

ケネディクス・オフィス投資法人

第28期（2019年4月期）決算説明会資料

2019年6月13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 | 第28期(19/4期)運用ハイライトと今後の取組み                          | P. 2  |
| Section 2 | 第28期(19/4期)決算及び<br>第29期(19/10期)・第30期(20/4期)収益予想の概要 | P. 6  |
| Section 3 | ポートフォリオの概要   | P. 10 |
| Section 4 | 外部成長   | P. 14 |
| Section 5 | 内部成長   | P. 17 |
| Section 6 | ESGへの取組み   | P. 26 |
| Section 7 | 財務戦略   | P. 30 |
| Appendix  | 補足資料・データ集  | P. 34 |

## Section 1

---

### 第28期(19/4期)運用ハイライトと今後の取組み

# 第28期(19/4期)運用ハイライトと今後の取組み

## 外部成長

資産規模

**4,158**億円 戦略的な資産入替と  
厳選投資を継続

ポートフォリオ  
償却後NOI利回り  
物件取得後(想定)

**3.8%**

第29期 調布センタービルの  
取得により収益性は向上

取得余力  
(LTV45%上限)  
物件取得後(想定)

約**230**億円 厳選投資を見据えた  
機動性を維持

今後の取組み

- 取得余力を活用した厳選投資により更なる成長を目指す
- 資産入替の継続によるポートフォリオの質の向上
- 引続き働き方の変化によるオフィス立地需要の変化にも注視

## 内部成長

稼働率

**99.2%** 旺盛なテナント需要  
により高稼働を維持

テナント入替時  
賃料単価上昇率

**20.3%**

大口テナントの退去と  
戦略的なリーシングにより  
賃料単価は上昇

賃料改定による増加額  
(第28期月額合計(増加額))

**9.0**百万円 引続き積極的な  
増賃交渉を行い  
実績を積上げ

今後の取組み

- 高い稼働率の維持とテナント入替による賃料単価の継続的な上昇
- 積極的な賃料増額交渉によるレントギャップの縮小
- 働き方の変化や情報通信技術の進化等に対応した物件運用

## 財務戦略

有利子負債  
平均金利

**1.04%** 借換により金利  
コストを削減

有利子負債比率(LTV)  
物件取得後(想定)

**42.1%**

本投資法人として初の  
グリーンボンドを発行

取引金融機関  
物件取得後

**15**社 生命保険会社からの新規借入と  
メガバンク3行による  
コミットメントラインの設定

今後の取組み

- 資金調達手段や借入期間の多様化を通じた金利コストの継続的な削減
- グリーンボンド等を活用した直接金融市場からの調達
- LTV45%を目途とした保守的な財務運営を継続

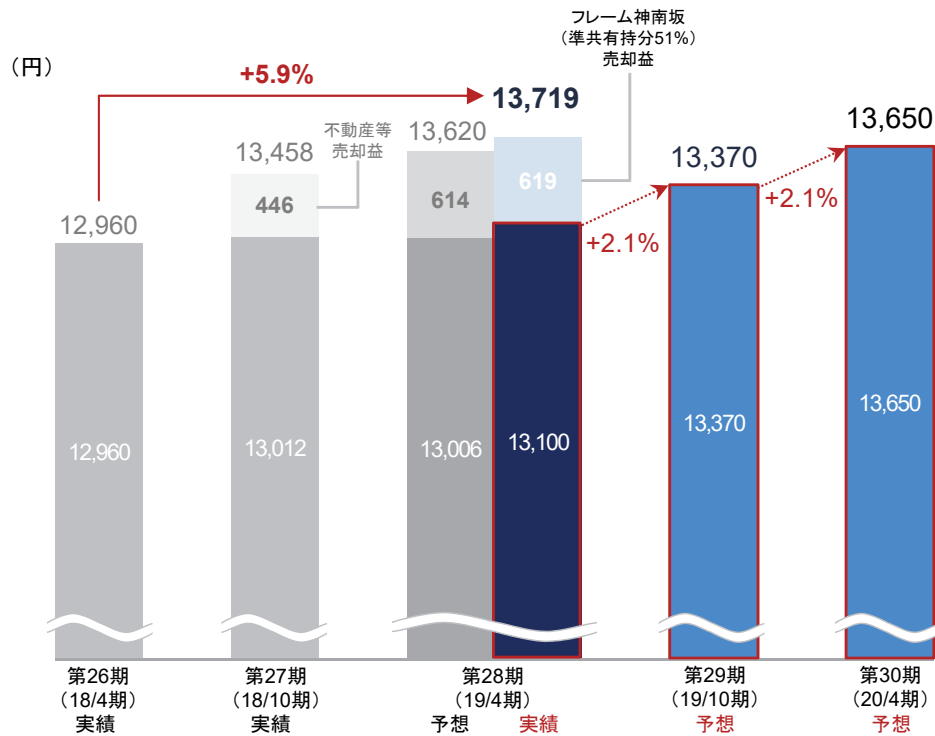


# 分配金と圧縮積立金の推移

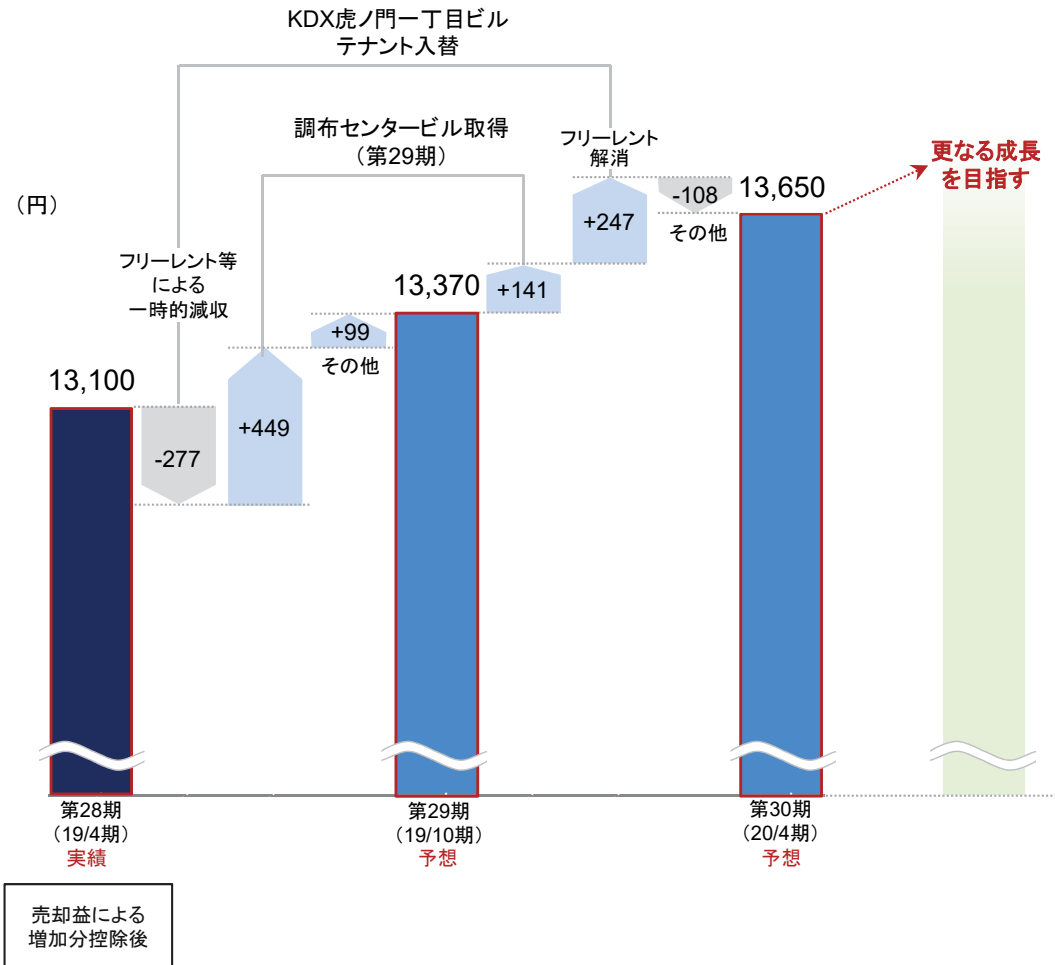
第28期(19/4期)は年率5.9%増の分配金を実現し、圧縮積立金も積み増す  
 巡航分配金は着実に成長し、目標水準の13,200円を超える見通し。今後も更なる成長を目指す

## 1口当たり分配金の推移(注1)

・売却益による増加分控除後の第28期分配金13,100円を起点とし年率4%以上の成長を予想



## 1口当たり予想分配金の主な増加要因(注1)



注1: 各1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数を用いて算出しています。以下、同様です。

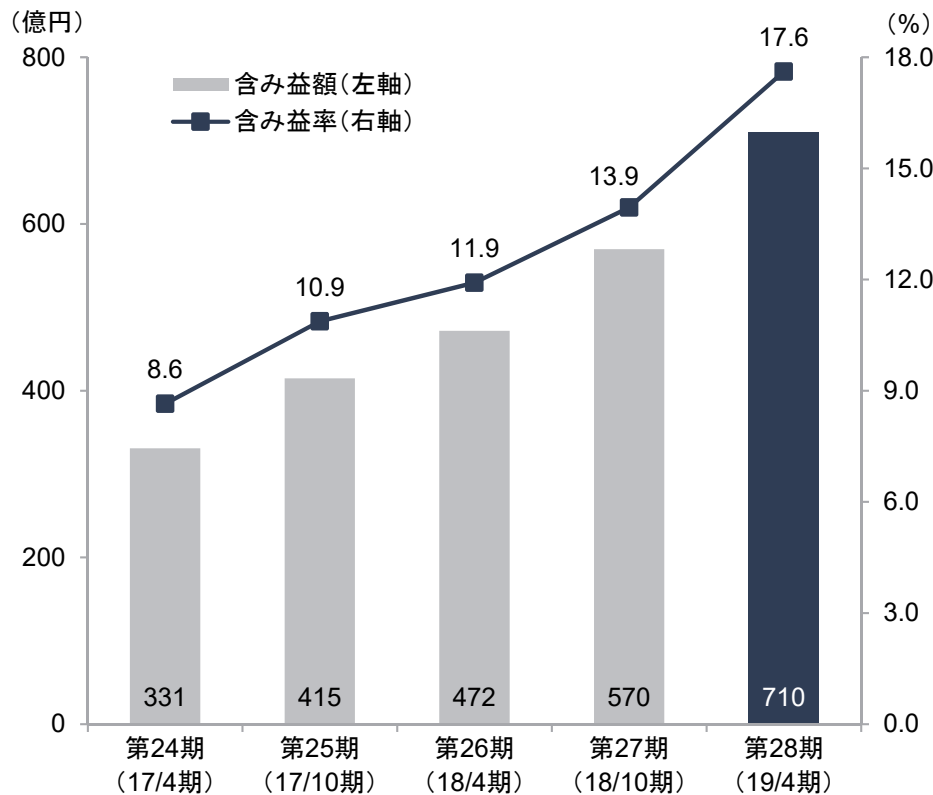
注2: 各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算した金額を記載しています。

# ポートフォリオの含み益と1口当たりNAVの推移

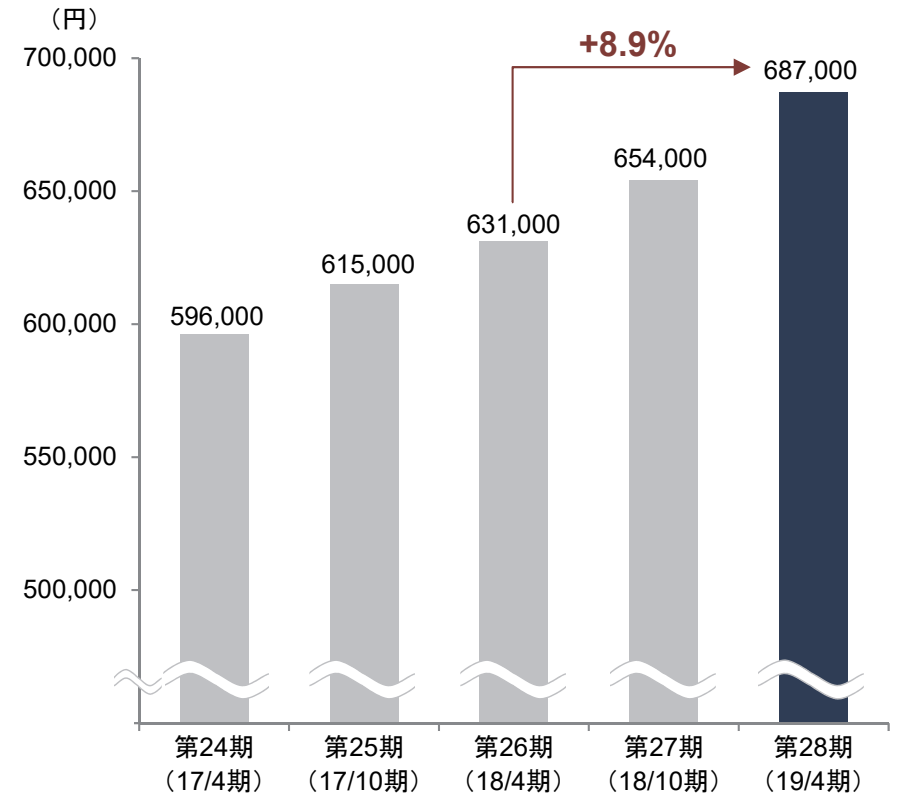
鑑定評価額の上昇と継続的な資産入替により含み益は710億円まで拡大  
1口当たりNAVは過去1年間で8.9%の成長

## ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移(注1)

・第28期(19/4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切り捨てて記載しています。

## Section 2

---

第28期(19/4期)決算及び

第29期(19/10期)・第30期(20/4期)収益予想の概要

# 第28期(19/4期)決算概要

既存物件の増収が大きく寄与し、賃貸NOIの増加につながる  
当期は前期同様、売却益を計上しており、増配と圧縮積立金の積上げを継続する

## 第28期(19/4期)実績

(単位:百万円)

|                        | 第27期<br>(18/10期)<br>実績 | 第28期<br>(19/4期)<br>予想<br>(2018年<br>12月12日開示) | 第28期<br>(19/4期)<br>実績 | 第28期実績<br>第27期実績<br>比較<br>増減金額 | 第28期実績<br>第28期予想<br>比較<br>増減金額 |
|------------------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                        | A                      | B  | C                     | C-A                            | C-B                            |
| 営業収益                   | 15,420                 | 15,246                                       | 15,212                | ① -208                         | ① -34                          |
| 営業費用                   | 8,271                  | 8,099  | 8,039                 | ② -232                         | ② -59                          |
| 営業利益                   | 7,148                  | 7,147  | 7,172                 | +24                            | +25                            |
| 経常利益                   | 6,109                  | 6,137  | 6,179                 | +70                            | +42                            |
| 当期純利益                  | 6,107                  | 6,136  | 6,178                 | +70                            | +42                            |
| 1口当たり分配金(円)            | 13,458                 | 13,620                                       | 13,719                | +261                           | +99                            |
| 圧縮積立金<br>繰入額(+)-取崩額(-) | +340                   | +299   | +299                  | -                              | -                              |
| 不動産等売却損益               | 532                    | 563  | 565                   | ③ +32                          | +1                             |
| 賃貸NOI                  | 10,055                 | 10,073                                       | 10,084                | +29                            | +11                            |
| 支払利息等                  | 998                    | 974  | 957                   | ④ -40                          | -16                            |

## 第27期(18/10期)実績との比較(詳細はP.35に記載)

|                    |         |
|--------------------|---------|
| ① 営業収益の減少          | -208百万円 |
| 既存物件の増収            | +65百万円  |
| 季節要因等による水道光熱費収入の減少 | -200百万円 |
| 千里LSCビル ホール運営収入の減少 | -39百万円  |
| 受取配当金の減少           | -34百万円  |
| ② 営業費用の減少          | -232百万円 |
| 修繕費の減少             | -165百万円 |
| 季節要因等による水道光熱費の減少   | -119百万円 |
| 仲介手数料の増加           | +42百万円  |
| ③ 不動産等売却益の計上と剥落    | +32百万円  |
| ④ 支払利息等の削減         | -40百万円  |

## 第28期(19/4期)予想との比較(詳細はP.35に記載)

|                    |        |
|--------------------|--------|
| ① 営業収益の減少          | -34百万円 |
| 既存物件の増収            | +35百万円 |
| 季節要因等による水道光熱費収入の減少 | -68百万円 |
| ② 営業費用の減少          | -59百万円 |
| 修繕費の減少             | -18百万円 |
| 季節要因等による水道光熱費の減少   | -41百万円 |



# 第29期(19/10期)・第30期(20/4期)収益予想の概要

売却益の剥落により減収減益予想となるも、物件取得も寄与し賃貸NOIは着実に増加する見通し  
テナント入替による一時的な減収の順次解消が賃貸NOIの更なる押し上げ要因となる

## 第29期(19/10期)・第30期(20/4期)予想

(単位:百万円)

|                        | 第28期<br>(19/4期)<br>実績 | 第29期<br>(19/10期)<br>予想 | 第30期<br>(20/4期)<br>予想 | 第29期予想<br>第28期実績<br>比較<br>増減金額 | 第30期予想<br>第29期予想<br>比較<br>増減金額 |
|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                        | A                     | B                      | C                     | B-A                            | C-B                            |
| 営業収益                   | 15,212                | 15,048                 | 15,099                | ① -164                         | ① +50                          |
| 営業費用                   | 8,039                 | 8,324                  | 8,260                 | ② +285                         | ② -64                          |
| 営業利益                   | 7,172                 | 6,723                  | 6,839                 | -449                           | +115                           |
| 経常利益                   | 6,179                 | 5,730                  | 5,850                 | -449                           | +119                           |
| 当期純利益                  | 6,178                 | 5,729                  | 5,849                 | -449                           | +119                           |
| 1口当たり分配金(円)            | 13,719                | 13,370                 | 13,650                | -349                           | +280                           |
| 圧縮積立金<br>繰入額(+)-取崩額(-) | +299                  | -                      | -                     | -                              | -                              |
| 不動産等売却損益               | 565                   | -                      | -                     | ③ -565                         | -                              |
| 賃貸NOI                  | 10,084                | 10,188                 | 10,362                | +104                           | +173                           |
| 支払利息等                  | 957                   | 978                    | 973                   | +20                            | -4                             |

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

|                        |         |
|------------------------|---------|
| ① 営業収益の減少              | -164百万円 |
| 既存物件の減収(大口テナントへのFR付与等) | -48百万円  |
| 第29期取得物件の収入寄与          | +224百万円 |
| 季節要因等による水道光熱費収入の増加     | +218百万円 |
| ② 営業費用の増加              | +285百万円 |
| 季節要因等による水道光熱費の増加       | +223百万円 |
| 公租公課の増加(第27期取得物件等)     | +41百万円  |
| ③ 不動産等売却益の剥落           | -565百万円 |

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

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| ① 営業収益の増加             | +50百万円  |
| 第29期取得物件の収入寄与         | +70百万円  |
| 既存物件の増収(大口テナントの収入寄与等) | +139百万円 |
| 季節要因等による水道光熱費収入の減少    | -139百万円 |
| ② 営業費用の減少             | -64百万円  |
| 季節要因等による水道光熱費の減少      | -98百万円  |

Memo

## Section 3

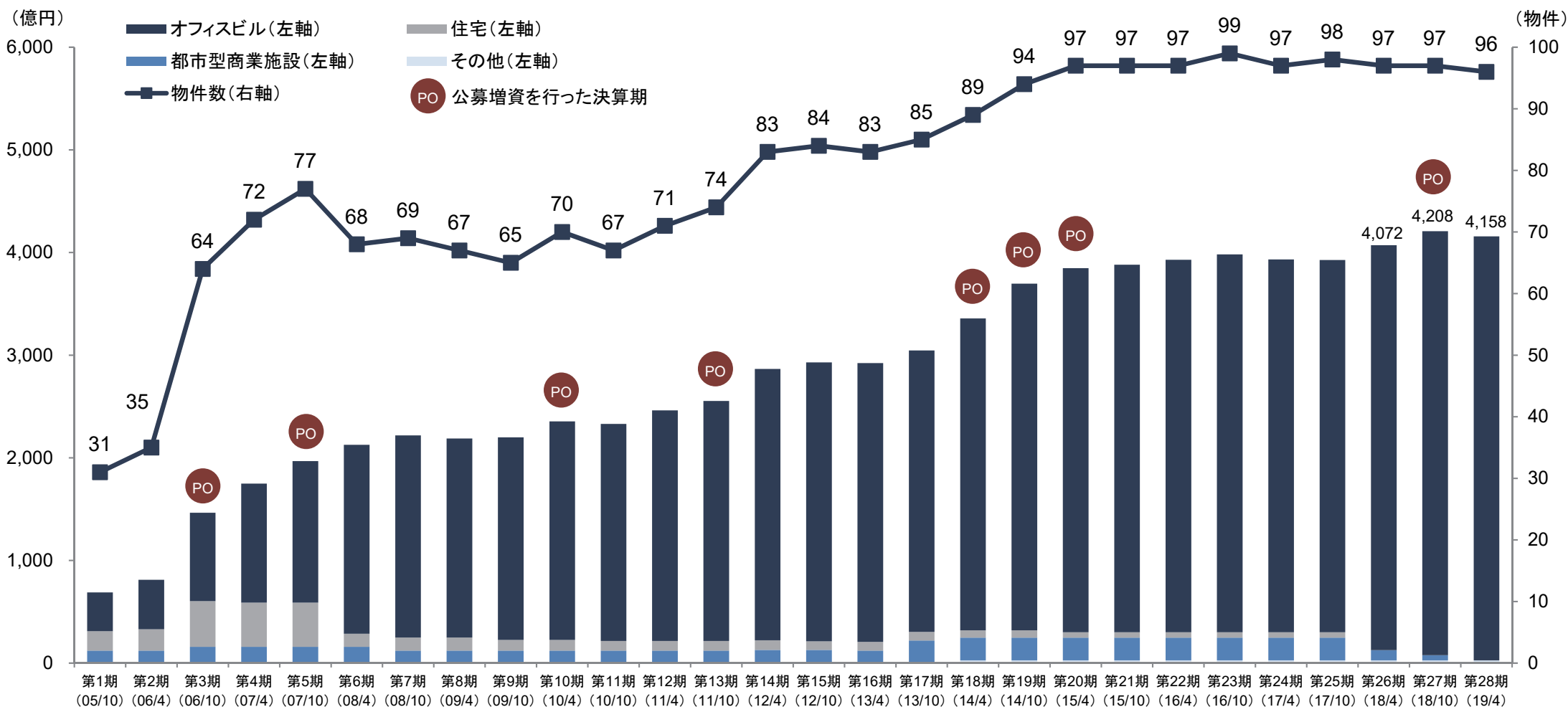
---

### ポートフォリオの概要

# 資産規模及び保有物件数の推移

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

■ 資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注1)(注2)



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

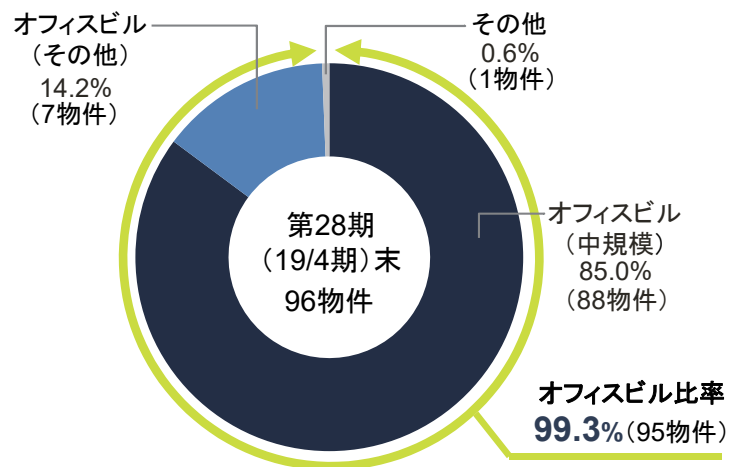
以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

