

ケネディクス・オフィス投資法人

第25期(2017年10月期)決算説明会資料

2017年12月15日

(証券コード8972)

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人



ケネディクス不動産投資顧問株式会社

# 目次

Section 1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	P. 2
Section 2 第25期(17/10期)決算及び第26期(18/4期)収益予想の概要	P. 6
Section 3 ポートフォリオの概要	P. 9
Section 4 外部成長	P. 12
Section 5 内部成長	P. 17
Section 6 財務戦略	P. 27
Appendix 1 第25期(17/10期)及び第26期(18/4期)の取得・売却物件	P. 30
Appendix 2 補足資料・データ集	P. 34
Appendix 3 本投資法人の特徴について	P. 47

## Section 1

---

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

# 主要実績と今後の取組み

## 主要実績

### 外部成長 厳選投資と資産入替によるポートフォリオの質向上を継続

第25期(17/10期)以降の一連の取組み

- ・ 渋谷・横浜エリアでの戦略的な資産入替
  - 各エリアで競争力の高い物件に厳選投資
  - 機動的な売却を通じたポートフォリオの再構築
- ・ ノンコア資産の売却
  - 唯一の住宅物件を売却し売却益を確保
  - オフィス特化型REITとしての投資方針を明確化

### 地方経済圏への厳選投資

- 賃貸市況が堅調な札幌で2棟目となる中規模オフィスビルを取得
- 想定NOI利回り5%の水準にて取得

一連の取組みによる効果

1口当たり分配金の成長 中長期想定 <b>+580円/期</b>	含み損益の改善 <b>+19億円</b>
-------------------------------------	-------------------------

### 内部成長 実質稼働率と賃料単価の上昇による増収基調が継続

- ・ 退去率の低下とフリーレントの順次解消により実質稼働率は継続的に上昇
- ・ 入替時の賃料増加とマーケット賃料の上昇に伴う賃料増額改定の定着により賃料単価は上昇

#### 実質稼働率の上昇

第25期末(保有オフィスビル)  
**96.5%** (前期比**+1.9%**)  
※稼働率(契約面積ベース)99.0%

#### 賃料改定による増加額

第25期月額合計(全物件)  
**+6.6百万円**

#### マーケット賃料との レントギャップ

第24期末 **-2.8%**    第25期末 **-4.2%**

### 財務戦略 安定的な財務体質の堅持と金利コスト削減の継続

- ・ 2017年7月に格上後初の投資法人債を発行し総額30億円を調達
- ・ 金利コストの削減を継続、併せて長期化も実現

#### 有利子負債平均金利

第25期末  
**1.10%** (前期比**-0.06%**)

#### 有利子負債平均残存年数

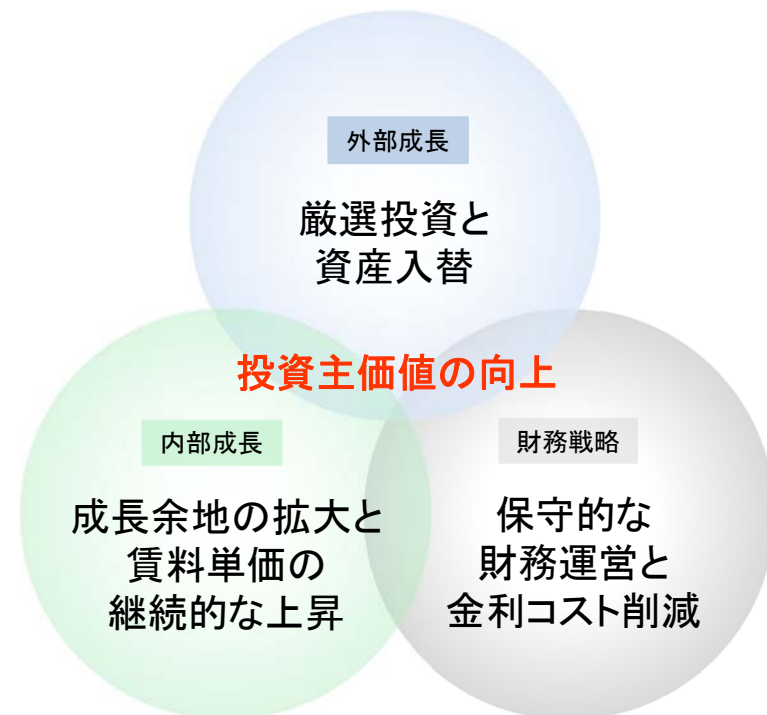
第25期末  
**5.0年** (前期比**+0.3年**)

#### LTV(有利子負債比率)

45%を目標に堅実な財務運営  
第25期末  
**43.3%** (前期比**+0.7%**)

## 今後の取組み

- ・ 投資主価値の更なる向上を目指す

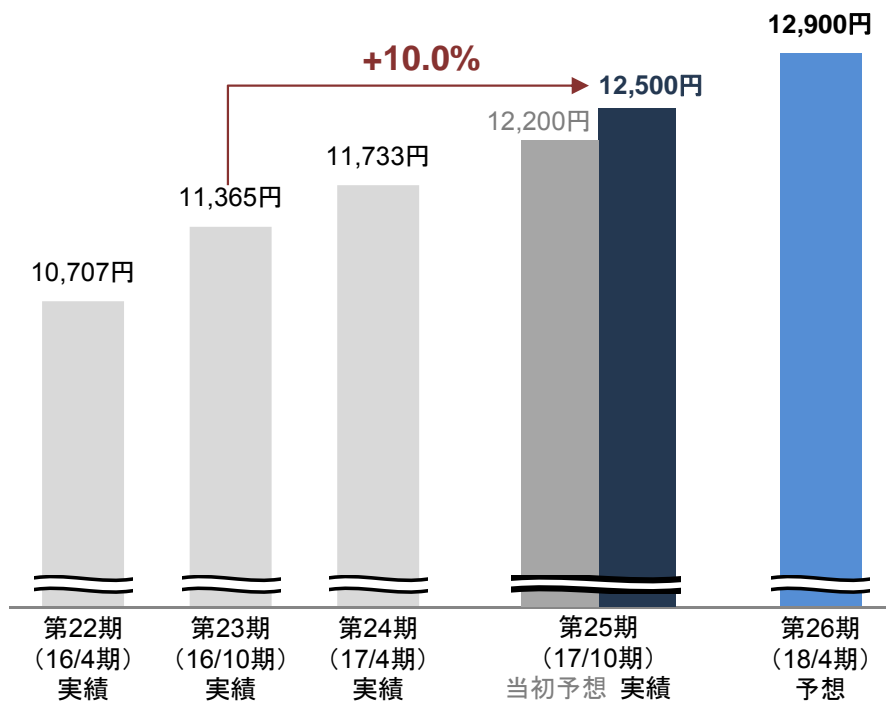


# 分配金と圧縮積立金の推移

第25期(17/10期)の分配金は年率10%の成長を達成。第26期(18/4期)は12,900円を予想  
 圧縮積立金は第24期(17/4期)末比較で109百万円増加の見込み

## 分配金の推移

- 第26期(18/4期)の分配金は前期実績対比で3.2%の増配を見込む

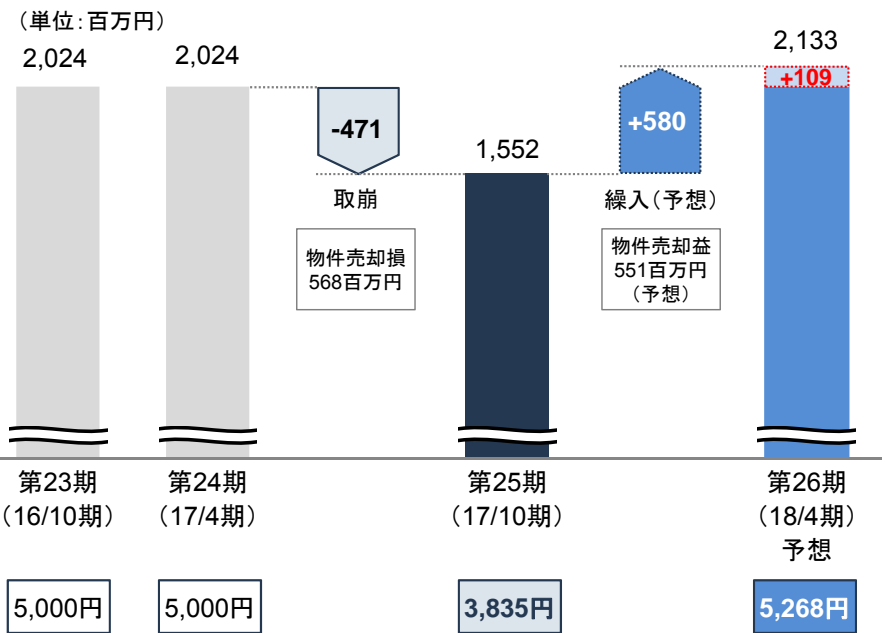


## 圧縮積立金の推移及び活用方針(注)

### 分配金の安定成長を目指した積立金の活用

具体的な活用場面

- 大口テナント退去等による一時的な収入減少
- 不動産等売却損の発生
- 天災地変等による一時的費用の発生
- 大規模改修・建替事業等の成長投資に起因する分配金減少
- 期中増資に伴う一時的な分配金希薄化への対応



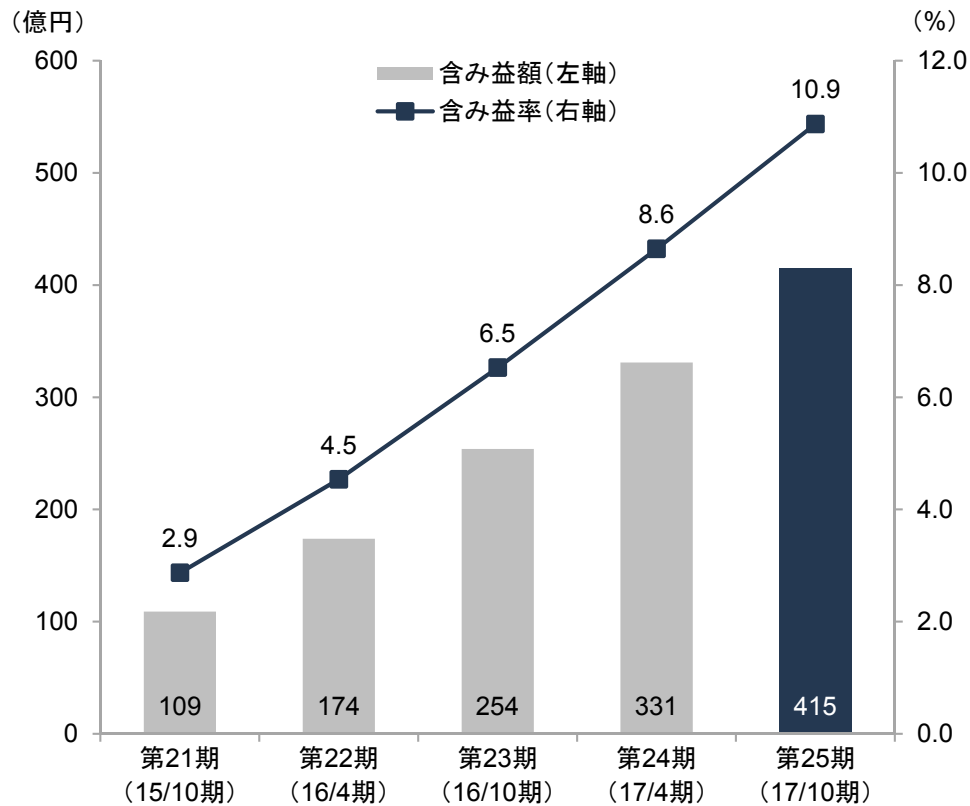
注: 圧縮積立金の残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金積立額を加算した金額で算出しています。

# ポートフォリオの含み益と1口当たりNAVの推移

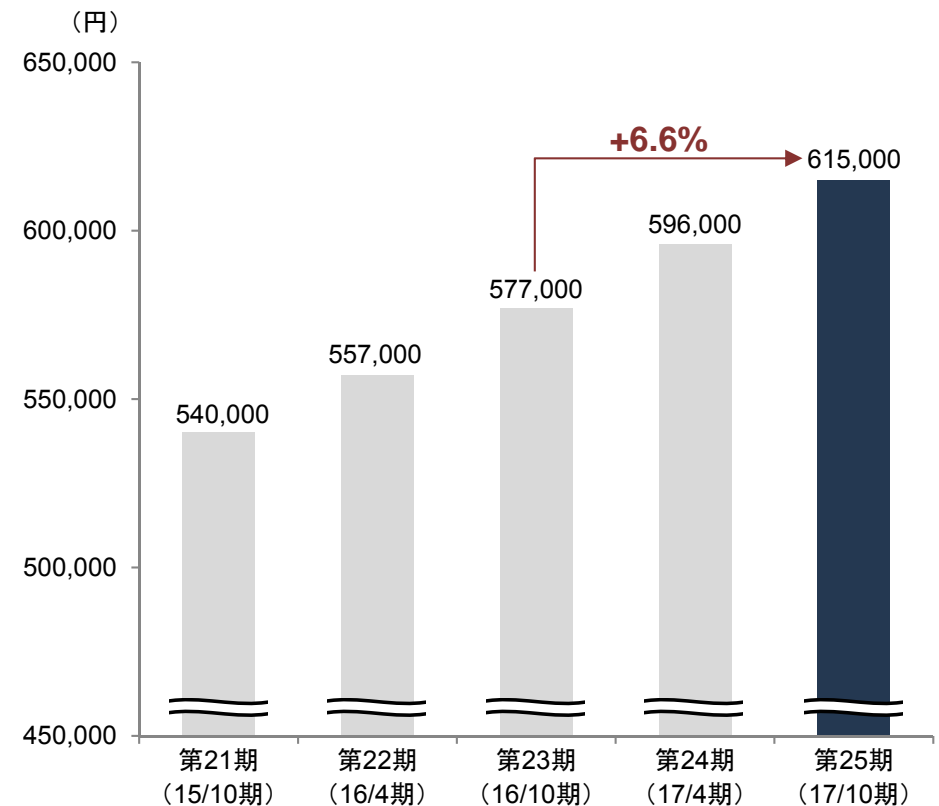
鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は415億円まで拡大  
1口当たりNAVは過去1年間で6.6%の成長を達成

## ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移(注1)

・第25期(17/10期)末含み益額・含み益率は共に上場来最高水準



## 1口当たり純資産価格(NAV)の推移(注2)



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

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

## Section 2

---

### 第25期(17/10期)決算及び第26期(18/4期)収益予想の概要

# 第25期(17/10期)決算の概要

売却損益を除いた当期純利益は賃貸NOIの増加を主要因に前期比412百万円増加  
 圧縮積立金を一時的に取り崩し、前期比767円(+6.5%)の増配を実現

## 第25期(17/10期)実績

(単位:百万円)

	第24期 (17/4期) 実績	第25期 (17/10期) 予想 (2017年 6月12日開示)	第25期 (17/10期) 実績	第25期実績 第24期実績	第25期実績 第25期予想
	A	B	C	比較 増減金額 C-A	比較 増減金額 C-B
営業収益	15,039	13,788	13,901	① -1,137	① +112
営業費用	9,137	7,793	8,244	② -893	② +450
営業利益	5,901	5,995	5,657	③ -244	③ -338
経常利益	4,751	4,941	4,590	-161	-350
当期純利益	4,750	4,939	4,588	-161	-350
1口当たり分配金(円)	11,733	12,200	12,500	+767	+300
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-471	④ -471	④ -471
不動産等売却損益	5	-	-568	② -573	② -568
賃貸NOI	9,088	9,227	9,413	③ +325	③ +185
支払利息等	1,039	1,022	1,022	⑤ -17	-0

## 第24期(17/4期)実績との比較(詳細はP.35に記載)

① 不動産等売却益の剥落	-1,662百万円
② 不動産等売却損の計上(KDX新横浜381ビル) 不動産等売却損の剥落	+568百万円 -1,657百万円
③ 賃貸NOIの増加 既存物件の増収 取得物件の収入寄与(竹山ホワイトビル・渋谷1717ビル) 水道光熱費収支	+325百万円 +217百万円 +66百万円 +27百万円
④ 圧縮積立金の取崩	-471百万円
⑤ 支払利息等の削減	-17百万円

## 第25期(17/10期)予想との比較(詳細はP.35に記載)

① 賃貸事業収入の増加 賃料収入の増加	+112百万円 +73百万円
② 不動産等売却損の計上(KDX新横浜381ビル)	+568百万円
③ 賃貸NOIの増加 取得物件の収入寄与(竹山ホワイトビル・渋谷1717ビル) 既存物件の増収 水道光熱費収支 フレーム神南坂等原状回復費収入	+185百万円 +66百万円 +7百万円 +58百万円 +31百万円
④ 圧縮積立金の取崩	-471百万円



# 第26期(18/4期)収益予想の概要

第25期(17/10期)実績対比で400円(+3.2%)の増配を見込む  
 物件売却益551百万円を29百万円上回る580百万円の圧縮積立金の繰入を予定

## 第26期(18/4期)予想

(単位:百万円)

	第25期 (17/10期) 実績	第26期 (18/4期) 予想	第26期予想 第25期実績 比較 増減金額
	A	B	B-A
営業収益	13,901	14,792	① +890
営業費用	8,244	7,933	② -310
営業利益	5,657	6,858	③ +1,201
経常利益	4,590	5,804	+1,214
当期純利益	4,588	5,803	+1,214
1口当たり分配金(円)	12,500	12,900	+400
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-471	+580	
不動産等売却損益	-568	551	+1,119
賃貸NOI	9,413	9,577	③ +163
支払利息等	1,022	995	④ -27

## 第25期(17/10期)実績との比較(詳細はP.36に記載)

① 不動産等売却益の計上 (レジデンスシャルマン月島、KDX池尻大橋ビル、KDX新横浜214ビル)	+551百万円
② 不動産等売却損の剥落	-568百万円
③ 賃貸NOIの増加 既存物件の増収 第25期以降の資産入替による増収 水道光熱費収支 修繕費の増加 公租公課の増加	+163百万円
④ 支払利息等の削減	-27百万円

## Section 3

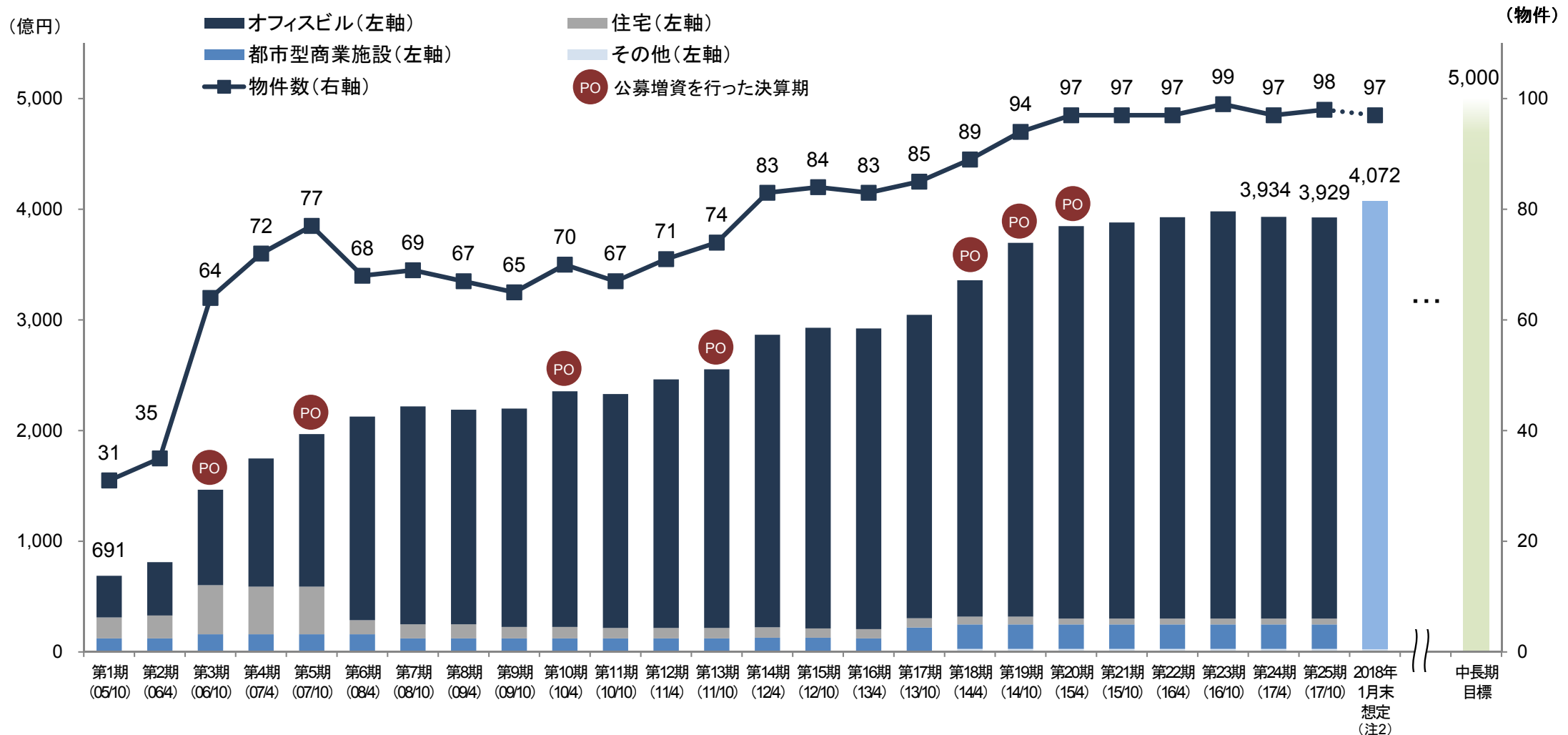
---

### ポートフォリオの概要

# 資産規模及び保有物件数の推移

厳選投資と資産入替を継続しながら2018年1月末時点では資産規模4,000億円超を見込む  
不動産売買市場の動向を見据えながら、資産規模5,000億円を目指す

資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注1)



