

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

東京23区規模別・築年別オフィスストック

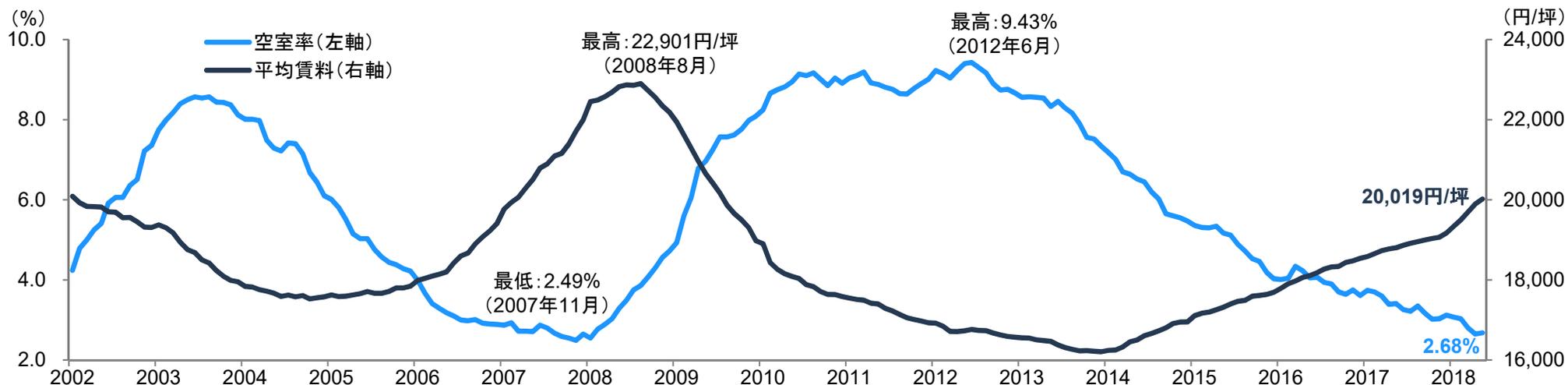
中小規模ビルの約8割が築20年以上で新規供給は少ない
適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



