

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人

証券コード：8972

ケネディクス不動産投資顧問株式会社



ケネディクス・オフィス投資法人

2022年10月期 決算説明資料

2022年12月14日

目次

Section 1	運用ハイライト	P. 2
Section 2	決算概要と収益予想	P. 4
Section 3	運用状況	P. 10
Section 4	財務状況	P. 22
Section 5	サステナビリティへの取組み	P. 26
Section 6	今後の取組み	P. 29
Appendix		P. 31

Section 1

運用ハイライト

運用ハイライト

投資主還元

2022年10月期
1口当たり分配金

14,488円

前期比 +3.5%
当初予想比 +2.4%

22/10期中に自己投資口の取得と消却（4,295口・約30億円）を実施

外部成長

- 足許の資産入替により資産規模が4,570億円まで拡大

取得資産 194.1億円

22/4期
KDX仙台本町ビル
63.6億円
(2022年4月28日)

22/10期
江戸橋ビル
96.0億円
(2022年6月30日)
シオノギ神戸ビル
34.5億円
(2022年8月1日)

資産規模
+178.3億円



譲渡資産 16.5億円

KDX木場ビル
16.5億円
(2022年7月29日)

年間NOIの増加（想定）

7.3億円

不動産等売却益

2.4億円

圧縮積立金繰入額

3.0億円

内部成長

- 22/10期は前期と比較して退去率が高かったものの、マーケットやテナントニーズを踏まえた適切なリーシング戦略により稼働率は高水準を維持
- レントギャップの縮小が継続する中、賃料改定による月額賃料は純増を継続

稼働率

97.8%

前期末比-0.5%

月額賃料の増加

2.3百万円

テナント入替と賃料改定によるもの

テナント入替による増減額

-0.1百万円

賃料改定による増減額

2.4百万円

財務

- 金利水準の引き下げとレンダーフォーメーションの拡充を実現

有利子負債
平均金利

0.82%

前期末比-0.02%

取引金融機関

26社

前期末比+1社

LTV
(帳簿価額ベース)

45.4%

前期末比+1.3%

サステナビリティ

- 2022年GRESBリアルエステイト評価において、「5スター」（最高位の評価）、「Green Star」（11年連続）を取得
- 10物件で環境認証を新たに取得（認証取得割合：計70.3%、前期末比+5.9%）
- GHG排出量削減に向けた取組み
 - 7物件で実質再生可能エネルギー由来の電力を新たに導入
 - 専有部照明のLED化を約4,600坪で実施（賃貸可能面積割合：計39.3%、前期末比+3.7%）
- 開示の透明性強化（GHG排出量のスコープ別開示、第三者機関保証の取得）
- グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、グリーンローン92億円を調達
- 従業員への取組み（持投資口制度の導入・エンゲージメントサーベイの実施）

その他

- 流動性向上を企図し、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施（2022年11月1日）

Section 2

決算概要と収益予想

2022年10月期 決算概要

(単位：百万円)

項目	22/4期 実績	22/10期 予想 (2022年6月14日開示)	22/10期 実績
	A	B	C
営業収益	15,891	15,959	16,266
賃貸事業収益	15,078	15,673	15,960
不動産等売却益	770	239	240
受取配当金	42	46	64
営業費用	8,463	8,845	8,886
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	4,721	5,037	5,076
不動産等売却損	—	—	—
減価償却費	2,588	2,631	2,631
販管費及び一般管理費	1,153	1,175	1,179
（うち資産運用報酬）	962	955	976
営業利益	7,427	7,114	7,379
営業外収益	0	0	0
営業外費用	930	923	928
（うち支払利息等）	907	902	908
経常利益	6,497	6,191	6,452
当期純利益	6,496	6,190	6,451

賃貸NOI（注1）	10,356	10,635	10,884
賃貸NOI（修繕費を除く）	10,763	11,074	11,283
賃貸事業利益	7,768	8,003	8,253

水道光熱費収入	1,027	1,179	1,268
水道光熱費	1,115	1,386	1,445

圧縮積立金繰入額（+）・取崩額（-）	497	127	304
分配金総額	5,999	6,063	6,146
1口当たり分配金（円）	14,000	14,150	14,488
1口当たり当期純利益（円）	15,161	14,446	15,133
FFO（注2）	8,314	8,582	8,841
発行済投資口の総口数（口）（注3）	428,510	428,510	424,215
稼働率（オフィスビル）	98.3%	97.5%	97.8%

ポートフォリオ含み益	1,086億円	➡	1,160億円
1口当たりNAV	780,000円	➡	800,000円

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

注2：FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

注3：2022年10月期に4,295口の自己投資口取得と消却を行っています。

実績比較 増減金額	実績-予想比較 増減金額
C-A	C-B
375	306
882	287
-529	1
22	17
423	41
354	38
—	—
43	0
25	3
14	21
-48	265
0	0
-2	4
1	5
-45	260
-45	260

527	249
519	209
484	249

241	89
329	58

-192	177
146	82
488	338
-28	687
527	259
-4,295	-4,295

+73億円	6.8%
+20,000円	2.6%

22/4期 実績との比較

■ 営業収益	+375百万円
● 既存物件	-228百万円
・賃料共益費収入	+191百万円
・水道光熱費収入	+207百万円
・その他賃貸事業収入	+121百万円 (原状回復費収入 +71、ホール運営収入 +29)
・不動産等売却益	-770百万円 (KDX虎ノ門一丁目ビル土地一部売却益の剥落)
● 22/4期以降取得物件	+389百万円
・賃貸事業収益	+389百万円 (KDX仙台北本町ビル +202、江戸橋ビル +134、シオノギ神戸ビル +52)
● 22/10期売却物件	+213百万円
・賃貸事業収益	-27百万円 (KDX木場ビル -27)
・不動産等売却益	+240百万円 (KDX木場ビル譲渡)
■ 営業費用	+423百万円
● 既存物件	+301百万円
・水道光熱費	+287百万円
・公租公課	+27百万円
● 22/4期以降取得物件	+131百万円
・賃貸事業費用	+131百万円 (KDX仙台北本町ビル +73、江戸橋ビル +35、シオノギ神戸ビル +22)
● 22/10期売却物件	-9百万円
・賃貸事業費用	-9百万円 (KDX木場ビル -9)

22/10期 予想（2022年6月14日開示）との比較

■ 営業収益	+306百万円
● 既存物件	+253百万円
・賃料共益費収入	+111百万円
・水道光熱費収入	+85百万円
・その他賃貸事業収入	+137百万円 (原状回復費収入 +81、解約違約金収入 +16、ホール運営収入 +14、駐車場収入 +6)
● 22/10期取得物件	+52百万円
・賃貸事業収益	+52百万円 (シオノギ神戸ビル +52) ※予想開示後に取得を決定
■ 営業費用	+41百万円
● 既存物件	+19百万円
・水道光熱費	+52百万円
・修繕費	-40百万円
● 22/10期取得物件	+22百万円
・賃貸事業費用	+22百万円 (シオノギ神戸ビル +22)

2023年4月期・2023年10月期 収益予想

(単位：百万円)

項目	22/10期	23/4期	23/10期
	実績 A	予想 B	予想 C
営業収益	16,266	16,232	16,631
賃貸事業収益	15,960	16,194	16,572
不動産等売却益	240	—	—
受取配当金	64	38	58
営業費用	8,886	9,345	9,810
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	5,076	5,545	6,026
不動産等売却損	—	—	—
減価償却費	2,631	2,636	2,627
販管費及び一般管理費	1,179	1,163	1,156
（うち資産運用報酬）	976	957	952
営業利益	7,379	6,887	6,820
営業外収益	0	0	0
営業外費用	928	904	924
（うち支払利息等）	908	893	913
経常利益	6,452	5,983	5,896
当期純利益	6,451	5,982	5,895

賃貸NOI（注1）	10,884	10,648	10,546
賃貸NOI（修繕費を除く）	11,283	11,067	10,919
賃貸事業利益	8,253	8,011	7,918

水道光熱費収入	1,268	1,484	1,910
水道光熱費	1,445	1,854	2,302

圧縮積立金繰入額（+）・取崩額（-）	304	-168	-255
分配金総額	6,146	6,151	6,151
1口当たり分配金（円）	14,488	7,250	7,250
1口当たり当期純利益（円）	15,133	7,051	6,948
FFO（注2）	8,841	8,618	8,523
発行済投資口の総口数（口）（注3）	424,215	848,430	848,430
稼働率（オフィスビル）	97.8%	97.5%	97.5%

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

注2：FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

注3：2022年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を行っています。

23/4期予想 22/10期実績 比較	23/10期予想 23/4期予想 比較
増減金額 B-A	増減金額 C-B
-33	398
233	378
-240	—
-25	20
458	465
469	480
—	—
4	-8
-16	-6
-18	-5
-492	-66
0	—
-23	20
-14	20
-468	-87
-468	-87

-236	-101
-215	-148
-241	-93

215	425
409	447

-473	-87
5	—
-7,238	0
-8,185	-103
-222	-95
424,215	0

22/10期 実績と23/4期 予想との比較

■ 営業収益	-33百万円
● 既存物件	+129百万円
・賃料共益費収入	-19百万円
・水道光熱費収入	+211百万円
・その他賃貸事業収入	-36百万円（ホール運営収入 -27、解約違約金収入 -7）
● 22/10期取得物件	+99百万円
・賃貸事業収益	+99百万円（江戸橋ビル +45、シオノギ神戸ビル +54）
● 22/10期売却物件	-262百万円
・賃貸事業収益	-21百万円（KDX木場ビル -21）
・不動産等売却益	-240百万円（KDX木場ビル売却益の剥落）

■ 営業費用	+458百万円
● 既存物件	+422百万円
・水道光熱費	+411百万円
・公租公課	+25百万円
・仲介手数料	-34百万円
● 22/10期取得物件	+56百万円
・賃貸事業費用	+56百万円（江戸橋ビル +29、シオノギ神戸ビル +27）
● 22/10期売却物件	-20百万円
・賃貸事業費用	-20百万円（KDX木場ビル -20）

23/4期 予想と23/10期 予想との比較

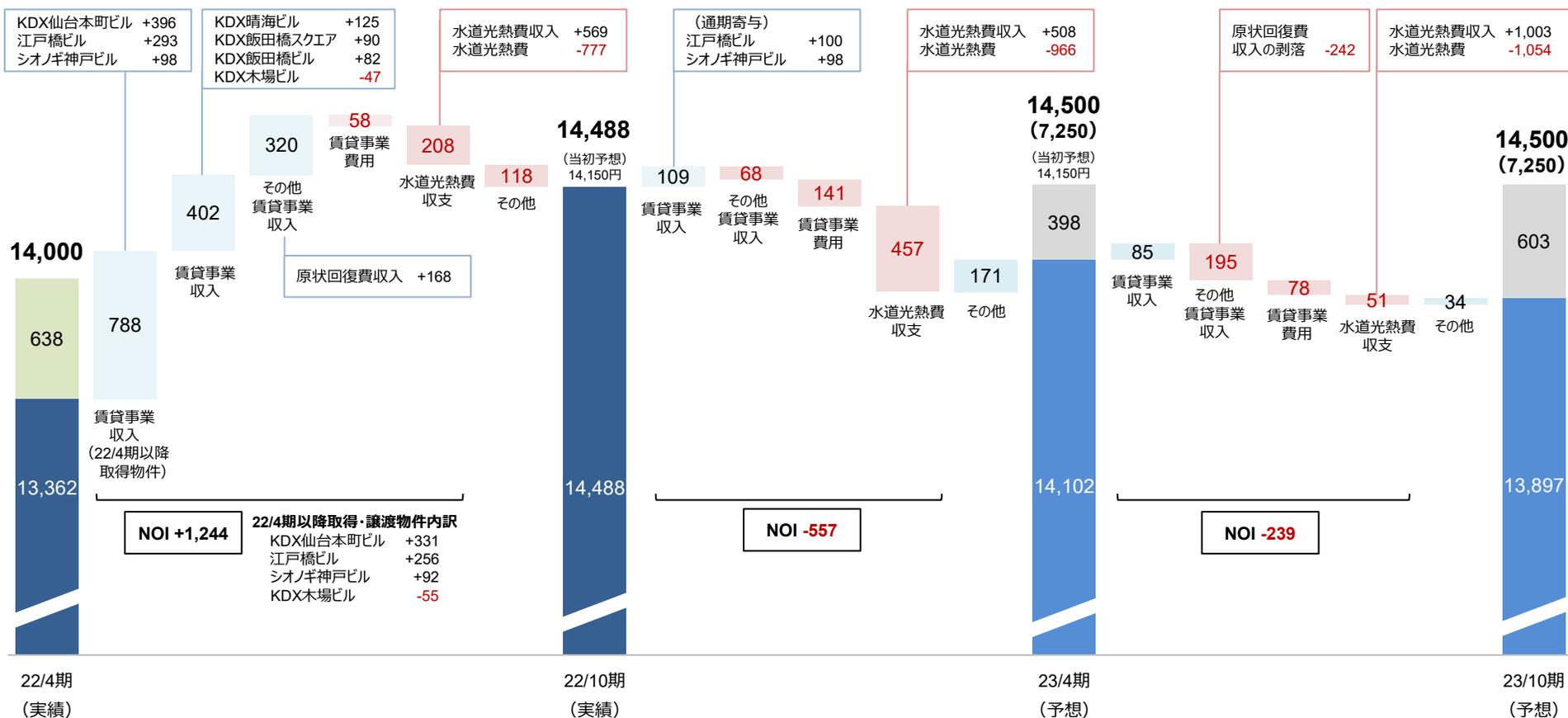
■ 営業収益	+398百万円
・賃料共益費収入	+36百万円
・水道光熱費収入	+425百万円
・その他賃貸事業収入	-82百万円（原状回復費収入 -102、解約違約金収入 -8 ホール運営収入 +31）

■ 営業費用	+465百万円
・管理委託報酬	-10百万円
・水道光熱費	+447百万円
・公租公課	+87百万円
・修繕費	-46百万円

分配金の主な変動要因

- ・2022年10月期:資産入替によるNOI底上げ効果や、自己投資口の取得と消却等により、DPUは当初予想比+2.4%の14,488円で着地
- ・2023年4月期 :電気料金の高騰によるNOIの減少を想定するものの、圧縮積立金を活用し14,500円（分割後7,250円）と前期の水準を維持
- ・2023年10月期:原状回復費収入の剥落によりNOIは減少するが、圧縮積立金を活用し14,500円（分割後7,250円）を継続

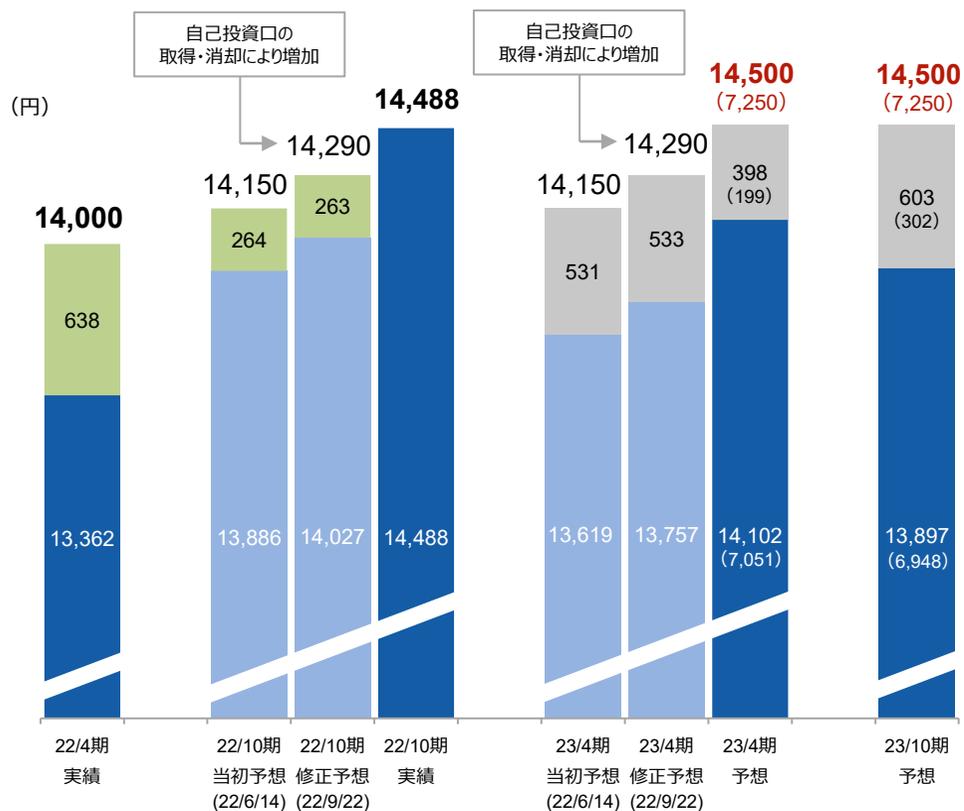
(円)