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

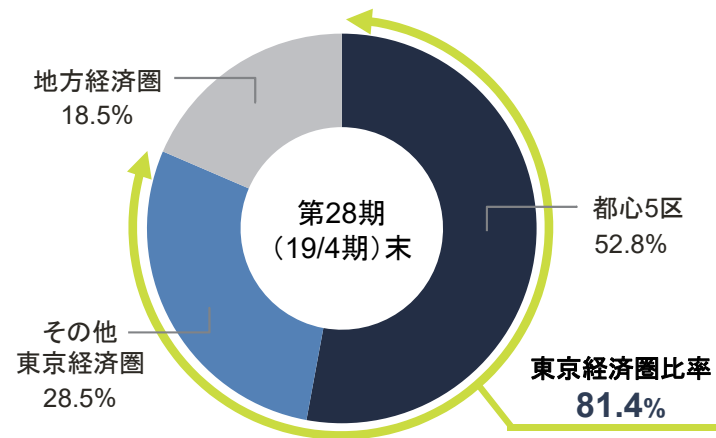
# ポートフォリオの分散状況

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

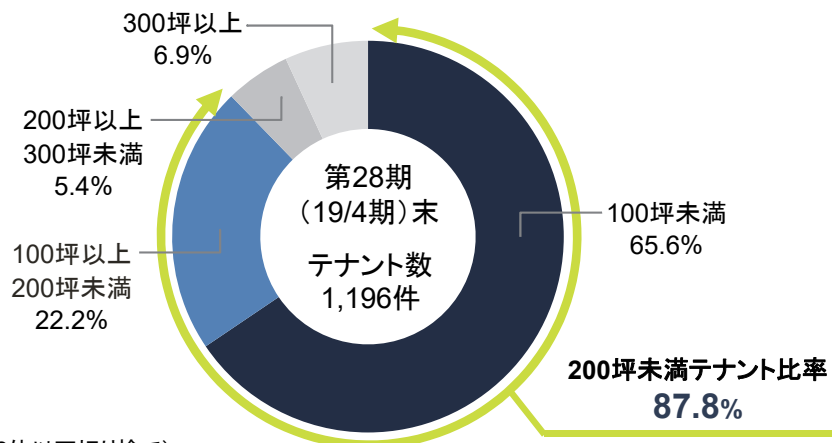
## 用途別投資割合 (注1)



## 地域別投資割合 (注2)



## 賃貸面積別分散状況 (注3)



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

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

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

Memo



## Section 4

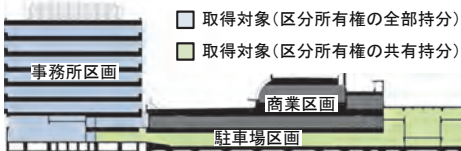
---

### 外部成長

# 第29期(19/10期)取得物件

スポンサーサポートによる相対取引により、ポートフォリオの質・収益性を高める  
テナントニーズの多様化に応え得るオフィスビルを取得し、ポートフォリオの厚みを増す

## 調布センタービル(2019年6月14日取得)



|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| 取得価格              | 8,700百万円                  |
| 鑑定評価額             | 9,920百万円<br>(2019年4月1日現在) |
| NOI利回り(想定)(注1)    | 4.8%                      |
| 償却後NOI利回り(想定)(注2) | 4.3%                      |
| 鑑定NOI利回り(注3)      | 5.5%                      |
| 延床面積(注4)          | 31,536.86m <sup>2</sup>   |
| 建築時期(注5)          | 1995年1月                   |
| 稼働率               | 100%<br>(2019年5月31日現在)    |



## 取得理由

- 東京都内主要駅への接続に優れ、商業施設が立ち並ぶ「調布」駅から徒歩約9分、住宅地域に隣接する職住近接ニーズに対応したオフィスビル
- 相対的に地震に強い武蔵野台地に立地し、非常時でも72時間の業務を可能とする非常用発電機を備える等、BCP対応を求めるテナント需要の受け皿となり得る
- 中央自動車道「調布インターチェンジ」にも近く、51台分の駐車場を有することから、業務上、車の利用頻度が高いテナントの利便性も高い
- スポンサーであるケネディクスからの情報提供により、鑑定評価額を約12%下回る価格で取得

## 取得による効果

|                         |                          |  |
|-------------------------|--------------------------|--|
| 1口当たり分配金の成長(注6)         | 含み益の増大(注7)               | ポートフォリオ償却後NOI利回りの向上(注8)                            |
| 中長期想定<br><b>+390円/期</b> | 取得時鑑定ベース<br><b>+12億円</b> | 第28期(19/4期)末<br><b>3.7%</b> → 取得後想定<br><b>3.8%</b> |

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

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

注3: 2019年4月1日現在の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。

注4: 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本建物は事務所、駐車場及び店舗・水泳場の計3区画で構成されており、本投資法人は土地の共有持分61.17%、事務所区画全部を対象とする区分所有権及び駐車場区画の区分所有権のうち共有持分20.37%を取得します。

なお、事務所区画の専有面積の合計は18,015.20m<sup>2</sup>です。

注5: 事務所区画の区分所有建物の建築時期を記載しています。

注6: 取得物件の想定償却後NOIから、取得資金に充当するため調達した借入金(30億円)の想定調達コストを差し引いた金額を第28期(19/4期)末時点における発行済投資口総数で除しています(10円未満切り捨て)。

注7: 取得物件の2019年4月1日現在の鑑定評価額と取得価格との差額を記載しています。

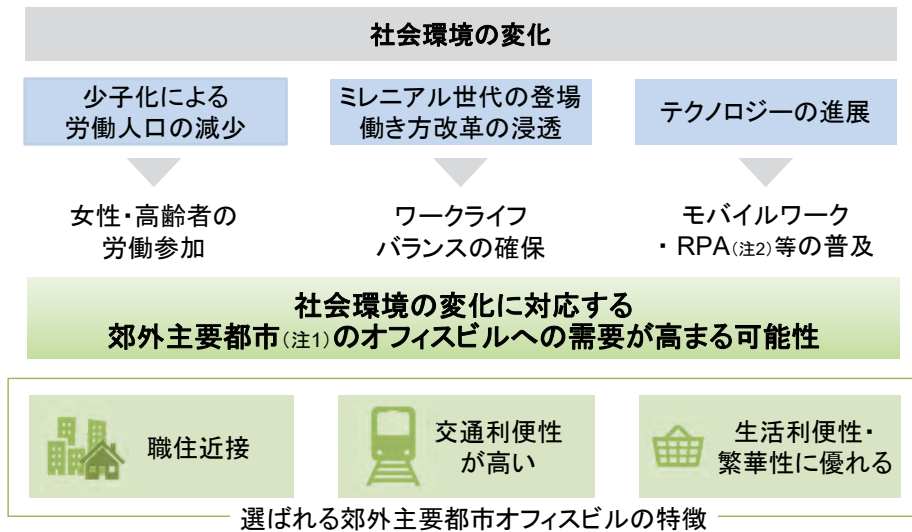
注8: 取得後のポートフォリオ償却後NOI利回りは、第28期(19/4期)末のポートフォリオ全体の償却後NOI及び取得価格に、取得物件の想定償却後NOI及び取得価格を加算し算出しています。

# 郊外主要都市におけるオフィスビル需要について

社会環境の変化に伴う企業の対応やオフィスビルマーケットへの影響に着目

将来的な都内賃貸マーケットの二極化進展と共に郊外主要都市におけるオフィスビル需要の変化を注視

## 本資産運用会社が考えるオフィスビル需要の変化



## 郊外主要都市(注1)における保有物件及び概況



| 物件所在地最寄駅      | 物件所在地人口(万人)          | 最寄駅乗降客数推移(万人) |               | 主要なオフィスビルの供給数(2004年以降) | 保有物件稼働率推移 |             |       |
|---------------|----------------------|---------------|---------------|------------------------|-----------|-------------|-------|
|               |                      | 2005年         | 2015年 (増加率)   |                        | 2008年     | 2017年 (増加率) | 第18期末 |
| 1 さいたま市大宮区大宮駅 | 10.6 ▶ 11.3 (+6.9%)  | 47.8          | 68.7 (+43.7%) | 4棟                     | 100%      | 100%        | 100%  |
| 2 立川市立川駅      | 17.2 ▶ 17.6 (+2.2%)  | 30.5          | 33.1 (+8.3%)  | 1棟                     | 100%      | 100%        | 100%  |
| 3 府中市府中駅      | 24.5 ▶ 26.0 (+6.0%)  | 8.6           | 8.8 (+1.7%)   | 1棟                     | 97.6%     | 85.2%       | 97.2% |
| 4 川崎市中原区武蔵小杉駅 | 21.0 ▶ 24.7 (+17.6%) | 37.5          | 46.4 (+23.7%) | 2棟                     | 95.9%     | 100%        | 100%  |
| 5 船橋市船橋駅      | 56.9 ▶ 62.2 (+9.3%)  | 27.1          | 27.6 (+1.8%)  | 1棟                     | 100%      | 100%        | 100%  |

## 取得物件が所在する調布市の概況(注3)



注1: 本資料の中で記載している「郊外主要都市」とは1都3県の中で本投資法人が物件を保有し、一定のオフィスエリアが形成されている東京23区周辺の市区町村を指します。

注2: RPAとはロボティック・プロセス・オートメーション(Robotic Process Automation)の略で、コンピューター上で行われる業務プロセスを人に代わり自動化する技術のことを指します。

注3: 各データの出所は、人口推移:総務省統計局「国勢調査」、従業者数推移:総務省統計局「経済センサス」「事業所・企業統計調査」、最寄駅乗降客数推移:国土交通省「都市計画現況調査」、主要なオフィスビルの供給数:CBREレポート、となります。

注4: 札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市を指します。

## Section 5

---

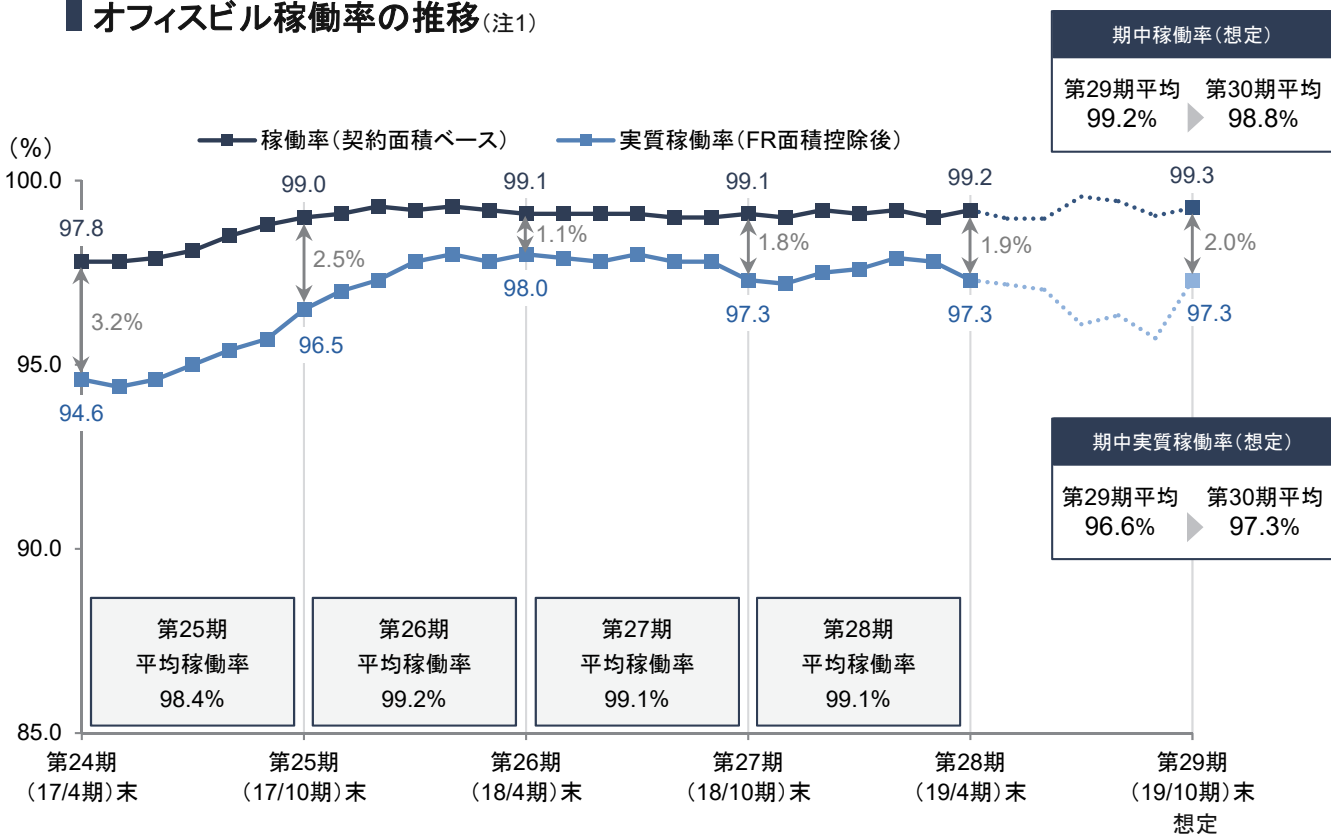
### 内部成長

# オフィスの稼働率と退去率の推移

旺盛なテナント需要を背景に、稼働率は引続き高水準で推移

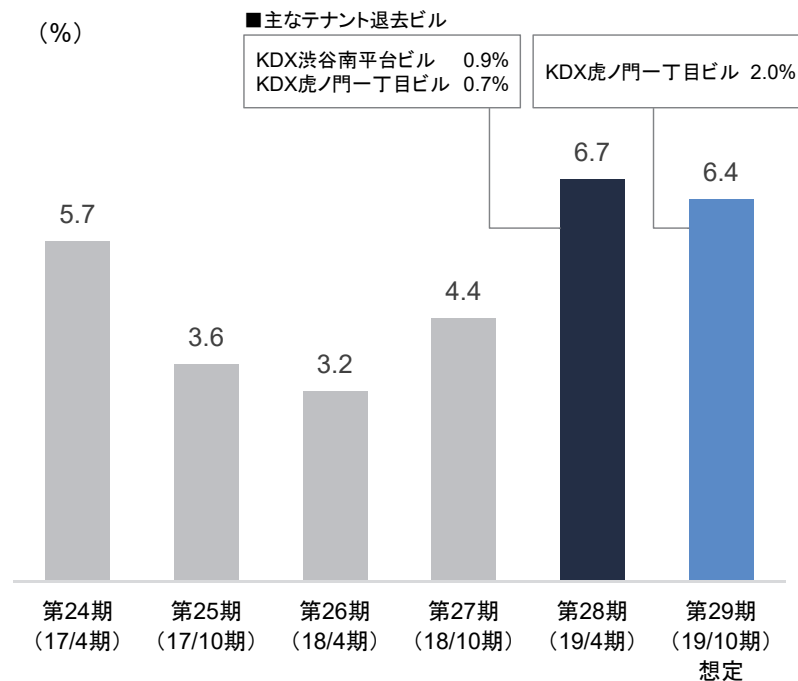
1棟借りテナントの退去等により退去率は上昇傾向となるも、埋め戻しは順調に進捗

## オフィスビル稼働率の推移(注1)



## オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)

・第28期(19/4期)の退去区画は8割以上で後継テナント決定済み



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29期(19/10期)と第30期(20/4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29期(19/10期)想定退去率は、2019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。



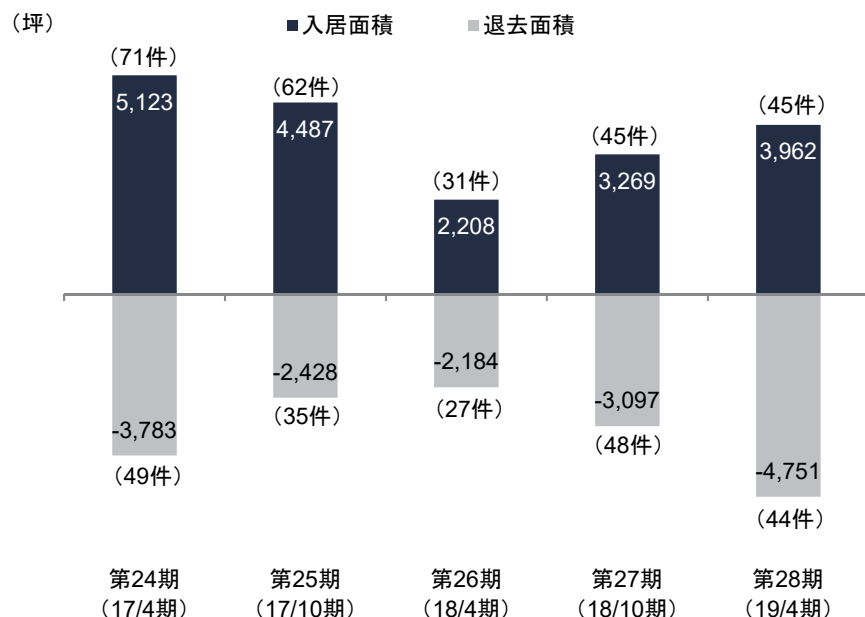
# 入退去動向とテナント入替による賃料増減の推移(オフィスビル)

堅調な賃貸マーケットを背景に空室の埋め戻しは順調

フリーレント期間の縮小と賃料単価の引上げによる賃料収入の押し上げが続く

## 主なテナント入退去指標の推移

入退去面積及び件数の推移(注1)



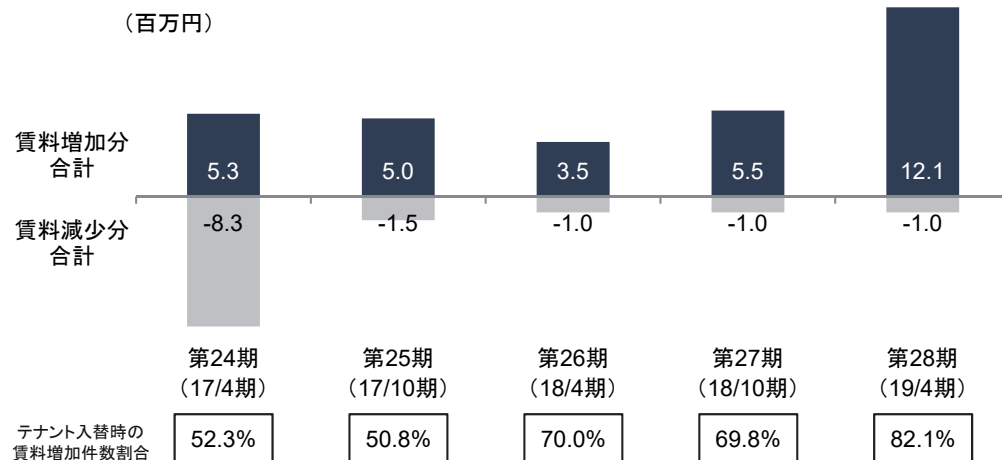
フリーレント期間(月数)(注2)

|                | 第24期 (17/4期) | 第25期 (17/10期) | 第26期 (18/4期) | 第27期 (18/10期) | 第28期 (19/4期) |
|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 都心5区           | 4.3          | 3.6           | 3.6          | 2.4           | 1.9          |
| 東京経済圏 (都心5区除く) | 3.2          | 2.7           | 2.8          | 3.3           | 2.7          |
| 地方経済圏          | 4.6          | 2.7           | 2.5          | 1.7           | 0.9          |

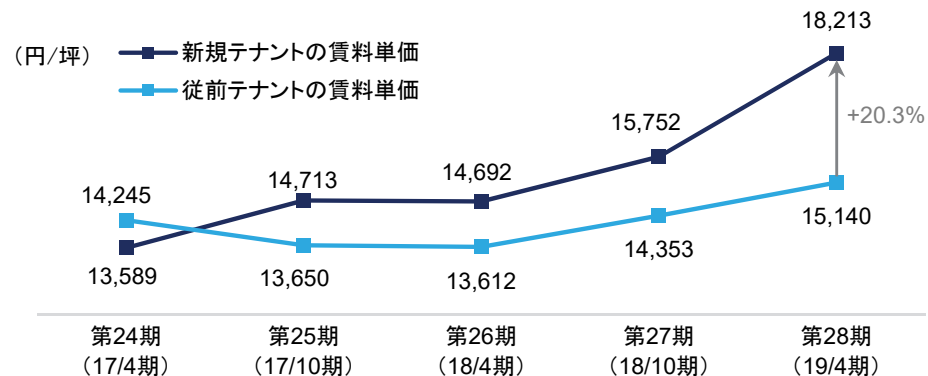
KDX虎ノ門  
一丁目ビル  
影響控除

1.2

## テナント入替時の月額賃料の増減状況(注3)



## テナント入替時の賃料単価推移(注4)



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

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

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

注4: 新規テナントの賃料単価とは、「入退去面積及び件数の推移」の各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と、同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。また従前のテナント賃料単価とは、新規テナントの賃料単価を算出した区画における従前のテナント賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。



# 内部成長を支えるリーシング戦略

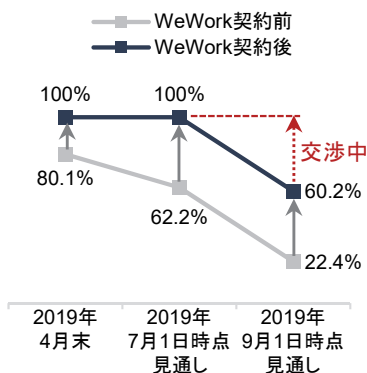
テナント入替を通じた賃料単価の引上げにより、賃貸事業収入の増大を図る  
 オフィスワーカーの働き方の変化に対応し、コワーキングスペース等の新たなニーズを取り込む

## KDX虎ノ門一丁目ビルにおけるテナント入替

■テナント入居状況(2019年4月末時点) ■稼働率推移(契約面積ベース)



|     |         |                               |
|-----|---------|-------------------------------|
| 11F | 197.08坪 | 2019年7月1日より<br>WeWork         |
| 10F | 246.13坪 | WeWork                        |
| 9F  | 246.13坪 | テナント候補と交渉中<br>(2019年9月1日より空室) |
| 8F  | 246.13坪 | 入居中                           |
| 7F  | 246.13坪 | 入居中                           |
| 6F  | 246.13坪 | テナント候補と交渉中<br>(2019年9月1日より空室) |
| 5F  | 246.13坪 | テナント候補と交渉中<br>(2019年9月1日より空室) |
| 4F  | 246.13坪 | 2019年4月26日より<br>WeWork        |
| 3F  | 246.13坪 | 入居中                           |
| 2F  | 246.13坪 | 入居中                           |
| 1F  | 61.82坪  | 入居中                           |



### 複数テナントからの退去予告受領

- 契約賃料がマーケット賃料を下回る複数テナントとの間で、増賃交渉を重ねるも合意に至らず
- 2018年9月以降順次、増賃交渉テナントから退去予告を受領し、2019年9月1日時点の稼働率見通しは22.4%まで低下

### 後継テナントの探索

- 新規賃料単価の引上げを狙い、コワーキングスペースによるニーズも視野にテナント探索をする過程で、WeWorkと契約へ向けた交渉を開始

### 3・4F/10・11F

(2019年3月31日及び同年6月30日退去)

### WeWork入居

- 入居工事の一部負担と一定期間のFRの付与を条件に、従前テナントと比較して38.5%高い賃料単価による長期定期借家契約を締結

### 5・6F/8・9F

(2019年8月31日退去)

### テナント候補と交渉中

- 稼働率の早期回復と賃料単価の引上げを狙って交渉中

## KDX渋谷南平台ビルにおけるテナント入替



- 1棟借テナントの新築ビルへの移転が決定
- 渋谷エリアにおける空室の希少化を背景に、空室期間・フリーレントなしで新規テナントと1棟貸し契約を締結
- 新規契約単価は2017年8月の取得時想定単価を約10%上回る水準

### テナント入替による増額率(注)

**+20.9%**

### 鑑定評価額の増加率

第26期(19/4期)  
第27期(18/10期)比 **+2.4%**

注: 新規賃料と従前テナント賃料との差を従前テナント賃料で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

## コワーキングスペース・サテライトオフィス需要への取組み

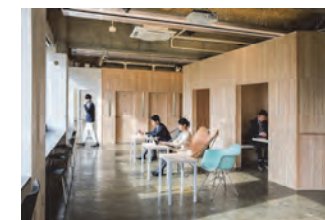
- オフィスビルの有力な借り手として規模を拡大しているコワーキングスペースやサテライトオフィスの需要を柔軟に取り込み、働き方改革やテレワークの進展等、社会環境の変化に対応

wework

PLACE FOR ZXY WORK  
ZXY



©WeWork (参考: WeWork丸の内北口)

