

KDX

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

2023年4月期 決算説明資料

2023年6月13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. 9
Section 4	財務状況	P. 20
Section 5	サステナビリティへの取組み	P. 23
Appendix		P. 25

Section 1

運用ハイライト

運用ハイライト

投資主還元

2023年4月期
1口当たり分配金

7,647円

前期比 +5.6%
当初予想比 +5.5%

(注) 前期比及び当初予想比については2022年11月1日付で実施した投資口分割を考慮し算出

外部成長

- 23/4期にKDX川崎駅前本町ビル（取得価格37.6億円）を譲渡し、資産規模は4,533億円へ
- 23/10期と24/4期の2期に分け、匿名組合出資持分をそれぞれ譲渡（有価証券のため資産規模に影響なし）
- 不動産等売却益及び有価証券売却益を3期に分けて計上し、分配金の底上げと安定化につなげる

23/4期
売却益

11.6億円

うち圧縮積立金繰入額
7.1億円

23/10期
売却益（予定）

5.4億円

全額分配予定

24/4期
売却益（予定）

5.4億円

全額分配予定

内部成長

- 23/4期はマーケットやテナントニーズを踏まえた積極的なリーシングや、1棟借りテナントが退去したビルの譲渡により稼働率は高水準を維持
- レントギャップが縮小する状況下においても、テナント入替及び賃料改定による月額賃料の増加を実現

稼働率

98.4%

前期末比+0.6%

月額賃料の増加

3.3百万円

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

1.2百万円

賃料改定による増減額

2.1百万円

財務

有利子負債
平均金利

0.82%

前期末比変わらず

金利
固定化比率

97.5%

前期末比変わらず

LTV
(帳簿価額ベース)

45.3%

前期末比-0.1%

サステナビリティ

- 新たなGHG排出量削減目標とSBT認定の取得

➢ 2023年1月、GHG排出量削減目標を更新し、新たに総量目標を追加

GHG排出量 削減目標	2030年度	2050年まで
	総量：42%削減（2021年度対比） 原単位：50%削減（2013年度対比）	

➢ 2023年3月、更新後の削減目標が科学的根拠に基づいているとしてSBT認定を取得

- GHG排出量削減に向けた取組み

実質再生可能
エネルギー由来
電力導入

62物件

前期末比+43物件

専有部照明の
LED化率

40.9%

前期末比+1.6%

- 不動産レジリエンス認証 ResRealの取得

➢ 2023年3月、不動産レジリエンス認証ResReal水害版を、KDX府中ビル、KDX宇都宮ビル、KDX虎ノ門一丁目ビルにおいて取得

- グリーンローン48億円調達（グリーンファイナンス残高 計170億円）

Section 2

決算概要と収益予想

2023年4月期 決算概要

(単位：百万円)

項目	22/10期 実績	23/4期 予想 <small>(2022年12月14日開示)</small>	23/4期 実績
	A	B	C
営業収益	16,266	16,232	17,290
貸貸事業収益	15,960	16,194	16,072
不動産等売却益	240	-	1,168
有価証券売却益	-	-	-
受取配当金	64	38	49
営業費用	8,886	9,345	9,132
貸貸事業費用（減価償却費除く）	5,076	5,545	5,176
不動産等売却損	-	-	-
減価償却費	2,631	2,636	2,617
販管費及び一般管理費 （うち資産運用報酬）	1,179	1,163	1,339
976	957	1,117	
営業利益	7,379	6,887	8,157
営業外収益	0	0	0
営業外費用 （うち支払利息等）	928	904	949
908	893	892	
経常利益	6,452	5,983	7,208
当期純利益	6,451	5,982	7,205

賃貸NOI（注1）	10,884	10,648	10,896
賃貸NOI（修繕費を除く）	11,283	11,067	11,248
賃貸事業利益	8,253	8,011	8,279

水道光熱費収入	1,268	1,484	1,286
水道光熱費	1,445	1,854	1,552

圧縮積立金繰入額（+）・取崩額（-）	+304	-168	+718
分配金総額	6,146	6,151	6,487
1口当たり分配金（円） （注2）	7,244	7,250	7,647
1口当たり当期純利益（円） （注2）	7,566	7,051	8,493
FFO（注3）	8,841	8,618	8,654
発行済投資口の総口数（口）（注2）	848,430	848,430	848,430
稼働率（オフィスビル）	97.8%	97.5%	98.4%

ポートフォリオ含み益	1,160億円	🔄	1,184億円
1口当たりNAV（注2）	400,000円	🔄	403,000円

実績比較 増減金額	実績-予想比較 増減金額	
	C-A	C-B
1,024	1,058	
111	-121	
927	1,168	
-	-	
-15	10	
246	-212	
99	-369	
-	-	
-14	-18	
160	176	
140	159	
778	1,270	
0	0	
21	45	
-15	-1	
756	1,224	
754	1,223	

12	248
-35	180
26	267

17	-198
107	-302

414	886
341	336
403	397
927	1,442
-186	35
0	0

+24億円	+2.1%
+3,000円	+0.8%

22/10期 実績との比較

■ 営業収益	+1,024 百万円	
・不動産等売却益	+927 百万円	(KDX川崎駅前本町ビル+1,168、KDX木場ビル剥落-240)
・賃料共益費収入	+55 百万円	(22/10期取得物件+84、KDX川崎駅前本町ビル-31)
・水道光熱費収入	+17 百万円	
・原状回復費収入	+32 百万円	
・その他収入	-8 百万円	
■ 営業費用	+246 百万円	
・水道光熱費	+107 百万円	(既存物件+109)
・修繕費	-47 百万円	
・資産運用報酬	+140 百万円	
・その他費用	+45 百万円	(管理委託報酬+26、公租公課+23、仲介手数料-24)

23/4期 予想（2022年12月14日開示）との比較

■ 営業収益	+1,058 百万円	
・不動産等売却益	+1,168 百万円	(KDX川崎駅前本町ビル+1,168)
・賃料共益費収入	+8 百万円	
・水道光熱費収入	-198 百万円	(既存物件-200)
・原状回復費収入	+11 百万円	
・その他収入	+67 百万円	(ホール運営収入+27)
■ 営業費用	-212 百万円	
・水道光熱費	-302 百万円	(既存物件-303)
・修繕費	-68 百万円	
・資産運用報酬	+159 百万円	

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2：2022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。22/10期の各数値については比較を容易にするため、23/4期末の発行済投資口数に基づき分割後の値に換算して記載しています。

注3：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

2023年10月期 収益予想

(単位：百万円)

項目	23/4期	23/10期	23/10期予想 23/4期実績 比較 増減金額 B-A
	実績 A	予想 B	
営業収益	17,290	16,600	-689
賃貸事業収益	16,072	16,015	-57
不動産等売却益	1,168	-	-1,168
有価証券売却益	-	545	545
受取配当金	49	39	-9
営業費用	9,132	9,221	88
賃貸事業費用（減価償却費除く）	5,176	5,355	179
不動産等売却損	-	-	-
減価償却費	2,617	2,581	-35
販管費及び一般管理費	1,339	1,284	-54
（うち資産運用報酬）	1,117	986	-131
営業利益	8,157	7,379	-778
営業外収益	0	0	0
営業外費用	949	930	-18
（うち支払利息等）	892	912	20
経常利益	7,208	6,449	-759
当期純利益	7,205	6,448	-757
賃貸NOI（注1）	10,896	10,660	-236
賃貸NOI（修繕費を除く）	11,248	11,141	-106
賃貸事業利益	8,279	8,078	-200
水道光熱費収入	1,286	1,323	37
水道光熱費	1,552	1,500	-52
圧縮積立金繰入額（+）・取崩額（-）	+718	-	-718
分配金総額	6,487	6,448	-39
1口当たり分配金（円） （注2）	7,647	7,600	-47
1口当たり当期純利益（円） （注2）	8,493	7,600	-893
FFO（注3）	8,654	9,029	375
発行済投資口の総口数（口）（注2）	848,430	848,430	-
稼働率（オフィスビル）	98.4%	98.0%	-

23/4期 実績と23/10期 予想との比較

■ 営業収益	-689 百万円
・不動産等売却益	-1,168 百万円（KDX川崎駅前本町ビル剥落-1,168）
・有価証券売却益	+545 百万円（匿名組合出資持分+545）
・賃料共益費収入	+48 百万円
・水道光熱費収入	+37 百万円
・原状回復費収入	-114 百万円（KDX川崎駅前本町ビル剥落-96）
・その他収入	-38 百万円（解約違約金収入-11他）
■ 営業費用	+88 百万円
・管理委託報酬	-18 百万円
・水道光熱費	-52 百万円
・公租公課	+85 百万円
・修繕費	+129 百万円
・資産運用報酬	-131 百万円
・その他費用	+74 百万円（合併関連費用+95）

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）

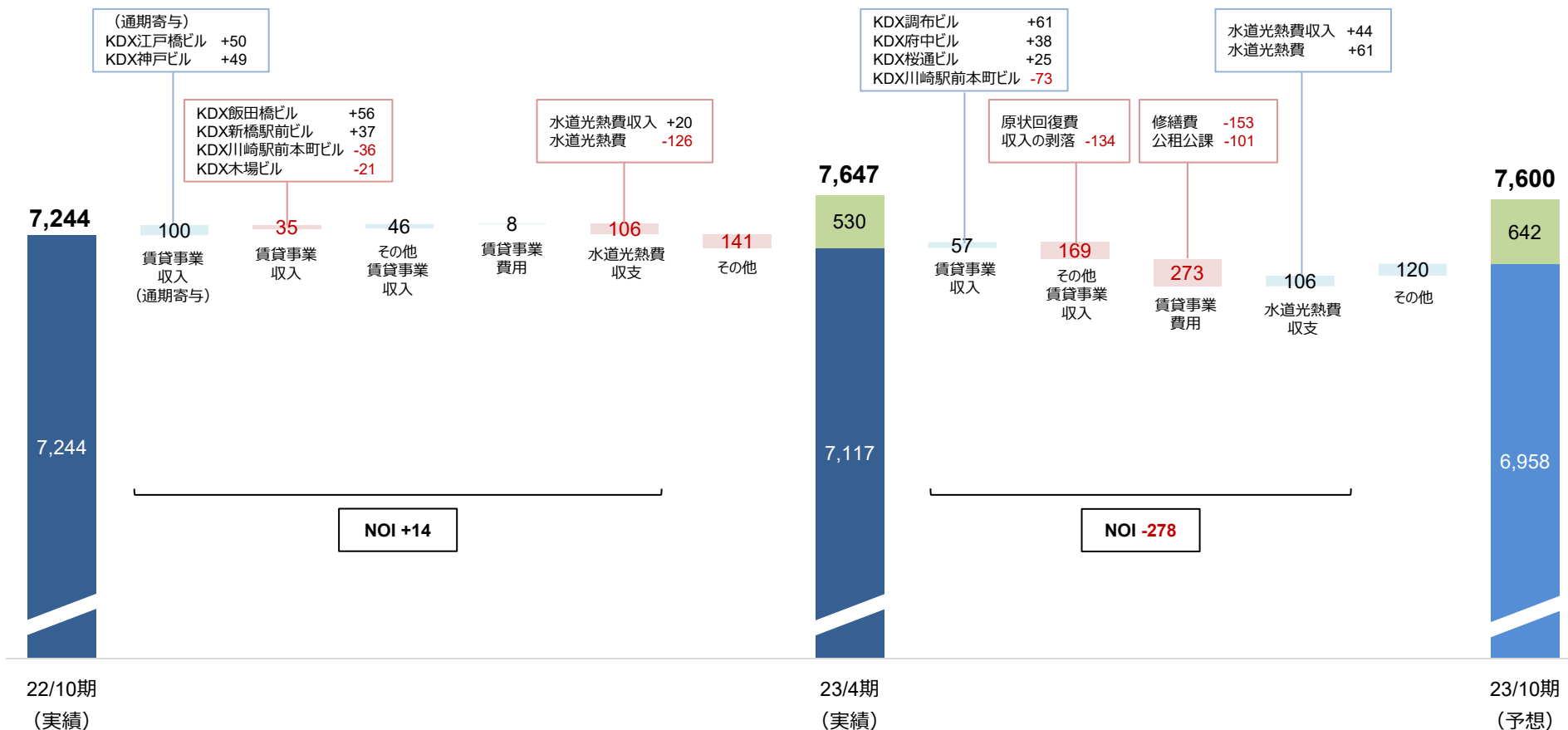
注2：2022年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を行っています。

注3：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

分配金の主な変動要因

- 2023年4月期 :KDX川崎駅前本町ビルの譲渡により発生した不動産等売却益の一部を活用し、DPUは当初予想比+5.5%となる7,647円で着地
- 2023年10月期:匿名組合出資持分の一部譲渡により発生した有価証券売却益は全額分配し、前期並みのDPU水準を維持する方針

(円)



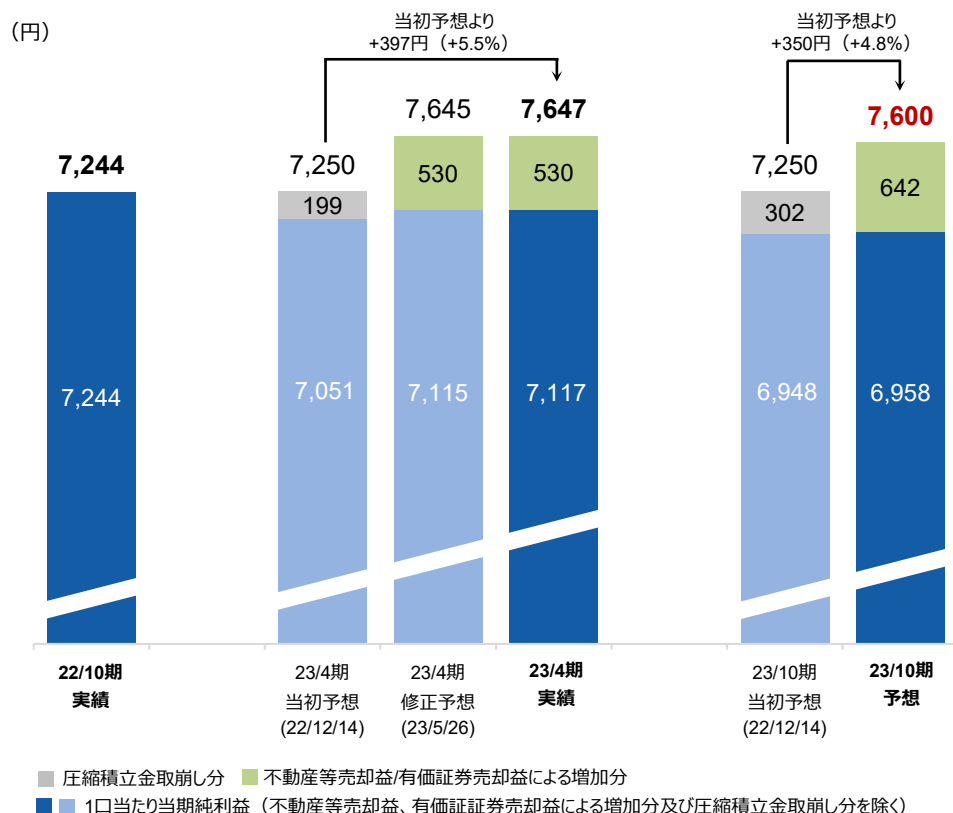
■ 不動産等売却益/有価証券売却益による増加分 ■ 1口当たり当期純利益 (不動産等売却益/有価証券売却益による増加分を除く) □ 増加要因 □ 減少要因