オフィスビルマーケットについて

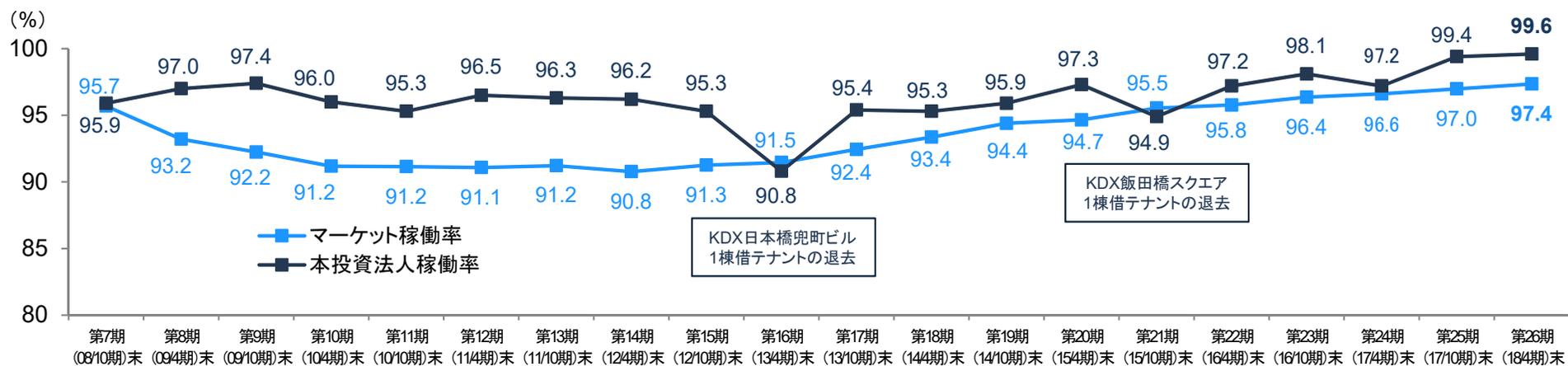
中規模オフィスビルの賃料は大規模オフィスビルの賃料と比較し、安定的に推移

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



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

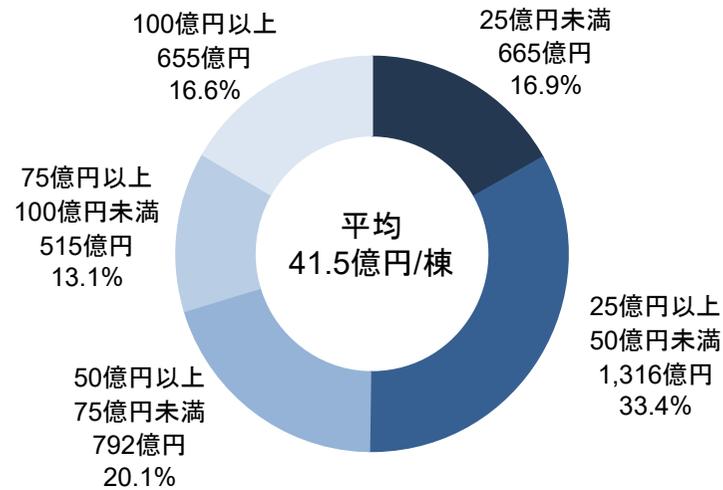
■ マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2) (注3)



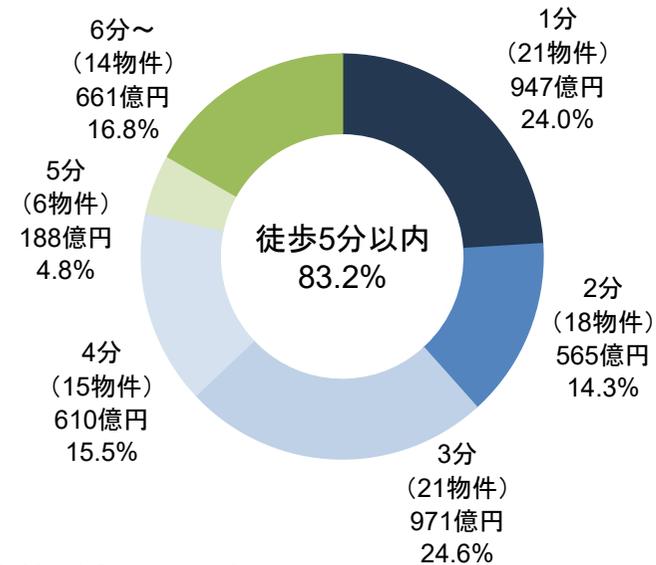
注2: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
注3: 本投資法人保有物件の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

保有物件の特徴(第26期(18/4期)末時点)

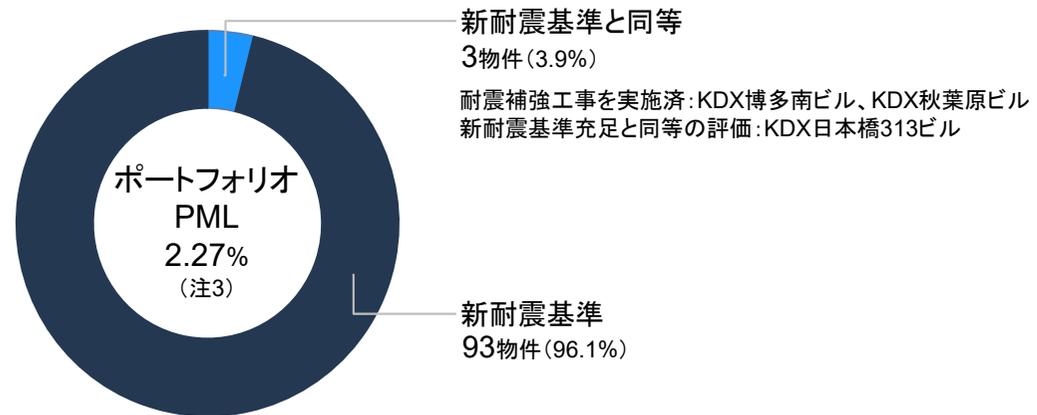
取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