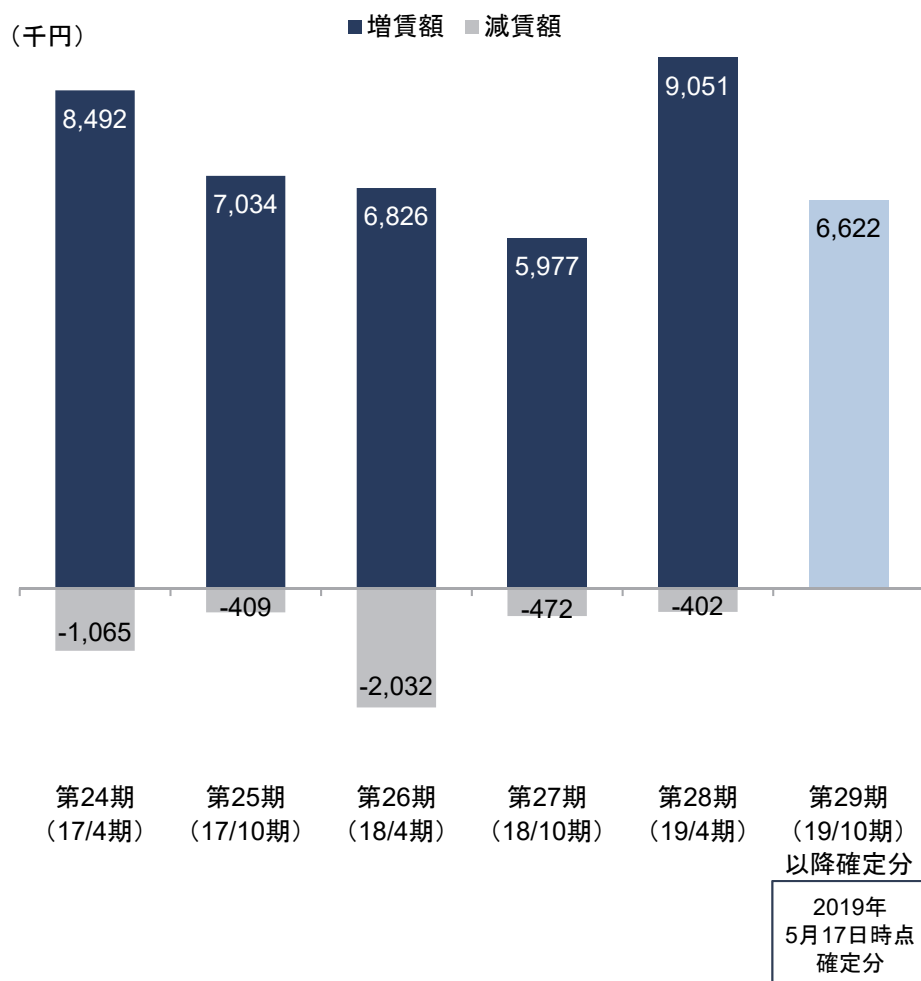


©株式会社サイマックス (参考: ZXY三鷹)

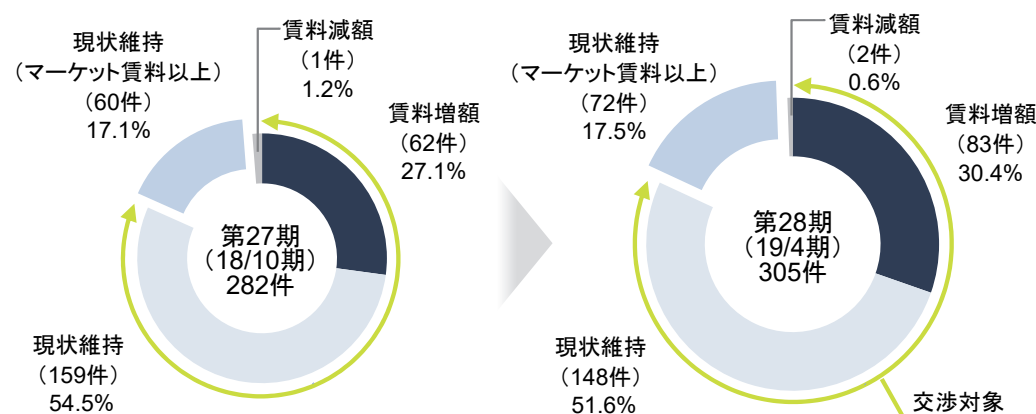
# 既存テナントとの賃料改定状況

増額実績は更に積み上がり、来期以降の賃料収入増加にも一定の目途をつける  
きめ細かなテナント分析に基づく賃料改定交渉により着実に成果を収める

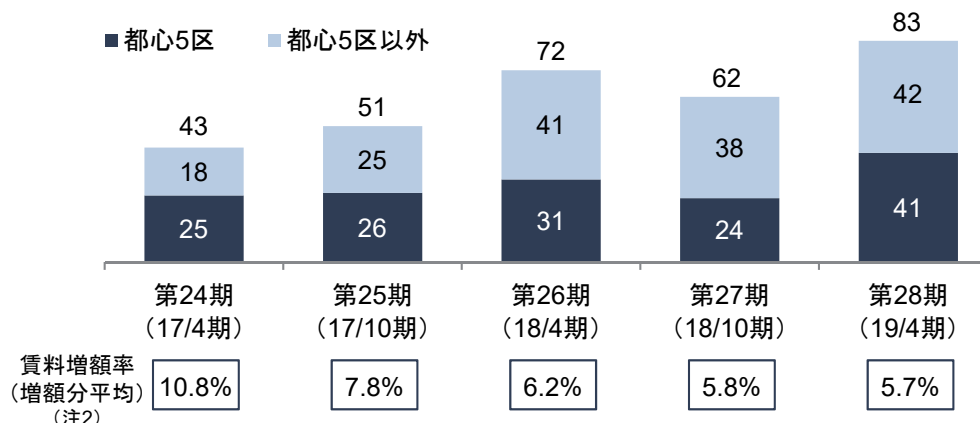
## 賃料改定による増減賃の増減額(月額)推移(注1)



## 賃料改定の実績(賃貸面積割合)



## 賃料増額件数及び増額率の推移



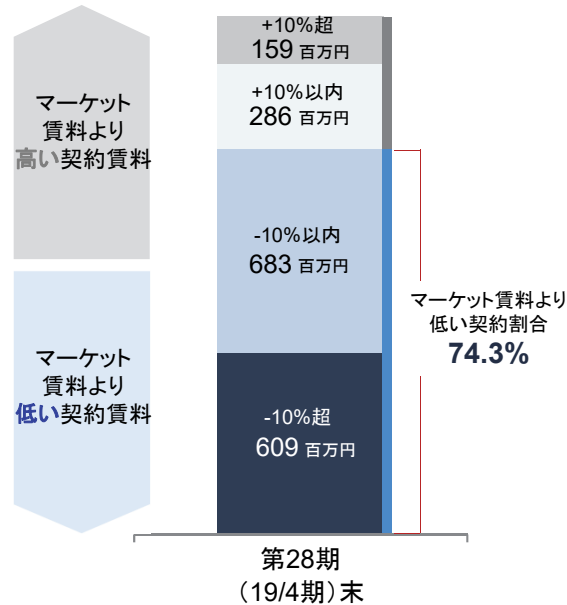
注1: 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計しています(千円未満を四捨五入)。

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)。

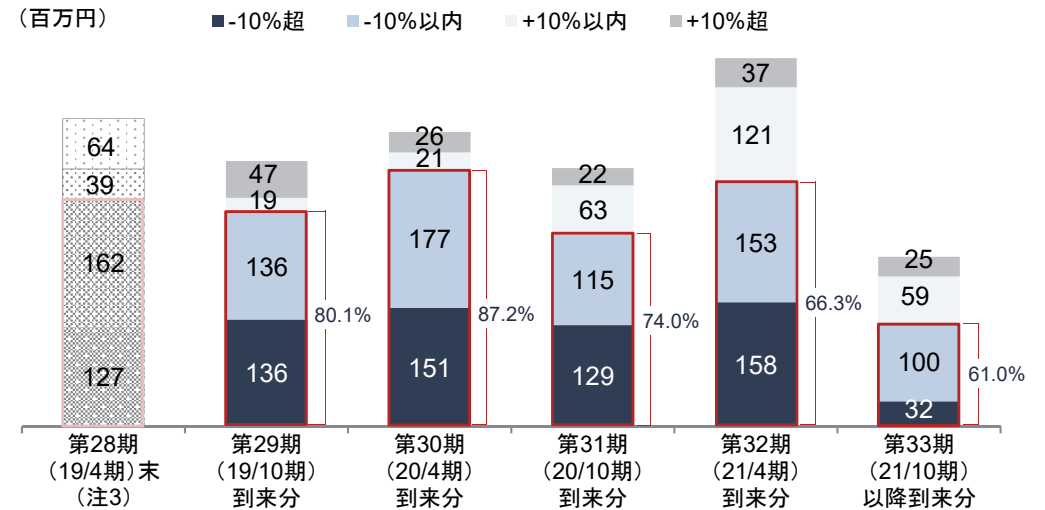
# 保有オフィスビルのレントギャップの状況

マーケット賃料は上昇傾向が続き、レントギャップも引続き高水準を維持  
平均レントギャップは最大のマイナス水準まで緩やかに近づきつつある

レントギャップの分布状況(月額賃料ベース)(注1)



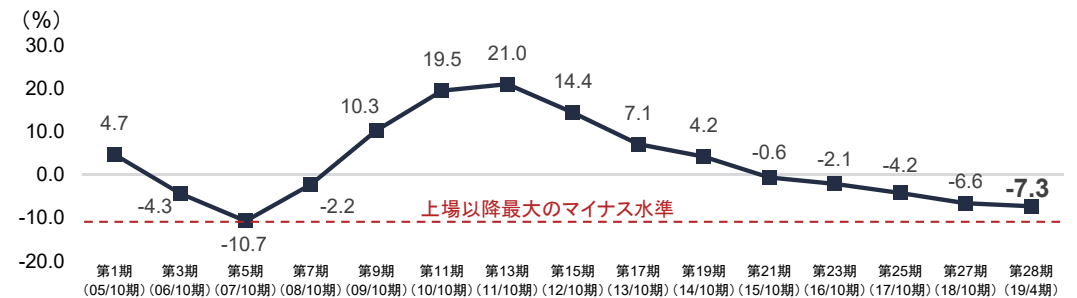
賃料更新期別レントギャップ分布状況(第28期(19/4期)末、月額賃料ベース)(注1)(注2)



保有物件のうちマーケット賃料が上昇した物件数及び賃料単価の前期比上昇率

|                | 第26期(18/4)末       | 第27期(18/10)末      | 第27期(18/10)末 | 第28期(19/4)末 |
|----------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------|
| 都心5区           | 28 / 47物件 (+3.2%) | 23 / 48物件 (+3.1%) |              |             |
| 東京経済圏(都心5区を除く) | 11 / 29物件 (+4.6%) | 15 / 29物件 (+4.3%) |              |             |
| 地方経済圏          | 11 / 18物件 (+5.0%) | 9 / 18物件 (+5.6%)  |              |             |

平均レントギャップの推移(注3)



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

なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

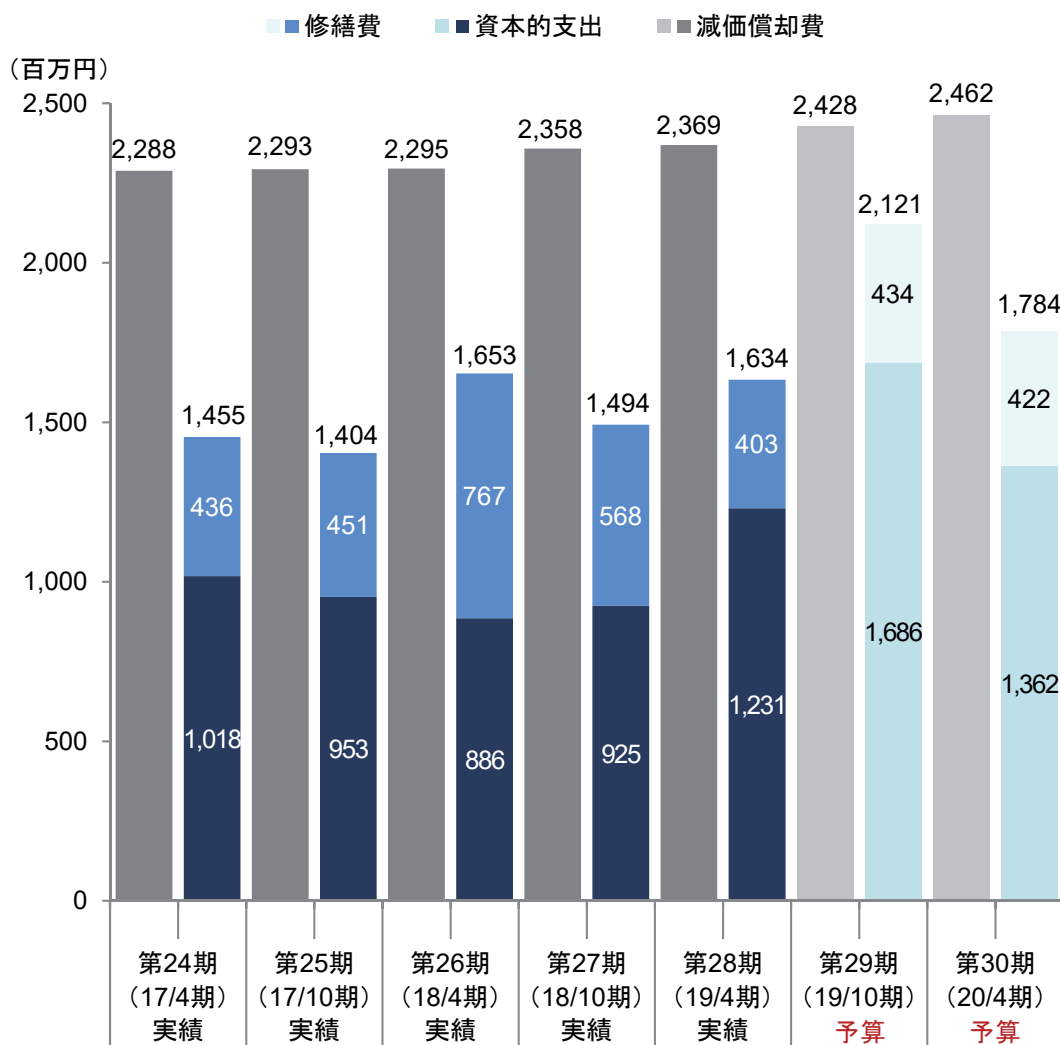
注2: 第28期(19/4)末時点の保有オフィスビルを対象とし、各テナントの契約賃料と第28期(19/4)末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別の分布状況を示したものです。なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

注3: 平均レントギャップは各期末時点の保有オフィスビルの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。

# 工事实績・予算

足許では物件収益力引上げを目的としたバリューアップ工事に戦略的に資金を配分  
第29期はテナント入居工事予算の一時的な計上により、将来的な賃料収入の大幅増を目指す

## 減価償却費及び工事实績・予算の推移



## 第29期(19/10期)の工事予算(注)

| 工事項目          | 主な工事内容       | 工事予算金額<br>(百万円) | 工事予算総額に<br>対する比率(%) |
|---------------|--------------|-----------------|---------------------|
| バリューアップ工事     | 専有部及び共用部改修工事 | 754             | 35.6%               |
| 設備更新工事        | 空調設備更新工事     | 202             | 9.5%                |
|               | 他主要設備更新工事    | 465             | 21.9%               |
| 環境対応工事(LED化等) |              | 117             | 5.5%                |
| 外壁工事          |              | 182             | 8.6%                |
| メンテナンス・修繕工事   |              | 403             | 19.0%               |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| 第29期<br>(19/10期)合計 | 減価償却費に<br>対する比率(%) |
|--------------------|--------------------|

|       |       |
|-------|-------|
| 2,121 | 87.4% |
|-------|-------|

注:工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

## 第29期(19/10期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事(専用部改修、共用部改修、トイレ改修等)  
KDX虎ノ門一丁目ビル、KDX桜通ビル、KDX札幌北口ビル、KDX中目黒ビル
- 空調設備更新工事  
千里ライフサイエンスセンタービル、ぺんてるビル
- 外壁工事  
KDX恵比寿ビル、KDX札幌北口ビル、千里ライフサイエンスセンタービル、  
KDX代々木ビル、KDX博多南ビル、KDX中目黒ビル



# 収益性向上に向けた取組み

戦略的なバリューアップ工事により物件競争力やテナント満足度の向上を目指す  
継続的なコスト削減にも取組み、物件収益力の底上げを図る

## KDX新宿ビル 共用部改修工事



- 竣工から25年が経過し、未更新の共用部の劣化と陳腐化が進行
- 潜在的競争力が高く、改修工事により賃料の引上げが可能と判断
- トイレ・エレベーターホール等を更新し、収益力の回復・向上を計画



投資利益率  
(注1)

**13.6%**

## 顧客満足度調査に基づく対応工事

### KDX池袋ウエストビル空調改修工事



- 経年による不具合が多発していた空調について、ビル全体での更新工事を行い、テナント満足度を高める

### KDX御徒町ビルエレベーター改修工事



- 予防保全による更新に併せ、エレベーター内の表示板等を更新し、美観を改善

### KDX銀座イーストビル喫煙室新設工事



- 分煙を推進するため、ゴミ置き場の一部を改装し、ビル内に喫煙室を新設

### KDX中野坂上ビルセキュリティシステム更新工事



- 従来の磁気カード式のセキュリティシステムを非接触型のものに更新し、テナントの利便性向上を図る

## KDX宇都宮ビル 地下1階専有部工事



- 地下1階飲食店舗が売上減少を理由に2019年2月末で退去
- マーケット環境の変化により、店舗用途の再誘致が困難となり、長期空室が予想されたが、戦略的な用途変更により貸会議室を誘致
- 館内テナントの利便性向上と再収益化を実現



投資利益率  
(注2)

**15.7%**

## 電力コストの継続的な削減取組み(注3)

- 物件運営費用の中で、大きな比率を占める電力コストについて定期的に見直し
- 第26期(18/4期)から第28期(19/4期)までの見直しにより、累計約76百万円/期を削減
- 複数社参加の競争入札を通じた電気料金の引下げにより、2019年10月に予定する電力会社の切替え以降、更なる電力コスト削減を見込む

|                            |      |          |
|----------------------------|------|----------|
| 2019年10月切替え後<br>電力コスト削減見通し | 対象物件 | 削減額(想定)  |
|                            | 42件  | 約51百万円/期 |

注1: 改修工事が完了した第27期(18/10期)末時点と改修工事前の第26期(18/4期)末時点、各々の鑑定評価上の賃料単価(事務所部分)の差額から年間賃料増加額を計算し、工事金額で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注2: 新規賃料と工事前の退去テナント賃料との差額から年間賃料増加額を計算し、工事金額で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 削減額は過去1年間の電気料金の実績額と、同期間の電力使用量に見直し後の契約条件を適用した場合の電気料金との差額です。

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

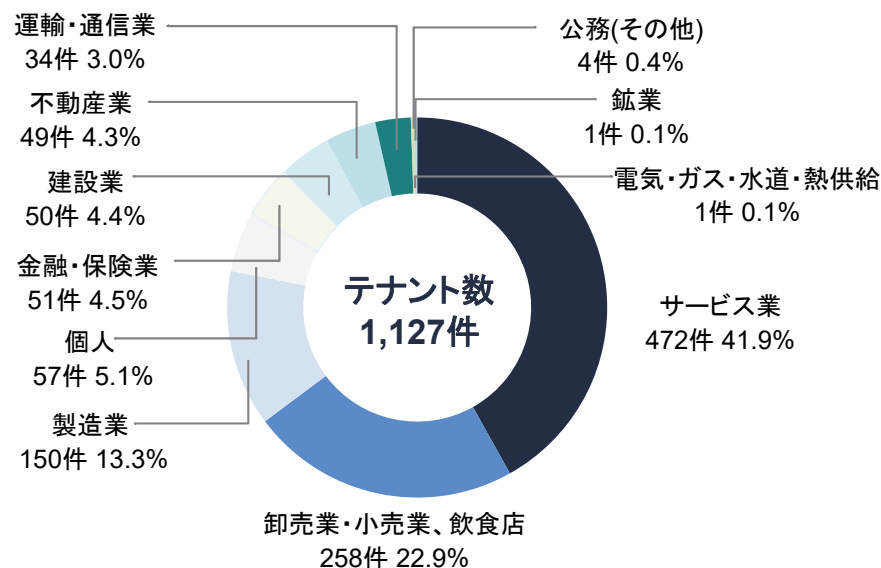
## オフィス上位エンドテナントリスト(第28期(19/4期)末)

| テナント名                          | 専有面積<br>(坪) | 賃貸面積割合<br>(%)(注1) | 入居物件               |
|--------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| 1 三菱重工業株式会社                    | 3,408.4     | 2.4%              | 三菱重工横浜ビル           |
| 2 A社(卸売・小売業、飲食店)               | 1,550.8     | 1.1%              | KDX川崎駅前本町ビル        |
| 3 B社(サービス業)                    | 1,469.2     | 1.0%              | KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル  |
| 4 株式会社ADKクリエイティブ・ワン            | 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・KDX横浜関内ビル |
| 7 株式会社カスタマーリレーション<br>テレマーケティング | 1,201.3     | 0.9%              | KDX東梅田ビル           |
| 8 C社(サービス業)                    | 1,080.1     | 0.8%              | KDX武蔵小杉ビル          |
| 9 医療法人社団 同友会                   | 1,022.4     | 0.7%              | 小石川TGビル            |
| 10 D社(卸売・小売業、飲食店)              | 912.2       | 0.6%              | 原宿FFビル             |
| 合計                             | 14,614.5    | 10.4%             |                    |

## エリア別オフィスビル平均賃料の推移(注2)

|       | 第24期<br>(17/4期) | 第26期<br>(18/4期) | 第28期<br>(19/4期)       |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 東京経済圏 | 15,100円         | 15,700円         | 16,300円<br>(前期比+200円) |
| 全国    | 14,300円         | 14,800円         | 15,300円<br>(前期比+100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28期(19/4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(百円未満を切り捨て)。

注3: テナント業種分散状況は、第28期(19/4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 6

---

### ESGへの取組み

# ESGへの取り組み①

## 環境 (Environment) への取り組み

### GRESBリアルエステイト評価

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



### DBJ Green Building認証

- 第28期はKDX御茶ノ水ビル等、4物件で新規認証を取得し、改修工事等により、KDX池袋ビルなどの4物件で「two stars」から「three stars」へ認証ランクが向上
- 最上位の「five stars」の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルをはじめとする認証取得物件数は合計24物件となる



### CASBEE不動産評価認証

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



### BELS評価

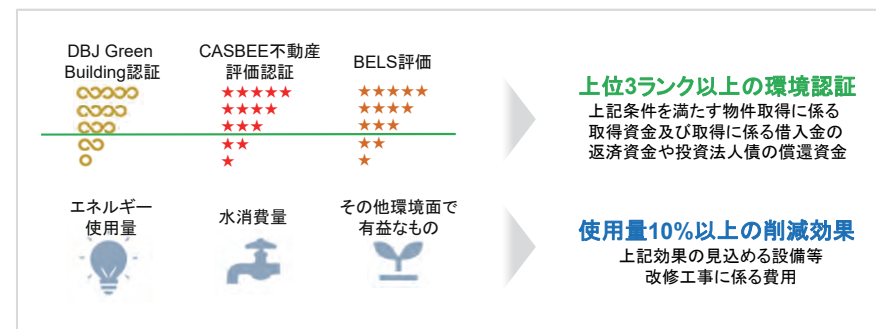
- 2014年10月にKDX武蔵小杉ビルがJ-REIT保有物件として初めてのBELS評価(3つ星)を取得
- 2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価(3つ星)を取得



### グリーンボンドの発行

- サステナビリティの取り組み強化と共に、ESG 投資に積極的な投資家層への投資機会の提供と、国内グリーンボンド市場の発展に貢献するため、2019年2月に本投資法人初となるグリーンボンドを発行
- 本グリーンボンドは、評価機関のサステナリティクス社より外部評価を取得し、株式会社日本格付研究所より「JCR グリーンボンド評価」で最上位評価となる「Green1」を獲得

### グリーンボンドの資金使途



### 第10回無担保投資法人債(グリーンボンド)の概要

|      |   |
|------|---|
| 払込期日 | 2019年2月15日  |
| 発行総額 | 20億円  |
| 期間   | 5年  |
| 利率   | 年0.390%   |
| 資金使途 | DBJ Green Building認証「three stars」のKDX小林道修町ビルと「five stars」のKDX虎ノ門一丁目ビルの取得に係る借入金の返済資金 |