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していますが、22/10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、23/4期末の発行済投資口数に基づき分割後の値に換算して記載しています。

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)

- 23/4期は、当初、圧縮積立金を取崩し7,250円を予想するも、KDX川崎駅前本町ビルの不動産等売却益等により5.5%上振れ、7.1億円の圧縮積立金繰入れを行う
- 23/10期も匿名組合出資持分の一部譲渡による有価証券売却益を全額分配し、圧縮積立金の取崩しなく増配着地する見通し
- 24/4期予想については合併説明会資料をご参照



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。

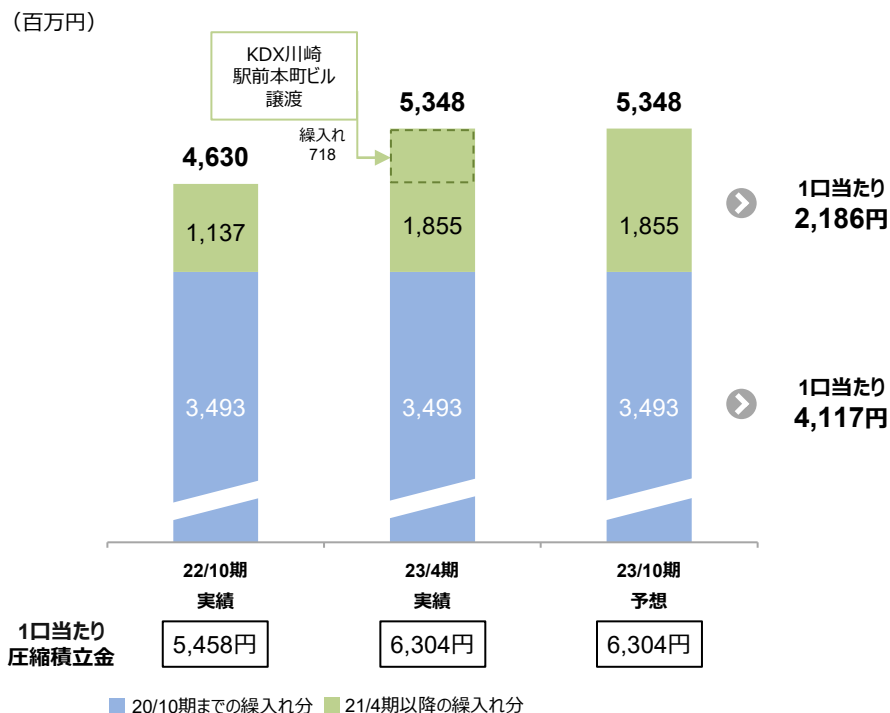
注2：2022年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割をしています。22/10期の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、23/4期末の発行済投資口数に基づき分割後の値に換算して記載しています。

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。

圧縮積立金残高 (注2) (注3)

- 23/4期はKDX川崎駅前本町ビルの不動産等売却益から7.1億円を繰入れる
- 当初予想では23/4期に1.6億円、23/10期に2.5億円を取崩す予定も、各期の売却益の計上により取崩しは発生しない見込み

21/4期以降の繰入れ分	20/10期までの繰入れ分
<ul style="list-style-type: none"> 当面のDPUの安定化に積極的に活用する方針 	<ul style="list-style-type: none"> 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






Section 3

運用状況

KDX川崎駅前本町ビル及び匿名組合出資持分の譲渡

- ・将来的な競争力低下やコスト上昇懸念と所在エリアの賃貸マーケットの状況等を総合的に勘案し、帳簿価額を大きく上回る価格で譲渡を決定
- ・各資産を3期に分けて譲渡することで、各期の分配金の底上げを図り、内部留保も拡充する

譲渡の概要

	23/4期	23/10期	24/4期	合計額
				
物件名称	KDX川崎駅前本町ビル	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分 (出資持分の50.0%)	合同会社 KRF43 匿名組合出資持分 (出資持分の50.0%)	譲渡(予定)価格 68.0億円
匿名組合出資の裏付資産	-	新宿サンエービル(信託受益権)		不動産等売却益/ 有価証券売却益(注2) 22.5億円
譲渡(予定)日	2023年3月30日	2023年5月31日	2023年12月20日	
所在地	神奈川県川崎市	東京都新宿区		
延床面積(注1)	7,420.87㎡	31,136.24㎡		
取得価格	3,760百万円	1,107百万円		
譲渡(予定)価格	4,508百万円	1,150百万円	1,150百万円	
(想定)帳簿価額	3,189百万円	538百万円	538百万円	
不動産等売却益/有価証券売却益(注2)	1,168百万円	545百万円	545百万円	
圧縮積立金繰入額	718百万円	-	-	圧縮積立金繰入額 7.1億円
鑑定評価額	3,220百万円	-	-	
NOI利回り(実績)(注3)	3.8%	-	-	
償却後NOI利回り(実績)(注4)	1.9%	-	-	
譲渡価格NOI利回り(実績)(注5)	3.1%	-	-	
1口当たり分配金への寄与(注6)	530円	642円	642円	1口当たり分配金への寄与(注6) 1,814円

注1：一棟全体の延床面積を記載しています。

注2：各譲渡における不動産等売却益及び想定の有価証券売却益を記載しています。

注3：22/4期と22/10期のNOI(実績)の合計額を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注4：22/4期と22/10期のNOI(実績)から減価償却費を控除したものを償却後NOI(実績)とし、物件取得時の取得価格で除して算出しています。

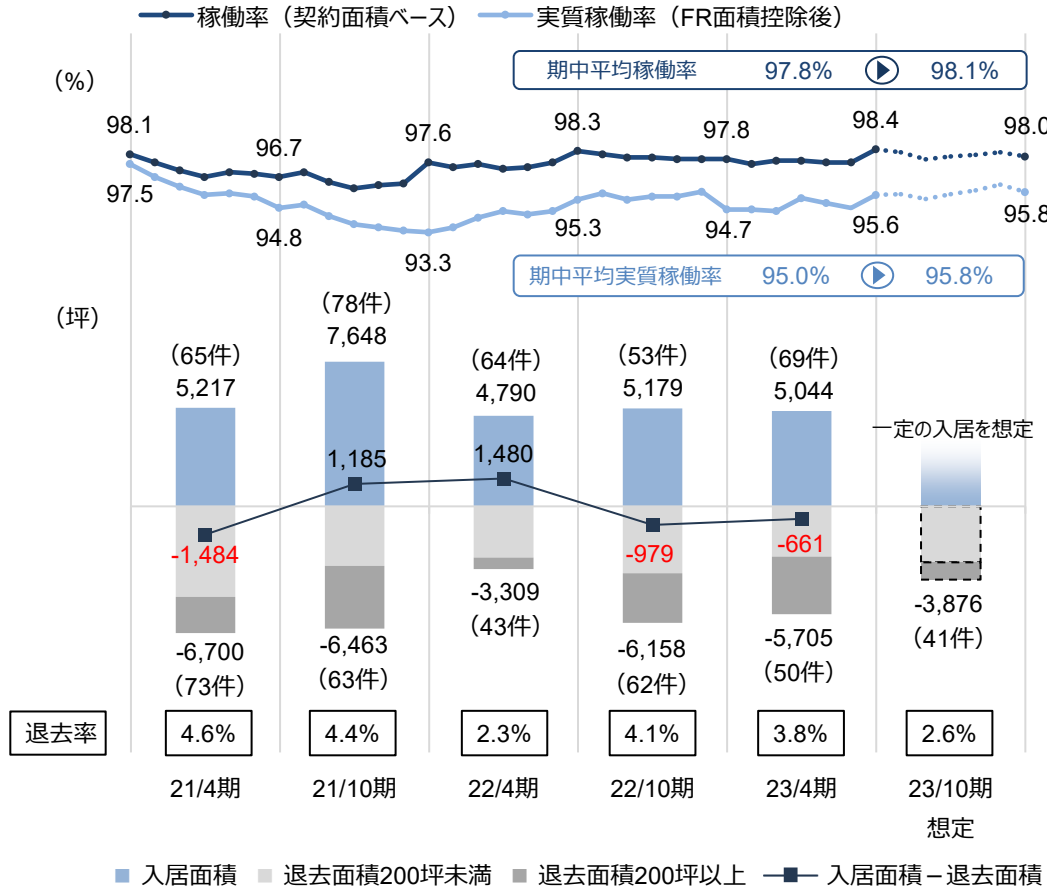
注5：22/4期と22/10期のNOI(実績)の合計額を譲渡(予定)価格で除して算出しています。

注6：不動産等売却益から圧縮積立金繰入額を控除した数値及び有価証券売却益を、23/4期末の発行済投資口数で除して算出した数値を記載しています。

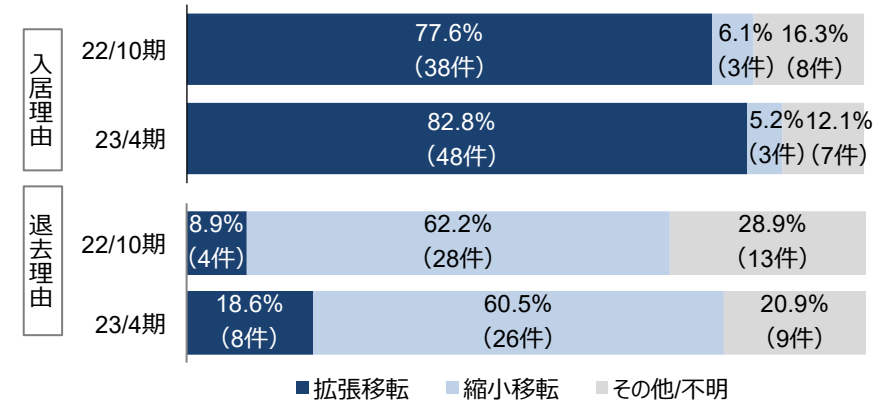
オフィスビルの稼働率と退去率及びテナント入退去動向

- ・2023年4月期はマーケットやテナントニーズを踏まえた積極的なリーシングや、1棟借りテナントが退去したビルの譲渡により稼働率は高水準を維持
- ・2023年10月期は退去率が低下する見通しであり、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

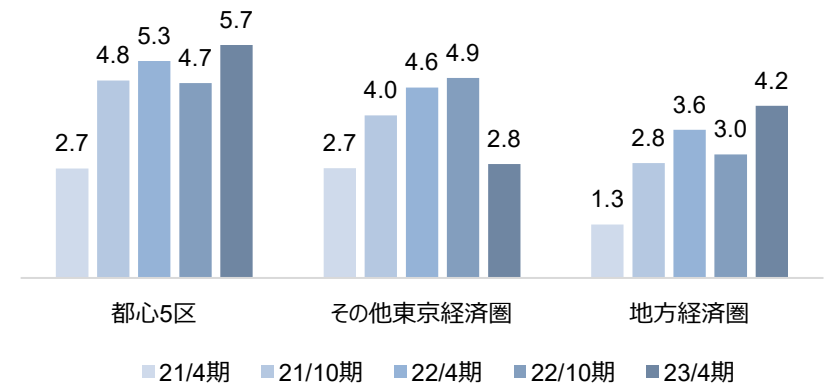
稼働率と入退去面積・件数及び退去率 (注)



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。

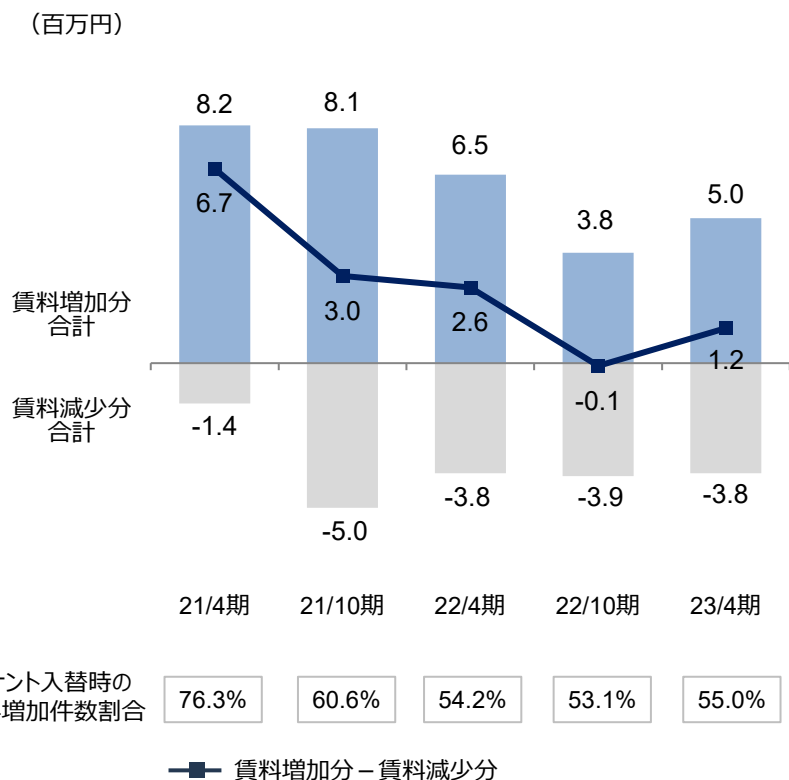
入退去面積及び件数はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

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。23/10期想定は、2023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。

