



目次

1	エクゼクティブ・サマリー	03
2	決算概要及び業績予想	06
3	外部成長・資産入替	11
4	内部成長	15
5	財務戦略	28
6	サステナビリティへの取組み	31
7	Appendix	34

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、KDX不動産投資法人（以下「本投資法人」または「KDXR」といいます。）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」または「KFM」といいます。）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。

なお、居住用施設・商業施設・物流施設・ヘルスケア施設の2023年10月期以前の数値については、それぞれの資産を運用していたケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の決算期（1月、7月）、ケネディクス商業リート投資法人の決算期（3月、9月）の数値を示しています。

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.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。



1. エクゼクティブ・サマリー

エグゼクティブ・サマリー（2024年4月期）

外部成長・資産入替

- ✓ 合併時に掲げた成長戦略である投資対象セクターの拡大と環境変化に即した資産入替を着実に実行
- ✓ 間断なく早期に宿泊施設・居住用施設を中心に取得し、オフィスビルを譲渡することで、売却益の確保とポートフォリオの利回りを改善し、1口当たり分配金の底上げを実現

取得価格 /
平均鑑定NOI利回り (注)

452億円 / 4.5%
(7物件)

譲渡価格 /
平均鑑定NOI利回り (注)

110億円 / 4.4%
(3物件)

内部成長

- ✓ ケネディクスグループの高い運用力を活かし、高水準の稼働率を維持しながら、オフィスビル・居住用施設・商業施設のテナント入替時や更新時の賃料アップを実現
- ✓ 今後も主要な3つのセクターでの賃料引上げを積極的に行いながら、変動賃料型アセットの取得やCPI・金利連動契約への切替を進め、ポートフォリオのインフレ対応力を強化

ポートフォリオ
期中平均稼働率

98.8%
(前期比+0.1%)

入替 / 改定による
月額賃料増減

12.0百万円
(前期比+4.2百万円)

財務戦略・資本政策

- ✓ 金利上昇を見据え、借入金の長期固定化を推進。平均負債コストは上昇したものの、合併による信用力向上を背景に、経済条件の改善を実現し、上昇幅を抑制
- ✓ 足元の投資口価格やP/NAV倍率、マーケット環境を踏まえ、柔軟な資本政策による自己投資口の取得・消却を実行し、投資主価値の向上を追求

長期負債比率

98.4%
(合併効力発生日対比+0.5%)

固定金利比率

91.0%
(合併効力発生日対比+0.6%)

サステナビリティ

- ✓ 居住用施設を中心に外部認証の取得を推進し、取得率目標60%以上を達成
- ✓ GHG排出量削減に向け、再生可能エネルギー由来の電力プランへの切替えを推進

外部認証取得比率

64.5%
(当期進展率+5.6%)

再生可能エネルギー由来の
電力プラン導入物件数

84物件
(当期進展数+11物件)

注：それぞれ鑑定NOIを、取得物件については、取得（予定）価格にて、譲渡物件については譲渡（予定）価格にて除して算出しています。
なお、新宿サンエービルを裏付け資産とする匿名組合出資持分の譲渡については計算対象外としています。

自己投資口の取得

投資口価格が大幅に割安な水準となったことを踏まえ、機動的に自己投資口を取得
取得総額はJ-REIT最大規模。2024年4月期中に全口消却し、1口当たり分配金を底上げ

取得総額
約**100**億円

発行済投資口数に
占める割合
1.5%

2024年4月期
1口当たり分配金
+61円 / +1.6%



注：東証REIT指数は、自己投資口取得公表日（2024年3月22日）の本投資法人の投資口価格（終値）に、同日を基準とする対象期間中の東証REIT指数の日次騰落率を乗じて計算しています。



2. 決算概要及び業績予想

2024年4月期 決算概要

(百万円)

	2024年4月期 予想 A	2024年4月期 実績 B	実績-予想比較 増減金額 B-A
営業収益	38,232	38,654	422
賃貸事業収益	36,171	36,596	424
不動産等売却益	1,505	1,494	-11
有価証券売却益	548	548	0
受取配当金	6	15	9
営業費用	21,483	21,307	-175
賃貸事業費用	10,295	9,945	-350
減価償却費	4,683	4,851	167
販管費及び一般管理費	6,504	6,511	7
営業利益	16,748	17,346	598
営業外収益	0	0	0
営業外費用	2,225	2,297	71
(うち支払利息等)	2,218	2,283	64
経常利益	14,523	15,049	526
特別利益 (負ののれん発生益)	17,271	17,338	67
当期純利益	31,794	32,387	593
当期純利益 (特別利益除く)	14,522	15,048	526
NOI	25,876	26,650	774
償却後NOI	21,192	21,799	607
水道光熱費収入	2,049	1,938	-110
水道光熱費	2,325	2,157	-168
内部留保繰入額 (+)・取崩額 (-) (注1)	16,050	16,368	318
分配金総額	15,743	16,019	276
1口当たり分配金 (円)	3,800	3,927	127
1口当たり当期純利益 (円) (注2)	3,505	3,689	184
1口当たりNAV (円)	180,000	182,000	2,000
発行済投資口の総口数 (口)	4,142,897	4,079,309	-63,588

2024年4月期予想との比較

営業収益	422		
賃料共益費収入	346	沖縄プリンスホテル等取得4物件 既存物件	250 96
		オフィスビル : 退去に伴う収入減等	-4
		居住用施設 : 想定を上回る稼働による収入増	71
		商業施設 : 変動賃料の上昇等	28
水道光熱費収入	-110		
その他賃貸事業収入	171	解約違約金収入 (武蔵小杉ビル) ホール収入 (千里ライフサイエンスセンター)	39 21
営業費用	-175		
水道光熱費	-168		
修繕費	-118		
公租公課	31		
その他賃貸事業費用	-92	想定費用減 (KDX日本橋313ビル)	-100
減価償却費	167		

(ご参考) 2024年4月期ポートフォリオ全体の工事実績
減価償却費：4,851百万円、資本的支出：2,843百万円、修繕費：918百万円

注1：RTA及び繰越利益に加え、圧縮積立金の繰入・取崩を含みます。RTAに関する詳細はP9をご参照ください。

注2：当期純利益 (特別利益除く) を発行済投資口数で除して計算しています。

2024年10月期・2025年4月期 業績予想

(百万円)

	2024年4月期 実績 A	2024年10月期 予想 B	2025年4月期 予想 C	予想-実績比較 増減金額 B-A	予想-予想比較 増減金額 C-B
営業収益	38,654	38,601	37,087	-53	-1,513
貸貸事業収益	36,596	37,291	37,087	695	-203
不動産等売却益	1,494	1,309	-	-185	-1,309
有価証券売却益	548	-	-	-548	-
受取配当金	15	-	-	-15	-
営業費用	21,307	19,581	19,351	-1,726	-229
貸貸事業費用	9,945	10,725	10,442	780	-283
減価償却費	4,851	5,031	5,120	180	88
販管費及び一般管理費	6,511	3,823	3,788	-2,687	-35
営業利益	17,346	19,020	17,736	1,673	-1,283
営業外収益	0	0	0	0	-
営業外費用 (うち支払利息等)	2,297 2,283	2,445 2,439	2,432 2,427	147 156	-13 -12
経常利益	15,049	16,574	15,304	1,525	-1,270
特別利益 (負ののれん発生益)	17,338	-	-	-17,338	-
当期純利益	32,387	16,574	15,303	-15,813	-1,270
当期純利益 (特別利益除く)	15,048	16,574	15,303	1,525	-1,270
NOI	26,650	26,566	26,645	-84	79
償却後NOI	21,799	21,534	21,524	-265	-9
水道光熱費収入	1,938	2,482	2,123	543	-359
水道光熱費	2,157	2,667	2,355	509	-311
内部留保繰入額 (+)・取崩額 (-) (注1)	16,368	563	-745	-15,805	-1,309
分配金総額	16,019	15,786	16,049	-232	262
1口当たり分配金 (円)	3,927	3,924	3,934	-3	10
1口当たり当期純利益 (円) (注2)	3,689	4,063	3,752	374	-311
発行済投資口の総口数 (口)	4,079,309	4,079,309	4,079,309	-	-

2024年10月期予想と 2024年4月期実績との比較

営業収益	-53		
賃料共益費収入	337	2024年4月期取得物件	446
		2024年10月期取得物件	355
		KDX日本橋313ビル譲渡による収入減	-114
		既存物件	-350
水道光熱費収入	543		
その他貸貸事業収入	-191	解約違約金の剥落 (武蔵小杉ビル)	-39
不動産等売却益	-185	前期分割落	
有価証券売却益	-548	前期分割落	
営業費用	-1,726		
水道光熱費	509		
公租公課	118		
資産運用報酬	579		
その他営業費用	-398	合併関連費用	-410
合併報酬	-2,900	前期分割落	

2025年4月期予想と 2024年10月期予想との比較

営業収益	-1,513		
賃料共益費収入	94	2024年4月期物件取得	-81
		2024年10月期物件取得	199
		KDX日本橋313ビル譲渡による収入減	-49
		既存物件	25
水道光熱費収入	-359		
その他貸貸事業収入	61	礼金・更新料 (居住用施設)	57
不動産等売却益	-1,309	前期分割落	
営業費用	-229		
水道光熱費	-311		
修繕費	-23		
減価償却費	88		
資産運用報酬	16		
その他営業費用	-52		

(ご参考) 2024年10月期ポートフォリオ全体の工事予算

減価償却費：5,031百万円、資本的支出：3,388百万円、修繕費：926百万円

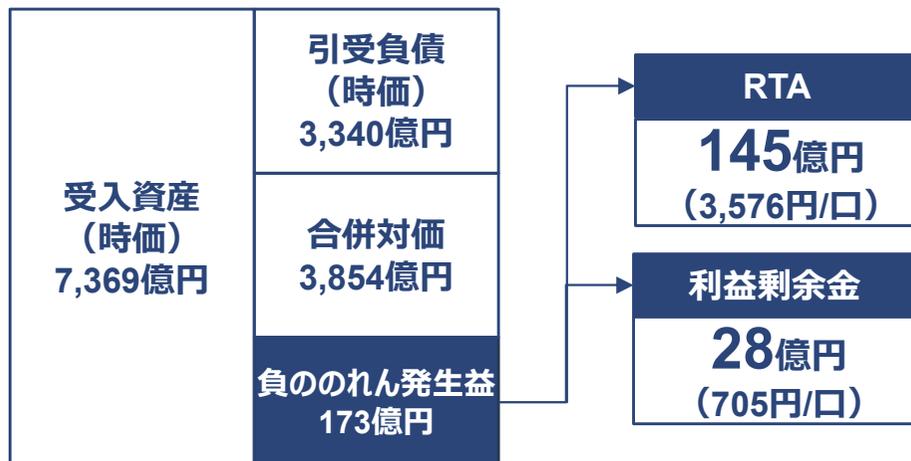
注1：RTA及び繰越利益に加え、圧縮積立金の繰入・取崩を含みます。RTAに関する詳細はP9をご参照ください。

注2：当期純利益 (特別利益除く) を発行済投資口数で除して計算しています。

分配金マネジメント

豊富な内部留保を有し、安定的な分配金マネジメントが可能

合併による負ののれん発生益



圧縮積立金残高

- ✓ 不動産等譲渡により積み立てた圧縮積立金を、柔軟に活用可能

2024年10月期末 (想定)
49億円 (1,215円/口)

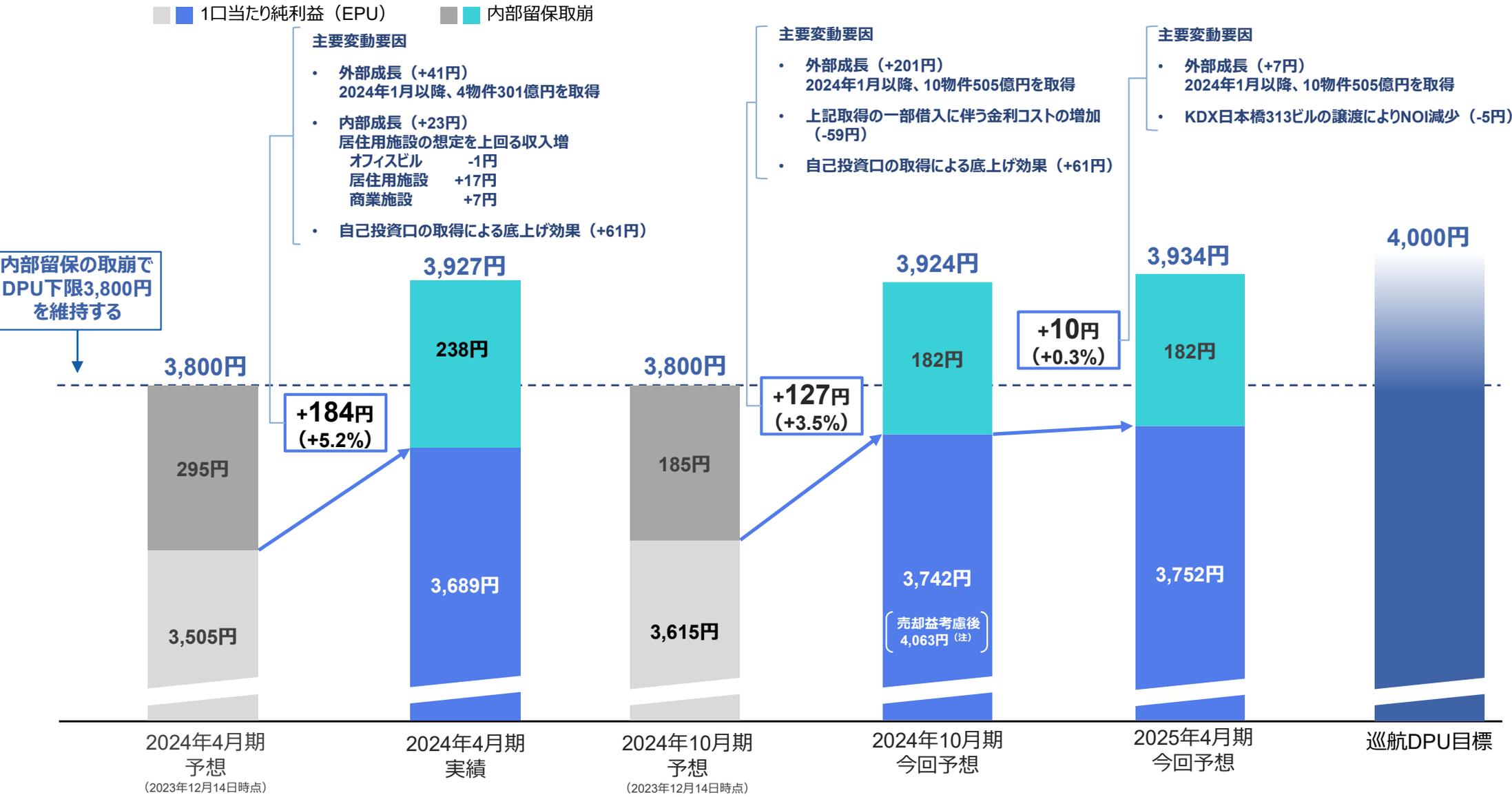
BS上の処理	<ul style="list-style-type: none">負ののれん発生益のうち、28億円を利益剰余金へ一部充当後、残額を一時差異等調整積立金 (RTA) として純資産に計上
分配金への影響	<ul style="list-style-type: none">RTAの当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩して分配金に充当当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能

分配金マネジメント方針

- ✓ 内部留保の取崩や売却益を活用し、DPUの下限を3,800円と設定
- ✓ 当面の間、2024年10月期と同様に内部留保を6億円取崩し、每期分配金へ充当
- ✓ 売却益以外の要因によりEPUが増加した場合には、DPUも同額を増配
- ✓ なお、巡行EPUの水準が3,800円を超えて成長した際には、マーケット環境やDPU水準の推移等を勘案して内部留保の取崩額を検討

1口当たり分配金の実績・予想

外部成長や内部成長、自己投資口の取得等により、2024年4月期のEPUは予想比+5.2%を実現
翌期以降もEPUの成長を見込んでおり、巡行DPU目標の早期達成を目指す



注：不動産等売却益を加味したEPUは4,063円、当該売却益は圧縮積立金として繰り入れており、DPUは3,924円となります。

The image shows a long, narrow dining area with a modern aesthetic. The floor is made of light-colored wood planks. On the left, there is a wall with a brick pattern in shades of white, grey, and brown. The ceiling is dark with recessed lighting and circular air vents. In the foreground, several rectangular wooden tables are arranged with dark, upholstered chairs. In the background, a long wooden bar with stools is visible, and a large window on the right side offers a view of greenery outside. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '3. 外部成長・資産入替'.

3. 外部成長・資産入替

2024年4月期及び10月期の資産入替

2023年11月以降、12物件656億円を取得し、間断なく早期に合併後の成長戦略を具現化

2024年
4月期

2024年
10月期

取得				
居住用施設	商業施設	宿泊施設	物流施設	ヘルスクエア施設
<p>リバーシティ21 イーストタワーズII (準共有持分25%)</p> <p>計 106億円</p>	<p>イース春日井 (準共有持分30%) (注1)</p> <p>計 61億円</p>	<p>沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん</p> <p>計 259億円</p>	<p>旬菜テリ昭島配送センター (底地)</p> <p>計 24億円</p>	
<p>小計 7物件 / 452億円 鑑定NOI利回り 4.5% (注2)</p>				
<p>COMBOX光明池 (区分所有権) (注1)</p> <p>計 30億円</p>	<p>新大阪江坂 東急REIホテル (注1, 3)</p> <p>計 110億円</p>	<p>KDXロジスティクス 海老名中央</p> <p>計 49億円</p>	<p>イリーゼ練馬 光が丘</p> <p>計 13億円</p>	
<p>6物件 / 204億円 鑑定NOI利回り 4.4% (注2)</p>				
<p>累計 12物件 (注4) / 656億円 鑑定NOI利回り 4.5%</p>				



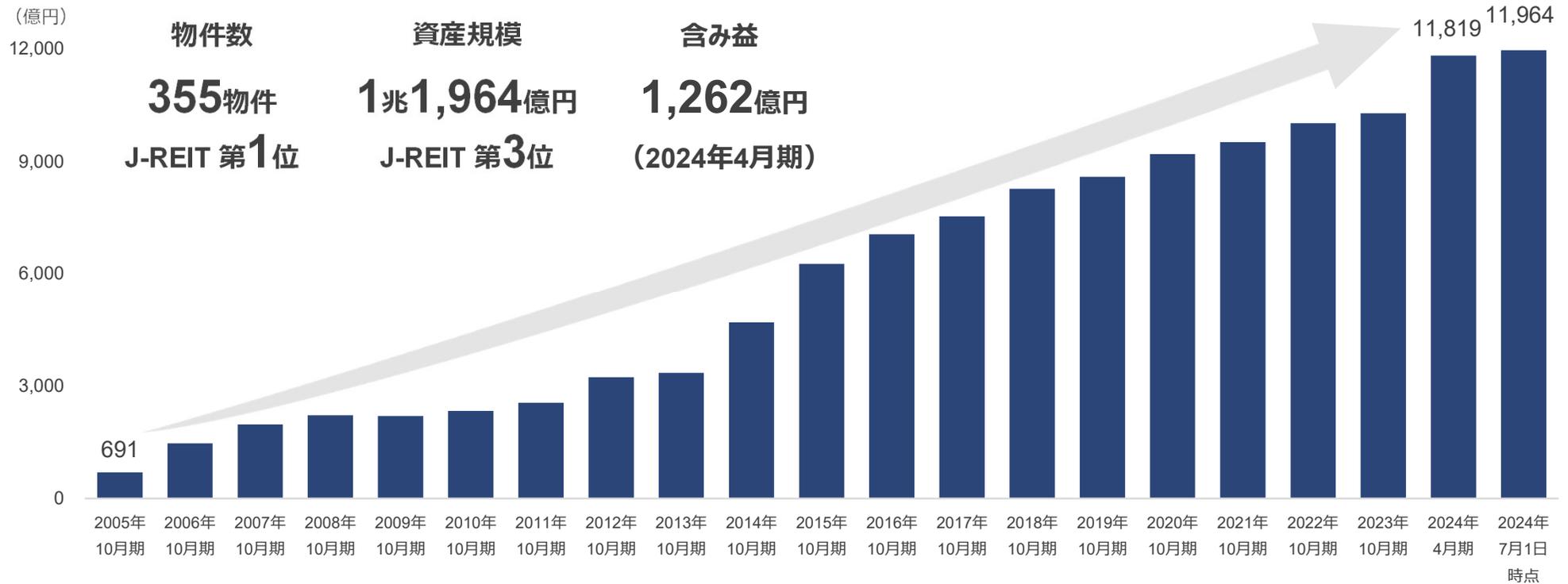
譲渡
オフィスビル

<p>原宿FFビル</p>	<p>KDX名古屋栄ビル</p>
<p>新宿サンエービル (匿名組合出資持分50%)</p>	
<p>3物件 / 110億円 鑑定NOI利回り 4.4% (注2)</p>	
<p>6月28日 譲渡予定</p> <p>KDX日本橋 313ビル</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1974年竣工(築50年) 建替えを検討も、想定通りに定借化が進まないことや将来的な開発コストの上昇リスク等に鑑み、再開発後の物件への優先交渉権確保を前提に譲渡へ方針を転換 再開発後の優先交渉権の確保を前提に、スポンサーに鑑定評価額以上の価格で譲渡することを決定
<p>1物件 / 71億円 鑑定NOI利回り 3.9% (注2)</p>	
<p>4物件 / 181億円 鑑定NOI利回り 4.2% (注2)</p>	