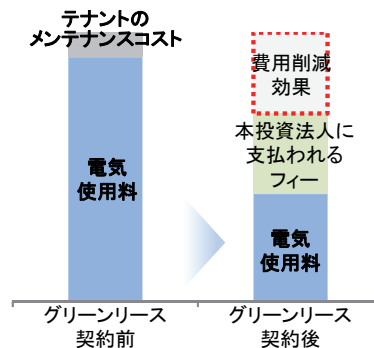
# ESGへの取組み②

## 社会 (Social) への取組み

### グリーンリース契約の締結

- グリーンリース契約とは、専有室内照明のLED化工事を本投資法人の費用負担で行い、テナント負担の電気使用料等の低減額の一定割合をフィーとして収受する仕組み
- 本投資法人及びテナントの双方に経済的メリットがあり、環境負荷の削減に繋げる目的から、2015年6月以降、計6物件28テナントとの間で導入済み

グリーンリースの仕組み(イメージ)



### 災害時対応マニュアルハンドブックの配布

- 持ち歩き可能なポケットサイズの災害時対応マニュアルハンドブックを作成し、テナントに配布
- 大地震発生時の対応や応急救護の手順、AEDの使い方など緊急時に役立つ様々な情報を17頁にまとめて掲載



### スポンサーによる責任投資原則(PRI)への署名

- スポンサー会社のケネディクス株式会社が国連の「責任投資原則(PRI)」へ署名
- 本投資法人及び本資産運用会社はケネディクス・グループの理念を共有し、責任投資へのコミットのもと、サステナビリティへの取組みを推進し、持続的成長と社会的責任の両立を目指す



## ガバナンス (Governance) の取組み

### 本資産運用会社の資産運用報酬体系

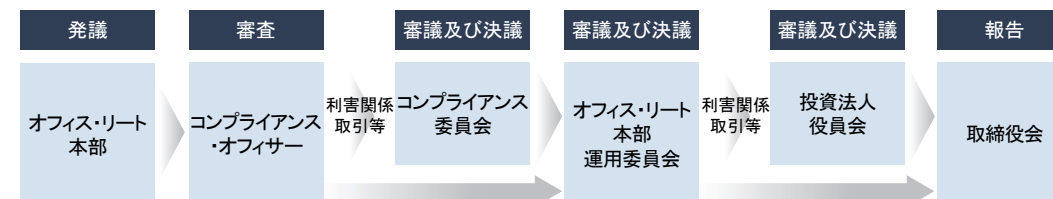
- 第27期より運用報酬ⅠからⅢについて、投資主利益との連動性を更に高めた資産運用報酬体系に変更しています

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

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

### 透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、投資方針・利害関係者との取引のルール・分配の方針・開示の方針等の投資運用に関する基本的考えについて定めています
- また、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等(資産管理計画書、中期運用計画及び年度運用計画を含む)を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る、本資産運用会社の意思決定フローは原則として、以下の通りです



Memo

## Section 7

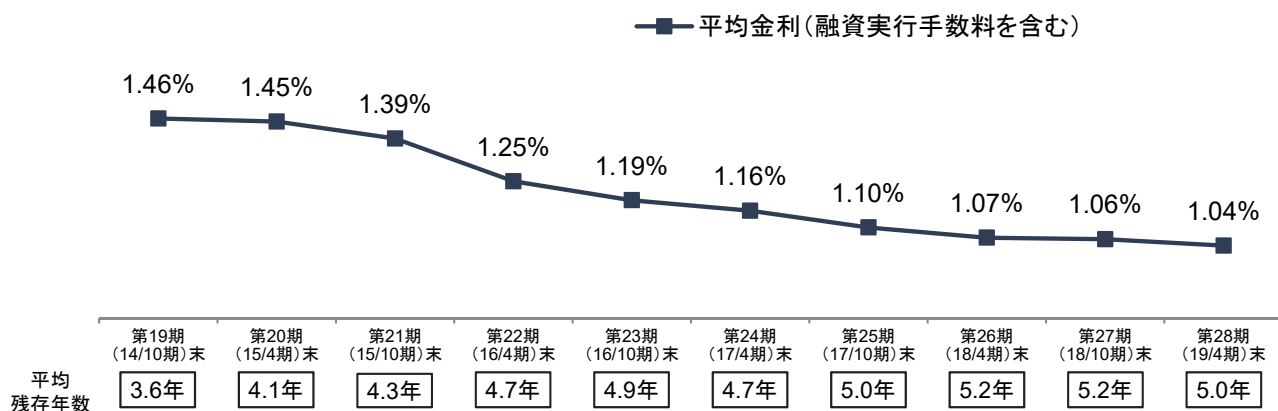
---

### 財務戰略

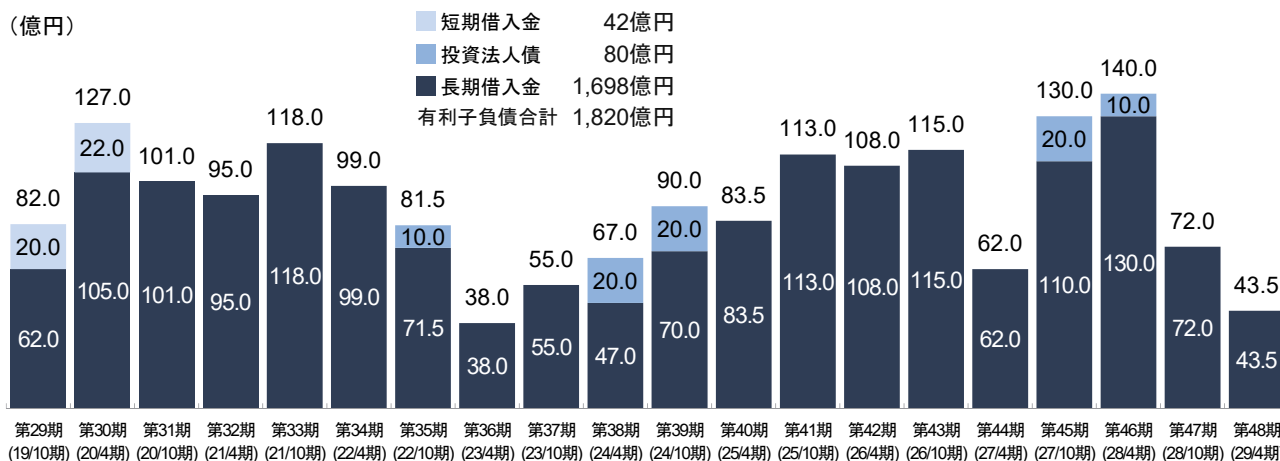
# 有利子負債の調達状況

金利動向に留意し、借入期間とのバランスを取りながら借換時の金利コスト削減に引き続き取組む  
 戦略的な返済期限の分散にも取組み、リファイナンスリスクの低減を図る

## 有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移(注1)



## 返済期限別有利子負債残高



## 第28期(19/4期)中の借換実績(総額100億円)(注2)

・借換による金利コストの削減と借入期間の長期化を実現

|        | 借換前条件 | 借換後条件 |
|--------|-------|-------|
| 平均借入金利 | 0.98% | 0.60% |
| 平均借入期間 | 3.9年  | 4.9年  |

・借換のうち長期借入金は43億円(平均借入金利0.94%、平均借入期間10.0年)

## 返済期限別有利子負債の金額(短期借入金を除く)

|           | 第29期(19/10期) | 第30期(20/4期) | 第31期(20/10期) | 第32期(21/4期) |
|-----------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| 期限が到来する金額 | 62.0億円       | 105.0億円     | 101.0億円      | 95.0億円      |
| 平均金利      | 0.97%        | 0.94%       | 1.06%        | 1.24%       |

## 財務安定性に関する主な指標

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| 金利固定化比率(注3)               | 96.6%    |
| 格付の状況<br>株式会社日本格付研究所(JCR) | AA-(安定的) |

注1: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の金利及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を四捨五入、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)。  
 注2: 平均借入金利及び平均借入期間は、借入金の金利(融資実行手数料含む)及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入)。  
 なお、第28期(19/4期)に期限が到来した借入金115億円のうち、15億円については第10回無担保投資法人債の手取金の一部を含む手元資金により返済しています。  
 注3: 金利スワップによる金利固定化分を含みます(小数点第2位を四捨五入)。

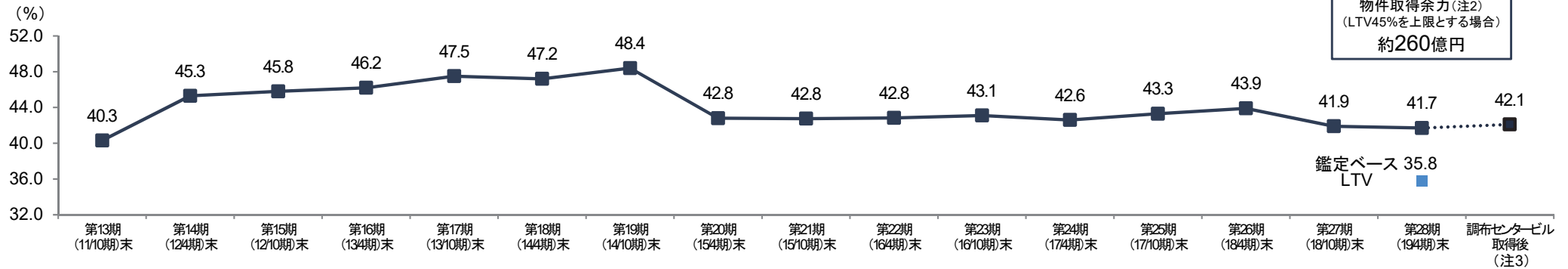


# LTVの推移と有利子負債の調達状況

LTV45%を目途とした保守的な水準の維持により安定的な財務体質を堅持

将来の資金需要に備え、機動的な資金調達手段としてメガバンク3行によるコミットメントラインを新規設定

## LTV(有利子負債比率)の推移(注1)

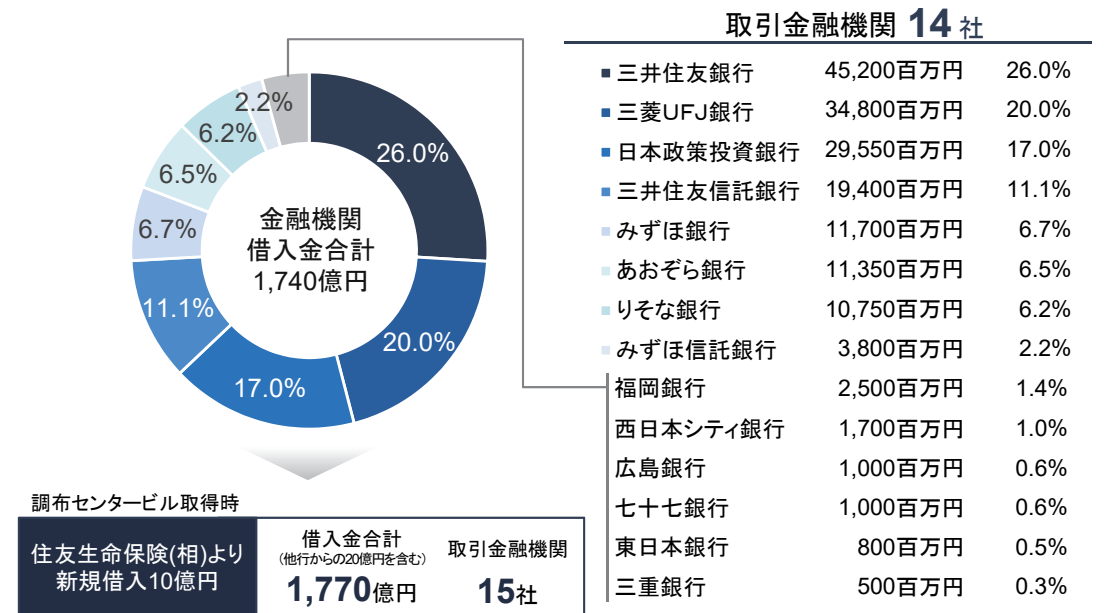


注1: LTV(有利子負債比率)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものであり、鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
 注2: LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入及び投資法人債等の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することができる負債性資金の想定額です。  
 注3: 2019年6月14日付調布センタービル取得後のLTVは、第28期(19/4期)末における有利子負債残高に取得時借入額(30億円)を加算し、取得・借入後の総資産(想定)で除したものです。

## 第28期(19/4期)末投資法人債の発行状況(総額80億円)

| 回号                 | 発行時期    | 発行総額 | 利率    | 期間  |
|--------------------|---------|------|-------|-----|
| 第6回債               | 2014年7月 | 20億円 | 1.18% | 10年 |
| 第7回債               | 2016年4月 | 10億円 | 0.90% | 12年 |
| 第8回債               | 2017年7月 | 10億円 | 0.26% | 5年  |
| 第9回債               | 2017年7月 | 20億円 | 0.64% | 10年 |
| 第10回債<br>(グリーンボンド) | 2019年2月 | 20億円 | 0.39% | 5年  |

## 第28期(19/4期)末金融機関別借入状況



## コミットメントラインの概要(2019年5月31日契約締結)

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

調布センタービル取得時  
 住友生命保険(相)より  
 新規借入10億円  
 借入金合計  
 (他行からの20億円を含む)  
**1,770億円**  
 取引金融機関  
**15社**

Memo

## Appendix

---

### 補足資料・データ集

# 第28期(19/4期)決算概要

(単位:百万円)

| 項目                          | 第27期              | 第28期                                | 第28期             | 第28期実績                      | 第28期実績                      |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                             | 18/10期<br>実績<br>A | 19/4期<br>予想<br>(2018年12月12日開示)<br>B | 19/4期<br>実績<br>C | 第27期実績<br>比較<br>増減金額<br>C-A | 第28期予想<br>比較<br>増減金額<br>C-B |
| <b>営業収益</b>                 | 15,420            | 15,246                              | 15,212           | -208                        | -34                         |
| うち不動産等売却益                   | 532               | 563                                 | 565              | +32                         | +1                          |
| うち受取配当金                     | 85                | 54                                  | 51               | -34                         | -2                          |
| <b>営業費用</b>                 | 8,271             | 8,099                               | 8,039            | -232                        | -59                         |
| <b>営業利益</b>                 | 7,148             | 7,147                               | 7,172            | +24                         | +25                         |
| 営業外収益                       | 1                 | 0                                   | 0                | -0                          | +0                          |
| 営業外費用                       | 1,040             | 1,010                               | 993              | -46                         | -16                         |
| 経常利益                        | 6,109             | 6,137                               | 6,179            | +70                         | +42                         |
| 当期純利益                       | 6,107             | 6,136                               | 6,178            | +70                         | +42                         |
| 圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)          | +340              | +299                                | +299             | -                           | -                           |
| 分配金総額                       | 5,766             | 5,836                               | 5,878            | +111                        | +42                         |
| 1口当たり分配金                    | 13,458円           | 13,620円                             | 13,719円          | +261円                       | +99円                        |
| 発行済投資口の総口数                  | 428,510口          | 428,510口                            | 428,510口         | 0口                          | 0口                          |
| <b>賃貸NOI<sup>(注1)</sup></b> | 10,055            | 10,073                              | 10,084           | +29                         | +11                         |
| <b>FFO<sup>(注2)</sup></b>   | 7,934             | 7,951                               | 7,983            | +49                         | +31                         |
| 減価償却費                       | 2,358             | 2,377                               | 2,369            | +11                         | -8                          |
| 物件数                         | 97物件              | 96物件                                | 96物件             | -1物件                        | 0物件                         |
| 有利子負債総額                     | 183,050           | -                                   | 182,050          | -1,000                      | -                           |
| LTV                         | 41.9%             | -                                   | 41.7%            | -0.2%                       | -                           |
| 期末帳簿価額                      | 409,004           | -                                   | 403,212          | -5,792                      | -                           |
| 期末鑑定価格                      | 466,045           | -                                   | 474,257          | +8,212                      | -                           |
| 純資産額                        | 229,313           | -                                   | 229,440          | +126                        | -                           |

## 第27期(18/10期)実績との比較

|               |  |
|---------------|--|
| <b>■営業収益</b>  | <b>-208百万円</b>   |
| ・賃料共益費収入      | +63百万円 (第27期取得物件 +165 既存物件 +65 第27期売却物件 -167)  |
| ・水道光熱費収入      | -200百万円  |
| ・その他収入        | -69百万円 (千里LSCビルホール運営収入 -39 解約違約金 -23 その他 -5)   |
| ・不動産売却益       | +32百万円 (第27期売却物件(KDX浜松町第2ビル、フレーム神南坂(準共有持分49.0%))の売却益 -532<br>第28期売却物件(フレーム神南坂(準共有持分51.0%))の売却益 +565) |
| ・受取配当金        | -34百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)  |
| <b>■営業費用</b>  | <b>-232百万円</b>   |
| ・水道光熱費        | -119百万円  |
| ・公租公課         | -1百万円  |
| ・修繕費          | -165百万円  |
| ・管理委託報酬       | +4百万円  |
| ・資産運用報酬       | -10百万円   |
| ・仲介手数料        | +42百万円   |
| ・減価償却費        | +11百万円   |
| <b>■営業外費用</b> | <b>-46百万円</b>  |
| ・支払利息・融資関連費用  | -40百万円   |
| ・控除対象外消費税他    | -6百万円  |

## 第28期(19/4期)予想(2018年12月12日開示)との比較

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| <b>■営業収益</b> | <b>-34百万円</b>                  |
| ・賃料共益費収入     | +35百万円 (既存物件 +35)              |
| ・水道光熱費収入     | -68百万円                         |
| ・不動産等売却益     | +1百万円 (第28期売却物件の売却益)           |
| ・受取配当金       | -2百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル) |
| <b>■営業費用</b> | <b>-59百万円</b>                  |
| ・水道光熱費       | -41百万円                         |
| ・修繕費         | -18百万円                         |
| ・管理委託報酬      | -12百万円                         |
| ・その他費用       | +12百万円                         |

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29期(19/10期)・第30期(20/4期)収益予想

(単位:百万円)

| 項目                          | 第28期     | 第29期     | 第30期     | 第29期予想<br>第28期実績 | 第30期予想<br>第29期予想 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|------------------|------------------|
|                             | 19/4期    | 19/10期   | 20/4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              |
| <b>営業収益</b>                 | 15,212   | 15,048   | 15,099   | -164             | +50              |
| うち不動産等売却益                   | 565      | -        | -        | -565             | -                |
| うち受取配当金                     | 51       | 69       | 54       | +17              | -14              |
| <b>営業費用</b>                 | 8,039    | 8,324    | 8,260    | +285             | -64              |
| <b>営業利益</b>                 | 7,172    | 6,723    | 6,839    | -449             | +115             |
| 営業外収益                       | 0        | 0        | 0        | -0               | -                |
| 営業外費用                       | 993      | 993      | 989      | -0               | -4               |
| <b>経常利益</b>                 | 6,179    | 5,730    | 5,850    | -449             | +119             |
| <b>当期純利益</b>                | 6,178    | 5,729    | 5,849    | -449             | +119             |
| 圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)          | +299     | -        | -        | -                | -                |
| <b>分配金総額</b>                | 5,878    | 5,729    | 5,849    | -149             | +119             |
| <b>1口当たり分配金</b>             | 13,719円  | 13,370円  | 13,650円  | -349円            | +280円            |
| <b>発行済投資口の総口数</b>           | 428,510口 | 428,510口 | 428,510口 | 0口               | 0口               |
| <b>賃貸NOI<sup>(注1)</sup></b> | 10,084   | 10,188   | 10,362   | +104             | +173             |
| <b>FFO<sup>(注2)</sup></b>   | 7,983    | 8,158    | 8,312    | +175             | +155             |
| <b>減価償却費</b>                | 2,369    | 2,428    | 2,462    | +58              | +34              |
| <b>物件数</b>                  | 96物件     | 97物件     | 97物件     | +1物件             | 0物件              |
| (参考)固都税見込額                  | -        | 1,265    | 1,265    |                  |                  |

## 第28期(19/4期)実績と第29期(19/10期)予想との比較

|              |  |
|--------------|--|
| <b>■営業収益</b> | <b>-164百万円</b>                             |
| ・賃料共益費収入     | +175百万円 (第29期取得物件 +224 既存物件 -48)           |
| ・水道光熱費収入     | +218百万円                                    |
| ・その他収入       | -9百万円 (解約違約金 -8 千里LSCビル ホール運営収入+9 その他 -10) |
| ・不動産売却益      | -565百万円 (第28期売却物件の売却益剥落 -565)              |
| ・受取配当金等      | +17百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)            |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>■営業費用</b> | <b>+285百万円</b>   |
| ・減価償却費       | +58百万円 (第29期取得物件 +20 既存物件 +38)                         |
| ・水道光熱費       | +223百万円  |
| ・公租公課        | +41百万円 (第26期取得物件 +13 第27期取得物件 +28 第28期売却物件 -5 既存物件 +5) |
| ・修繕費         | +7百万円  |
| ・資産運用報酬      | -75百万円   |
| ・管理委託報酬      | +16百万円   |
| ・その他費用       | +15百万円   |

|               |              |
|---------------|--------------|
| <b>■営業外費用</b> | <b>-0百万円</b> |
| ・支払利息・融資関連費用  | +20百万円       |
| ・控除対象外消費税他    | -20百万円       |

## 第29期(19/10期)予想と第30期(20/4期)予想との比較

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| <b>■営業収益</b> | <b>+50百万円</b>                    |
| ・賃料共益費収入     | +209百万円 (第29期取得物件 +70 既存物件 +139) |
| ・水道光熱費収入     | -139百万円                          |
| ・その他収入       | -6百万円                            |
| ・受取配当金等      | -14百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)  |

|              |               |
|--------------|---------------|
| <b>■営業費用</b> | <b>-64百万円</b> |
| ・減価償却費       | +34百万円        |
| ・水道光熱費       | -98百万円        |
| ・修繕費         | -9百万円         |
| ・管理委託報酬      | +35百万円        |
| ・資産運用報酬      | +11百万円        |
| ・その他費用       | -37百万円        |

|               |              |
|---------------|--------------|
| <b>■営業外費用</b> | <b>-4百万円</b> |
| ・支払利息・融資関連費用  | -4百万円        |

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

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 第28期(19/4期)以降取得・売却物件

## 取得物件



| 物件名               | 調布センタービル                  |
|-------------------|---------------------------|
| 所在                | 東京都調布市                    |
| 延床面積(注1)          | 31,536.86m <sup>2</sup>   |
| 建築時期(注2)          | 1995年1月                   |
| 稼働率               | 100%<br>(2019年5月31日現在)    |
| テナント数             | 7<br>(2019年5月31日現在)       |
| 取得価格              | 8,700百万円                  |
| 鑑定評価額             | 9,920百万円<br>(2019年4月1日時点) |
| 売主                | 国内一般事業会社                  |
| 取得ルート             | スポンサーサポート(仲介)             |
| 取得日               | 2019年6月14日                |
| NOI利回り(想定)(注3)    | 4.8%                      |
| 償却後NOI利回り(想定)(注4) | 4.3%                      |
| 鑑定NOI利回り(注5)      | 5.5%                      |

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

注2: 事務所区画の区分所有建物の建築時期を記載しています。

注3: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得価格で除しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注4: 想定NOIから想定減価償却費を控除した想定償却後NOIを取得価格で除しています。

注5: 2019年4月1日現在の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。

## 売却物件



| 物件名                                       | フレーム神南坂   |
|---|---|
| 所在  | 東京都渋谷区  |
| 延床面積                                      | 6,302.58m <sup>2</sup>                          |
| 建築時期                                      | 2005年3月   |
| 帳簿価額(注6)                                  | 9,136百万円  |
| 売却価格(注7)                                  | -   |
| 売却価格と帳簿価額の差(注7)<br>(売却価格合計-帳簿価額合計)/帳簿価額合計 | -   |
| 鑑定評価額(注8)                                 | 11,100百万円                                       |
| 買主  | 国内一般事業会社の組成する<br>特別目的会社                         |
| 取得日                                       | 2005年8月1日                                       |
| 売却日                                       | 2018年7月2日(準共有持分49.0%)<br>2018年11月1日(準共有持分51.0%) |
| NOI利回り(実績)(注9)                            | 4.0%  |
| 償却後NOI利回り(実績)(注10)                        | 2.9%  |
| 売却価格NOI利回り(注7)                            | -   |