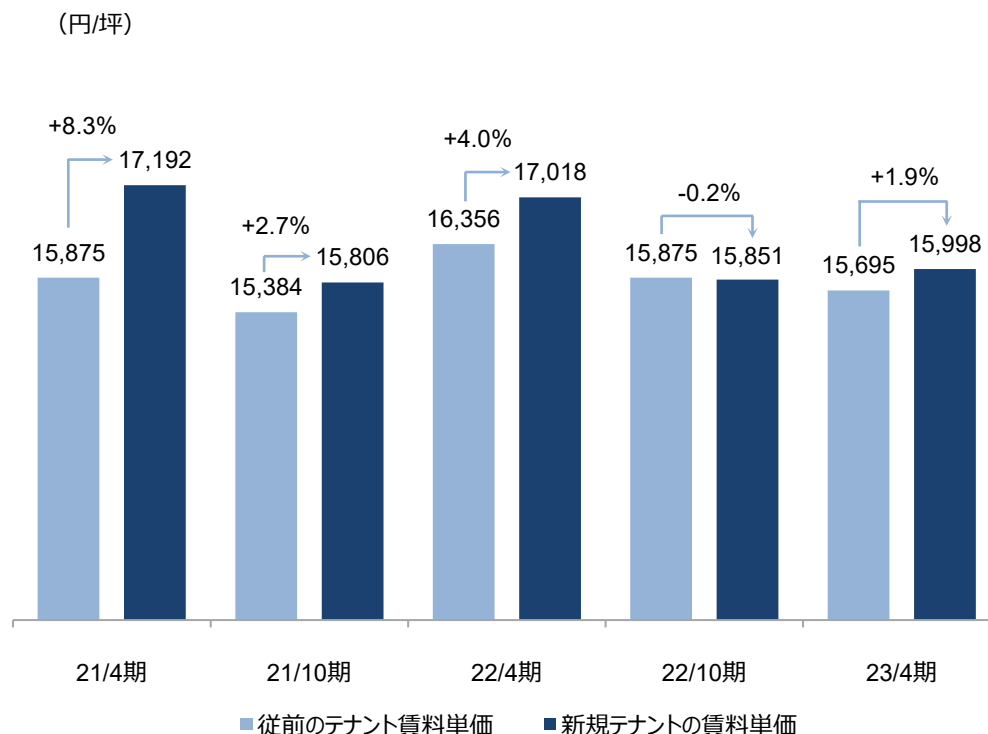
テナント入替による賃料増減

・2023年4月期はマーケット賃料を下回るテナントの入替が進み、月額賃料と月額賃料単価が共に増加

月額賃料の増減状況



月額賃料単価の増減と変動率

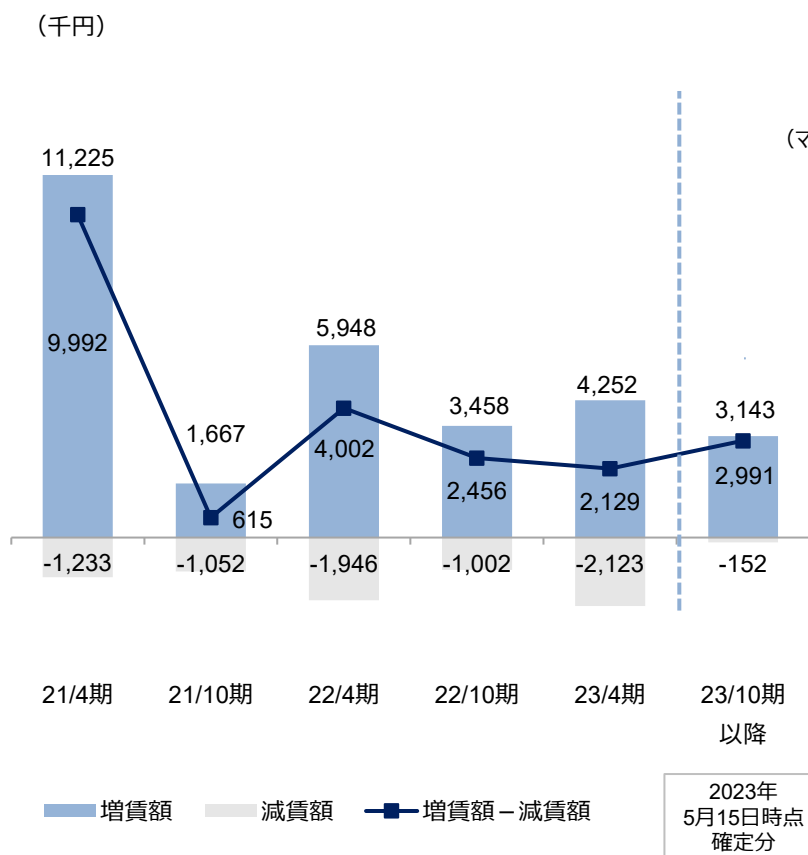


注：各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、月額賃料及び月額賃料単価の増減状況等を算出しています。

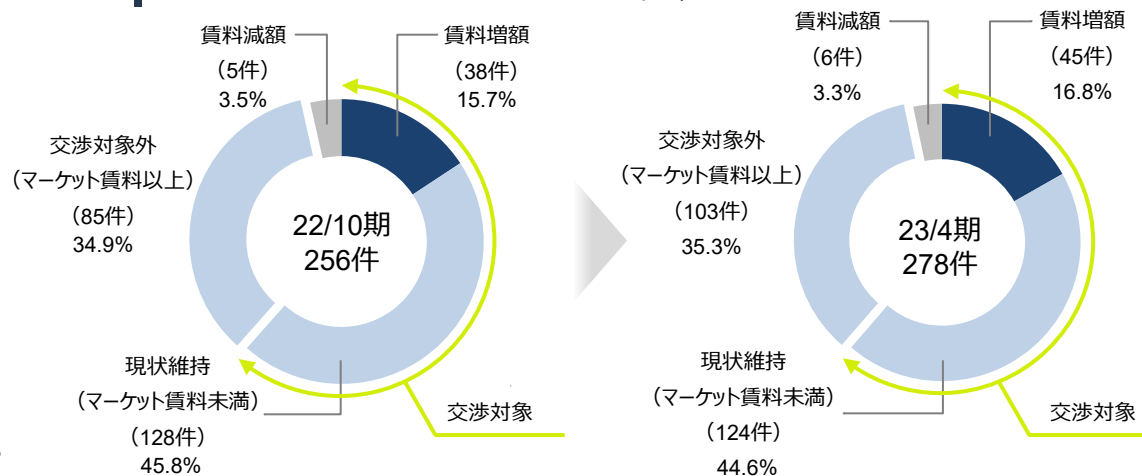
既存テナントとの賃料改定状況

- レントギャップが縮小する状況下においても、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

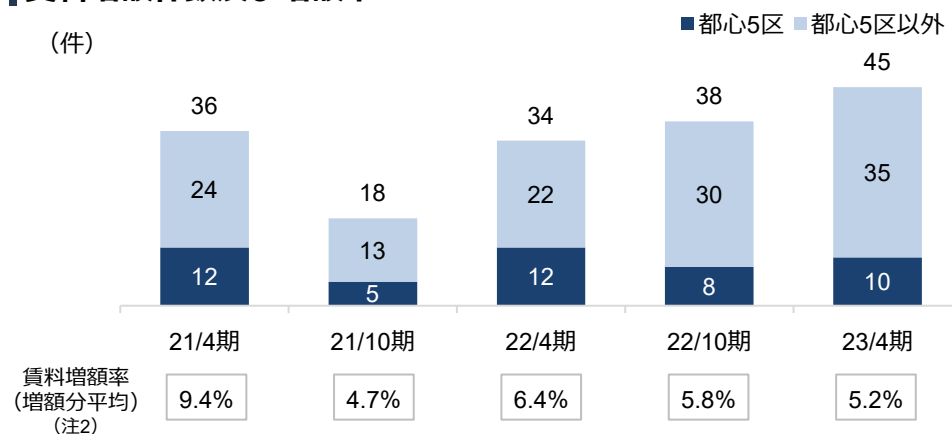
賃料改定による増減額（月額）



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



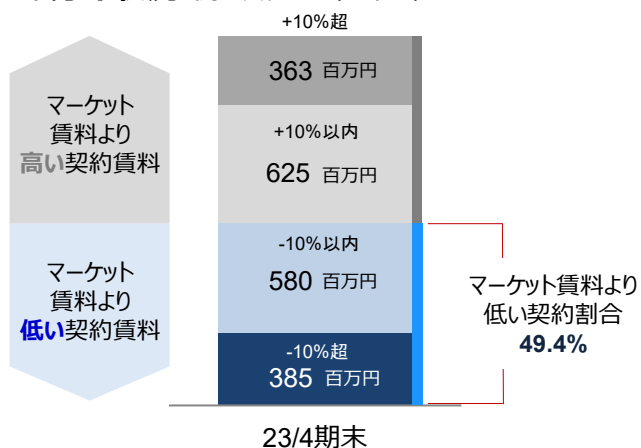
注1：グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階）です。

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）。

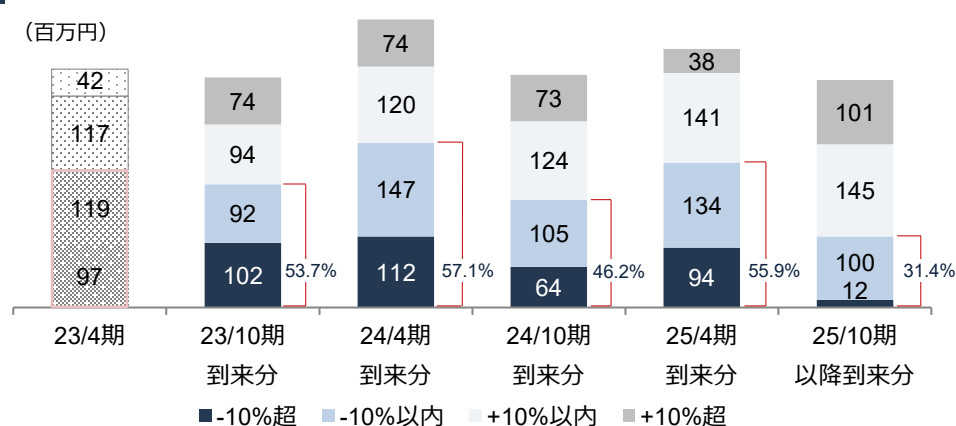
保有オフィスビルのレントギャップの状況

・テナント入替と賃料改定により賃料の純増を確保し、レントギャップは縮小傾向

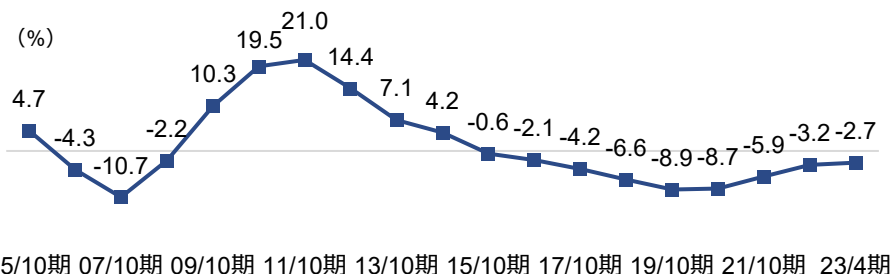
レントギャップの分布状況 (月額賃料ベース) (注1)



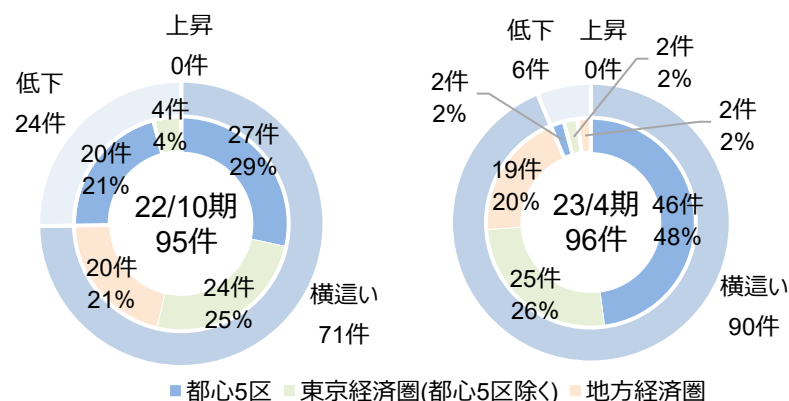
賃料更新期別レントギャップ分布状況 (23/4期末、月額賃料ベース) (注1) (注3)



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23/4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: 23/4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23/4期末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別の分布状況を示したものです。

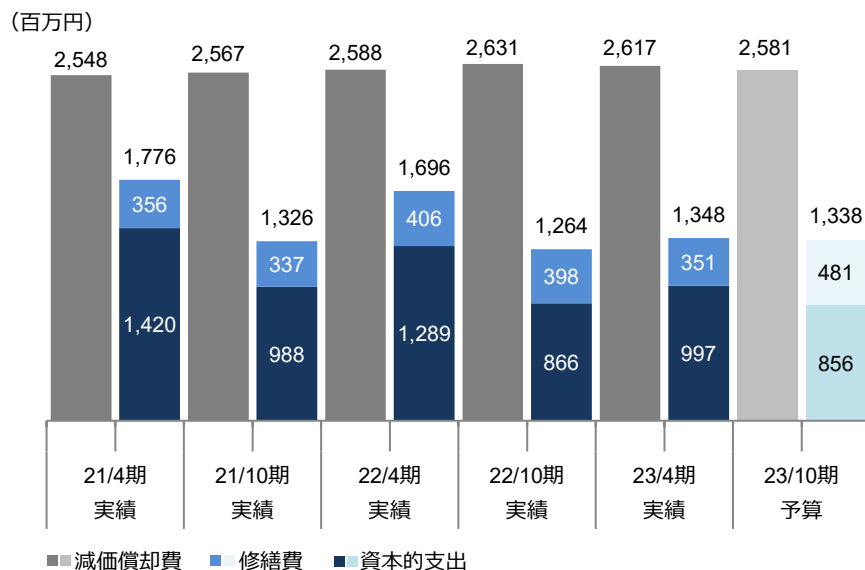
なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

注4: 23/4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。

工事実績・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

減価償却費及び工事実績・予算の推移



2023年10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

2023年10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	254	19.0	KDX府中ビル（トイレ・給湯室）、KDX春日ビル（トイレ・給湯室）
設備更新工事	空調設備更新工事	174	13.0	KDX烏丸ビル、BR五反田
	他主要設備更新工事	122	9.1	KDX御茶ノ水ビル（非常用発電機）、飛栄九段北ビル（機械式駐車場）
環境対応工事（LED化等）		113	8.4	KDX烏丸ビル、KDX船橋ビル、KDX中目黒ビル、KDX東新宿ビル
外壁工事		70	5.2	KDX烏丸ビル、KDX神戸ビル
メンテナンス・修繕工事		605	45.2	飛栄九段北ビル（空調機ドレンポンプ）、KDX浜松町プレイス（電力メーター）
	合計	1,338	100.0	

2023年4月期のリーシング注力物件の足許の稼働状況

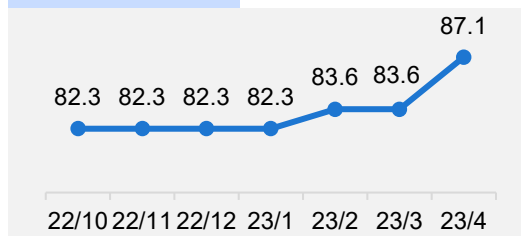
・各物件の特徴とマーケットの状況を踏まえた機動的かつ柔軟なリーシング戦略により、テナントニーズを着実に捉え、稼働率の回復・向上を見込み

ポルタス・センタービル



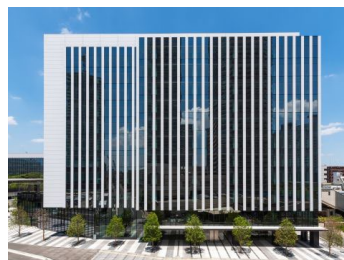
ポートフォリオに占める割合
2.3% (注)

期中の稼働率 (%)



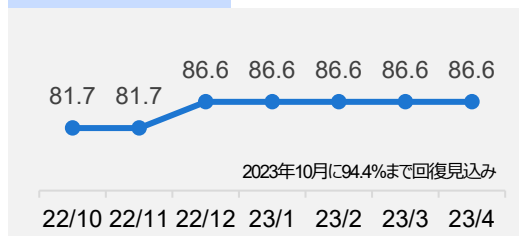
- ・ 約666坪の解約により、2022年9月の稼働率は71.8%に低下する予定であったが、積極的なリーシングキャンペーンで、テナントニーズの掘り起こしに注力。約582坪の埋め戻しに成功し、稼働率は87.1%まで回復

KDX武蔵小杉ビル



ポートフォリオに占める割合
2.6% (注)

期中の稼働率 (%)



- ・ 2022年9月の約720坪の解約により、稼働率は81.7%に低下したが、約194坪をリースアップし、稼働率は86.6%まで回復
- ・ 2023年5月末に360坪の解約が生じるものの、フロア分割等テナントニーズに柔軟に対応し、2023年6月に90.2%、2023年10月に94.4%まで回復する見込み

KDX東品川ビル



ポートフォリオに占める割合
1.4% (注)

期中の稼働率 (%)



- ・ 2023年5月の約667坪の解約により、稼働率は一時的に69.0%に低下したが、テナントニーズに柔軟に対応することにより、1フロア約163坪の早期埋め戻しに成功し、2023年6月に76.6%まで回復