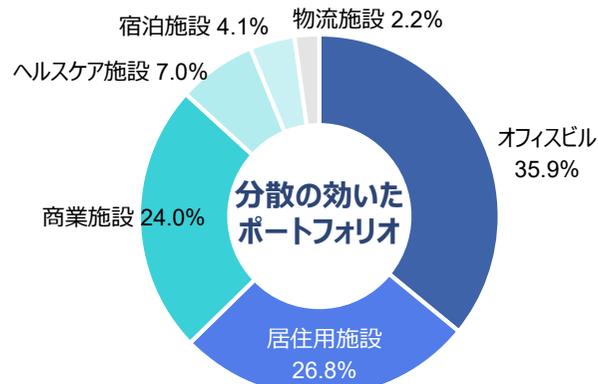
注1：既に保有している物件の追加取得であり、本取得により、イース春日井、COMBOX光明池及び新大阪江坂東急REIホテルは100%保有となり、レム六本木ビルは準共有持分の50%を保有することになります。
 注2：それぞれ鑑定NOIを、取得物件については、取得（予定）価格にて、譲渡物件については譲渡（予定）価格にて除して算出しています。なお、新宿サンエービルを裏付け資産とする匿名組合出資持分の譲渡については計算対象外としています。
 注3：本投資法人の保有物件である商業施設「カリノ江坂」を含む区分所有建物の他区分所有区画であり、本取得により100%保有となります。なお、取得後は「カリノ江坂」も含めて宿泊施設として分類します。以下同じです。
 注4：レム六本木ビルは2024年4月期、2024年10月期ともに取得しているため、1物件としてカウントしています。

ポートフォリオの状況（2024年7月1日時点）

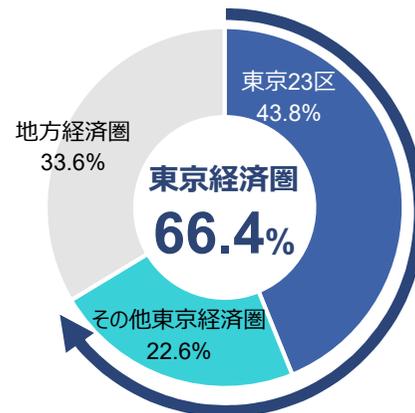
資産規模の推移（注）と分散状況（取得価格ベース）



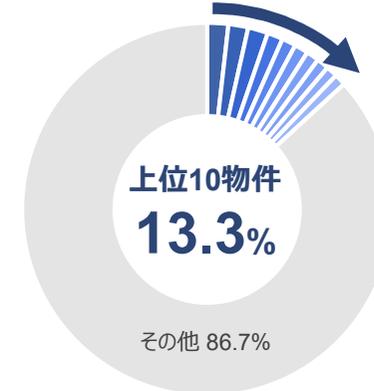
用途別投資割合



地域別投資割合



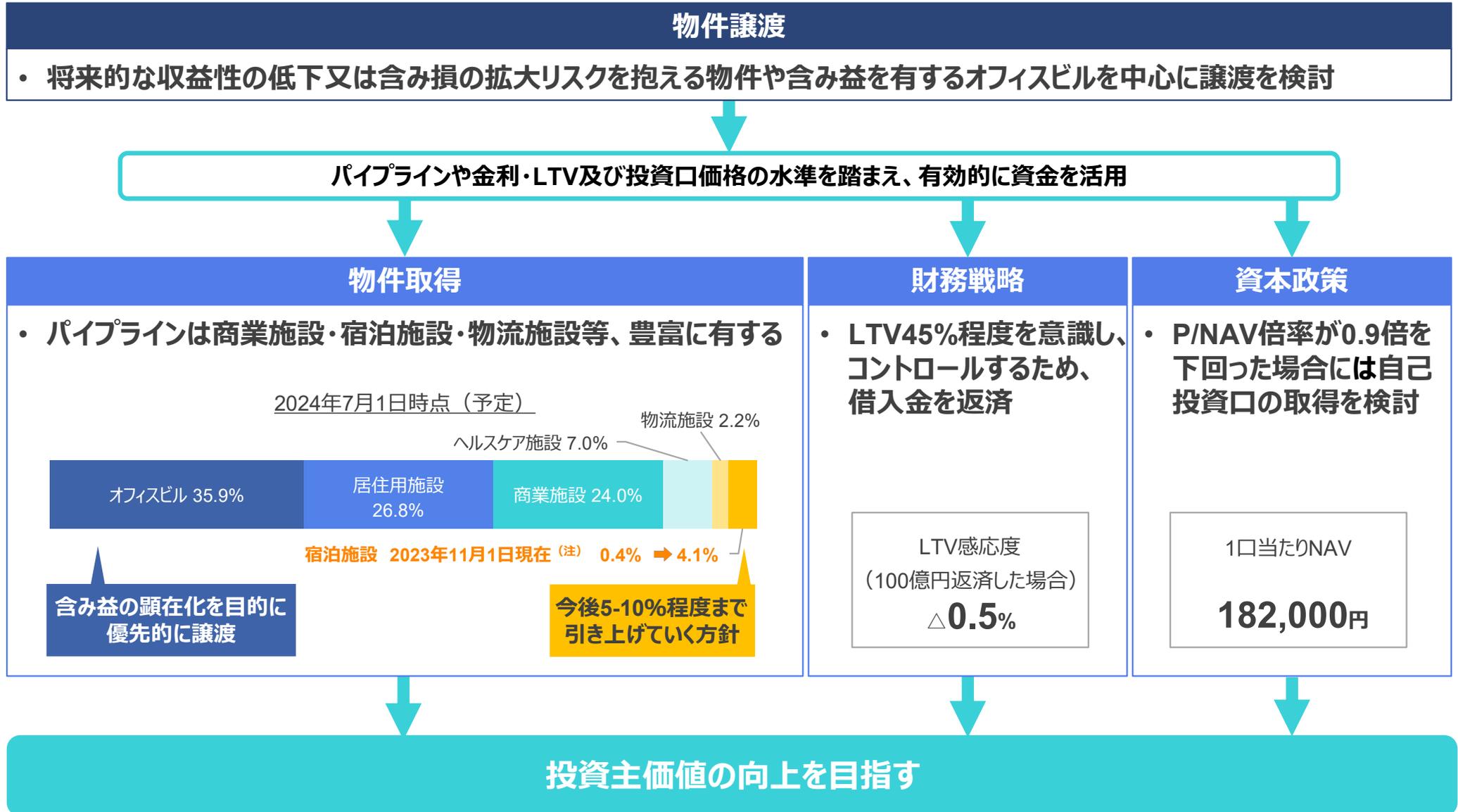
上位10物件割合



注：2023年10月期以前の資産規模の推移は、旧KDOの10月期決算、KDRの7月期決算、KRRの9月期決算時の資産規模（億円単位未満切り捨て）を単純合算した数値を記載しています。

今後の方針

物件譲渡を積極化し、獲得した資金を物件取得や借入金の返済、自己投資口取得に活用



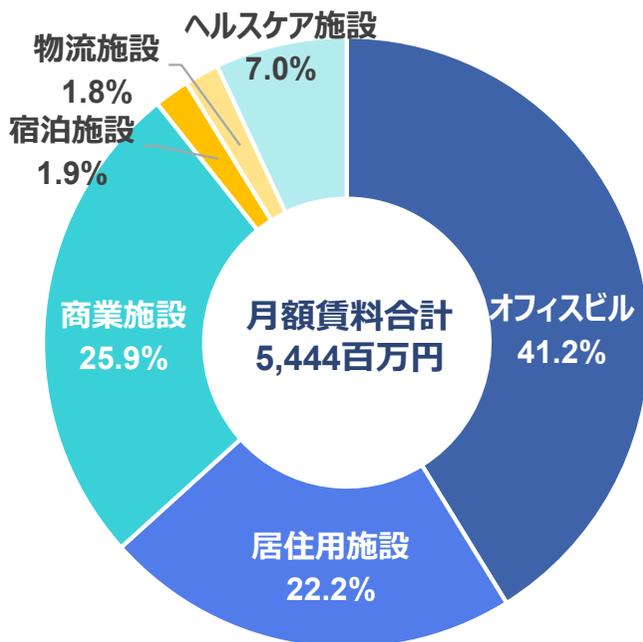
注：2023年11月1日に取得したレム六本木ビル（準共有持分20%）を除きます。

The image shows a modern, multi-story apartment building at dusk. The building has a dark blue facade with large windows and balconies. The balconies are enclosed with frosted glass railings. The interior lights are on, and the sky is a deep blue. A semi-transparent white horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the text '4. 内部成長'.

4. 内部成長

内部成長サマリー

用途別賃料構成割合 (注)



用途別月額賃料 (注)



オフィスビル

2,242百万円



居住用施設

1,206百万円



商業施設

1,411百万円



宿泊施設

102百万円



物流施設

99百万円



ヘルスケア施設

382百万円

内部成長のキードライバー

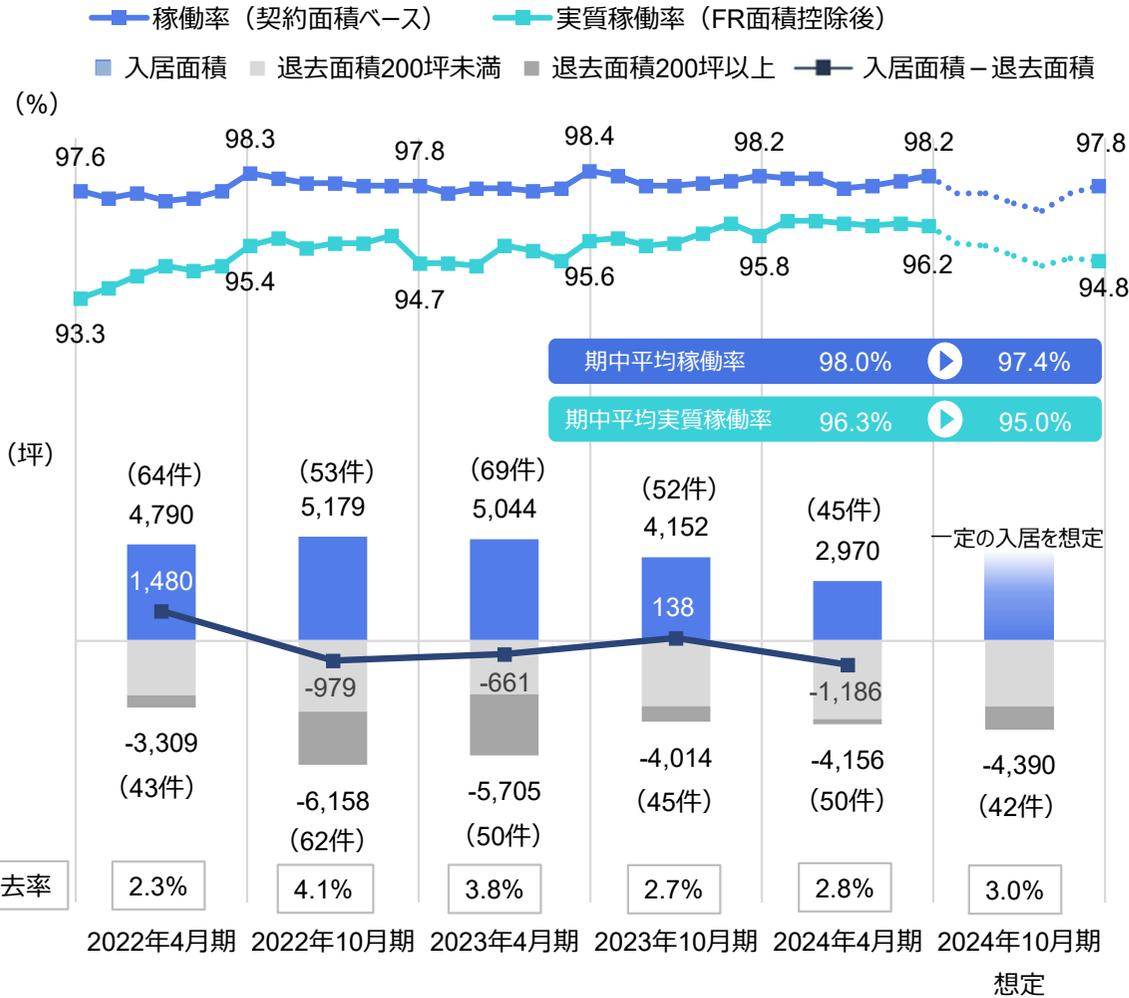
- ・ 粘り強い賃料交渉により、既存テナントの月額賃料は増加
- ・ マーケット賃料も底を打ち、レントギャップも拡大したことを背景に、賃料増額への取組みを強化
- ・ 分譲価格の高騰により、ファミリータイプは引き続き堅調
- ・ 新規募集時の賃料引き上げや、契約更改時の積極的な賃料増額交渉により、今後も継続的な内部成長が期待可能
- ・ 新規契約・契約更改時の賃料改定や売上増加による内部成長が期待可能
- ・ 売上歩合契約の導入や、CPI/金利変動型契約への切替えによるアップサイドも狙う
- ・ 宿泊需要の回復やインバウンドの取込みにより高稼働を維持
- ・ 変動賃料によるアップサイドポテンシャルを追求
- ・ 固定賃料による安定的な運用が基本も、契約更新時の賃料上昇やCPI/金利連動型契約への切替えを目指す
- ・ 長期固定賃料を通じて安定的に運用
- ・ リノベーションやLED化等を活用した賃料増額に取り組む



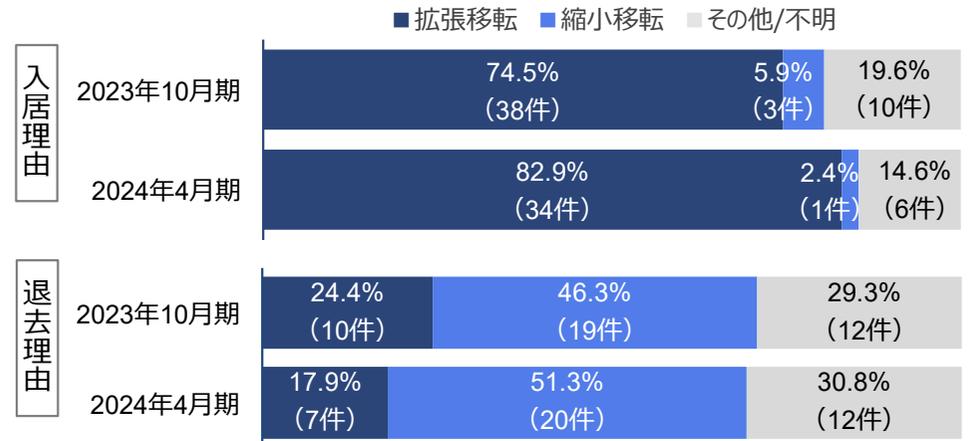
運用状況（オフィスビル稼働率）

2024年10月期の退去率は微増の見通しも、テナントニーズを的確に捉え、稼働率の維持向上に努める

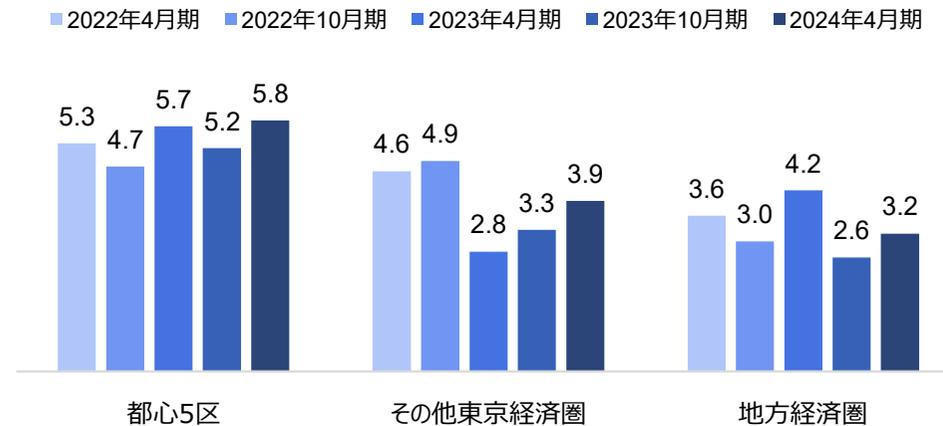
稼働率と入退去面積・件数及び退去率（注）



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）は契約ベースの賃貸面積を、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。2024年10月期想定退去率は、2024年4月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。



運用状況（オフィスビル テナント入替）

マーケット賃料は底を打ち、レントギャップは再び拡大。マーケット動向を注視しつつ、賃料増額に向けた取組みを強化

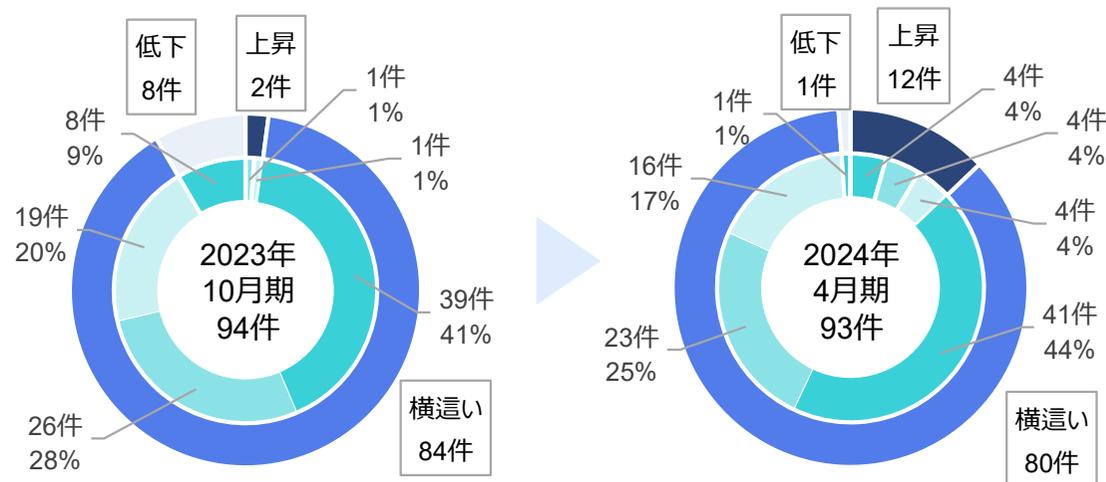
テナント入替による月額賃料増減（注1）

■ 賃料増加分合計-賃料減少分合計

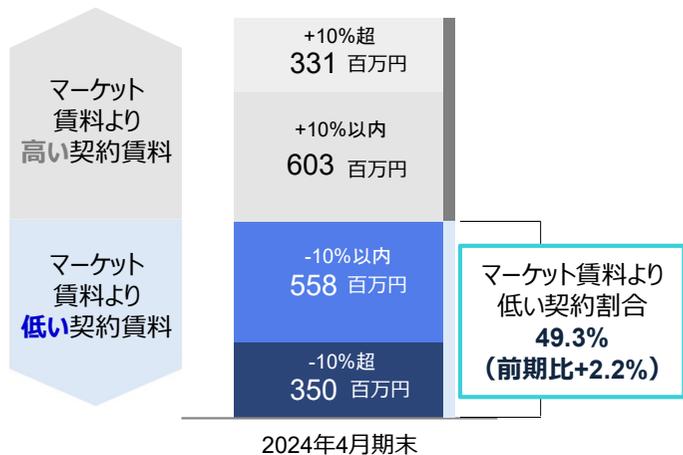


保有物件におけるマーケット賃料動向（注2）

■ 都心5区 ■ 東京経済圏(都心5区除く) ■ 地方経済圏



レントギャップの分布状況（月額賃料ベース）（注3）



平均レントギャップ（注4）



注1：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、月額賃料の増減状況等を算出しています。

注2：2024年4月期末時点の保有オフィスビルを対象に、当該期におけるマーケット賃料の前期からの動向を動向別・地域別に示したものです。

注3：CBREが2024年4月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。

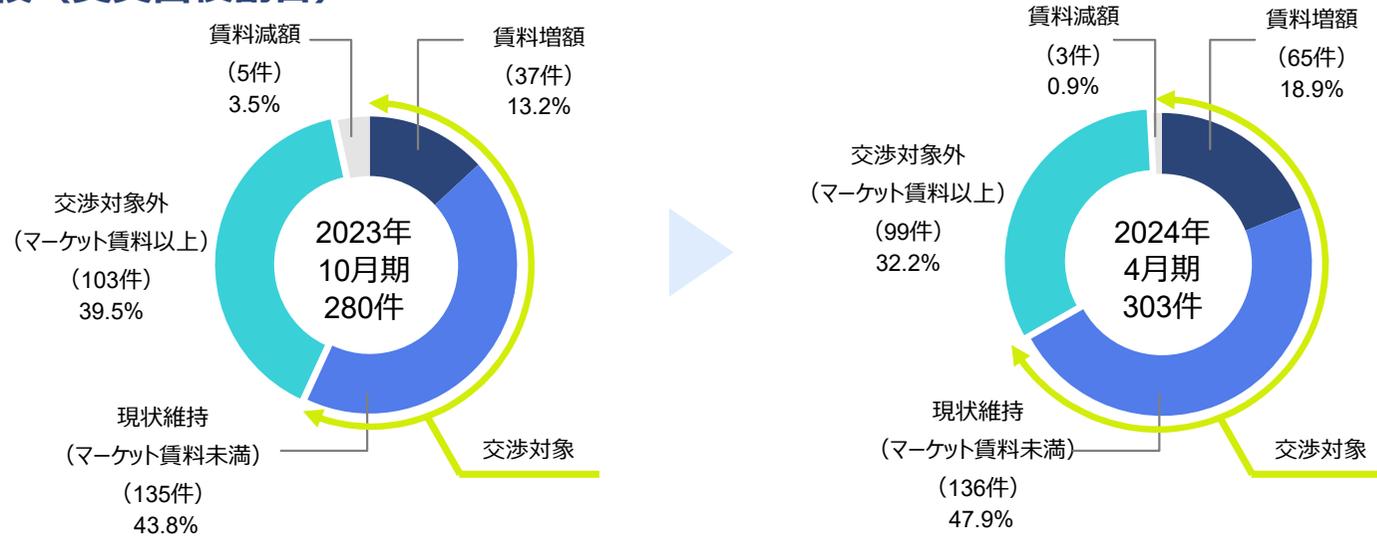
注4：平均レントギャップは各期末時点の保有オフィスビルの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。