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

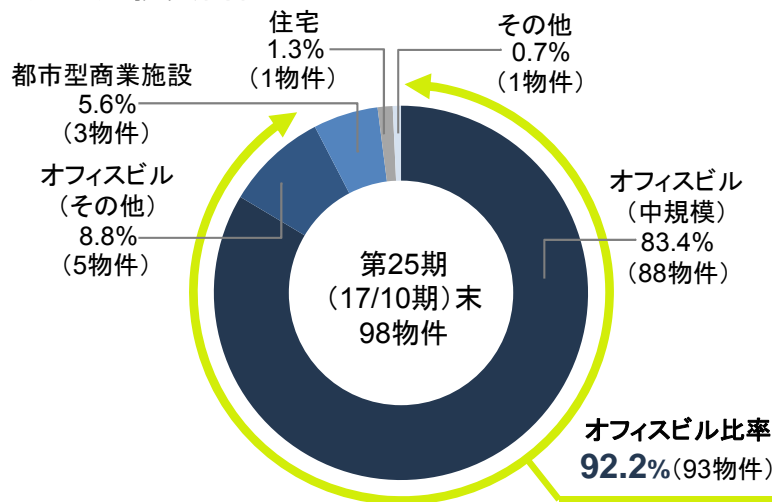
以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

注2: 第26期(18/4期)の取得・売却(予定)による増減を考慮した数値です。

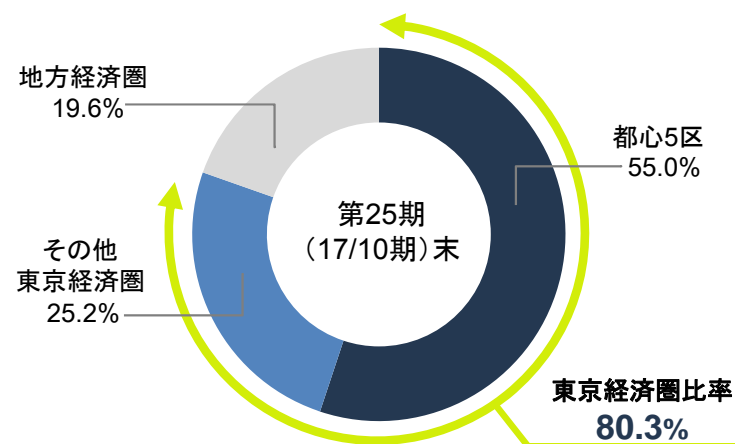
# ポートフォリオの分散状況

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

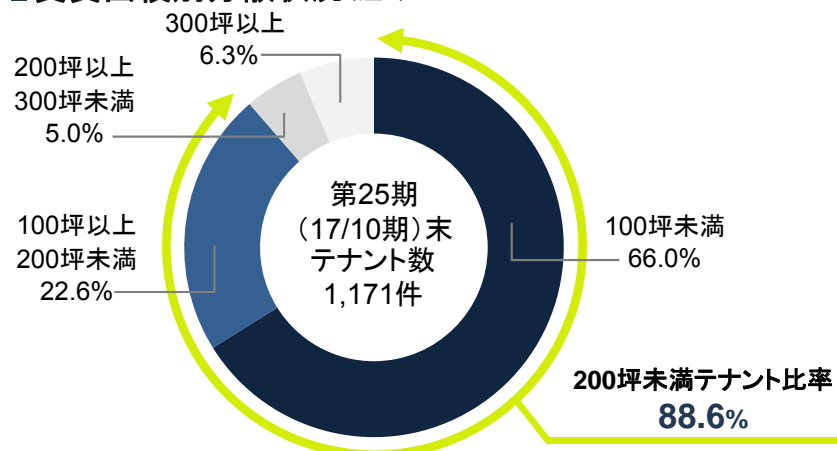
## 用途別投資割合 (注1)



## 地域別投資割合 (注2)



## 賃貸面積別分散状況 (注3)



注1: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。なお、本資産運用会社は2017年12月1日付で運用ガイドラインを変更し、投資対象資産から住宅を除外しました。投資対象資産(変更後)の用途区分はP.56に記載しています。

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

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

## Section 4

---

### 外部成長

Section 4で使用している用語の定義等は下記のとおりです。なお各利回りについては小数点第2位を四捨五入しています。

- 想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 鑑定NOI利回り: 取得時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得(予定)価格で除しています。
- NOI利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。
- 償却後NOI利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。
- 売却価格NOI利回り: 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の実績NOIの合計額を売却(予定)価格で除しています。
- 含み損益の改善額は、取得物件の含み益合計に売却物件の含み損合計を加えて算出しています。
- KDX池尻大橋ビル・KDX新横浜214ビルの売却予定日は2017年12月28日を前提に記載していますが、売買契約書では2017年12月28日又は2017年12月28日を期限として別途合意する日と定められています。

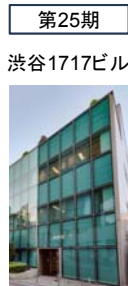
# 第25期(17/10期)以降の一連の取組み

機動的な資産売却と厳選投資によるポートフォリオの質と収益性の向上を継続  
一連の取組みにより、分配金の成長と含み損益の改善を見込む

取得

## 渋谷・横浜エリアでの資産入替

- 機動的な売却と競争力の高い物件への厳選投資を通じたポートフォリオの再構築



売却



## 地方経済圏への厳選投資

- 札幌駅北口徒歩約3分の利便性の高い立地
- 賃貸市況が堅調な札幌で2棟目となる中規模オフィスビル



想定NOI利回り	5.0%
想定償却後NOI利回り	4.2%
鑑定NOI利回り	5.7%

## Hancock 資産の売却

- 唯一保有していた住宅を売却し売却益を確保



NOI利回り(実績)	4.0%
償却後NOI利回り(実績)	2.2%
売却価格NOI利回り	4.3%

## 取得(予定)合計

取得価格  
**295億円**

償却後NOI利回り  
(想定)  
**3.3%**

含み益合計  
**8億円(注1)**

## 売却(予定)合計

取得価格  
**157億円**

償却後NOI利回り  
(実績)  
**2.6%**

含み損合計  
**11億円(注1)**

## 一連の取組みによる効果

1口当たり分配金の成長  
中長期想定  
**+580円/期(注2)**

含み損益の改善  
**+19億円(注1)**

注1:含み益及び含み損金額は、取得(予定)物件については取得時の鑑定評価額と取得価格との差、売却(予定)物件については売却時の鑑定評価額と想定帳簿価額(KDX新横浜381ビルについては帳簿価額)との差です。含み損益の改善額は、取得(予定)物件の含み益合計額に売却(予定)物件の含み損合計額を加えて算出しています。

注2:1口当たり分配金の成長額は、取得物件の想定償却後NOIの合計額から、売却物件の償却後NOI(実績)の合計額及び取得資金に充当するため調達した借入金(105億円)の調達コストを差し引いた金額を、第25期(17/10期)末時点の発行済投資口総数で除して算出しています(10円未満切り捨て)。

# 渋谷エリアでの戦略的な資産入替

エリア内での立地改善を図り、収益性と含み損益の改善を同時に実現

## 売却予定物件

KDX池尻大橋ビル(2017年12月28日売却予定)



売却予定価格	2,400百万円
想定帳簿価額(売却時)	2,353百万円
鑑定評価額(2017年10月31日時点)	1,740百万円
NOI利回り(実績)	3.7%
償却後NOI利回り(実績)	2.8%
売却価格NOI利回り	3.7%
建築時期	1988年9月
稼働率(2017年10月31日現在)	100%



## 資産入替の効果

### 償却後NOI利回りの上昇

売却予定物件(実績) 2.8% ➔ 取得物件(想定) 3.2%

### 含み損益の改善

含み損益 +8億円

### 築年数の低下(注)

売却予定物件 29.3年 ➔ 取得物件 14.0年

## 取得物件

渋谷1717ビル(2017年8月10日取得)



取得価格	3,500百万円
鑑定評価額(2017年7月1日時点)	3,710百万円
想定NOI利回り	3.6%
想定償却後NOI利回り	3.2%
鑑定NOI利回り	4.1%
建築時期	2003年12月
稼働率(2017年10月31日現在)	100%

- 渋谷から離れた立地の築古物件
- 収益性が低く、想定帳簿価額に対する含み損割合は約26%と高水準
- 鑑定評価額を約38%上回る価格での売却

- 渋谷から徒歩圏にある、アパレル企業・IT関連企業からの需要が旺盛なエリアに立地
- 鑑定評価額を約5.6%下回る価格での取得



注:築年数はKDX池尻大橋ビルの売却予定日である2017年12月28日を基準に計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

# 横浜エリアでの戦略的な資産入替①

不動産売買市場の動向を見据え、新横浜所在の2物件を機動的に売却  
「みなとみらい21」及び「関内」で物件を取得し、横浜エリアのポートフォリオを再構築

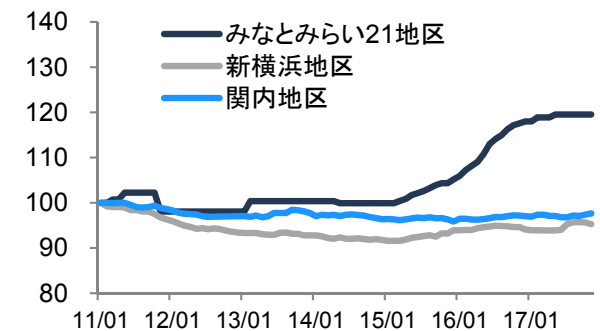
## 資産入替のポイント

- 「新横浜」からオフィス立地として評価が高まる「みなとみらい21」、官公庁施設が集積する「関内」への資産入替
- 横浜臨海エリアは山下埠頭の再開発を軸としたハーバーリゾート計画もあり、継続的な発展が期待されるエリア
- 新横浜で保有する物件の内、駅至近で相対的にテナント誘致が容易なKDX新横浜ビルを継続保有

## 横浜エリアのポートフォリオ

新横浜	KDX新横浜ビル
横浜駅周辺	東伸24ビル KDX横浜西口ビル KDX横浜ビル
みなとみらい21	三菱重工横浜ビル
関内	JNビル(取得予定)

## 賃料指数の推移(注)



注: 三鬼商事株式会社が公表する「オフィスマーケットデータ」(2011年1月から2017年11月まで)の既存ビルを対象としたデータを基に本資産運用会社が作成。  
2011年1月の平均募集賃料単価を100とし指数化したもの。



# 横浜エリアでの戦略的な資産入替②

長期安定収益を期待できる三菱重工横浜ビルと関内で競争力の高いJNビルへの厳選投資  
 新横浜の2物件は鑑定評価額を約9.4%上回る好条件にて売却

## 資産入替物件の概要

### 売却(予定)物件

#### KDX新横浜381ビル(2017年10月31日売却)



売却価格	4,900百万円
帳簿価額(売却時)	5,419百万円
鑑定評価額(2017年4月30日時点)	4,310百万円
NOI利回り(実績)	3.9%
償却後NOI利回り(実績)	2.2%
売却価格NOI利回り	4.6%
建築時期	既存棟:1988年3月 増築棟:2009年4月
稼働率(2017年10月31日現在)	100%

#### KDX新横浜214ビル(2017年12月28日売却予定)



売却予定価格	2,430百万円
想定帳簿価額(売却時)	2,221百万円
鑑定評価額(2017年10月31日時点)	2,390百万円
NOI利回り(実績)	5.4%
償却後NOI利回り(実績)	4.2%
売却価格NOI利回り	4.9%
建築時期	1989年11月
稼働率(2017年10月31日現在)	100%



### 資産入替の効果

#### 償却後NOI利回りの上昇

売却物件(実績) 2.7% ➔ 取得物件(想定) 3.3%

#### 含み損益の改善

**+14億円**

#### 築年数の低下(注)

売却物件 29.4年 ➔ 取得物件 18.6年

### 取得(予定)物件

#### 三菱重工横浜ビル(準共有持分割合23%) (2017年12月7日取得)



取得価格	14,720百万円
鑑定評価額(2017年10月31日時点)	14,900百万円
想定NOI利回り	4.0%
想定償却後NOI利回り	3.5%
鑑定NOI利回り	4.4%
建築時期	1994年2月
稼働率(2017年12月1日現在)	100%

#### JNビル(2018年1月31日取得予定)



取得予定価格	9,500百万円
鑑定評価額(2017年12月1日時点)	9,860百万円
想定NOI利回り	4.1%
想定償却後NOI利回り	3.0%
鑑定NOI利回り	4.6%
建築時期	2007年9月
稼働率(2017年12月1日現在)	100%

注:築年数はJNビルの取得予定日である2018年1月31日を基準に計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

## Section 5

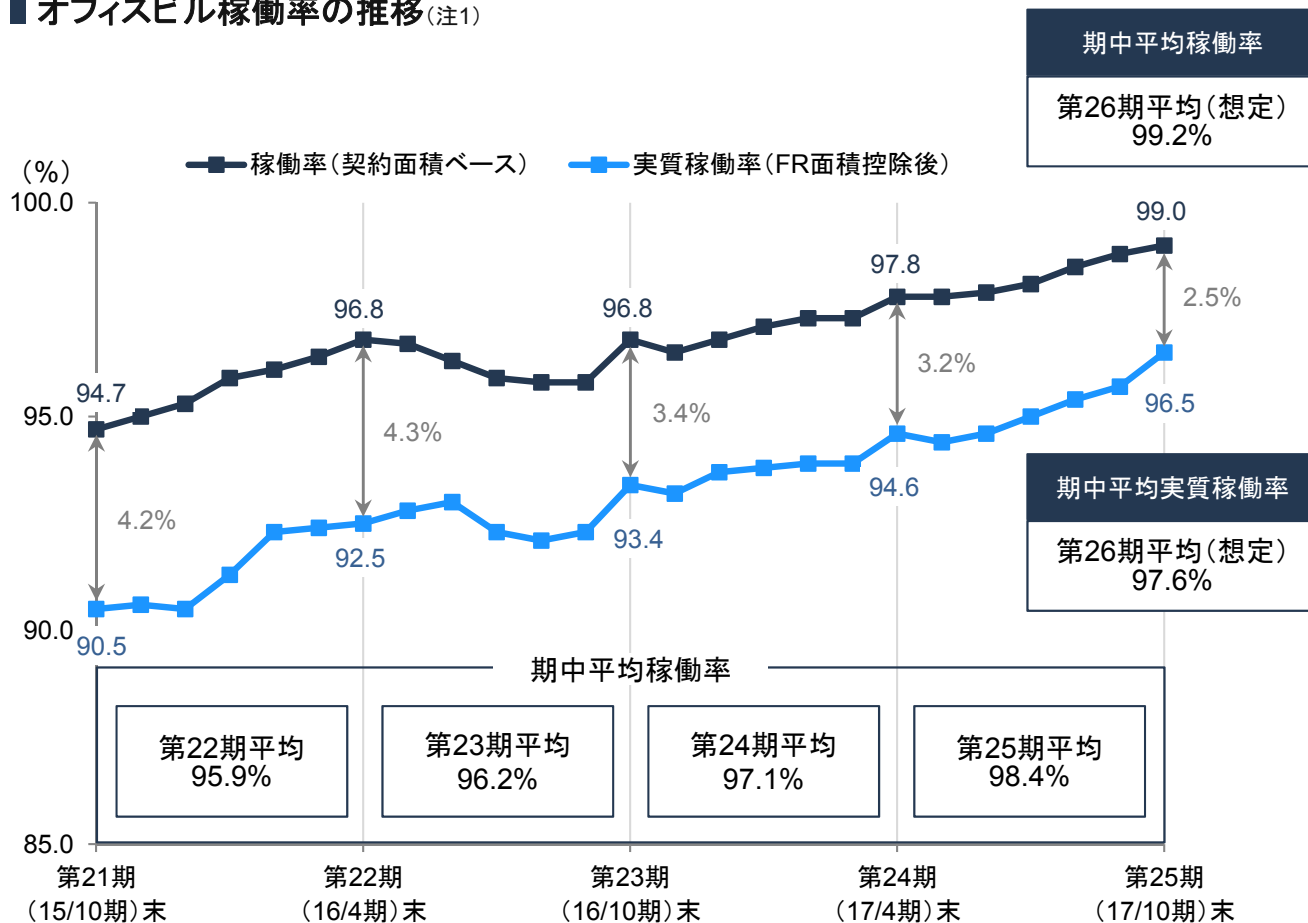
---

### 内部成長

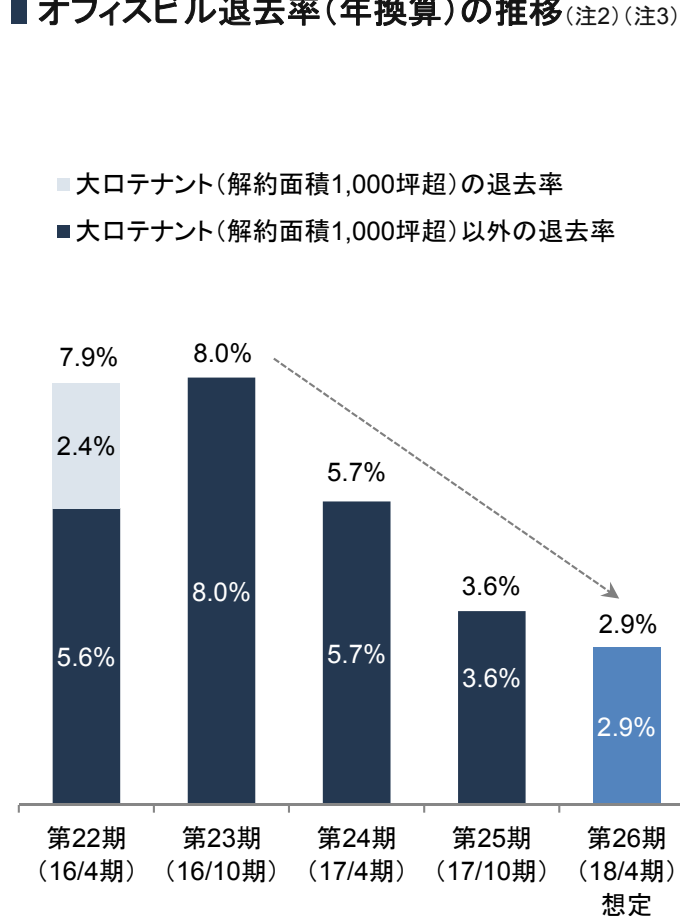
# オフィスの稼働率と退去率の推移

空室部分のリースアップが順調に進捗し、期末稼働率は前期比1.2%上昇  
退去率が低下する中、フリーレントの解消が順次進み、実質稼働率は更に上昇する見込み

## オフィスの稼働率の推移 (注1)



## オフィスの退去率 (年換算) の推移 (注2) (注3)



注1: 稼働率 (契約面積ベース) は賃貸面積 (契約ベース) を、実質稼働率 (FR面積控除後) はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均 (実質) 稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点 (実質) 稼働率の単純平均です。なお、第26期 (18/4期) の期中平均 (実質) 稼働率は、収益予想の前提としている数値を記載しています。