1口当たり分配金と圧縮積立金残高

1口当たり分配金 (DPU) (注1) (注2)

- 22/10期は不動産等売却益やNOIの増加により、EPUが大幅に増加したことから、圧縮積立金を最大限に繰入れ、将来のDPUの安定化に活用
- 23/4期・23/10期は圧縮積立金を活用し、安定的な分配金水準を維持

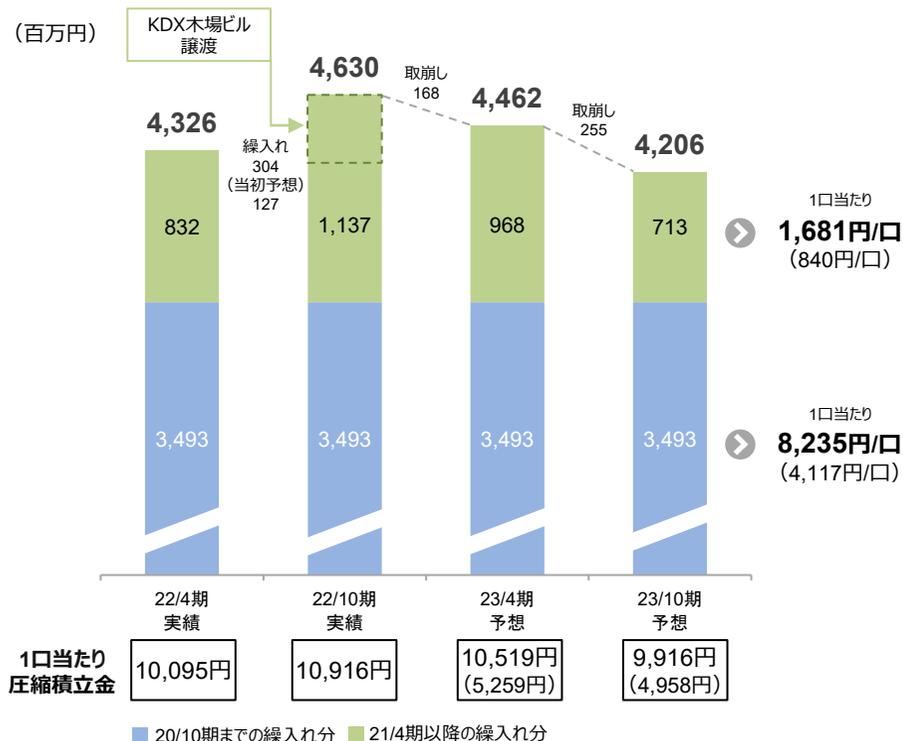


■ 圧縮積立金取崩し分 ■ 不動産等売却益による増加分
 ■ 1口当たり当期純利益 (不動産等売却益による増加分及び圧縮積立金取崩し分を除く)

圧縮積立金残高 (注2) (注3)

- 22/10期は外部成長等によるNOIの底上げにより当初予想比で177百万円繰入れを増やす

- | | |
|---------------|--|
| 21/4期以降の繰入れ分 | ・ 当面のDPUの安定化に積極的に活用する方針 |
| 20/10期までの繰入れ分 | ・ 一時的な収入減少や費用発生等への対応
・ 大規模リニューアル等に伴う一時的な分配金減少への対応
・ 期中増資における分配金希薄化への対応 |



1口当たり圧縮積立金

注1：1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数で除して算出しています。

注2：2022年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割をしていますが、23/4期及び23/10期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、22/10期末の発行済投資口数に基づき分割前の値に換算して記載しています (但し、括弧内は分割後の発行済投資口数に基づく実額を記載)。

注3：圧縮積立金残高の実績及び予想金額については、各期における貸借対照表の期末残高に圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算して算出しています。

Memo

Section 3

運用状況

資産の取得（シオノギ神戸ビル）

中小区画へのニーズに柔軟に対応可能で、安定稼働が期待できるオフィスビル

- 「三ノ宮（神戸三宮）」駅周辺に広がる商業施設や市役所等の行政施設に近接した区域に立地
- 駐車場80台を備え、阪神高速道路の出入り口にも近いことから、比較的、車の利用が多い業種のテナントにも選好されやすい特徴を有する
- 2022年10月期末時点で19テナントが入居。貸室は整形で最小区画は約19坪まで分割可能であり、中小区画へのニーズを含む広範なテナント需要に対応可能な柔軟性も特徴



所在地	兵庫県神戸市	取得日	2022年8月1日
延床面積	8,501.91㎡	稼働率 (2022年10月31日時点)	95.2%
建築時期	1992年5月	NOI利回り (想定) (注1)	4.6%
取得価格	3,450百万円	償却後NOI利回り (想定) (注2)	3.5%
鑑定評価額 (2022年7月1日時点)	3,610百万円	鑑定NOI利回り (注3)	5.1%
交通アクセス	神戸新交通ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約6分 神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅から徒歩約7分 阪神本線「神戸三宮」駅から徒歩約8分		

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

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

注3：2022年7月1日時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。

足許の資産入替の状況

・好立地でテナント分散の効いた物件取得によるポートフォリオの成長と不動産等売却益を活用した分配金水準の安定化向上に資する資産入替

資産入替の概要

	22/4期取得	22/10期取得	22/10期取得	22/10期譲渡
				
物件名	KDX仙台本町ビル	江戸橋ビル	シオノギ神戸ビル	KDX木場ビル
所在地	宮城県仙台市	東京都中央区	兵庫県神戸市	東京都江東区
取得又は譲渡価格	6,360百万円	9,600百万円	3,450百万円	1,650百万円
取得日又は譲渡日	2022年4月28日	2022年6月30日	2022年8月1日	2022年7月29日
延床面積	13,049.82㎡	8,076.42㎡	8,501.91㎡	2,820.64㎡

取得資産 取得価格 194.1億円		譲渡資産 譲渡価格 16.5億円	資産規模の拡大 (注1) 178.3億円	年間NOIの増加 (想定) (注2) 7.3億円	不動産等売却益 2.4億円	圧縮積立金繰入額 3.0億円
---------------------------------------	---	--------------------------------------	--	--	--------------------------------	---------------------------------

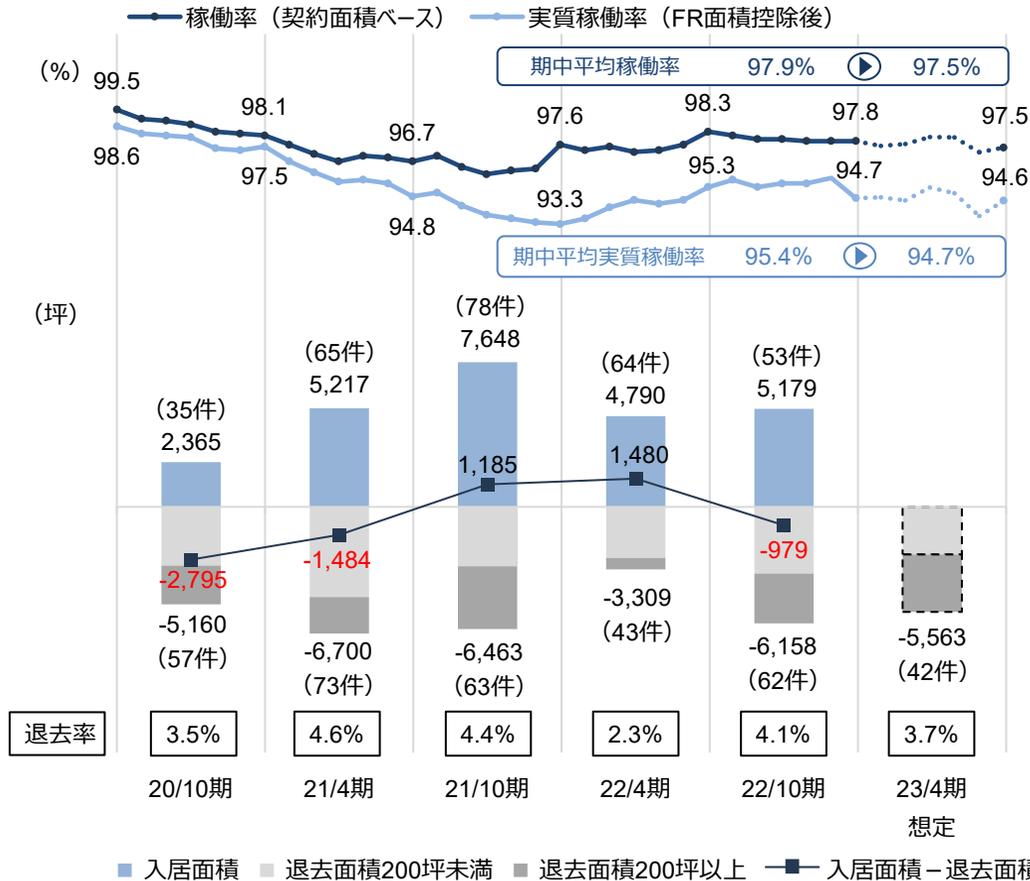
注1：取得資産の取得価格合計と、譲渡資産の取得価格（1,580百万円）との差額を記載しています。

注2：取得資産の年間NOI（想定）と、譲渡資産の21/10期及び22/4期のNOI（実績）との差額を記載しています。

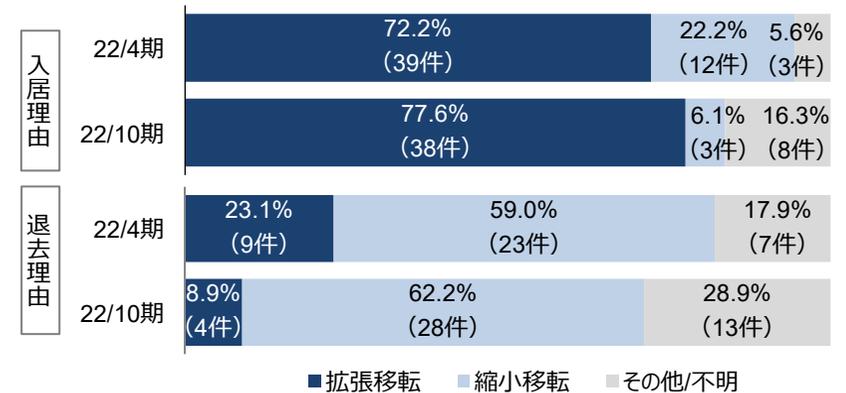
オフィスビルの稼働率と退去率及びテナント入退去動向

- ・2022年10月期は前期と比較して退去率が高かったものの、マーケットやテナントニーズを踏まえた適切なリーシング戦略により稼働率は高水準を維持
- ・2023年4月期は期中に1棟借りのテナントの退去を控えるものの、引き続き機動的かつ柔軟なリーシング戦略により稼働率の維持向上に努める

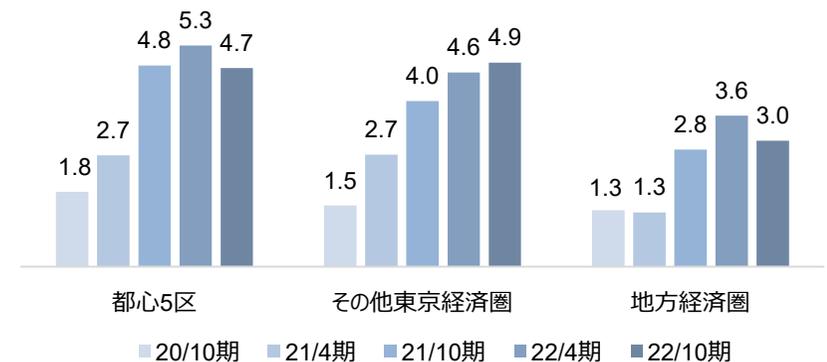
稼働率と入退去面積・件数及び退去率 (注)



テナントの入退去理由



フリーレント期間 (月数)



注：稼働率（契約面積ベース）は賃貸面積（契約ベース）を、実質稼働率（FR面積控除後）はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

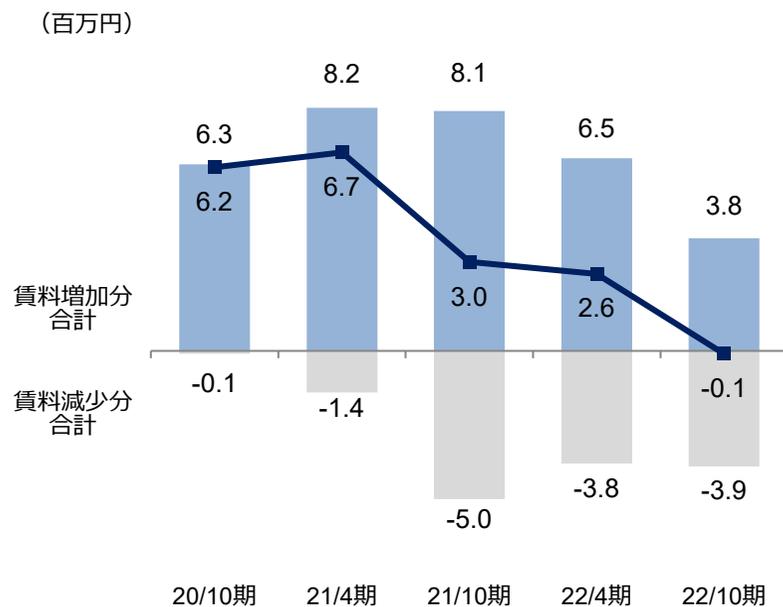
入退去面積及び件数はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

退去率は、各期の賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。23/4期想定退去率は、2022年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

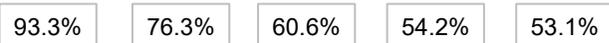
テナント入替による賃料増減

・マーケット賃料が低下する状況下、テナント入替による月額賃料はネットではほぼ増減なし、月額賃料単価もほぼ変動なしに抑える

月額賃料の増減状況

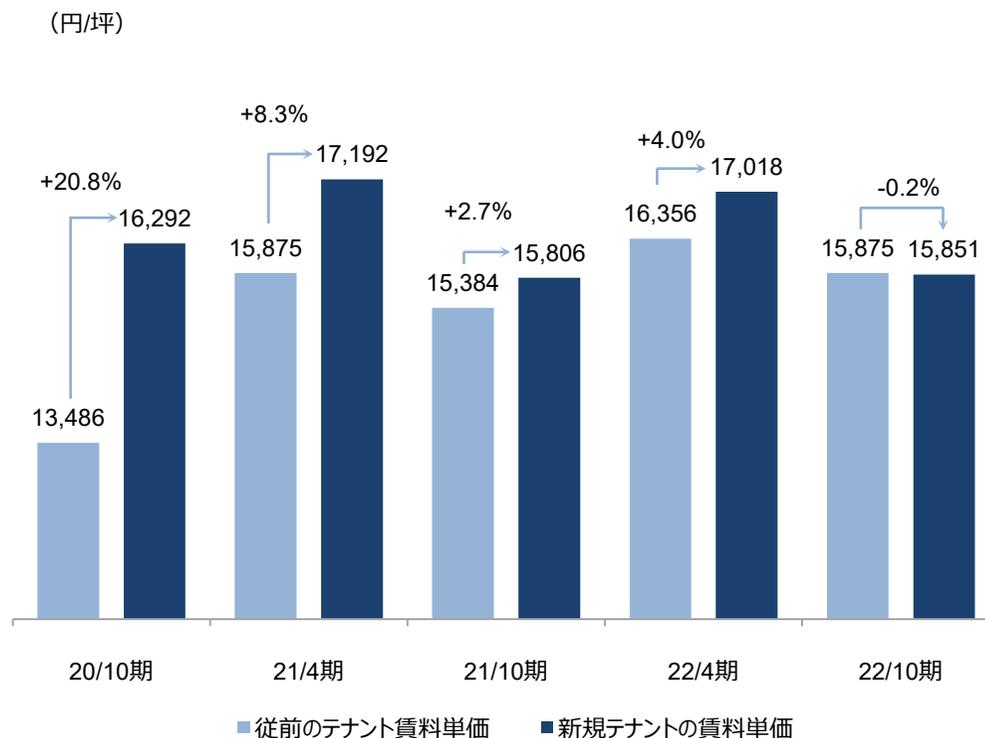


テナント入替時の賃料増加分件数割合



■ 賃料増加分 - 賃料減少分

月額賃料単価の増減と変動率

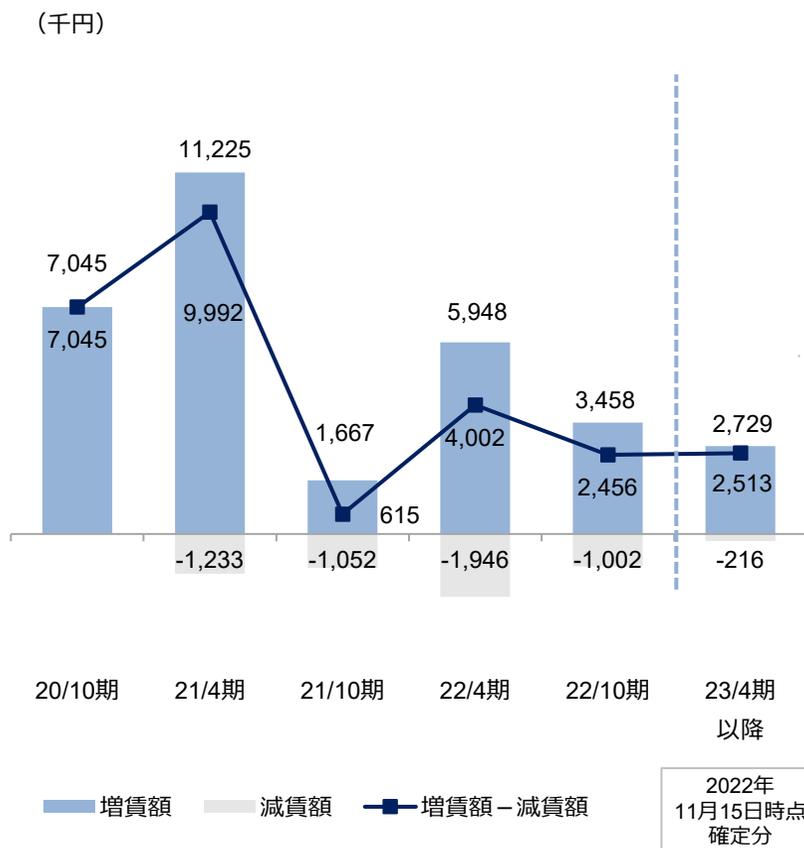


注：各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、月額賃料及び月額賃料単価の増減状況等を算出しています。