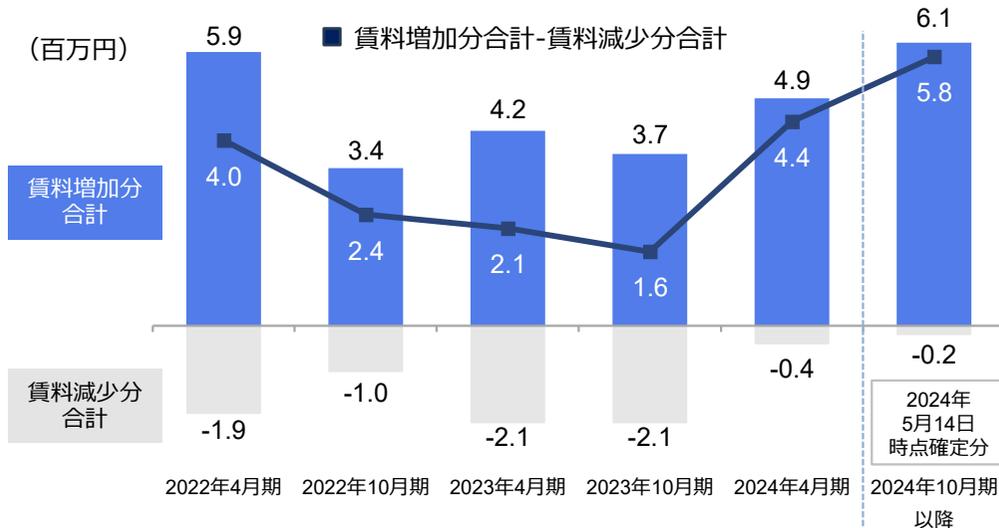
運用状況（オフィスビル 賃料改定）

高稼働とレントギャップを背景に、地方物件が牽引し、賃料増額件数・賃料増加額は共に拡大

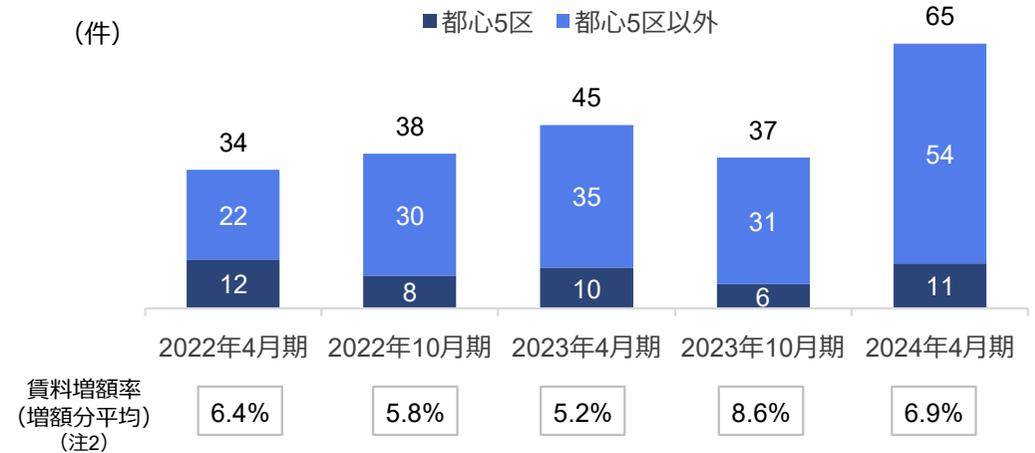
賃料改定の実績（賃貸面積割合）（注1）



既存テナントとの賃料改定による賃料増減



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。

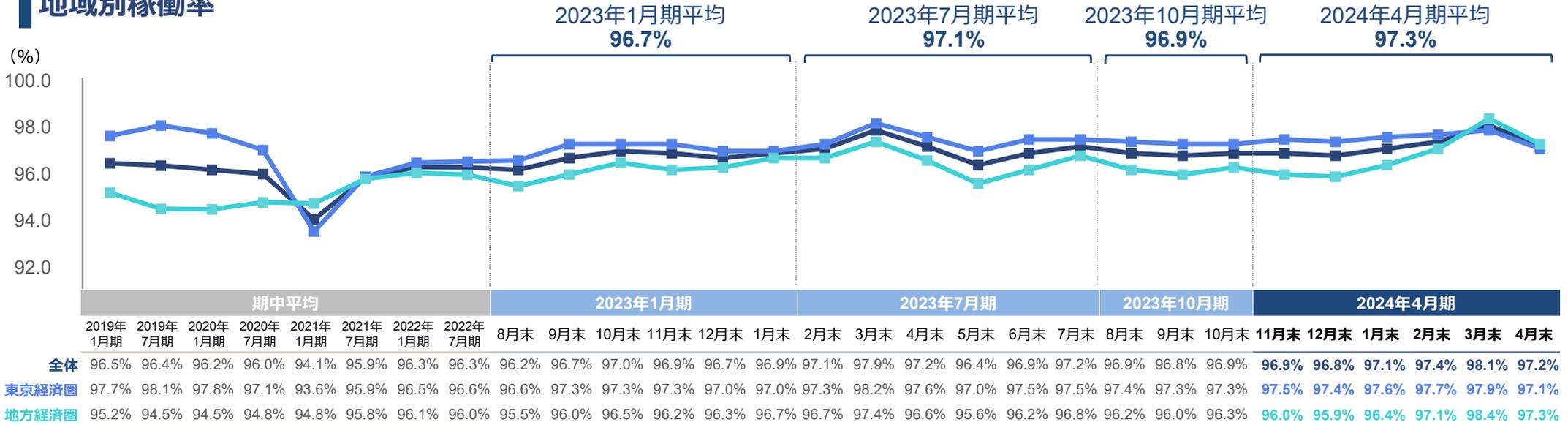
注2：賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています（小数点第2位を四捨五入）。以下同じです。



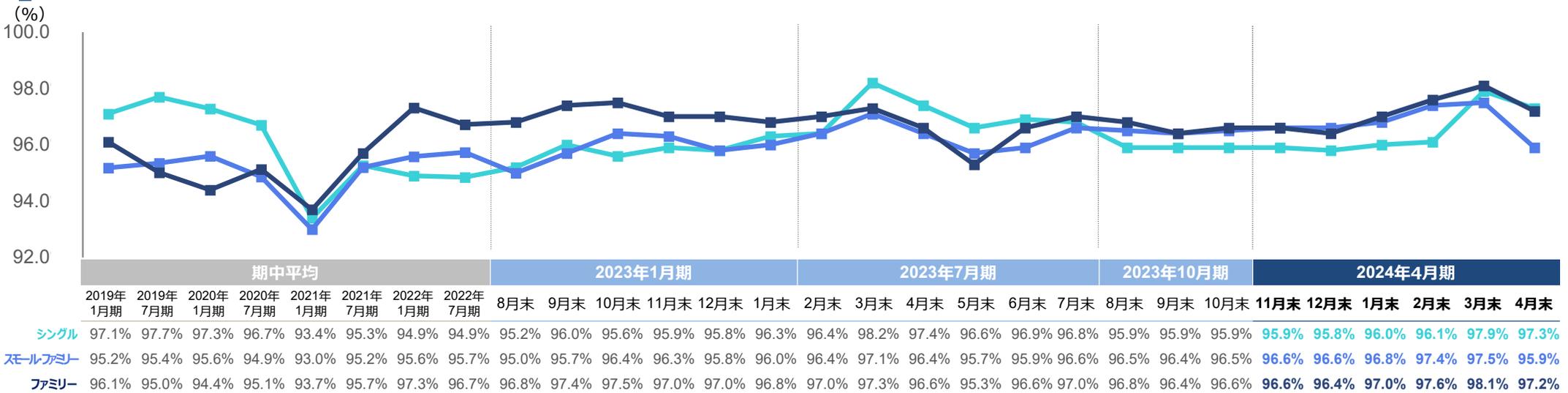
運用状況（居住用施設 稼働率）

季節要因により期末稼働率は一時的に低下したものの、賃貸マーケットは引き続き好調を維持

地域別稼働率



住戸タイプ別稼働率



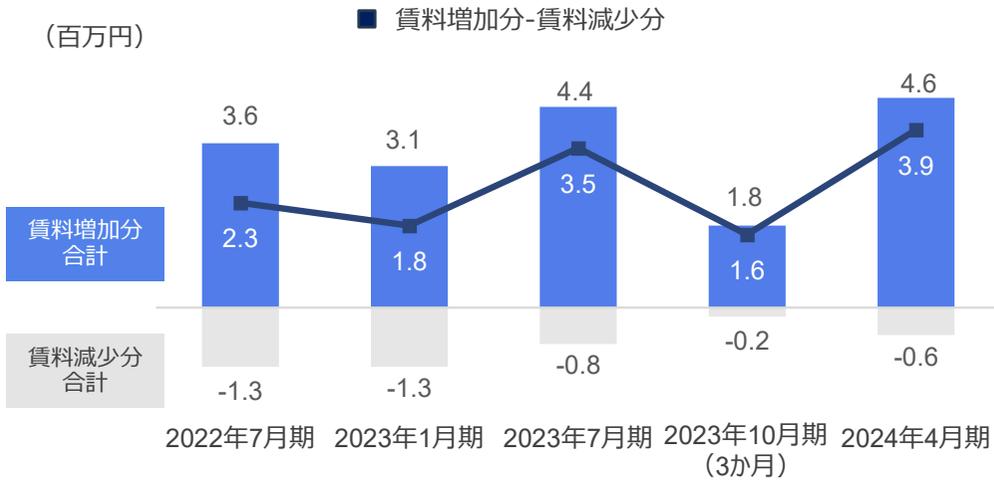
注：「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含む全ての物件を対象としています。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。



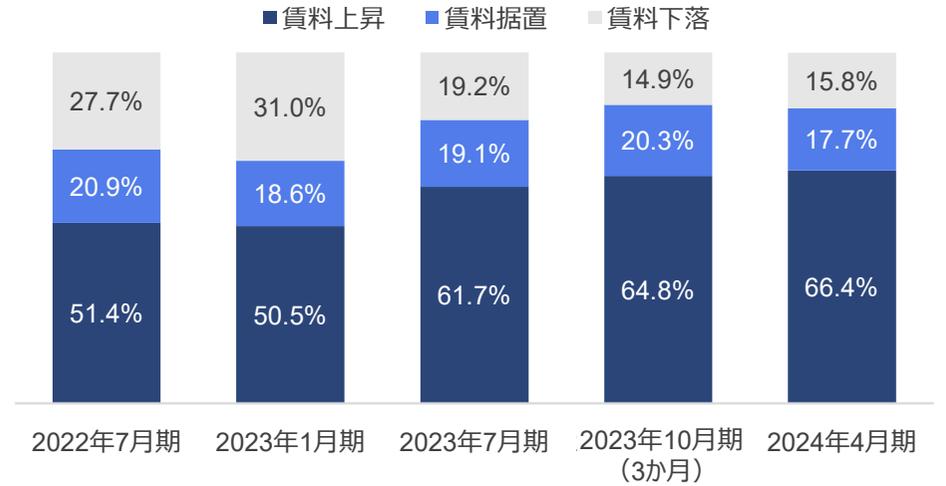
運用状況（居住用施設 新規賃料）

東京経済圏・ファミリー向け住戸への旺盛な需要を背景に、積極的な賃料単価の引上げによる賃料増加を実現

テナント入替による月額賃料増減（注1）

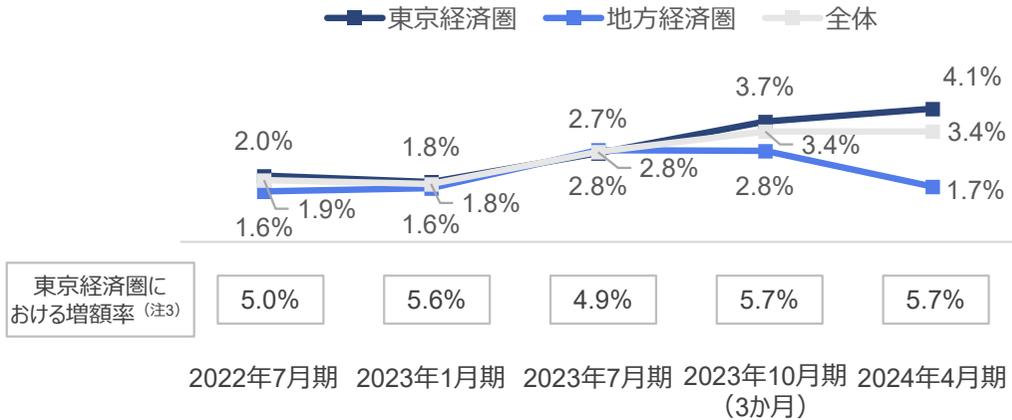


テナント入替による月額賃料増減件数割合（注1）

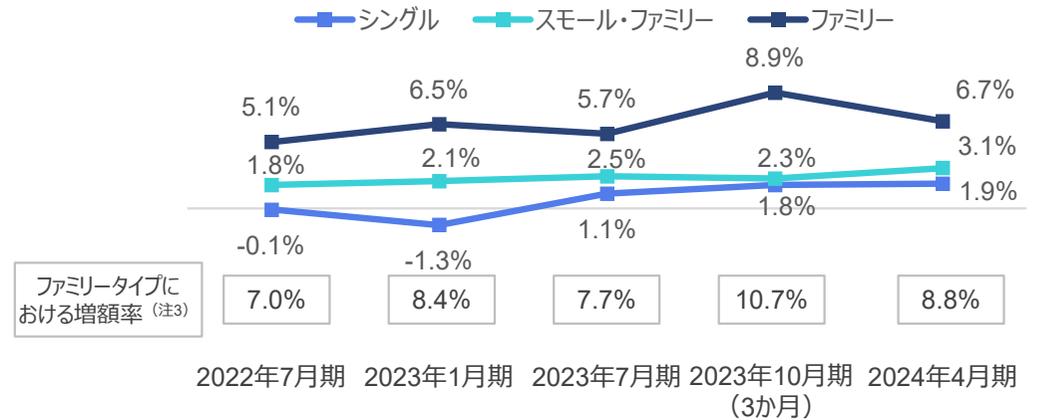


新規賃料の増減率（注1、2）

地域別の月額賃料の増減率



タイプ別の月額賃料の増減率



東京経済圏における増額率 (注3)

5.0% 5.6% 4.9% 5.7% 5.7%

ファミリータイプにおける増額率 (注3)

7.0% 8.4% 7.7% 10.7% 8.8%

注1：居住用施設の2023年10月期の数値は、合併に伴う2023年8月1日から2023年10月31日までの3か月の変則決算数値です。以下同じです。

注2：「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

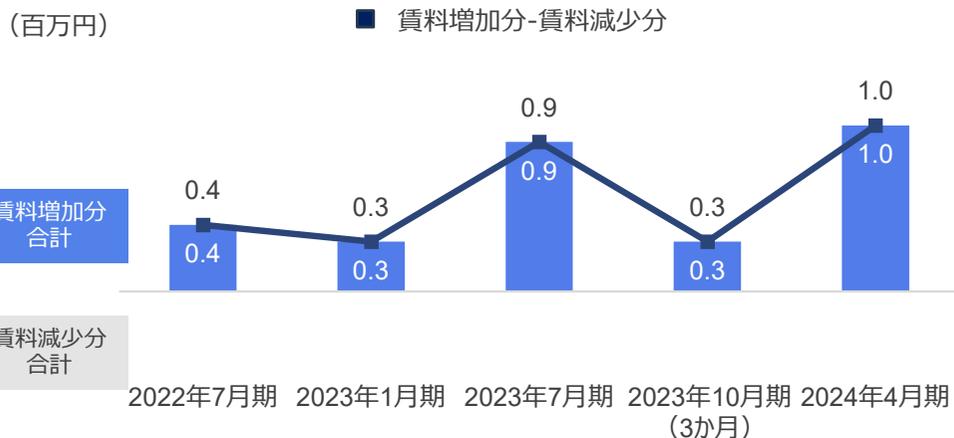
注3：「増額率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増加額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。



運用状況（居住用施設 継続賃料）

一定の賃料増額改定は定着。粘り強い改定交渉を積極化し、増額改定の上積みを目指す

既存テナントとの賃料改定による月額賃料増減

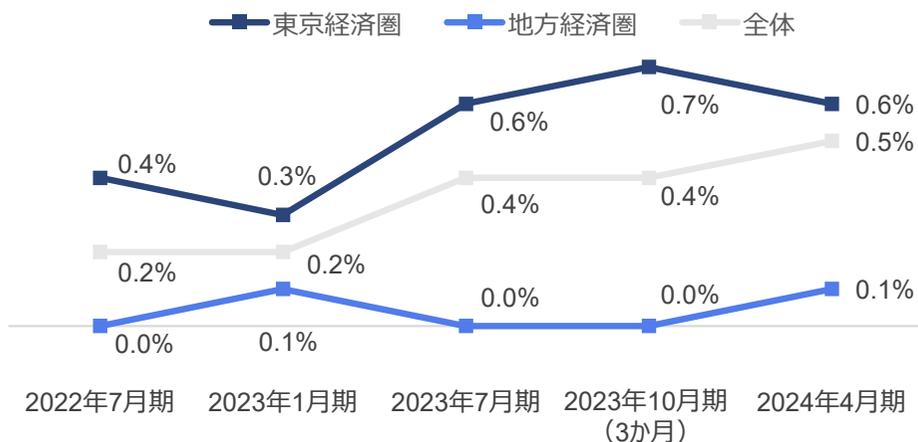


既存テナントとの賃料改定による月額賃料の増減件数割合

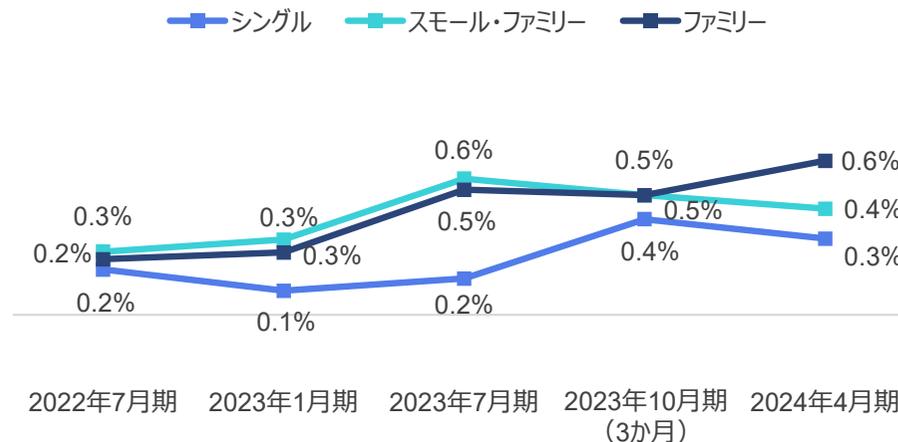


更新賃料の増減率 (注)