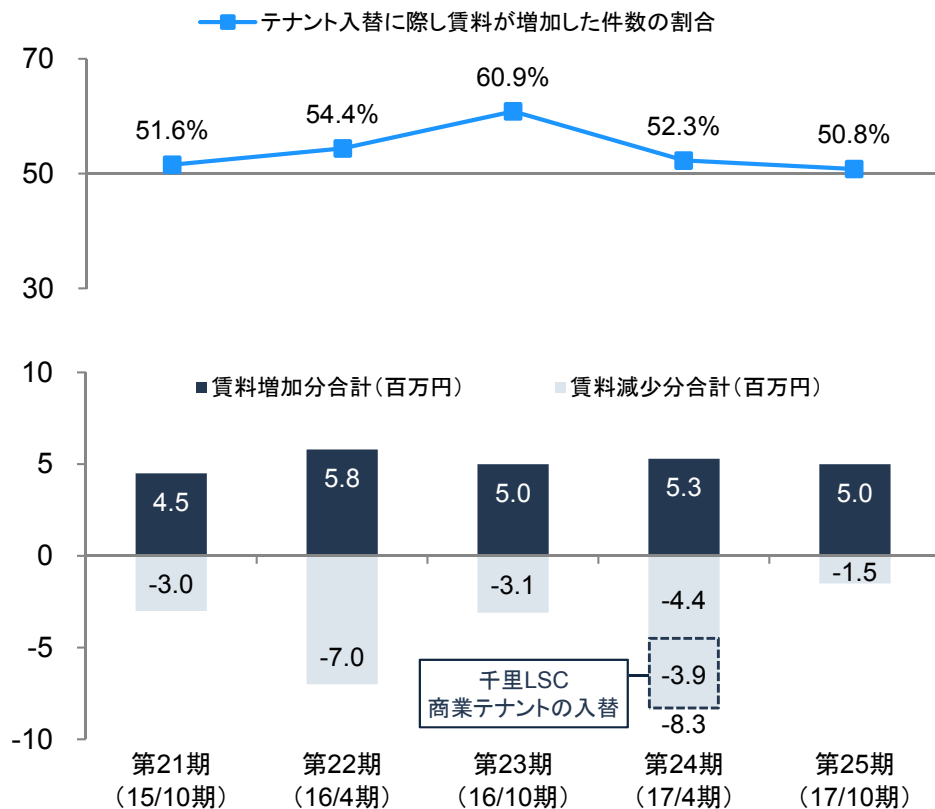
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第26期 (18/4期) 想定の数値は、2017年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

# テナント入替時の賃料動向及び入退去理由の推移(オフィスビル)

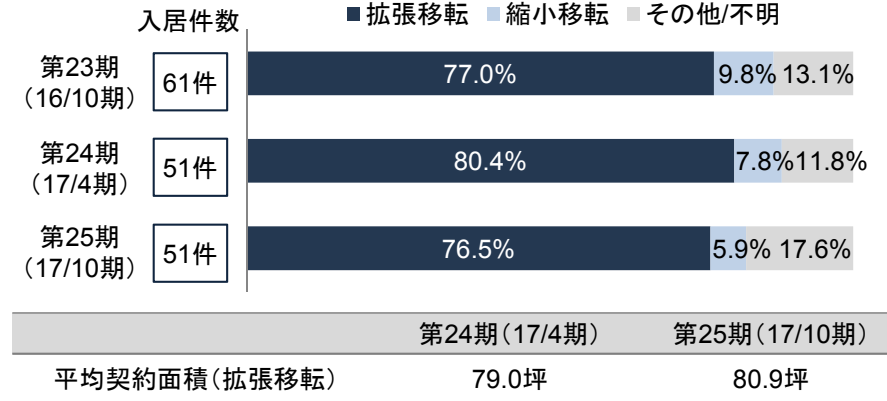
5期連続でテナント入替時の半数以上が従前賃料を上回る  
中堅・中小企業による拡張移転ニーズは底堅く推移

## テナント入替時の月額賃料の増減状況(注1)

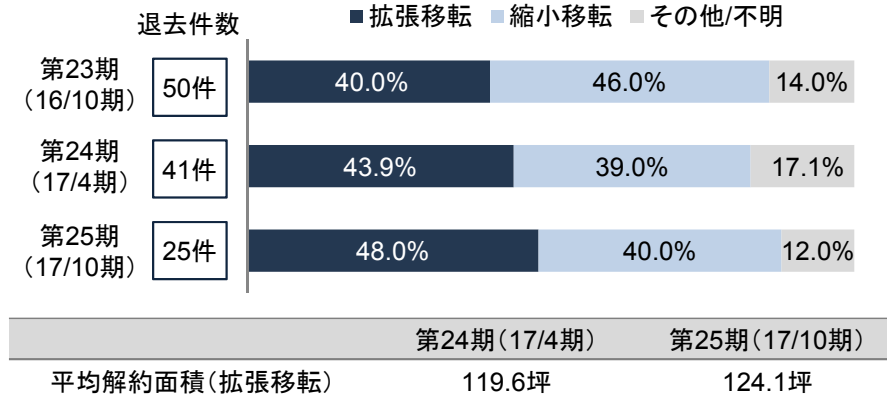


## テナント入退去理由の推移(注2)

### ■ 入居理由の推移



### ■ 退去理由の推移



注1:賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

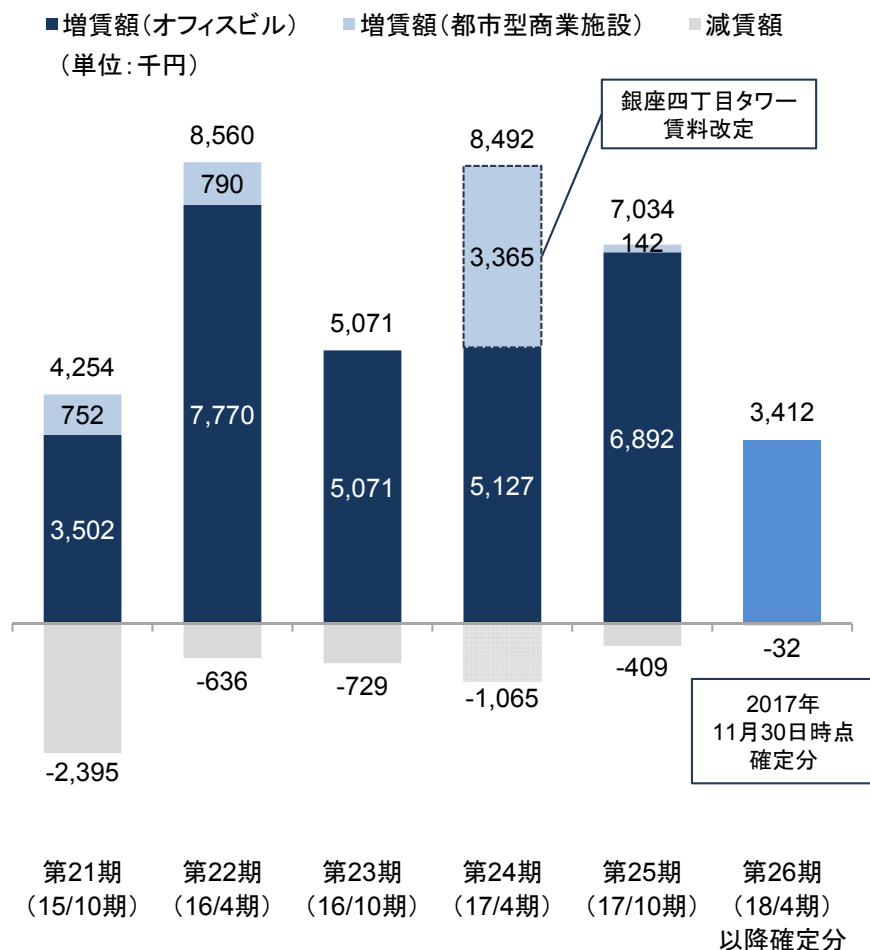
注2:本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

# 既存テナントとの賃料改定状況

賃料増額件数は50件を超え、増額改定の流れは継続  
賃料増額改定の傾向は都心5区以外にも波及

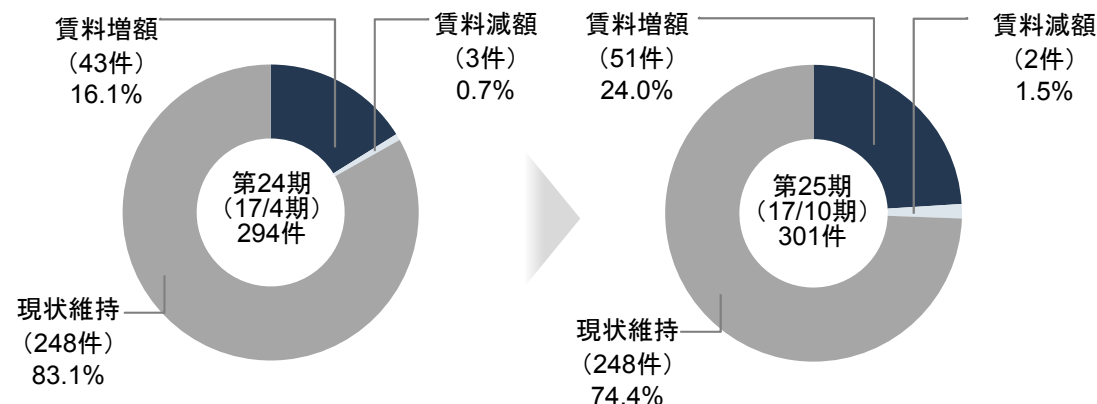
## 賃料改定による増減額(月額)推移(注1)

- 積極的な増額交渉により着実に増額実績を積み上げる



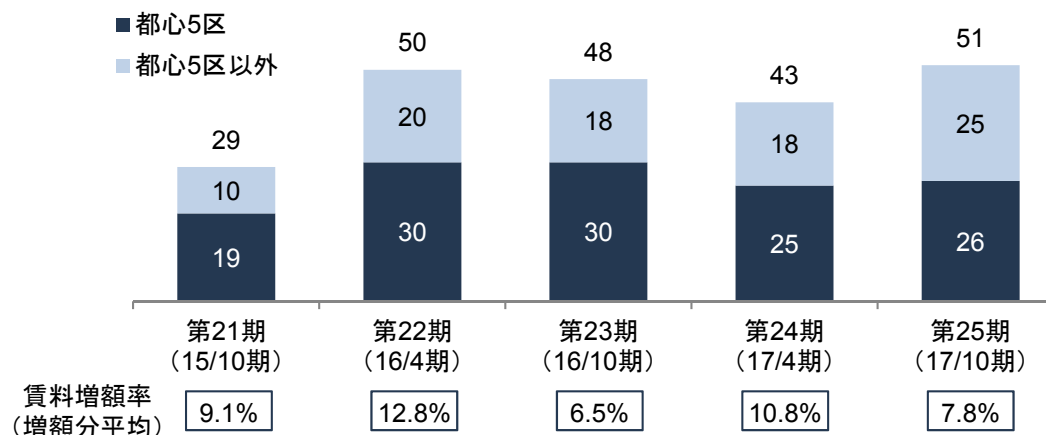
## 賃料改定の実績(賃貸面積割合)

- 改定対象契約及び賃料増額改定の割合が共に増加



## 賃料増額件数及び増額率の推移(注2)

- 都心5区以外での件数増加が顕著

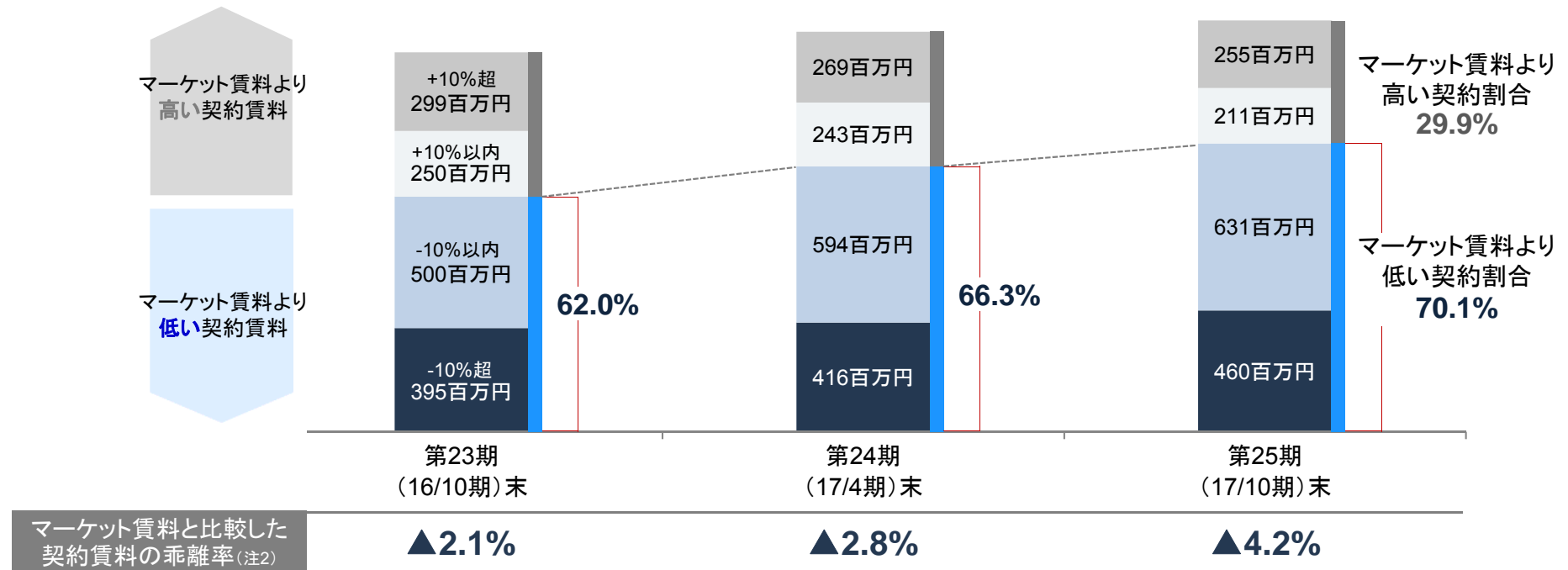


注1: 賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。  
注2: オフィスビル及び都市型商業施設を対象に各期の実績値を記載しています。賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

# 保有オフィスのレントギャップの状況

賃料増額改定に注力する契約割合は前期末比3.8%増の70.1%を占める  
都心5区以外のマーケット賃料も上昇し、テナントとの増額改定余地は更に拡大

## レントギャップの分布状況推移 (月額賃料ベース) (注1)



	第23期	第24期	第24期	第25期
保有物件のうちマーケット賃料が上昇した物件数	全体	21物件 / 89物件中 (賃料上昇率 4.4%)	28物件	91物件中 (賃料上昇率 5.1%)
	都心5区	8物件 / 43物件中 (賃料上昇率 3.6%)	8物件	45物件中 (賃料上昇率 3.1%)
	都心5区以外	13物件 / 46物件中 (賃料上昇率 4.9%)	20物件	46物件中 (賃料上昇率 5.9%)

注1: CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)をマーケット賃料とし、各期末時点におけるテナント契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。  
なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

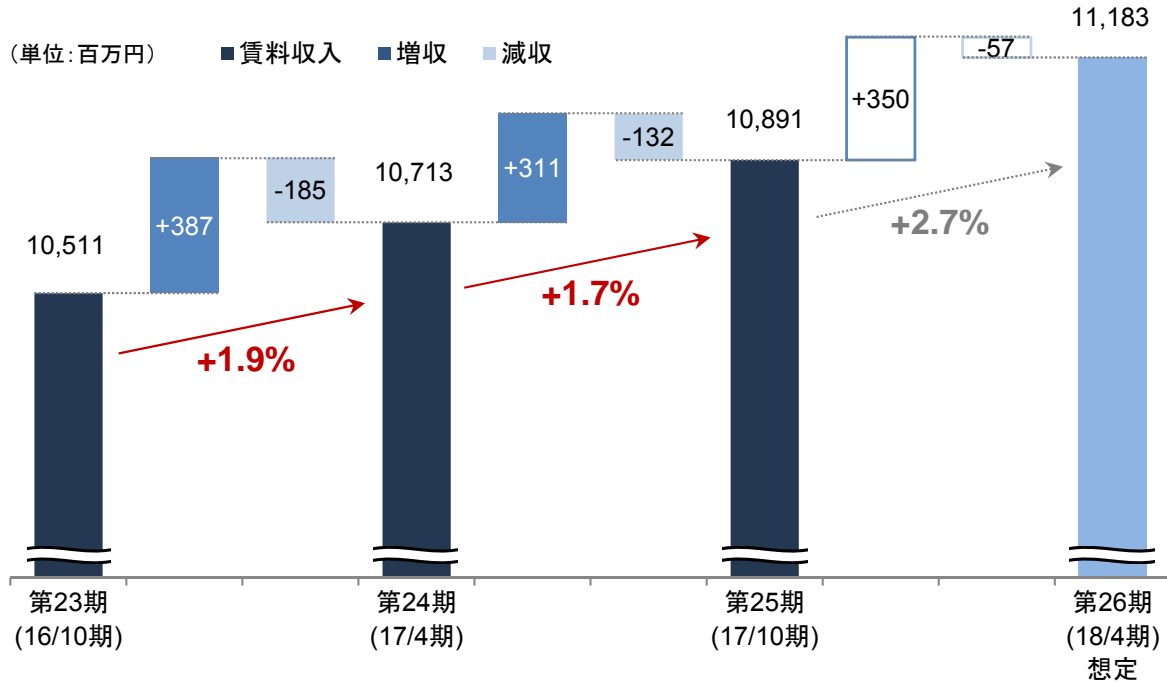
注2: 各期末時点の保有オフィスの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。

# 既存物件(88物件)における賃料収入の推移

実質稼働率と賃料単価の上昇により増収基調が継続

## 既存物件における賃料収入の推移(注1)

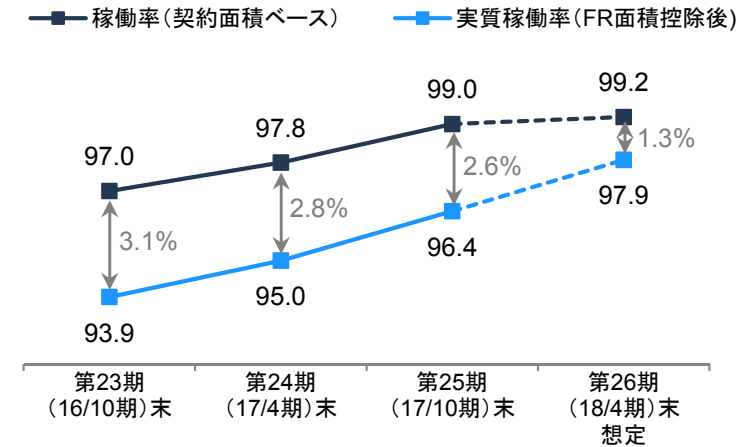
- 第26期(18/4期)賃料収入は当期実績対比で+2.7%となる見込み



(単位:百万円)	第23期	第24期	第24期	第25期	第25期	第26期
主な増収物件		KDX飯田橋スクエア(+99) KDX名古屋駅前ビル(+40) KDX虎ノ門一丁目ビル(+32)		KDX飯田橋スクエア(+42) KDX西五反田ビル(+31) KDX池袋ビル(+24)		銀座四丁目タワー(+39) KDX日本橋313ビル(+38) KDX銀座イーストビル(+35)
主な減収物件		銀座四丁目タワー(-39) KDX府中ビル(-20) 千里LSC(-18)		KDX神保町ビル(-28) KDX銀座イーストビル(-22) KDX日本橋313ビル(-15)		フレーム神南坂(-25) ぺんてるビル(-5) KDX木場ビル(-4)

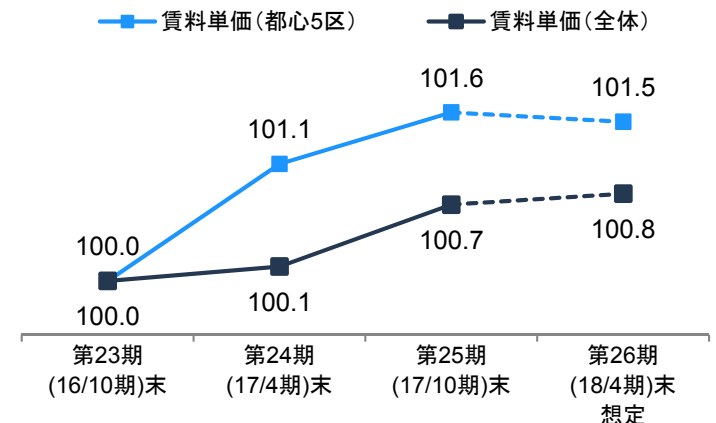
## 既存物件における稼働率の推移(注1)(注2)