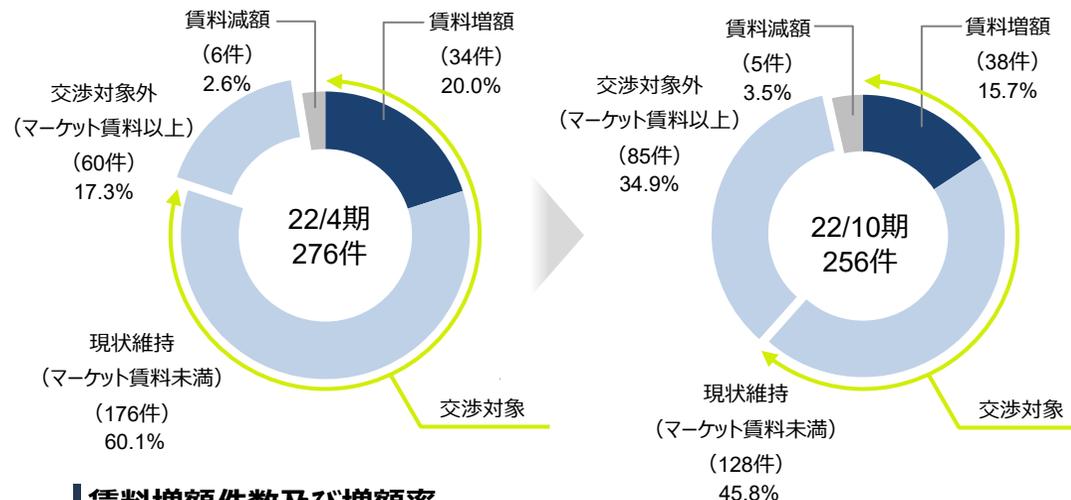
既存テナントとの賃料改定状況

- レントギャップが縮まる中、粘り強い交渉により賃料増額件数が増加し、賃料改定による月額賃料は純増を継続

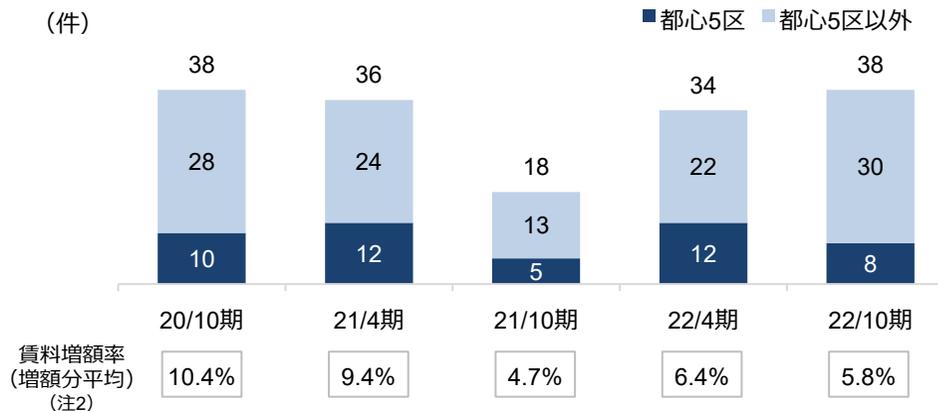
賃料改定による増減額（月額）



賃料改定の実績（賃貸面積割合）（注1）



賃料増額件数及び増額率



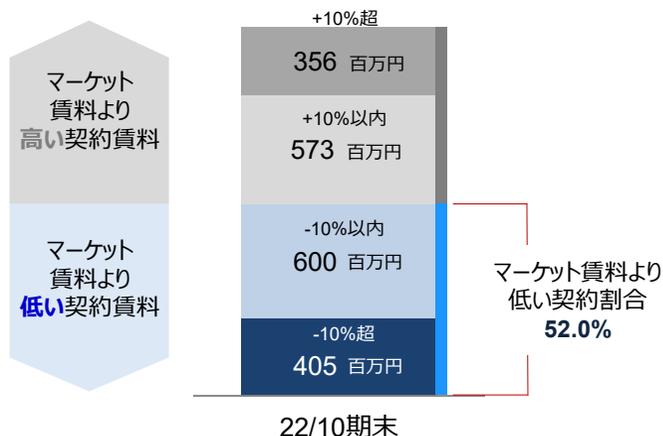
注1：グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階）です。

注2：賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています（小数点第2位を四捨五入）。

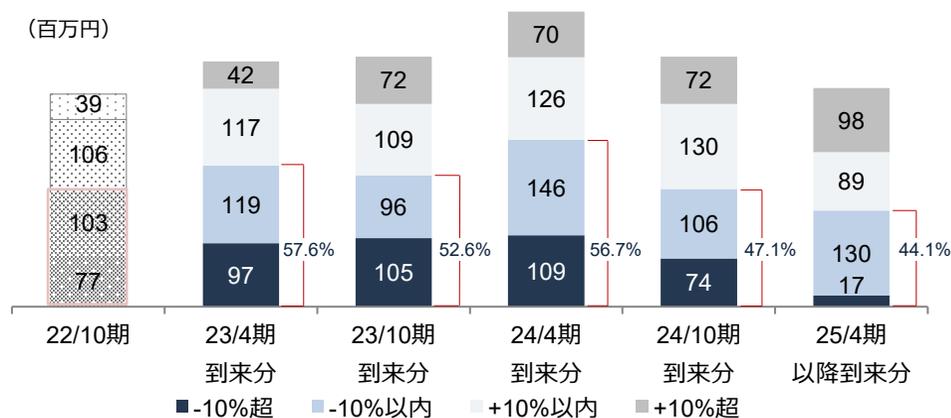
保有オフィスビルのレントギャップの状況

・賃料改定時の純増確保を維持する一方で、マーケット賃料低下の影響により、レントギャップの縮小傾向は継続

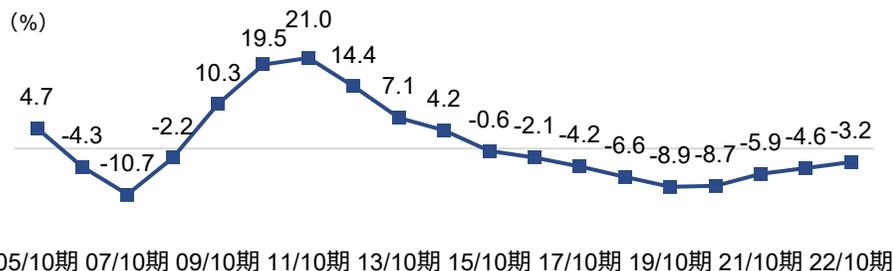
レントギャップの分布状況 (月額賃料ベース) (注1)



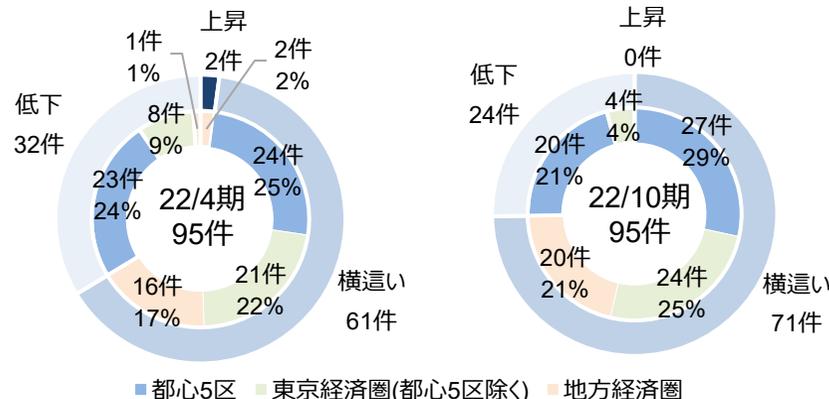
賃料更新期別レントギャップ分布状況 (22/10期末、月額賃料ベース) (注1) (注3)



平均レントギャップ (注2)



保有物件におけるマーケット賃料動向 (注4)



注1: CBREが22/10期末時点で査定した保有オフィスビルの新規成約見込賃料 (基準階) をマーケット賃料とし、期末時点におけるテナント契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。

なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

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

注3: 22/10期末時点の保有オフィスビルを対象とし、各テナントの契約賃料と22/10期末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別の分布状況を示したものです。

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

注4: 22/10期末時点の保有オフィスビルを対象に、当該期におけるマーケット賃料の前期からの動向を動向別・地域別に示したものです。

工事实績・予算

- ・ 適時適切にバリューアップ工事を実施することにより、テナント満足度と物件競争力の維持・向上を図り、ポートフォリオの更なる収益力強化を目指す
- ・ 2022年8月、入居テナントに顧客満足度調査を実施。うち92%から継続入居意向を確認

減価償却費及び工事实績・予算の推移



2023年4月期リニューアル計画

経年劣化の進んだエントランス、ファサードのイメージを一新すべく、意匠性の向上を目的としたリニューアル工事を計画

江戸橋ビル エントランスリニューアル

Before



After (イメージ)



KDX神田駅前ビル ファサードリニューアル

Before



After (イメージ)



2023年4月期の工事予算及び主要工事 (計画)

工事項目	工事内容	予算金額 (百万円)	予算総額に 対する比率 (%)	主な対象物件
バリューアップ工事	専有部及び共用部改修工事	474	29.4	KDX府中ビル (トイレ・給湯室)、江戸橋ビル (エントランス・トイレ・給湯室)
設備更新工事	空調設備更新工事	84	5.2	KDX土佐堀ビル、KDX仙台本町ビル
	他主要設備更新工事	416	25.8	ポルトス・センタービル (エレベーター)、KDX名古屋駅前ビル (変圧器)
環境対応工事 (LED化等)		52	3.3	KDX新宿286ビル、KDX名古屋栄ビル
外壁工事		70	4.4	KDX新大阪ビル
メンテナンス・修繕工事		514	31.9	原宿FFビル (給排水管)
合計		1,610	100.0	

2022年10月期のリーシング注力物件の足許の稼働状況

・各物件の特徴とマーケットの状況を踏まえた機動的かつ柔軟なリーシング戦略により、テナントニーズを着実に捉え、稼働率の回復・向上を見込む

ポルトス・センタービル



ポートフォリオに占める割合
2.3% (注1)

期中の稼働率 (%)



- ・約666坪の解約により、稼働率は71.8%に低下する予定であったが、機動的かつ柔軟なリーシング活動により、計4件、約365坪のリースアップに成功し、稼働率80%台を堅持

KDX秋葉原ビル



ポートフォリオに占める割合
0.5%

期中の稼働率 (%)



当初2022年11月に56.0%まで稼働率の低下が見込まれたが、2023年1月末に満室稼働予定

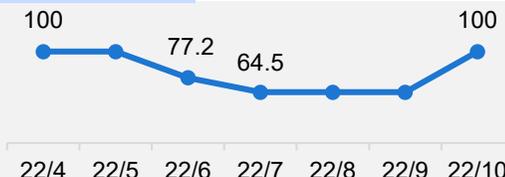
- ・約304坪の解約により、2022年11月末に稼働率は56.0%に低下する予定であったが、競争力のある募集条件やキャンペーン実施により早期埋め戻しに成功

東茅場町有楽ビル



ポートフォリオに占める割合
0.9%

期中の稼働率 (%)



- ・3フロア約470坪の解約により、稼働率は64.5%に低下したが、競争力のある募集条件設定やキャンペーンを活用した営業活動により近隣からの移転ニーズを取込み、満室稼働

KDX武蔵小杉ビル



ポートフォリオに占める割合
2.6%

期中の稼働率 (%)



2022年12月末に86.6%まで回復する見込み

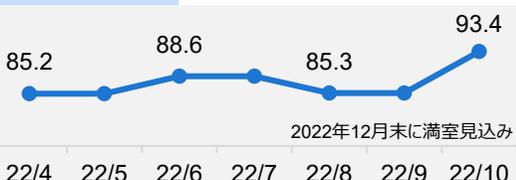
- ・2022年9月の約720坪の解約に伴い、稼働率は81.7%に低下したが、2022年12月末までに194坪をリースアップし、86.6%まで回復する見込み

KDX府中ビル



ポートフォリオに占める割合
2.0%

期中の稼働率 (%)



2022年12月末に満室見込み

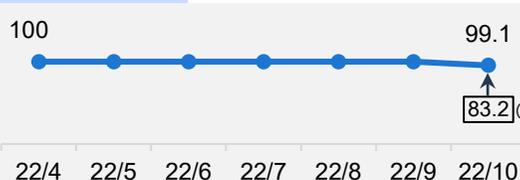
- ・2022年12月末に稼働率は76.3%に低下する予定であったが、駅徒歩3分の好立地を生かし、フロア分割等テナントニーズに柔軟に対応し、稼働率の向上に繋がった

KDX調布ビル



ポートフォリオに占める割合
2.4%

期中の稼働率 (%)



- ・2フロア合計603坪の解約により、2022年10月末に稼働率は83.2%に低下する予定であったが、館内テナントの増床ニーズを取り込み、570坪を埋め戻し、稼働率は99.1%まで回復

注1：各物件のポートフォリオに占める割合は2022年10月31日時点における当該物件の賃貸可能面積を同時点で保有するオフィスビル全97棟の賃貸可能面積にて除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。次ページも同様です。

注2：22/4期の決算発表時において想定テナント退去率を基に算出した当初の将来稼働率を記載しています。

2023年4月期のリーシング注力物件

ポルタスセンタービル



ポートフォリオに占める割合
2.3%

2022年10月末
稼働率

82.3%

2023年4月末
将来稼働率

80.8%

空室面積：約666坪

- 2023年3月末に50坪の解約が発生し、稼働率が再度低下する見込み
- 内覧会の実施他リーシングキャンペーンを積極的に展開し、テナントニーズの掘り起こしを図る
- 募集区画のLED照明化や内装仕様のグレードアップを進め、稼働率の向上を目指す

KDX武蔵小杉ビル



ポートフォリオに占める割合
2.6%

2022年10月末
稼働率

81.7%

2023年6月末
将来稼働率

82.5%

空室面積：約688坪

- 2022年12月に稼働率は86.6%まで回復するも、新たに162坪の解約が生じ、2023年6月に82.5%まで低下する見込み
- 駅徒歩1分の交通利便性、重荷重対応エリアも有するなど、多様なテナントニーズに対応可能なビルスペックを訴求し、稼働率の向上を目指す

KDX東品川ビル



ポートフォリオに占める割合
1.4%

2022年10月末
稼働率

100%

2023年6月末
将来稼働率

69.0%

空室面積：約667坪

- 2023年5月末で667坪を複数フロアにて賃借中のテナントが、拡張移転のため退去予定。稼働率は69.0%へ低下する見込み
- フロア分割その他募集条件につき柔軟に対応することで早期の埋め戻しを目指す