注6: 各準共有持分の売却時帳簿価額の合計額です。

注7: 2018年7月2日に売却したKDX浜松町第2ビル及びフレーム神南坂の各準共有持分は実質的に同じ買主への売却であり、個別物件毎の売却価格の開示について承諾を得られていないため非開示としています。

注8: 2018年7月2日売却分は2018年4月30日時点、2018年11月1日売却分は2018年10月31日時点の鑑定評価額を合算して記載しています。

注9: 第25期(17/10期)と第26期(18/4期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。

注10: 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。



# 本投資法人による資産入替実績

## 複数のデベロッパー等との相互売買





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

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

## 特定エリアにおける資産入替

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



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

資産入替

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

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

資産入替

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



# ポートフォリオ一覧①(第28期(19/4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<br>(百万円)(注1) | 建築時期<br>(注2) | 第28期末<br>稼働率(注3) |
|--------|----------|--------|-------------|----------|-------------------|--------------|------------------|
| オフィスビル | 東京経済圏    | A001   | KDX日本橋313ビル | 東京都中央区   | 5,940             | 1974年4月      | 100.0            |
|        |          | A003   | 東茅場町有楽ビル    | 東京都中央区   | 4,450             | 1987年1月      | 100.0            |
|        |          | A004   | KDX八丁堀ビル    | 東京都中央区   | 3,680             | 1993年6月      | 100.0            |
|        |          | A005   | KDX中野坂上ビル   | 東京都中野区   | 2,533             | 1992年8月      | 100.0            |
|        |          | A006   | 原宿FFビル      | 東京都渋谷区   | 2,450             | 1985年11月     | 100.0            |
|        |          | A007   | KDX南青山ビル    | 東京都港区    | 2,270             | 1988年11月     | 100.0            |
|        |          | A008   | 神田木原ビル      | 東京都千代田区  | 1,950             | 1993年5月      | 100.0            |
|        |          | A013   | KDX麹町ビル     | 東京都千代田区  | 5,950             | 1994年5月      | 100.0            |
|        |          | A014   | KDX船橋ビル     | 千葉県船橋市   | 2,252             | 1989年4月      | 100.0            |
|        |          | A016   | 東伸24ビル      | 神奈川県横浜市  | 5,300             | 1984年9月      | 100.0            |
|        |          | A017   | KDX恵比寿ビル    | 東京都渋谷区   | 4,640             | 1992年1月      | 100.0            |
|        |          | A019   | KDX浜松町ビル    | 東京都港区    | 3,460             | 1999年9月      | 100.0            |
|        |          | A020   | KDX茅場町ビル    | 東京都中央区   | 2,780             | 1987年10月     | 100.0            |
|        |          | A021   | KDX新橋ビル     | 東京都港区    | 3,728             | 1992年2月      | 100.0            |
|        |          | A022   | KDX新横浜ビル    | 神奈川県横浜市  | 2,520             | 1990年9月      | 100.0            |
|        |          | A026   | KDX木場ビル     | 東京都江東区   | 1,580             | 1992年10月     | 100.0            |
|        |          | A027   | KDX鍛冶町ビル    | 東京都千代田区  | 2,350             | 1990年3月      | 100.0            |
|        |          | A029   | KDX東新宿ビル    | 東京都新宿区   | 2,950             | 1990年1月      | 100.0            |
|        |          | A030   | KDX西五反田ビル   | 東京都品川区   | 4,200             | 1992年11月     | 100.0            |
|        |          | A031   | KDX門前仲町ビル   | 東京都江東区   | 1,400             | 1986年9月      | 100.0            |
|        |          | A032   | KDX芝大門ビル    | 東京都港区    | 6,090             | 1986年7月      | 100.0            |
|        |          | A033   | KDX御徒町ビル    | 東京都台東区   | 2,000             | 1988年6月      | 100.0            |
|        |          | A034   | KDX本厚木ビル    | 神奈川県厚木市  | 1,305             | 1995年5月      | 80.5             |
|        |          | A035   | KDX八王子ビル    | 東京都八王子市  | 1,155             | 1985年12月     | 100.0            |
|        |          | A037   | KDX御茶ノ水ビル   | 東京都千代田区  | 6,400             | 1982年8月      | 96.4             |
|        |          | A038   | KDX西新宿ビル    | 東京都新宿区   | 1,500             | 1992年10月     | 100.0            |
|        |          | A041   | KDX新宿286ビル  | 東京都新宿区   | 2,300             | 1989年8月      | 100.0            |
|        |          | A046   | 飛栄九段北ビル     | 東京都千代田区  | 7,600             | 1988年3月      | 97.5             |
|        |          | A048   | KDX川崎駅前本町ビル | 神奈川県川崎市  | 3,760             | 1985年2月      | 100.0            |
|        |          | A051   | KDX浜町中ノ橋ビル  | 東京都中央区   | 2,310             | 1988年9月      | 100.0            |
|        |          | A055   | 新都心丸善ビル     | 東京都新宿区   | 2,110             | 1990年7月      | 100.0            |
|        |          | A056   | KDX神保町ビル    | 東京都千代田区  | 2,760             | 1994年5月      | 100.0            |
|        |          | A059   | KDX岩本町ビル    | 東京都千代田区  | 1,864             | 2008年3月      | 100.0            |
| A060   | KDX晴海ビル  | 東京都中央区 | 10,250      | 2008年2月  | 100.0             |              |                  |
| A062   | 小石川ITGビル | 東京都文京区 | 3,080       | 1989年11月 | 100.0             |              |                  |
| A063   | KDX五反田ビル | 東京都品川区 | 2,620       | 1988年4月  | 100.0             |              |                  |

| 用途     | 地域         | 物件番号   | 物件名称          | 所在       | 取得価格<br>(百万円)(注1) | 建築時期<br>(注2) | 第28期末<br>稼働率(注3) |
|--------|------------|--------|---------------|----------|-------------------|--------------|------------------|
| オフィスビル | 東京経済圏      | A064   | KDX日本橋216ビル   | 東京都中央区   | 2,010             | 2006年10月     | 100.0            |
|        |            | A066   | KDX新宿ビル       | 東京都新宿区   | 6,800             | 1993年5月      | 100.0            |
|        |            | A067   | KDX銀座一丁目ビル    | 東京都中央区   | 4,300             | 1991年11月     | 100.0            |
|        |            | A068   | KDX日本橋本町ビル    | 東京都中央区   | 4,000             | 1984年1月      | 100.0            |
|        |            | A071   | KDX飯田橋ビル      | 東京都新宿区   | 4,670             | 1990年3月      | 100.0            |
|        |            | A072   | KDX東品川ビル      | 東京都品川区   | 4,590             | 1993年1月      | 85.1             |
|        |            | A073   | KDX箱崎ビル       | 東京都中央区   | 2,710             | 1993年11月     | 100.0            |
|        |            | A074   | KDX新日本橋ビル     | 東京都中央区   | 2,300             | 2002年11月     | 100.0            |
|        |            | A078   | KDX立川駅前ビル     | 東京都立川市   | 1,267             | 1990年2月      | 100.0            |
|        |            | A083   | KDX府中ビル       | 東京都府中市   | 6,120             | 1996年3月      | 97.2             |
|        |            | A084   | KDX春日ビル       | 東京都文京区   | 2,800             | 1992年6月      | 100.0            |
|        |            | A085   | KDX中目黒ビル      | 東京都目黒区   | 1,880             | 1985年10月     | 100.0            |
|        |            | A086   | KDX大宮ビル       | 埼玉県さいたま市 | 2,020             | 1993年4月      | 100.0            |
|        |            | A087   | イトーピア日本橋SAビル  | 東京都中央区   | 2,200             | 1995年7月      | 100.0            |
|        |            | A088   | KDX新宿六丁目ビル    | 東京都新宿区   | 1,900             | 1990年3月      | 100.0            |
|        |            | A089   | KDX高輪台ビル      | 東京都港区    | 5,250             | 1985年10月     | 100.0            |
|        |            | A090   | KDX池袋ビル       | 東京都豊島区   | 3,900             | 2009年3月      | 100.0            |
|        |            | A091   | KDX三田ビル       | 東京都港区    | 3,180             | 1993年3月      | 100.0            |
|        |            | A092   | KDX秋葉原ビル      | 東京都千代田区  | 2,600             | 1973年12月     | 100.0            |
|        |            | A093   | KDX飯田橋スクエア    | 東京都新宿区   | 4,350             | 1994年1月      | 100.0            |
|        |            | A094   | KDX武蔵小杉ビル     | 神奈川県川崎市  | 12,000            | 2013年5月      | 100.0            |
|        |            | A095   | KDX豊洲グランドスクエア | 東京都江東区   | 8,666             | 2008年4月      | 100.0            |
|        |            | A096   | KDX高田馬場ビル     | 東京都豊島区   | 3,650             | 1988年10月     | 100.0            |
|        |            | A099   | KDX池袋ウエストビル   | 東京都豊島区   | 1,934             | 1988年7月      | 100.0            |
|        |            | A101   | KDX横浜ビル       | 神奈川県横浜市  | 7,210             | 1994年3月      | 100.0            |
|        |            | A102   | KDX横浜西口ビル     | 神奈川県横浜市  | 2,750             | 1988年10月     | 100.0            |
|        |            | A107   | KDX銀座イーストビル   | 東京都中央区   | 3,600             | 1991年8月      | 100.0            |
|        |            | A108   | べんてるビル        | 東京都中央区   | 3,350             | 1990年11月     | 100.0            |
|        |            | A109   | KDX浜松町センタービル  | 東京都港区    | 3,950             | 1985年12月     | 100.0            |
|        |            | A112   | KDX虎ノ門一丁目ビル   | 東京都港区    | 15,550            | 2013年10月     | 100.0            |
|        |            | A113   | KDX新日本橋駅前ビル   | 東京都中央区   | 3,829             | 1992年5月      | 100.0            |
|        |            | A114   | KDX日本橋江戸通ビル   | 東京都中央区   | 1,350             | 1985年3月      | 100.0            |
|        |            | A115   | アーク森ビル        | 東京都港区    | 4,169             | 1986年3月      | 100.0            |
| A116   | KDX西新橋ビル   | 東京都港区  | 8,400         | 1992年8月  | 100.0             |              |                  |
| A117   | BR五反田      | 東京都品川区 | 2,200         | 1991年9月  | 100.0             |              |                  |
| A119   | KDX渋谷南平台ビル | 東京都渋谷区 | 3,500         | 2003年12月 | 100.0             |              |                  |

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

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には第28期(19/4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28期(19/4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28期(19/4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<br>(百万円)(注1) | 建築時期<br>(注2) | 第28期末<br>稼働率(注3) |       |
|----------------|---------------------|------|----------------------|-------------|-------------------|--------------|------------------|-------|
| 東京<br>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     | 98.2             |       |
|                |                     | A122 | 三菱重工横浜ビル             | 神奈川県横浜市     | 14,720            | 1994年2月      | 100.0            |       |
|                |                     | A123 | KDX横浜関内ビル            | 神奈川県横浜市     | 9,500             | 2007年9月      | 100.0            |       |
|                |                     | A124 | KDX浜松町プレイス           | 東京都港区       | 20,700            | 2015年2月      | 100.0            |       |
|                | オフィスビル<br>地方<br>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          | 94.1  |
|                |                     |      | A042                 | KDX烏丸ビル     | 京都府京都市            | 5,400        | 1982年10月         | 100.0 |
|                |                     |      | A044                 | KDX仙台ビル     | 宮城県仙台市            | 2,100        | 1984年2月          | 100.0 |
|                |                     |      | A053                 | KDX博多南ビル    | 福岡県福岡市            | 4,900        | 1973年6月          | 99.5  |
|                |                     |      | A054                 | KDX北浜ビル     | 大阪府大阪市            | 2,220        | 1994年7月          | 100.0 |
|                |                     |      | A058                 | KDX名古屋栄ビル   | 愛知県名古屋市           | 7,550        | 2009年4月          | 100.0 |
|                |                     |      | A069                 | KDX小林道修町ビル  | 大阪府大阪市            | 2,870        | 2009年7月          | 100.0 |
|                |                     | A070 | KDX札幌ビル              | 北海道札幌市      | 2,005             | 1989年10月     | 100.0            |       |
|                |                     | A079 | KDX名古屋駅前ビル           | 愛知県名古屋市     | 7,327             | 1986年4月      | 100.0            |       |
|                |                     | A082 | KDX東梅田ビル             | 大阪府大阪市      | 2,770             | 2009年7月      | 100.0            |       |
|                |                     | A097 | KDX宇都宮ビル             | 栃木県宇都宮市     | 2,350             | 1999年2月      | 100.0            |       |
|                |                     | A098 | KDX広島ビル              | 広島県広島市      | 1,300             | 1990年1月      | 100.0            |       |
|                |                     | A100 | 千里ライフサイエンス<br>センタービル | 大阪府豊中市      | 13,000            | 1992年6月      | 99.4             |       |
|                |                     | A104 | KDX南本町ビル             | 大阪府大阪市      | 2,200             | 2009年12月     | 93.7             |       |
|                |                     | A106 | KDX桜通ビル              | 愛知県名古屋市     | 5,900             | 1992年8月      | 100.0            |       |
|                |                     | A110 | KDX新大阪ビル             | 大阪府大阪市      | 4,550             | 1992年5月      | 100.0            |       |
|                |                     | A111 | KDX名古屋日銀前ビル          | 愛知県名古屋市     | 3,500             | 2006年9月      | 100.0            |       |
|                |                     | A118 | KDX札幌北口ビル            | 北海道札幌市      | 1,800             | 1992年9月      | 100.0            |       |
| オフィスビル(95物件)合計 |                     |      |                      |             | 412,955           | 平均23.4年      | 99.2             |       |

## その他(1物件)

| 用途         | 地域        | 物件番号 | 物件名称        | 所在     | 取得価格<br>(百万円)(注1) | 建築時期<br>(注2) | 第28期末<br>稼働率(注3) |
|------------|-----------|------|-------------|--------|-------------------|--------------|------------------|
| その他        | 経済圏<br>東京 | D002 | 新宿6丁目ビル(底地) | 東京都新宿区 | 2,880             | -            | 100.0            |
| その他(1物件)小計 |           |      |             |        | 2,880             | -            | 100.0            |

**全保有資産(96物件(投資有価証券を除く))合計 415,835 平均23.4年 99.2%**

・オフィスビル95物件のエンドテナント数は1,196件です(名寄せ後で1,127件)。

## 投資有価証券(1件)

| 種別           | 投資有価証券の名称             | 特定資産<br>所在 | 投資有価証券<br>取得価格<br>(百万円) | 特定資産<br>建築時期 |
|--------------|-----------------------|------------|-------------------------|--------------|
| 有価証券<br>投資   | 合同会社KRF43<br>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24期<br>(17/4期) | 第25期<br>(17/10期) | 第26期<br>(18/4期) | 第27期<br>(18/10期) | 第28期<br>(19/4期) |
|---------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| オフィスビル  | 4.7             | 4.7              | 4.8             | 4.8              | 4.9             |
| 都市型商業施設 | 3.9             | 4.3              | 3.4             | 3.5              | -               |
| 住宅      | 4.2             | 3.8              | 3.5             | -                | -               |
| その他     | 4.3             | 4.3              | 4.3             | 4.3              | 4.3             |
| 合計      | 4.6             | 4.7              | 4.8             | 4.8              | 4.9             |

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28期(19/4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28期(19/4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。

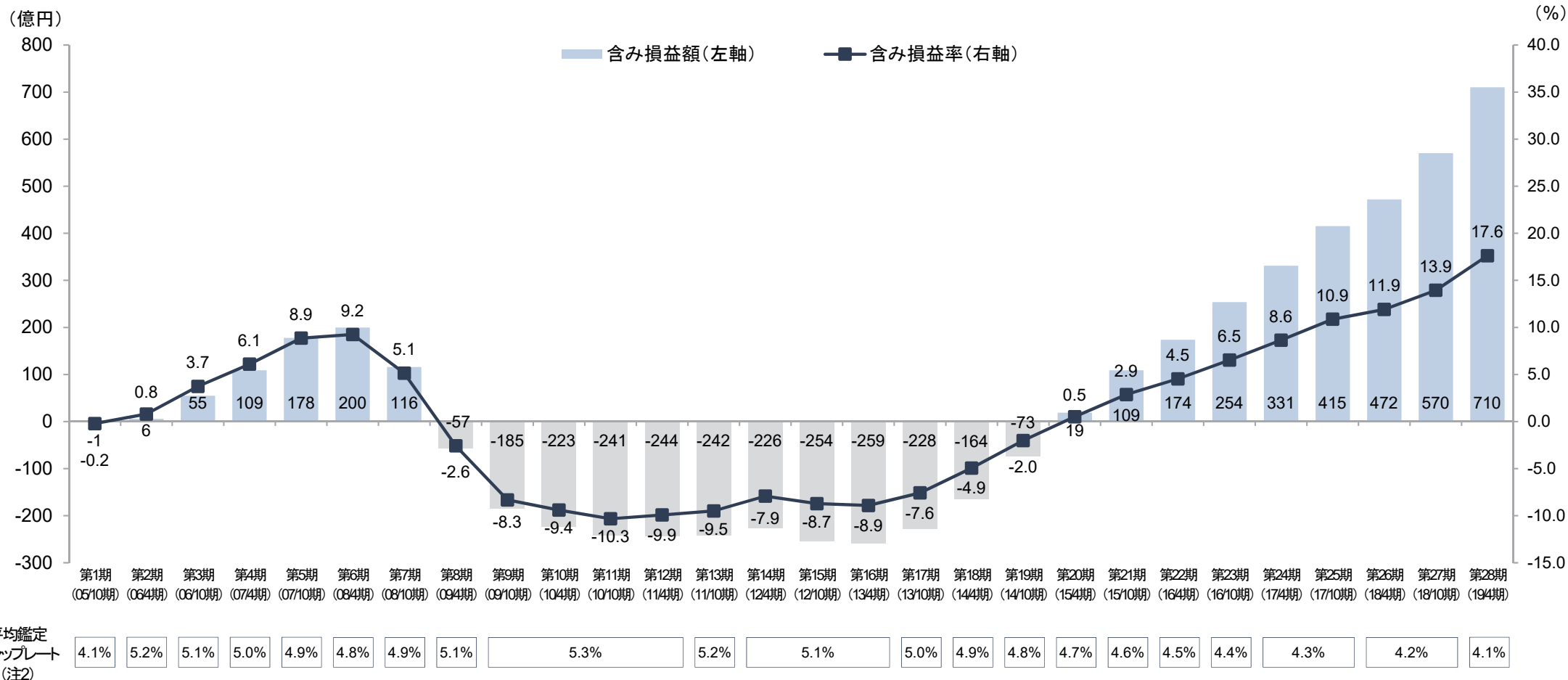
注4:NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

注5:各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

# ポートフォリオの含み損益額の推移

鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は更に増加し710億円に拡大

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28期(19/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

| 物件番号 | 物件名称        | 取得時期     | 取得価格<br>(百万円)<br>(A) | 鑑定会社 | 第28期末<br>(2019年4月30日時点) |                       |                       |                                   | 第27期末<br>(2018年10月31日時点) |                       | 期末鑑定評価額       |                      | 直接還元法<br>還元利回り |
|------|-------------|----------|----------------------|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|
|      |             |          |                      |      | 期末帳簿価額<br>(百万円)<br>(B)  | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(C) | 直接還元法<br>還元利回り<br>(D) | 鑑定評価額対<br>帳簿価額比率(注1)<br>(C)÷(B)-1 | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(E)    | 直接還元法<br>還元利回り<br>(F) | 増減<br>(C)-(E) | 増減率(注1)<br>(C)÷(E)-1 | 増減<br>(D)-(F)  |
| A001 | KDX日本橋313ビル | 2005年8月  | 5,940                | 大和   | 5,770                   | 6,740                 | 3.9%                  | 16.8%                             | 6,740                    | 3.9%                  | -             | -                    | -              |
| A003 | 東茅場町有楽ビル    | 2005年8月  | 4,450                | 不動研  | 4,009                   | 5,290                 | 4.1%                  | 32.0%                             | 5,170                    | 4.2%                  | 120           | 2.3%                 | -0.1%          |
| A004 | KDX八丁堀ビル    | 2005年8月  | 3,680                | 大和   | 3,295                   | 3,390                 | 4.2%                  | 2.9%                              | 3,380                    | 4.2%                  | 10            | 0.3%                 | -              |
| A005 | KDX中野坂上ビル   | 2005年8月  | 2,533                | 大和   | 2,352                   | 2,500                 | 4.4%                  | 6.3%                              | 2,500                    | 4.4%                  | -             | -                    | -              |
| A006 | 原宿FFビル      | 2005年8月  | 2,450                | 不動研  | 2,406                   | 3,330                 | 4.5%                  | 38.4%                             | 3,260                    | 4.6%                  | 70            | 2.1%                 | -0.1%          |
| A007 | KDX南青山ビル    | 2005年8月  | 2,270                | 不動研  | 2,206                   | 2,860                 | 4.0%                  | 29.6%                             | 2,790                    | 4.1%                  | 70            | 2.5%                 | -0.1%          |
| A008 | 神田木原ビル      | 2005年8月  | 1,950                | 大和   | 1,760                   | 1,690                 | 4.2%                  | -4.0%                             | 1,680                    | 4.2%                  | 10            | 0.6%                 | -              |
| A012 | ポルタス・センタービル | 2005年9月  | 5,570                | 大和   | 3,927                   | 5,240                 | 5.6%                  | 33.4%                             | 5,090                    | 5.6%                  | 150           | 2.9%                 | -              |
| A013 | KDX麴町ビル     | 2005年11月 | 5,950                | 不動研  | 5,534                   | 5,300                 | 3.6%                  | -4.2%                             | 5,150                    | 3.7%                  | 150           | 2.9%                 | -0.1%          |
| A014 | KDX船橋ビル     | 2006年3月  | 2,252                | 不動研  | 2,276                   | 2,740                 | 5.1%                  | 20.4%                             | 2,660                    | 5.2%                  | 80            | 3.0%                 | -0.1%          |
| A016 | 東伸24ビル      | 2006年5月  | 5,300                | 不動研  | 4,798                   | 5,230                 | 4.3%                  | 9.0%                              | 5,080                    | 4.4%                  | 150           | 3.0%                 | -0.1%          |
| A017 | KDX恵比寿ビル    | 2006年5月  | 4,640                | 不動研  | 4,352                   | 5,390                 | 3.9%                  | 23.8%                             | 5,250                    | 4.0%                  | 140           | 2.7%                 | -0.1%          |
| A019 | KDX浜松町ビル    | 2006年5月  | 3,460                | 大和   | 3,046                   | 3,490                 | 3.8%                  | 14.5%                             | 3,410                    | 3.9%                  | 80            | 2.3%                 | -0.1%          |
| A020 | KDX茅場町ビル    | 2006年5月  | 2,780                | 不動研  | 2,678                   | 2,930                 | 4.3%                  | 9.4%                              | 2,760                    | 4.4%                  | 170           | 6.2%                 | -0.1%          |
| A021 | KDX新橋ビル     | 2006年5月  | 3,728                | 不動研  | 3,716                   | 5,170                 | 3.6%                  | 39.1%                             | 4,950                    | 3.7%                  | 220           | 4.4%                 | -0.1%          |
| A022 | KDX新横浜ビル    | 2006年5月  | 2,520                | 不動研  | 2,244                   | 2,790                 | 4.8%                  | 24.3%                             | 2,600                    | 4.9%                  | 190           | 7.3%                 | -0.1%          |
| A026 | KDX木場ビル     | 2006年6月  | 1,580                | 不動研  | 1,418                   | 1,220                 | 4.8%                  | -14.0%                            | 1,220                    | 4.9%                  | -             | -                    | -0.1%          |
| A027 | KDX鍛冶町ビル    | 2006年7月  | 2,350                | 大和   | 2,242                   | 2,320                 | 4.2%                  | 3.4%                              | 2,270                    | 4.3%                  | 50            | 2.2%                 | -0.1%          |
| A029 | KDX東新宿ビル    | 2006年9月  | 2,950                | 大和   | 2,978                   | 4,040                 | 4.3%                  | 35.6%                             | 3,950                    | 4.4%                  | 90            | 2.3%                 | -0.1%          |
| A030 | KDX西五反田ビル   | 2006年12月 | 4,200                | 不動研  | 3,756                   | 3,790                 | 4.2%                  | 0.9%                              | 3,680                    | 4.3%                  | 110           | 3.0%                 | -0.1%          |
| A031 | KDX門前仲町ビル   | 2007年1月  | 1,400                | 大和   | 1,288                   | 1,140                 | 4.7%                  | -11.5%                            | 1,120                    | 4.8%                  | 20            | 1.8%                 | -0.1%          |
| A032 | KDX芝大門ビル    | 2007年3月  | 6,090                | 不動研  | 5,919                   | 5,310                 | 4.1%                  | -10.3%                            | 5,130                    | 4.2%                  | 180           | 3.5%                 | -0.1%          |
| A033 | KDX御徒町ビル    | 2007年3月  | 2,000                | 大和   | 2,026                   | 2,080                 | 4.2%                  | 2.6%                              | 2,020                    | 4.3%                  | 60            | 3.0%                 | -0.1%          |
| A034 | KDX本厚木ビル    | 2007年3月  | 1,305                | 大和   | 1,119                   | 1,300                 | 5.4%                  | 16.1%                             | 1,290                    | 5.5%                  | 10            | 0.8%                 | -0.1%          |
| A035 | KDX八王子ビル    | 2007年3月  | 1,155                | 大和   | 1,197                   | 1,190                 | 5.1%                  | -0.7%                             | 1,160                    | 5.2%                  | 30            | 2.6%                 | -0.1%          |
| A037 | KDX御茶ノ水ビル   | 2007年4月  | 6,400                | 不動研  | 6,312                   | 7,370                 | 3.9%                  | 16.7%                             | 7,090                    | 4.0%                  | 280           | 3.9%                 | -0.1%          |
| A038 | KDX西新宿ビル    | 2007年4月  | 1,500                | 不動研  | 1,503                   | 1,550                 | 4.3%                  | 3.1%                              | 1,480                    | 4.4%                  | 70            | 4.7%                 | -0.1%          |
| A041 | KDX新宿286ビル  | 2007年6月  | 2,300                | 不動研  | 2,351                   | 2,750                 | 3.9%                  | 16.9%                             | 2,690                    | 4.0%                  | 60            | 2.2%                 | -0.1%          |
| A042 | KDX烏丸ビル     | 2007年6月  | 5,400                | 大和   | 5,116                   | 5,530                 | 4.8%                  | 8.1%                              | 5,500                    | 4.8%                  | 30            | 0.5%                 | -              |
| A044 | KDX仙台ビル     | 2007年6月  | 2,100                | 大和   | 1,923                   | 1,900                 | 5.4%                  | -1.2%                             | 1,900                    | 5.4%                  | -             | -                    | -              |
| A046 | 飛栄九段北ビル     | 2008年2月  | 7,600                | 大和   | 7,438                   | 8,050                 | 3.8%                  | 8.2%                              | 7,910                    | 3.9%                  | 140           | 1.8%                 | -0.1%          |
| A048 | KDX川崎駅前本町ビル | 2008年2月  | 3,760                | 不動研  | 3,450                   | 3,150                 | 4.7%                  | -8.7%                             | 3,130                    | 4.8%                  | 20            | 0.6%                 | -0.1%          |
| A051 | KDX浜町中ノ橋ビル  | 2008年2月  | 2,310                | 不動研  | 2,226                   | 2,030                 | 4.4%                  | -8.8%                             | 1,970                    | 4.5%                  | 60            | 3.0%                 | -0.1%          |
| A053 | KDX博多南ビル    | 2008年2月  | 4,900                | 不動研  | 4,444                   | 4,780                 | 5.7%                  | 7.6%                              | 4,500                    | 5.8%                  | 280           | 6.2%                 | -0.1%          |