- フリーレント解消と退去率低下により、実質稼働率は更に上昇する見込み



## 既存物件における賃料単価指数の推移(注1)(注3)

- 賃料単価の上昇も継続する見込み



注1: 対象物件は第23期(16/10期)期初時点で保有する全物件のうち、売却物件(KDX新横浜381ビル・レジデンスシャルマン月島・KDX池尻大橋ビル・KDX新横浜214ビル)を除いた88物件が対象です。なお賃料収入には共益費を含みます。

注2: 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小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 賃料単価指数は、第23期(16/10期)末時点の賃料単価を100とし指数化した値です。

# 第7回顧客満足度調査(2017年8月実施)結果の概要

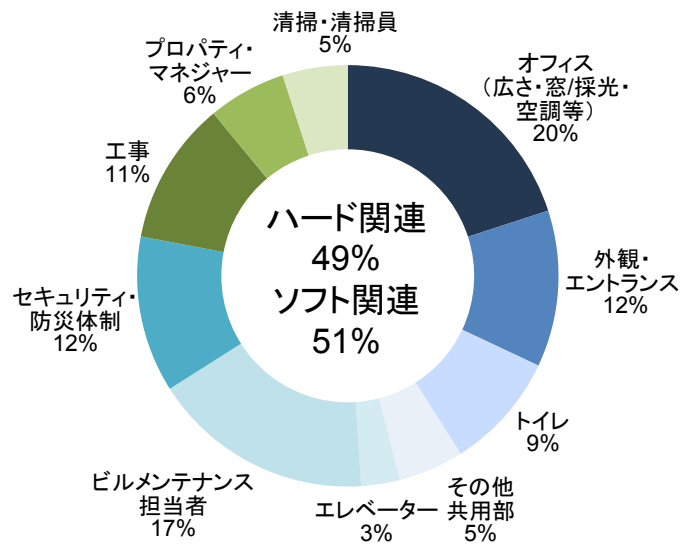
築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する

## 顧客満足度調査の概要

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

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

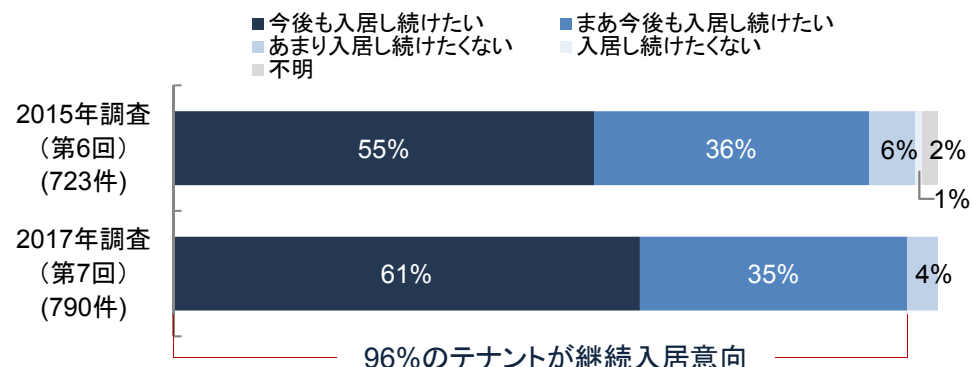
## 第7回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



注:総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

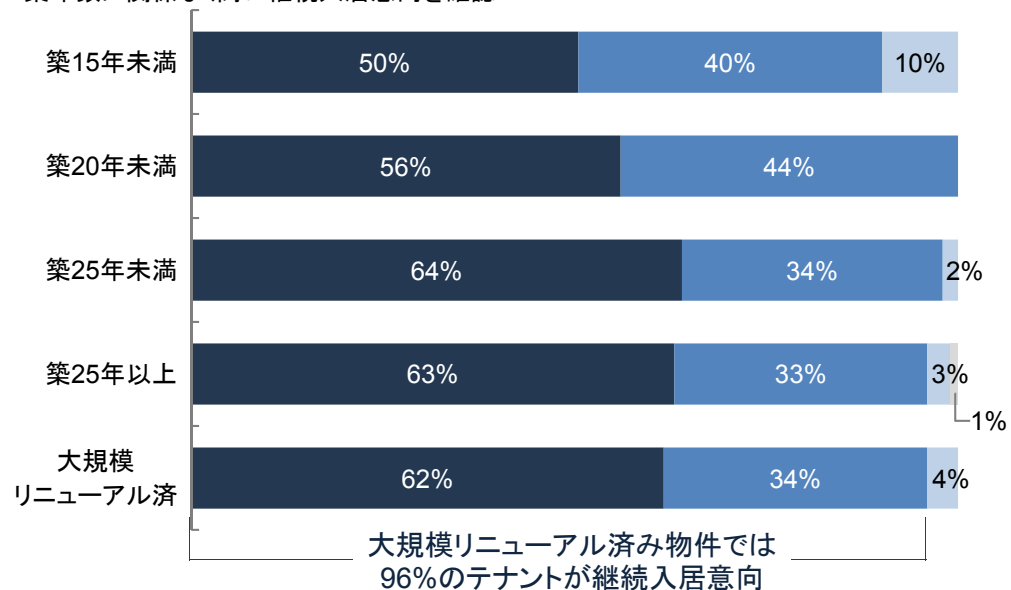
## 継続入居意向(注)

- 継続入居意向のテナント割合は前回調査より5%上昇



## ビル築年数別継続入居意向(注)

- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



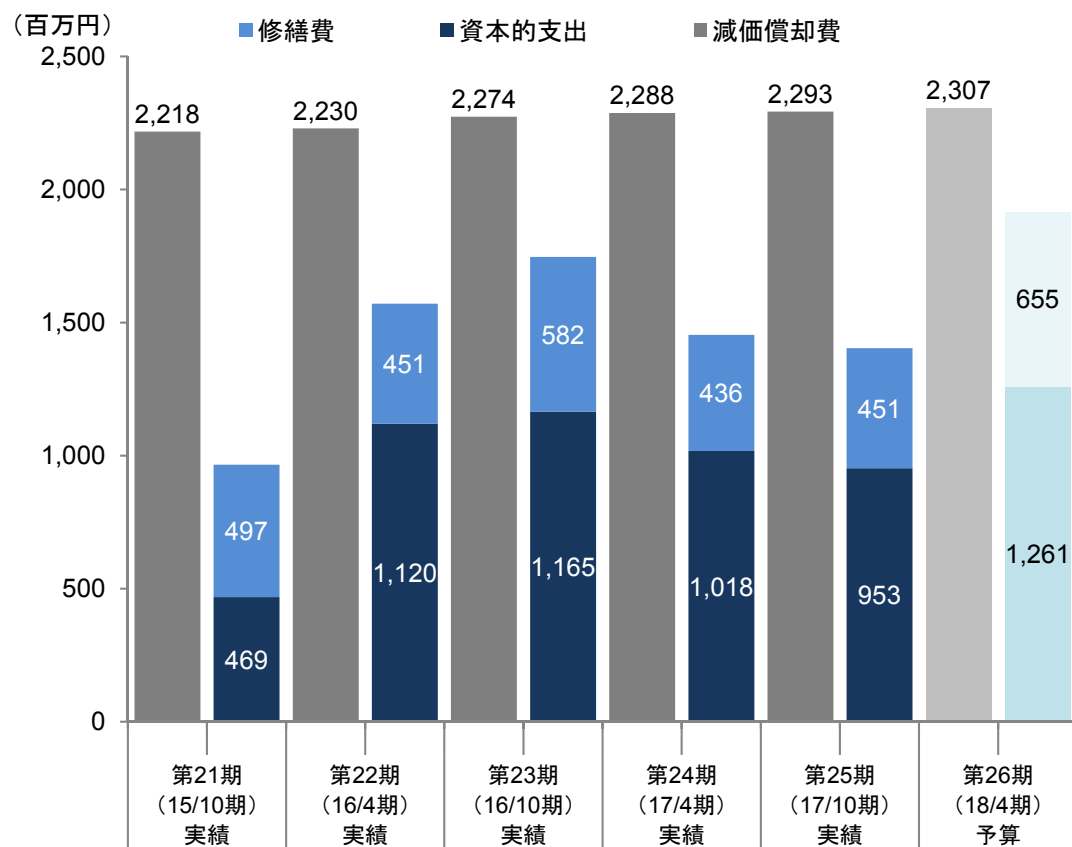


# 工事実績・予算

適時適切な物件価値の維持・向上策の実施により物件競争力を確保  
 第26期(18/4期)は工事予算額を増額し、バリューアップ工事を積極的に実施予定

## 減価償却費及び工事実績・予算の推移

- 第26期(18/4期)はバリューアップ工事を積極的に実施予定のため修繕費・資本的支出共に予算を増額



## 第26期(18/4期)の工事予算<sup>(注)</sup>

工事項目	工事予算金額 (百万円)	工事予算総額に 対する比率(%)	
バリューアップ工事(共用部改修工事含む)	581	30.3	
設備更新工事	空調設備工事	276	14.4
	他主要設備工事	453	23.7
LED化工事等	110	5.8	
外壁工事	84	4.4	
メンテナンス・修繕工事	410	21.4	

第26期 (18/4期)合計	減価償却費に 対する比率(%)
1,917	83.1

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

## 第26期(18/4期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事(共用部改修、トイレ改修等)  
 KDX大宮ビル、KDX船橋ビル、KDX新宿286ビル、KDX新宿ビル、KDX八王子ビル  
 新都心丸善ビル、KDX西新橋ビル、KDX銀座イーストビル、東伸24ビル  
 ぺんてるビル、KDX桜通ビル、KDX高田馬場ビル
- 空調設備更新工事  
 KDX高輪台ビル、ぺんてるビル、KDX北浜ビル、千里ライフサイエンスセンタービル  
 KDX博多南ビル
- 外壁工事  
 KDX芝大門ビル、イトーピア日本橋SAビル

# オフィスビルエンドテナントの状況

賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は1.1%。上位4位以下の各テナントは1.0%を下回る水準  
 上位10テナントの賃貸面積割合は10%を下回り、テナント分散は高水準

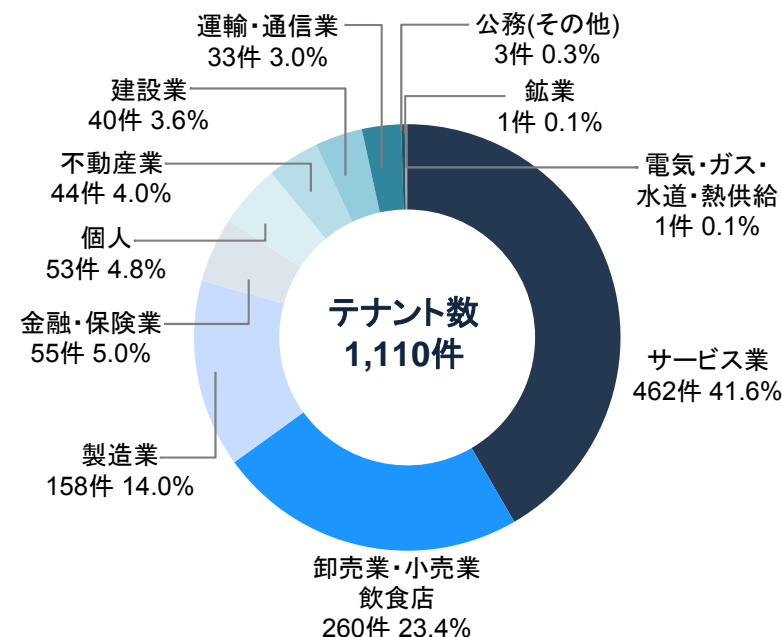
## オフィス上位エンドテナントリスト(第25期(17/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) <sup>(注1)</sup>	入居物件
1 A社 (卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
2 B社 (サービス業)	1,469.2	1.1	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
3 株式会社ADKアーツ	1,427.8	1.0	KDX虎ノ門一丁目ビル
4 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
5 C社 (サービス業)	1,080.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル
6 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,052.8	0.8	KDX東梅田ビル
7 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.7	小石川TGビル
8 D社 (卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.7	原宿FFビル
9 株式会社大塚商会	864.1	0.6	ポルタス・センタービル・ KDX西新橋ビル
10 アコム株式会社	781.8	0.6	KDX晴海ビル
合計	11,465.9	8.4	

## エリア別オフィスビル平均賃料(第25期(17/10期)末)<sup>(注2)</sup>

エリア	物件数	平均賃料(円/坪)
東京経済圏	75	15,400 (前期比+300円)
全国	93	14,500 (前期比+200円)

## テナント業種分散状況(テナント数ベース)<sup>(注3)</sup>



注1: 賃貸面積割合は、第25期(17/10期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合です(小数点第2位四捨五入)。なお、第26期(18/4期)の取得・売却(予定)による賃貸面積及びエンドテナントの賃貸面積増減を考慮すると、上位10位テナントの賃貸面積割合は合計10.4%、賃貸面積割合が最大となるテナントは三菱重工横浜ビルに入居するテナント(2.4%)となる見込みです。

注2: 平均賃料はエリア別にオフィスビルの契約賃料の合計を賃貸面積合計で除して算出しています(百円未満を切り捨て)。

注3: テナント業種分散状況は、第25期(17/10期)末時点における各業種別のテナント件数(名寄せ後)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ後)に占める割合です(小数点第2位四捨五入)。

# サステナビリティへの取り組み

## 1 環境関連評価・認証の取得

### GRESBリアルエステイト評価(注1)

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



### DBJ Green Building認証(注2)

- ・国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル(five stars)の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルを含む、合計17物件で認証を取得



### CASBEE不動産評価(注3)

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



### BELS評価(注4)

- ・2014年10月にKDX武蔵小杉ビルがJ-REIT保有物件として初めてのBELS評価を取得



## 2 ステークホルダーへの責任

### 防災対応

- ・防災意識の高まりを受け、第24期(17/4期)よりエレベーター内に非常用品収納ボックスを設置する取り組みを開始
- ・第25期(17/10期)末時点で保有98物件のうち、75物件・合計152台を設置済み



## 3 社会への貢献

### 自転車シェアリングにおける地域協力

- ・自転車シェアリングのサイクルポート(自転車置き場)として、保有5物件の敷地の一部を提供。公共の利益に資すると共に、テナントや地域の方々の利便性向上にも貢献



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

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

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

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

## Section 6

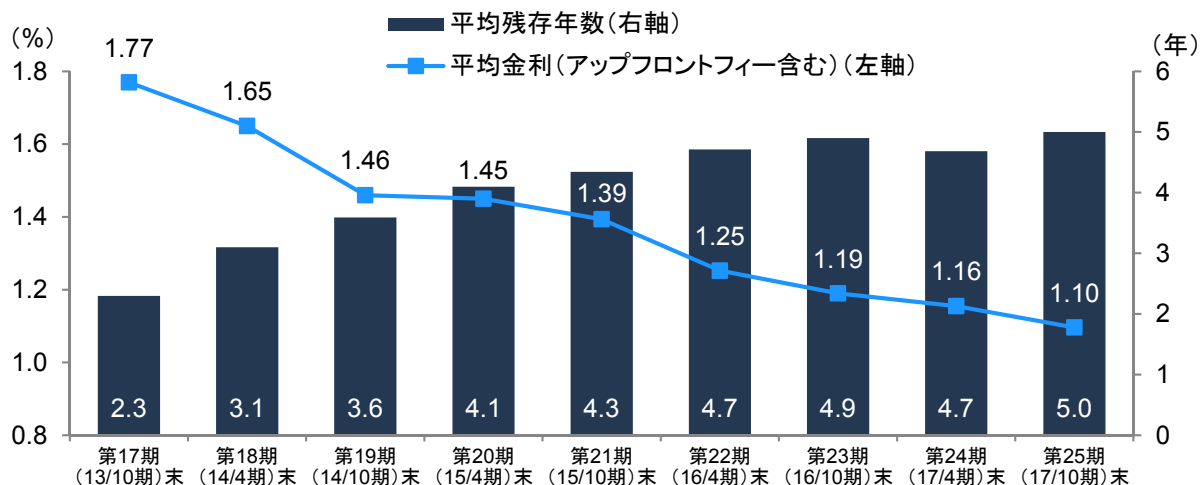
---

### 財務戰略

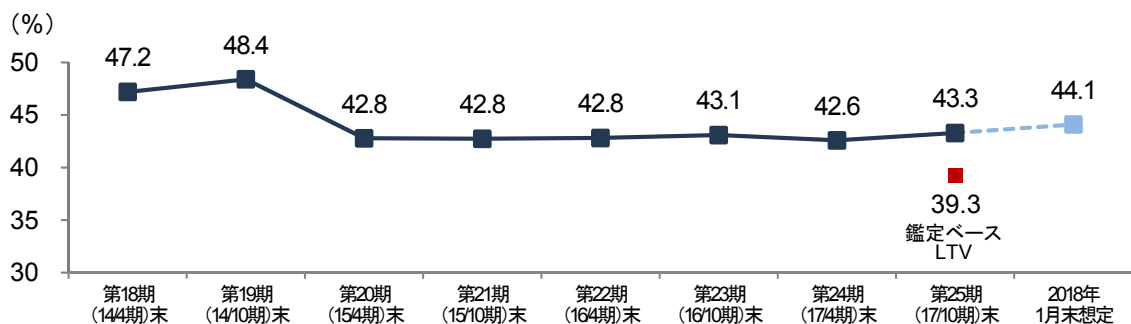
# 有利子負債の調達状況

格上げ後初の投資法人債の発行や借換等により金利コストの削減と平均残存年数の長期化を実現  
LTVは45%を目途に堅実な財務運営を継続

## 有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



## LTV(総資産有利子負債比率)の推移(注3)



## 第25期(17/10期)中の借換実績(総額140億円)(注2)

- 借換による金利コストの削減と借入期間の長期化を実現

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.30%	0.82%
平均借入期間	4.2年	7.9年

## 第25期(17/10期)中に発行した投資法人債

- AA格ならではの相対的に有利な発行条件で総額30億円を調達

回号	発行時期	残高	利率	期間
第8回債	2017年7月	10億円	0.26%	5年
第9回債	2017年7月	20億円	0.64%	10年

## 財務体質の安定性に関する主な指標

### 金利固定化比率(注4)

金利上昇リスクへの  
備えを継続

**95.5%**

### 格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

**AA-(安定的)**

注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。  
 注2: 平均借入金利及び平均借入期間は、借入金の金利(アップフロントフィー含む)及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入)。  
 注3: LTV(有利子負債比率)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものであり、鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
 注4: 金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません(小数点第2位を四捨五入)。

# 有利子負債の返済期限分散状況

借入期間の長期化と返済期限の分散によりリファイナンスリスクを低減

## 返済期限別有利子負債残高

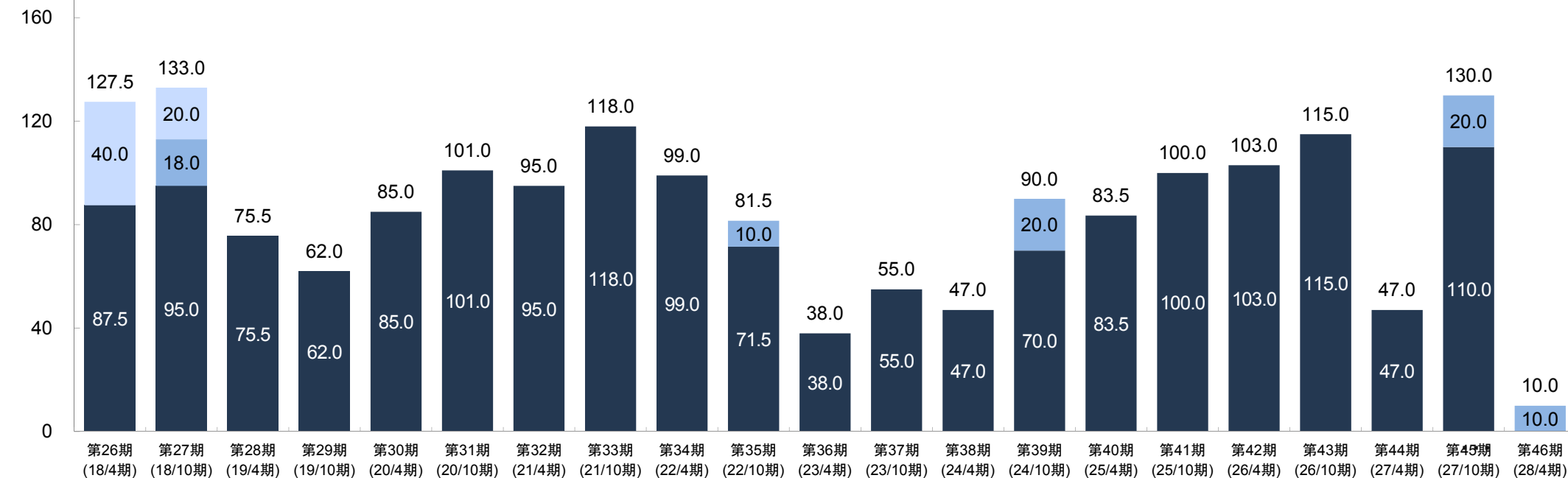
(億円)