KDX川崎駅前本町ビル



ポートフォリオに占める割合
1.0%

2022年10月末
稼働率

100%

2023年3月末
将来稼働率

0%

空室面積：約1,550坪

- 2023年2月末で一棟借りテナントが退去予定
- 一棟借りやマルチテナント化等のリーシング活動を含む投資主価値向上に向けた様々な施策を検討

注：将来稼働率は、2022年11月30日時点で入居テナントから解約通知書を受領又は新規テナントとの間で賃貸借契約書を契約締結済みのものを反映して算出しています（小数点第二位を四捨五入）。

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契約割合は2.3%。上位6位以下の各テナントは1.0%を下回る水準

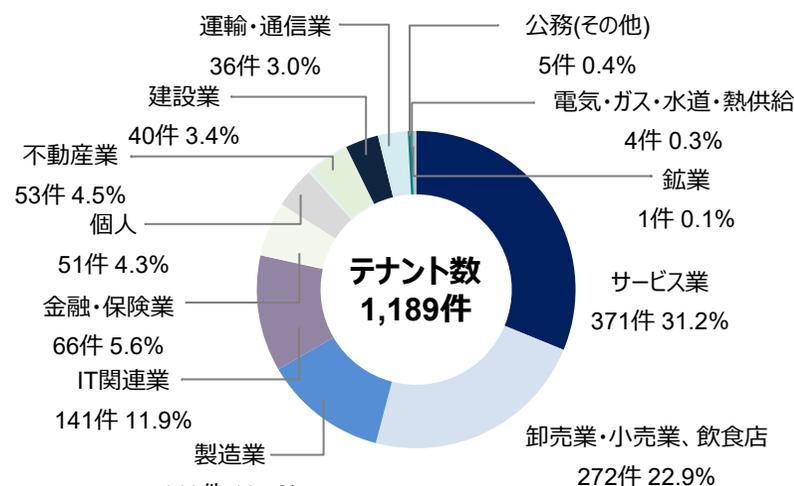
オフィス上位エンドテナントリスト（22/10期末）

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 三菱重工業株式会社	3,408.4	2.3	三菱重工横浜ビル
2 WeWork Japan合同会社	1,920.0	1.3	KDX虎ノ門一丁目ビル
3 A社（卸売・小売業、飲食店） （2023年2月28日退去予定）	1,550.8	1.0	KDX川崎駅前本町ビル
4 株式会社ジャステック	1,480.1	1.0	KDX高輪台ビル
5 日本年金機構	1,424.9	1.0	KDX調布ビル
6 B社（製造業）	1,308.0	0.9	KDX小林道修町ビル
7 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,279.6	0.9	KDX東梅田ビル
8 医療法人社団 同友会	1,135.6	0.8	小石川TGビル
9 C社（サービス業）	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
10 D社（卸売・小売業、飲食店）	912.2	0.6	原宿FFビル
合計	15,499.7	10.5	

エリア別オフィスビル平均賃料 (注2)

	21/10期	22/4期	22/10期
オフィスビル全体	16,000円	16,000円	16,000円
都心5区	19,500円	19,600円	19,600円
その他東京経済圏	14,400円	14,400円	14,500円
地方経済圏	13,100円	13,000円	12,900円

テナント業種分散状況（テナント数ベース） (注3)



注1：賃貸面積割合は、22/10期末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合です（小数点第2位四捨五入）。149件 12.5%

注2：平均賃料は、エリア別に各期末時点におけるオフィスビルの契約賃料の合計を賃貸面積合計で除して算出しています（百円未満を四捨五入）。

注3：テナント業種分散状況は、22/10期末時点における各業種別のテナント件数（名寄せ後）がオフィス全体のテナント件数（名寄せ後）に占める割合です（小数点第2位四捨五入）。

株式会社帝国データバンクの企業信用調査に基づく業種分類区分を基本とし、企業データの無いテナントについては資産運用会社にて補足し集計しています。

Memo

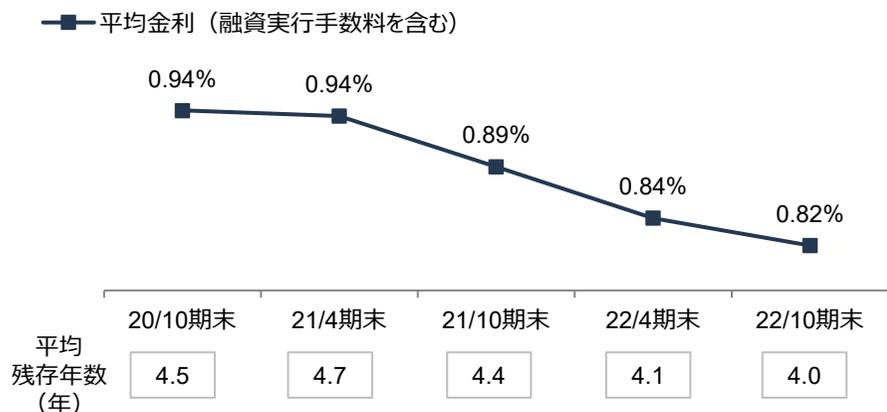
Section 4

財務狀況

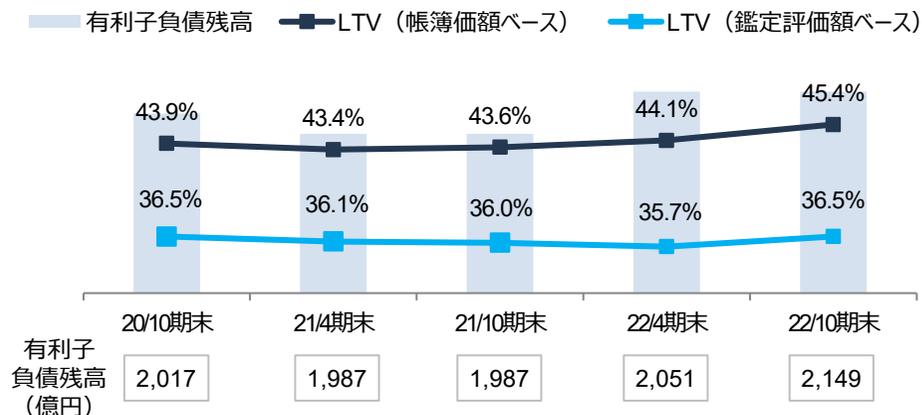
財務の状況①

格付の状況 AA <small>(安定的)</small> 株式会社日本格付研究所 (JCR)	有利子負債平均金利 0.82% <small>前期末比-0.02%</small>	金利固定化比率 97.5% <small>金利スワップ活用等による固定化</small>	LTV 45.4% <small>帳簿価額ベース</small>	取引金融機関 26社 <small>前期末比+1社</small>
--	---	--	--	---

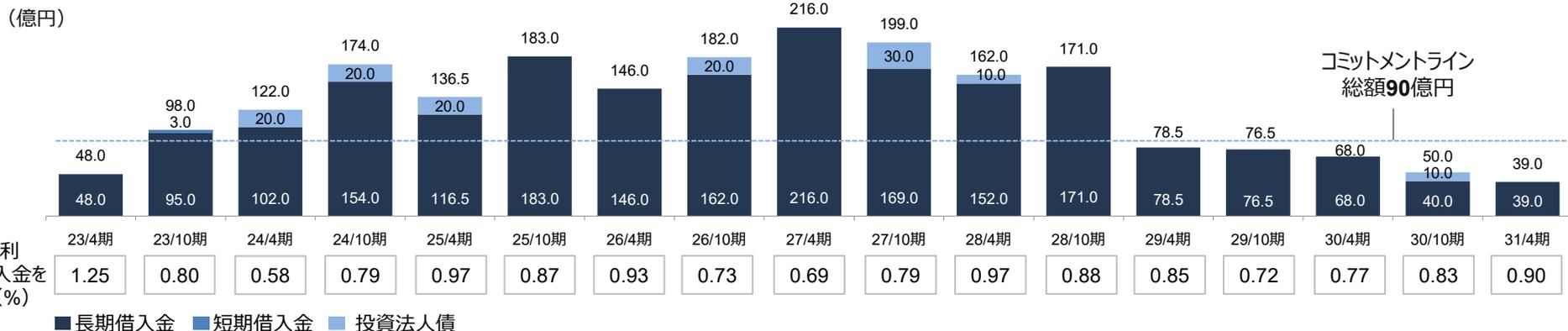
有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移 (注1)



有利子負債残高及びLTVの推移 (注2)



返済期限別有利子負債残高 (2022年10月期末時点)



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

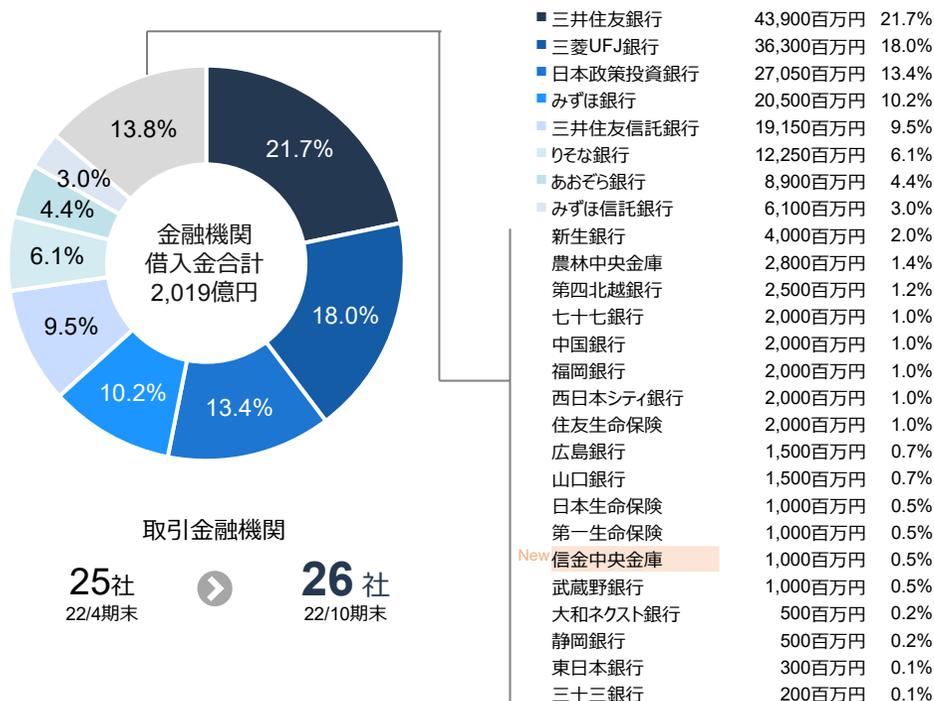
注2: LTV (帳簿価額ベース) は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものであり、LTV (鑑定評価額ベース) は期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです (小数点第2位を四捨五入)。

財務の状況②

有利子負債の状況（2022年10月期末時点）

区分	残高	割合
短期借入金	300 百万円	0.1%
長期借入金	201,650 百万円	93.8%
借入金合計	201,950 百万円	93.9%
投資法人債	13,000 百万円	6.0%
有利子負債合計	214,950 百万円	100.0%

金融機関別借入状況（2022年10月期末時点）



2022年10月期中の借入実績

- 総額247.5億円の借換えを実施

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	0.51%	➤ 0.54%
平均借入期間	2.7年	➤ 4.0年

- 江戸橋ビルの取得資金として総額98億円の新規借入れを実施

	新規借入時条件
平均借入金利	0.28%
平均借入期間	1.8年

投資法人債の発行状況（総額130億円）（2022年10月期末時点）

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9回債	2017年7月	20億円	0.64%	10年
第10回債（グリーンボンド）	2019年2月	20億円	0.39%	5年
第11回債（私募債）	2020年1月	20億円	0.25%	5年
第12回債（グリーンボンド）	2020年10月	10億円	0.61%	10年
第13回債	2021年7月	20億円	0.18%	5年
第14回債	2022年7月	10億円	0.40%	5年

Memo

Section 5

サステナビリティへの取組み

サステナビリティへの取り組み

2022年GRESBリアルエステイト評価

5スター

最高位の評価

Green Star

11年連続

Public Disclosure A

ESGに関する開示水準において最高位の評価



外部認証取得推進

- 従来認証取得目標の70%を達成。今後は80%超を目標に設定

22/10期 認証取得物件数

10物件

認証取得割合 (注1)

70.3% 前期末比+5.9%
合計57物件

GHG排出量削減に向けた取り組み

実質再生可能
エネルギー由来
電力導入

新規導入
(2022年5月以降、12月14日まで)

+7物件

導入済
(2022年12月14日時点)

合計20物件

専有部照明
のLED化

22/10期 LED化実施面積

約4,600坪

専有部照明のLED化率 (注2)

39.3%

前期末比+3.7%

- 上記取り組みにより、合計3,346t-CO₂のGHG排出量が削減される見込み

開示の透明性強化

- GHG排出量を排出元で分類されるスコープ別に開示
- GHG排出量、エネルギー消費量、水消費量の第三者機関保証を取得

グリーンファイナンスの実施

- 2022年8月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、株式会社日本格付研究所より最上位の“Green 1(F)”評価を取得

22/10期
グリーンローン調達額

92億円

グリーンファイナンス残高
合計122億円

持投資口制度の導入

- 2022年8月にケネディクス・グループの従業員等を対象とした持投資口制度の導入を決定
- 従業員等による財産形成の一助とすることによる福利厚生への増進とともに、一般投資主とのセイムポート性の向上を図る

エンゲージメントサーベイの実施

- 企業と従業員の相互理解・満足度を測るアンケート調査をケネディクス・グループ従業員向けに実施
- 定期的に実施することで、「会社と従業員の関係」を定量的に把握し、組織改善に向けた社内施策立案に活用する方針

今後の取り組み

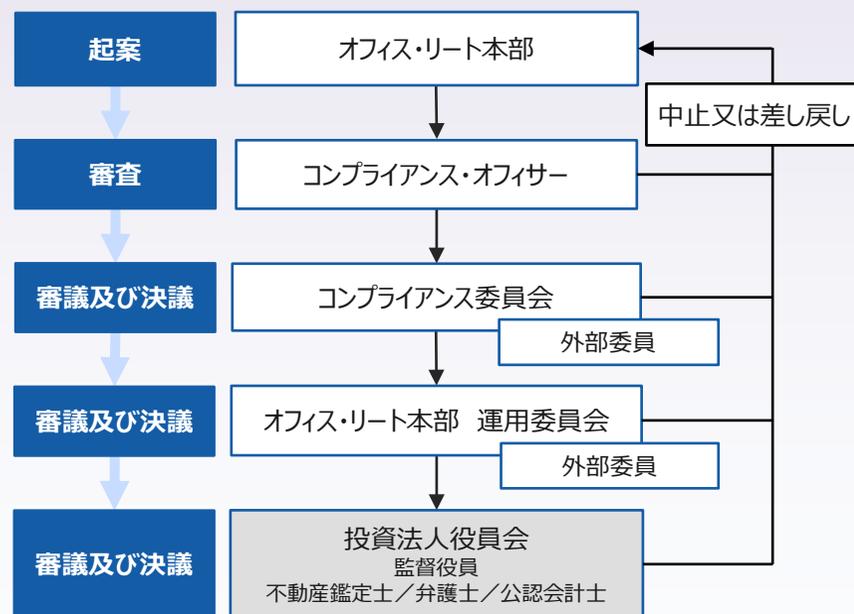
- SBTi (Science Based Target initiative) 認定の取得
- 継続的な環境認証取得推進 (認証取得割合 (注1) で80%超目標)
- 実質再生可能エネルギー由来電力への更なる切替推進
- 専有部照明のLED化の推進

注1：認証取得物件数については複数の環境認証・評価を取得している場合においては1物件としてカウントしています。取得割合は環境認証・評価の取得物件を名寄せし、ポートフォリオ全体の延床面積で除して算出しています。
注2：LED照明の導入状況については、導入済の専有部面積をポートフォリオの賃貸可能面積で除して算出しています。

サステナビリティへの取組み

透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

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



スポンサーによる投資口保有（セიმボート出資）

- 投資主利益との利害を一致させるセიმボート性をねらいとして、スポンサーのケネディクスが本投資法人投資口を合計15,421口保有

保有割合
3.6%
22/10期末

救命活動支援

- 2022年10月以降、テナント従業員を対象としたAED（自動体外式除細動器）利用方法の講習会を順次開催
- 実施場所の確保が難しい物件については、Connect Square（テナント総務担当者とPM会社社員とのコミュニケーションツール）を活用し、AED利用方法に関するWeb講習を案内



こども食堂を通じた地域への貢献

- KDX豊洲グランスクエアにおいて、EaSyGo（入居テナント向けESG関連知識やイベント情報の提供ツール）を通じ、テナント従業員向けに地域の任意団体「豊洲こども食堂」の紹介と寄付の機会を提供