地域別の月額賃料の増減率



タイプ別の月額賃料の増減率



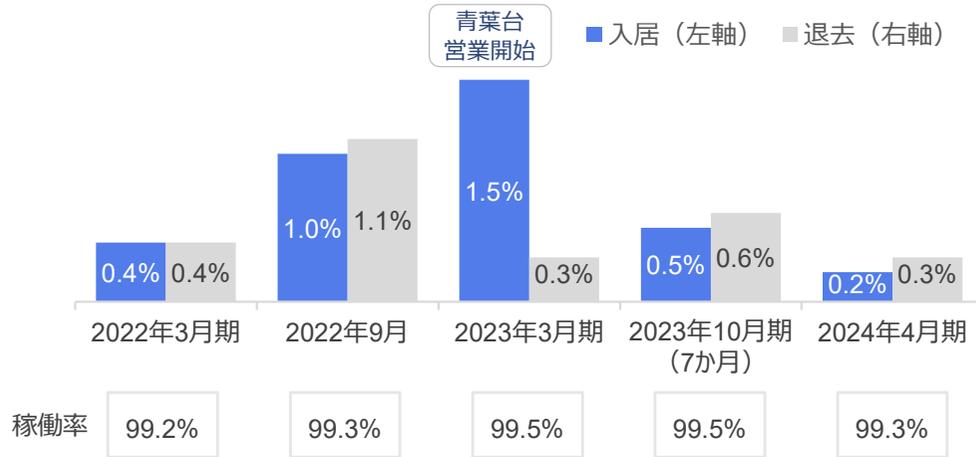
注：「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。



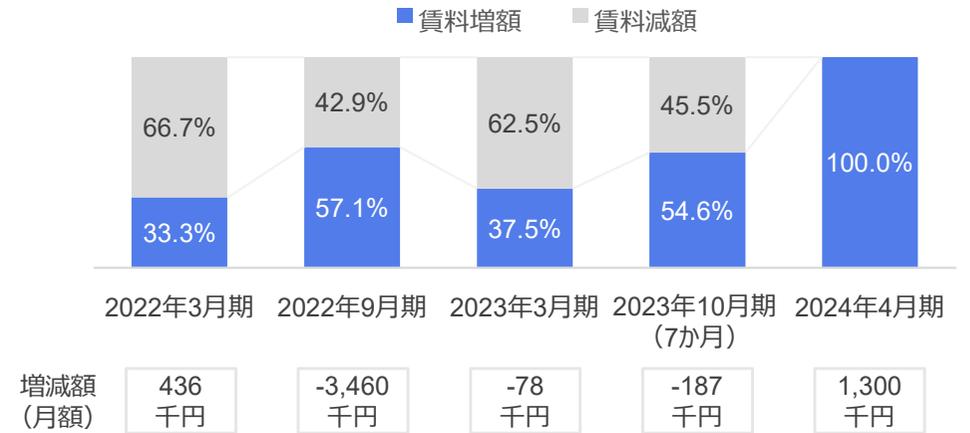
運用状況（商業施設）

新規契約は全件賃料引き上げに成功。契約更改時の月額賃料は2期連続でプラス圏を確保

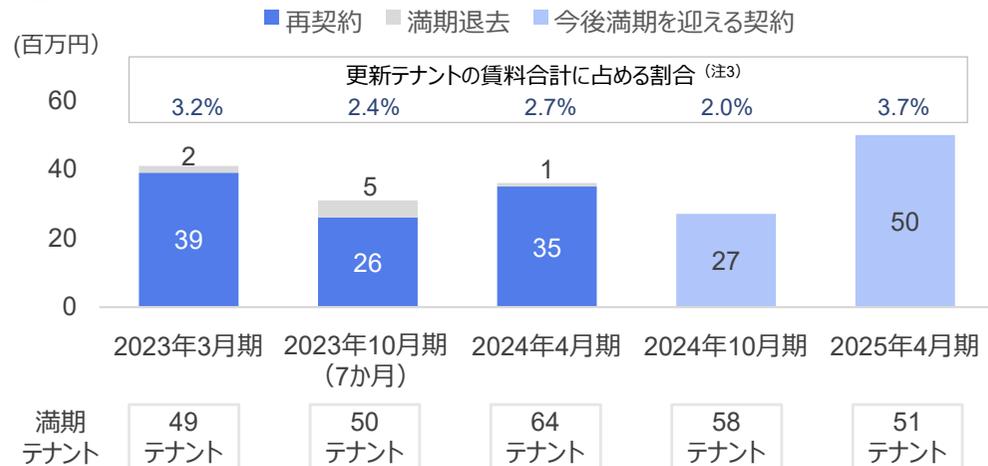
テナントの入居及び退去の動向（賃料ベース）（注1、2）



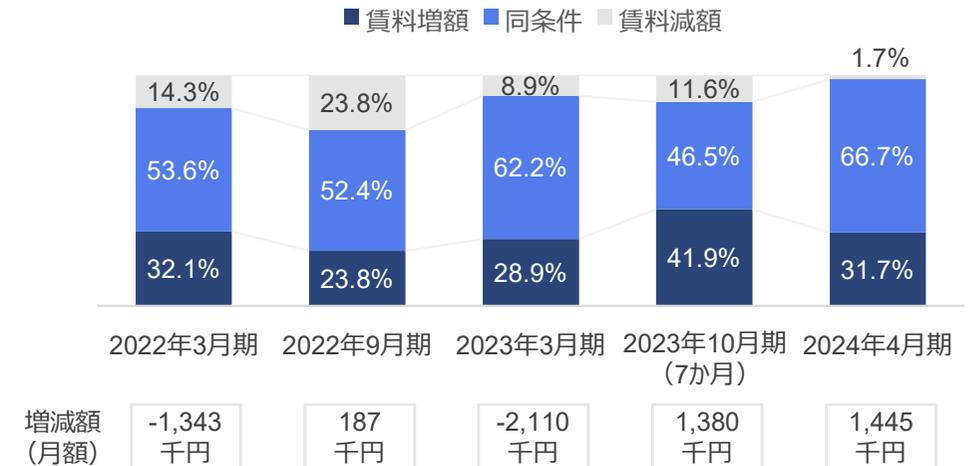
新規契約の月額賃料動向（件数ベース）（注1）



定期建物賃貸借契約満期テナントの状況（賃料ベース）（注1）



契約更改時の月額賃料動向（件数ベース）（注1、4）



注1：商業施設の2023年10月期の数値は、合併に伴う2023年4月1日から2023年10月31日までの7カ月の変則決算数値です。また、従来は商業施設及び物流施設に係る数値を合わせて開示していましたが、本資料より商業施設のみに係る数値を集計しています。以下同じです。

注2：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

注3：契約形態に関わらず、各期に更新期を迎える全テナントの各賃貸借契約に定める賃料の額の合計に対する定期建物賃貸借契約のテナントの賃料の額の合計の割合を記載しています。

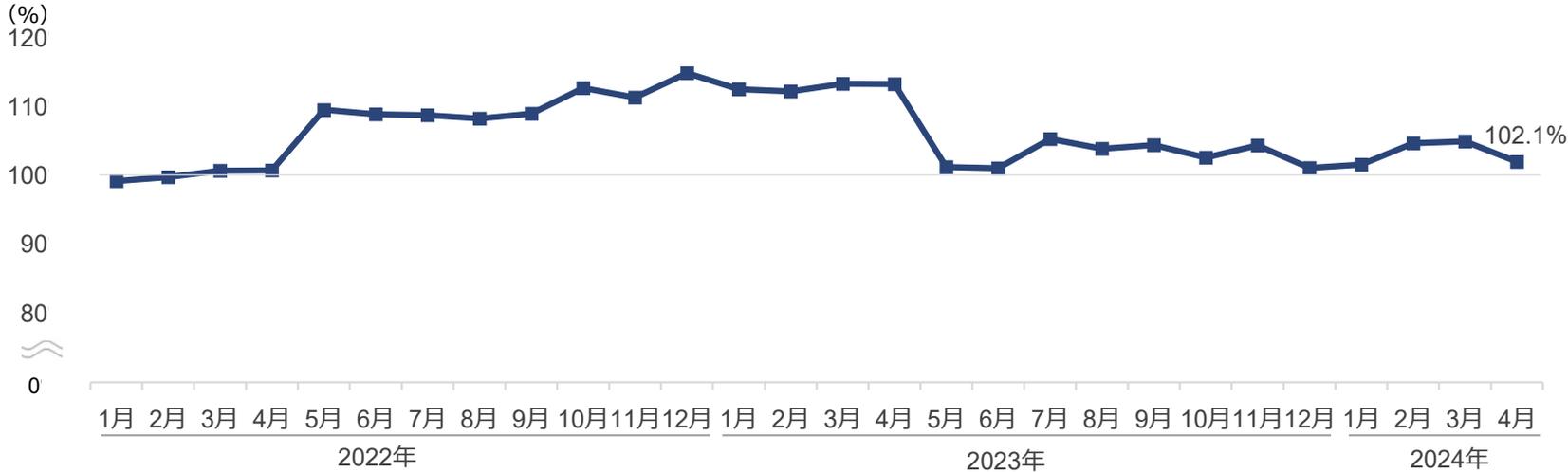
注4：各期に更新期を迎えたテナントに対する更新前の共益費込の賃料からの賃料の増減件数割合を記載しています。



運用状況（商業施設）

ECマースの影響を受けにくい業種のテナントが多く、引き続き安定的な売上高を維持 イーアス春日井の追加取得により売上歩合賃料比率は上昇

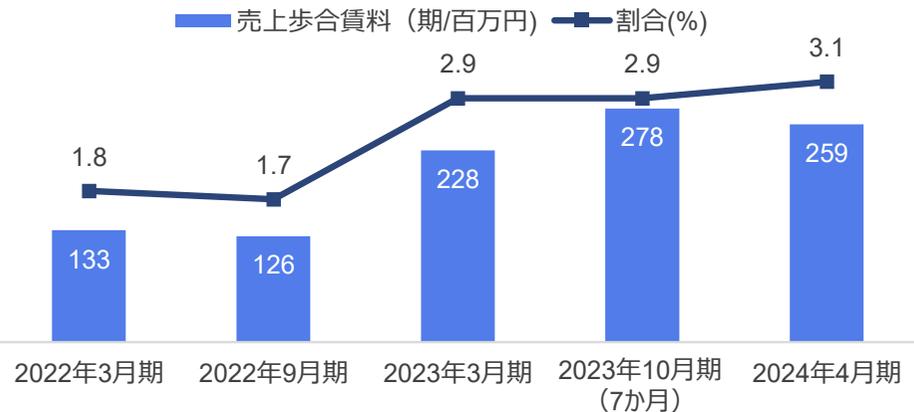
ポートフォリオ売上推移（昨年対比）



入居テナントの属性比率 （賃料ベース）（注1）

ECマースの影響を受けにくい業種		
1.	食品+コストコ	31.6%
2.	その他物販	12.7%
3.	サービス	10.6%
4.	ホームセンター	10.0%
5.	マスターリース（商業施設）	9.8%
6.	アミューズメント	5.6%
7.	家電	4.9%
8.	衣料	4.8%
9.	スポーツクラブ	4.5%
10.	飲食	4.1%

売上歩合賃料の割合の推移（注2）



金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）（注3）



注1：本投資法人が2024年4月末日時点で保有する資産のうち、商業施設のみに係る入居テナントの属性比率を算出しています。

注2：商業施設の賃料合計に占める売上歩合賃料の割合を算出しています。

注3：本投資法人が2024年4月末日時点で保有する資産の2024年4月末日時点の月額賃料における金利/CPI連動条項のある契約の賃料の比率を算出しています。



運用状況（宿泊施設）

宿泊需要の回復を背景に、稼働率・ADRは引き続き好調に推移

更なる需要拡大を見据えて変動賃料型の宿泊施設を積極的に取得し、アップサイドを狙う

ホテルポートフォリオの状況



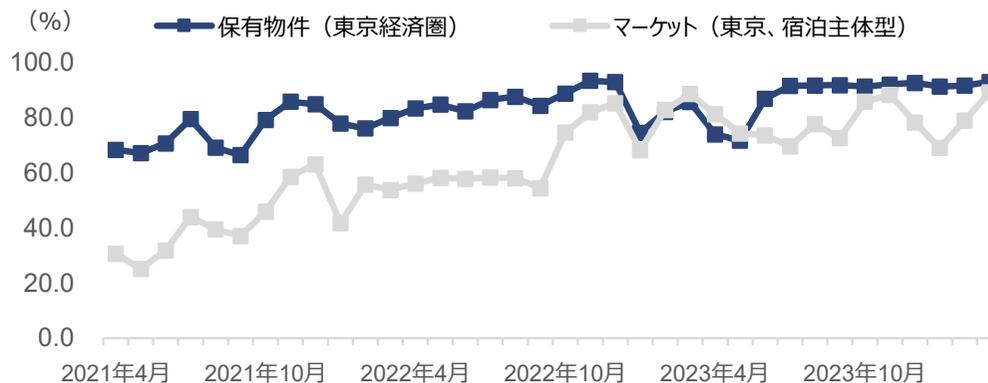
物件名称	ホテルリブマックス 横浜駅西口	ホテルリブマックス 東京大塚駅前	レム六本木ビル
取得価格 (百万円)	2,600	2,370	9,900
賃料形態	固定賃料	固定賃料	固定賃料
所在地	神奈川県横浜市	東京都豊島区	東京都港区



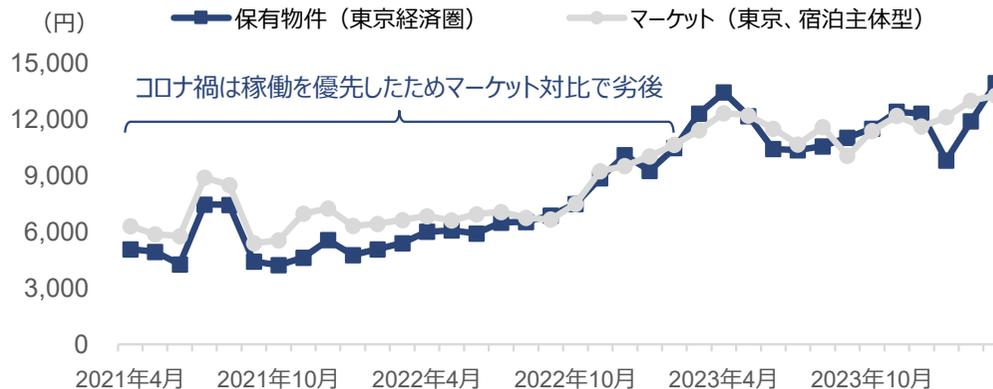
物件名称	沖縄プリンスホテル オーシャンビュー ぎのわん	新大阪江坂 東急REIホテル
取得価格 (百万円)	22,000	11,770
賃料形態	固定+変動賃料 (一部GOP連動)	変動賃料 (売上歩合)
所在地	沖縄県宜野湾市	大阪府吹田市

稼働率・ADR推移（注）

稼働率推移



ADR推移



注：マーケットデータはオータパブリケーションズのデータを使用しています。

運用状況（物流施設・ヘルスケア施設）



物流施設

テナント契約の満了期別分布状況（注1）

積極的な増額改定交渉及び将来的なインフレリスクの低減のため、CPI/金利連動型契約への切替えを推進



独自施策による内部成長の取組み

屋上への太陽光パネル設置による収入増加



物件名称	天理配送センター
取組み	・発電した電気を電力会社へ売電することにより、年間約2.7百万円収入が増加



ヘルスケア施設

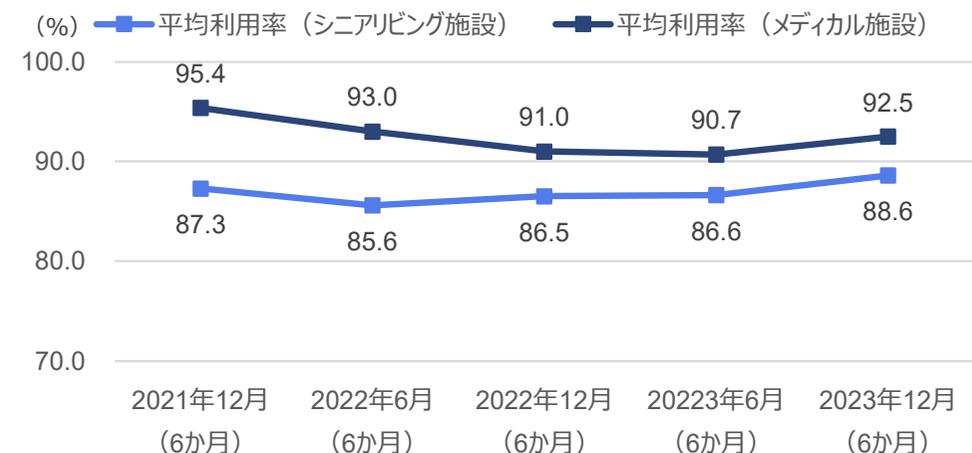
テナント契約の残年数別分布状況（注1）

残存契約年数は10年超のものが大半であり、キャッシュ・フローは長期安定的



利用状況（注2）

オペレーターへのマスターリースのため、契約上の稼働率は100%



注1：2024年4月末日現在保有する物件のテナントとの賃貸借契約に定める月額賃料の総額に対する割合を記載しています。

注2：上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が2024年4月期末現在で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「非開示物件」を除いた物件を対象としています。「メディカル施設」は、KDXRが2024年4月期末現在で保有する介護老人保健施設を対象としています。

アクティブ運用の実例



アシコタウンあしかが

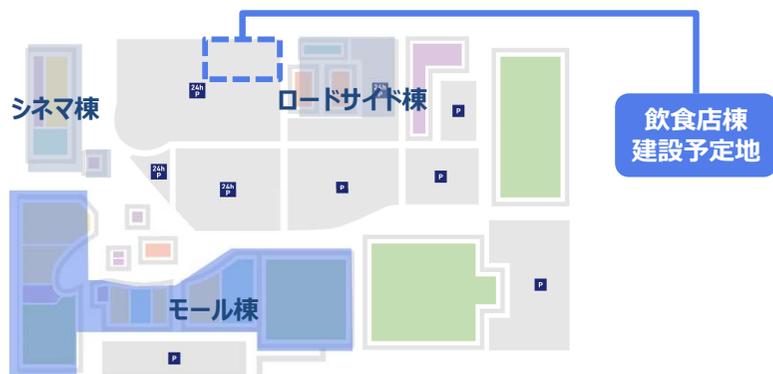
増築によるNOIの増加を実現

- 未消化容積の有効活用を目的に、駐車場としての敷地の一部に飲食店棟を建築し、NOIの増加を実現（2024年10月末竣工予定）

NOI
+14百万円

ROI (注1)
9.8%

施設全体マップ



外観イメージ図（飲食店棟）



注1：賃料の増加分を投資額で除して算出した数値を投資収益率として記載しています。

注2：リノベーション後、2024年4月期に新規で契約した46室について、従前の契約賃料単価からの新規契約賃料単価の増加額を従前の契約賃料単価で除して算出しています



リバーシティ21イーストタワーズⅡ

専用部リノベーション工事による賃料単価の引き上げを実現

- 将来的なアップサイドを見込み、専用部の老朽化が進んだ本物件を取得
- 入居者退去後に順次居室をリノベーション（2024年4月期は46室契約締結）
- 全642室中455室は未実施であり、順次リノベーションを通じて収益向上を図る