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26期(18/4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リスクアマネジメント株式会社の調査による2018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、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。

第7回顧客満足度調査(2017年8月実施)結果の概要

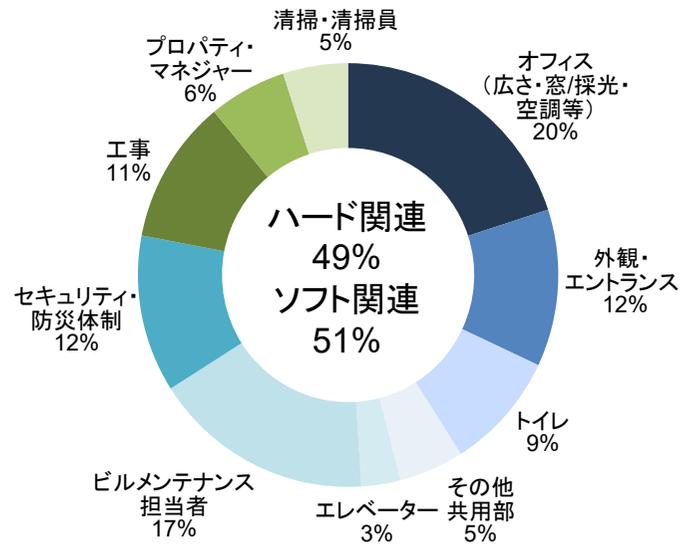
築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する

顧客満足度調査の概要

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

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

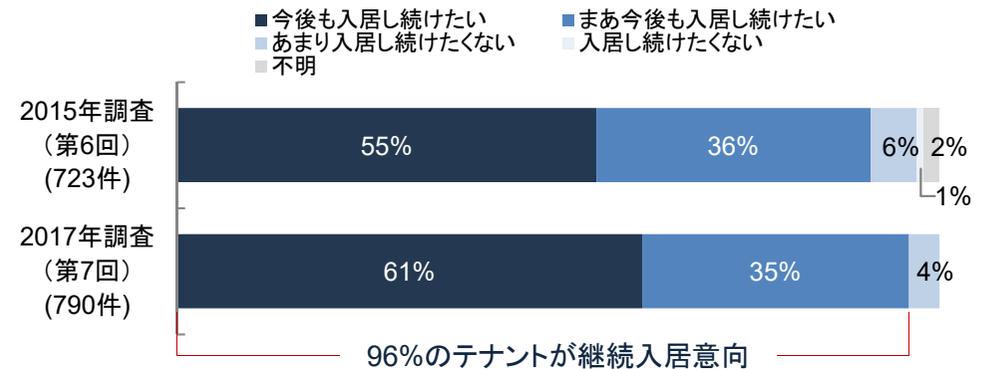
第7回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



注:総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

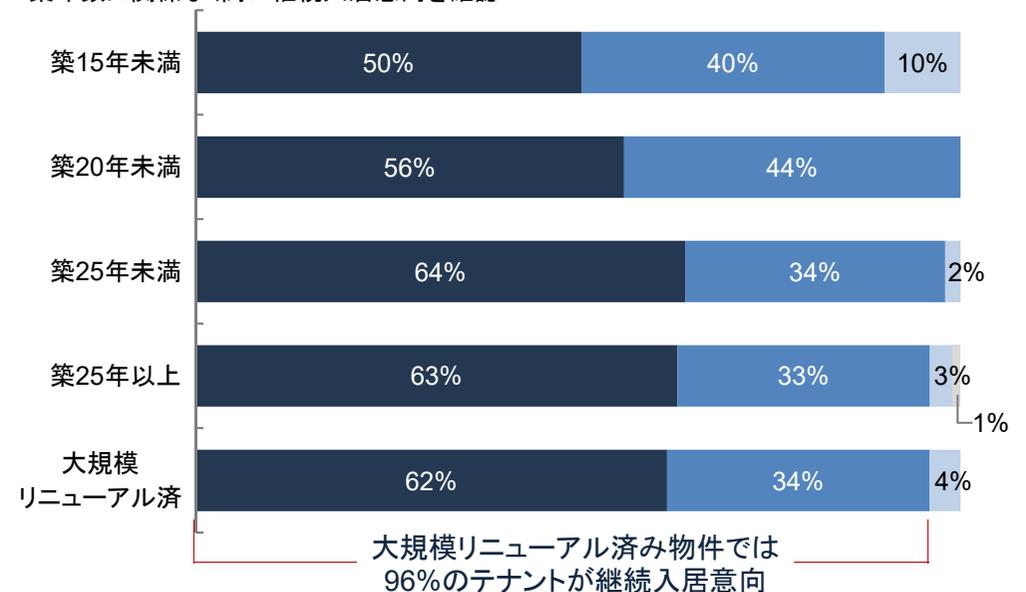
継続入居意向(注)