※注記はP.44に記載しています。

# 第28期(19/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

| 物件<br>番号 | 物件名称         | 取得時期     | 取得価格<br>(百万円)<br>(A) | 鑑定会社 | 第28期末<br>(2019年4月30日時点) |                       |                       |                                   | 第27期末<br>(2018年10月31日時点) |                       | 期末鑑定評価額       |                      | 直接還元法<br>還元利回り |
|----------|--------------|----------|----------------------|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|
|          |              |          |                      |      | 期末帳簿価額<br>(百万円)<br>(B)  | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(C) | 直接還元法<br>還元利回り<br>(D) | 鑑定評価額対<br>帳簿価額比率(注1)<br>(C)÷(B)-1 | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(E)    | 直接還元法<br>還元利回り<br>(F) | 増減<br>(C)-(E) | 増減率(注1)<br>(C)÷(E)-1 | 増減<br>(D)-(F)  |
| A054     | KDX北浜ビル      | 2008年2月  | 2,220                | 不動研  | 2,038                   | 1,660                 | 5.1%                  | -18.6%                            | 1,640                    | 5.2%                  | 20            | 1.2%                 | -0.1%          |
| A055     | 新都心丸善ビル      | 2008年2月  | 2,110                | 不動研  | 2,076                   | 1,690                 | 4.3%                  | -18.6%                            | 1,680                    | 4.4%                  | 10            | 0.6%                 | -0.1%          |
| A056     | KDX神保町ビル     | 2008年3月  | 2,760                | 不動研  | 2,843                   | 2,470                 | 4.2%                  | -13.1%                            | 2,420                    | 4.3%                  | 50            | 2.1%                 | -0.1%          |
| A058     | KDX名古屋栄ビル    | 2008年4月  | 7,550                | 大和   | 6,531                   | 5,440                 | 4.4%                  | -16.7%                            | 5,290                    | 4.5%                  | 150           | 2.8%                 | -0.1%          |
| A059     | KDX岩本町ビル     | 2008年5月  | 1,864                | 不動研  | 1,623                   | 1,580                 | 4.3%                  | -2.7%                             | 1,540                    | 4.4%                  | 40            | 2.6%                 | -0.1%          |
| A060     | KDX晴海ビル      | 2008年6月  | 10,250               | 不動研  | 8,672                   | 8,680                 | 4.0%                  | 0.1%                              | 8,510                    | 4.1%                  | 170           | 2.0%                 | -0.1%          |
| A062     | 小石川TGビル      | 2009年11月 | 3,080                | 不動研  | 2,972                   | 3,550                 | 4.2%                  | 19.4%                             | 3,460                    | 4.3%                  | 90            | 2.6%                 | -0.1%          |
| A063     | KDX五反田ビル     | 2009年11月 | 2,620                | 不動研  | 2,683                   | 3,380                 | 4.3%                  | 26.0%                             | 3,300                    | 4.4%                  | 80            | 2.4%                 | -0.1%          |
| A064     | KDX日本橋216ビル  | 2009年12月 | 2,010                | 不動研  | 1,817                   | 2,430                 | 3.8%                  | 33.7%                             | 2,260                    | 3.9%                  | 170           | 7.5%                 | -0.1%          |
| A066     | KDX新宿ビル      | 2010年2月  | 6,800                | 不動研  | 6,921                   | 10,000                | 3.5%                  | 44.5%                             | 9,460                    | 3.6%                  | 540           | 5.7%                 | -0.1%          |
| A067     | KDX銀座一丁目ビル   | 2010年11月 | 4,300                | 大和   | 4,158                   | 5,740                 | 3.6%                  | 38.0%                             | 5,740                    | 3.6%                  | -             | -                    | -              |
| A068     | KDX日本橋本町ビル   | 2010年11月 | 4,000                | 大和   | 3,931                   | 4,830                 | 4.0%                  | 22.9%                             | 4,670                    | 4.0%                  | 160           | 3.4%                 | -              |
| A069     | KDX小林道修町ビル   | 2010年12月 | 2,870                | 不動研  | 2,019                   | 2,810                 | 7.3%                  | 39.2%                             | 2,700                    | 7.3%                  | 110           | 4.1%                 | -              |
| A070     | KDX札幌ビル      | 2011年3月  | 2,005                | 大和   | 1,985                   | 2,630                 | 4.8%                  | 32.4%                             | 2,590                    | 4.9%                  | 40            | 1.5%                 | -0.1%          |
| A071     | KDX飯田橋ビル     | 2011年7月  | 4,670                | 大和   | 4,487                   | 5,670                 | 4.0%                  | 26.4%                             | 5,530                    | 4.1%                  | 140           | 2.5%                 | -0.1%          |
| A072     | KDX東品川ビル     | 2011年7月  | 4,590                | 大和   | 4,679                   | 4,520                 | 4.2%                  | -3.4%                             | 4,500                    | 4.2%                  | 20            | 0.4%                 | -              |
| A073     | KDX箱崎ビル      | 2011年7月  | 2,710                | 大和   | 2,657                   | 3,320                 | 4.4%                  | 24.9%                             | 3,300                    | 4.4%                  | 20            | 0.6%                 | -              |
| A074     | KDX新日本橋ビル    | 2011年7月  | 2,300                | 大和   | 2,013                   | 3,040                 | 3.8%                  | 51.0%                             | 2,920                    | 3.8%                  | 120           | 4.1%                 | -              |
| A078     | KDX立川駅前ビル    | 2011年12月 | 1,267                | 不動研  | 1,318                   | 1,730                 | 4.9%                  | 31.2%                             | 1,700                    | 5.0%                  | 30            | 1.8%                 | -0.1%          |
| A079     | KDX名古屋駅前ビル   | 2011年12月 | 7,327                | 不動研  | 7,962                   | 10,000                | 4.0%                  | 25.6%                             | 9,690                    | 4.1%                  | 310           | 3.2%                 | -0.1%          |
| A082     | KDX東梅田ビル     | 2012年3月  | 2,770                | 大和   | 2,396                   | 3,740                 | 4.3%                  | 56.1%                             | 3,660                    | 4.4%                  | 80            | 2.2%                 | -0.1%          |
| A083     | KDX府中ビル      | 2012年9月  | 6,120                | 大和   | 5,813                   | 8,430                 | 4.7%                  | 45.0%                             | 8,250                    | 4.8%                  | 180           | 2.2%                 | -0.1%          |
| A084     | KDX春日ビル      | 2012年9月  | 2,800                | 不動研  | 2,673                   | 4,000                 | 4.1%                  | 49.6%                             | 3,730                    | 4.2%                  | 270           | 7.2%                 | -0.1%          |
| A085     | KDX中目黒ビル     | 2012年9月  | 1,880                | 大和   | 1,846                   | 3,030                 | 4.3%                  | 64.1%                             | 2,880                    | 4.4%                  | 150           | 5.2%                 | -0.1%          |
| A086     | KDX大宮ビル      | 2013年3月  | 2,020                | 大和   | 2,160                   | 3,020                 | 5.0%                  | 39.8%                             | 2,950                    | 5.0%                  | 70            | 2.4%                 | -              |
| A087     | イトーピア日本橋SAビル | 2013年8月  | 2,200                | 大和   | 2,237                   | 2,980                 | 4.2%                  | 33.2%                             | 2,940                    | 4.3%                  | 40            | 1.4%                 | -0.1%          |
| A088     | KDX新宿六丁目ビル   | 2013年9月  | 1,900                | 大和   | 1,863                   | 3,090                 | 4.2%                  | 65.8%                             | 3,030                    | 4.3%                  | 60            | 2.0%                 | -0.1%          |
| A089     | KDX高輪台ビル     | 2013年11月 | 5,250                | 不動研  | 5,546                   | 6,640                 | 4.1%                  | 19.7%                             | 6,480                    | 4.2%                  | 160           | 2.5%                 | -0.1%          |
| A090     | KDX池袋ビル      | 2013年11月 | 3,900                | 大和   | 3,626                   | 4,950                 | 3.9%                  | 36.5%                             | 4,870                    | 4.0%                  | 80            | 1.6%                 | -0.1%          |
| A091     | KDX三田ビル      | 2013年11月 | 3,180                | 不動研  | 3,117                   | 3,700                 | 4.0%                  | 18.7%                             | 3,460                    | 4.1%                  | 240           | 6.9%                 | -0.1%          |
| A092     | KDX秋葉原ビル     | 2013年11月 | 2,600                | 不動研  | 2,512                   | 3,170                 | 3.9%                  | 26.2%                             | 3,090                    | 4.0%                  | 80            | 2.6%                 | -0.1%          |
| A093     | KDX飯田橋スクエア   | 2014年1月  | 4,350                | 大和   | 4,869                   | 6,050                 | 4.0%                  | 24.2%                             | 6,010                    | 4.0%                  | 40            | 0.7%                 | -              |
| A094     | KDX武蔵小杉ビル    | 2014年3月  | 12,000               | 不動研  | 11,041                  | 16,300                | 4.0%                  | 47.6%                             | 15,800                   | 4.1%                  | 500           | 3.2%                 | -0.1%          |
| A095     | KDX豊洲グランスクエア | 2014年5月  | 8,666                | 大和   | 7,971                   | 9,610                 | 4.5%                  | 20.6%                             | 9,540                    | 4.6%                  | 70            | 0.7%                 | -0.1%          |

※注記はP. 44に記載しています。



# 第28期(19/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

| 物件<br>番号     | 物件名称             | 取得時期     | 取得価格<br>(百万円)<br><br>(A) | 鑑定会社 | 第28期末<br>(2019年4月30日時点) |                       |                       |                                   | 第27期末<br>(2018年10月31日時点) |                       | 期末鑑定評価額       |                      | 直接還元法<br>還元利回り |
|--------------|------------------|----------|--------------------------|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|----------------|
|              |                  |          |                          |      | 期末帳簿価額<br>(百万円)<br>(B)  | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(C) | 直接還元法<br>還元利回り<br>(D) | 鑑定評価額対<br>帳簿価額比率(注1)<br>(C)÷(B)-1 | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(E)    | 直接還元法<br>還元利回り<br>(F) | 増減<br>(C)-(E) | 増減率(注1)<br>(C)÷(E)-1 | 増減<br>(D)-(F)  |
|              |                  |          |                          |      |                         |                       |                       |                                   |                          |                       |               |                      |                |
| A096         | KDX高田馬場ビル        | 2014年5月  | 3,650                    | 大和   | 3,624                   | 4,350                 | 4.3%                  | 20.0%                             | 4,350                    | 4.4%                  | -             | -                    | -0.1%          |
| A097         | KDX宇都宮ビル         | 2014年5月  | 2,350                    | 大和   | 2,302                   | 2,570                 | 5.6%                  | 11.6%                             | 2,520                    | 5.7%                  | 50            | 2.0%                 | -0.1%          |
| A098         | KDX広島ビル          | 2014年9月  | 1,300                    | 不動研  | 1,368                   | 1,760                 | 5.3%                  | 28.6%                             | 1,680                    | 5.4%                  | 80            | 4.8%                 | -0.1%          |
| A099         | KDX池袋ウエストビル      | 2014年9月  | 1,934                    | 大和   | 2,052                   | 2,290                 | 4.2%                  | 11.6%                             | 2,090                    | 4.3%                  | 200           | 9.6%                 | -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   | 12,570                  | 13,500                | 4.5%                  | 7.4%                              | 13,500                   | 4.6%                  | -             | -                    | -0.1%          |
| A101         | KDX横浜ビル          | 2014年10月 | 7,210                    | 大和   | 7,474                   | 8,800                 | 4.3%                  | 17.7%                             | 8,790                    | 4.4%                  | 10            | 0.1%                 | -0.1%          |
| A102         | KDX横浜西口ビル        | 2014年12月 | 2,750                    | 大和   | 2,704                   | 3,230                 | 4.4%                  | 19.4%                             | 3,150                    | 4.5%                  | 80            | 2.5%                 | -0.1%          |
| A104         | KDX南本町ビル         | 2014年12月 | 2,200                    | 不動研  | 2,022                   | 3,120                 | 4.3%                  | 54.3%                             | 3,040                    | 4.4%                  | 80            | 2.6%                 | -0.1%          |
| A106         | KDX桜通ビル          | 2015年1月  | 5,900                    | 大和   | 6,373                   | 8,300                 | 4.6%                  | 30.2%                             | 8,290                    | 4.6%                  | 10            | 0.1%                 | -              |
| A107         | KDX銀座イーストビル      | 2015年3月  | 3,600                    | 不動研  | 3,645                   | 3,880                 | 4.0%                  | 6.4%                              | 3,830                    | 4.1%                  | 50            | 1.3%                 | -0.1%          |
| A108         | べんてるビル           | 2015年3月  | 3,350                    | 大和   | 3,573                   | 3,877                 | 3.9%                  | 8.5%                              | 3,874                    | 3.9%                  | 3             | 0.1%                 | -              |
| A109         | KDX浜松町センタービル     | 2015年9月  | 3,950                    | 大和   | 4,020                   | 4,450                 | 3.7%                  | 10.7%                             | 4,330                    | 3.8%                  | 120           | 2.8%                 | -0.1%          |
| A110         | KDX新大阪ビル         | 2015年9月  | 4,550                    | 大和   | 4,547                   | 5,100                 | 4.1%                  | 12.1%                             | 5,100                    | 4.1%                  | -             | -                    | -              |
| A111         | KDX名古屋日銀前ビル      | 2016年3月  | 3,500                    | 不動研  | 3,463                   | 4,260                 | 4.1%                  | 23.0%                             | 4,200                    | 4.2%                  | 60            | 1.4%                 | -0.1%          |
| A112         | KDX虎ノ門一丁目ビル      | 2016年3月  | 15,550                   | 不動研  | 15,434                  | 21,500                | 3.2%                  | 39.3%                             | 17,800                   | 3.4%                  | 3,700         | 20.8%                | -0.2%          |
| A113         | KDX新日本橋駅前ビル      | 2016年8月  | 3,829                    | 不動研  | 3,933                   | 4,220                 | 3.7%                  | 7.3%                              | 4,110                    | 3.8%                  | 110           | 2.7%                 | -0.1%          |
| A114         | KDX日本橋江戸通ビル      | 2016年8月  | 1,350                    | 不動研  | 1,383                   | 1,500                 | 4.1%                  | 8.4%                              | 1,480                    | 4.2%                  | 20            | 1.4%                 | -0.1%          |
| A115         | アーク森ビル           | 2016年12月 | 4,169                    | 大和   | 4,187                   | 4,550                 | 3.6%                  | 8.6%                              | 4,430                    | 3.7%                  | 120           | 2.7%                 | -0.1%          |
| A116         | KDX西新橋ビル         | 2017年2月  | 8,400                    | 大和   | 8,518                   | 9,130                 | 3.5%                  | 7.2%                              | 9,090                    | 3.5%                  | 40            | 0.4%                 | -              |
| A117         | BR五反田            | 2017年4月  | 2,200                    | 不動研  | 2,298                   | 2,510                 | 4.2%                  | 9.2%                              | 2,450                    | 4.3%                  | 60            | 2.4%                 | -0.1%          |
| A118         | KDX札幌北口ビル        | 2017年7月  | 1,800                    | 大和   | 1,891                   | 2,060                 | 4.8%                  | 8.9%                              | 2,060                    | 4.8%                  | -             | -                    | -              |
| A119         | KDX渋谷南平台ビル       | 2017年8月  | 3,500                    | 大和   | 3,560                   | 3,800                 | 3.6%                  | 6.7%                              | 3,710                    | 3.6%                  | 90            | 2.4%                 | -              |
| A120         | KDX代々木ビル         | 2005年9月  | 2,479                    | 不動研  | 2,426                   | 2,310                 | 4.5%                  | -4.8%                             | 2,250                    | 4.6%                  | 60            | 2.7%                 | -0.1%          |
| A121         | 銀座四丁目タワー         | 2013年8月  | 9,800                    | 不動研  | 9,499                   | 14,100                | 3.2%                  | 48.4%                             | 13,600                   | 3.3%                  | 500           | 3.7%                 | -0.1%          |
| A122         | 三菱重工横浜ビル         | 2017年12月 | 14,720                   | 大和   | 14,716                  | 14,900                | 4.0%                  | 1.2%                              | 14,900                   | 4.0%                  | -             | -                    | -              |
| A123         | KDX横浜関内ビル        | 2018年1月  | 9,500                    | 大和   | 9,765                   | 10,100                | 4.1%                  | 3.4%                              | 9,860                    | 4.2%                  | 240           | 2.4%                 | -0.1%          |
| A124         | KDX浜松町プレイス       | 2018年7月  | 20,700                   | 大和   | 20,715                  | 23,100                | 3.4%                  | 11.5%                             | 22,400                   | 3.5%                  | 700           | 3.1%                 | -0.1%          |
| オフィスビル合計(注2) |                  |          | 412,955                  |      | 400,239                 | 470,727               | 4.1%                  | 17.6%                             | 456,954                  | 4.2%                  | 13,773        | 3.0%                 | -0.1%          |
| D002         | 新宿6丁目ビル(底地)      | 2014年4月  | 2,880                    | 大和   | 2,973                   | 3,530                 | 3.5%                  | 18.7%                             | 3,430                    | 3.6%                  | 100           | 2.9%                 | -0.1%          |
| その他合計(注2)    |                  |          | 2,880                    |      | 2,973                   | 3,530                 | 3.5%                  | 18.7%                             | 3,430                    | 3.6%                  | 100           | 2.9%                 | -0.1%          |
| 合計(注2)       |                  |          | 415,835                  |      | 403,212                 | 474,257               | 4.1%                  | 17.6%                             | 460,384                  | 4.2%                  | 13,873        | 3.0%                 | -0.1%          |

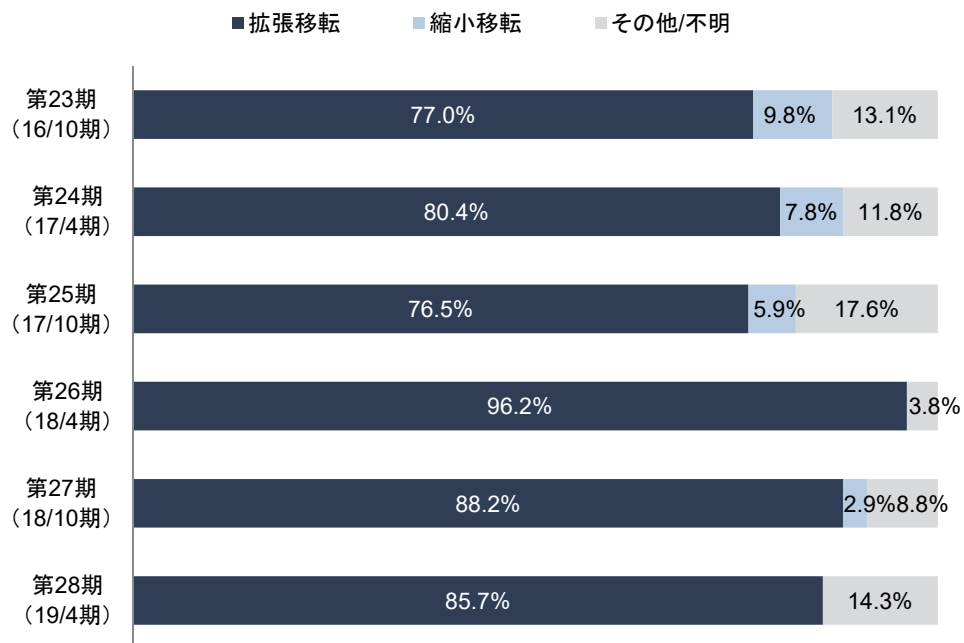
注1: 鑑定評価額対帳簿価額比率及び増減率は小数点第2位を四捨五入しています。

注2: 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。

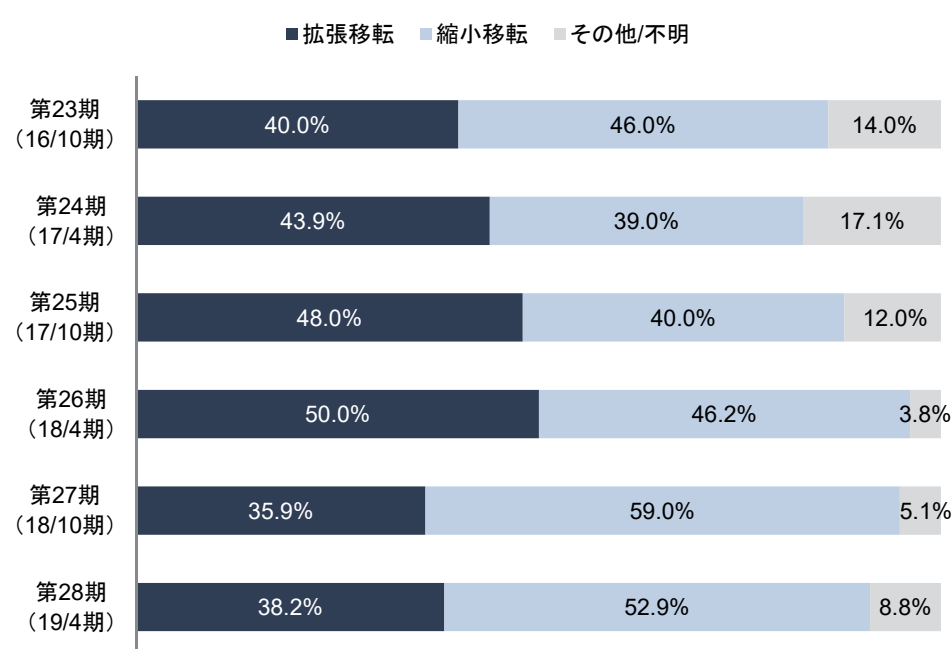
# オフィスビルにおける入退去理由の推移

縮小移転による退去割合が増加するも、依然として拡張移転による入居割合も高水準稼働率も好調を維持しており、中規模オフィスマーケットにおけるテナントの厚みを確認

## 入居理由の推移(注)



## 退去理由の推移(注)



## 入居テナントの平均契約面積(坪)

|      | 第23期 (16/10期) | 第24期 (17/4期) | 第25期 (17/10期) | 第26期 (18/4期) | 第27期 (18/10期) | 第28期 (19/4期) |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 拡張移転 | 84.4          | 79.0         | 80.9          | 76.7         | 83.7          | 93.0         |
| 縮小移転 | 96.4          | 39.1         | 126.7         | 0.0          | 97.9          | 0.0          |