賃料単価 (注2)
+17.8%

ROI (注1)
16.6%

キッチン・カウンター



浴室





5. 財務戦略

財務の状況①

金融緩和の修正観測も踏まえ、2024年4月期は固定金利での借入れ及び借入期間の長期化を推進
スプレッドの引き下げや内部成長等により、一定の金利コスト増加もカバーは可能

平均負債コスト (注1)
0.80% ➤ 0.84%

平均負債残存年数 (注1)
3.4年 ➤ 3.3 年

長期負債比率 (注1)
97.9% ➤ 98.4%

固定金利比率 (注1)
90.4% ➤ 91.0%

2024年4月期の借換え実績 (434億円)

	借換え前		借換え後
平均借入金利	0.50%	➤	0.80%
スプレッド (注2)	0.40%	➤	0.33%
ベースレート	0.10%	➤	0.47%
平均借入期間	3.6年	➤	4.9年
固定金利比率	47.8%	➤	66.9%

2024年10月期以降の金利コストのシミュレーション

信用力向上等により、借換え時のスプレッドの引き下げが期待可能

	2024年10月期	2025年4月期
期限が到来する借入金 (短期借入金を含む)	336億円	394億円
長期変動借入金	297億円	
合計	633億円	690億円
1口当たり金利コスト (注3)	66円	70円
信用力向上による スプレッド引き下げ効果	-6円	-6円
金利が25bp上昇した場合の DPU減少額	19円	21円
金利が50bp上昇した場合の DPU減少額	39円	43円

注1：2023年11月1日現在と2024年4月期末時点の各数値を比較しています。

注2：アップフロントフィー（年率）を含みます。

注3：2024年10月期と2025年4月期に期限が到来する借入金及び変動金利による借入金について、2024年4月30日のベースレートで、期限到来分については従前の借入と同年限かつ本書時点での借入スプレッドにて借換えを行ったと仮定して試算した値を1口当りに換算したものを1口当たり金利コストとして記載しています。なお、金利上昇による1口当たりのインパクトについては、期初にベースレートが25bp又は50bp上昇したと仮定して試算したものです。

財務の状況②

長期発行体格付

AA

株式会社日本格付研究所 (JCR)

LTV (総資産 / 時価)

44.0% / 40.0%

取得余力

190億円

(2024年7月1日想定、LTV45%ベース)

有利子負債の状況

区分	残高 (百万円)	割合 (%)
短期借入金	8,900	1.6
長期借入金	506,470	93.3
借入金合計	515,370	94.9
投資法人債	27,700	5.1
有利子負債合計	543,070	100.0

コミットメントライン極度枠 (注) 165億円

返済期限別有利子負債残高



金融機関別借入状況



■ 三井住友銀行	117,410百万円	22.8%	■ 信金中央金庫	4,500百万円	0.9%	■ 損害保険ジャパン	1,000百万円	0.2%
■ 三菱UFJ銀行	87,810百万円	17.0%	■ 第四北越銀行	4,000百万円	0.8%	■ 八十二銀行	900百万円	0.2%
■ みずほ銀行	58,550百万円	11.4%	■ 中国銀行	3,900百万円	0.8%	■ 群馬銀行	900百万円	0.2%
■ 日本政策投資銀行	46,840百万円	9.1%	■ 七十七銀行	3,800百万円	0.7%	■ 山梨中央銀行	900百万円	0.2%
■ 三井住友信託銀行	38,670百万円	7.5%	■ 関西みらい銀行	3,600百万円	0.7%	■ 静岡銀行	700百万円	0.1%
■ りそな銀行	30,500百万円	5.9%	■ 西日本シティ銀行	3,400百万円	0.7%	■ 京都銀行	650百万円	0.1%
■ あおぞら銀行	25,490百万円	4.9%	■ 住友生命保険	3,000百万円	0.6%	■ 百五銀行	500百万円	0.1%
■ みずほ信託銀行	22,550百万円	4.4%	■ 武蔵野銀行	2,950百万円	0.6%	■ 肥後銀行	500百万円	0.1%
■ SBI新生銀行	18,450百万円	3.6%	■ 千葉銀行	2,000百万円	0.4%	■ 京葉銀行	500百万円	0.1%
■ 農林中央金庫	8,100百万円	1.6%	■ 横浜銀行	1,700百万円	0.3%	■ 滋賀銀行	500百万円	0.1%
■ 福岡銀行	7,200百万円	1.4%	■ 広島銀行	1,500百万円	0.3%	■ 東日本銀行	300百万円	0.1%
■ 日本生命保険	4,900百万円	1.0%	■ 大和ネクスト銀行	1,500百万円	0.3%	■ 三十三銀行	200百万円	0.0%
■ 山口銀行	4,500百万円	0.9%	■ 第一生命保険	1,000百万円	0.2%			

注：コミットメントライン契約上の極度枠の開始時点は2024年5月1日となります。



6. サステナビリティへの取組み

環境への取組み (Environment)

各種 KPI	外部認証取得目標	GHG排出量削減目標		MSCI ESG Rating
	80%以上を目指す (従来の取得目標60%から引き上げ)	2030年度 総量：42%削減 (2022年度対比) 原単位：42%削減 (2022年度対比)	2050年まで ネットゼロ	格上げを目指す (現在：BBB)

外部認証取得

認証取得物件数
(2024年6月18日現在)

120物件

(取得計画)

- 居住用施設について、毎期15物件程度を目安にCASBEE不動産評価等の外部認証を取得予定

外部認証取得率
(2024年6月18日現在)

64.5%

GHG排出量削減目標

- Science Based Target認定を取得



(削減に向けた取組みの例)

- 2023年9月以降順次、ケネディクスグループのケネディクス・グリーンエネルギー株式会社が調達・提供する再生可能エネルギー由来の電力プランを中心に切替えを実施し、コーポレートPPAを実現

導入物件数

(2024年6月18日現在、契約ベース)

84物件

賃貸住宅の脱炭素化支援サービス「EnerSyGo」

- 居住用施設専有部のエネルギー使用量を把握し、入居者への省エネ啓蒙の参考資料として使用するため、EnerSyGoの利用開始
- GRESBリアルエステイト評価における電気使用量のデータカバー率も向上



サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

- 2024年6月18日付でサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定し、外部評価をJCRより取得
- 今後、本フレームワークに基づくグリーン / ソーシャル / サステナビリティファイナンスを推進

社会（Social）、ガバナンスへの取組み（Governance）

社会への取組み

福祉事業所として全国初のチョコレート工房「シヨクラボ」販売会を開催

- 一般社団法人AOHが運営する就労継続支援B型福祉事業所である「シヨクラボ」では、障がい者手帳を持つ方々が、それぞれの得意なことを活かしながら日々チョコレート菓子の製造販売に励んでおり、今般、本投資法人が保有するKDX豊洲グランスクエアにて販売会を開催



学生向け金融教育イベントの開催

- 社員からの提案に基づき、「投資への関心の高い学生に対し、J-REITの啓蒙・普及を通じ、学生の金融リテラシー向上に貢献すること」を目的に、学生向け金融教育イベントを開催



従業員への取組み

エンゲージメントサーベイの実施

- 毎年、定期的なエンゲージメントサーベイの実施を外部機関に委託しており、調査結果を踏まえた改善施策を継続的に実施することで、2年連続昨年対比評価が向上

	2022年	2023年	2024年
エンゲージメント・レーティング	BBB	A	AA
エンゲージメント・スコア（偏差値）	55.4	59.3	62.2

外部機関による調査対象企業の
上位約**20%**
以内にランクイン

ガバナンスへの取組み

贈収賄・腐敗防止に係る情報開示の拡充

- 2024年3月に「贈収賄・腐敗防止に関する取組み方針」を策定し、接待・贈答、インサイダー取引、横領、詐欺、窃盗及び贈収賄等の禁止等に関して、その取組方針につき、ウェブサイトでの情報開示を拡充
- 2023年度において、ケネディクスグループでの「不正・腐敗に関する摘発件数」、「不正・腐敗に関する処分・解雇件数」、「不正・腐敗に関する罰金・罰則・和解コスト」、「政治献金」の実績はなし



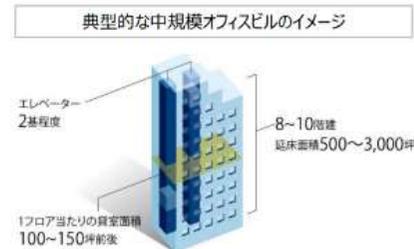
7. Appendix

各セクターの運用の特徴

オフィスビル

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



商業施設

生活密着型商業施設中心の投資運用戦略

- 食品スーパーを核テナントとし、生活必需品を中心に商品・サービスを提供するテナント構成、かつ来店頻度の高い日常生活圏に所在する、生活密着型商業施設を中心に投資・運用



居住用施設、ヘルスケア施設

人が居住する空間への投資を通じ、安定収益の獲得と持続的な成長を図る投資運用戦略

居住用施設

- 収入の安定性の高い居住用施設において、とりわけ経済活動が高密度に集積する東京経済圏を中心に、単身からファミリー向けまでバランスよく投資・運用

ヘルスケア施設

- 更なる成長が見込めるヘルスケア市場において、信用力の高いオペレーターが運営する施設に投資・運用

宿泊施設、物流施設

投資セクターの拡充による持続的成長

宿泊施設

- コロナ禍が明け、円安を背景とする日本人の旺盛な国内旅行需要とインバウンド需要の影響で稼働率、客室単価ともに上昇傾向にあり更なる成長が期待される

物流施設

- Eコマースの進展が著しい中、より効率的に荷物を保管・配送できる大規模・消費地近接の物流施設の需要は継続的に見込まれる

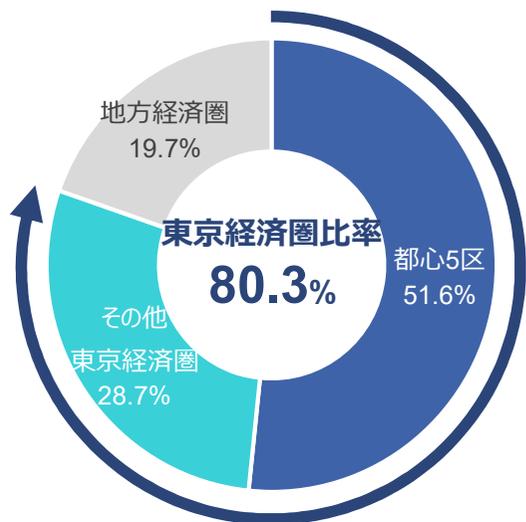
ポートフォリオ概要①

用途	取得価格 (億円)	鑑定評価額 ^(注) (億円)			含み損益 ^(注) (億円)	鑑定NOI ^(注) (億円)	鑑定NOI利回り ^(注) (%)			期中平均稼働率 (%)		
		2023年 11月1日 (a)	2024年 4月末 (b)	増減 (b)-(a)			2023年 11月1日 (c)	2024年 4月末 (d)	増減 (d)-(c)	2024年4月期		2024年 10月期 予想
										予想	実績	
 オフィスビル	4,299	5,287	5,279	-8	1,126	215	5.0	5.0	0.0	98.2	98.0	97.4
 居住用施設	3,203	3,221	3,226	+4	23	121	3.8	3.8	0.0	96.5	97.3	96.7
 商業施設	2,874	2,966	2,988	+21	82	138	4.8	4.8	0.0	99.3	99.4	99.3
 宿泊施設	486	339	338	0	26	14	4.6	4.6	0.0	100.0	100.0	99.8
 物流施設	262	217	217	0	4	9	4.6	4.6	0.0	100.0	100.0	100.0
 ヘルスケア 施設	837	824	822	-2	-2	40	4.9	4.9	0.0	100.0	100.0	100.0
	11,964	12,857	12,872	+15	1,262	540	4.6	4.6	0.0	98.5	98.8	98.6

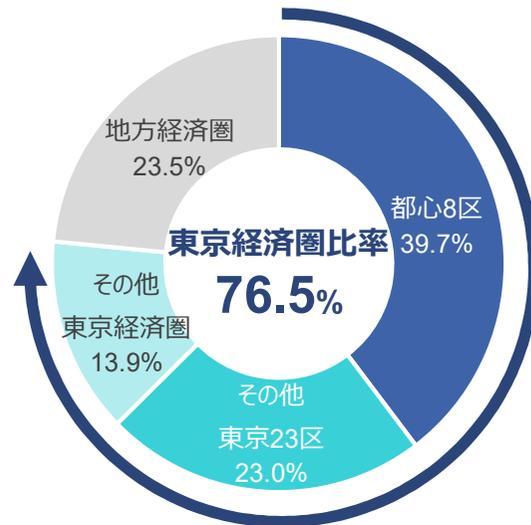
注：2024年4月30日を価格時点とする鑑定評価に基づく含み損益、鑑定NOIを表示しています。なお、含み損益は2024年4月期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。鑑定NOI利回りは鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。2023年11月1日時点は、2024年4月期中取得物件を含めて計算しており、前期末時点の鑑定評価書がない物件については、取得時点における鑑定評価書の内容を集計しています。

ポートフォリオ概要②

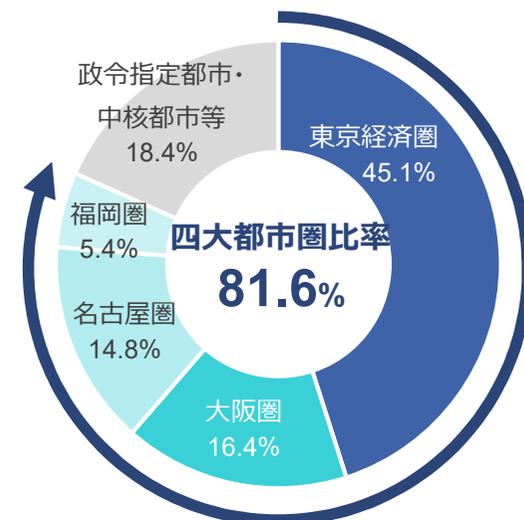
オフィスビル



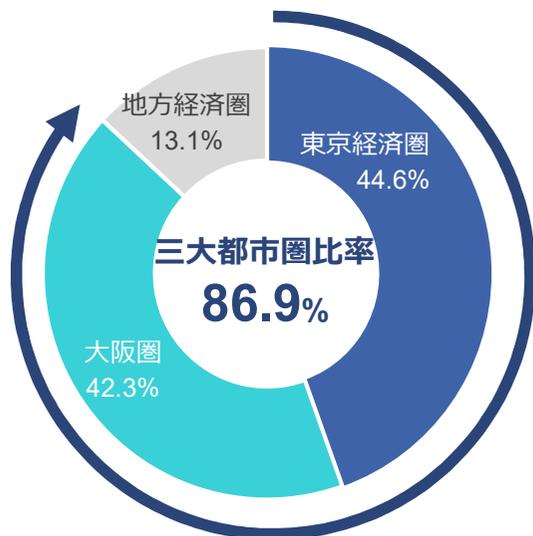
居住用施設



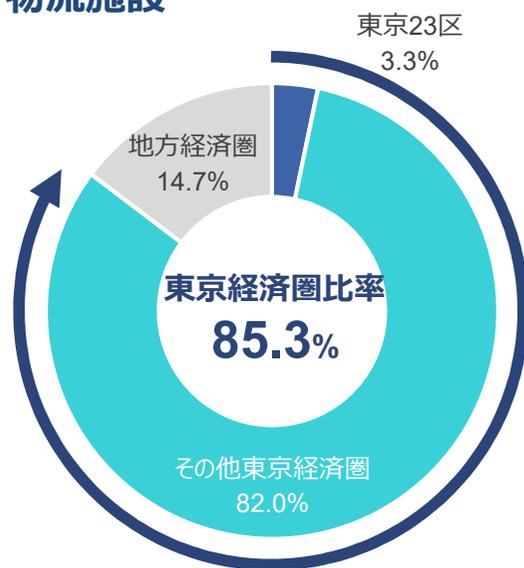
商業施設



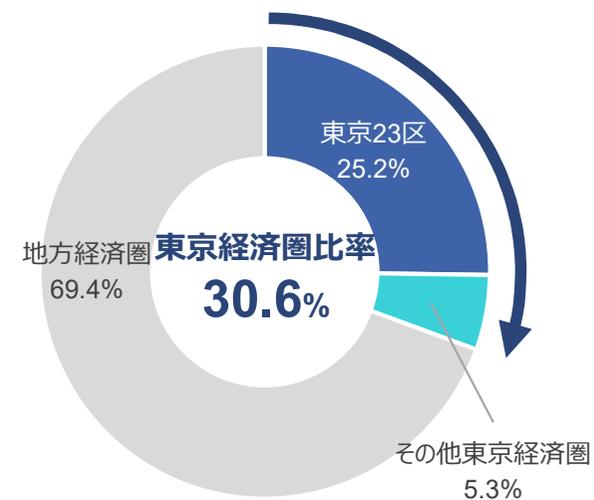
ヘルスケア施設



物流施設



宿泊施設



注：2024年7月1日時点で本投資法人が保有予定の取得価格に基づく割合を算出しています。

取得物件①

居住用施設 リバーシティ21イーストタワーズⅡ (準共有持分25%を2024年4月期取得)

取得後、アクティブ運用により順次リニューアル工事を実施。賃料上昇を追求することでアップサイド収益の獲得を実現している居住用施設



所在地	東京都中央区
取得価格	9,232百万円
鑑定評価額	10,775百万円
鑑定NOI	390百万円
鑑定NOI利回り	4.2%

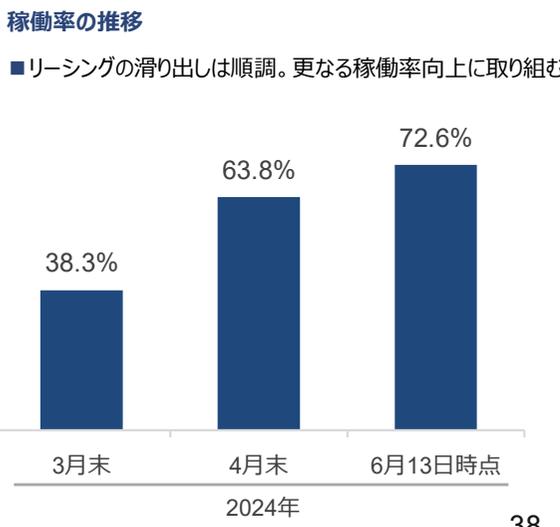
建築時期	2000年8月
稼働率	95.3% (2024年4月末日現在)
土地面積	6,981.20m ²
延床面積	69,024.54m ²
賃貸可能戸数	642戸

居住用施設 KDXレジデンス池袋要町 (2024年4月期取得)

都内主要エリアへアクセス良好な池袋エリアに立地する2024年2月竣工の新築物件



所在地	東京都板橋区
取得価格	1,406百万円
鑑定評価額	1,620百万円
鑑定NOI	58百万円
鑑定NOI利回り	4.1%
建築時期	2024年2月
稼働率	69.1% (2024年5月末日現在)
土地面積	684.42m ²
延床面積	1,727.13m ²
賃貸可能戸数	44戸



注：鑑定評価額、鑑定NOI及び鑑定NOI利回りについては、物件取得時に用いた不動産鑑定評価書の数値を記載しています。以下同じです。

取得物件②

宿泊施設 沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん (2024年4月期取得)

更なる宿泊需要の拡大を見据えてGOPに連動した賃料形態の宿泊施設を取得することで、収益のアップサイドを追求



所在地	沖縄県宜野湾市
取得価格	22,000百万円
鑑定評価額	24,900百万円
鑑定NOI	1,076百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
建築時期	2022年1月
稼働率	100.0%

客室数	340室
オペレーター	西武・プリンスホテルズワールドワイド
賃料体系	①+②+③ ① 固定賃料：非開示 ② 変動賃料： GOP (注1) × 一定料率 ③ インセンティブ賃料 (注2)： (GOP - 設定額) × 一定料率



注1：「GOP」とは、Gross Operating Profit (グロス・オペレーティング・プロフィット) の略称であり、本物件におけるホテル事業の営業利益として所定の計算方法で算出される金額をいいます。
注2：インセンティブ賃料は、年間 GOP が設定額に達した場合のみ発生します

宿泊施設 新大阪江坂 東急REIホテル (注1) (2024年10月期取得)