注：各物件のポートフォリオに占める割合は2023年4月30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96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。

2023年10月期のリーシング注力物件

KDX東品川ビル



ポートフォリオに占める割合
1.4%

2023年4月末
稼働率

100%

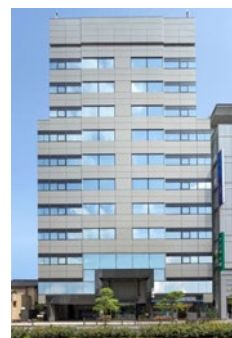
2023年6月末
将来稼働率

76.6%

空室面積：約503坪

- 2023年5月の約667坪の解約により、稼働率は一時的に69.0%に低下したが、2023年6月に76.6%まで回復
- 相対的に空室率が高く、競合物件も空室が多いエリアではあるが、フロア分割やその他テナントニーズに柔軟に対応することで、早期の埋め戻しを目指す

KDX三田ビル



ポートフォリオに占める割合
0.7%

2023年4月末
稼働率

92.7%

2023年10月末
将来稼働率

55.4%

空室面積：約449坪

- 2023年10月までの5フロア約449坪の解約により、稼働率は55.4%まで低下する見込み
- 内覧会やリーシングキャンペーン等でエンドテナントへの訴求効果を最大限発揮し、早期の埋戻しを目指す

KDX日本橋216ビル



ポートフォリオに占める割合
0.3%

2023年4月末
稼働率

100%

2023年8月末
将来稼働率

75.0%

空室面積：約122坪

- 2023年4月と7月の計2フロア約122坪の解約により、稼働率は75.0%まで低下する見込み
- リーシングキャンペーン等で他競合物件と比較した立地の優位性を打ち出し、早期の稼働率回復を目指す

KDX札幌北口ビル



ポートフォリオに占める割合
0.7%

2023年4月末
稼働率

100%

2023年9月末
将来稼働率

86.5%

空室面積：約135坪

- 2023年5月と9月の計2フロア279坪の解約により、稼働率は72.1%まで低下するが、その後の成約により2023年10月には86.5%まで回復する見込み
- 札幌エリアの賃貸マーケットは好調であり、解約後の新規リーシングによりレントギャップの改善が見込まれることから、早期の埋め戻し及びNOI増加を目指す

注：将来稼働率は、2023年5月31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

・エンドテナントの賃貸面積割合は最大で2.3%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準

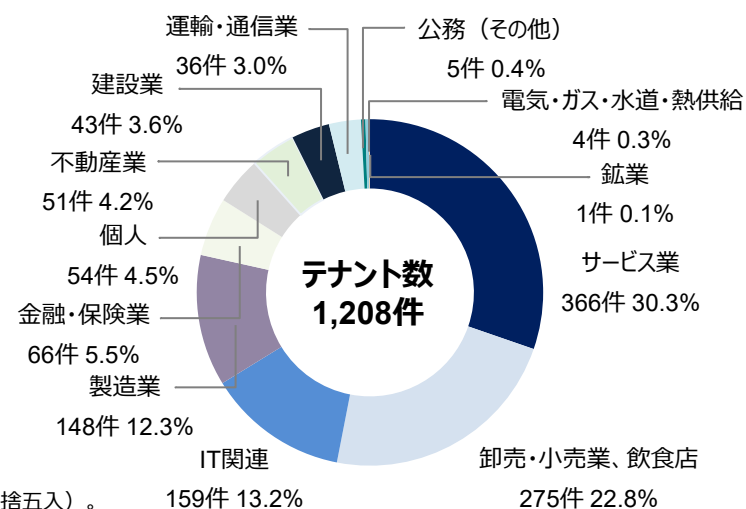
オフィス上位エンドテナントリスト（23/4期末）

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 三菱重工業株式会社	3,408.4	2.3	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 株式会社ジャステック	1,480.1	1.0	KDX高輪台ビル
4 日本年金機構	1,424.9	1.0	KDX調布ビル
5 A社（製造業）	1,308.0	0.9	KDX小林道修町ビル
6 株式会社カスタマーレソリューション レマーケティング	1,279.6	0.9	KDX東梅田ビル
7 医療法人社団 同友会	1,135.6	0.8	小石川TGビル
8 B社（サービス業）	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
9 C社（卸売・小売業、飲食店）	912.2	0.6	原宿FFビル
10 D社（製造業）	887.2	0.6	KDX横浜関内ビル
合計	14,836.1	10.1	

エリア別オフィスビル平均賃料（注2）

	22/4期	22/10期	23/4期
オフィスビル全体	16,000円	16,000円	16,100円
都心5区	19,600円	19,600円	19,600円
その他東京経済圏	14,400円	14,500円	14,800円
地方経済圏	13,000円	12,900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、23/4期末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合です（小数点第2位四捨五入）。

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

注3：テナント業種分散状況は、23/4期末時点における各業種別のテナント件数（名寄せ後）がオフィス全体のテナント件数（名寄せ後）に占める割合です（小数点第2位四捨五入）。

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

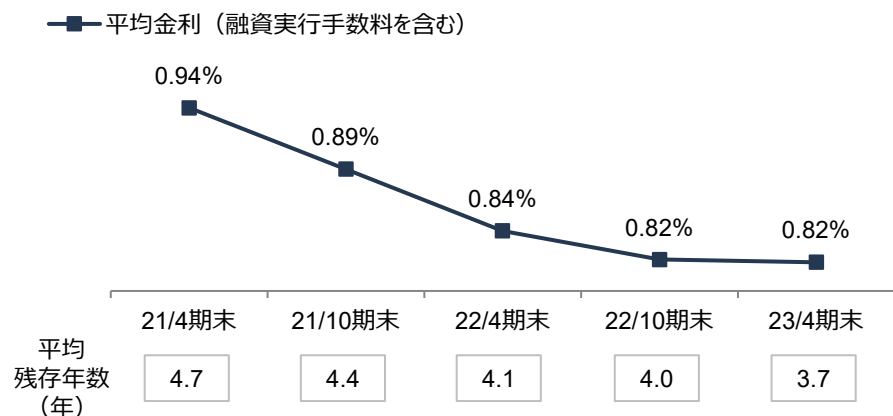
Section 4

財務狀況

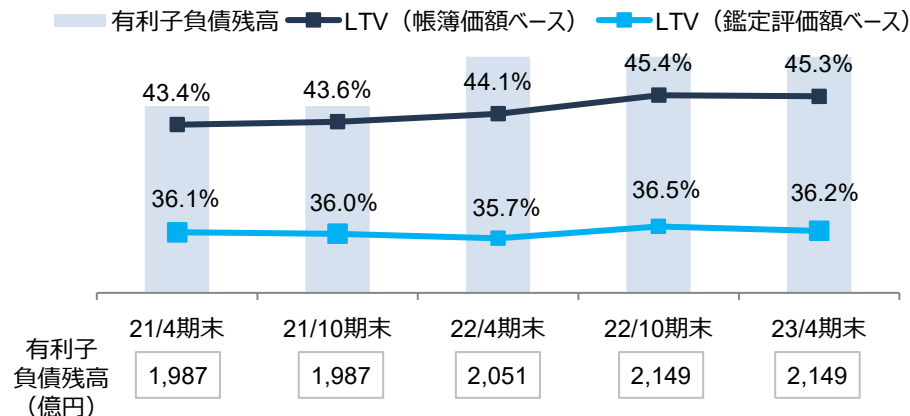
財務の状況①

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% 前期末比変わらず	金利固定化比率 97.5% 金利スワップ活用等による固定化	LTV 45.3% 帳簿価額ベース	取引金融機関 26社 前期末比±0社
--	--	---	---------------------------------------	--

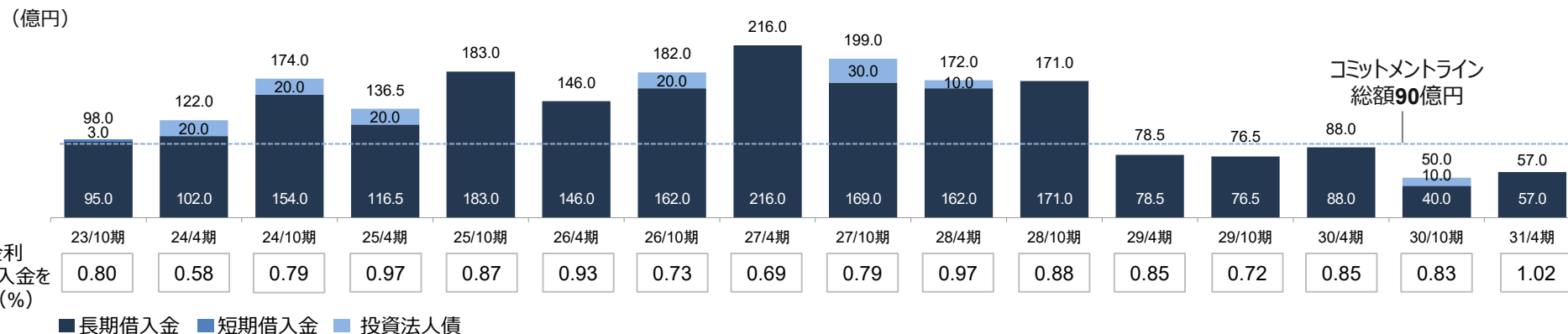
有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移 (注1)



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 (2023年4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

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	94.0%
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%

投資法人債の発行状況（総額130億円）

回号	発行時期	発行総額	利率	期間
第6回債	2014年7月	20億円	1.18%	10年
第7回債	2016年4月	10億円	0.90%	12年
第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

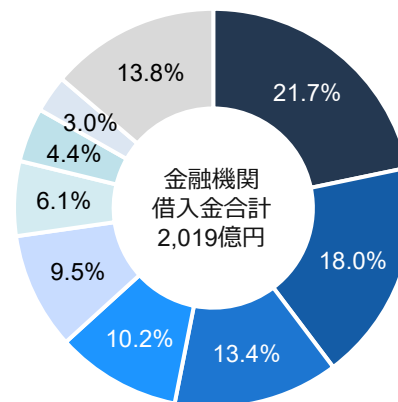
2023年4月期中の借入実績

- 総額48億円の借換えを実施

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.25%	1.15%
平均借入期間	7.4年	7.0年

金融機関別借入状況

取引金融機関 26社
(2023年4月期末時点)



■ 三井住友銀行	43,900百万円	21.7%
■ 三菱UFJ銀行	36,300百万円	18.0%
■ 日本政策投資銀行	27,050百万円	13.4%
■ みずほ銀行	20,500百万円	10.2%
■ 三井住友信託銀行	19,150百万円	9.5%
■ りそな銀行	12,250百万円	6.1%
■ あおぞら銀行	8,900百万円	4.4%
■ みずほ信託銀行	6,100百万円	3.0%
■ SBI新生銀行	4,000百万円	2.0%
■ 農林中央金庫	2,800百万円	1.4%
■ 第四北越銀行	2,500百万円	1.2%
■ 福岡銀行	2,000百万円	1.0%
■ 西日本シティ銀行	2,000百万円	1.0%
■ 七十七銀行	2,000百万円	1.0%
■ 中国銀行	2,000百万円	1.0%
■ 住友生命保険	2,000百万円	1.0%
■ 広島銀行	1,500百万円	0.7%
■ 山口銀行	1,500百万円	0.7%
■ 日本生命保険	1,000百万円	0.5%
■ 第一生命保険	1,000百万円	0.5%
■ 信金中央金庫	1,000百万円	0.5%
■ 武蔵野銀行	1,000百万円	0.5%
■ 大和ネクスト銀行	500百万円	0.2%
■ 静岡銀行	500百万円	0.2%
■ 東日本銀行	300百万円	0.1%
■ 三十三銀行	200百万円	0.1%

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

新たなGHG排出量削減目標とSBT認定の取得

- 2023年1月、GHG排出量削減目標を更新し、新たに総量目標を追加

GHG排出量 削減目標	2030年度	2050年まで
	総量：42%削減（2021年度対比） 原単位：50%削減（2013年度対比）	ネットゼロ

- 2023年3月、更新後の削減目標が科学的根拠に基づいているとしてSBT認定を取得



GHG排出量削減に向けた取り組み

- 23年4月期の各取り組みにより、新たに合計14,500t-CO2のGHG排出量が削減される見込み

実質再生可能エネルギー由来電力導入

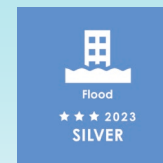
新規導入 (23/4期) **43**物件 ▶ 導入物件数 (23/4期末時点) **62**物件

専有部照明のLED化

23/4期 LED化 実施面積 **約3,300**坪 ▶ 専有部照明の LED化率 (注1) **40.9%**
前期末比+1.6%

不動産レジリエンス認証 ResReal水害版の取得

- 対象不動産の水害に対するレジリエンス（強さ、回復力等）を100点満点で数値化し、そのスコアに応じて Platinum（レジリエンスが極めて高い）から Standard（レジリエンスが一般的）までの5段階のグレードで評価
- 2023年3月、ResReal水害版をKDX府中ビル、KDX宇都宮ビル、KDX虎ノ門一丁目ビルにおいて取得



グリーンファイナンスの実施

- 株式会社日本格付研究所より最上位の“Green 1(F)”評価を取得したグリーンファイナンス・フレームワークに則り48億円を調達

2023年4月期 調達額

48億円

グリーンファイナンス残高
合計170億円

外部認証取得状況 (注2)

認証取得物件数 (23/4期末時点) **56**物件 外部認証取得割合 (23/4期末時点) **71.0%**

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



注1：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。

注2：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。

Appendix

環境変化に即した資産入替による収益力強化（合併説明会資料より抜粋）

- 環境変化の中においても安定と成長の両立を企図して、収益力の強化に資する資産入替を継続する方針
- 環境変化に即したタイムリーな資産入替による投資主価値の最大化を目指す
- 資産入替により獲得した売却益は分配金と内部留保に活用

取得方針：成長性の獲得

需要の成長が期待出来るアセット



譲渡方針：リスクオフ

競争力や収益性の低下が見込まれるアセット

本資産入替

取得予定資産（取得予定価格合計：19,664百万円）



リバーシティ21
イースト Towers II
(準共有持分25%)



レム六本木ビル
(準共有持分20%)



昭島配送センター
(底地)



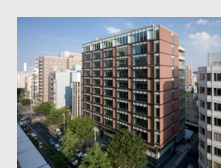
ヨークマート
東道野辺店

取得予定価格	9,232百万円	3,960百万円	1,872百万円	4,600百万円
投資対象セクター	居住用施設	宿泊施設	物流施設（底地）	商業施設
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都昭島市	千葉県鎌ヶ谷市
鑑定評価額	10,775百万円	4,060百万円	2,300百万円	4,620百万円
取得予定日	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年11月1日	2023年9月25日

譲渡予定資産（譲渡予定価格合計：9,930百万円）



原宿FFビル



KDX名古屋
栄ビル

譲渡予定価格	3,880百万円	6,050百万円
投資対象セクター	オフィスビル	オフィスビル
所在地	東京都渋谷区	愛知県名古屋市
鑑定評価額	3,880百万円	5,740百万円
想定売却益	1,388百万円	117百万円
譲渡予定日	2023年11月1日	2023年11月1日