Section 6

今後の取組み

今後の取組み

投資主還元

- 内部留保及び不動産等売却益の活用により分配金水準を安定化
- 手元資金の状況や投資口価格の水準次第では、自己投資口の取得を検討

外部成長

- 厳しい物件取得環境が継続する中、優良な取得機会の発掘に注力
- 資産入替によりポートフォリオの質の向上を図る

財務戦略

- 高水準の金利固定化比率の維持とマチュリティ分散を意識した財務運営の継続

投資主価値の向上を目指す

内部成長

- 物件の特徴と周辺マーケットの状況を踏まえ、機動的かつ柔軟なリーシング戦略を展開することでテナントニーズを着実に捉え、稼働率の維持向上を目指す
- テナントへの電力料金の請求方式を切り替え、水道光熱費収支の改善を図る

サステナビリティ

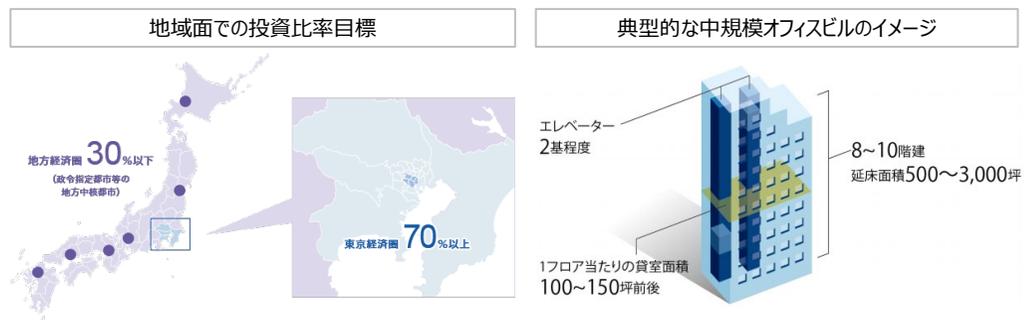
- 国際的なコンセンサスに則って、GHG排出量の継続的削減等を含む環境に配慮した不動産投資・運用を進め、社会の持続可能性に貢献

Appendix

ケネディクス・オフィス投資法人の概要

1 東京経済圏・中規模オフィスビル中心の投資運用戦略

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



2 17年超の運用実績を積み重ね、資産規模は4,570億円まで成長

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



3 高い信用力と安定的な財務体質

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

格付の状況
株式会社日本格付研究所
(JCR)
AA（安定的）

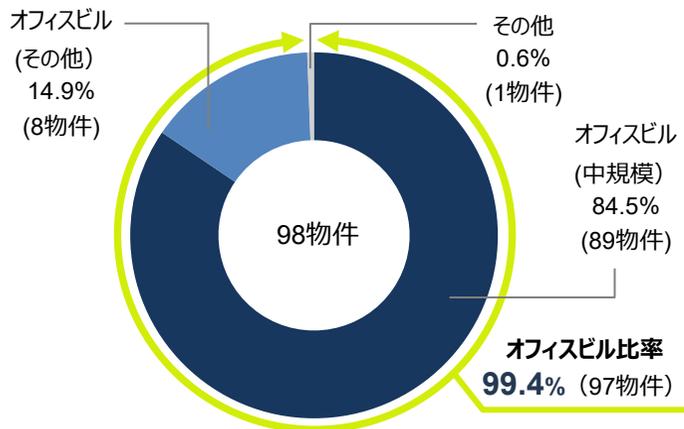
LTV（有利子負債比率）
45%を目途に保守的な財務運営
22/10期末 **45.4%**

金利固定化比率
金利上昇リスクへの
備えを継続
22/10期末 **97.5%**

ポートフォリオの分散状況（2022年10月期末時点）

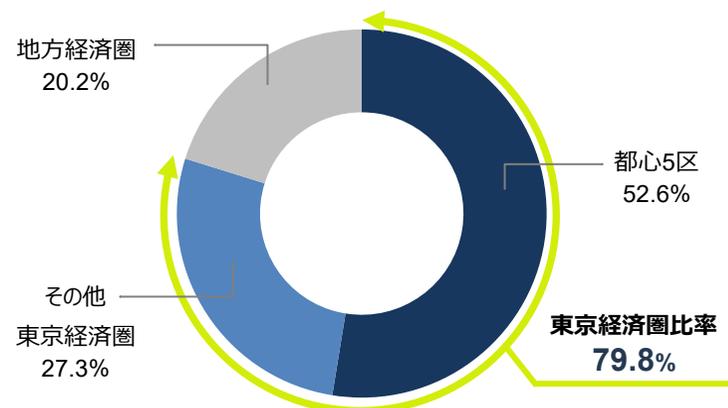
用途別投資割合（注1）

- ・ 中規模オフィスビル中心のテナント分散の進んだポートフォリオ

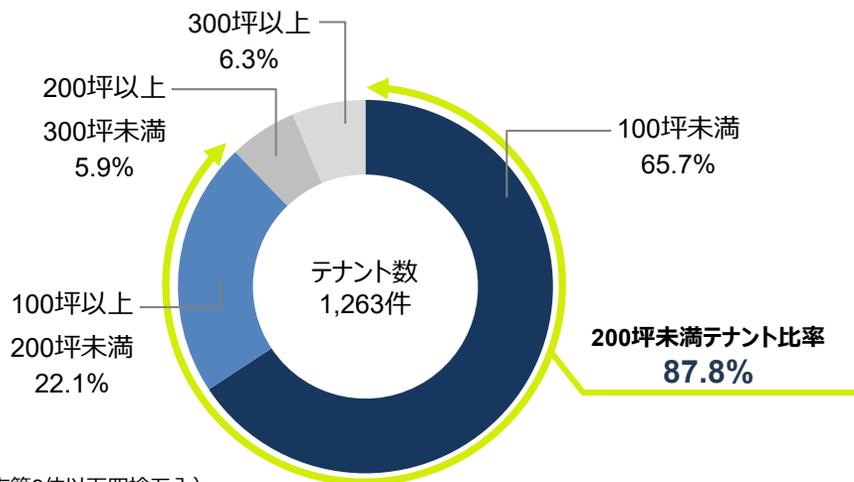


地域別投資割合（注2）

- ・ 東京経済圏への投資比率は80%を目途に維持する方針



賃貸面積別分散状況（注3）



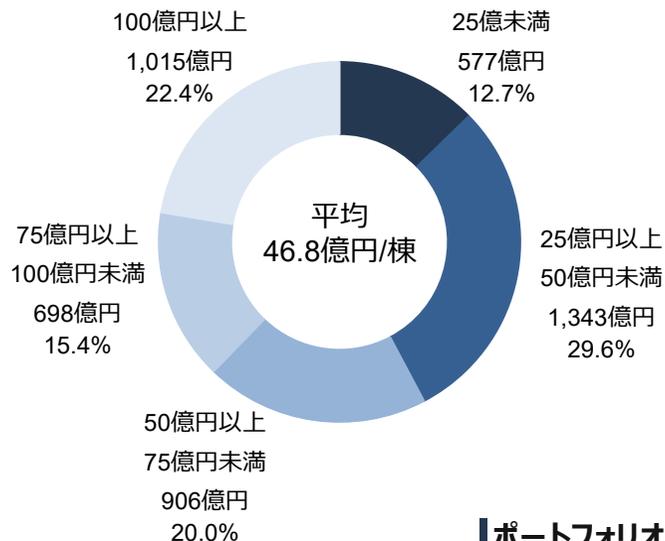
注1：取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です（小数点第2位以下四捨五入）。

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位以下四捨五入）。

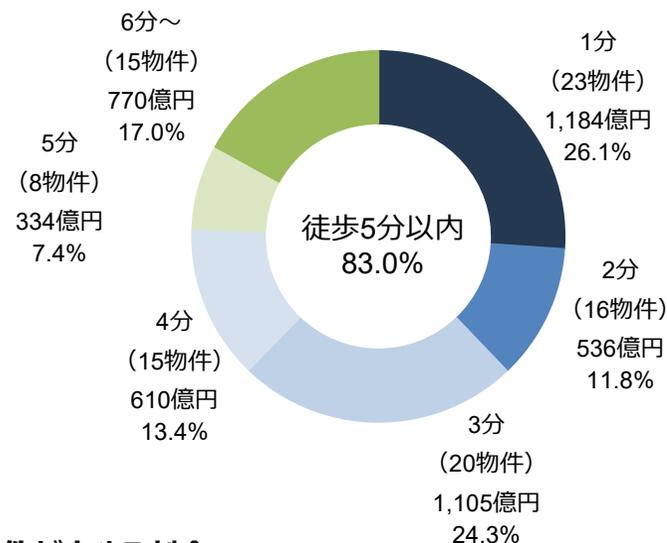
注3：賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては名寄せをせずに、物件ごとに1テナントとして算出しています。

保有物件の特徴（2022年10月期末時点）

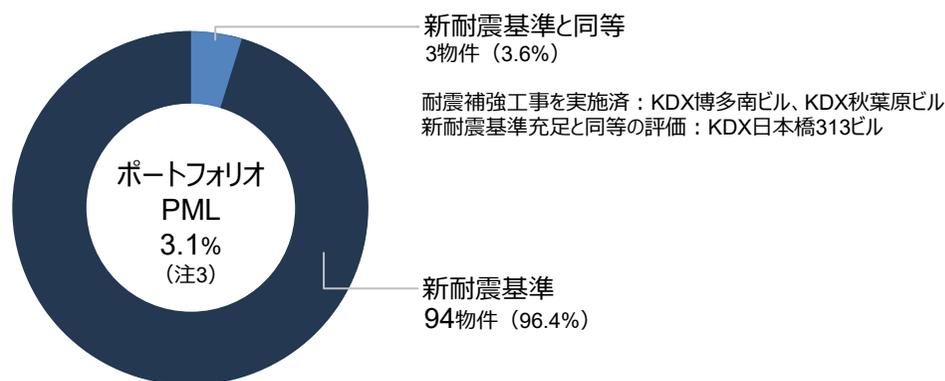
取得価格別の比率（取得価格ベース、オフィスビル）



最寄り駅からの徒歩所要時間（取得価格ベース、オフィスビル）



ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合（注1）（注2）



注1：「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正（1981年4月24日政令第144号）に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設（0.2%以上）、

②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

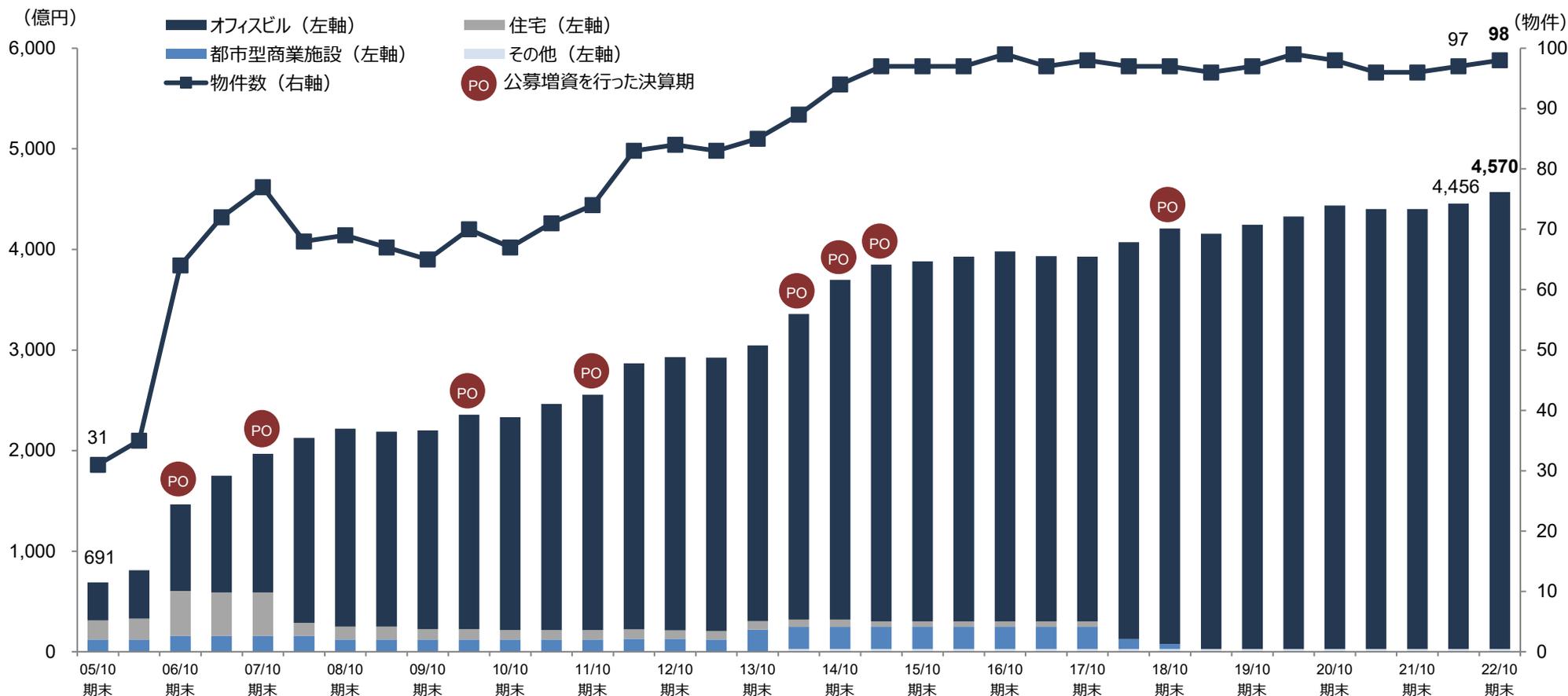
注2：22/10期末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3：PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社の調査による2022年10月現在の数値です。「PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものとに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10%の損失額（＝再現期間475年の損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。

資産規模及び保有物件数

・資産入替と優良な取得機会の発掘を基本方針とし、引続き持続的な成長を目指す

資産規模（取得価格総額）及び保有物件数の推移（注）



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

ポートフォリオ一覧① (2022年10月期末時点)

オフィスビル (97物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	2022年10月期末 稼働率 (%) (注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	2022年10月期末 稼働率 (%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A001	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10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			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	91.1			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	95.1
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A008	KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	93.4
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	93.6
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1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
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A087	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	1995年7月	97.3
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	90.2
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	96.5			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	81.7
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A095	KDX豊洲グランドスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	96.2
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	85.7			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	90.1			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0			A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	14,616	2013年10月	97.5
		A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0			A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	100.0
		A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0			A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0
		A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	96.0			A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0
		A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0			A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0
		A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0			A119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0
A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0	A120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0				

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

注2：建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には2022年10月期末を基準として取得価格で加重平均した築年数（小数点第2位以下を切捨て）を記載しています。

注3：稼働率は2022年10月期末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ一覧② (2022年10月期末時点)

オフィスビル (97物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	2022年10月期末 稼働率 (%) (注3)	
東京経済圏		A121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0	
		A122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	98.1	
		A123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	100.0	
		A124	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	2015年2月	100.0	
		A125	KDX調布ビル	東京都調布市	8,700	1995年1月	99.1	
		A127	KDX神田駅前ビル	東京都千代田区	3,300	1991年2月	100.0	
		A128	KDX新橋駅前ビル	東京都港区	16,300	2018年9月	100.0	
		A130	江戸橋ビル	東京都中央区	9,600	1986年11月	100.0	
	オフィスビル		A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	82.3
			A042	KDX鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	95.2
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	100.0	
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	97.8	
		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	
地方経済圏			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	91.8
			A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	100.0
			A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	100.0
			A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	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	97.1
			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
			A126	KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市	5,000	1987年10月	100.0
			A129	KDX仙台本町ビル	宮城県仙台市	6,360	1984年11月	95.4
		A131	シオノギ神戸ビル	兵庫県神戸市	3,450	1992年5月	95.2	
	オフィスビル(97物件) 合計					454,196	平均26.5年	97.8

その他 (1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) (注1)	建築時期 (注2)	2022年10月期末 稼働率 (%) (注3)
その他	経済圏	D002	新宿6丁目ビル (底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他 (1物件) 小計					2,880	-	100.0

全保有資産 (98物件 (投資有価証券を除く)) 合計 **457,076 平均26.5年** **97.8%**

・オフィスビル97物件のエンドテナント数は1,263件です (名寄せ後で1,189件)。

投資有価証券 (1件)

種別	投資有価証券の名称	特定資産 所在	投資有価証券 取得価格 (百万円)	特定資産 建築時期
有価証券	合同会社KRF43 匿名組合出資持分	東京都新宿区	1,107	1979年12月
投資有価証券 (1件) 合計			1,107	

賃貸NOI利回りの推移 (用途毎・年換算) (注4) (注5)