大阪中心部に加え、空港・新幹線へのアクセスも良好な「江坂」駅徒歩約1分に立地



所在地	大阪府吹田市	建築時期	1983年9月
取得予定価格	5,100百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	5,360百万円	客室数	363室
鑑定NOI	284百万円	オペレーター	東急ホテルズ & リゾーツ株式会社
鑑定NOI利回り	5.6%	賃料体系	変動賃料 (売上歩合)

- インバウンド需要等の拡大を見据え、2019年に全客室リニューアルを実施
 - 観光需要に加え、近隣には全国的に事業を展開する企業の本社等も所在し、出張・研修等のビジネス需要の取り込みも可能
 - 既に保有している商業施設部分と併せた単独所有化により、一体運営等による物件価値の最大化を図る
- 2019年に全客室リニューアル 優良オペレーターによる運営



多様なニーズに対応した宴会場・会議室



■ 本物件は、全国主要都市を中心に71店舗 (注2) の「東急ホテルズ」ネットワークを展開する、「東急ホテルズ & リゾーツ株式会社」により運営

注1：本投資法人が保有する区分所有建物である「カリーノ江坂」の宿泊施設部分を取得するものです。
注2：パートナーホテル含め国内68店舗・海外3店舗 (2024年6月1日現在) を展開しています。

取得物件③

宿泊施設 レム六本木ビル (準共有持分を2024年4月期に20%、2024年10月期に30%それぞれ追加取得)

都内屈指のロケーションと客室数を誇り、観光・ビジネス双方の宿泊需要を獲得



所在地	東京都港区	建築時期	2017年2月
取得価格 (4月期/10月期)	3,960 / 5,940百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額 (4月期/10月期)	4,060 / 6,030百万円	客室数	400室3店舗
鑑定NOI (4月期/10月期)	142 / 211百万円	オペレーター	(株)阪急阪神ホテルズ
鑑定NOI利回り (4月期/10月期)	3.6% / 3.6%	賃料体系	固定賃料

商業施設 イーアス春日井 (準共有持分30%を2024年4月期に追加取得し100%所有化)

安定した商圏人口を擁する、春日井市内最大規模の多様なテナントで構成される築浅 NSC



所在地	愛知県春日井市	建築時期 (注1)	①2021年8月、②1991年10月、 ③年月日不詳
取得価格	6,135百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	6,210百万円	土地面積	64,844.79m ²
鑑定NOI	280百万円	延床面積 (注1)	①50,906.81m ² 、②18,915.97m ² 、 ③198.81m ²
鑑定NOI利回り	4.6%	テナント	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社

(注1) ①は本体棟、②は既存駐車場棟、③は変電所について、それぞれ記載しています。

商業施設 COMBOX光明池 (2024年4月期に追加取得し100%所有化)

大型専門家を複数有する「光明池」駅前エリア一番店の生活密着型商業施設



所在地	大阪府和泉市	建築時期	2004年3月
取得価格	460百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	500百万円	土地面積	17,027.63m ²
鑑定NOI	25百万円	延床面積	44,737.41m ²
鑑定NOI利回り	5.4%	テナント	-

商業施設 コーナン新市店 (底地) (2024年4月期取得)

福山市北西部、山陽ふるさと街道に並走する旧道に面する大型ホームセンターの新店舗



所在地	広島県福山市	建築時期	-
取得予定価格	2,630百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	2,650百万円	土地面積	23,498.99m ²
鑑定NOI	119百万円	延床面積	-
鑑定NOI利回り	4.5%	テナント	コーナン



取得物件④

物流施設 KDXロジスティクス海老名中央 (2024年10月期取得)

圏央道や幹線道路にアクセス良好かつ駅から徒歩圏の配送範囲や雇用確保に優れた立地



所在地	神奈川県海老名市	建築時期	1992年3月
取得予定価格	4,950百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	5,070百万円	土地面積	9,638.00m ²
鑑定NOI	202百万円	延床面積	14,645.40m ²
鑑定NOI利回り	4.1%	テナント	大手物流事業者

相鉄線・東急線とも直通し、東京都心の主要駅へのアクセスも向上、駅周辺の更なる発展が期待される

- 複数路線が利用可能な「海老名」駅から徒歩圏内にあり、周辺は住宅集積地であることから、労働力確保に優れたエリア
- 東名高速道路と圏央道の結節点の至近に位置し、地域配送機能だけでなく首都圏全体、中部、西日本に及ぶ広域配送拠点として期待できる立地
- 将来的には物流施設や他用途への転用も可能な再開発ポテンシャルを有する

物流施設 KDX広島呉配送センター (2024年4月期取得)

今後も底堅い需要が想定される地方宅配配送のBTS型拠点施設



出所：国土交通省「中継輸送の拠点整備について」より抜粋

所在地	広島県呉市	建築時期	2023年9月
取得価格	616百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	633百万円	土地面積	3,720.40m ²
鑑定NOI	30百万円	延床面積	852.80m ²
鑑定NOI利回り	5.0%	テナント	大手宅配事業者



物流施設 旬菜デリ昭島配送センター (底地) (2024年4月期取得)

良好な交通アクセスに加え、消費財、生産財物流の起終点としてのポテンシャルを有する地区に立地する物流施設の底地物件



所在地	東京都昭島市	建築時期	-
取得価格	1,872百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	2,300百万円	土地面積	10,895.40m ²
鑑定NOI	74百万円	延床面積	-
鑑定NOI利回り	4.0%	テナント	非開示

ヘルスケア施設 イリーゼ練馬光が丘 (2024年10月期取得)

既保有物件の優良オペレーターが運営する築浅の介護付有料老人ホーム



所在地	東京都練馬区	建築時期	2022年12月
取得予定価格	1,351百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	1,500百万円	土地面積	1,980.82m ²
鑑定NOI	57百万円	延床面積	2,464.51m ²
鑑定NOI利回り	4.3%	居室数	61室

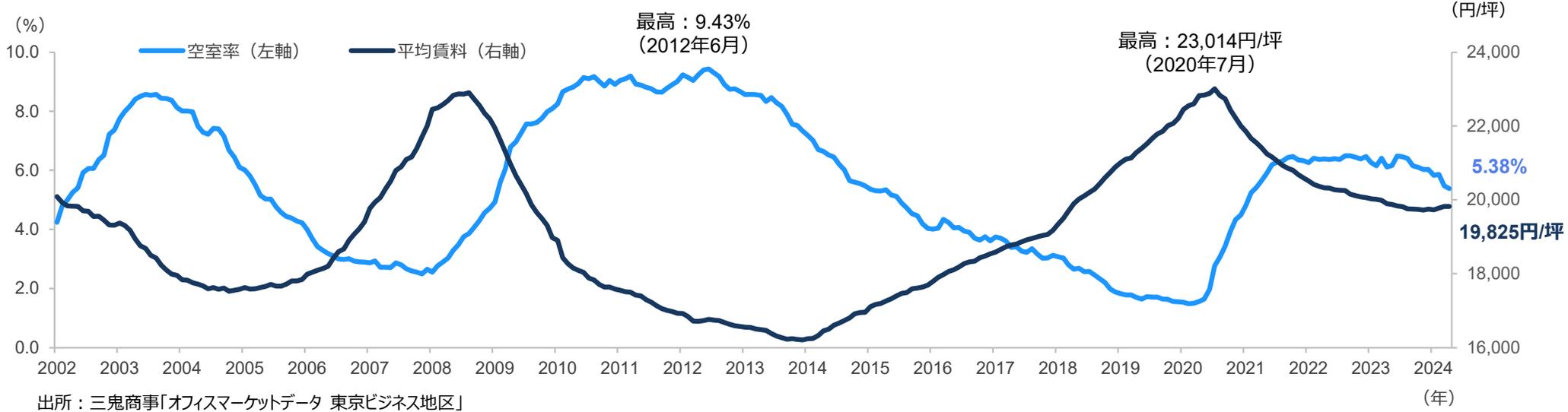
オペレーター概要

HITOWA ケアサービス株式会社
「イリーゼ」ブランドで有料老人ホーム、デイサービスなど全国に130以上の介護施設を運営しており、のべ15,000人以上が入居

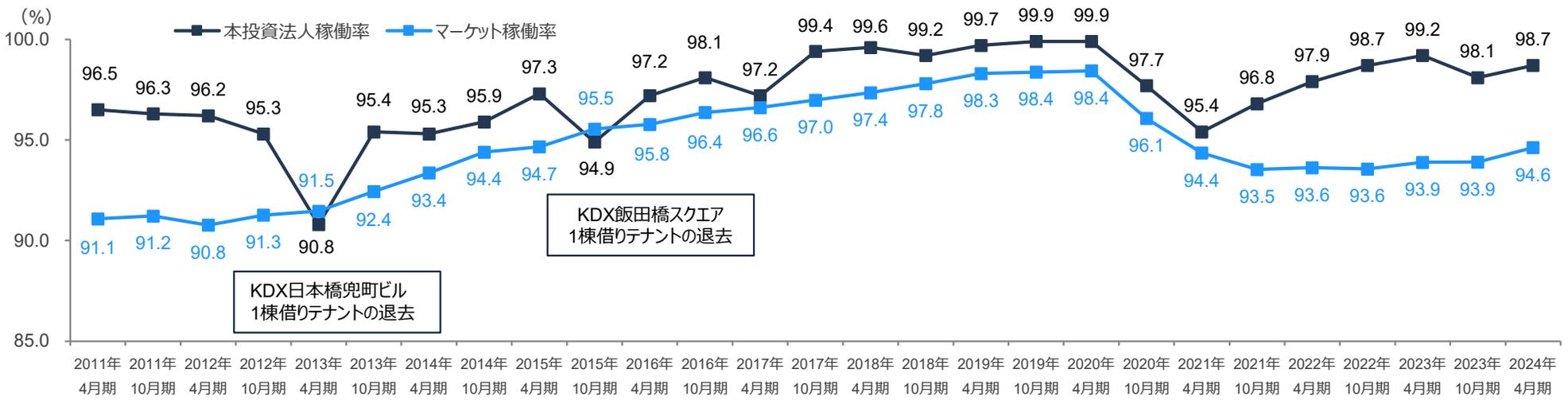
- 最寄りの「光が丘」駅周辺には商業施設、近隣には「光が丘公園」もある閑静な住宅街に所在し、生活利便性と快適性の高い住環境が両立する立地
- 取得価格は鑑定評価額を約10%下回り、築浅のヘルスケア施設をスポンサーサポートにて取得
- オペレーターは業界上位の運営施設数を誇り、本投資法人保有4物件でも良好な運営実績を有する「HITOWA ケアサービス」

オフィスビル（マーケット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2024年4月まで）（注1）



マーケットと比較したKDXRが保有するオフィス稼働率の推移（注2、3）

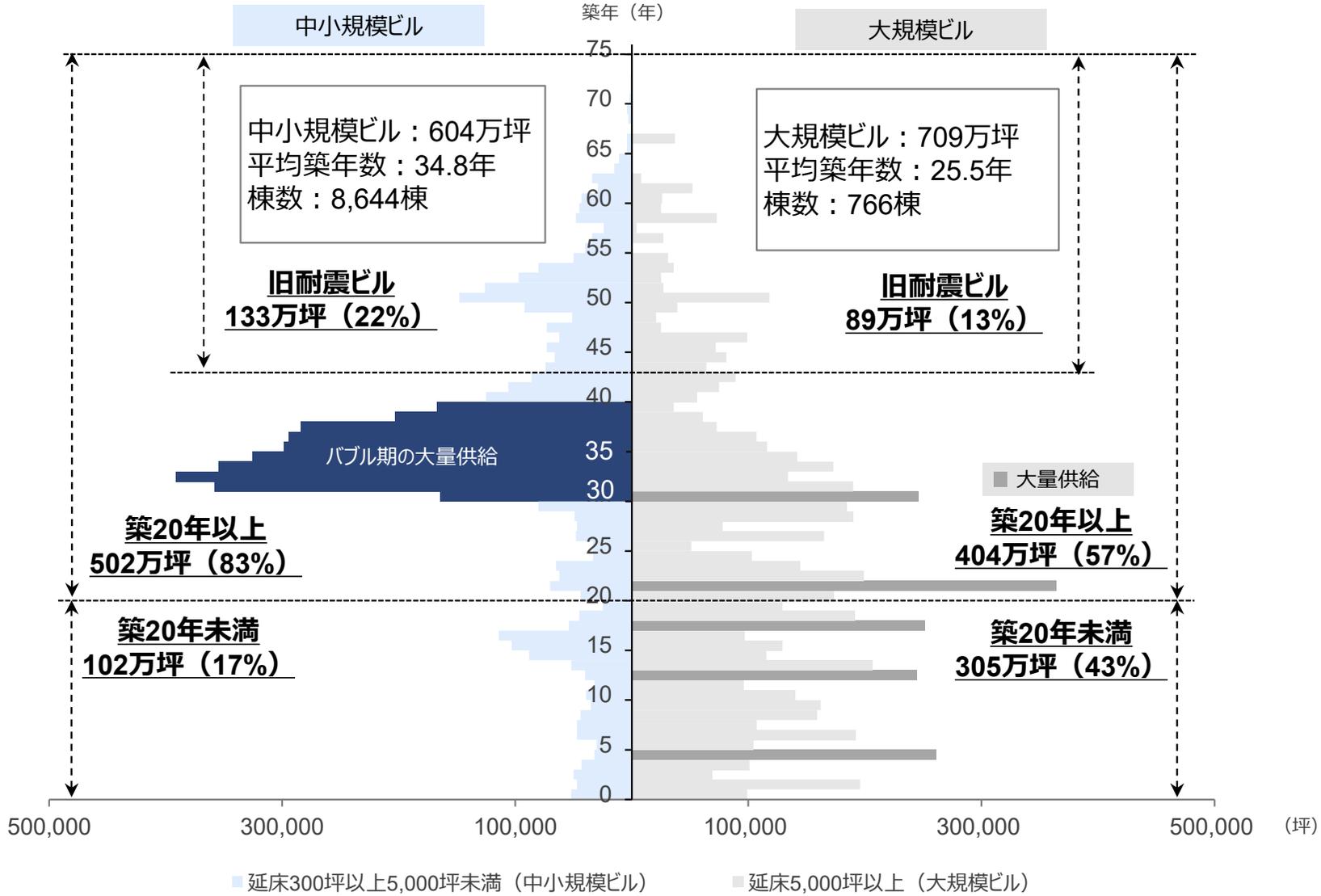


注1：東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の基準階面積100坪以上のビルを対象
 注2：マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
 注3：本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

オフィスビル（マーケット②）

東京23区規模別・築年別オフィスビルストック

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



出典：「オフィスピラミッド 2024 東京23区・大阪市」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に本投資法人にて作成

オフィスビル（リーシング注力物件の状況）

2024年4月期

KDX横浜西口ビル



ポートフォリオに占める割合
0.2%

(空室面積：288坪)

- 2024年3月に2フロアの解約が発生し稼働率が75.7%に低下する見込みであったところ、79坪が成約し80.9%に回復
- 横浜駅エリアの空室率は直近3%台と安定したテナント需要が見込まれ、区画分割等テナントニーズに合わせたリーシング活動により早期の埋め戻しを図る

KDX御徒町ビル



ポートフォリオに占める割合
0.1%

(空室面積：56坪)

- 2023年11月と2024年4月に合計6フロアの解約が発生し、稼働率が49.2%に低下する見込みであったところ、6フロア全て契約締結済（1フロアのみ2024年12月契約開始のため、2024年5月末稼働率は89.7%）

KDX西新橋ビル



ポートフォリオに占める割合
0.3%

(空室面積：730坪)

- 2024年4月に4フロアの解約が発生し、稼働率が57.9%に低下
- 2024年9月及び10月に3フロア540坪が成約見込みで、稼働率は89.0%に回復する見込み。残1フロアも区画分割等柔軟なリーシング活動により早期の埋め戻しを図る

2024年10月期

KDX箱崎ビル



ポートフォリオに占める割合
0.2%

(空室面積：590坪)

- 現空の1フロアに加えて2024年10・11月に5フロアの解約が発生し稼働率が40.8%に低下する見込みであったが、4フロアの成約により稼働率は78.6%に回復する見込み
- 日本橋エリア再開発に伴うテナント移転需要等を取り込み残り2フロアの早期埋め戻しを図る

KDX横浜関内ビル



ポートフォリオに占める割合
0.5%

(空室面積：887坪)

- 2024年6月、7月で合計4フロアの解約が発生し、稼働率が70.8%に低下する見込み
- エリア有数のハイグレードビルの特性を活かし、リーシングキャンペーン等を通じて早期の埋め戻しに注力する

KDX新橋駅前ビル



ポートフォリオに占める割合
0.2%

(空室面積：721坪)

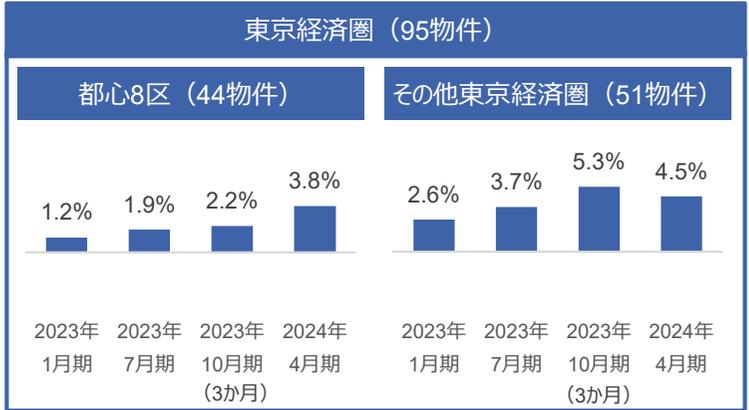
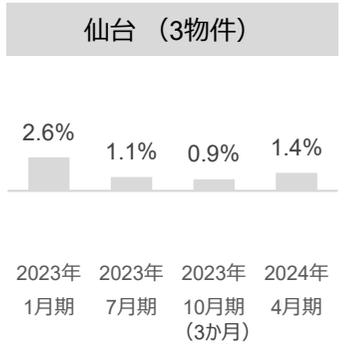
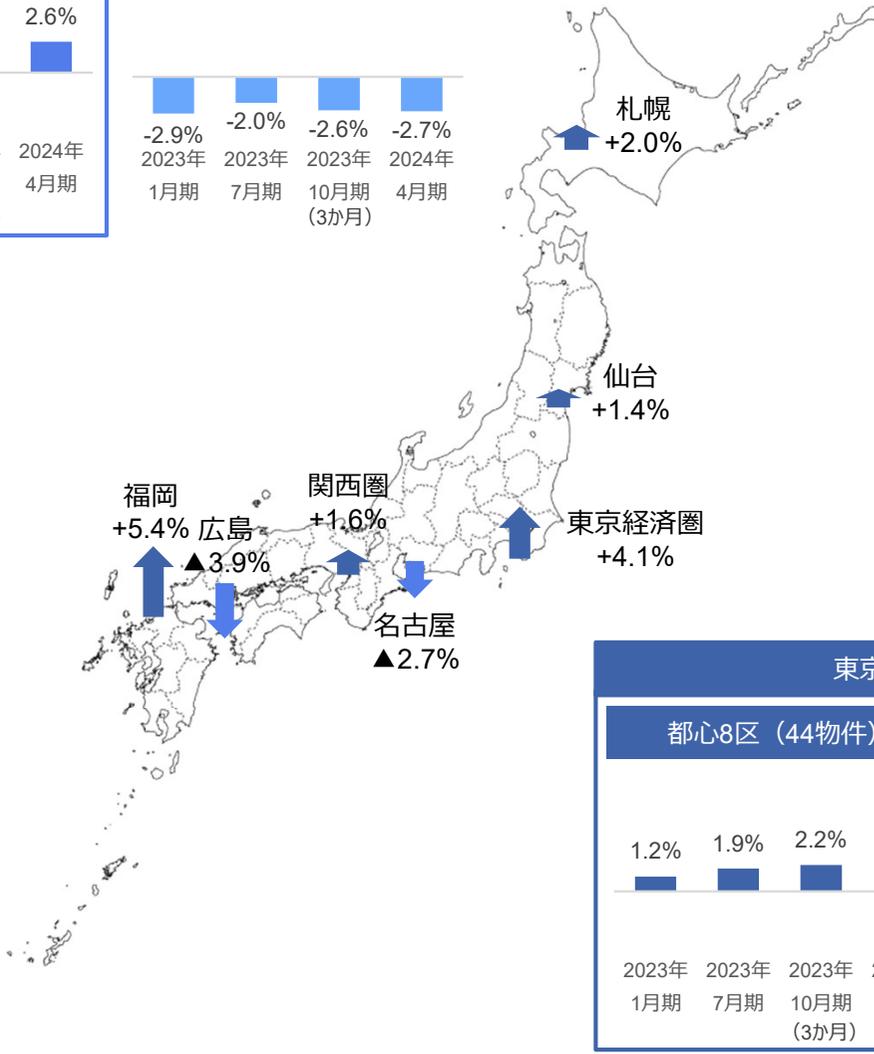
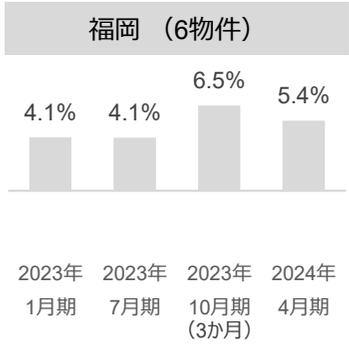
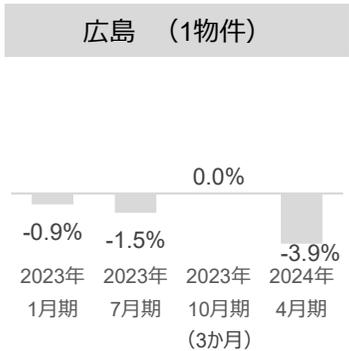
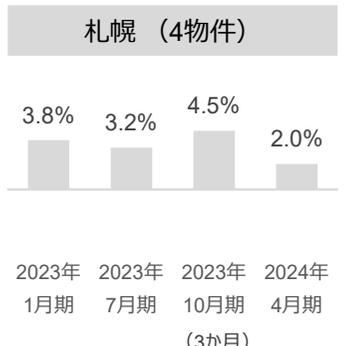
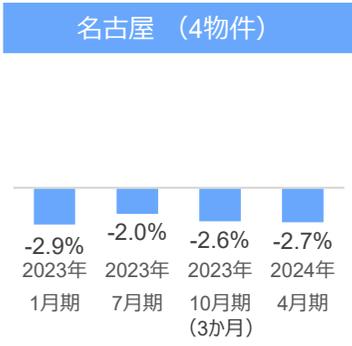
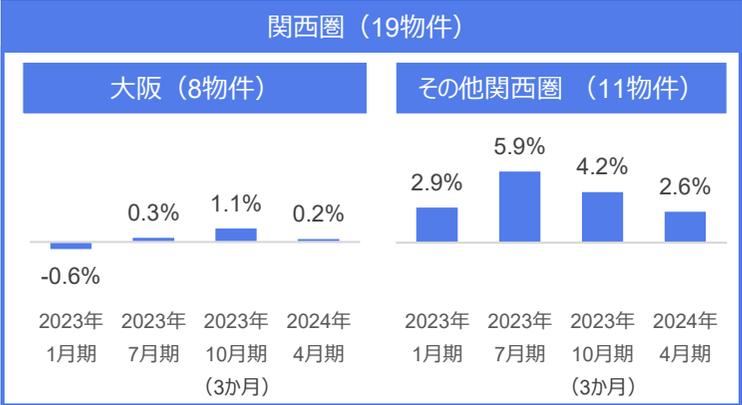
- 現空の1階店舗区画に加えて2024年10月に4フロアの解約が発生予定で、稼働率が55.8%に低下する見込み
- 2024年10月に1フロア152坪の成約により稼働率は65.1%に回復見込み。1階店舗区画のニーズ掘り起こしによる早期成約に繋げるほか、基準階残3フロアのリーシングに注力する