- 継続入居意向のテナント割合は前回調査より5%上昇



ビル築年数別継続入居意向(注)

- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



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)

- 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)
- スポンサー会社の私募ファンド

本資産運用会社独自のネットワーク

- 不動産ファンド
- 金融機関
- 建設会社・デベロッパー
- 事業会社

多様な取得手法

ケネディクス・グループとの共同取得



三菱重工横浜ビル
(準共有持分)

ブリッジファンドの活用



KDX三田ビル

スポンサー会社による仲介



JNビル

会社買収を通じた取得



KDX新日本橋駅前ビル

デベロッパーとの戦略的相互売買



KDX虎ノ門一丁目ビル



KDX西新橋ビル

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(注)

46.2%

第三者からの取得割合実績(注)

53.8%

注: 第26期(18/4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。

本資産運用会社の運用体制等

本資産運用会社の意思決定プロセス



意思決定機関の構成員

	コンプライアンス 委員会	運用委員会 (オフィス・リート本部)
代表取締役社長	●	
コンプライアンス・オフィサー	●	●
取締役 (常勤)	●	
オフィス・リート本部長		●
オフィス・リート本部 資産投資部長		●
オフィス・リート本部 資産運用部長		●
オフィス・リート本部 企画部長		●
財務経理部長		●
外部委員 (弁護士)	●	
外部委員 (不動産鑑定士) (注1)		●

注1: 借入等出席を要しない議案があります。

注2: 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3: 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。

利害関係者に関する取引規程

不動産等の取得	不動産鑑定士による鑑定評価額を超えての取得を禁止 (ウェアハウジングの場合を除く)
不動産等の譲渡	不動産鑑定士による鑑定評価額未満での譲渡を禁止