## 退去テナントの平均解約面積(坪)

|      | 第23期 (16/10期) | 第24期 (17/4期) | 第25期 (17/10期) | 第26期 (18/4期) | 第27期 (18/10期) | 第28期 (19/4期) |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 拡張移転 | 108.7         | 119.6        | 124.1         | 81.2         | 91.0          | 169.7        |
| 縮小移転 | 107.8         | 79.7         | 63.1          | 87.6         | 60.1          | 118.8        |

注: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「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。

# 第7回顧客満足度調査(2017年8月実施)結果の概要

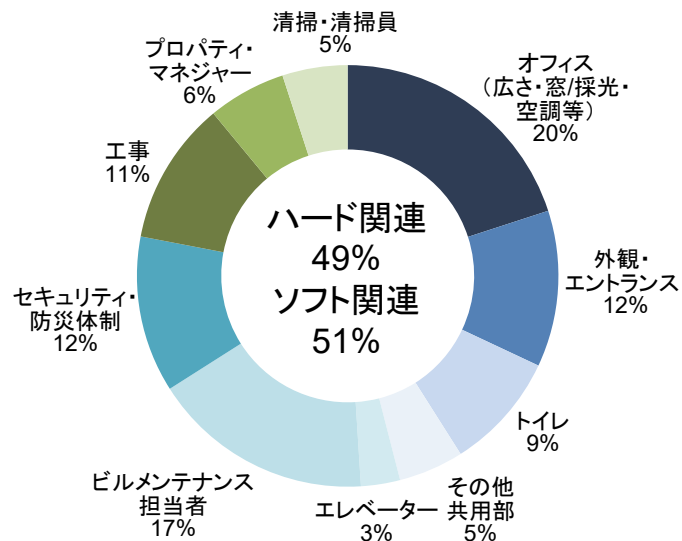
築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する  
第8回顧客満足度調査は2019年8月に実施予定

## 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<br>2015年8月(第21期) | 第7回<br>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<br>従業員4,736件  | 総務973件<br>従業員5,052件  |
| 回収率   | 総務82%<br>従業員78%      | 総務81%<br>従業員81%      |

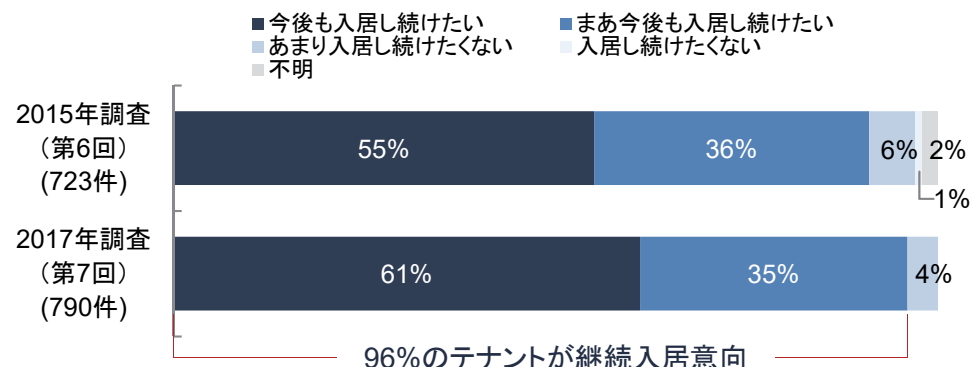
## 第7回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



注:総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

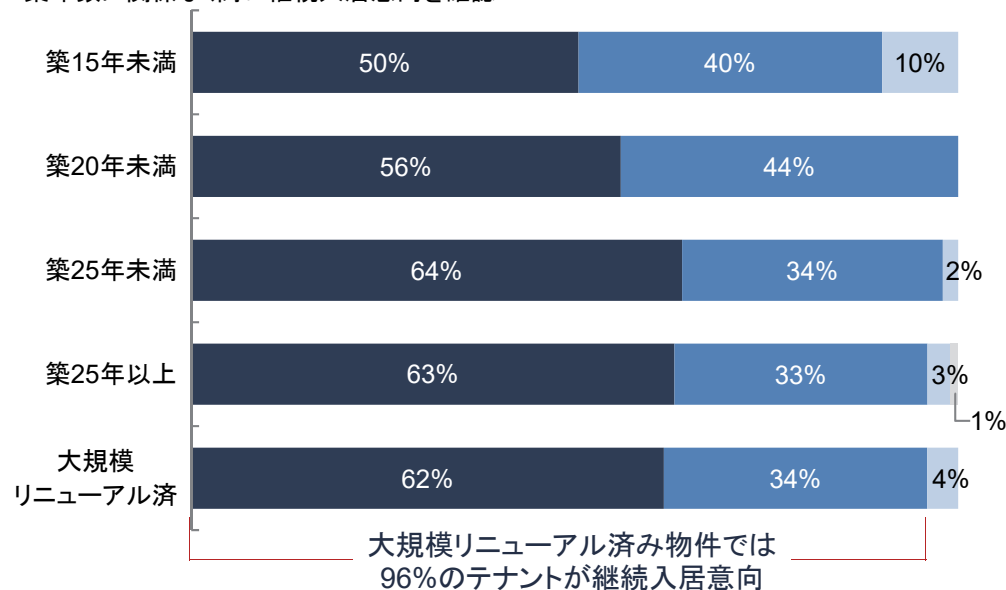
## 継続入居意向(注)

- 継続入居意向のテナント割合は前回調査より5%上昇



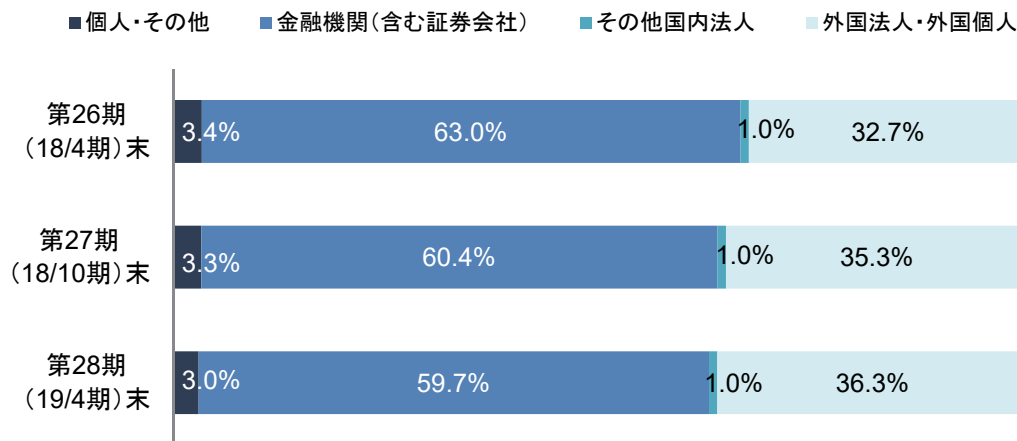
## ビル築年数別継続入居意向(注)

- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



# 投資主の状況(第28期(19/4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)              | 83,425    | 19.5%                 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)            | 66,881    | 15.6%                 |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                      | 19,634    | 4.6%                  |
| ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500   | 17,239    | 4.0%                  |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)            | 16,134    | 3.8%                  |
| ノムラバンクルクセンブルグエスエー                    | 8,163     | 1.9%                  |
| SMBC日興証券株式会社                         | 7,249     | 1.7%                  |
| ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 | 7,214     | 1.7%                  |
| ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044           | 6,912     | 1.6%                  |
| ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント | 6,249     | 1.5%                  |
| 合計                                   | 239,100   | 55.8%                 |

## 投資主構成(投資主数)

(単位:名)

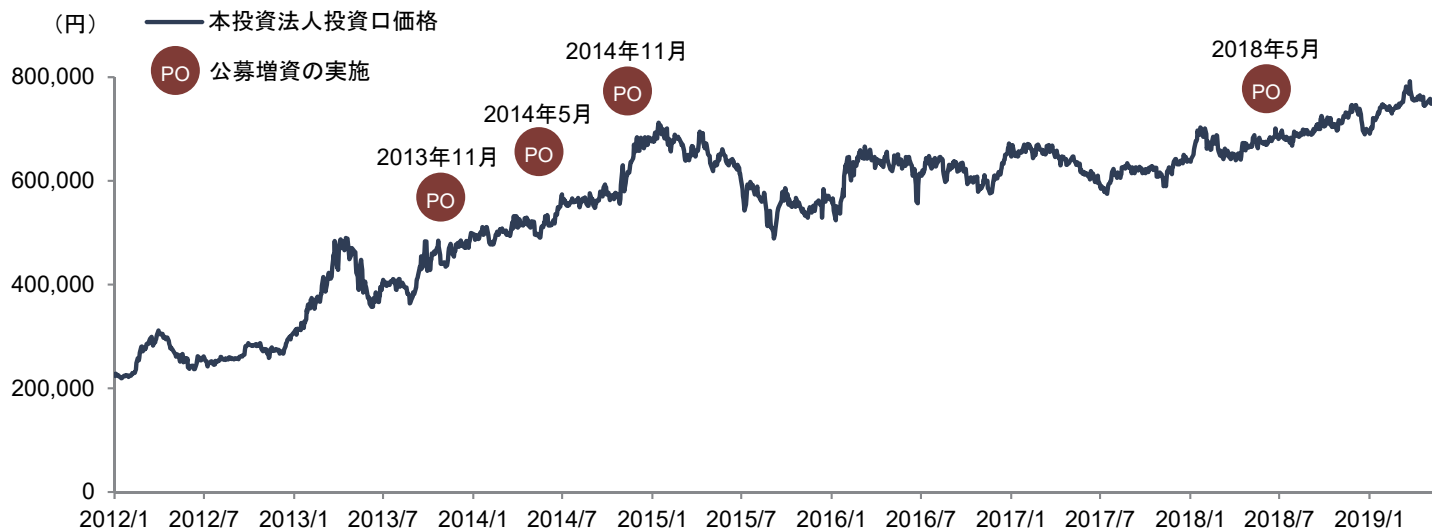
|              | 第26期(18/4期)末 | 第27期(18/10期)末 | 第28期(19/4期)末 |
|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 個人・その他       | 4,776        | 4,901         | 4,569        |
| 金融機関(含む証券会社) |              |               |              |
| 都市銀行・信託銀行    | 11           | 10            | 10           |
| 地方銀行         | 26           | 26            | 30           |
| 信用金庫・その他     | 46           | 61            | 55           |
| 生損保・証券会社     | 25           | 24            | 28           |
| 合計           | 108          | 121           | 123          |
| その他国内法人      | 94           | 111           | 108          |
| 外国法人・外国個人    | 257          | 268           | 273          |
| 合計           | 5,235        | 5,401         | 5,073        |

注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

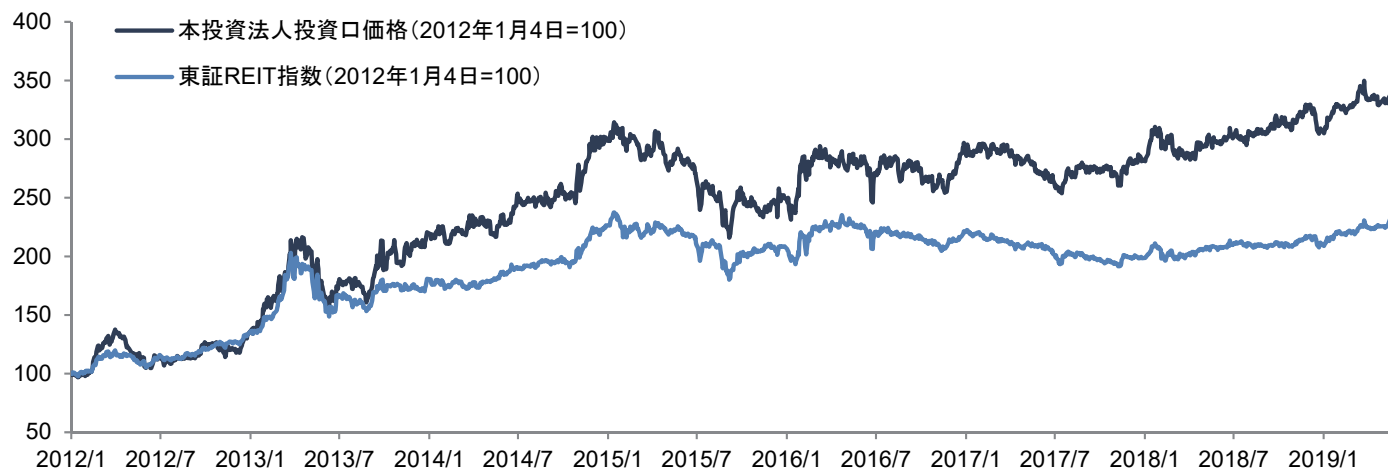
# 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム

## 投資口価格の推移(2012年1月4日から2019年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2019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

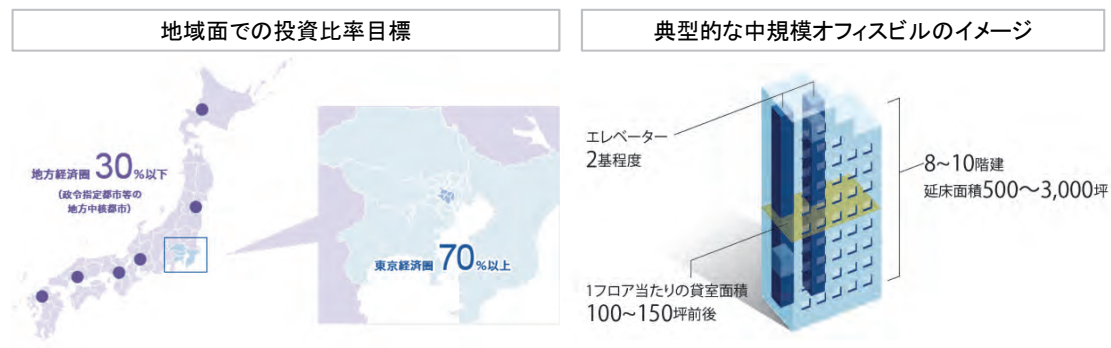
- 東証REIT Core指数  
(2018年3月26日開始)



# ケネディクス・オフィス投資法人の概要

## 1 東京経済圏・中規模オフィスビル中心の投資運用戦略

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



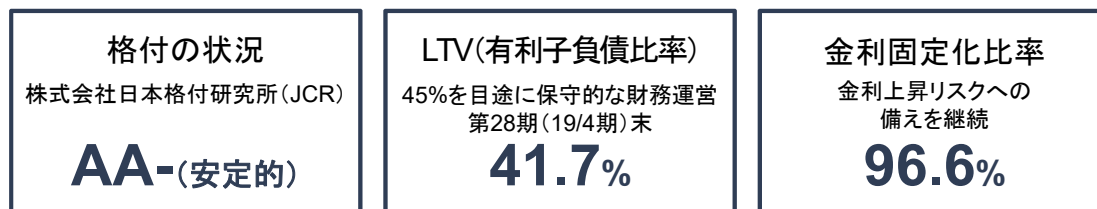
## 2 10年超の運用実績を積み重ね、資産規模は4,000億円を超える水準まで成長

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



## 3 高い信用力と安定的な財務体質

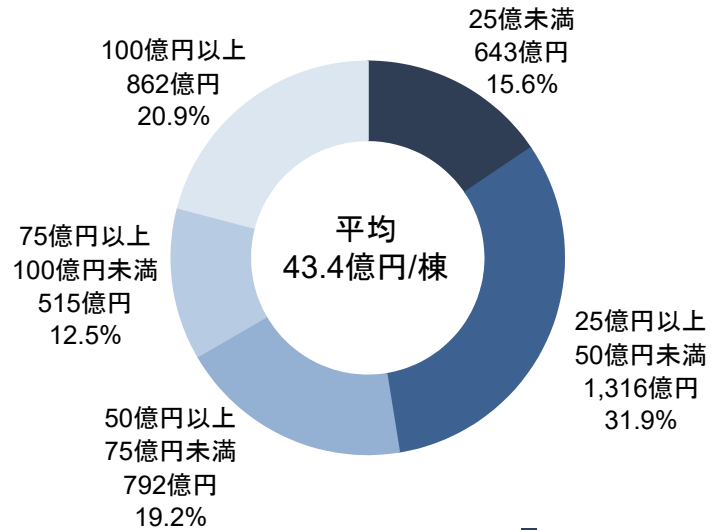
- 日本銀行の買入対象基準を満たす信用格付
- 2018年5月の公募増資を経てLTVは低下
- 金利上昇リスクへの備えとして、固定金利比率は高水準を維持



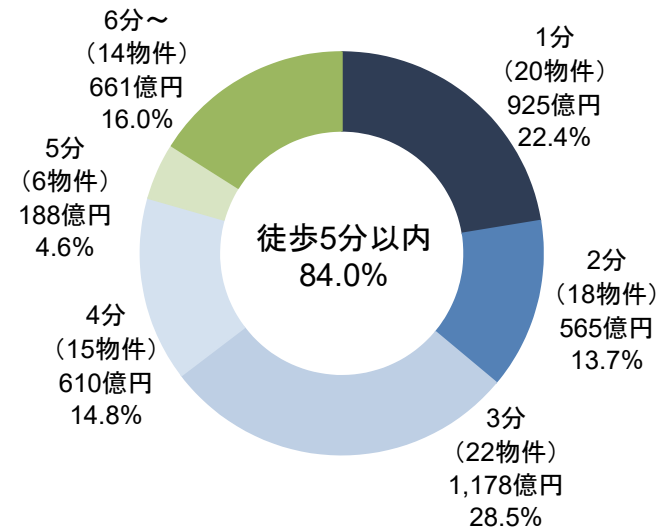


# 保有物件の特徴(第28期(19/4期)末時点)

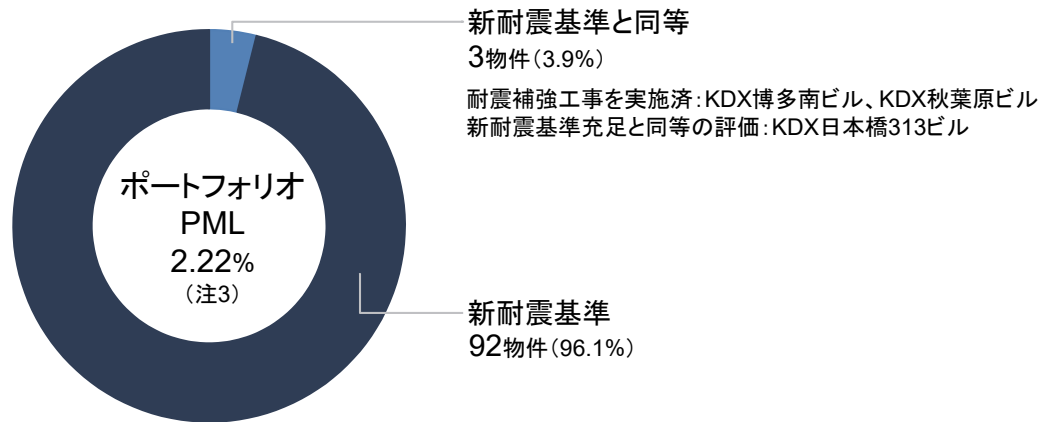
## 取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



## 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。なお、2019年6月13日現在、KYB株式会社及びカヤバシステムマシナリー株式会社が製造した国土交通大臣認定等不適合の免振・制振用オイルダンパーが使用された保有物件がないことを確認済みです。

注2: 第28期(19/4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。

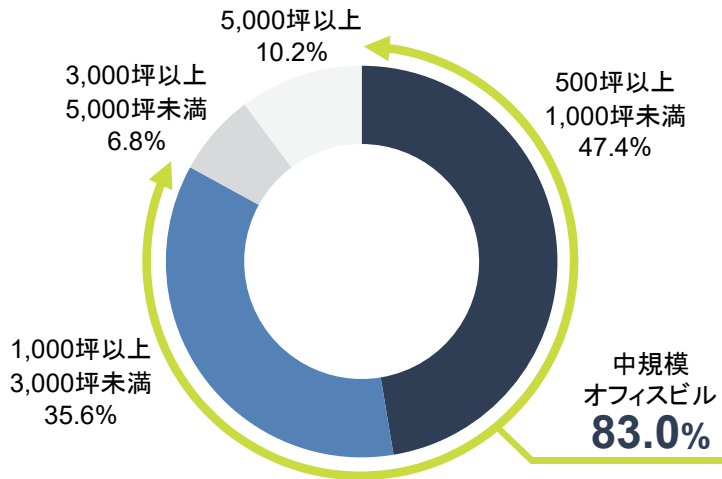
注3: PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2019年4月現在の数値です。「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。



# 中規模オフィスビルマーケットの特徴

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

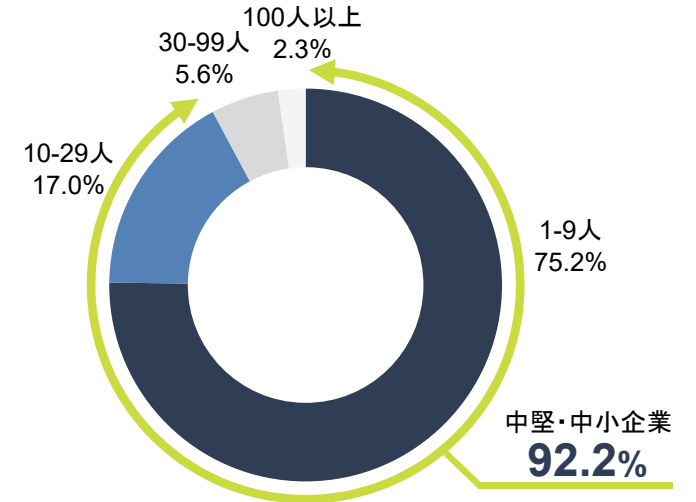
■ 延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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

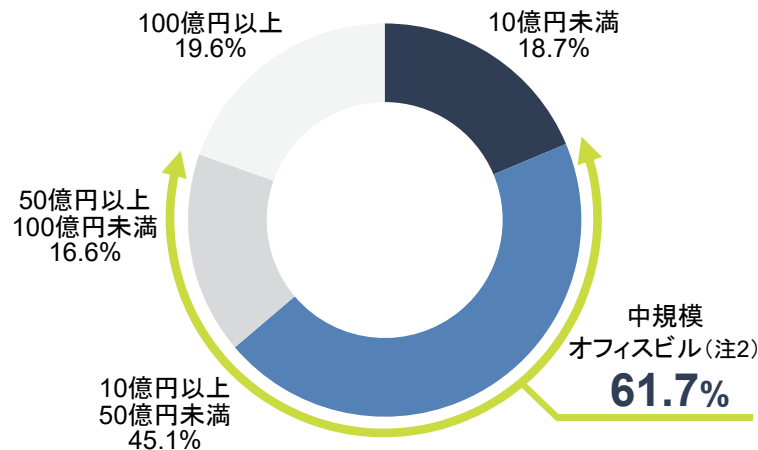
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