- 短期借入金 60億円
- 投資法人債 78億円
- 長期借入金 1,658億円

有利子負債合計 1,796億円

・返済期限別有利子負債の金額(短期借入金を除く)

	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)
期限が到来する金額	87.5億円	113.0億円	75.5億円	62.0億円
平均金利	1.60%	1.14%	1.30%	0.97%



# Appendix 1

---

## 第25期(17/10期)及び第26期(18/4期)の取得・売却物件

Appendix 1で使用している用語の定義等は下記のとおりです。なお各利回りについては小数点第2位を四捨五入。

- 想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得(予定)価格で除しています。
- 鑑定NOI利回り: 取得時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得(予定)価格で除しています。
- NOI利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。
- 償却後NOI利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。
- 売却(予定)価格NOI利回り: 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の実績NOIの合計額を売却(予定)価格で除しています。
- KDX池尻大橋ビル・KDX新横浜214ビルの売却予定日は2017年12月28日を前提に記載していますが、売買契約書では2017年12月28日又は2017年12月28日を期限として別途合意する日と定められています。

# 第25期(17/10期)取得物件

## 竹山ホワイトビル(2017年7月20日取得)



- JR線「札幌」駅北口徒歩約3分に立地し、主要幹線道路に面する、高い交通利便性と視認性を有するオフィスビル
- 企業の新規進出や拡張移転等に伴う空室率の低下と、オフィスビルの新規供給が限定的であることを背景に、堅調な賃貸市況は今後も継続する見込み
- 近接するKDX札幌ビルとのリーシングにおける相乗効果が期待される

所在	北海道札幌市	取得価格	1,800百万円
所有形態	信託受益権	鑑定評価額 (2017年6月1日時点)	1,890百万円
延床面積	4,639.44m <sup>2</sup>	想定NOI利回り	5.0%
建築時期	1992年9月	想定償却後NOI利回り	4.2%
稼働率 (2017年10月31日現在)	100%	鑑定NOI利回り	5.7%
テナント数 (2017年10月31日現在)	12		

## 渋谷1717ビル(2017年8月10日取得)



- JR山手線・東京メトロ銀座線・東急田園都市線等の計9路線が利用可能な「渋谷」駅から徒歩約12分、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約8分の立地
- 閑静な南平台エリアに立地し、アパレル企業やIT関連企業からの需要が旺盛
- 延床面積約856坪と比較的コンパクトな物件であり、フロア貸しだけでなく一棟全体の利用を希望するテナントからのニーズにも対応が可能

所在	東京都渋谷区	取得価格	3,500百万円
所有形態	信託受益権	鑑定評価額 (2017年7月1日時点)	3,710百万円
延床面積	2,832.58m <sup>2</sup>	想定NOI利回り	3.6%
建築時期	2003年12月	想定償却後NOI利回り	3.2%
稼働率 (2017年10月31日現在)	100%	鑑定NOI利回り	4.1%
テナント数 (2017年10月31日現在)	1		



# 第26期(18/4期)取得(予定)物件

## 三菱重工横浜ビル(2017年12月7日取得)(注)



- 東急東横線直通のみなとみらい線「みなとみらい」駅から徒歩約4分、ペDESTリANDデッキ上の動く歩道が利用可能なJR線・横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約8分の立地
- みなとみらい21地区は、就業者数約10万人、事業所数約1,700を超え、オフィス立地として更なる集積・発展が期待されているエリア
- 三菱重工業が横浜本社等として大部分を利用。長期安定収益が期待可能な優良物件

所在	神奈川県横浜市	取得価格	14,720百万円
所有形態	信託受益権 (準共有持分)	鑑定評価額 (2017年10月31日時点)	14,900百万円
延床面積	109,472.69m <sup>2</sup>	想定NOI利回り	4.0%
建築時期	1994年2月	想定償却後NOI利回り	3.5%
稼働率 (2017年12月1日現在)	100%	鑑定NOI利回り	4.4%
テナント数 (2017年12月1日現在)	22		

## JNビル(2018年1月31日取得予定)



- JR根岸線「関内」駅徒歩約5分、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩約3分、みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約4分の立地
- 関内は、神奈川県庁や横浜市役所等の官公庁施設を中心に古くから横浜市における業務・商業の集積地として発展してきたエリア
- 相対的に築年が浅く、貸室は三面採光で開放感があり、レイアウトのしやすい無柱空間

所在	神奈川県横浜市	取得価格	9,500百万円
所有形態	信託受益権	鑑定評価額 (2017年12月1日時点)	9,860百万円
延床面積	15,883.21m <sup>2</sup>	想定NOI利回り	4.1%
建築時期	2007年9月	想定償却後NOI利回り	3.0%
稼働率 (2017年12月1日現在)	100%	鑑定NOI利回り	4.6%
テナント数 (2017年12月1日現在)	6		

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

# 第25期(17/10期)以降売却(予定)物件



物件名	KDX新横浜381ビル	レジデンスシャルマン月島 (区分所有)(注1)	KDX池尻大橋ビル	KDX新横浜214ビル
所在	神奈川県横浜市	東京都中央区	東京都目黒区	神奈川県横浜市
延床面積	10,290.30㎡	18,115.39㎡	3,482.96㎡	6,478.89㎡
建築時期	既存棟:1988年3月 増築棟:2009年4月	2004年1月	1988年9月	1989年11月
帳簿価額(注2)	5,419百万円	4,478百万円	2,353百万円	2,221百万円
売却(予定)価格	4,900百万円	4,900百万円	2,400百万円	2,430百万円
売却(予定)価格と帳簿価額の差 (売却(予定)価格-帳簿価額)÷帳簿価額	-9.2%	9.4%	2.0%	9.4%
鑑定評価額 (価格時点)	4,310百万円 (2017年4月30日時点)	4,900百万円 (2017年10月31日時点)	1,740百万円 (2017年10月31日時点)	2,390百万円 (2017年10月31日時点)
売却先	非開示	合同会社KRF68	非開示	非開示
取得日	既存棟:2008年2月1日 増築棟:2009年11月18日	2006年5月1日	2008年2月1日	2014年12月2日
売却(予定)日	2017年10月31日	2017年12月1日	2017年12月28日	2017年12月28日
NOI利回り(実績)	3.9%	4.0%	3.7%	5.4%
償却後NOI利回り(実績)	2.2%	2.2%	2.8%	4.2%
売却(予定)価格NOI利回り	4.6%	4.3%	3.7%	4.9%

注1:レジデンスシャルマン月島は区分所有権(専有面積割合56.86%)です。延床面積については一棟全体の数値を記載しています。

注2:KDX新横浜381ビルは2017年10月31日時点の帳簿価額を、その他の売却(予定)物件については売却時の想定帳簿価額を記載しています。

## Appendix 2

---

### 補足資料・データ集

# 第25期(17/10期)決算概要

(単位:百万円)

項目	第24期	第25期	第25期	第25期実績	第25期実績
	17/4期	17/10期	17/10期	第24期実績	第25期予想
	実績	予想 (2017年6月12日開示)	実績	比較 増減金額	比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
<b>損益項目等</b>					
営業収益	15,039	13,788	13,901	-1,137	112
うち不動産等売却益	1,662	-	-	-1,662	-
うち受取配当金	48	64	61	12	-3
営業費用	9,137	7,793	8,244	-893	450
うち不動産等売却損	1,657	-	568	-1,089	568
営業利益	5,901	5,995	5,657	-244	-338
営業外収益	0	1	0	-0	-0
営業外費用	1,151	1,055	1,067	-83	12
経常利益	4,751	4,941	4,590	-161	-350
当期純利益	4,750	4,939	4,588	-161	-350
圧縮積立金繰入額(+)+取崩額(-)	-	-	-471	-471	-471
分配金総額	4,750	4,939	5,061	310	121
1口当たり分配金	11,733円	12,200円	12,500円	767円	300円
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	404,885口	0口	0口
<b>関連情報</b>					
賃貸NOI <sup>(注1)</sup>	9,088	9,227	9,413	325	185
FFO <sup>(注2)</sup>	7,034	7,241	7,451	417	210
減価償却費	2,288	2,301	2,293	5	-7
物件数	97物件	97物件	98物件	1物件	1物件
有利子負債総額	174,600	-	179,600	5,000	
LTV	42.6%	-	43.3%	0.7%	
期末帳簿価額	383,401	-	382,081	-1,320	
期末鑑定価格	416,550	-	423,643	7,093	
純資産額	212,986	-	212,851	-134	

## 第24期(17/4期)実績との比較

■営業収益	-1,137百万円
・賃料共益費収入	+272百万円 (既存物件 +217 第25期取得物件 +66 第24期取得物件 +184 第24期売却物件 -195)
・水道光熱費収入	+197百万円
・その他収入	+44百万円
・不動産売却益	-1,662百万円 (第24期 ビュレックス虎ノ門売却益の剥落 -680 KDX日本橋兜町ビル売却益の剥落 -982)
・受取配当金	+12百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
■営業費用	-893百万円
・減価償却費	+5百万円 (第25期取得物件 +8 第24期取得物件 +14 第24期売却物件 -37 その他 +20)
・水道光熱費	+170百万円
・公租公課	+19百万円
・修繕費	+14百万円
・管理委託報酬	+9百万円
・その他費用	-21百万円
・不動産売却損	-1,089百万円 (第25期 KDX新横浜381ビル売却損 +568 第24期 物件売却損の剥落 -1,657)
■営業外費用	-83百万円
・支払利息・融資関連費用	-17百万円
・控除対象外消費税他	-66百万円

## 第25期(17/10期)予想(2017年6月12日開示)との比較

■営業収益	+112百万円
・賃料共益費収入	+73百万円 (第25期取得物件 +66 既存物件早期リースアップ等 +7)
・その他収入	+42百万円 (第25期 フレーム神南坂等 原状回復費収入 +31)
・受取配当金	-3百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
■営業費用	+450百万円
・水道光熱費	-58百万円
・修繕費	+5百万円
・その他費用	-65百万円
・不動産等売却損	+568百万円 (第25期 KDX新横浜381ビル売却損 +568)

(参考)第25期取得物件:竹山ホワイトビル・渋谷1717ビル  
第25期売却物件:KDX新横浜381ビル

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

注2:FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

# 第26期(18/4期)収益予想

項目	第25期	第26期	第26期予想 第25期実績 比較 増減金額 B-A
	17/10期	18/4期	
	実績 A	予想 B	
<b>営業収益</b>	13,901	14,792	890
うち不動産等売却益	-	551	551
うち受取配当金	61	44	-16
<b>営業費用</b>	8,244	7,933	-310
うち不動産等売却損	568	-	-568
<b>営業利益</b>	5,657	6,858	1,201
営業外収益	0	0	0
営業外費用	1,067	1,054	-13
<b>経常利益</b>	4,590	5,804	1,214
<b>当期純利益</b>	4,588	5,803	1,214
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-471	+580	
<b>分配金総額</b>	5,061	5,223	+161
<b>1口当たり分配金</b>	12,500円	12,900円	400円
<b>発行済投資口の総口数</b>	404,885口	404,885口	0口
<b>賃貸NOI<sup>(注1)</sup></b>	9,413	9,577	163
<b>FFO<sup>(注2)</sup></b>	7,451	7,560	108
<b>減価償却費</b>	2,293	2,307	13
<b>物件数</b>	98物件	97物件	-1物件
(参考)固都税見込額	-	1,149	

(単位:百万円)

## 第25期(17/10期)実績との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+890百万円</b>
・賃料共益費収入	+513百万円 (既存物件+339 第26期取得(予定)物件 +446 第25期取得物件 +65 第26期売却(予定)物件 -197 第25期売却物件 -140)
・水道光熱費収入	-128百万円
・その他収入	-30百万円
・不動産売却益	+551百万円 (第26期売却(予定)物件売却益)
・受取配当金等	-16百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>-310百万円</b>
・減価償却費	+13百万円 (第26期取得(予定)物件 +69 第26期売却(予定)物件 -47 第25期売却物件 -48 その他 +39)
・水道光熱費	-6百万円
・公租公課	+7百万円 (2017年取得物件(竹山ホワイトビル以降)固都税発生 +22 第25期売却物件 -15)
・修繕費	+189百万円
・その他	+55百万円
・不動産売却損	-568百万円 (第25期 KDX新横浜381ビル売却損の剥落 -568)
<b>■営業外費用</b>	<b>-13百万円</b>
・支払利息・融資関連費用	-27百万円
・控除対象外消費税他	+14百万円

(参考)第26期取得(予定)物件:三菱重工横浜ビル・JNビル  
第26期売却(予定)物件:レジデンスシャルマン月島・KDX池尻大橋ビル・KDX新横浜214ビル

### 固定資産の評価替えによる影響について(注3)

- 2018年度の固定資産税評価額の見直しに伴う固都税の増加額は、第26期(18/4期)4百万円、第27期(18/10期)40百万円、その後徐々に負担額は増え、第31期(20/10期)の78百万円を上限にその後は低減していく見通しです。

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

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

注3: 第25期(17/10期)末時点で保有する物件の同時点における鑑定評価額を基に、2018年度の固定資産の評価替え及び経年による建物減価等による固都税増減額の試算を鑑定会社に依頼し、資産運用会社にて集計した想定金額です。

# ポートフォリオ一覧①(第25期(17/10期)末時点)

## オフィスビル(93物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25期末 稼働率(%) (注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A001	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6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
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	96.5			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	96.4
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11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
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990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			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	91.1			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	94.1			A074	KDX立日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	99.1
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0			A087	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3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
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7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
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6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
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	77.9			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5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			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	98.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	92.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3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			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	100.0
		A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9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
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	83.1	A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12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	A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10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	A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	100.0				
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0	A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年3月	100.0				
A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0	A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0				

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

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には第25期(17/10期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下を切捨て)を記載しています。

注3: 稼働率は第25期(17/10期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオ一覧②(第25期(17/10期)末時点)

## オフィスビル(93物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25期末 稼働率(注3)
経済圏	東京	A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0
		A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0
		A119	渋谷1717ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0
オフィスビル	地方経済圏	A012	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	100.0
		A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	96.7
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	100.0
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	99.5
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.2
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0
		A069	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A070	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0
		A079	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	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	95.5
		A097	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	100.0
		A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	100.0
		A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	99.8
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	100.0
		A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	5,900	1992年8月	100.0
		A110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	100.0
		A111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋	3,500	2006年9月	100.0
		A118	竹山ホワイトビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0
オフィスビル(93物件)合計					362,555	平均23.7年	99.0

## 都市型商業施設(3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25期末 稼働率(注3)
商業施設	都市型	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	96.5
		C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
		C004	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均12.4年	98.6

## 住宅(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25期末 稼働率(注3)
住宅	経済圏	B019	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0
住宅(1物件)合計					5,353	平均13.8年	100.0

## その他(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25期末 稼働率(注3)
その他	経済圏	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0

**全保有資産(98物件(投資有価証券を除く))合計 392,968 平均22.9年 99.1%**

・オフィスビル93物件のエンドテナント数は1,171件です(名寄せ後で1,110件)。

## 投資有価証券(1件)

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

## 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算) (注4)(注5) (単位:%)

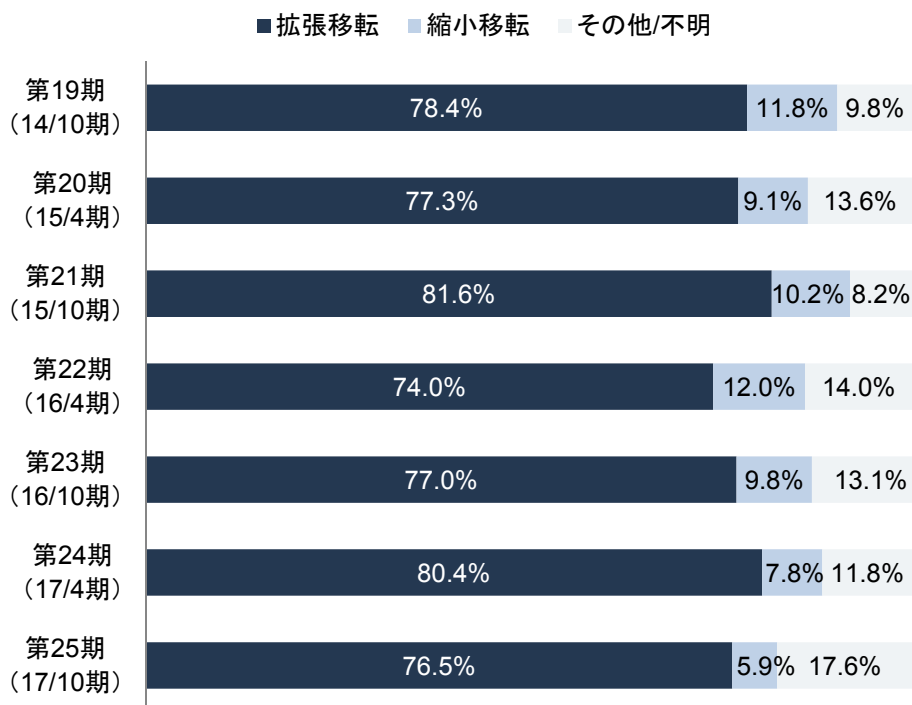
	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)
オフィスビル	4.5	4.4	4.5	4.7	4.7
都市型商業施設	3.9	3.8	4.2	3.9	4.3
住宅	4.0	4.0	4.1	4.2	3.8
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.5	4.4	4.5	4.6	4.7

- 注1: 取得価格は本投資法人が取得した各信託受益権等の取得(出資)価格のみ(経費や税金等は含みません)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には第25期(17/10期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下切捨て)を記載しています。
- 注3: 稼働率は第25期(17/10期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- 注4: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。
- 注5: 各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

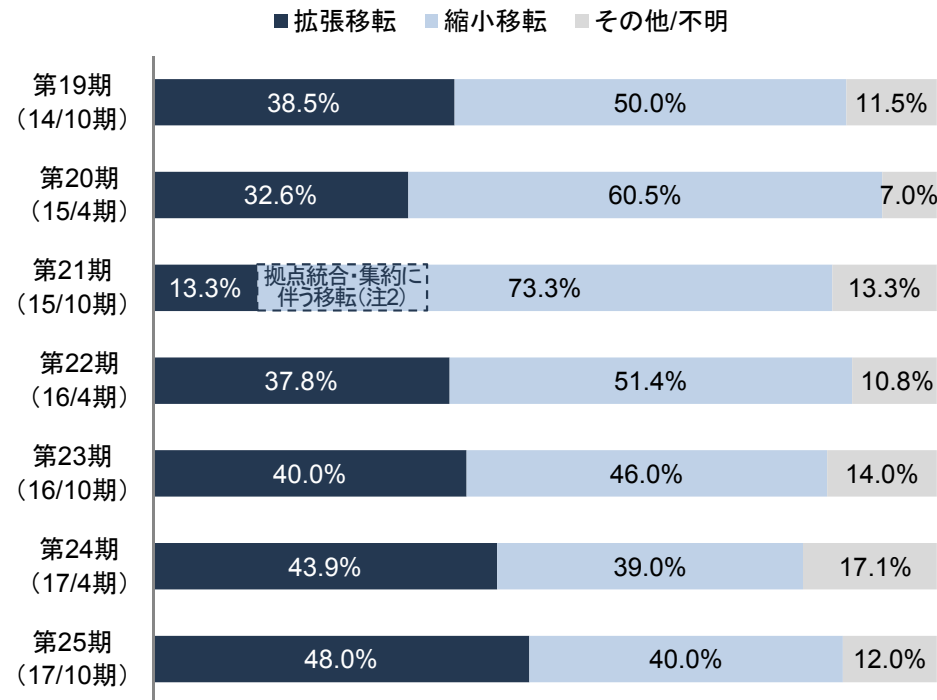
# オフィスビルにおける入退去理由の推移

拡張移転を理由とした入居は80%前後で継続推移。退去時の拡張移転を理由とする割合も増加傾向  
業績堅調な中堅・中小企業による拡張移転ニーズの底堅さを確認

## 入居理由の推移(注1)



## 退去理由の推移(注1)



### 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)
拡張移転	86.6	116.6	84.4	79.0	80.9
縮小移転	37.4	385.0	96.4	39.1	126.7