本資産運用会社の資産運用報酬体系

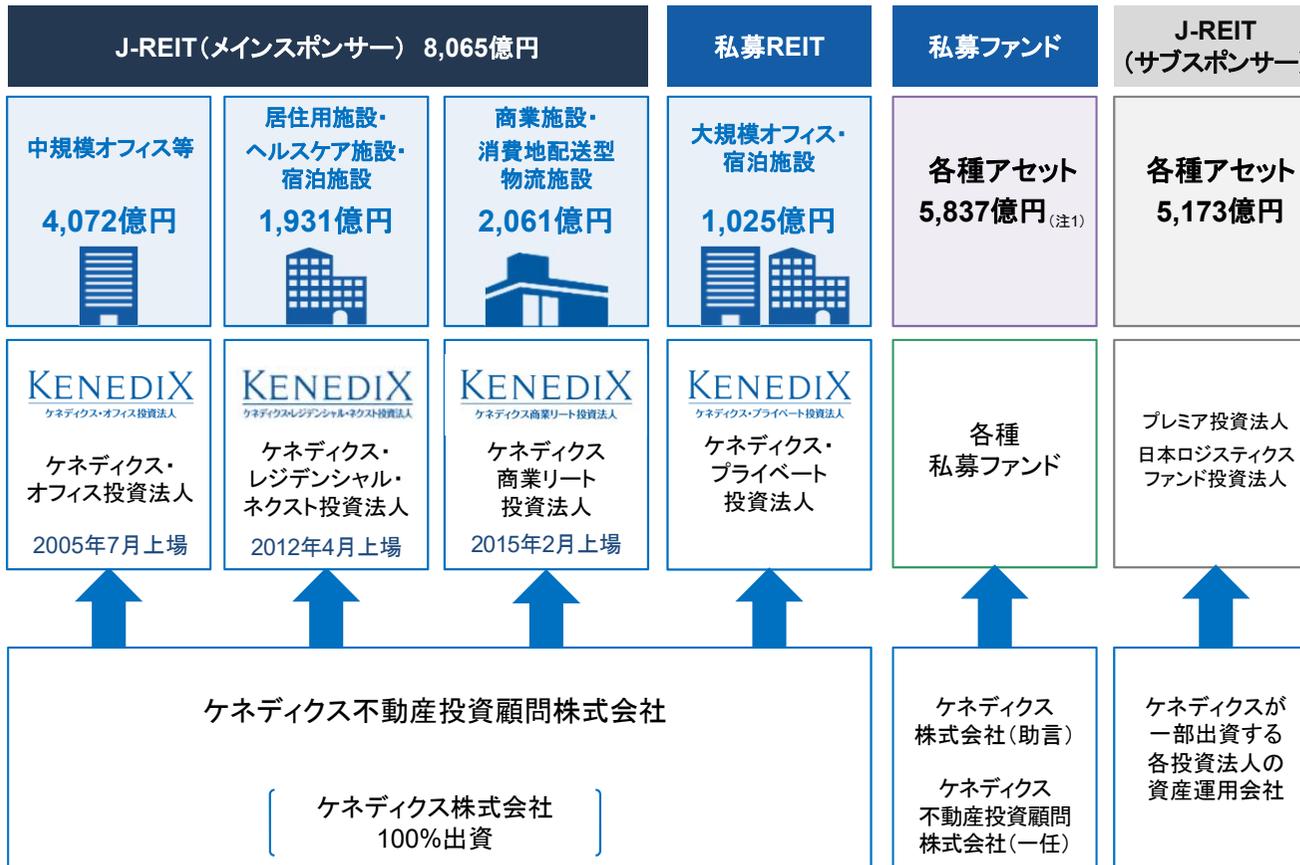
・ 第27期より運用報酬IからIIIについて、投資主利益との連動性をより高めた資産運用報酬体系に変更

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2) × 23,000
運用報酬 III	1口当たり分配金増加額 (注3) × 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

スポンサーの概要

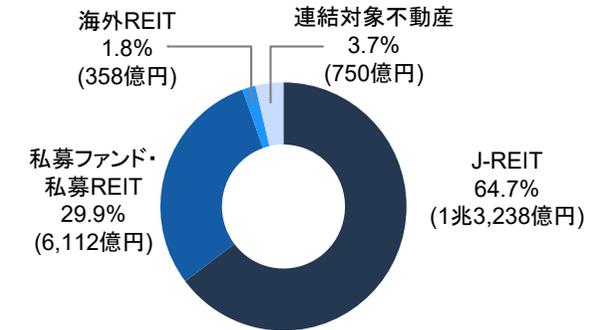
受託資産残高合計2兆460億円、J-REITの運用を開始して約13年
複数のJ-REITを運用する国内有数の独立系不動産投資運用会社

ケネディクス・グループによるファンド運用(2018年3月末日時点)

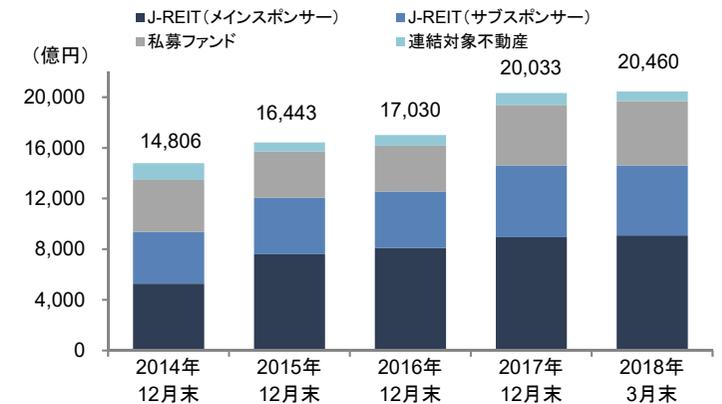


ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 **2兆460**億円(2018年3月末日現在)