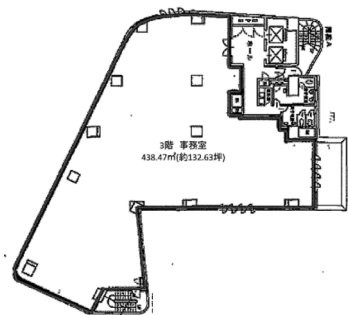
原宿FFビル及びKDX名古屋栄ビルの譲渡（2023年11月1日付予定）

原宿FFビル

- 一部店舗を除く全ての区画がテナント1社により利用
- 貸室が整形ではないことや分割対応が難しいことから、早期埋め戻しの難易度は高く、空室期間の長期化や後継テナントが限定される可能性がある
- 将来的な収益低下リスクを考慮し、1,388百万円の不動産等売却益^(注1)が見込まれる価格での譲渡を決定



[基準階平面図]



KDX名古屋栄ビル

- 帳簿価額が鑑定評価額を上回る状況が継続
- 特定企業グループによる占有率が30%を超える水準であり、退去リスクが顕在化した際には含み損が拡大する可能性がある
- 含み損の拡大リスク等を考慮し、117百万円の不動産等売却益^(注1)が見込まれる価格での譲渡を決定



所在地	東京都渋谷区	取得日	2005年8月1日
延床面積	3,812.44㎡	譲渡予定日	2023年11月1日
建築時期	1985年11月	鑑定評価額 (2023年4月30日時点)	3,880百万円
想定帳簿価額 (2023年11月1日時点)	2,331百万円	NOI利回り(実績) (注2)	6.7%
譲渡予定価格	3,880百万円	償却後NOI利回り (実績)(注3)	5.7%
譲渡予定価格と想定帳簿 価額の差/想定帳簿価額	66.4%	譲渡価格NOI利回り (注4)	4.2%

所在地	愛知県名古屋市	取得日	2009年7月1日
延床面積	9,594.00㎡	譲渡予定日	2023年11月1日
建築時期	2009年4月	鑑定評価額 (2023年4月30日時点)	5,740百万円
想定帳簿価額 (2023年11月1日時点)	5,914百万円	NOI利回り(実績) (注2)	3.8%
譲渡予定価格	6,050百万円	償却後NOI利回り (実績)(注3)	1.8%
譲渡予定価格と想定帳簿 価額の差/想定帳簿価額	2.3%	譲渡価格NOI利回り (注4)	4.7%

注1：不動産等売却益の数値は24/4期における譲渡予定物件の想定帳簿価額と売却経費等に基づく想定値です。

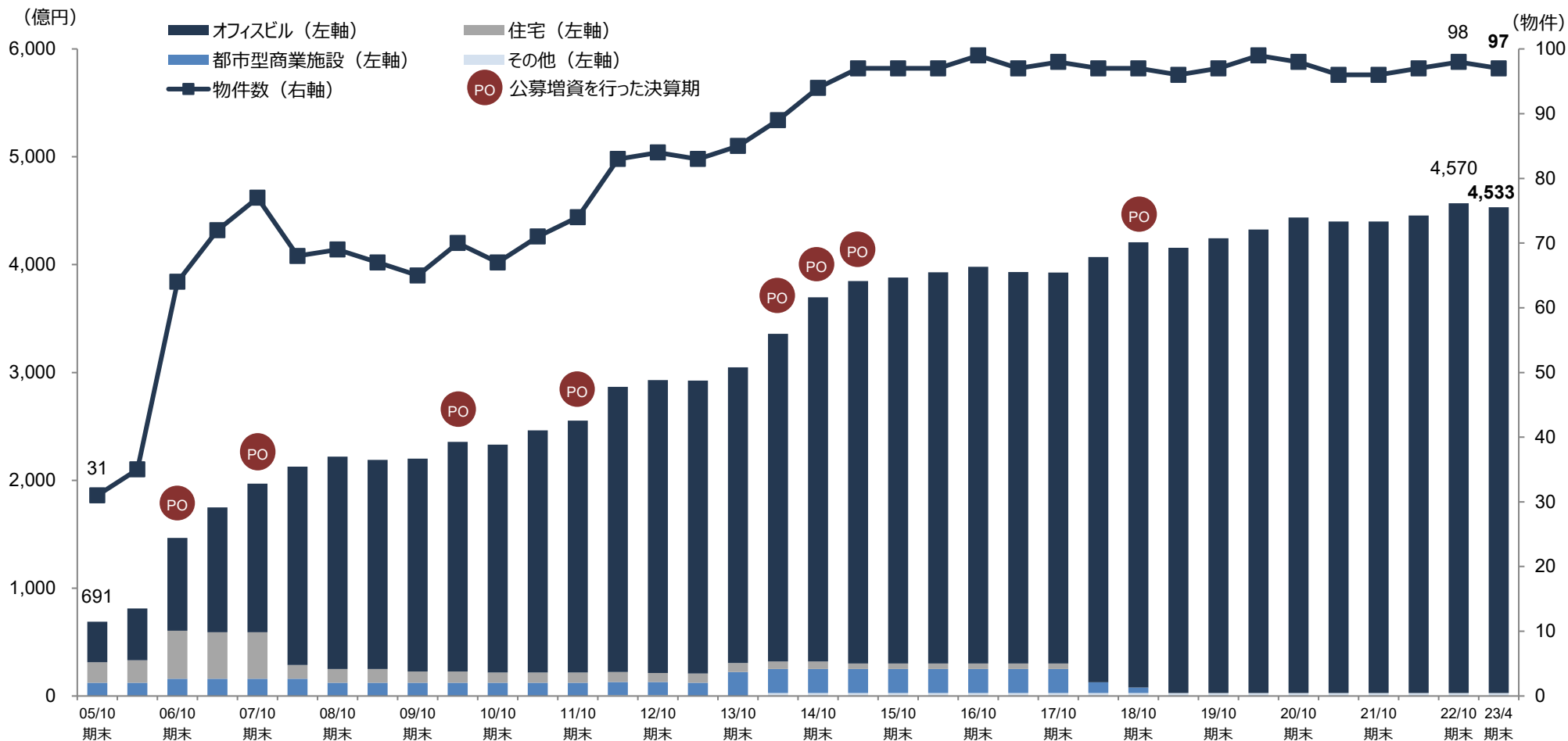
注2：22/10期と23/4期のNOI(実績)の合計額を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注3：22/10期と23/4期のNOI(実績)から減価償却費を控除したものを償却後NOI(実績)とし、物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注4：22/10期と23/4期のNOI(実績)の合計額を譲渡予定価格で除して算出しています。

資産規模及び保有物件数

資産規模（取得価格総額）及び保有物件数の推移（注）

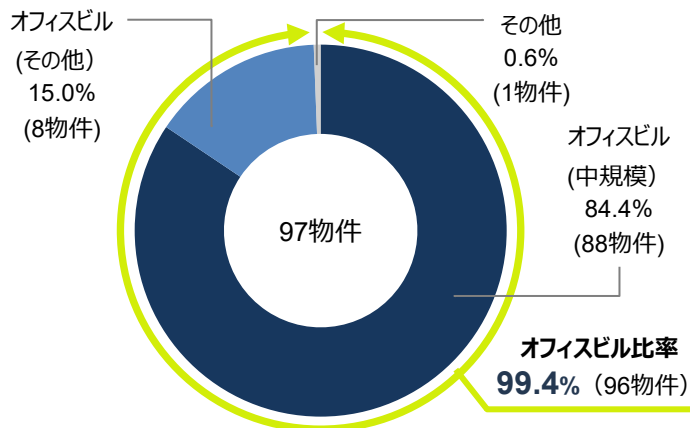


注：金額及び物件数は各期末時点での数値です。また、金額は億円未満を切り捨てて表示しています。

ポートフォリオの分散状況（2023年4月期末時点）

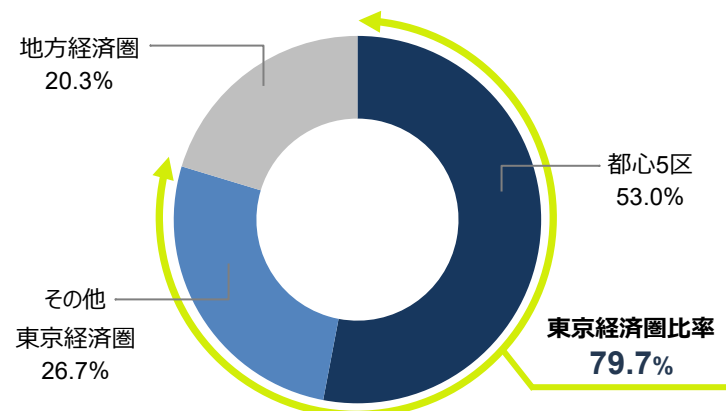
用途別投資割合（注1）

- ・ 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

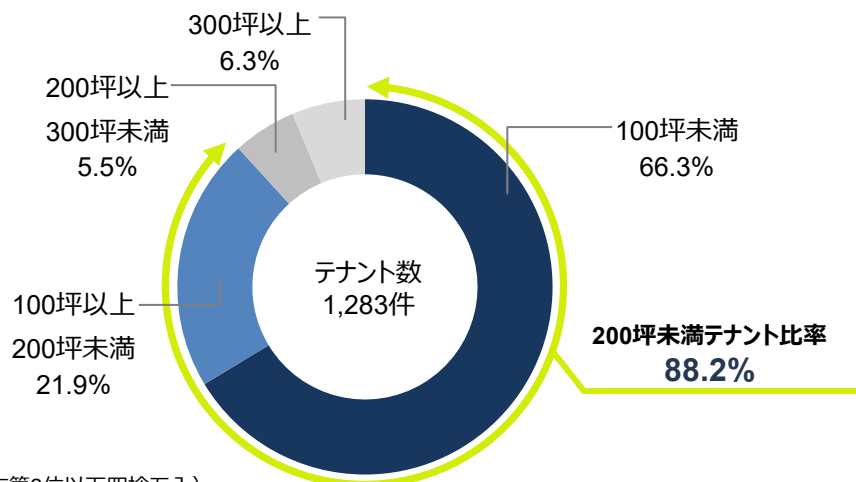


地域別投資割合（注2）

- ・ 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）



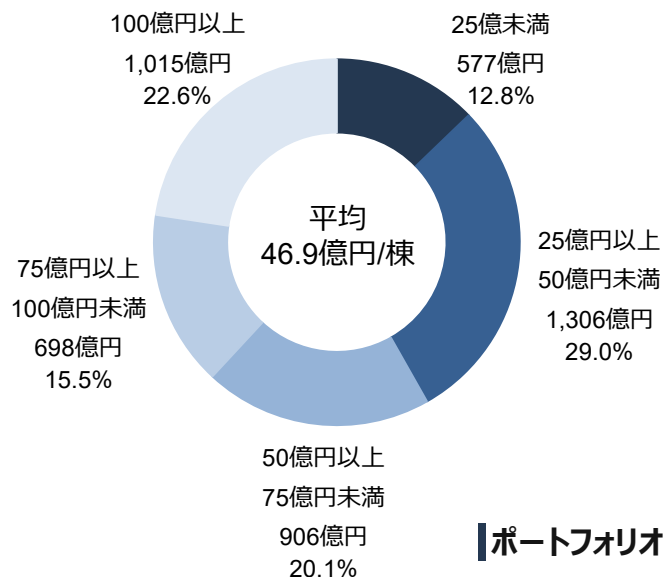
注1：取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です（小数点第2位以下四捨五入）。

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）。

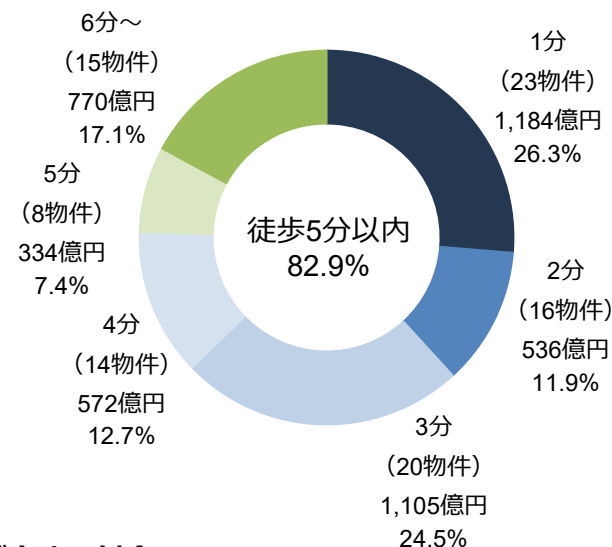
注3：賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては名寄せをせずに、物件ごとに1テナントとして算出しています。

保有物件の特徴（2023年4月期末時点）

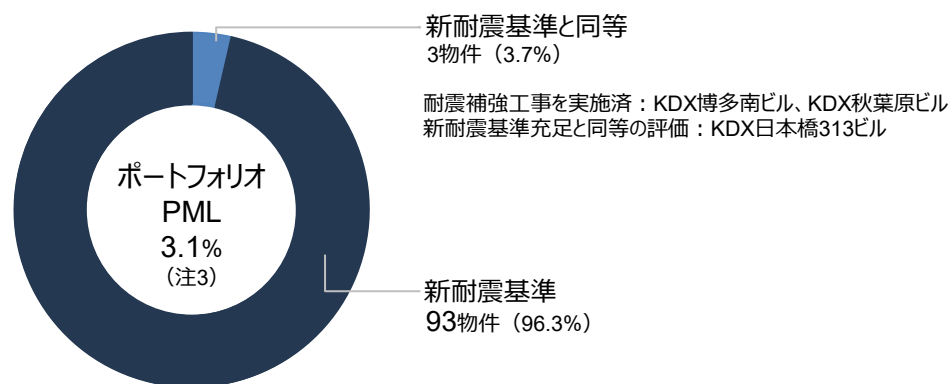
取得価格別の比率（取得価格ベース、オフィスビル）



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2：23/4期末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3：PML値は、SOMPOLIS管理株式会社の調査による2023年4月時点の数値です。「PML（Probable Maximum Loss）値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）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。

ポートフォリオ一覧① (2023年4月期末時点)

オフィスビル (96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)	2023年4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)	2023年4月期末 稼働率 (%) (注3)
東京経済圏 オフィスビル		A001	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	東京経済圏 オフィスビル		A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	100.0
		A003	KDX東茅場町三洋ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	98.2			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985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
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	87.1			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2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			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	97.7
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1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	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	89.3
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	92.7
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1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
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	86.6
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	94.1
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	94.9			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	97.6
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3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	100.0
		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	100.0			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				
A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0	A121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0				

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2023年4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位以下を切り捨て）を記載しています。
 注3：稼働率は2023年4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 (2023年4月期末時点)

オフィスビル (96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)	2023年4月期末 稼働率 (%) (注3)
東京経済圏		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	100.0
		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	KDX江戸橋ビル	東京都中央区	9,600	1986年11月	87.8
オフィスビル 地方経済圏		A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	87.1
		A042	KDX鳥丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	96.6
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	97.0
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	100.0
		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	95.5
		A079	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	100.0
		A082	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0
		A097	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	100.0
		A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	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	97.3
		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仙台北町ビル	宮城県仙台市	6,360	1984年11月	96.8
A131	KDX神戸ビル	兵庫県神戸市	3,450	1992年5月	100.0		
オフィスビル(96物件) 合計					450,436	平均27.0年	98.4

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)	2023年4月期末 稼働率 (%) (注3)
その他	経済圏 東京	D002	新宿6丁目ビル (底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他 (1物件) 小計					2,880	-	100.0

全保有資産 (97物件 (投資有価証券を除く)) 合計 **453,316 平均27.0年** **98.4%**

・オフィスビル96物件のエンドテナント数は1,283件です (名寄せ後で1,208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)