### 退去テナントの平均解約面積(坪)

	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)
拡張移転	128.1	96.6	108.7	119.6	124.1
縮小移転	127.4	198.5	107.8	79.7	63.1

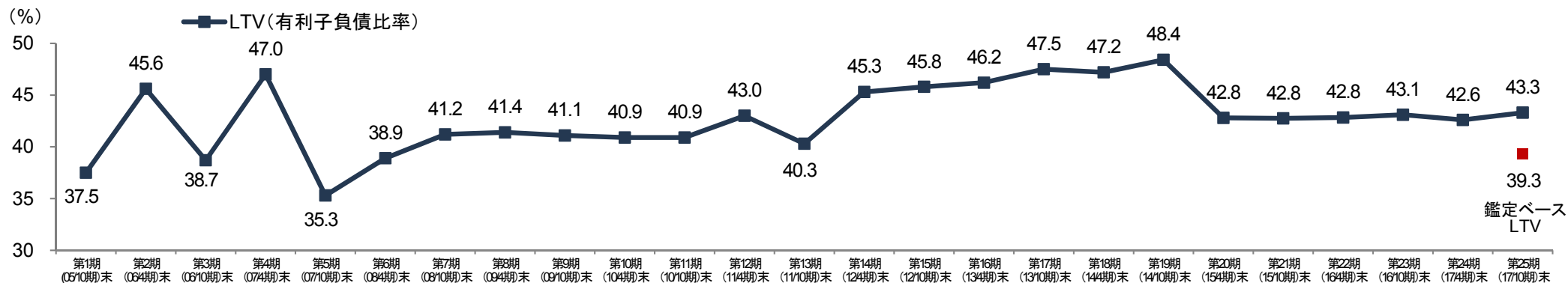
注1: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

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



# LTVの推移と有利子負債の調達状況

## LTV(有利子負債比率)の推移(注)

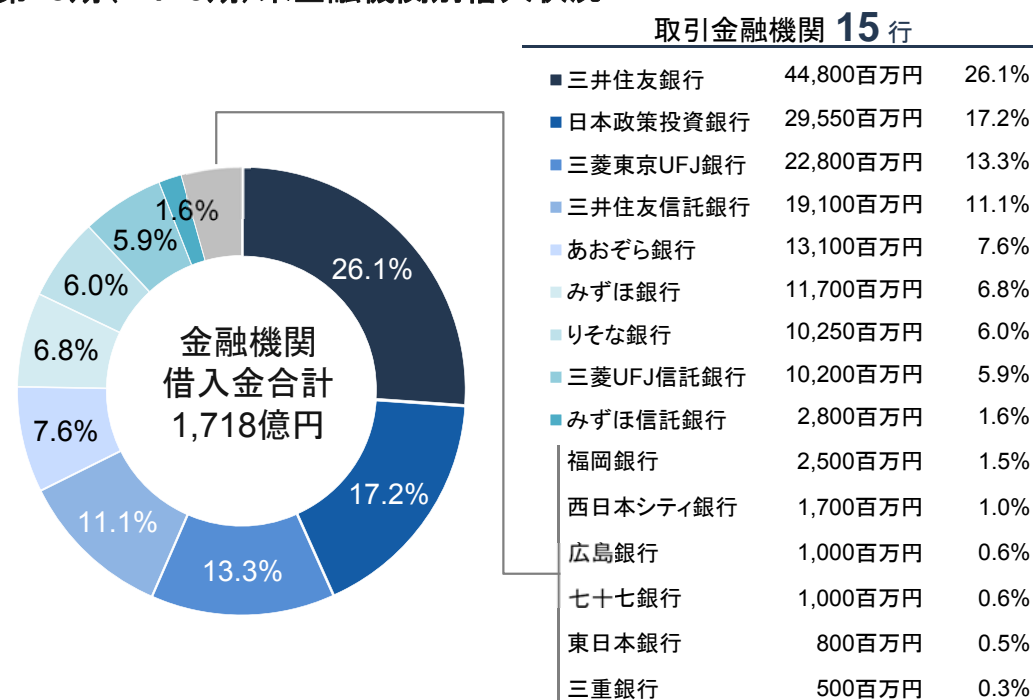


注: 有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
 鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

## 第25期(17/10期)末投資法人債の発行状況(総額78億円)

回号	発行時期	発行総額	利率	期間
第5回債	2013年9月	18億円	1.00%	5年
第6回債	2014年7月	20億円	1.18%	10年
第7回債	2016年4月	10億円	0.90%	12年
第8回債	2017年7月	10億円	0.26%	5年
第9回債	2017年7月	20億円	0.64%	10年

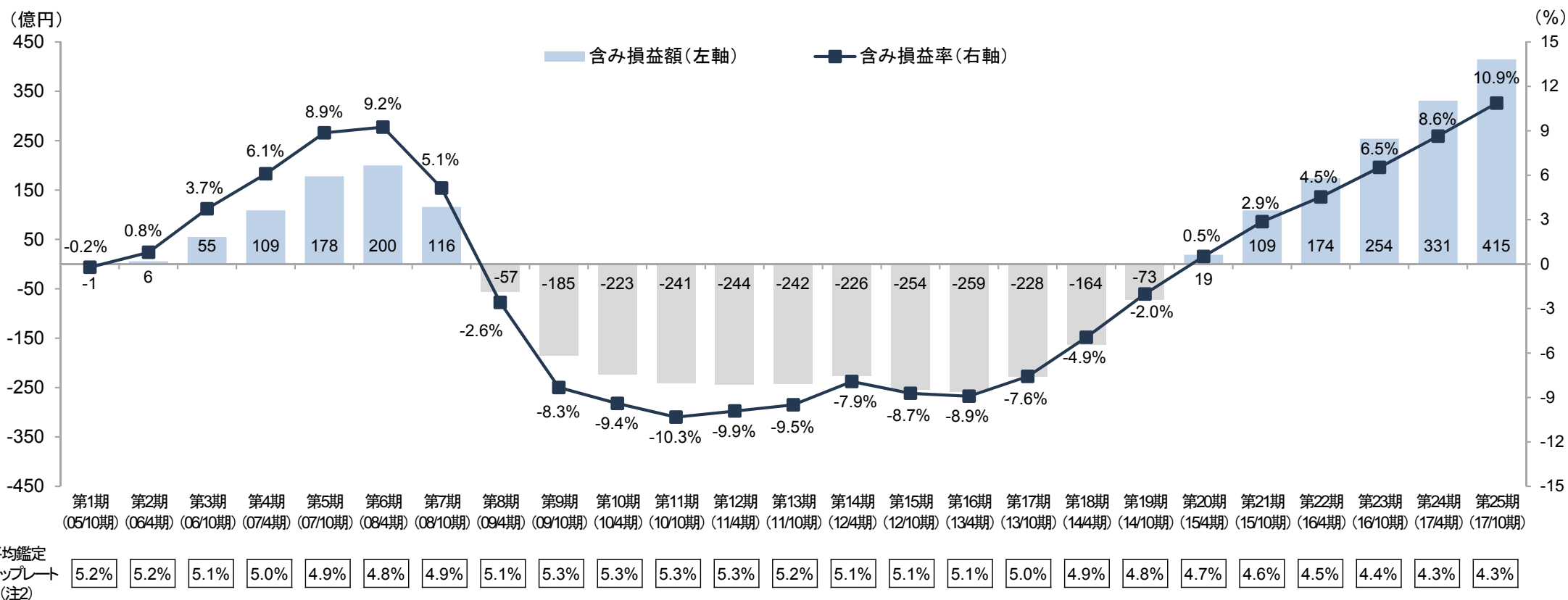
## 第25期(17/10期)末金融機関別借入状況



# ポートフォリオの含み損益額の推移

鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は415億円に拡大

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



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

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

# 第25期(17/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第25期末 (2017年10月31日時点)				第24期末 (2017年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	5,838	6,740	3.9%	15.4%	6,740	4.0%	-	-	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,078	5,050	4.3%	23.8%	5,050	4.3%	-	-	-
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,288	3,360	4.2%	2.2%	3,280	4.3%	80	2.4%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,344	2,470	4.4%	5.3%	2,400	4.5%	70	2.9%	-0.1%
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,413	3,140	4.7%	30.1%	3,130	4.7%	10	0.3%	-
A007	KDX南青山ビル	不動研	2,270	2,217	2,710	4.2%	22.2%	2,510	4.1%	200	8.0%	0.1%
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,780	1,680	4.2%	-5.6%	1,640	4.3%	40	2.4%	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,068	5,080	5.6%	24.9%	4,720	5.7%	360	7.6%	-0.1%
A013	KDX麴町ビル	不動研	5,950	5,527	4,980	3.8%	-9.9%	4,940	3.8%	40	0.8%	-
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,223	2,490	5.4%	12.0%	2,330	5.4%	160	6.9%	-
A016	東伸24ビル	不動研	5,300	4,842	4,970	4.6%	2.6%	4,970	4.6%	-	-	-
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,402	4,970	4.1%	12.9%	4,890	4.1%	80	1.6%	-
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,063	3,400	3.9%	11.0%	3,400	3.9%	-	-	-
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,702	2,620	4.5%	-3.1%	2,600	4.5%	20	0.8%	-
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,745	4,600	3.8%	22.8%	4,580	3.8%	20	0.4%	-
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,276	2,370	5.0%	4.1%	2,370	5.1%	-	-	-0.1%
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,450	1,210	5.0%	-16.6%	1,230	5.0%	-20	-1.6%	-
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,258	2,260	4.3%	0.1%	2,260	4.3%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,015	3,780	4.4%	25.3%	3,780	4.4%	-	-	-
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,839	3,650	4.4%	-4.9%	3,640	4.4%	10	0.3%	-
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,310	1,100	4.8%	-16.1%	1,080	4.9%	20	1.9%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	5,975	4,950	4.3%	-17.2%	4,800	4.3%	150	3.1%	-
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,036	2,020	4.3%	-0.8%	1,980	4.4%	40	2.0%	-0.1%
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,143	1,290	5.5%	12.8%	1,270	5.6%	20	1.6%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,209	1,120	5.2%	-7.4%	1,100	5.3%	20	1.8%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,375	6,850	4.1%	7.4%	6,850	4.1%	-	-	-
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,520	1,450	4.5%	-4.7%	1,410	4.5%	40	2.8%	-
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,308	2,620	4.1%	13.5%	2,620	4.1%	-	-	-
A042	KDX烏丸ビル	大和	5,400	5,112	5,240	4.8%	2.5%	5,140	4.9%	100	1.9%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,968	1,860	5.4%	-5.5%	1,830	5.5%	30	1.6%	-0.1%
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,460	7,900	3.9%	5.9%	7,990	4.0%	-90	-1.1%	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,546	3,100	5.0%	-12.6%	3,080	5.1%	20	0.6%	-0.1%
A050	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,357	1,740	4.9%	-26.2%	1,740	4.9%	-	-	-
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,241	1,960	4.5%	-12.6%	1,960	4.5%	-	-	-

※注記はP.44に記載しています。

# 第25期(17/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第25期末 (2017年10月31日時点)				第24期末 (2017年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	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)
A053	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,519	4,070	6.0%	-9.9%	4,010	6.0%	60	1.5%	-
A054	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,068	1,610	5.4%	-22.2%	1,610	5.4%	-	-	-
A055	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,086	1,680	4.4%	-19.5%	1,680	4.5%	-	-	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,867	2,360	4.4%	-17.7%	2,100	4.5%	260	12.4%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	6,730	5,260	4.5%	-21.8%	5,340	4.5%	-80	-1.5%	-
A059	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,662	1,510	4.6%	-9.1%	1,510	4.6%	-	-	-
A060	KDX晴海ビル	不動研	10,250	8,881	8,470	4.3%	-4.6%	8,470	4.3%	-	-	-
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,238	2,200	3.8%	-1.7%	2,150	3.9%	50	2.3%	-0.1%
A062	小石川TGビル	不動研	3,080	3,000	3,460	4.3%	15.3%	3,460	4.3%	-	-	-
A063	KDX五反田ビル	不動研	2,620	2,711	3,120	4.5%	15.1%	3,080	4.5%	40	1.3%	-
A064	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,851	2,160	4.0%	16.7%	2,060	4.0%	100	4.9%	-
A066	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,867	8,560	3.8%	24.6%	8,490	3.8%	70	0.8%	-
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,192	5,710	3.6%	36.2%	5,570	3.7%	140	2.5%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,934	4,660	4.0%	18.4%	4,550	4.1%	110	2.4%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,177	2,670	6.4%	22.6%	2,620	6.3%	50	1.9%	0.1%
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	1,948	2,400	4.9%	23.2%	2,310	5.0%	90	3.9%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,535	5,490	4.1%	21.0%	5,460	4.1%	30	0.5%	-
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,741	4,460	4.2%	-5.9%	4,360	4.3%	100	2.3%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,706	3,300	4.4%	21.9%	3,230	4.5%	70	2.2%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,078	2,820	3.8%	35.7%	2,750	3.9%	70	2.5%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,329	1,620	5.2%	21.8%	1,560	5.2%	60	3.8%	-
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	8,027	9,170	4.3%	14.2%	9,030	4.3%	140	1.6%	-
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,502	3,650	4.4%	45.9%	3,600	4.4%	50	1.4%	-
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	5,919	7,890	4.8%	33.3%	7,710	4.9%	180	2.3%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,728	3,630	4.3%	33.0%	3,630	4.3%	-	-	-
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,860	2,680	4.4%	44.1%	2,630	4.5%	50	1.9%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,169	2,850	5.0%	31.4%	2,740	5.1%	110	4.0%	-0.1%
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,237	2,660	4.3%	18.9%	2,570	4.4%	90	3.5%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,885	2,950	4.3%	56.4%	2,950	4.3%	-	-	-
A089	KDX高輪台ビル	不動研	5,250	5,453	6,170	4.3%	13.1%	6,150	4.3%	20	0.3%	-
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,707	4,810	4.0%	29.7%	4,810	4.0%	-	-	-
A091	KDX三田ビル	不動研	3,180	3,151	3,460	4.2%	9.8%	3,460	4.2%	-	-	-
A092	KDX秋葉原ビル	不動研	2,600	2,544	3,090	4.1%	21.5%	3,090	4.1%	-	-	-
A093	KDX飯田橋スクエア	大和	4,350	4,947	5,680	4.0%	14.8%	5,590	4.1%	90	1.6%	-0.1%

※注記はP. 44に記載しています。

# 第25期(17/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第25期末 (2017年10月31日時点)				第24期末 (2017年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	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)
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,338	14,900	4.3%	31.4%	14,900	4.3%	-	-	-
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,184	9,240	4.6%	12.9%	9,080	4.7%	160	1.8%	-0.1%
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,633	4,310	4.4%	18.6%	4,230	4.5%	80	1.9%	-0.1%
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,291	2,500	5.7%	9.1%	2,510	5.7%	-10	-0.4%	-
A098	KDX広島ビル	不動研	1,300	1,404	1,600	5.6%	13.9%	1,580	5.6%	20	1.3%	-
A099	KDX池袋ウエストビル	大和	1,934	2,021	2,090	4.3%	3.4%	2,040	4.4%	50	2.5%	-0.1%
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大和	13,000	12,826	13,300	4.6%	3.7%	13,000	4.7%	300	2.3%	-0.1%
A101	KDX横浜ビル	大和	7,210	7,603	8,440	4.4%	11.0%	8,210	4.5%	230	2.8%	-0.1%
A102	KDX横浜西口ビル	大和	2,750	2,723	3,140	4.5%	15.3%	3,070	4.6%	70	2.3%	-0.1%
A103	KDX新横浜214ビル	不動研	2,200	2,226	2,390	5.0%	7.4%	2,390	5.0%	-	-	-
A104	KDX南本町ビル	不動研	2,200	2,080	2,900	4.5%	39.4%	2,900	4.5%	-	-	-
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,223	8,050	4.6%	29.4%	7,700	4.7%	350	4.5%	-0.1%
A107	KDX銀座イーストビル	不動研	3,600	3,606	3,740	4.2%	3.7%	3,720	4.2%	20	0.5%	-
A108	ぺんてるビル	大和	3,350	3,568	3,793	3.9%	6.3%	3,730	4.0%	63	1.7%	-0.1%
A109	KDX浜松町センタービル	大和	3,950	4,031	4,300	3.8%	6.7%	4,190	3.9%	110	2.6%	-0.1%
A110	KDX新大阪ビル	大和	4,550	4,567	5,040	4.1%	10.4%	4,940	4.2%	100	2.0%	-0.1%
A111	KDX名古屋日銀前ビル	不動研	3,500	3,526	3,980	4.4%	12.9%	3,970	4.4%	10	0.3%	-
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	不動研	15,550	15,572	17,000	3.5%	9.2%	17,000	3.5%	-	-	-
A113	KDX新日本橋駅前ビル	不動研	3,829	3,957	4,070	3.9%	2.8%	4,010	4.0%	60	1.5%	-0.1%
A114	KDX日本橋江戸通ビル	不動研	1,350	1,375	1,440	4.3%	4.7%	1,440	4.4%	-	-	-0.1%
A115	アーク森ビル	大和	4,169	4,190	4,430	3.7%	5.7%	4,310	3.8%	120	2.8%	-0.1%
A116	KDX西新橋ビル	大和	8,400	8,445	8,880	3.5%	5.1%	8,630	3.6%	250	2.9%	-0.1%
A117	BR五反田	不動研	2,200	2,323	2,400	4.4%	3.3%	2,360	4.4%	40	1.7%	-
A118	竹山ホワイトビル (注3)	大和	1,800	1,817	1,890	4.8%	4.0%	1,890	4.8%	-	-	-
A119	渋谷1717ビル (注3)	大和	3,500	3,579	3,710	3.6%	3.6%	3,710	3.6%	-	-	-
オフィスビル合計(注2)			362,555	353,328	388,543	4.3%	10.0%	383,150	4.4%	5,393	1.4%	-0.1%
B019	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,496	4,900	4.4%	9.0%	4,900	4.4%	-	-	-
住宅合計(注2)			5,353	4,496	4,900	4.4%	9.0%	4,900	4.4%	-	-	-
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,234	11,100	3.7%	20.2%	10,800	3.7%	300	2.8%	-
C002	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,449	2,160	4.7%	-11.8%	2,160	4.7%	-	-	-
C004	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,598	13,600	3.3%	41.7%	13,600	3.3%	-	-	-
商業施設合計(注2)			22,179	21,282	26,860	3.6%	26.2%	26,560	3.6%	300	1.1%	-
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,320	3.7%	11.7%	3,230	3.8%	90	2.8%	-0.1%
その他合計(注2)			2,880	2,973	3,320	3.7%	11.7%	3,230	3.8%	90	2.8%	-0.1%
合計(注2)			392,968	382,081	423,623	4.3%	10.9%	417,840	4.3%	5,783	1.4%	-

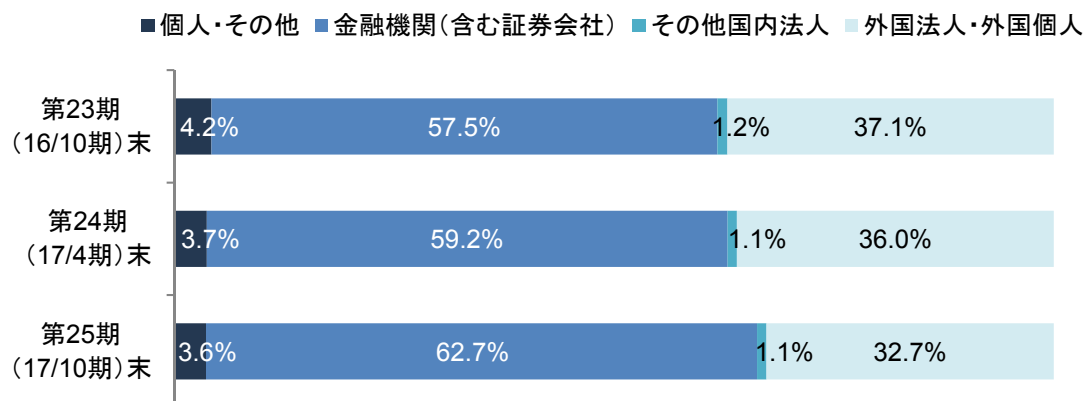
注1:鑑定評価額対帳簿価額比率及び増減率は小数点第2位を四捨五入しています。

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。

注3:第25期(17/10期)中に取得した物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価書に記載している数値を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