	20/10期	21/4期	21/10期	22/4期	22/10期
オフィスビル	5.0	4.9	4.7	4.7	4.7
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.2
合計	4.9	4.9	4.7	4.7	4.7

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

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には2022年10月期末を基準として取得価格で加重平均した築年数を記載しています (小数点第2位以下切捨て)。

注3: 稼働率は2022年10月期末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

注5: 各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

2022年10月期末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2022年10月31日時点				2022年4月30日時点		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1 (E)	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1 (G)	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	2005年8月	5,940	大和	5,601	7,110	3.7%	26.9%	7,100	3.7%	10	0.1%	-
A003	東茅場町有楽ビル	2005年8月	4,450	不動研	3,935	5,340	3.8%	35.7%	5,340	3.9%	-	-	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,206	3,580	4.0%	11.6%	3,580	4.0%	-	-	-
A005	KDX中野坂上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,312	2,510	4.2%	8.6%	2,510	4.2%	-	-	-
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,349	3,880	4.2%	65.1%	3,600	4.3%	280	7.8%	-0.1%
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,171	2,870	3.6%	32.2%	2,820	3.7%	50	1.8%	-0.1%
A008	KDX神田北口ビル	2005年8月	1,950	大和	1,737	1,640	4.0%	-5.6%	1,640	4.0%	-	-	-
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,688	5,070	5.4%	37.4%	5,050	5.4%	20	0.4%	-
A013	KDX麹町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,421	5,530	3.3%	2.0%	5,360	3.4%	170	3.2%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,153	3,100	4.8%	43.9%	2,940	4.9%	160	5.4%	-0.1%
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,811	5,610	4.0%	16.6%	5,470	4.1%	140	2.6%	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,264	6,270	3.6%	47.0%	6,110	3.7%	160	2.6%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,064	3,600	3.6%	17.5%	3,600	3.6%	-	-	-
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,620	3,360	4.0%	28.2%	3,240	4.1%	120	3.7%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,656	5,670	3.3%	55.1%	5,500	3.4%	170	3.1%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,115	2,650	4.5%	25.2%	2,610	4.6%	40	1.5%	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,251	2,320	4.0%	3.1%	2,320	4.0%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,863	4,080	4.1%	42.5%	4,070	4.1%	10	0.2%	-
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,591	3,690	3.9%	2.7%	3,590	4.0%	100	2.8%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,229	1,150	4.5%	-6.5%	1,140	4.5%	10	0.9%	-
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,770	6,380	3.8%	10.6%	6,210	3.9%	170	2.7%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	1,983	2,100	4.0%	5.9%	2,090	4.0%	10	0.5%	-
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,135	1,240	4.9%	9.2%	1,240	4.9%	-	-	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,416	8,440	3.6%	31.5%	8,230	3.7%	210	2.6%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,520	1,560	4.0%	2.6%	1,530	4.1%	30	2.0%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,342	2,890	3.6%	23.4%	2,820	3.7%	70	2.5%	-0.1%
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	4,969	5,960	4.6%	19.9%	5,950	4.6%	10	0.2%	-
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,825	1,920	5.1%	5.2%	1,930	5.1%	-10	-0.5%	-
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,363	8,520	3.6%	15.7%	8,570	3.6%	-50	-0.6%	-
A048	KDX川崎駅前本町ビル	2008年2月	3,760	不動研	3,218	3,220	4.5%	0.0%	3,280	4.5%	-60	-1.8%	-
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,165	2,180	4.1%	0.6%	2,190	4.2%	-10	-0.5%	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,237	5,330	5.4%	25.8%	5,170	5.5%	160	3.1%	-0.1%
A054	KDX北浜ビル	2008年2月	2,220	不動研	1,984	1,770	4.8%	-10.8%	1,730	4.9%	40	2.3%	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,023	1,720	4.0%	-15.0%	1,780	4.1%	-60	-3.4%	-0.1%

※注記はP.40に記載しています。

2022年10月期末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2022年10月31日時点				2022年4月30日時点		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	増減	増減率(注1)	増減
					(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,783	2,360	3.9%	-15.2%	2,590	4.0%	-230	-8.9%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	2009年7月	7,550	大和	6,048	5,740	4.2%	-5.1%	5,800	4.2%	-60	-1.0%	-
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,537	1,730	4.0%	12.5%	1,690	4.1%	40	2.4%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,175	8,700	3.6%	6.4%	8,690	3.7%	10	0.1%	-0.1%
A062	小石川ITGビル	2009年11月	3,080	不動研	3,022	3,400	3.9%	12.5%	3,320	4.0%	80	2.4%	-0.1%
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,626	3,620	4.0%	37.8%	3,530	4.1%	90	2.5%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,746	2,850	3.5%	63.2%	2,760	3.6%	90	3.3%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,896	10,500	3.2%	52.2%	10,400	3.3%	100	1.0%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,085	5,960	3.4%	45.9%	5,940	3.4%	20	0.3%	-
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	1,679	2,910	7.8%	73.3%	2,920	7.8%	-10	-0.3%	-
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,924	2,680	4.6%	39.3%	2,580	4.6%	100	3.9%	-
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,741	5,800	3.9%	22.3%	5,830	3.9%	-30	-0.5%	-
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,566	4,880	4.0%	6.9%	4,870	4.0%	10	0.2%	-
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,605	3,600	4.2%	38.2%	3,490	4.2%	110	3.2%	-
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,312	1,910	4.6%	45.6%	1,760	4.7%	150	8.5%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,781	10,400	3.7%	33.6%	10,300	3.8%	100	1.0%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,163	4,060	4.1%	87.7%	4,060	4.1%	-	-	-
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,784	8,730	4.5%	50.9%	8,780	4.5%	-50	-0.6%	-
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,596	4,280	3.8%	64.8%	4,220	3.9%	60	1.4%	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,856	3,580	4.1%	92.8%	3,580	4.1%	-	-	-
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,093	3,210	4.8%	53.4%	3,180	4.8%	30	0.9%	-
A087	日本橋堀留町ファースト	2013年8月	2,200	大和	2,246	3,180	4.0%	41.5%	3,180	4.0%	-	-	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,937	3,490	4.0%	80.1%	3,530	4.0%	-40	-1.1%	-
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,532	7,160	3.8%	29.4%	6,960	3.9%	200	2.9%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,452	5,230	3.7%	51.5%	5,240	3.7%	-10	-0.2%	-
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,119	4,270	3.7%	36.9%	4,210	3.8%	60	1.4%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,452	3,300	3.6%	34.6%	3,230	3.7%	70	2.2%	-0.1%
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,724	6,430	3.8%	36.1%	6,420	3.8%	10	0.2%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	10,343	19,000	3.8%	83.7%	18,800	3.8%	200	1.1%	-
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	7,460	9,930	4.3%	33.1%	9,930	4.3%	-	-	-
A096	KDX高田馬場ビル	2014年5月	3,650	大和	3,547	4,740	4.1%	33.6%	4,640	4.1%	100	2.2%	-
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,169	2,690	5.3%	24.0%	2,690	5.3%	-	-	-
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,315	1,930	5.0%	46.7%	1,890	5.1%	40	2.1%	-0.1%
A099	KDX池袋エストビル	2014年9月	1,934	大和	1,972	2,610	4.0%	32.3%	2,530	4.0%	80	3.2%	-

※注記はP. 40に記載しています。

2022年10月期末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2022年10月31日時点				2022年4月30日時点		期末鑑定評価額		直接還元法
					期末帳簿価額	鑑定評価額	直接還元法	鑑定評価額対	鑑定評価額	直接還元法	増減	増減率(注1)	還元利回り
					(百万円)	(百万円)	還元利回り	帳簿価額比率(注1)	(百万円)	還元利回り	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
	(A)	(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)			
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	12,060	13,800	4.3%	14.4%	13,700	4.3%	100	0.7%	-
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,222	9,530	4.2%	32.0%	9,470	4.2%	60	0.6%	-
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,600	3,420	4.2%	31.5%	3,400	4.2%	20	0.6%	-
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	1,864	3,250	4.0%	74.3%	3,200	4.1%	50	1.6%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,602	8,600	4.4%	30.3%	8,580	4.4%	20	0.2%	-
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,620	4,170	3.7%	15.2%	4,060	3.8%	110	2.7%	-0.1%
A108	へんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,577	4,201	3.7%	17.4%	4,200	3.7%	1	-	-
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	3,982	4,580	3.5%	15.0%	4,580	3.5%	-	-	-
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,446	5,560	4.0%	25.0%	5,530	4.0%	30	0.5%	-
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,300	4,230	3.8%	28.1%	4,120	3.9%	110	2.7%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	14,616	不動研	14,787	25,100	2.9%	69.7%	24,400	3.0%	700	2.9%	-0.1%
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,951	4,690	3.3%	18.7%	4,520	3.4%	170	3.8%	-0.1%
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,179	5,040	3.4%	20.6%	5,040	3.4%	-	-	-
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,479	9,330	3.3%	10.0%	9,330	3.3%	-	-	-
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,276	2,590	3.9%	13.8%	2,520	4.0%	70	2.8%	-0.1%
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	2,078	2,330	4.6%	12.1%	2,230	4.6%	100	4.5%	-
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,527	3,970	3.4%	12.5%	3,970	3.4%	-	-	-
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,382	2,420	4.2%	1.6%	2,380	4.3%	40	1.7%	-0.1%
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,325	15,900	2.9%	70.5%	15,500	3.0%	400	2.6%	-0.1%
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,491	14,800	3.8%	2.1%	15,200	3.8%	-400	-2.6%	-
A123	KDX横浜関内ビル	2018年1月	9,500	大和	9,453	10,400	3.9%	10.0%	10,600	3.9%	-200	-1.9%	-
A124	KDX浜松町プレイス	2018年7月	20,700	大和	20,195	24,100	3.2%	19.3%	24,100	3.2%	-	-	-
A125	KDX調布ビル	2019年6月	8,700	不動研	8,996	10,300	4.3%	14.5%	10,200	4.4%	100	1.0%	-0.1%
A126	KDX土佐堀ビル	2020年1月	5,000	不動研	5,074	5,020	3.9%	-1.1%	5,010	4.0%	10	0.2%	-0.1%
A127	KDX神田駅前ビル	2020年2月	3,300	不動研	3,359	3,590	3.3%	6.9%	3,500	3.4%	90	2.6%	-0.1%
A128	KDX新橋駅前ビル	2020年6月	16,300	不動研	16,300	21,100	2.7%	29.4%	21,100	2.8%	-	-	-0.1%
A129	KDX仙台東町ビル	2022年4月	6,360	大和	6,449	6,500	4.6%	0.8%	6,500	4.6%	-	-	-
A130	江戸橋ビル(注2)	2022年6月	9,600	不動研	9,710	10,300	3.2%	6.1%	10,200	3.3%	100	1.0%	-0.1%
A131	シオノギ神戸ビル(注2)	2022年8月	3,450	大和	3,617	3,620	4.3%	0.1%	3,610	4.3%	10	0.3%	-
オフィスビル合計(注3)			454,196		434,223	549,561	3.8%	26.6%	544,600	3.9%	4,961	0.9%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	2014年4月	2,880	大和	2,973	3,660	3.3%	23.1%	3,660	3.3%	-	-	-
その他合計(注3)			2,880		2,973	3,660	3.3%	23.1%	3,660	3.3%	-	-	-
合計(注3)			457,076		437,196	553,221	3.8%	26.5%	548,260	3.9%	4,961	0.9%	-0.1%

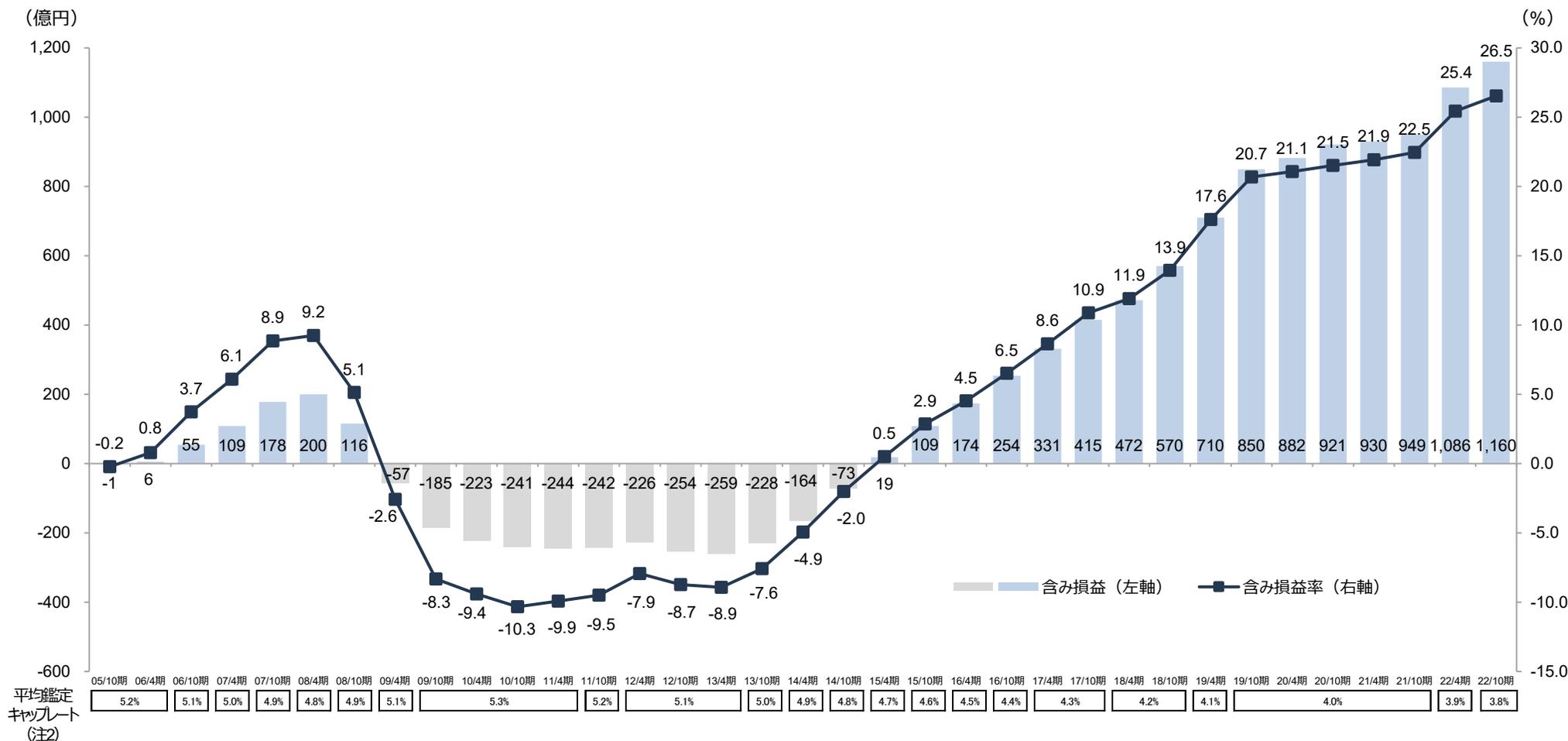
注1： 鑑定評価額対帳簿価額比率及び増減率は小数点第2位を四捨五入しています。

注2： 2022年10月期中の取得物件は、取得時点における鑑定評価書の内容を2022年4月30日時点の内容として記載しています。

注3： 用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

ポートフォリオの含み損益額及び含み損益率

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



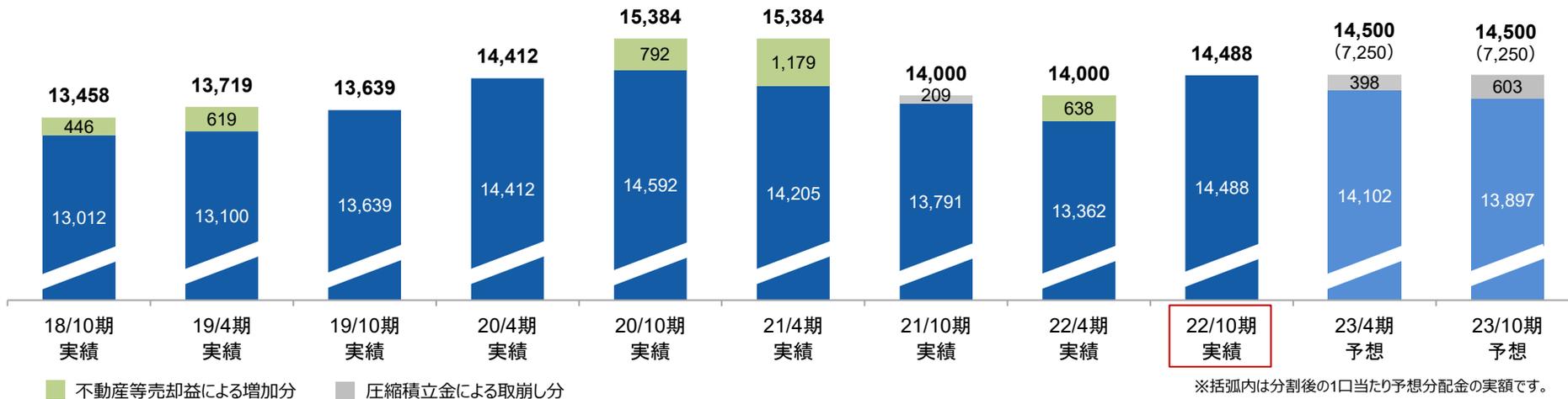
注1：ポートフォリオの含み損益額は各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価額で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