	21/4期	21/10期	22/4期	22/10期	23/4期
オフィスビル	4.9	4.7	4.7	4.7	4.8
その他	4.3	4.3	4.3	4.2	4.3
合計	4.9	4.7	4.7	4.7	4.8

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

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には2023年4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2023年4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。

2023年4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) (A)	鑑定会社	2023年4月30日時点				2022年10月31日時点		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	2005年8月	5,940	大和	5,584	7,110	3.7%	27.3%	7,110	3.7%	-	-	-
A003	KDX東茅場町三洋ビル	2005年8月	4,450	不動研	3,906	5,340	3.8%	36.7%	5,340	3.8%	-	-	-
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,195	3,580	4.0%	12.0%	3,580	4.0%	-	-	-
A005	KDX中野坂上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,301	2,510	4.2%	9.0%	2,510	4.2%	-	-	-
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,338	3,880	4.2%	65.9%	3,880	4.2%	-	-	-
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,173	2,870	3.6%	32.0%	2,870	3.6%	-	-	-
A008	KDX神田北口ビル	2005年8月	1,950	大和	1,728	1,640	4.0%	-5.1%	1,640	4.0%	-	-	-
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,754	4,950	5.4%	31.8%	5,070	5.4%	-120	-2.4%	-
A013	KDX麹町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,398	5,540	3.3%	2.6%	5,530	3.3%	10	0.2%	-
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,138	3,150	4.7%	47.3%	3,100	4.8%	50	1.6%	-0.1%
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,764	5,760	3.9%	20.9%	5,610	4.0%	150	2.7%	-0.1%
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,245	6,270	3.6%	47.7%	6,270	3.6%	-	-	-
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,053	3,590	3.6%	17.6%	3,600	3.6%	-10	-0.3%	-
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,601	3,360	4.0%	29.1%	3,360	4.0%	-	-	-
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,647	5,670	3.3%	55.5%	5,670	3.3%	-	-	-
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,090	2,690	4.4%	28.6%	2,650	4.5%	40	1.5%	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,237	2,320	4.0%	3.7%	2,320	4.0%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,843	4,190	4.1%	47.4%	4,080	4.1%	110	2.7%	-
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,560	3,700	3.9%	3.9%	3,690	3.9%	10	0.3%	-
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,219	1,150	4.5%	-5.7%	1,150	4.5%	-	-	-
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,737	6,380	3.8%	11.2%	6,380	3.8%	-	-	-
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	1,976	2,100	4.0%	6.3%	2,100	4.0%	-	-	-
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,123	1,240	4.9%	10.4%	1,240	4.9%	-	-	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,393	8,450	3.6%	32.2%	8,440	3.6%	10	0.1%	-
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,511	1,560	4.0%	3.2%	1,560	4.0%	-	-	-
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,336	2,910	3.6%	24.5%	2,890	3.6%	20	0.7%	-
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	4,959	6,100	4.6%	23.0%	5,960	4.6%	140	2.3%	-
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,805	1,910	5.1%	5.8%	1,920	5.1%	-10	-0.5%	-
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,347	8,450	3.6%	15.0%	8,520	3.6%	-70	-0.8%	-
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,151	2,180	4.1%	1.3%	2,180	4.1%	-	-	-
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,200	5,470	5.3%	30.2%	5,330	5.4%	140	2.6%	-0.1%
A054	KDX北浜ビル	2008年2月	2,220	不動研	1,973	1,770	4.7%	-10.3%	1,770	4.8%	-	-	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,014	1,720	4.0%	-14.6%	1,720	4.0%	-	-	-
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,773	2,360	3.9%	-14.9%	2,360	3.9%	-	-	-

※注記はP.35に記載しています。

2023年4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	2023年4月30日時点				2022年10月31日時点		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	増減	増減率(注1)	増減
					(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
A058	KDX名古屋栄ビル	2009年7月	7,550	大和	5,984	5,740	4.2%	-4.1%	5,740	4.2%	-	-	-
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,529	1,690	4.0%	10.5%	1,730	4.0%	-40	-2.3%	-
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,122	8,590	3.6%	5.8%	8,700	3.6%	-110	-1.3%	-
A062	小石川ITGビル	2009年11月	3,080	不動研	3,011	3,400	3.9%	12.9%	3,400	3.9%	-	-	-
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,609	3,620	4.0%	38.7%	3,620	4.0%	-	-	-
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,742	2,910	3.5%	67.0%	2,850	3.5%	60	2.1%	-
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,872	10,500	3.2%	52.8%	10,500	3.2%	-	-	-
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,073	5,960	3.4%	46.3%	5,960	3.4%	-	-	-
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	1,627	2,920	7.8%	79.5%	2,910	7.8%	10	0.3%	-
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,905	2,790	4.6%	46.4%	2,680	4.6%	110	4.1%	-
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,715	5,790	3.9%	22.8%	5,800	3.9%	-10	-0.2%	-
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,536	4,860	4.0%	7.1%	4,880	4.0%	-20	-0.4%	-
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,577	3,610	4.2%	40.0%	3,600	4.2%	10	0.3%	-
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,314	1,910	4.6%	45.3%	1,910	4.6%	-	-	-
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,790	10,400	3.6%	33.5%	10,400	3.7%	-	-	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,135	4,130	4.1%	93.4%	4,060	4.1%	70	1.7%	-
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,788	8,730	4.5%	50.8%	8,730	4.5%	-	-	-
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,589	4,280	3.8%	65.3%	4,280	3.8%	-	-	-
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,857	3,530	4.1%	90.0%	3,580	4.1%	-50	-1.4%	-
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,076	3,210	4.8%	54.6%	3,210	4.8%	-	-	-
A087	日本橋堀留町ファースト	2013年8月	2,200	大和	2,236	3,180	4.0%	42.2%	3,180	4.0%	-	-	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,933	3,310	4.0%	71.2%	3,490	4.0%	-180	-5.2%	-
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,511	7,160	3.8%	29.9%	7,160	3.8%	-	-	-
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,426	5,240	3.7%	52.9%	5,230	3.7%	10	0.2%	-
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,112	4,270	3.7%	37.2%	4,270	3.7%	-	-	-
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,440	3,300	3.6%	35.2%	3,300	3.6%	-	-	-
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,696	6,340	3.8%	35.0%	6,430	3.8%	-90	-1.4%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	10,248	19,300	3.8%	88.3%	19,000	3.8%	300	1.6%	-
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	7,383	9,930	4.3%	34.5%	9,930	4.3%	-	-	-
A096	KDX高田馬場ビル	2014年5月	3,650	大和	3,528	4,750	4.1%	34.6%	4,740	4.1%	10	0.2%	-
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,142	2,690	5.3%	25.5%	2,690	5.3%	-	-	-
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,302	1,980	4.9%	52.0%	1,930	5.0%	50	2.6%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	2014年9月	1,934	大和	1,957	2,620	4.0%	33.8%	2,610	4.0%	10	0.4%	-
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	11,945	13,900	4.3%	16.4%	13,800	4.3%	100	0.7%	-

※注記はP. 35に記載しています。

2023年4月期末鑑定評価額と還元利回り一覧③

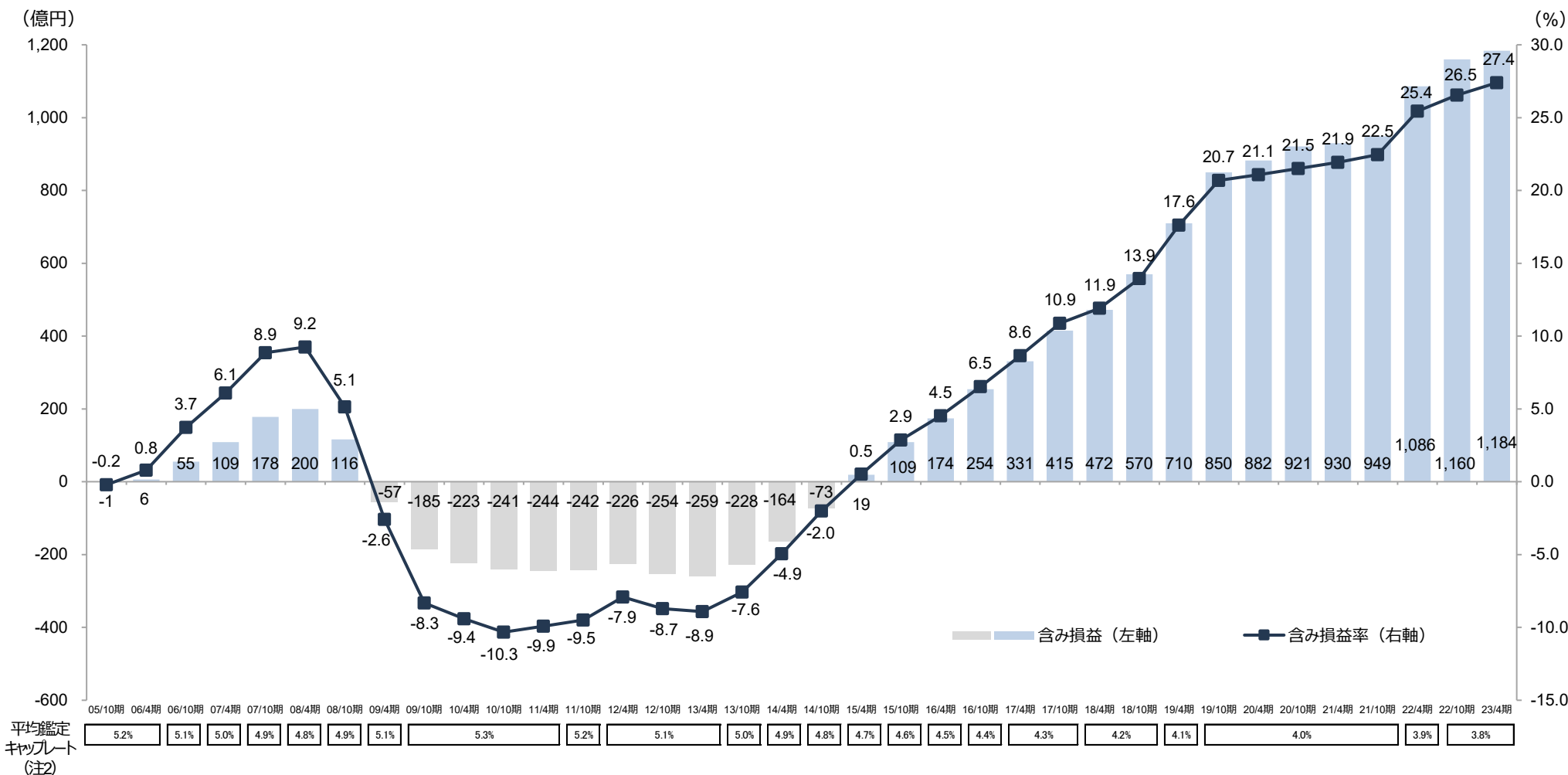
物件番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2023年4月30日時点				2022年10月31日時点		期末鑑定評価額		直接還元法
					期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1)	鑑定評価額	直接還元法 還元利回り	増減	増減率(注1)	増減
					(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,206	9,900	4.2%	37.4%	9,530	4.2%	370	3.9%	-
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,585	3,590	4.2%	38.9%	3,420	4.2%	170	5.0%	-
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	1,845	3,290	3.9%	78.3%	3,250	4.0%	40	1.2%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,594	8,600	4.4%	30.4%	8,600	4.4%	-	-	-
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,602	4,170	3.7%	15.8%	4,170	3.7%	-	-	-
A108	へんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,579	4,221	3.7%	17.9%	4,201	3.7%	20	0.5%	-
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	3,995	4,610	3.5%	15.4%	4,580	3.5%	30	0.7%	-
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,485	5,560	4.0%	24.0%	5,560	4.0%	-	-	-
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,273	4,310	3.7%	31.7%	4,230	3.8%	80	1.9%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	14,616	不動研	14,732	25,100	2.9%	70.4%	25,100	2.9%	-	-	-
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,939	4,700	3.3%	19.3%	4,690	3.3%	10	0.2%	-
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,187	5,040	3.4%	20.4%	5,040	3.4%	-	-	-
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,460	9,330	3.3%	10.3%	9,330	3.3%	-	-	-
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,265	2,590	3.9%	14.3%	2,590	3.9%	-	-	-
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	2,092	2,460	4.6%	17.6%	2,330	4.6%	130	5.6%	-
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,524	3,830	3.4%	8.7%	3,970	3.4%	-140	-3.5%	-
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,372	2,420	4.2%	2.0%	2,420	4.2%	-	-	-
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,287	15,600	2.9%	68.0%	15,900	2.9%	-300	-1.9%	-
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,467	14,800	3.8%	2.3%	14,800	3.8%	-	-	-
A123	KDX横浜関内ビル	2018年1月	9,500	大和	9,411	10,400	3.9%	10.5%	10,400	3.9%	-	-	-
A124	KDX浜松町プレイス	2018年7月	20,700	大和	20,123	23,900	3.2%	18.8%	24,100	3.2%	-200	-0.8%	-
A125	KDX調布ビル	2019年6月	8,700	不動研	8,977	10,300	4.3%	14.7%	10,300	4.3%	-	-	-
A126	KDX土佐堀ビル	2020年1月	5,000	不動研	5,057	4,950	3.8%	-2.1%	5,020	3.9%	-70	-1.4%	-0.1%
A127	KDX神田駅前ビル	2020年2月	3,300	不動研	3,387	3,590	3.3%	6.0%	3,590	3.3%	-	-	-
A128	KDX新橋駅前ビル	2020年6月	16,300	不動研	16,273	21,100	2.7%	29.7%	21,100	2.7%	-	-	-
A129	KDX仙台東本町ビル	2022年4月	6,360	大和	6,476	6,500	4.6%	0.4%	6,500	4.6%	-	-	-
A130	KDX江戸橋ビル	2022年6月	9,600	不動研	9,796	10,300	3.2%	5.1%	10,300	3.2%	-	-	-
A131	KDX神戸ビル	2022年8月	3,450	大和	3,617	3,620	4.3%	0.1%	3,620	4.3%	-	-	-
オフィスビル合計(注2)			450,436		429,430	547,191	3.8%	27.4%	546,341	3.8%	850	0.2%	-
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2)			2,880		2,973	3,660	3.3%	23.1%	3,660	3.3%	-	-	-
合計(注2)			453,316		432,404	550,851	3.8%	27.4%	550,001	3.8%	850	0.2%	-

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

注2: 用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

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)