# 投資主の状況(第25期(17/10期)末時点)

## 投資主構成(投資口数割合)(注)



## 上位10投資主一覧(注)

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	84,715	20.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	72,813	18.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	34,297	8.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,179	5.2%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	11,742	2.9%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	8,240	2.0%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	6,455	1.6%
ディーエフイーインターナショナルリアルエステートセキュリティーズポートフォリオ	6,064	1.5%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	5,752	1.4%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	5,491	1.4%
合計	256,748	63.4%

## 投資主構成(投資主数)

(単位:名)

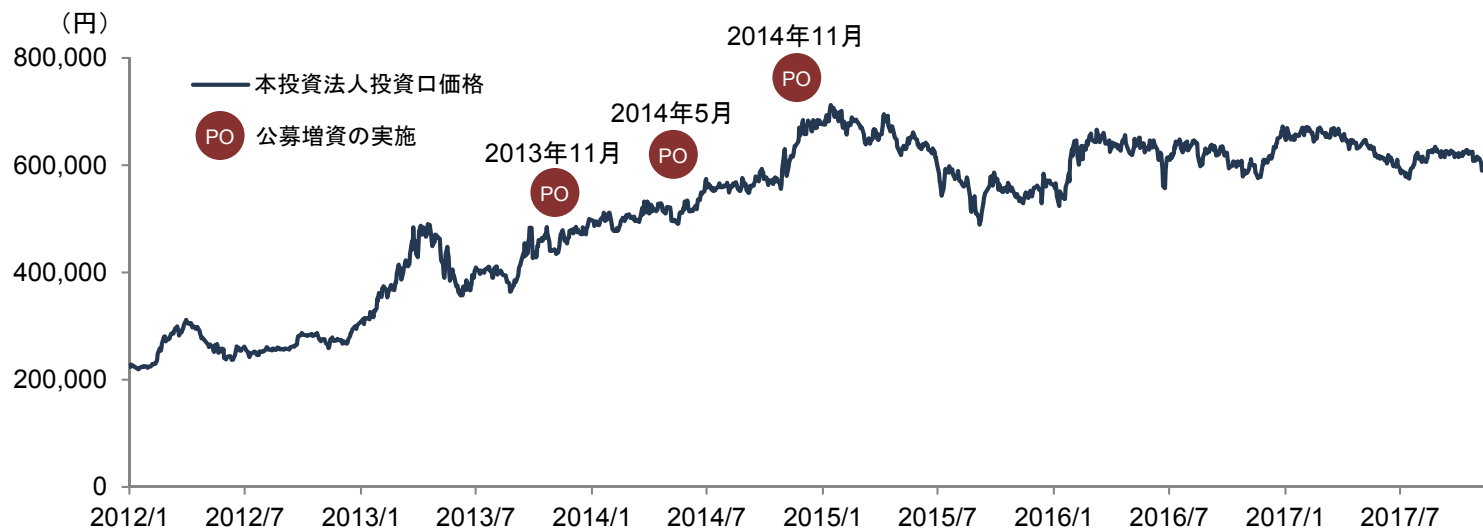
	第23期(16/10期)末	第24期(17/4期)末	第25期(17/10期)末
個人・その他	5,693	5,209	5,056
金融機関(含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	10	11	10
地方銀行	23	21	21
信用金庫・その他	40	36	44
生損保・証券会社	22	20	23
合計	95	88	98
その他国内法人	112	100	104
外国法人・外国個人	264	243	252
合計	6,164	5,640	5,510

注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム

## 投資口価格の推移(2012年1月4日から2017年11月30日まで)



## 指数への組入状況

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Investors index

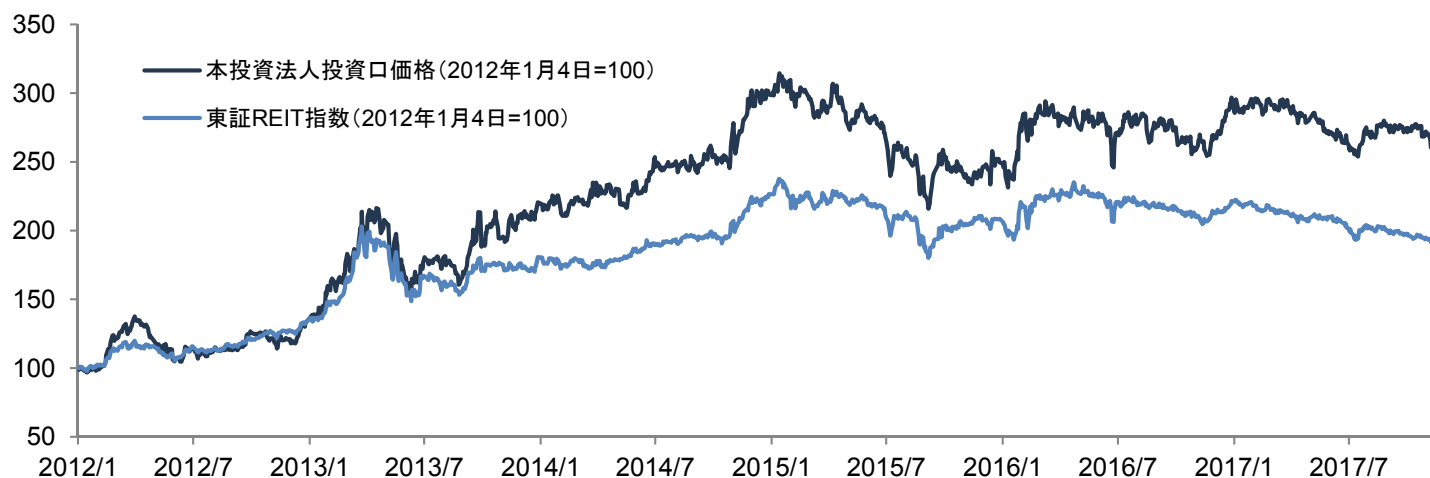


- S&P Global Property Index/  
S&P Global REIT Index

**S&P Dow Jones  
Indices**

An S&P Global Division

## 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2017年11月30日まで)



- Russell Global Index Series



## Appendix 3

---

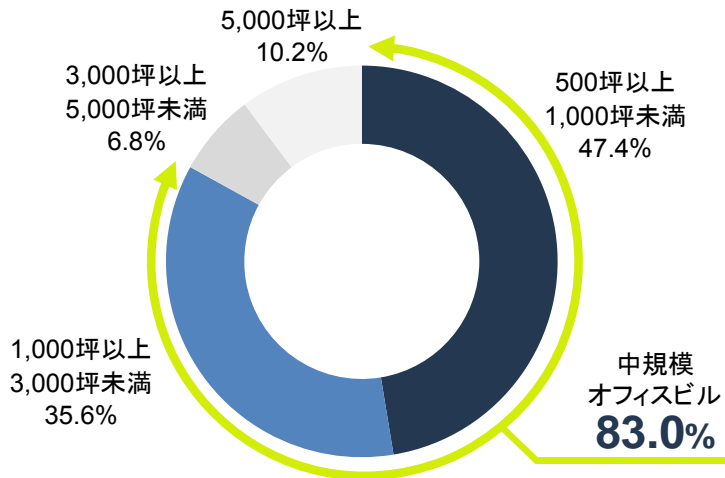
### 本投資法人の特徴について



# 中規模オフィスビルマーケットの特徴

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

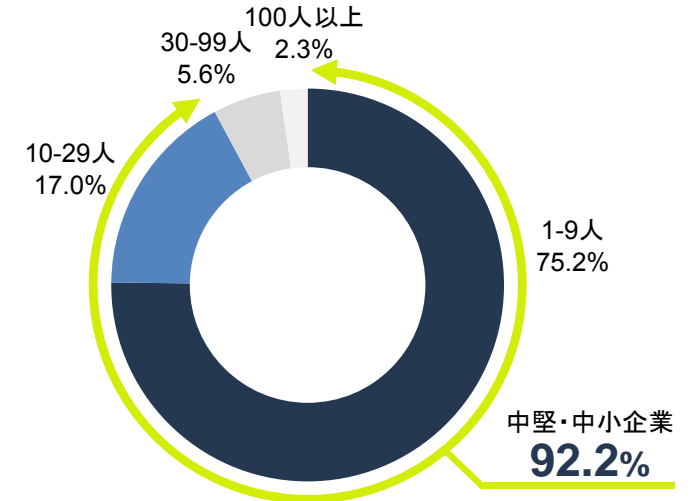
■ 延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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

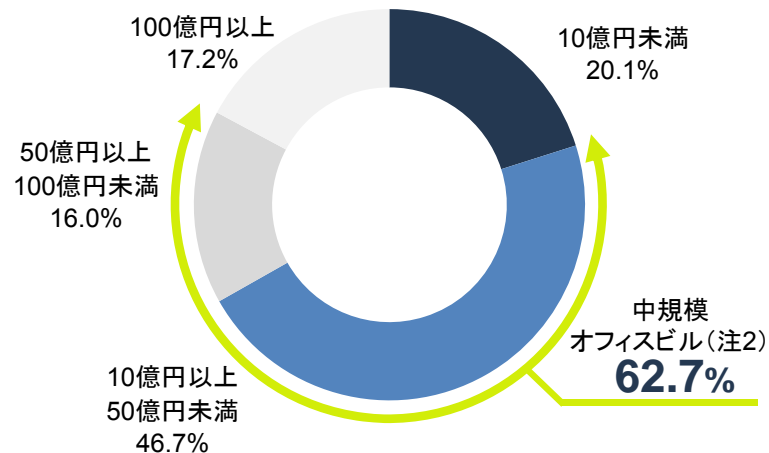
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

■ 従業員規模別事業所数(東京都)



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

■ 売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

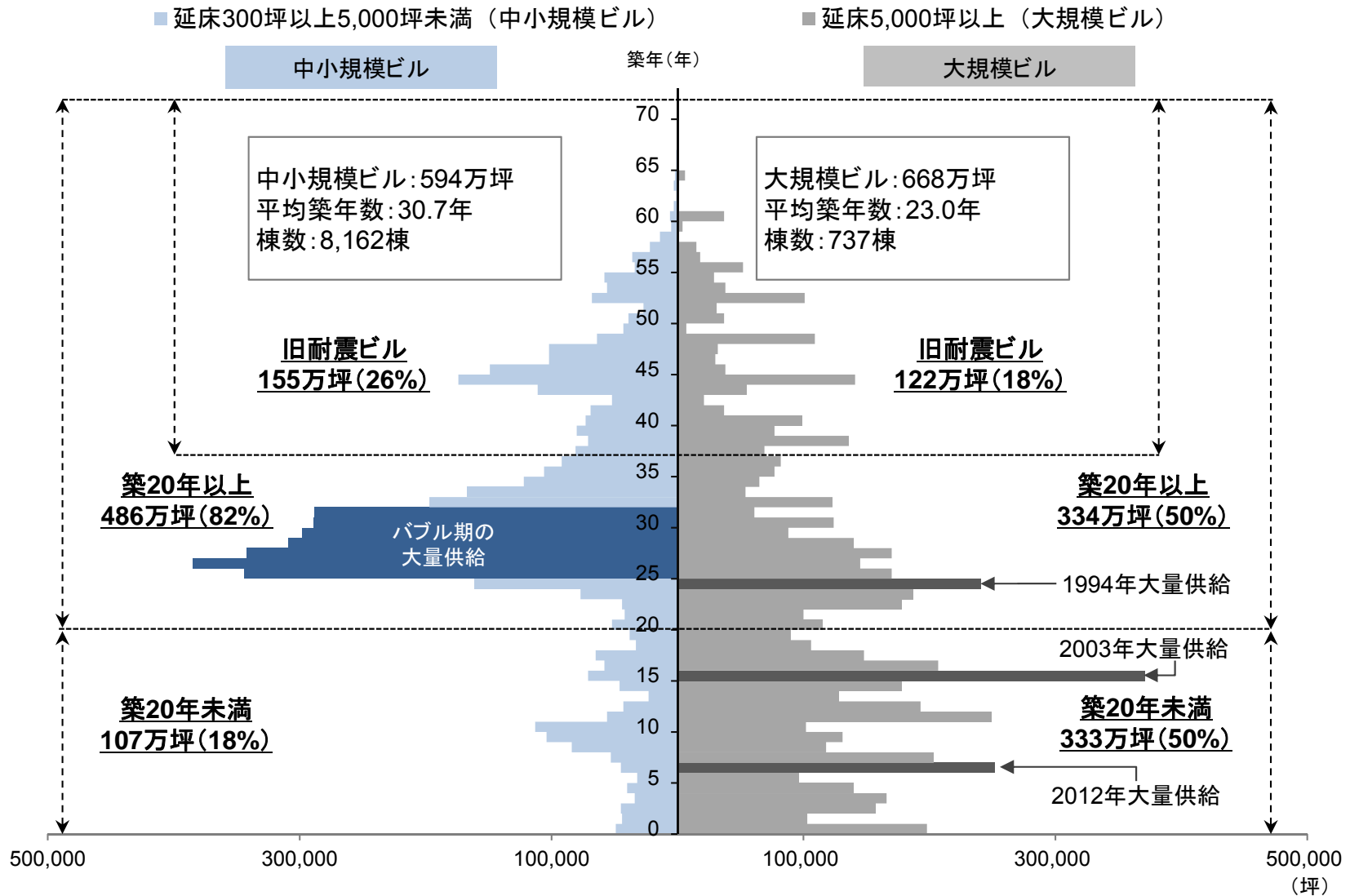


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2006年度~2016年度)」を基に本資産運用会社が作成

# 東京23区規模別・築年別オフィスストック

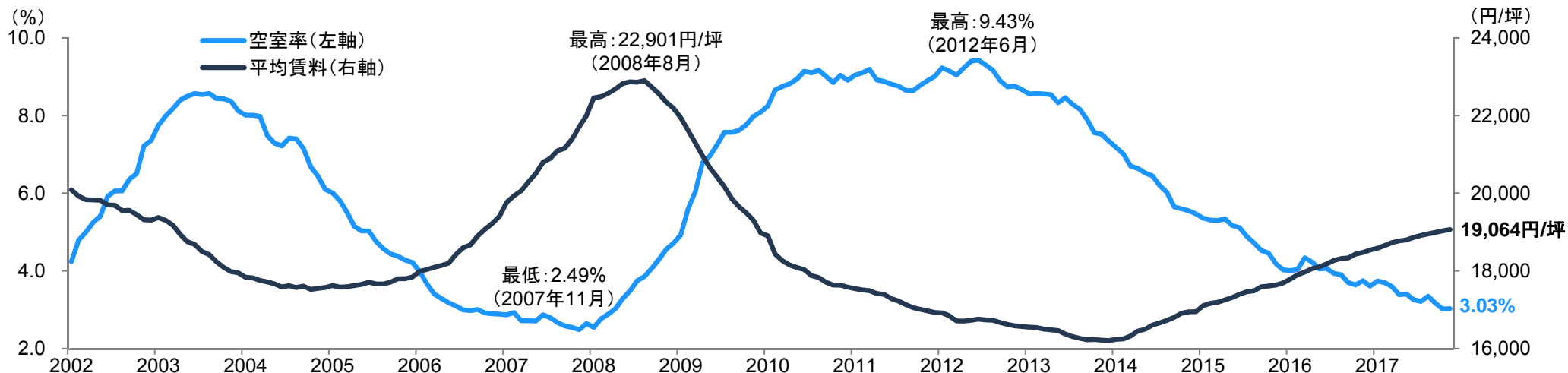
中小規模ビルの約8割が築20年以上で新規供給は少ない  
適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



# オフィスビルマーケットについて

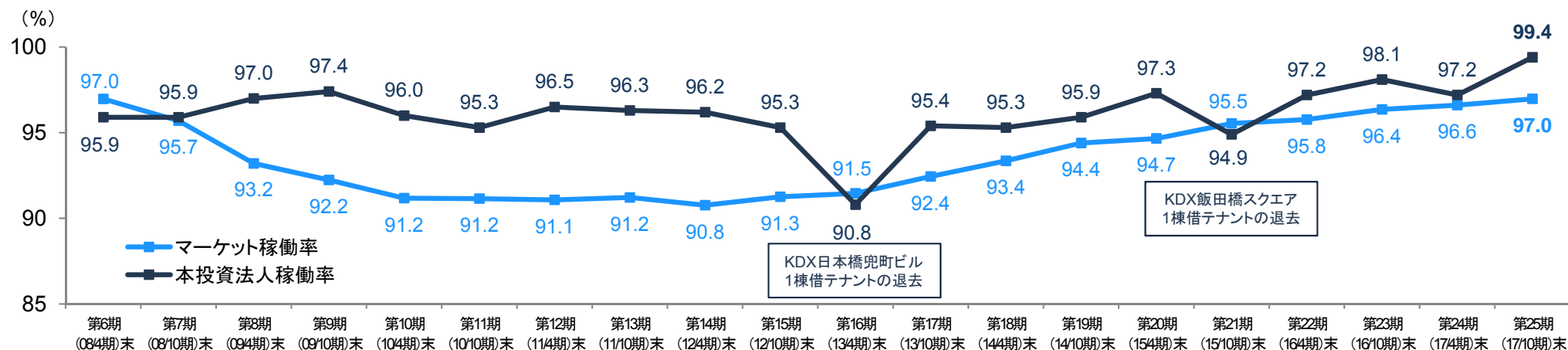
中規模オフィスビルの賃料は大規模オフィスビルの賃料と比較し、安定的に推移

## 東京都心5区における募集賃料と空室率の推移(2002年1月から2017年11月まで) (注1)



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

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

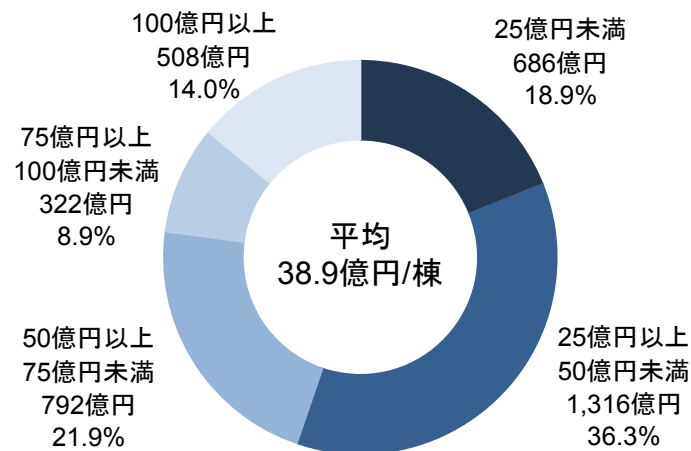


注2: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

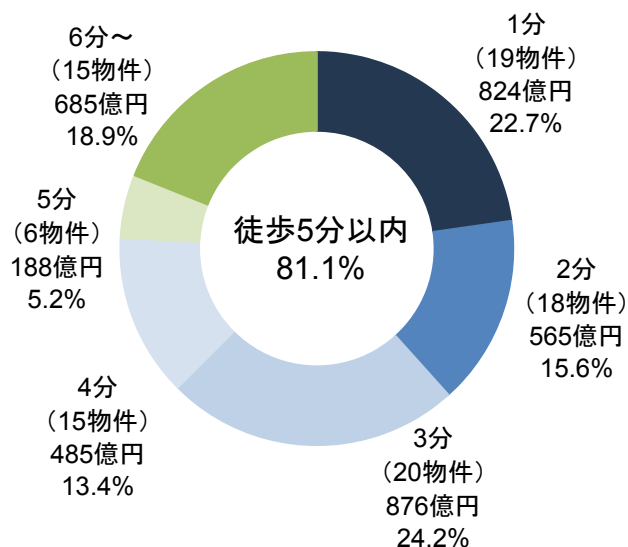
注3: 本投資法人保有物件の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

# 保有物件の特徴(第25期(17/10期)末時点)

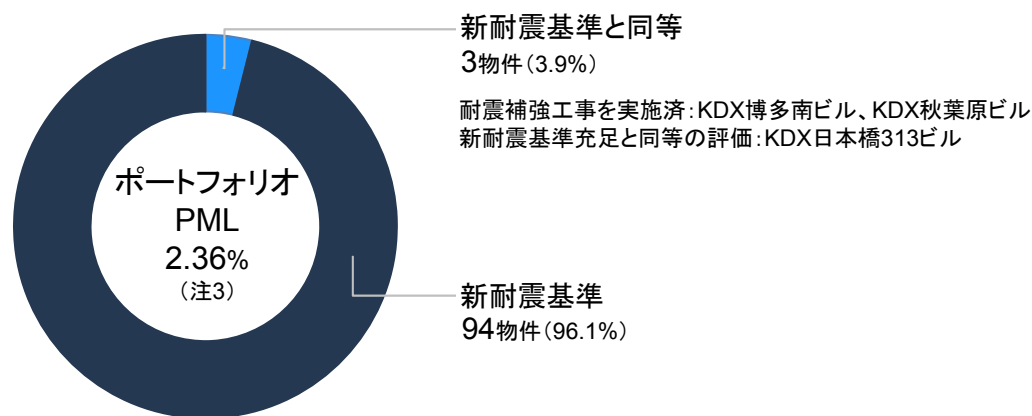
## 取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