注1：将来稼働率は、2024年5月31日現在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）

注2：各物件のポートフォリオに占める割合は2024年5月1日現在における当該物件の賃貸可能面積を同時点でKDXRが保有する物件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。

居住用施設（新規賃料増減率マップ）

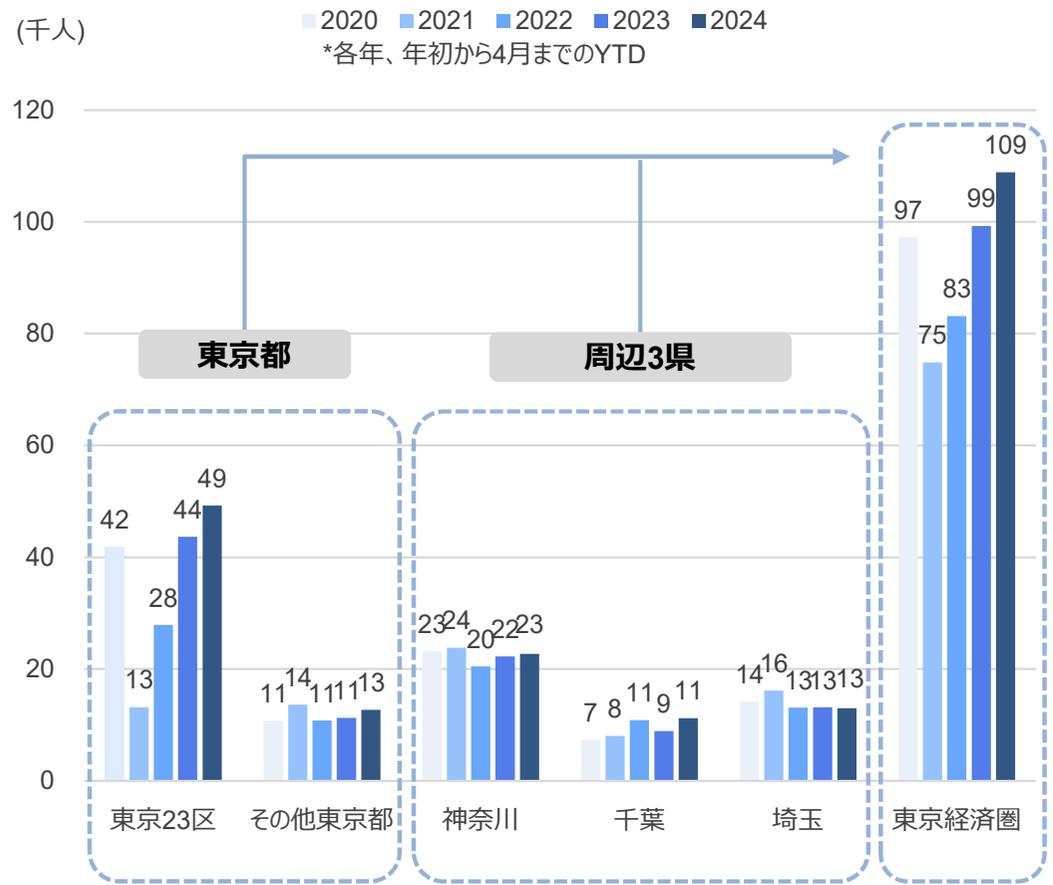
新規賃料の増減率マップ（2024年4月期）



注：2024年4月期に保有するパススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

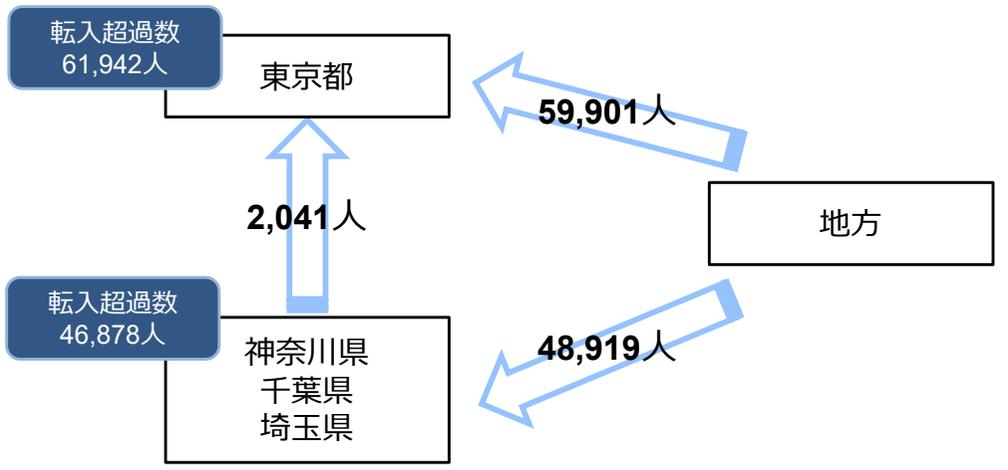
居住用施設（人口動態）

東京経済圏の転入超過数（注）

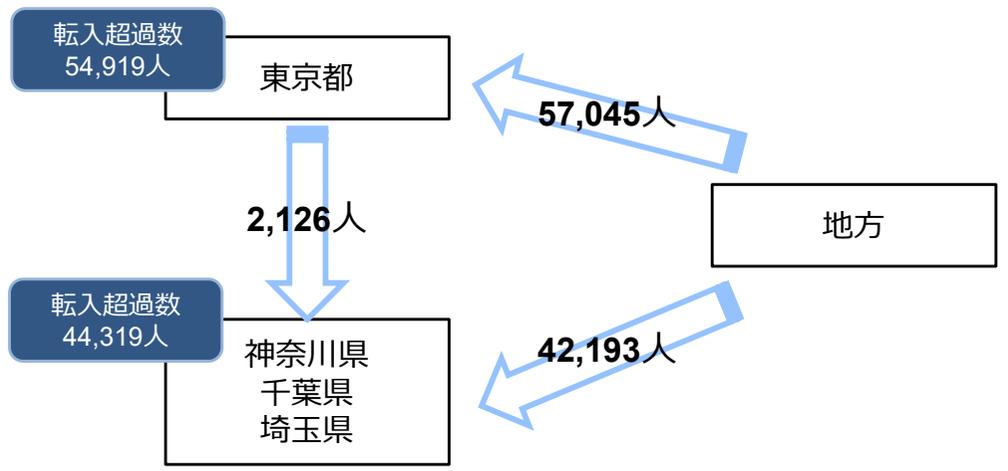


東京経済圏と地方の人口移動動向

2024年1月から4月までの累計



2023年1月から4月までの累計

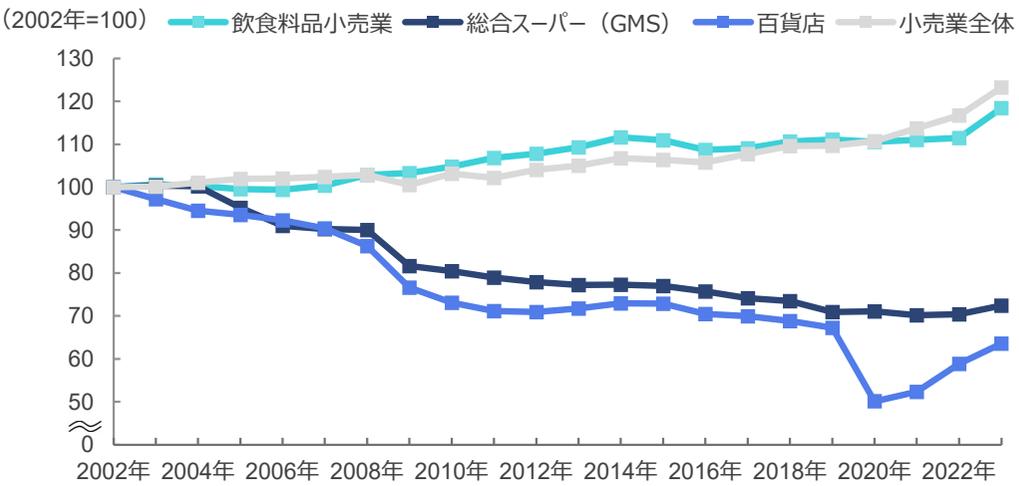


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」を基に本資産運用会社にて作成
注：各年、1月から4月までの累積

商業施設 (マクロ環境)

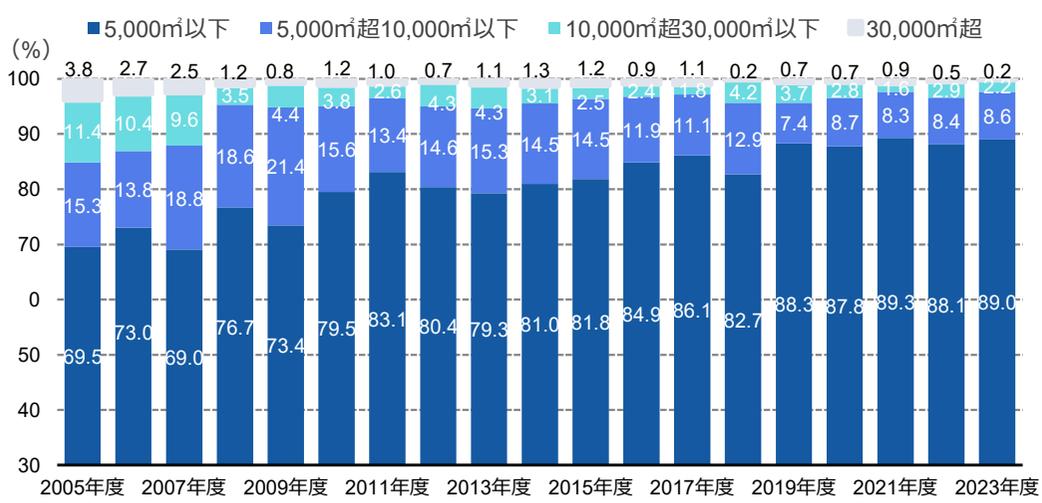
変化する商業施設形態

小売業の市場規模の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」

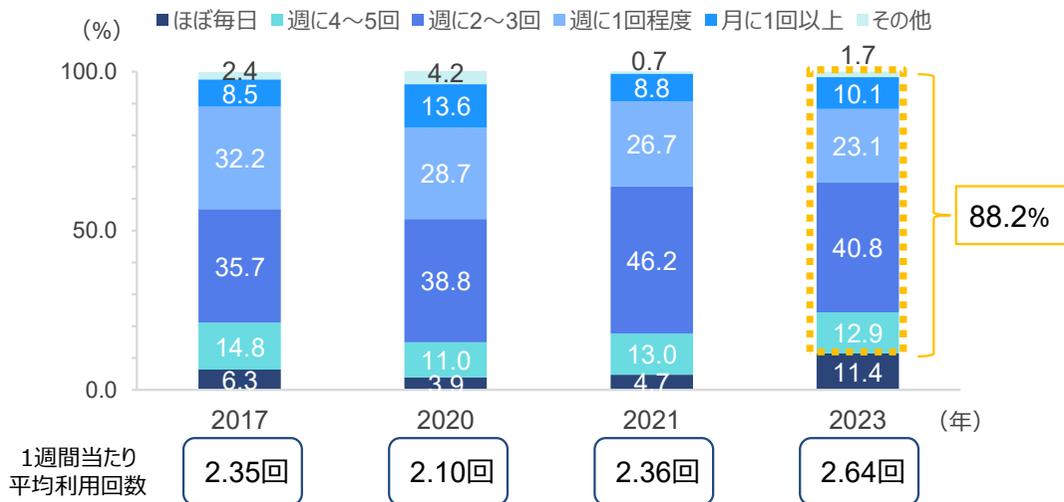
規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

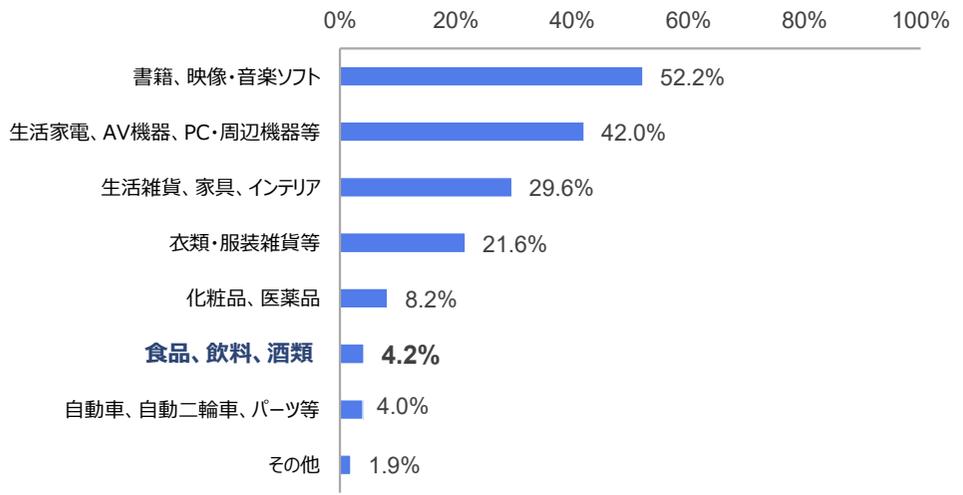
来店頻度が高くEコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

スーパーマーケットの利用頻度の推移



出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2024年版スーパーマーケット白書」

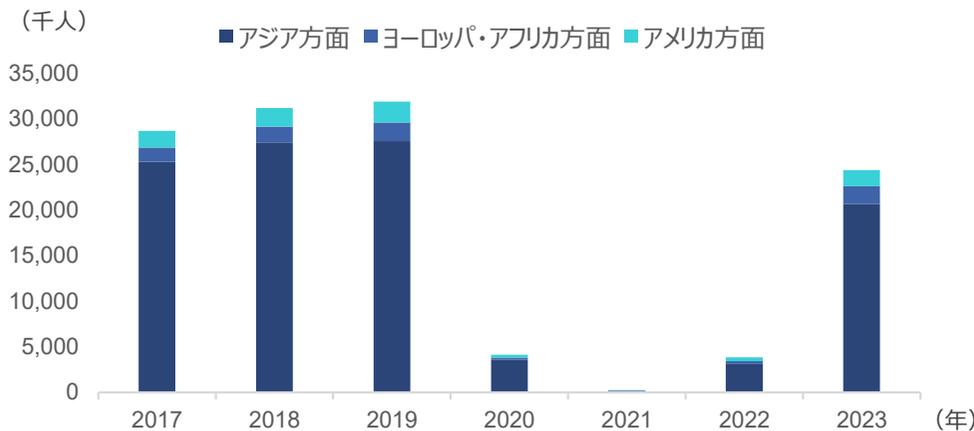
食品等の相対的に低いEコマース比率



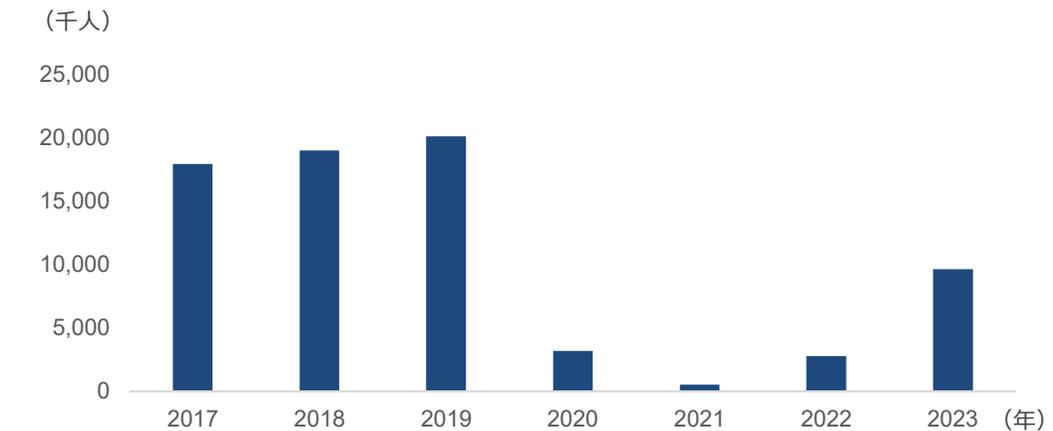
出所：経済産業省「令和4年度デジタル取引環境整備事業（電子商取引に関する市場調査）」