受託資産残高の推移(注2)

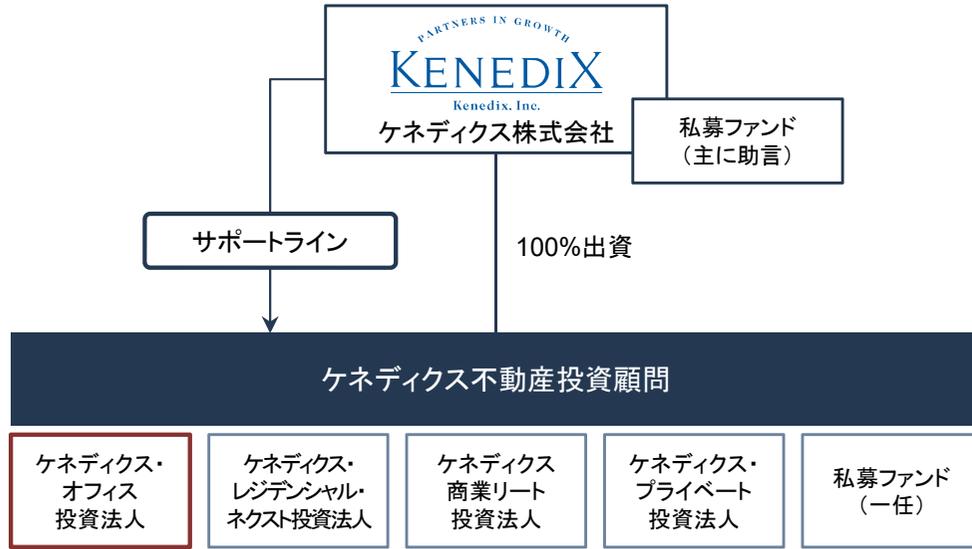


注1: ケネディクス・グループの連結対象不動産750億円を含みますが、海外REIT358億円は除いた金額です。

注2: 私募REITについてはJ-REIT(メインスポンサー)に、海外REITについてはJ-REIT(サブスポンサー)にそれぞれ含めて計算しています。

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(2017年12月1日改定)

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	繁華性の高い立地(注2)に位置し、テナント代替性の高い商業施設	0%~20%
その他	借地権が設定された土地(底地)又は投資対象外(注3)とする建築基準法上の用途の床面積が存する建物でオフィスビル又は都市型商業施設ではないもの	

注1: 建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計です。

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

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

物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

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

所在地	一棟当たりの延床面積	
東京23区	2,000m 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	私募ファンド本部 私募ファンド
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位	第3順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設(注2)	-	第1順位	-	第2順位	第3順位
都市型商業施設(注3)	第3順位	-	第1/第2順位	第2/第1順位	第4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: 賃貸住宅等の居住用施設のうち、東京23区内で一棟当たりの延床面積が20,000m²以下及び東京23区以外で30,000m²以下の物件を対象とする場合。

注3: 商業施設については、物品販売業を営む店舗の床面積が最大の場合を「商業施設」、サービス業等を営む店舗の床面積が最大である場合を「サービス施設」としており、「商業施設」についてはケネディクス商業リート投資法人(KRR)が第1優先検討権を、ケネディクス・プライベート投資法人(KPI)が第2優先検討権を有しており、「サービス施設」についてはKPIが第1優先検討権、KRRが第2優先検討権を有しています。

本資産運用会社の組織図(2018年6月18日現在)