## 最寄り駅からの徒歩所要時間(取得価格ベース、オフィスビル)



## ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合(注1)(注2)



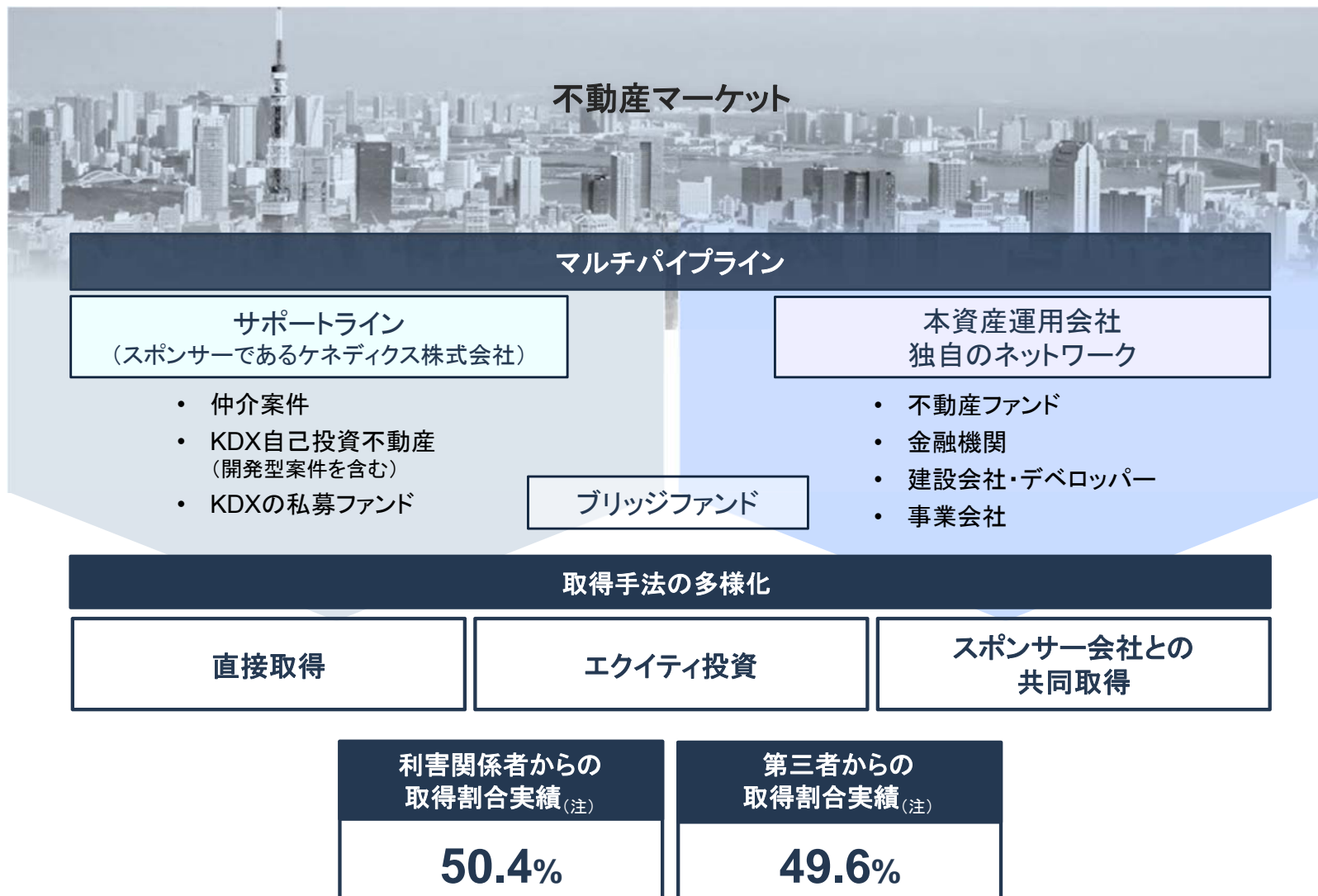
注1:「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

注2: 第25期(17/10期)末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3: PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による2017年11月現在の数値です。「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年= 一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るか、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

# 物件のソーシングと投資手法について

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



注: 第25期(17/10期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数点第2位を四捨五入しています。

# 本資産運用会社の運用体制等

## 本資産運用会社の意思決定プロセス



## 意思決定機関の構成員

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

注: 借入等出席を要しない議案があります。

## 利害関係者に関する取引規程

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

## 本資産運用会社の資産運用報酬体系

- 投資主利益との連動性をより高めた資産運用報酬体系を導入するため、資産運用報酬体系等を一部変更することについて、2018年1月23日の第9回投資主総会に付議する予定です。

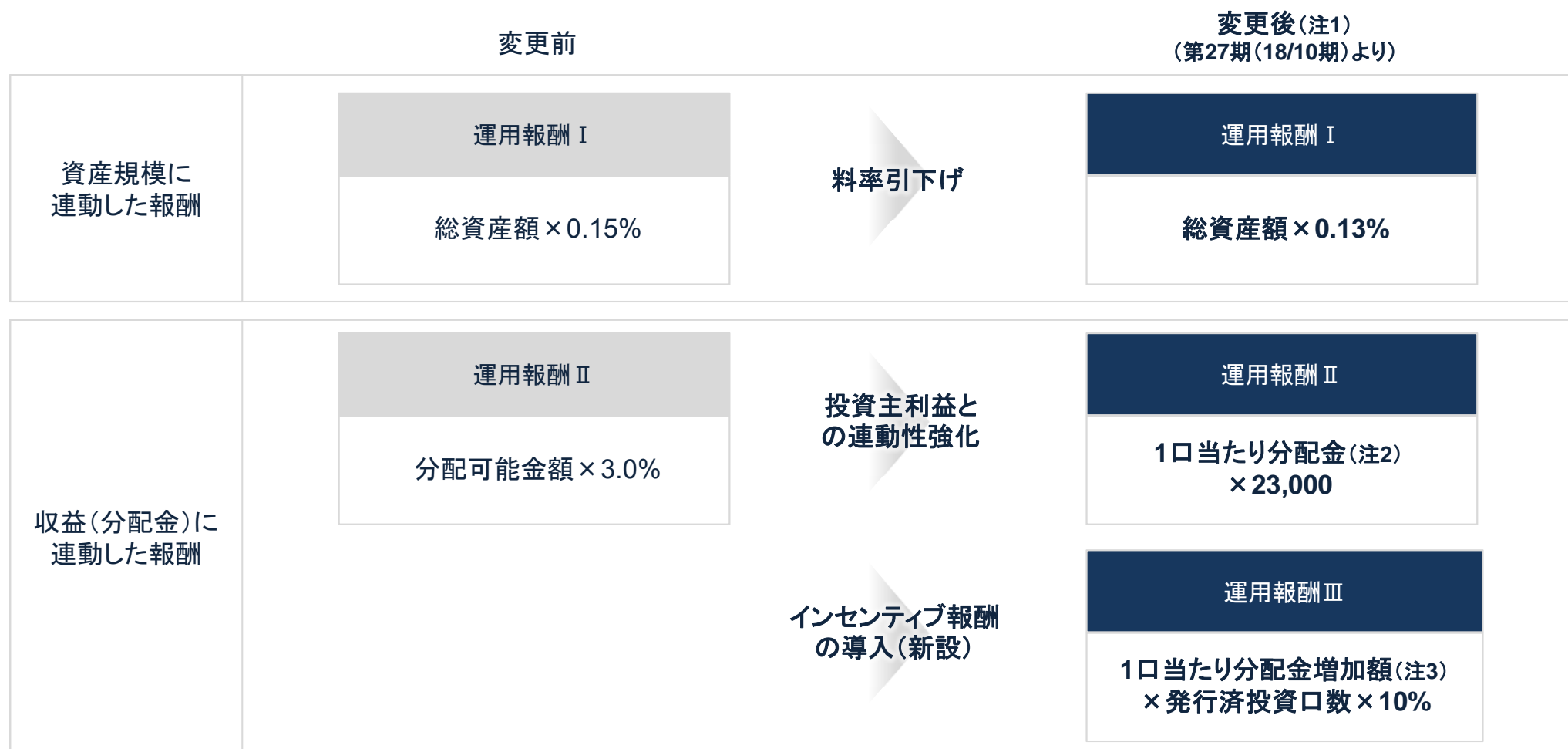
	変更前	変更後(注) (第27期(18/10期)より)
運用報酬Ⅰ	総資産額×0.15%	総資産額×0.13%
運用報酬Ⅱ	決算期毎の分配可能金額×3.0%	決算期毎の1口当たり分配金×23,000
運用報酬Ⅲ	—	1口当たり分配金増加額×発行済投資口数×10%
取得報酬	取得価額×0.5%(利害関係者からの取得の場合0.25%)	
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%を上限	

注: 2018年1月23日に開催する本投資法人の第9回投資主総会での承認が前提です。

# 資産運用報酬体系の変更について

## 報酬体系変更のポイント

- 資産規模連動比率の引下げ、収益連動比率の引上げ
- 投資口の希薄化抑止を意識した1口当たり分配金に基づく報酬体系の導入
- 1口当たり分配金の安定成長を目指してインセンティブ報酬を新設



注1: 2018年1月23日に開催する本投資法人の第9回投資主総会での承認が前提。

注2: 運用報酬 II 及び III 控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数で除して算出。

注3: 1口当たり分配金から、直近4営業期間の1口当たり分配金の単純平均額を減算して算出したものを1口当たり分配金増加額とします。当該増加額が0円を超えない場合には運用報酬 III は発生しません。

# スポンサーの概要

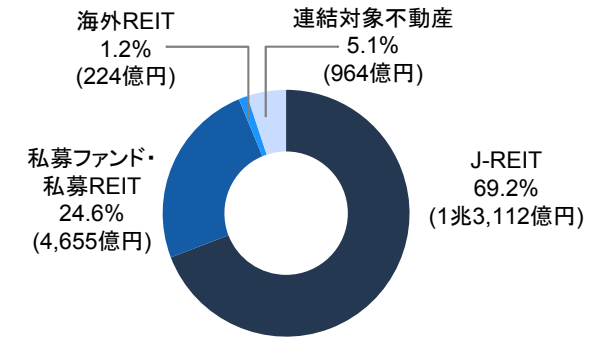
受託資産残高合計1兆8,957億円、J-REITの運用を開始して12年超複数のJ-REITを運用する国内有数の独立系不動産投資運用会社

## ケネディクスグループによるファンド運用



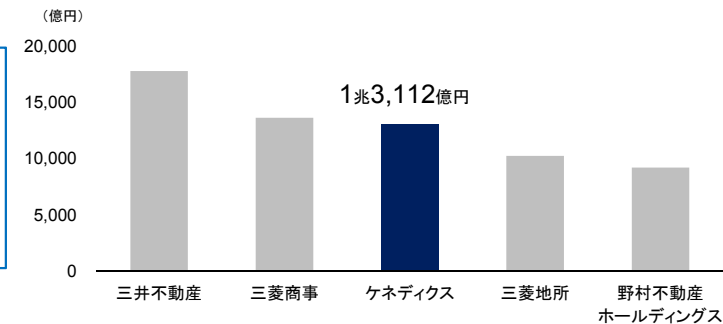
## ケネディクスグループ受託資産残高

合計 1兆8,957億円(2017年9月末日現在)



出所:ケネディクス株式会社

## J-REITの主要スポンサー(注2)別預かり資産規模(注3)



出所:2017年9月末日現在の各J-REITの開示資料を基に本資産運用会社が作成

注1:ケネディクス・グループの連結対象不動産964億円を含みますが、海外REIT224億円は除いた金額です。

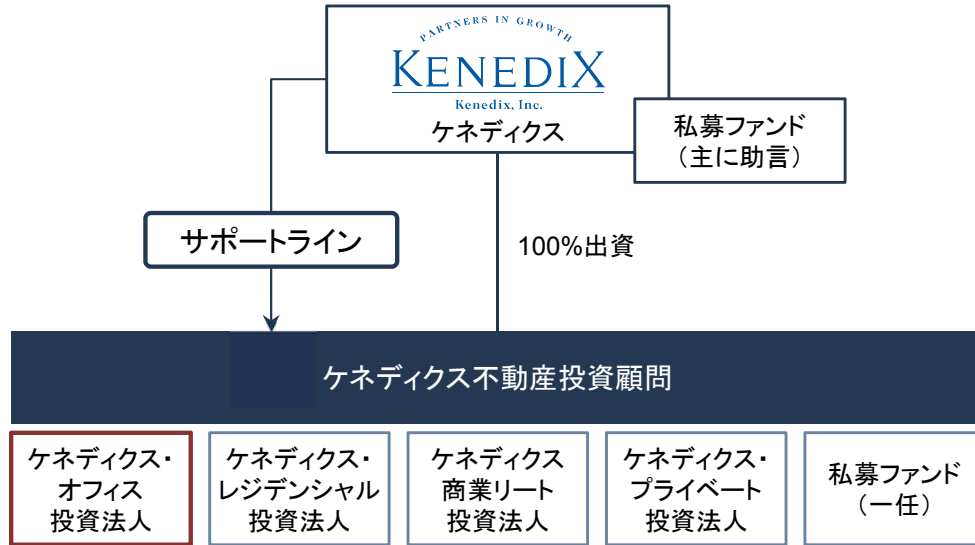
注2:「主要スポンサー」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

注3:各主要スポンサーの預かり資産規模は、2017年9月末日現在における各J-REITの資産規模(取得価格ベース)を合計しています。



# グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン

## ケネディクス・グループのファンド運用体制



## ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン(2017年12月1日改定)

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の延床面積(注1)が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m <sup>2</sup> 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m <sup>2</sup> 以下	80%~100%
都市型商業施設	オフィスビルのうち、上記に該当しないもの 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(注3)とする建築基準法上の用途の床面積が存する建物でオフィスビル又は都市型商業施設ではないもの	

注1: 建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計です。

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

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

## 物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

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

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

	オフィス・リート本部 ケネディクス・オフィス投資法人	レジデンシャル・リート本部 ケネディクス・レジデンシャル投資法人	商業・リート本部 ケネディクス・商業リート投資法人	プライベート・リート本部 ケネディクス・プライベート投資法人	私募ファンド本部 私募ファンド
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位	第3順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設(注2)	-	第1順位	-	第2順位	第3順位
都市型商業施設(注3)	第3順位	-	第1/2順位	第2/第1順位	第4順位
その他商業施設(注3)	-	-	第1/2順位	第2/第1順位	第3順位
ホテル	-	第2順位	-	第1順位	第3順位

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

注2: 賃貸住宅等の居住用施設のうち、東京23区内で一棟当たりの延床面積が20,000m<sup>2</sup>以下及び東京23区以外で30,000m<sup>2</sup>以下の物件を対象とする場合。

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

# 本資産運用会社の組織図(2017年12月14日現在)

## 運用組織図



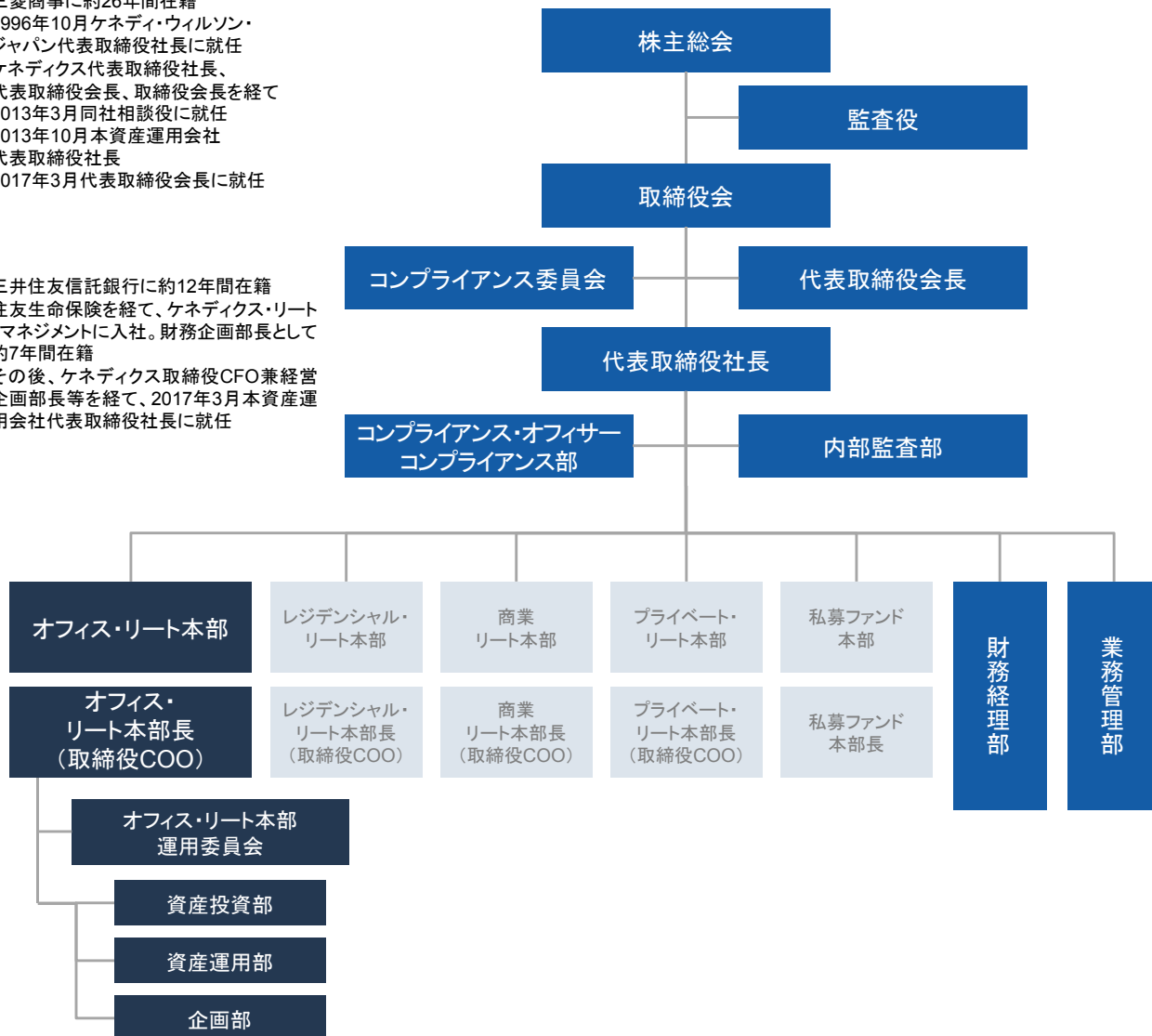
本間 良輔  
代表取締役会長

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



田島 正彦  
代表取締役社長

- 三井住友信託銀行に約12年間在籍
- 住友生命保険を経て、ケネディクス・リート・マネジメントに入社。財務企画部長として約7年間在籍
- その後、ケネディクス取締役CFO兼経営企画部長等を経て、2017年3月本資産運用会社代表取締役社長に就任



## オフィス・リート本部主要メンバー



内田 直克  
取締役COO兼  
オフィス・リート本部長

- 三菱UFJ信託銀行に約17年間在籍(不動産部、不動産オリジネーション部他)
- ジョイント・アセットマネジメント代表取締役等を経てケネディクス・オフィス・パートナーズに入社、財務企画部に約2年間在籍
- 同社代表取締役社長を経てケネディクス・オフィス投資法人執行役員(現在に至る)
- 2013年10月1日付で取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長に就任



植頭 章光  
オフィス・リート本部  
資産投資部長

- 司法書士事務所や不動産会社にて売買等の業務に従事した後、2006年7月ケネディクス・リート・マネジメント入社。投資運用部に約2年間在籍
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ資産投資部長、スペースデザイン取締役を経て、2016年3月1日付でオフィス・リート本部資産投資部長に就任



梶 千誠  
オフィス・リート本部  
資産運用部長

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



竹田 治朗  
オフィス・リート本部  
企画部長

- 三井住友信託銀行に約7年間在籍
- 三幸エステート、日本ジーエムエーシー・コマースナル・モーゲージ、ハードソン・ジャパンを経てケネディクスに入社。ファンド運用本部運用第一部長として約3年間在籍
- 2017年3月29日付でオフィス・リート本部企画部長に就任



市川 徹志  
財務経理部長兼  
業務管理部長

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

# 注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページ(<http://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人