■ 従業員規模別事業所数(東京都)



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

■ 売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

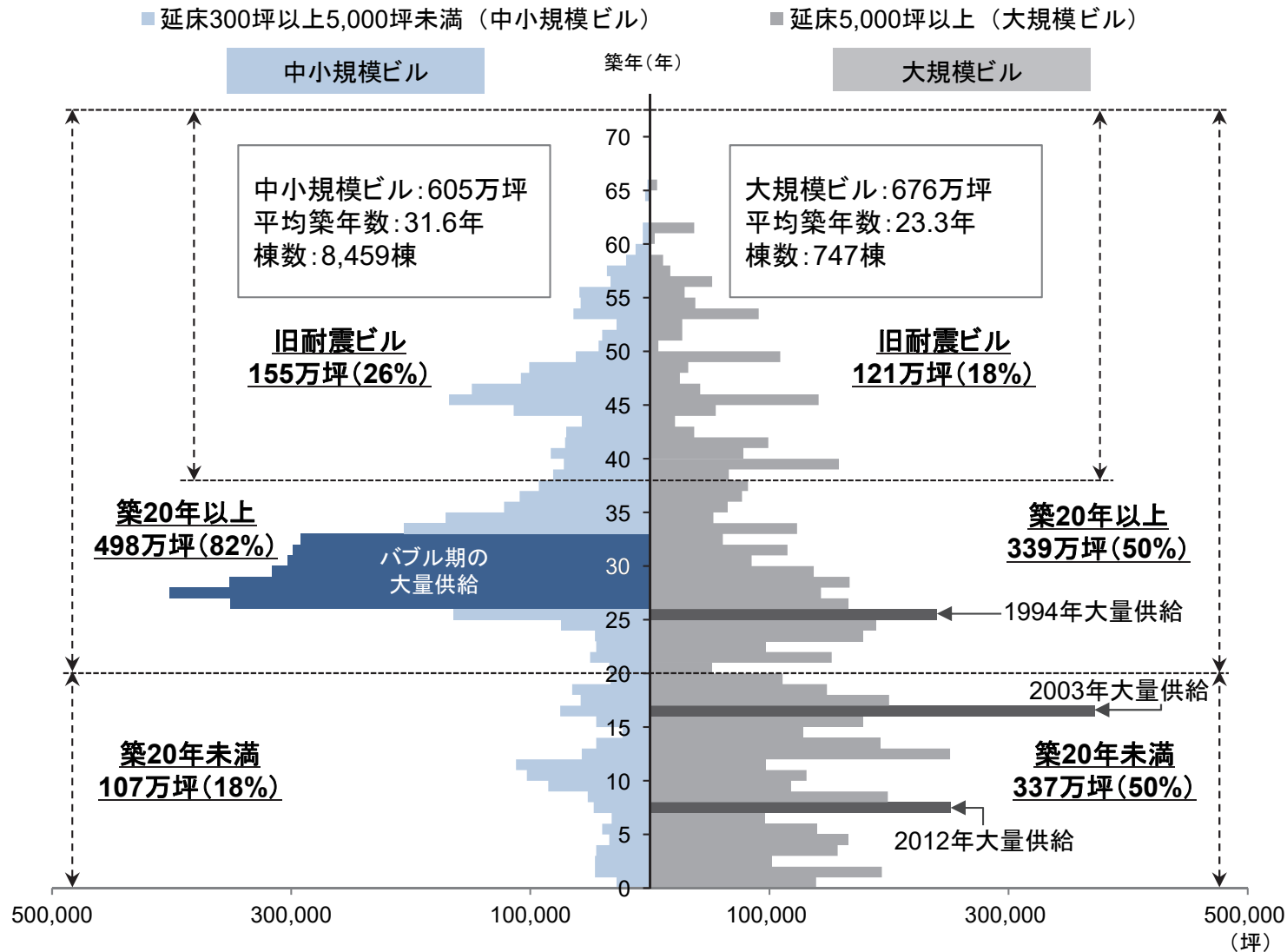


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2008~2018年度)」を基に本資産運用会社が作成

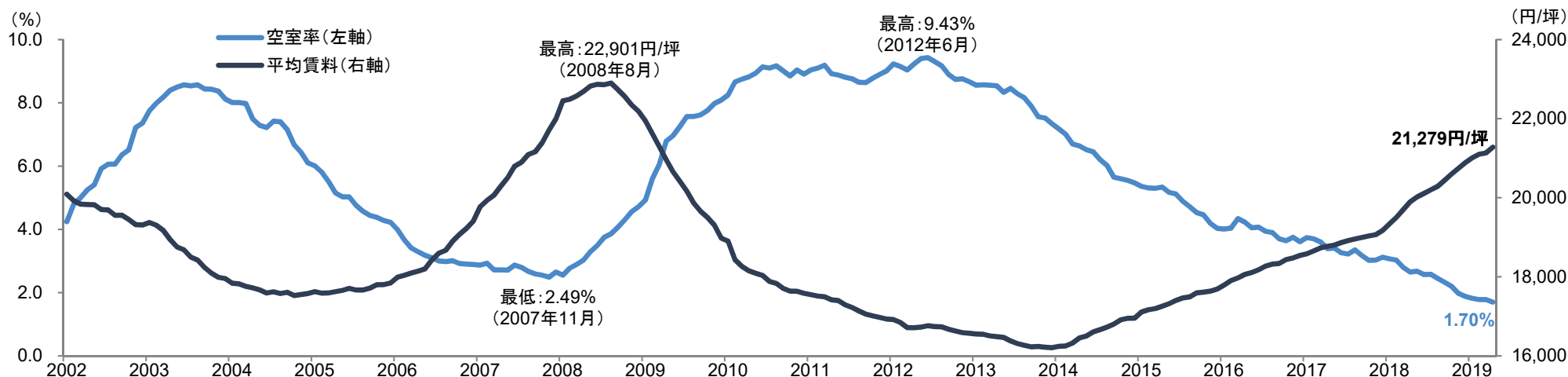
# 東京23区規模別・築年別オフィスストック

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



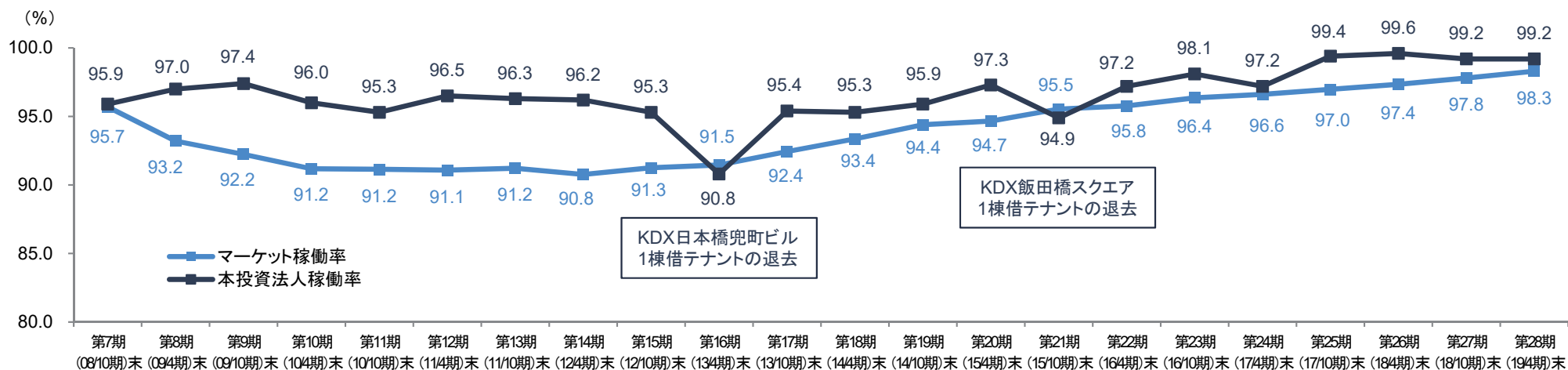
# オフィスビルマーケットについて①

## 東京都心5区における募集賃料と空室率の推移(2002年1月から2019年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)

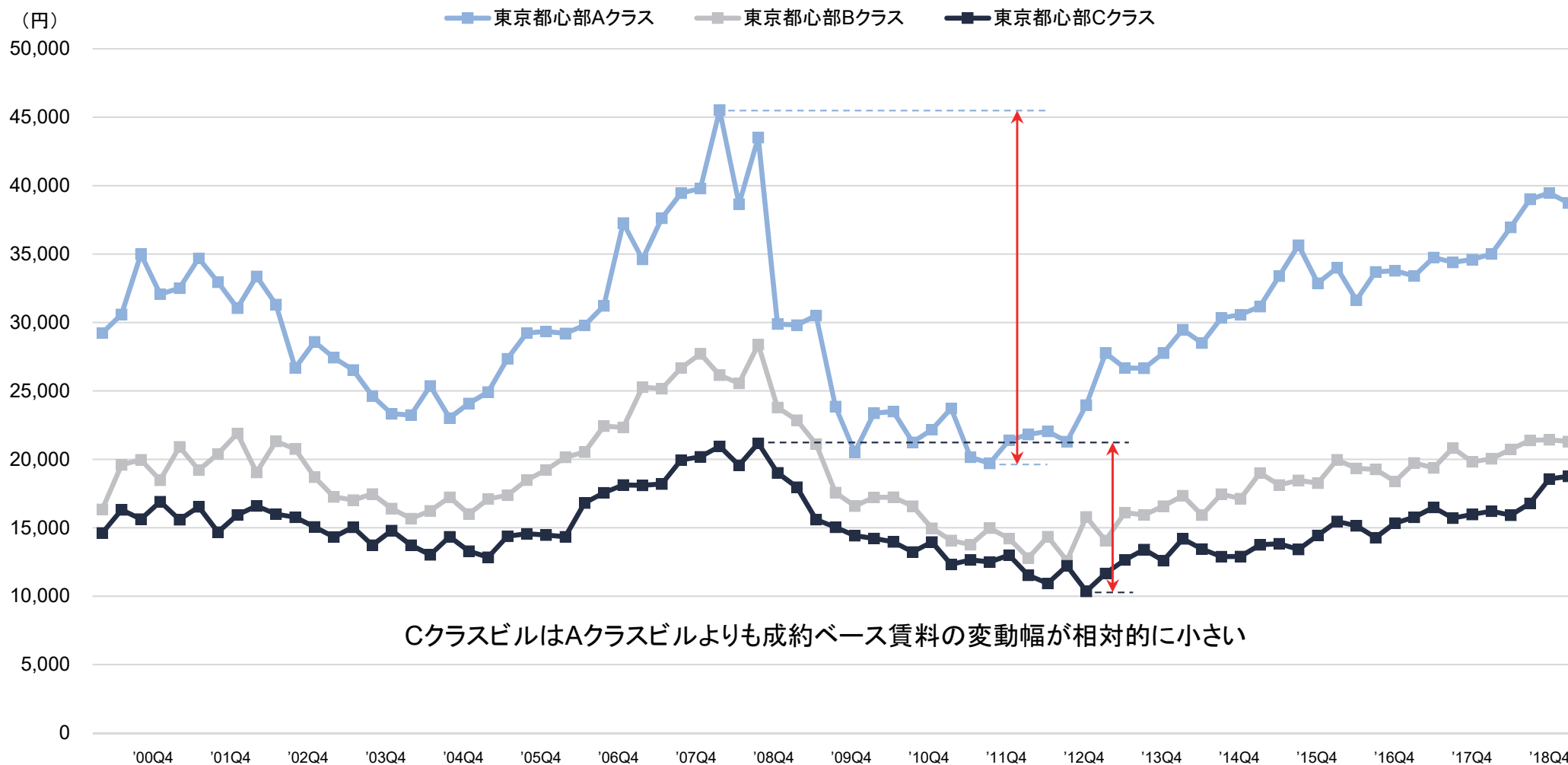


注2: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

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。

# オフィスビルマーケットについて②

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



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

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

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

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

出所: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

# 物件のソーシングと投資手法について

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

## マルチパイプライン

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

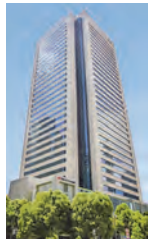
- 仲介案件
- スポンサー会社の自己投資不動産(開発案件を含む)
- ケネディクス・グループの私募ファンド

**本資産運用会社独自のネットワーク**

- 不動産ファンド
- 金融機関
- 建設会社・デベロッパー
- 事業会社

## 多様な取得手法

ケネディクス・  
グループとの  
共同取得



三菱重工横浜ビル  
(準共有持分)

ブリッジファンドの  
活用



KDX三田ビル

スポンサー会社  
による仲介



KDX横浜関内ビル

会社買収を  
通じた取得



KDX新日本橋  
駅前ビル

デベロッパー等との  
戦略的相互売買



KDX虎ノ門  
一丁目ビル



KDX浜松町プレイス

エクイティ投資



千里ライフサイエンス  
センタービル

利害関係者からの  
取得割合実績(注)

42.8%

第三者からの  
取得割合実績(注)

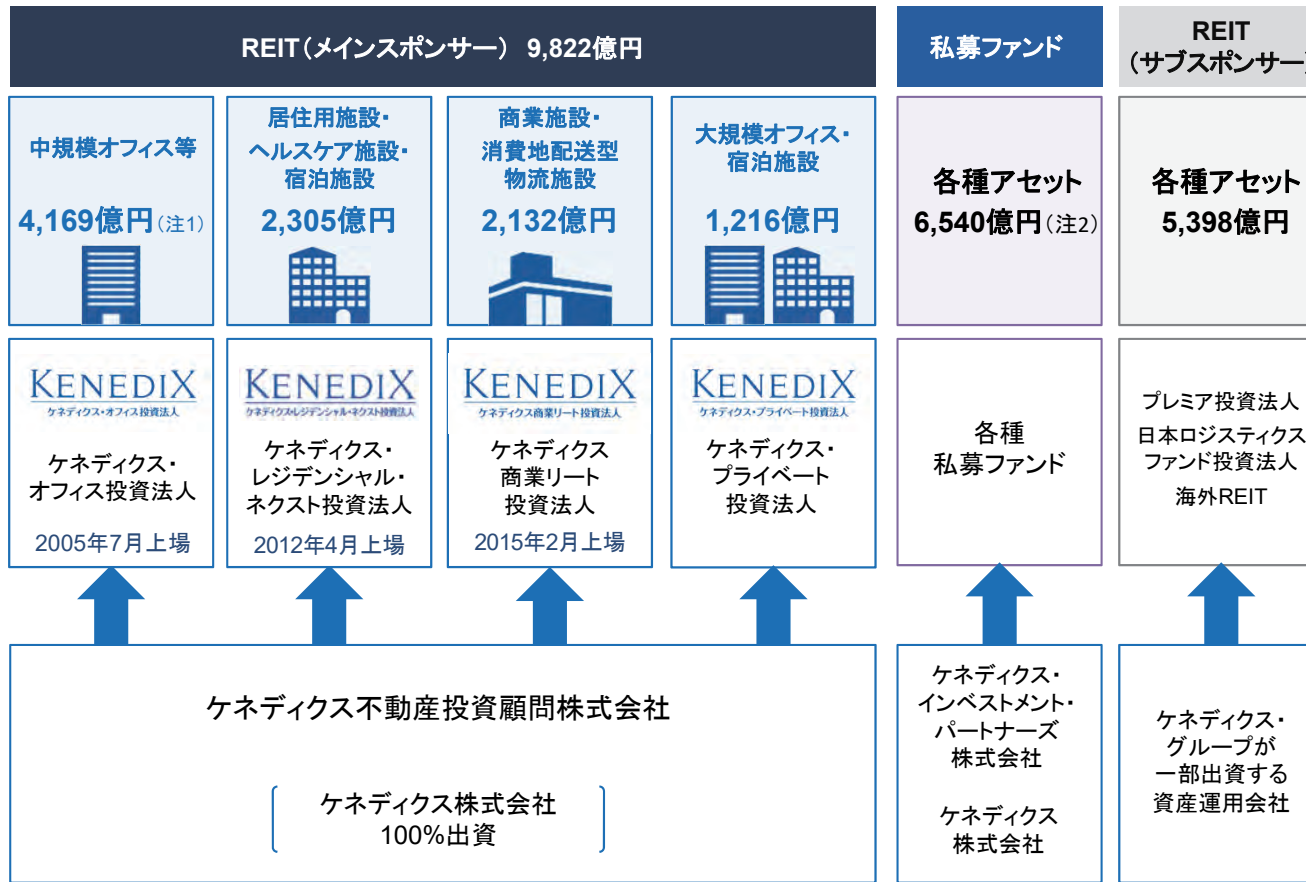
57.2%

注: 第28期(19/4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。

# スポンサーの概要

受託資産残高合計2兆1,761億円、J-REITの運用を開始して約14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(2019年3月末日現在)

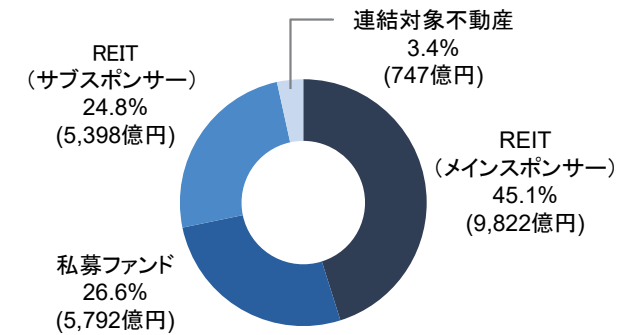


注1: 匿名組合出資持分の11億円を含みます。

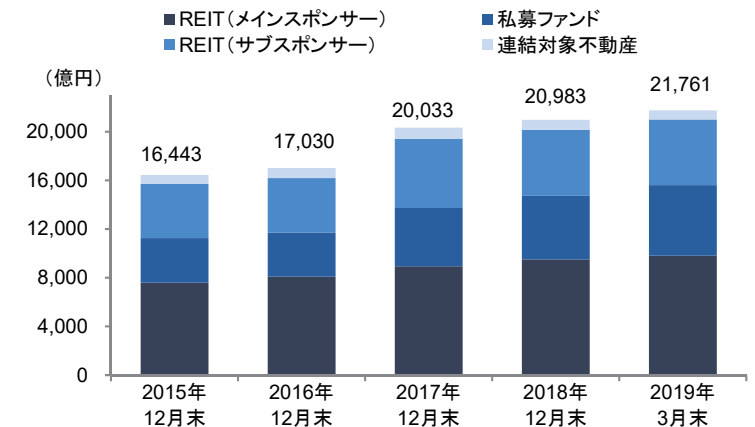
注2: 連結対象不動産747億円を含みます。

## ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 **2兆1,761億円**(2019年3月末日現在)

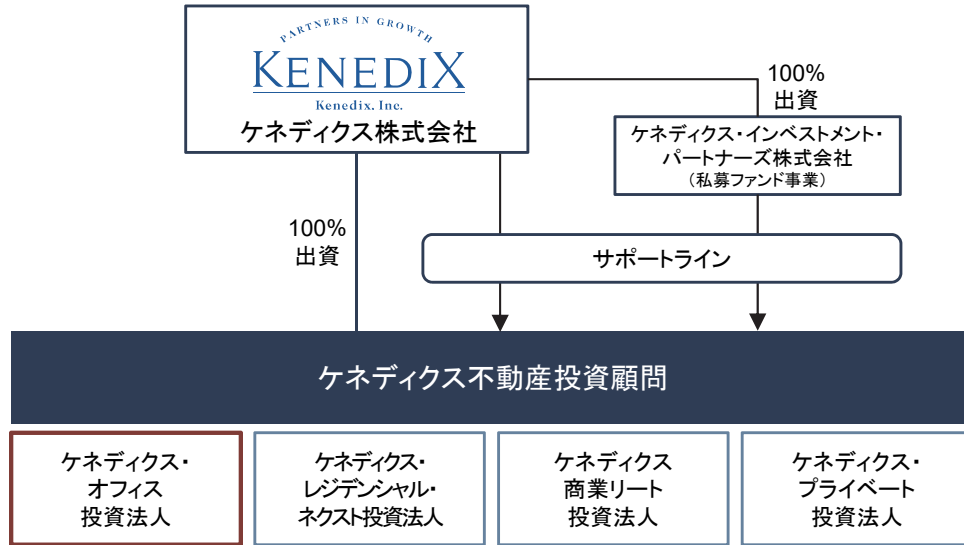


## 受託資産残高の推移



# グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン

## ケネディクス・グループのファンド運用体制



## ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

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

注1: 建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計です。

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

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

## 物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

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

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

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

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

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



# 本資産運用会社の組織図(2019年6月13日現在)

## 運用組織図



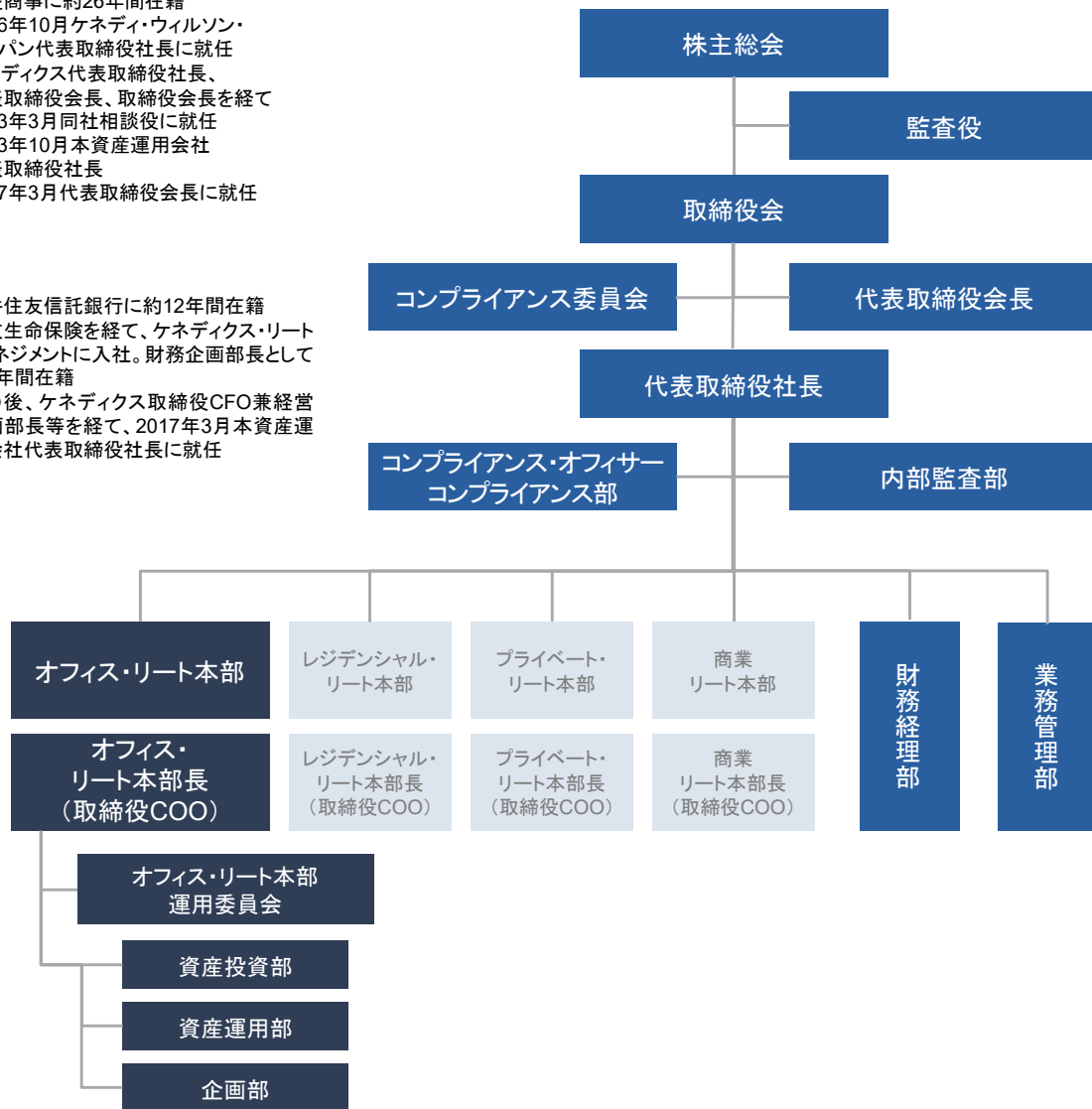
本間 良輔  
代表取締役会長

- 三菱商事に約26年間在籍
- 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、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(<https://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。