運用組織図



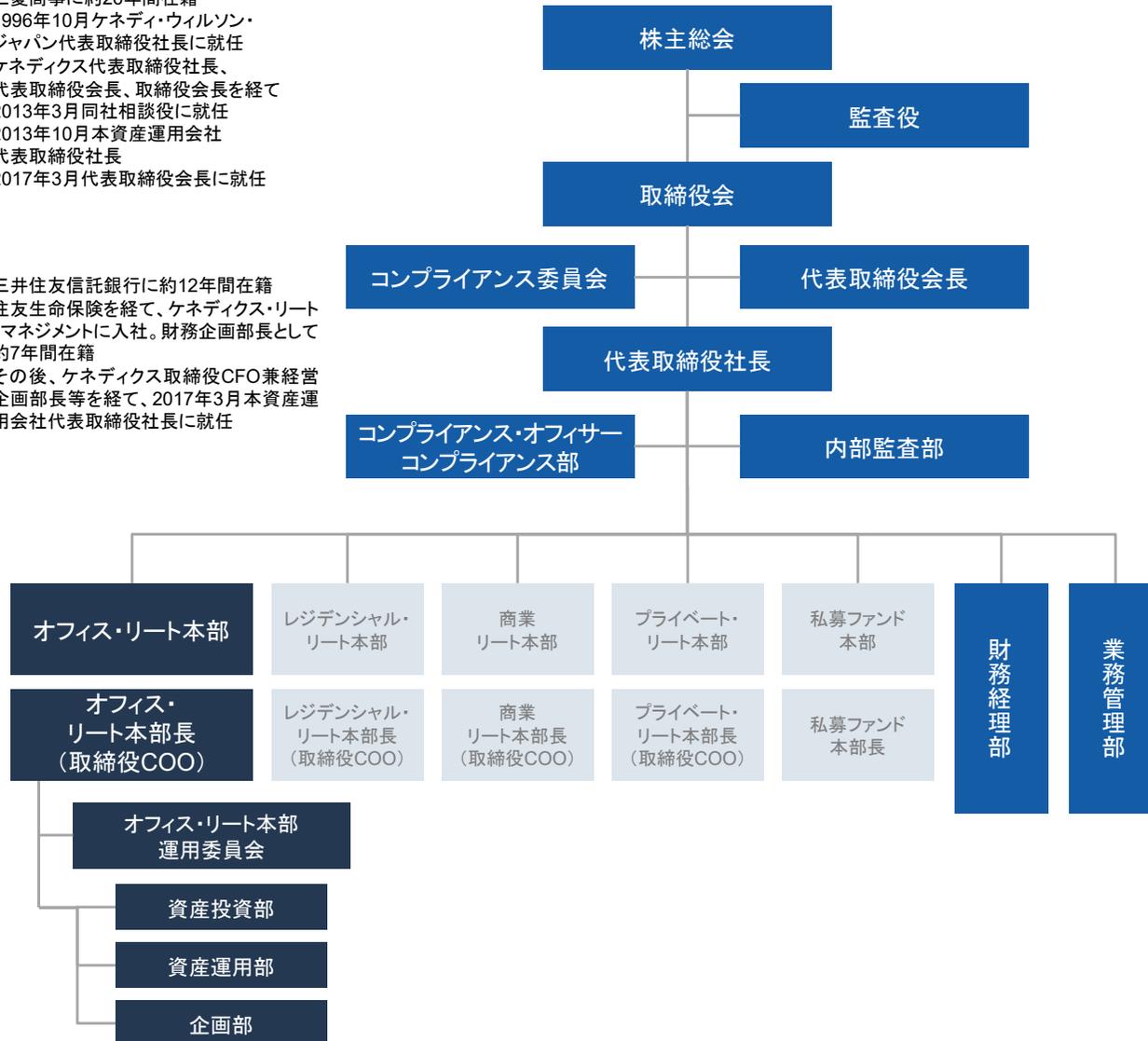
本間 良輔
代表取締役会長

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



田島 正彦
代表取締役社長

- 三井住友信託銀行に約12年間在籍
- 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・モーゲージ、ハードソン・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



梶 千誠
オフィス・リート本部
資産運用部長

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



桃井 洋聡
オフィス・リート本部
企画部長

- 日本生命保険相互会社の不動産部門に約9年間在籍
- セキュアード・キャピタル・ジャパンを経て、その後、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、2018年4月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任



市川 徹志
財務経理部長兼
業務管理部長

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

注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ(<http://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