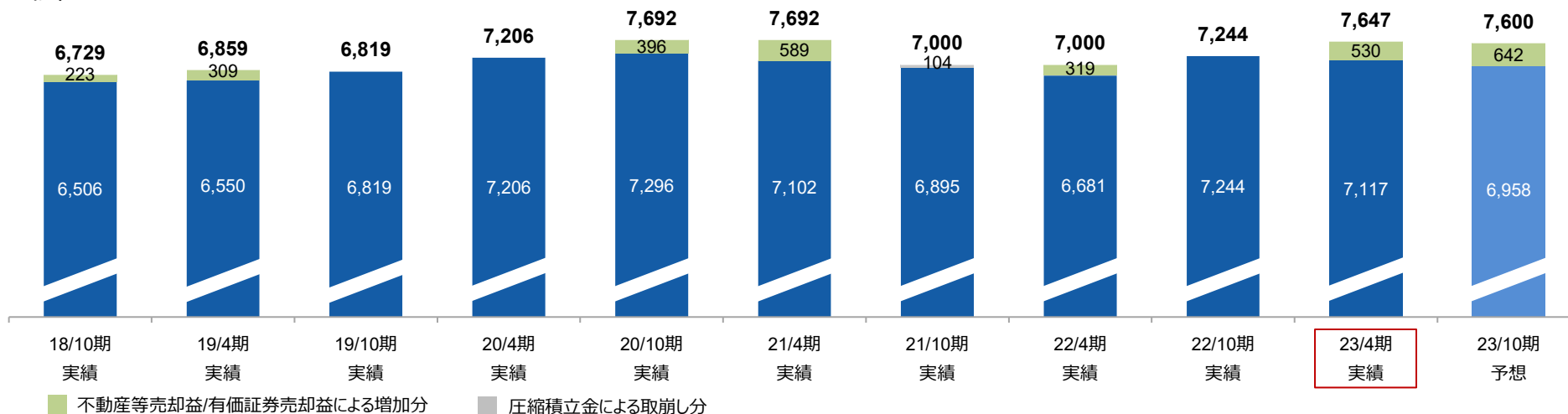
注1：ポートフォリオの含み損益額は各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価額で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

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

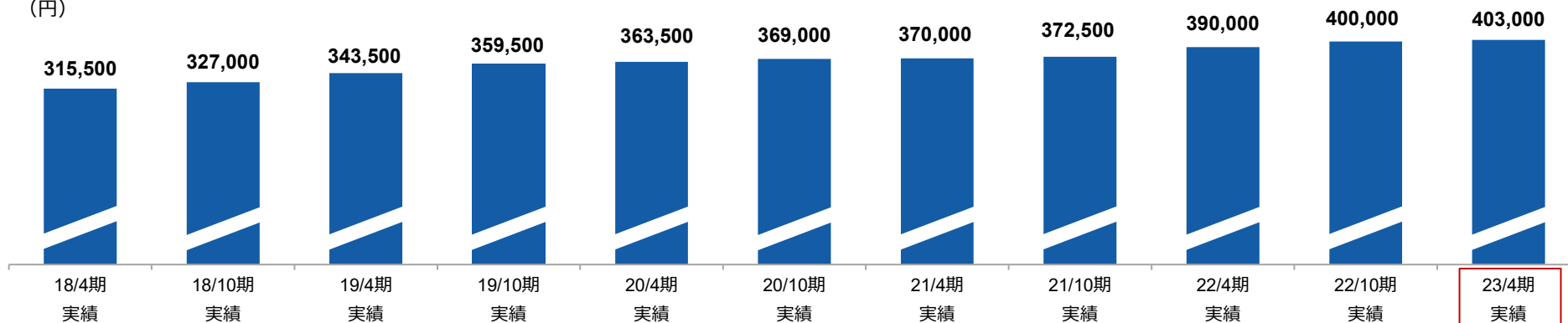
1口当たり分配金 (DPU)

(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、分割以前の1口当たりの各数値については比較を容易にするため、各期末の発行済投資口数に基づき分割後の値に換算して記載しています。
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。

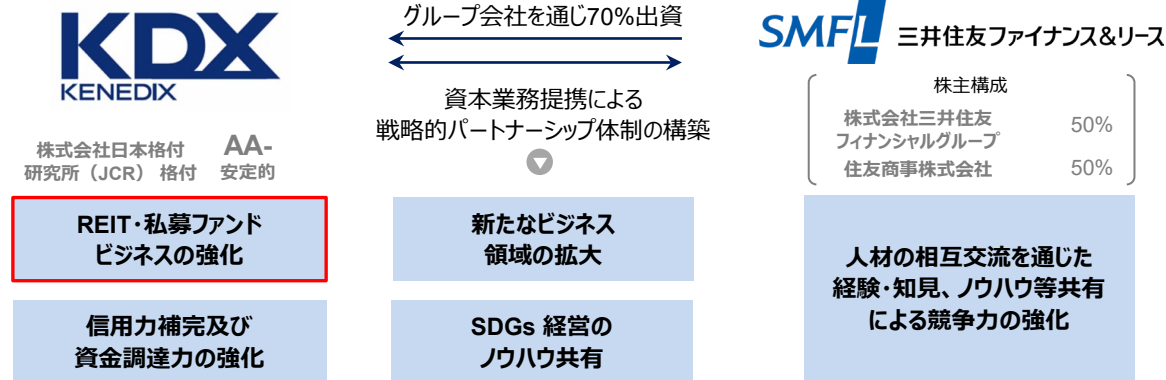
2015年10月期以降の資産入替実績

・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

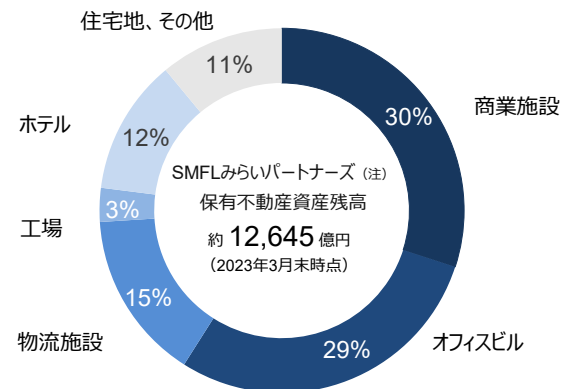
15/10期～17/4期				17/10期	18/4期	18/10期	19/4期	19/10期	20/4期	20/10期	21/4期	21/10期	22/4期	22/10期	23/4期	取得価格 合計
KDX名古屋 日銀前ビル	KDX日本橋 江戸通ビル	KDX新日本橋 駅前ビル	BR五反田 (区分所有権・ 一部借地)	KDX 札幌北口ビル	三菱重工横浜ビル (準共有持分)	KDX浜松町 プレイス		KDX調布ビル (区分所有権)	KDX 土佐堀ビル	KDX 新橋駅前ビル			KDX 仙台北町ビル	KDX 江戸橋ビル		取得 21 物件 1,504 億円
KDX浜松町 センタービル	KDX虎ノ門 一丁目ビル	アーク森ビル (区分所有 権)	KDX 西新橋ビル	KDX渋谷 南平台ビル	KDX 横浜関内ビル				KDX 神田駅前ビル					KDX 神戸ビル		
KDX 新大阪ビル	相互売買 日本土地 建物㈱	相互売買 森ビル㈱	相互売買 平和 不動産㈱			相互売買 国内一般事業会社 グループ				相互売買 国内大手 ディベロッパー						
名古屋 日興證券ビル	KDX 虎ノ門ビル	ビュレックス 虎ノ門	KDX日本橋 兜町ビル	KDX 新横浜 381ビル	KDX 池尻大橋ビル	KDX 新横浜 214ビル	フレーム神南坂 (準共有 持分49%) 商業	フレーム神南坂 (準共有 持分51%) 商業		KDX 日本橋本町ビル	KDX 本厚木ビル		KDX虎ノ門 一丁目ビル (土地の一部)	KDX木場ビル	KDX 川崎駅前 本町ビル	譲渡 22 物件 822 億円
KDX 乃木坂ビル	虎ノ門 東洋ビル	KDX 六本木 228ビル	KDX 五番町ビル		レジデンス シャルマン月島 住宅				KDX 日本橋 江戸通ビル	KDX 新日本橋ビル						
		KDX 六本木 228ビル	KDX 五番町ビル	KDX 神田 三崎町ビル												

スポンサーの概要

スポンサーによるサポート力の強化



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 (2023年3月末日時点)

REIT (メインスポンサー) 1兆1,835億円				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 4,544億円 (注1)	居住用施設・ヘルスケア施設・宿泊施設 3,042億円	商業施設・消費地配送型物流施設 2,703億円	大規模オフィス・物流施設等 1,545億円	各種アセット 1兆4,288億円 (注2)	各種アセット 3,250億円
ケネディクス・オフィス投資法人 2005年7月上場	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	ケネディクス商業リート投資法人 2015年2月上場	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2,056億円を含みます。

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

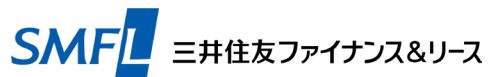
資産運用会社に対するサポート内容

- 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



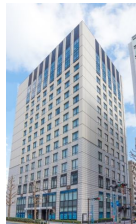
三菱重工横浜ビル
(準共有持分)

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

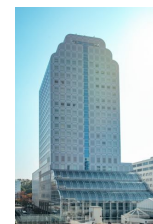


KDX浜松町プレイス



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

41.7%

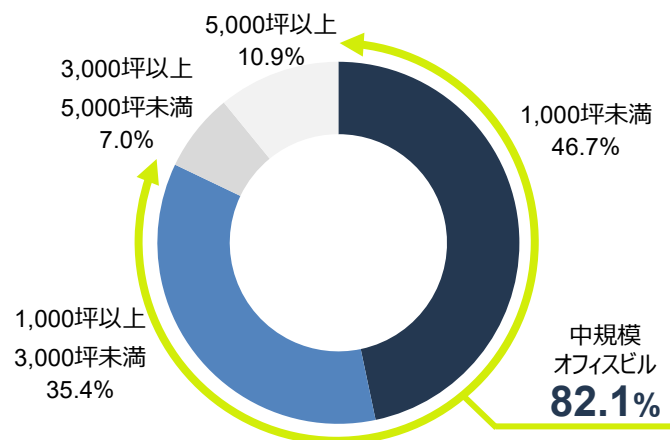
第三者からの
取得割合実績

58.3%

注：各取得割合は、2023年4月30日時点における実績値です。

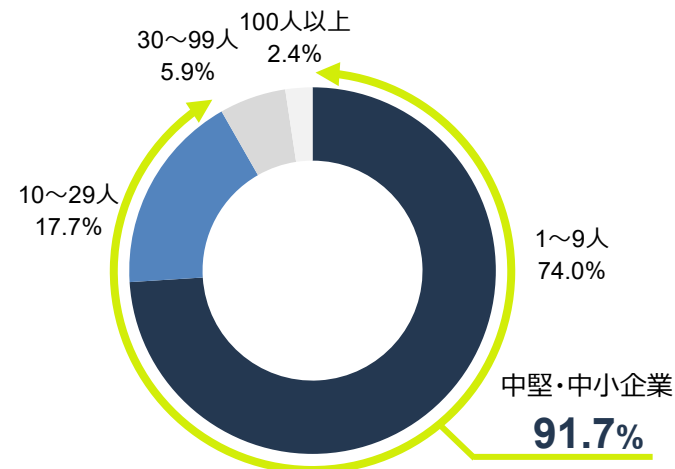
中規模オフィスビルマーケットの特徴

延床面積別賃貸オフィスビル割合（棟数ベース）（注1）



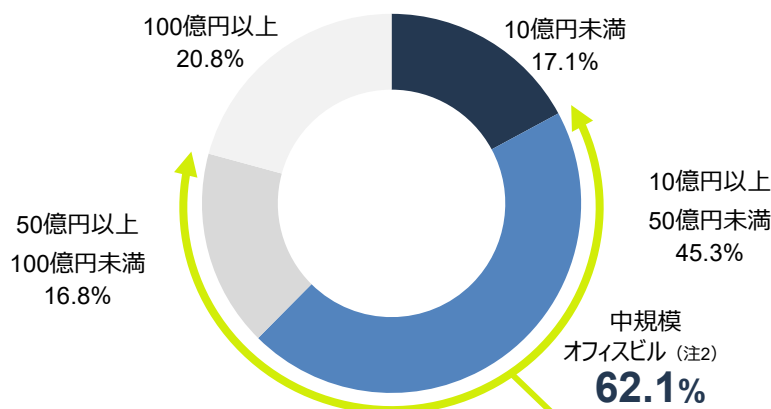
注1：東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、CBREが調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です（2022年9月末時点）。
出所：本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

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

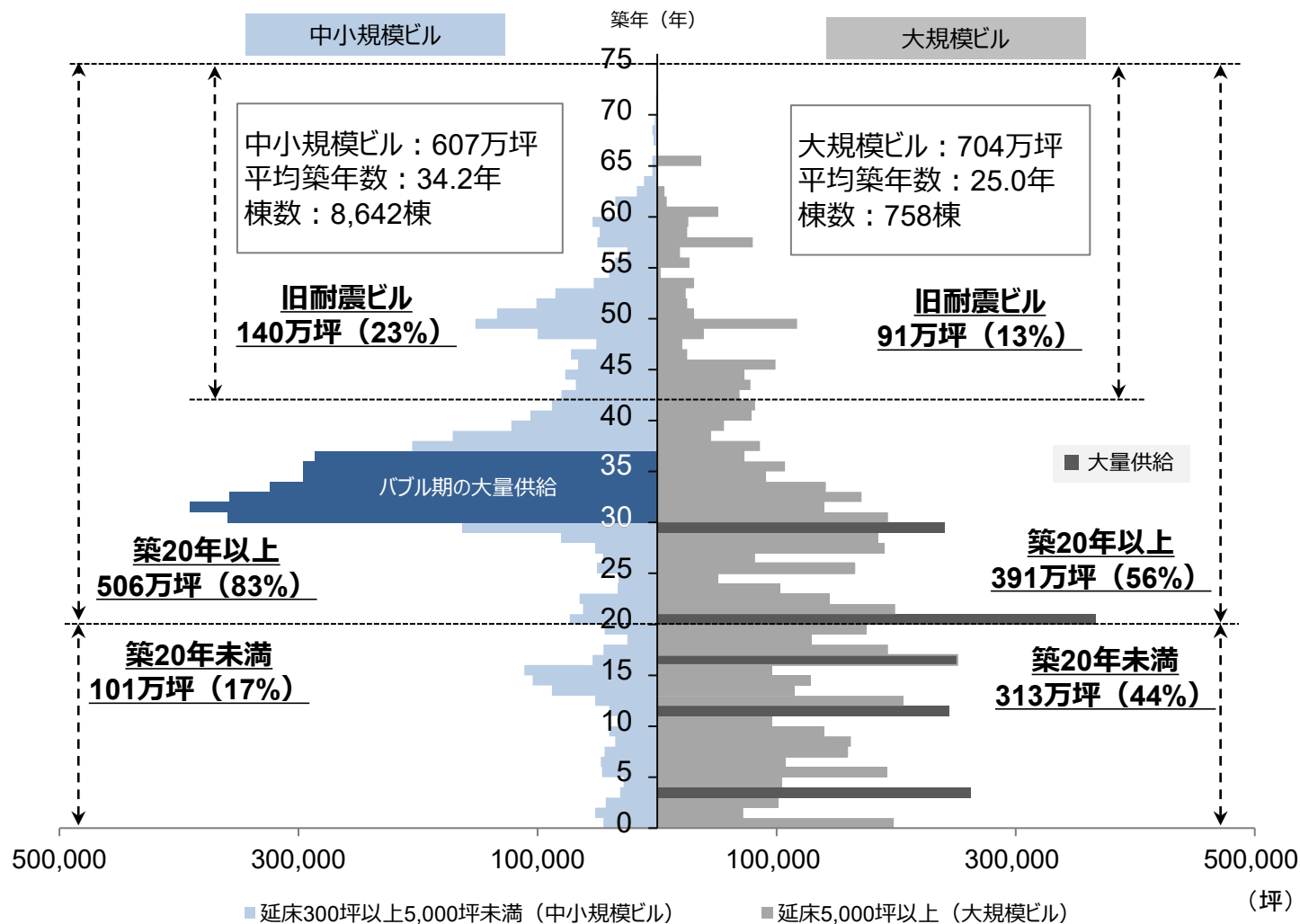


注2：中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

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）」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