宿泊施設（マクロ環境）

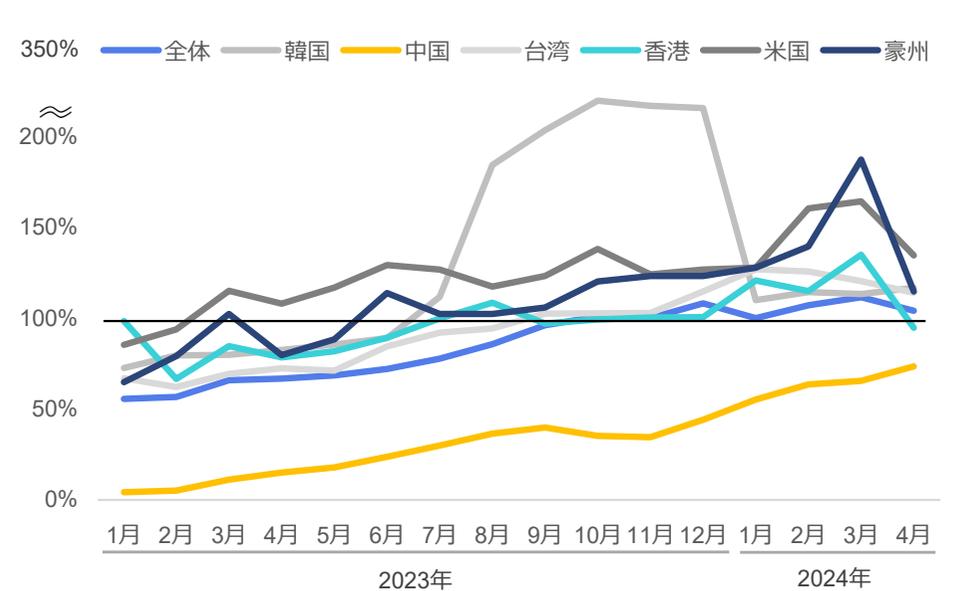
年別訪日外客数の推移



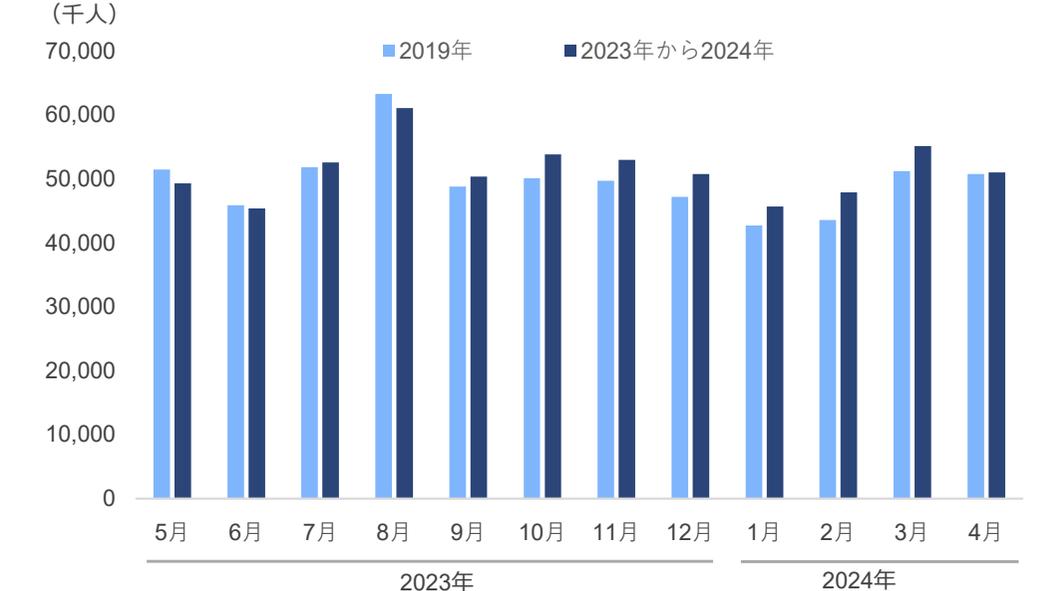
年別出国日本人数の推移



月別訪日外客数の推移（2019年同月比）

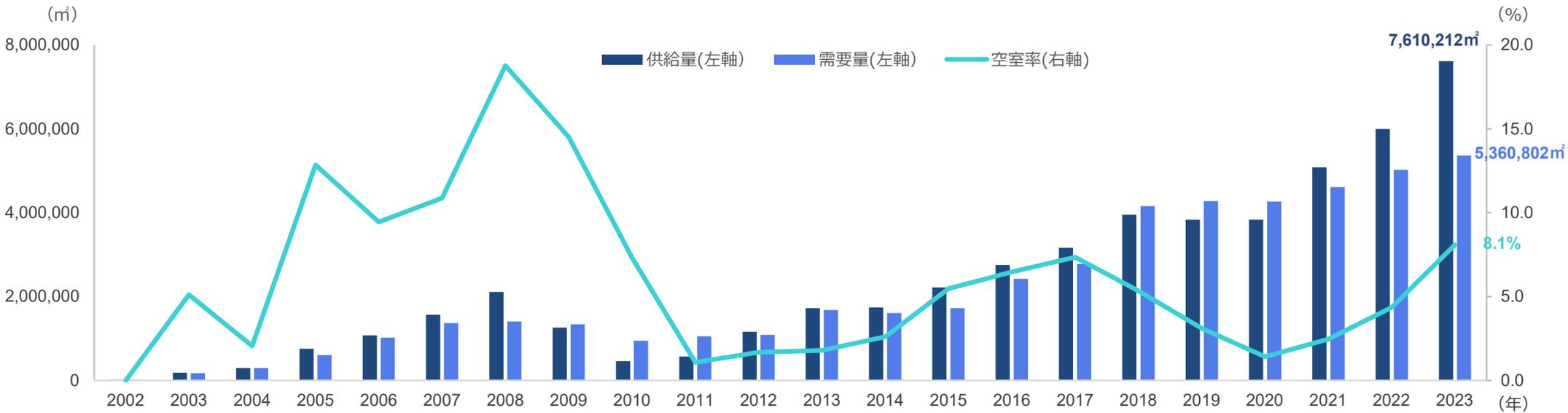


全国延宿泊者数推移



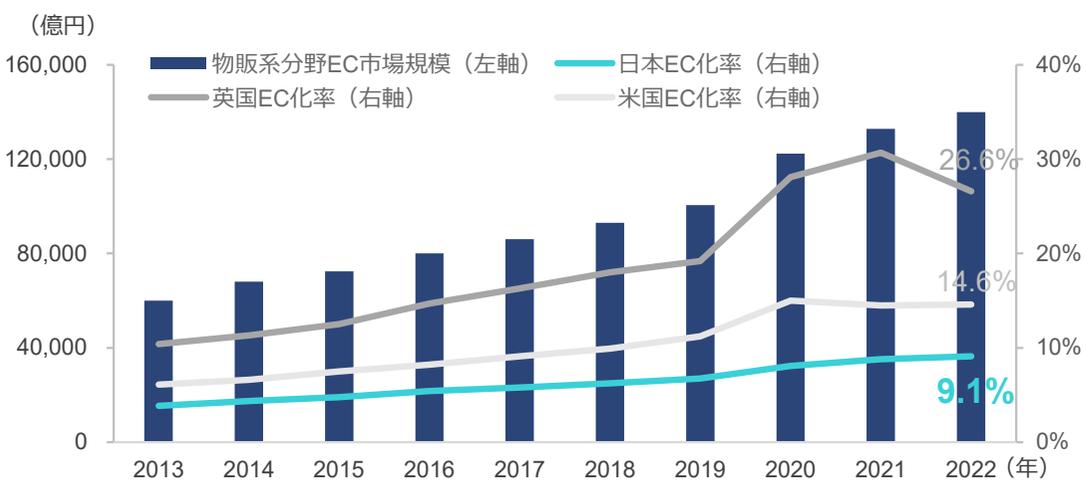
物流施設（マクロ環境）

全国における需給バランスと空室率の推移



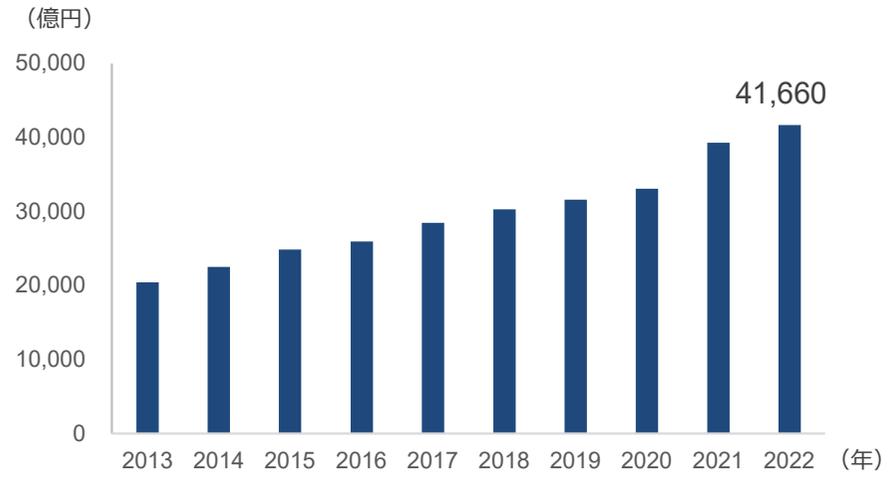
出所：日本ロジスティクスフィールド総合研究所が公表している資料を基に本資産運用会社にて作成。

EC化率の推移



出所：経済産業省「令和3年度電子商取引に関する市場調査報告書（2023年8月）」
Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

3PL事業売上高の推移



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2023年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

ヘルスケア施設 (賃貸借契約の状況)

物件番号	物件名称	オペレーター (注1,2)		施設タイプ	契約残存期間 (注3) (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
F1001	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	非上場会社	介護付	11.7	原則不可 (注4)	-
F1002	ニチホームたまプラーザ	株式会社ニチケアパレス	非上場会社	介護付	8.2	3年毎	2027/9/1
F1003	ニチホーム中野南台	株式会社ニチケアパレス	非上場会社	介護付	2.9	3年毎	2025/4/1
F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	非上場会社	住宅型	40.6	原則不可 (注5)	-
F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	介護付	18.1	5年毎	2027/7/1
F1006	ブレザンラン大田多摩川	株式会社ケア21	東証スタンダード上場会社	介護付	13.7	原則不可 (注6)	-
F1007	ツクイ・サンシャイン町田 (西館)	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	17.9	5年毎	2027/4/1
F1007	ツクイ・サンシャイン町田 (東館)	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	20	5年毎	2025/6/1
F1008	せらび恵比寿	株式会社ソラスト	東証プライム上場会社	介護付	23.3	3年毎	2025/5/1
F1009	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	サ高住	13.6	5年毎	2025/9/1
F1010	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	サ高住	13.6	5年毎	2025/9/1
F1011	ツクイ・サンシャイン足立	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	6.7	5年毎	2026/2/1
F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	介護付	15.4	原則不可 (注6)	-
F1013	ニチホーム八幡山	株式会社ニチケアパレス	非上場会社	介護付	23.9	5年毎	2028/5/1
F1014	サニーライフ立川	株式会社川島コーポレーション	非上場会社	介護付	23.8	原則不可 (注6)	-
F1015	リハビリホームボンセジュール南千東	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	介護付	17.7	5年毎	2027/2/1
F2001	アクティバ琵琶	株式会社ハイメディック	東証プライム上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	介護付	3.3	3年毎	2027/11/29
F2002	天	社会福祉法人ノテ福祉会	非上場会社	介護付	13.8	原則不可 (注5)	-
F2003	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	介護付	6	原則不可 (注6)	-
F2004	いざりえ恵庭ビル (注7)	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	介護付	20.9	原則不可 (注4)	-
F2005	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	非上場会社	サ高住	5.5	3年毎	2026/11/12
F2006	リハビリホームグランダ門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	住宅型	13.2	原則不可 (注6)	-
F2007	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	東証スタンダード上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	介護付	8.9	原則不可 (注4)	-
F2008	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	介護付	10.4	原則不可 (注8)	-
F2009	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	住宅型	20	原則不可 (注4)	-
F2010	エクセレント北野	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	住宅型	11.3	原則不可 (注8)	-
F2011	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.9	5年毎	2026/12/31
F2012	オーラージュ須磨	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.9	5年毎	2026/12/31
F2013	ロココリハ	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.9	5年毎	2026/12/31
F2014	カネディアンヒル	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.9	5年毎	2026/12/31
F2015	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.9	5年毎	2026/12/31
F2016	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	非上場会社	介護付	24.3	5年毎	2026/12/31
F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	介護付	26.5	原則不可 (注6)	-
F2018	リハビリホームグランダ神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	介護付	21.9	原則不可 (注6)	-
F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	介護付	13	3年毎	2026/4/28
F2020	イリーゼ神戸六甲	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	介護付	22.7	10年毎	2027/2/1
F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	介護付	17.1	3年毎	2024/6/30
F2022	ライフシップ大麻	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	15.5	原則不可	-
F2023	ライフシップ湯の川	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	15.5	原則不可	-
F2024	ライフシップ深川	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	15.4	原則不可	-

平均残存年数 15.4

注1:各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。
 注2:契約形態は、以下5物件を除き普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」、「アルテ石屋川」、「ライフシップ大麻」、「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件は定期建物賃貸借契約です。
 注3:「契約残存年数」は、2024年4月30日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています
 注4:原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
 注5:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。
 注6:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により不当と認められるに至ったときは、協議の上、合意することにより賃料を改訂することができます。
 注7:いざりえ恵庭ビル4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。
 注8:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。

賃料改定時期

2024年		2025年		2026年		2027年		2028年	
10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期
・F2021	・F1003	・F1008 ・F1007 (東館)	・F1011 ・F2019	・F1009 ・F1010	・F2005・F2016 ・F2011・F2001 ・F1005	・F2012・F1015	・F2013・F2020 ・F2014・F1007 ・F2015 (西館)		

投資主の状況（2024年4月期末現在）

投資主構成（投資口数割合）

旧ケネディクス・オフィス投資法人



KDX不動産投資法人



■個人・その他 ■金融機関（含む証券会社） ■その他国内法人 ■外国法人・外国個人

投資主構成（投資主数）

（単位：名）

旧ケネディクス・オフィス投資法人

KDX不動産投資法人

	2023年10月	2024年4月
個人・その他	4,707	24,395
金融機関（含む証券会社）	都市銀行・信託銀行	6
	地方銀行	31
	信用金庫・その他	57
	生損保・証券会社	28
	合計	122
その他国内法人	102	532
外国法人・外国個人	351	631
合計	5,282	25,755

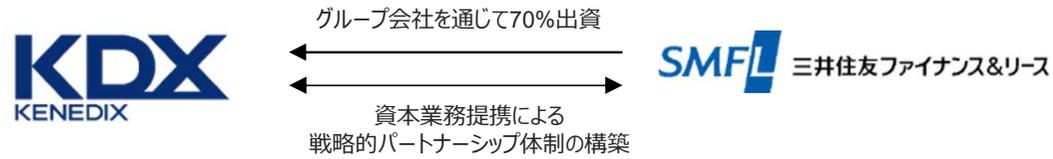
上位10投資主一覧

名称	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	960,464	23.54%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	655,644	16.07%
野村信託銀行株式会社（投信口）	192,358	4.71%
ケネディクス株式会社	139,257	3.41%
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	99,857	2.44%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	83,036	2.03%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	75,550	1.85%
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	48,795	1.19%
日本証券金融株式会社	44,340	1.08%
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント	36,122	0.88%
合計	2,335,423	57.25%

注：各比率は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

スポンサーの概要

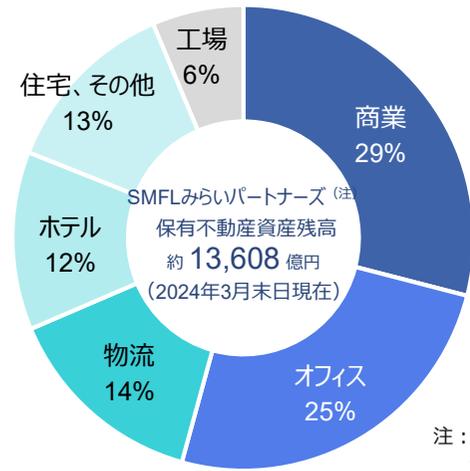
スポンサーによるサポート力の強化



事業シナジー

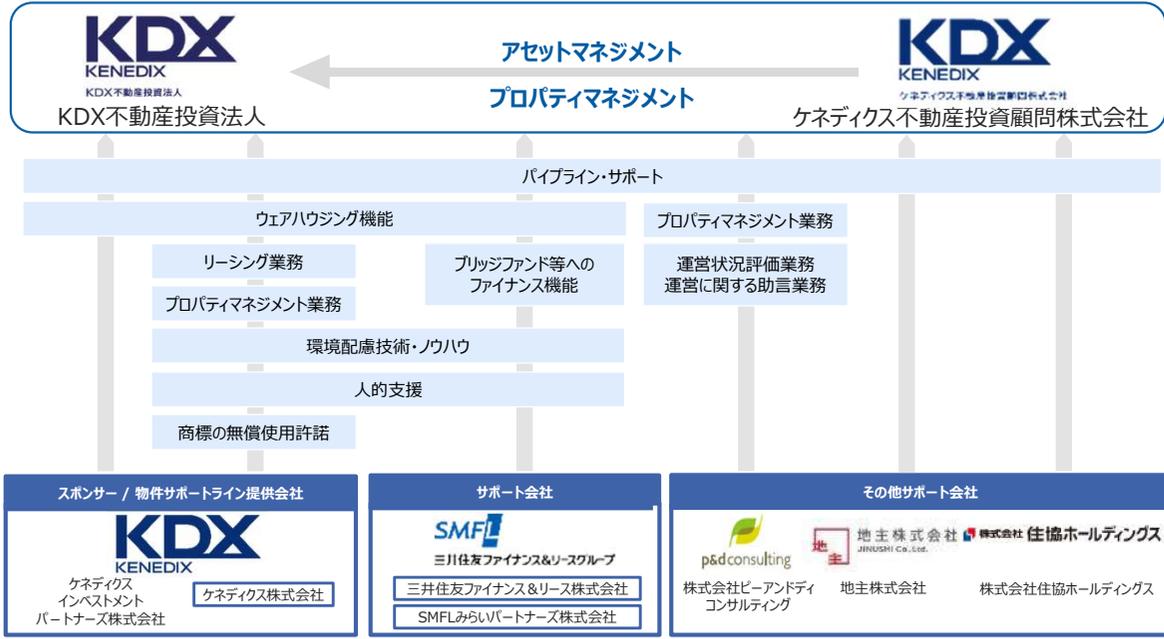
- REIT・私募ファンドビジネスの強化
- 信用力補完及び資金調達力の強化
- 新たなビジネス領域の拡大
- SDGs経営のノウハウ共有
- 人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化

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。

スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



□ : 本資産運用会社の親会社

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

ガバナンスへの取り組み

ESGパフォーマンス連動報酬の導入

- 2023年11月、投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する運用報酬体系を導入

運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	投資口パフォーマンス報酬 (新設)
$\text{総資産額} \times 0.12\% \text{ (年率)}$	$\text{分配可能金額}^* \times \text{EPU}^* \times 0.002\%^* \text{ (*譲渡益控除後)}$	$\text{総資産額} \times 1+\text{KDXRの投資口の超過リターン} \text{ (注1)} \times 0.001\%$



ESGパフォーマンス連動報酬 (注2) (新設)

- 総資産額に、下記表に基づき決定される倍率及び0.004%を乗じた金額をESGパフォーマンス連動報酬とする

GRESBリアルエステイト評価	1スター	2スター	3スター	4スター	5スター
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

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ことを目的として、スポンサーのケネディクスが本投資法人投資口を合計139,257口保有

保有割合
3.4%
2024年4月末日現在

役員体制強化及びダイバーシティの推進

- 2023年11月、1名追加で監督役員を選任し、体制を強化
女性役員比率を40%とし、ダイバーシティを推進
- 複数のREIT運用会社でのマネジメント経験を有する山中監督役員が就任
その他、法務、会計・税務、医療行政等に知見を有する監督役員が就任

役員構成

役職名	氏名	性別
執行役員	桃井洋聡	男性
監督役員	徳間亜紀子	女性
監督役員	宇都宮啓	男性
監督役員	山川亜紀子	女性
監督役員	山中智	男性

女性役員比率
40%
監督役員数
4名
(J-REIT最多)

注1: 東証REIT指数 (配当込み) に対する超過リターンに基づき計算します。
注2: 各営業期間の直前の決算期のGRESBリアルエステイト評価に基づき倍率が決定されます。

物件情報検討ルール

KDX KDX不動産投資法人
KENEDIX

KDX ケネティクス・
プライベート投資法人
KENEDIX

		KDX不動産投資法人	ケネティクス・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
	居住用施設	第1順位	第2順位
	ヘルスケア施設	第1順位	-
	商業施設	第1順位	第2順位
	サービス施設	第2順位	第1順位
	宿泊施設（ホテル）	第2順位	第1順位
	物流施設	第1順位	第2順位

中規模の基準

所在地	一棟当たりの延床面積
東京23区	2,000㎡以上 13,000㎡以下
東京23区外	3,000㎡以上 20,000㎡以下

物件タイプの基準

	床面積の最大店舗
商業施設	物販販売業を営む店舗
サービス施設	サービス業等を営む店舗

KDX
KENEDIX
KDX不動産投資法人