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

1口当たり分配金とNAVの推移

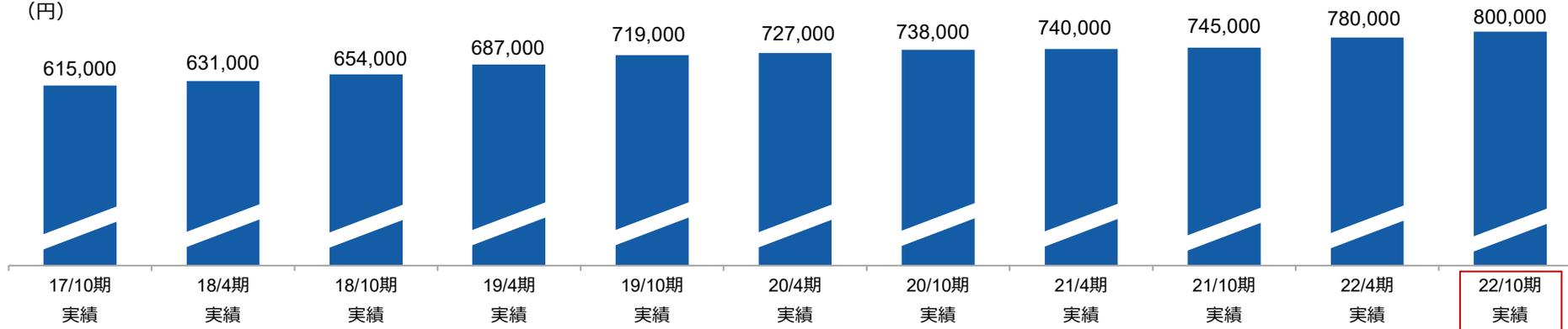
1口当たり分配金 (DPU)

(円)



1口当たり純資産価格 (NAV)

(円)



注：1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数で除して算出しています。

2022年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割をしていますが、23/4期及び23/10期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、22/10期末の発行済投資口数に基づき分割前の値に換算して記載しています（但し、括弧内は分割後の発行済投資口数に基づく実績を記載）。

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

2015年10月期以降の資産入替実績

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

15/10期～17/4期				17/10期	18/4期	18/10期	19/4期	19/10期	20/4期	20/10期	21/4期	21/10期	22/4期	22/10期	取得価格 合計
<p>KDX名古屋 日銀前ビル</p>  <p>KDX日本橋 江戸通ビル</p>  <p>KDX新日本橋 駅前ビル</p>  <p>BR五反田 (区分所有権・ 一部借地)</p> 	<p>KDX浜松町 センタービル</p>  <p>KDX虎ノ門 一丁目ビル</p>  <p>KDX 新大阪ビル</p> 	<p>相互売買 日本土地 建物側</p>  <p>相互売買 森ビル側</p>  <p>相互売買 平和 不動産側</p> 	<p>KDX 札幌北口ビル</p>  <p>KDX 新横浜 381ビル</p>  <p>KDX 乃木坂ビル</p> 	<p>三菱重工横浜ビル (準共有持分)</p>  <p>KDX 池尻大橋ビル</p>  <p>レジデンス シャルマン月島</p> 	<p>KDX 新横浜 214ビル</p>  <p>レジデンス シャルマン月島</p> 	<p>KDX 浜松町 プレイス</p>  <p>フレーム神南坂 (準共有 持分49%) 商業</p>  <p>KDX 浜松町 第2ビル</p> 	<p>相互売買 国内一般事業会社 グループ</p>  <p>フレーム神南坂 (準共有 持分51%) 商業</p> 	<p>KDX調布ビル (区分所有権)</p>  <p>フレーム神南坂 (準共有 持分51%) 商業</p> 	<p>KDX 土佐堀ビル</p>  <p>KDX 神田駅前ビル</p> 	<p>KDX 新橋駅前ビル</p>  <p>相互売買 国内大手 ディベロッパー</p>  <p>KDX 日本橋本町ビル</p>  <p>KDX 日本橋 江戸通ビル</p> 	<p>KDX 仙台本町ビル</p>  <p>KDX 虎ノ門 一丁目ビル (土地の一部)</p> 	<p>江戸橋ビル</p>  <p>KDX 木場ビル</p> 	<p>シオノギ 神戸ビル</p> 	<p>取得 21物件 1,504 億円</p>	<p>譲渡 21物件 784億円</p>

スポンサーの概要

スポンサーによるサポート力の強化



株式会社日本格付
研究所 (JCR) 格付 AA-
安定的

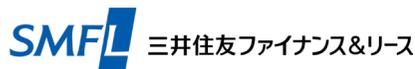
REIT・私募ファンド
ビジネスの強化

信用力補完及び
資金調達力の強化

グループ会社を通じ70%出資
資本業務提携による
戦略的パートナーシップ体制の構築

新たなビジネス
領域の拡大

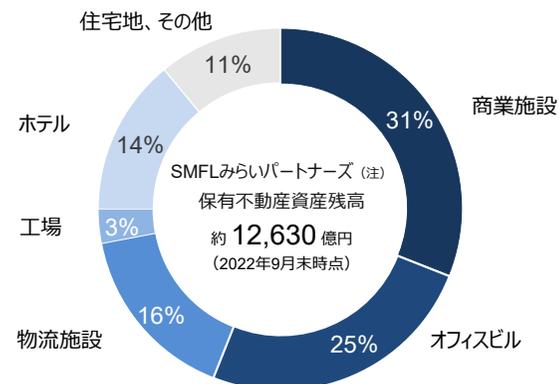
SDGs 経営の
ノウハウ共有



株主構成
株式会社三井住友
フィナンシャルグループ 50%
住友商事株式会社 50%

人材の相互交流を通じた
経験・知見、ノウハウ等共有
による競争力の強化

SMFLみらいパートナーズ保有資産残高



(注) 当社は三井住友ファイナンス&リースの100%出資会社です。

ケネディクス・グループによるファンド運用 (2022年9月末日現在)

REIT (メインスポンサー) 1兆1,473億円				私募ファンド	REIT (サブスポンサー)
ケネディクス不動産投資顧問株式会社 〔ケネディクス株式会社 100%出資〕				ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社 / ケネディクス株式会社	ケネディクス・グループが一部出資する資産運用会社
中規模オフィス等 4,581億円 (注1)	居住用施設・ヘルスケア施設・宿泊施設 2,927億円	商業施設・消費地配送型物流施設 2,536億円	大規模オフィス・物流施設等 1,428億円	各種アセット 1兆3,050億円 (注2)	各種アセット 3,269億円
KENEDIX ケネディクス・オフィス投資法人 ケネディクス・オフィス投資法人 2005年7月上場	KENEDIX ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 2012年4月上場	KENEDIX ケネディクス商業リート投資法人 ケネディクス商業リート投資法人 2015年2月上場	KENEDIX ケネディクス・プライベート投資法人 ケネディクス・プライベート投資法人	各種 私募ファンド	日本ロジスティクスファンド投資法人 海外REIT

注1: 匿名組合出資持分の11億円を含みます。

注2: 連結対象不動産1,548億円を含みます。

サポート契約の締結

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

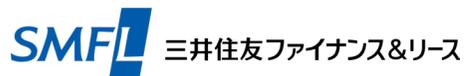
資産運用会社に対するサポート内容

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

物件のソーシングと投資手法について

マルチパイプライン

スポンサー等とのサポートライン



本資産運用会社独自のネットワーク

- 不動産ファンド
- デベロッパー
- 金融機関
- 建設会社
- 事業会社

多様な取得手法

ケネディクス・グループとの共同取得



三菱重工横浜ビル
(準共有持分)

ブリッジファンドの活用



KDX三田ビル

スポンサー会社による仲介



KDX横浜関内ビル

会社買収を通じた取得



KDX新日本橋駅前ビル

デベロッパー等との戦略的相互売買



KDX虎ノ門一丁目ビル



KDX浜松町プレイス



KDX新橋駅前ビル

エクイティ投資



千里ライフサイエンスセンタービル

利害関係者からの
取得割合実績

42.2%

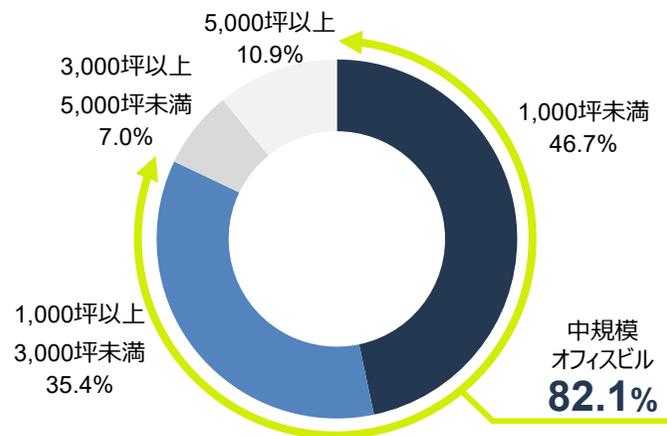
第三者からの
取得割合実績

57.8%

注：各取得割合は、2022年10月31日時点における実績値です。

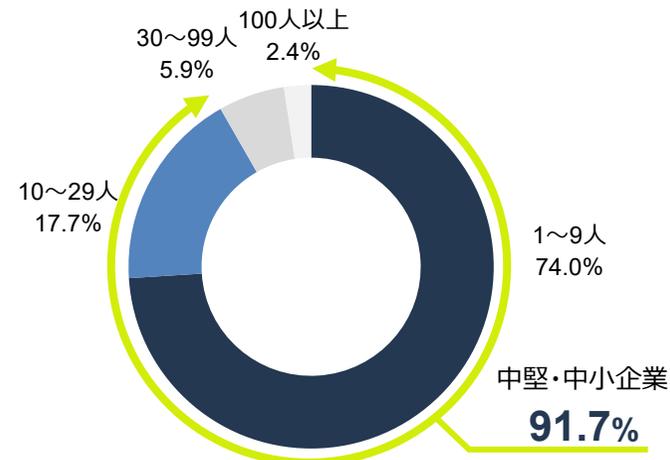
中規模オフィスビルマーケットの特徴

延床面積別賃貸オフィスビル割合（棟数ベース）（注1）



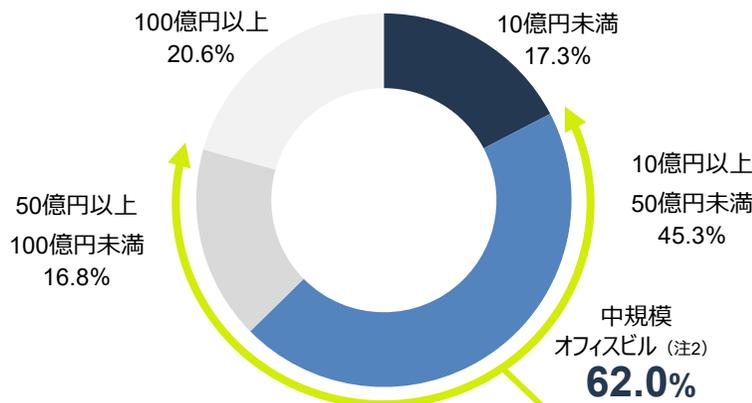
注1：東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、CBREが調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です（2022年9月末時点）。
出所：本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

従業員規模別事業所数（東京都）



出所：「総務省・経済産業省「平成28年経済センサス-活動調査」の東京都独自集計」を基に本資産運用会社が作成

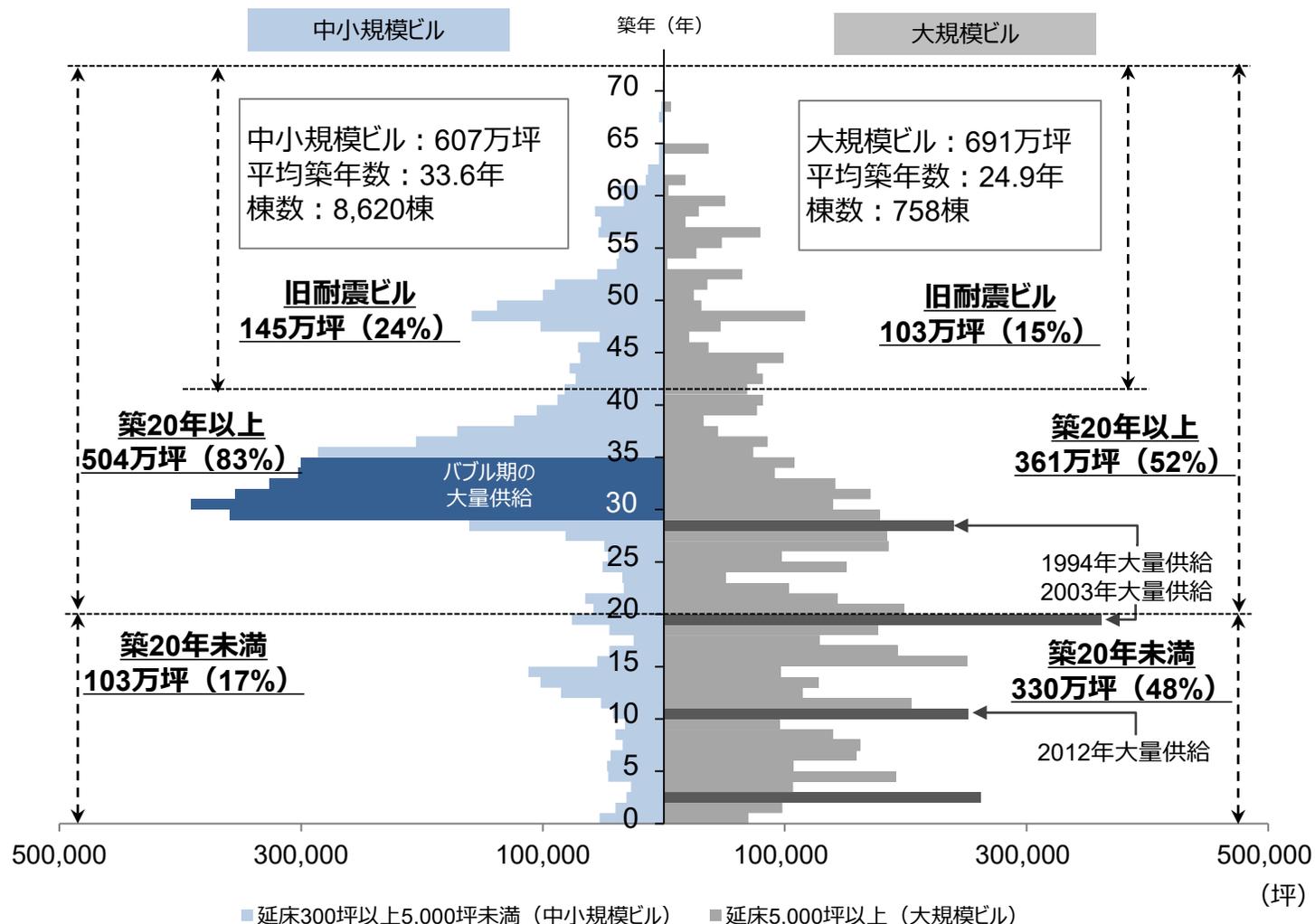
売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合



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（2008~2022年度）」（2022年度は2022年10月末まで）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