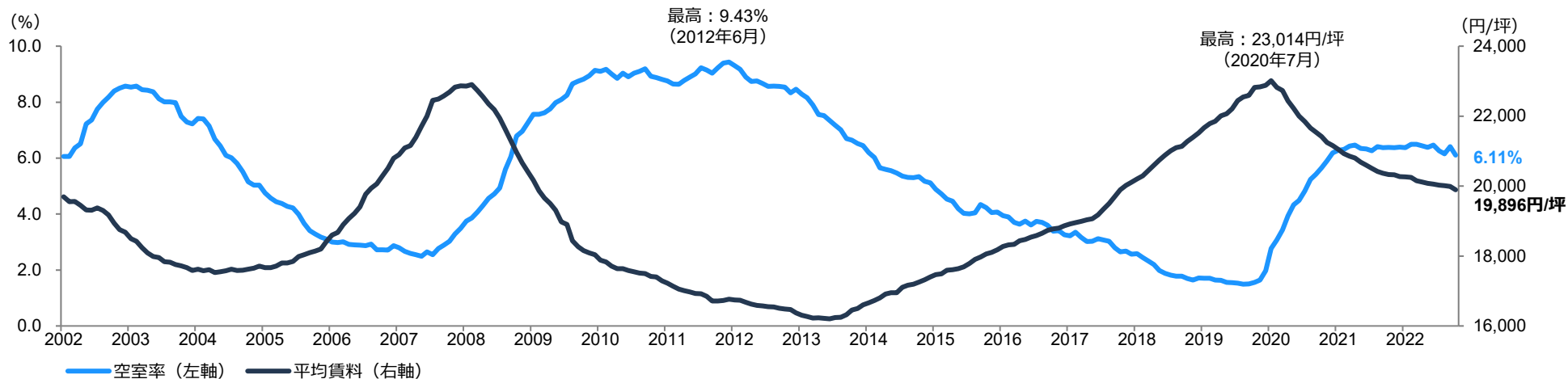
・中小規模ビルの8割以上が築20年以上で新規供給は少ないため、適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



出所：株式会社ガイマックス不動産総合研究所2023年1月18日付「オフィスピラミッド2023」を基に本資産運用会社作成

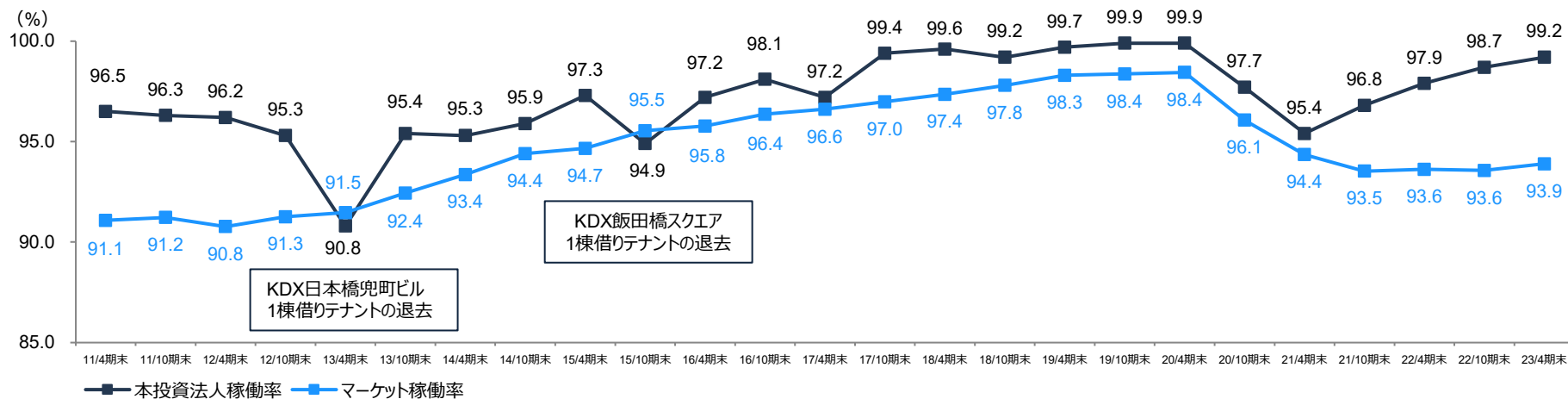
オフィスビルマーケットについて①

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2023年4月まで）（注1）



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

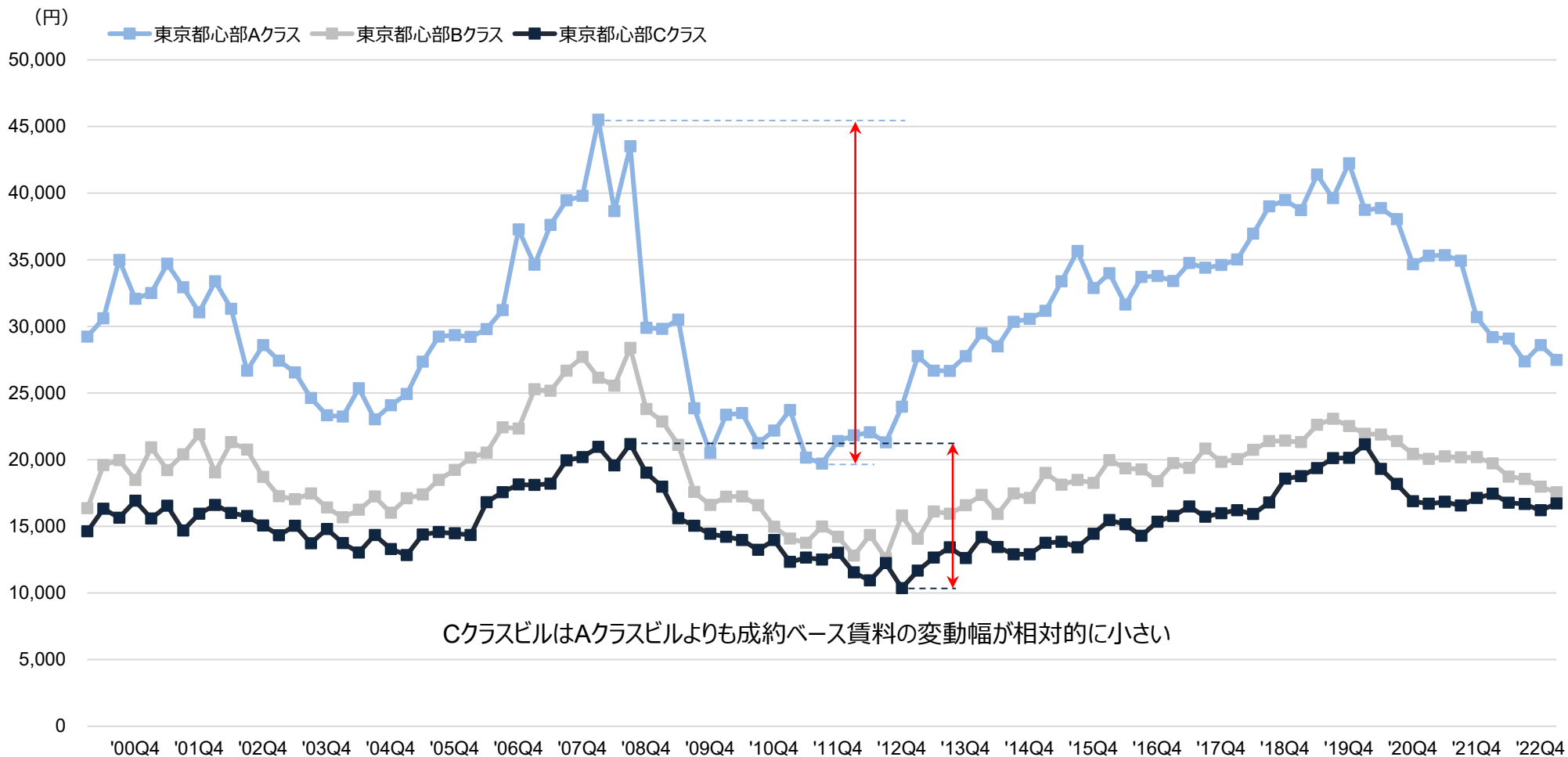
マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移（注2）（注3）



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

オフィスビルマーケットについて②

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



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

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

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

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

出所：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

外部認証取得物件一覧

2023年4月期 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	KDX東茅場町三洋ビル		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-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)

56 物件

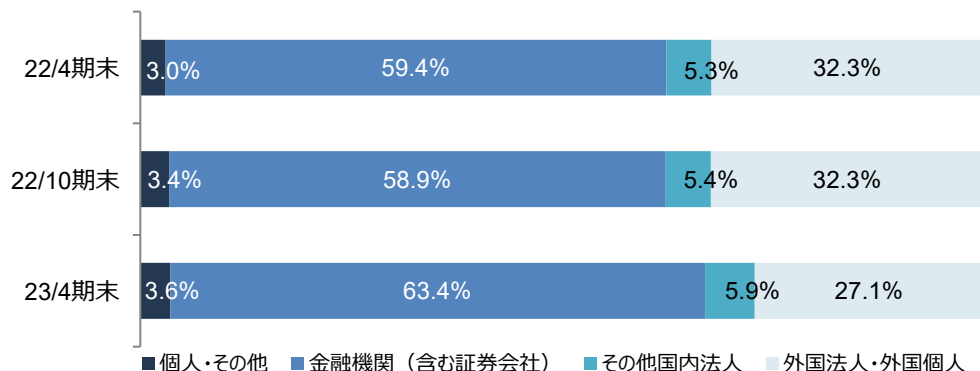
認証取得割合 (注)

71.0%

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（2023年4月期末時点）

投資主構成（投資口数割合）（注）



投資主構成（投資主数）

（単位：名）

	2022年 4月末	2022年 10月末	2023年 4月末	
個人・その他	4,130	4,288	4,628	
金融機関 （含む証券会社）	都市銀行・信託銀行	8	8	7
	地方銀行	31	33	32
	信用金庫・その他	66	65	62
	生損保・証券会社	30	28	28
	合計	135	134	129
その他国内法人	86	89	98	
外国法人・外国個人	295	297	295	
合計	4,646	4,808	5,150	

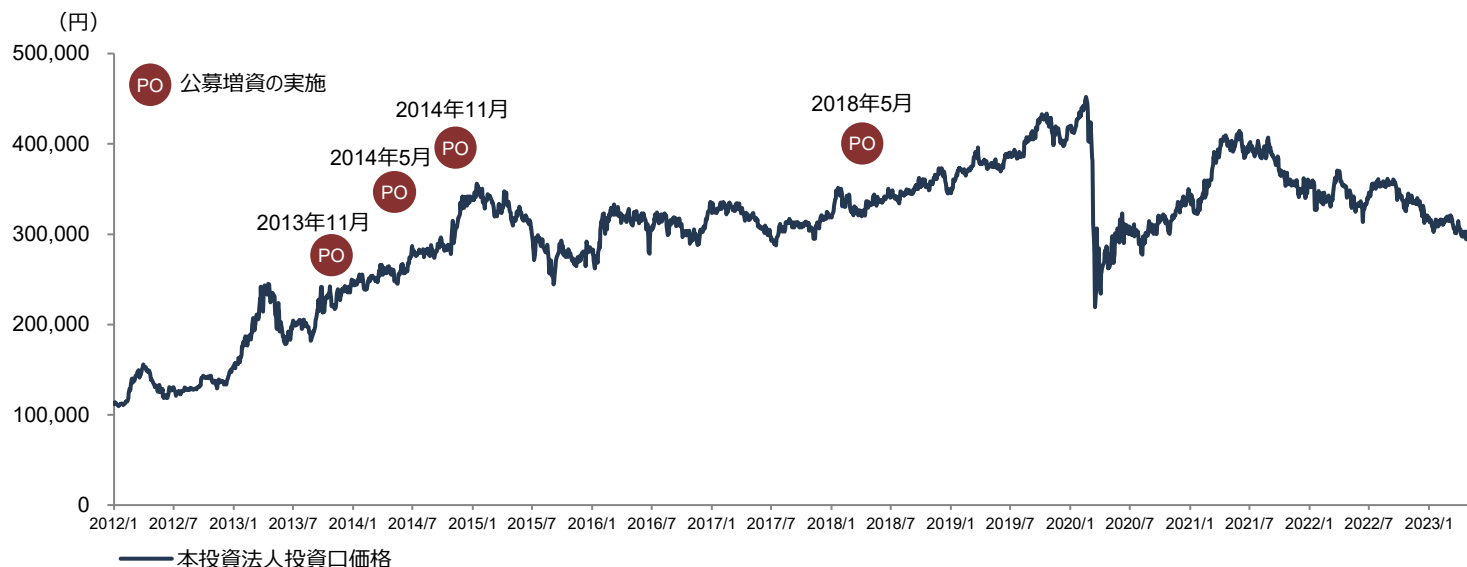
注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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）	215,063	25.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	135,426	16.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	41,095	4.8%
ケネディクス株式会社	30,842	3.6%
ステッチングベンシヨエンフォンズゾーグエンウェルジジ	28,460	3.4%
SMBC日興証券株式会社	28,084	3.3%
上田八木短資株式会社	13,379	1.6%
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	12,273	1.4%
日本証券金融株式会社	11,065	1.3%
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	10,882	1.3%
合計	526,569	62.1%

投資口価格

投資口価格（2012年1月4日から2023年5月31日まで）



指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較（2012年1月4日から2023年5月31日まで）



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。

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

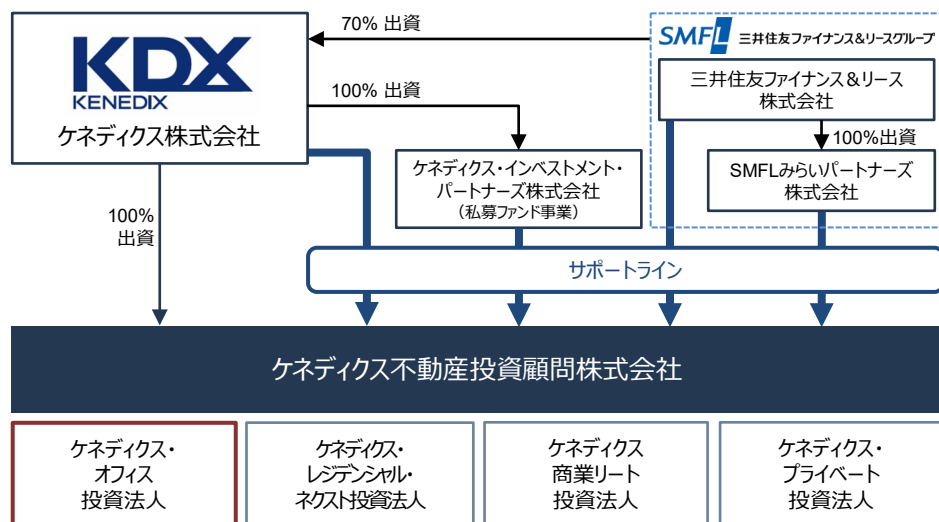
An S&P Global Division

- 東証REIT Core指数
(2018年3月26日開始)



物件情報検討ルールと運用ガイドライン（2023年4月末時点）

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	80%～100%
	オフィスビルのうち、上記に該当しないもの	
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	レジデンシャル・ リート本部	商業 リート本部	プライベート・ リート本部
	ケネディクス・ オフィス 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	ケネディクス 商業リート 投資法人	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。

KDX
KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人