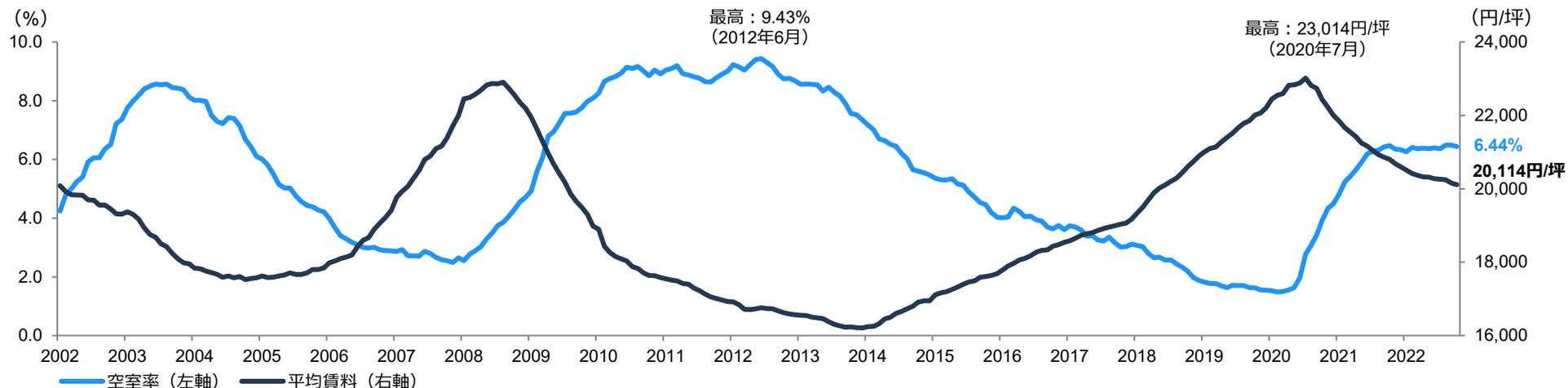
・中小規模ビルの8割以上が築20年以上で新規供給は少ないため、適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



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

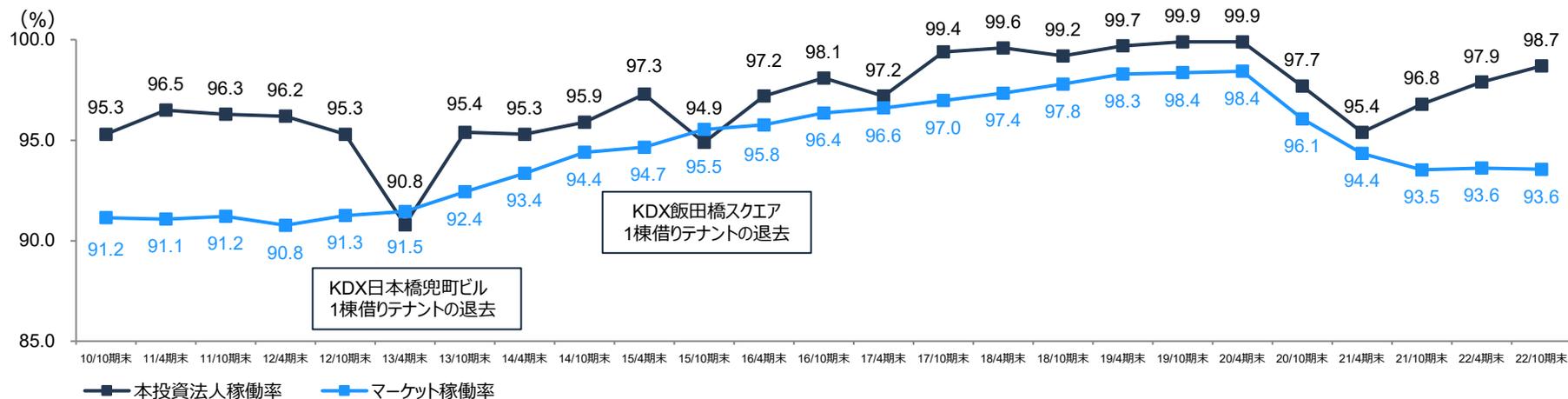
オフィスビルマーケットについて①

【東京都心5区における募集賃料と空室率の推移（2002年1月から2022年10月まで）（注1）



注1：東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の基準階面積100坪以上のビルを対象。
出所：三鬼商事「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区」

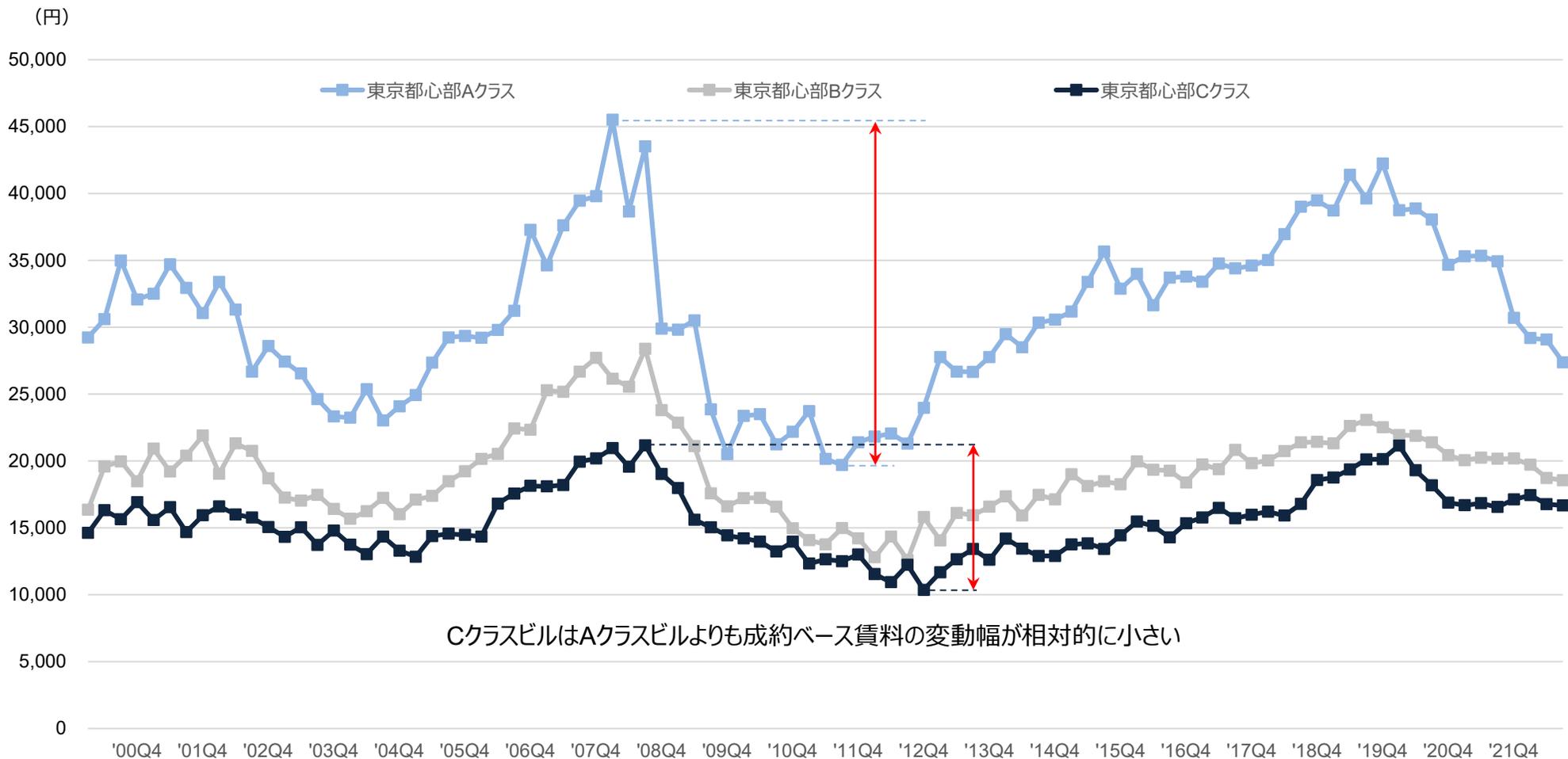
【マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移（注2）（注3）



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

オフィスビルマーケットについて②

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



注1：東京都心部：東京都心5区主要オフィス街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

外部認証取得物件一覧

2022年10月期以降 新規認証取得

物件番号	物件名称	DBJグリーン ビルディング認証 	CASBEE 不動産評価認証 	BELS評価 
A-3	東茅場町有楽ビル		A	
A-6	原宿FFビル		A	
A-14	KDX船橋ビル		A	
A-19	KDX浜松町ビル		A	
A-22	KDX新横浜ビル		A	
A-32	KDX芝大門ビル		A	
A-37	KDX御茶ノ水ビル	★★★		★★★★
A-42	KDX烏丸ビル	★★★	S	
A-44	KDX仙台ビル		S	
A-46	飛栄九段北ビル	★★		
A-48	KDX川崎駅前本町ビル		S	
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル		A	
A-53	KDX博多南ビル		A	
A-58	KDX名古屋栄ビル	★★★		
A-59	KDX岩本町ビル		A	
A-60	KDX晴海ビル	★★★		
A-63	KDX五反田ビル		A	
A-66	KDX新宿ビル	★★	S	
A-67	KDX銀座一丁目ビル		A	
A-69	KDX小林道修町ビル	★★★	S	
A-72	KDX東品川ビル	★★★		
A-73	KDX箱崎ビル		A	
A-79	KDX名古屋駅前ビル	★★		
A-82	KDX東梅田ビル	★★		
A-83	KDX府中ビル	★★		
A-84	KDX春日ビル		A	
A-85	KDX中目黒ビル		A	
A-87	日本橋堀留町ファースト		A	
A-89	KDX高輪台ビル		A	
A-90	KDX池袋ビル	★★		
A-93	KDX飯田橋スクエア	★★★		★★★
A-94	KDX武蔵小杉ビル	★★★★		★★★

物件番号	物件名称	DBJグリーン ビルディング認証 	CASBEE 不動産評価認証 	BELS評価 
A-95	KDX豊洲グランスクエア	★★★★★		
A-96	KDX高田馬場ビル		A	
A-97	KDX宇都宮ビル		S	
A-98	KDX広島ビル		S	
A-99	KDX池袋ウエストビル		A	
A-100	千里ライフサイエンス センタービル	★★★		
A-101	KDX横浜ビル	★★★		
A-106	KDX桜通ビル	★★★		
A-107	KDX銀座イーストビル		A	
A-109	KDX浜松町センタービル		A	
A-110	KDX新大阪ビル		A	
A-111	KDX名古屋日銀前ビル	★★★		
A-112	KDX虎ノ門一丁目ビル	★★★★★	S	
A-113	KDX新日本橋駅前ビル		A	
A-115	アーク森ビル		S	
A-116	KDX西新橋ビル	★★★		
A-117	BR五反田		A	
A-118	KDX札幌北口ビル		S	
A-119	KDX渋谷南平台ビル	★★		
A-121	銀座四丁目タワー	★★		
A-122	三菱重工横浜ビル		S	
A-123	KDX横浜関内ビル	★★★		
A-124	KDX浜松町プレイス	★★★★★		★★★
A-125	KDX調布ビル	★★★		
A-128	KDX新橋駅前ビル		S	★★

認証取得物件数 (注)

57 物件
(前期末比 +10物件)

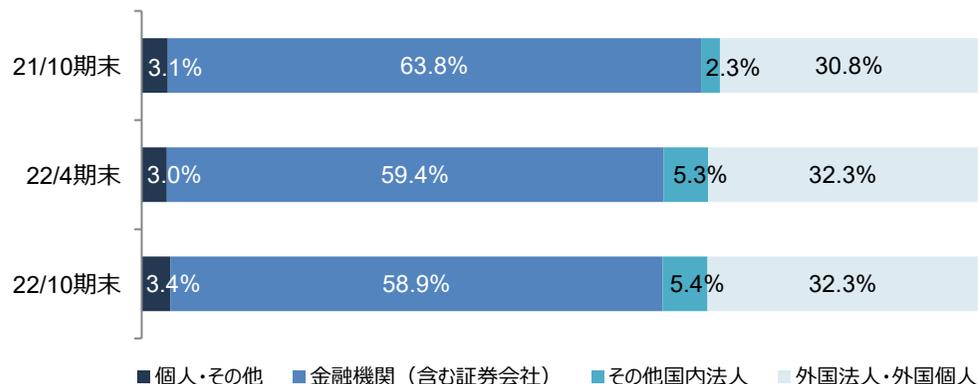
認証取得割合 (注)

70.3%
(前期末比 +5.9%)

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

投資主の状況（2022年10月期末時点）

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
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	95,379	22.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	66,558	15.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	18,979	4.5%
ステッチングペンションフォンスゾーグエンウェルジジン	16,254	3.8%
ケネディクス株式会社	15,421	3.6%
SMBC日興証券株式会社	11,502	2.7%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,093	1.9%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	6,081	1.4%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	5,945	1.4%
みずほ証券株式会社	5,548	1.3%
合計	249,760	58.9%

投資主構成（投資主数）

（単位：名）

	2021年 10月末	2022年 4月末	2022年 10月末
個人・その他	4,192	4,130	4,288
金融機関 （含む証券会社）	都市銀行・信託銀行	9	8
	地方銀行	30	31
	信用金庫・その他	68	66
	生損保・証券会社	30	30
	合計	137	135
その他国内法人	94	86	89
外国法人・外国個人	291	295	297
合計	4,714	4,646	4,808

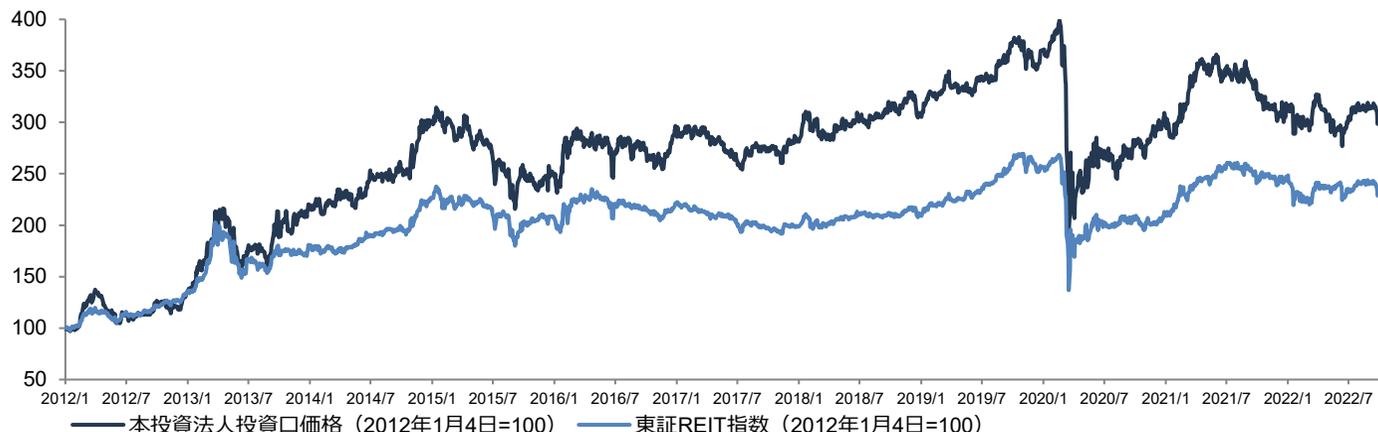
注：各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

投資口価格

投資口価格（2012年1月4日から2022年11月30日まで）



指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較（2012年1月4日から2022年11月30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

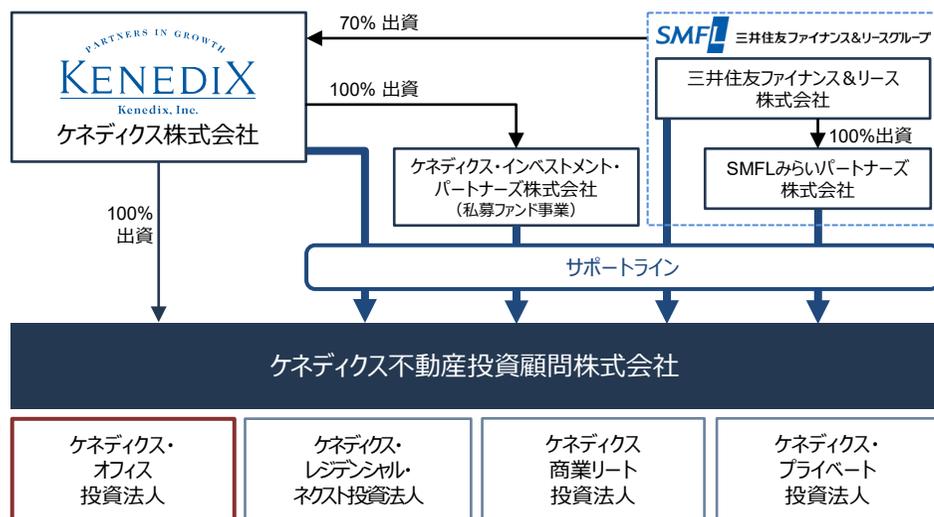
- 東証REIT Core指数
(2018年3月26日開始)



注：2022年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、2022年10月31日以前の投資口価格については対象期間中の比較を容易にするため2分の1に換算した数値を記載しています。

物件情報検討ルールと運用ガイドライン

ケネディクス・グループのファンド運用体制



ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

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

注1：建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計です。

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

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

物件情報に関する優先検討権（ローテーションルール）の概要

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

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

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

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

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

注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のウェブサイト（<https://www.kdo-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人