



# TOKYO

## METROPOLITAN AREA

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

2021年10月期 決算説明資料

2021年12月15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. 19
Section 5	サステナビリティへの取組み	P. 23
Section 6	今後の取組み	P. 30
Appendix		P. 32

## Section 1

---

### 運用ハイライト

# 運用ハイライト

## 外部成長

- 2021年10月期については物件取得及び譲渡はなし

物件数	資産規模
<b>96</b> 物件	<b>4,401</b> 億円

- KDX虎ノ門一丁目ビルの土地一部を譲渡(2021年12月2日)

不動産等 売却益	圧縮積立金 繰入予定額	鑑定評価額の 上昇額
<b>7.6</b> 億円	<b>2.8</b> 億円	<b>+2.0</b> 億円

## 内部成長

- 稼働率は2021年7月の96.0%を底に改善傾向を見せる

稼働率	月額賃料の増額	テナント入替による 賃料単価の増加
<b>97.6%</b> 対前期比+0.9%	<b>+3.6</b> 百万円 テナント入替と賃料改定によるもの	<b>+2.7%</b>

## 財務

- 大型シンジケート・ローン等によるリファイナンスの実行(2021年11月)

有利子負債 平均金利	取引金融機関	LTV
<b>0.86%</b> 対前期末比-0.07%	<b>+8</b> 社 対前期末比	<b>43.6%</b> 2021年10月期末時点

## サステナビリティ

- 資産運用会社における取組み体制の強化(サステナビリティ推進委員会及びサステナビリティ推進室の設置)
- TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明
- GRESBIにおいて10年連続Green Starを取得「4スター」
- 物件における再生可能エネルギー由来の電力の導入開始

## Section 2

---

### 決算概要と収益予想



# 2021年10月期 決算概要

(単位:百万円)

項目	21/4期 実績	21/10期 予想 (2021年6月15日開示)	21/10期 実績	実績比較 増減金額	実績-予想比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
<b>営業収益</b>	16,301	15,035	15,028	-1,272	-7
賃貸事業収益	15,119	14,962	14,981	-137	19
不動産等売却益	1,128	—	—	-1,128	—
受取配当金	53	73	46	-6	-26
<b>営業費用</b>	8,310	8,316	8,170	-139	-145
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	4,331	4,608	4,486	154	-121
不動産等売却損	198	—	—	-198	—
減価償却費	2,548	2,576	2,567	18	-9
販管費及び一般管理費	1,230	1,130	1,116	-113	-13
(うち資産運用報酬)	1,044	921	930	-114	8
<b>営業利益</b>	7,990	6,719	6,857	-1,132	138
<b>営業外収益</b>	0	0	0	0	0
<b>営業外費用</b>	973	959	947	-26	-12
(うち支払利息等)	934	950	938	3	-12
<b>経常利益</b>	7,017	5,760	5,911	-1,106	150
<b>当期純利益</b>	7,016	5,759	5,909	-1,106	150

賃貸NOI(注1)	10,787	10,353	10,495	-292	141
賃貸NOI(修繕費を除く)	11,143	10,787	10,832	-310	44
賃貸事業利益	8,238	7,776	7,927	-311	151

<b>圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)</b>	423	-239	-89	-513	150
<b>分配金総額</b>	6,592	5,999	5,999	-593	0
<b>1口当たり分配金(円)</b>	15,384	14,000	14,000	-1,384	—
<b>1口当たりNAV(円)</b>	740,000	—	745,000	5,000	—
<b>FFO(注2)</b>	8,635	8,336	8,477	-158	140
<b>発行済投資口の総口数(口)</b>	428,510	428,510	428,510	0	0

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

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

## 21/4期 実績との比較

<b>■営業収益</b>	-1,272百万円
<b>●既存物件</b>	-104百万円
・賃料共益費収入	-213百万円
・水道光熱費収入	+133百万円
・その他賃貸事業収入	-17百万円 (駐車場収入 -17、原状回復費収入 -10 千里LSCビルホール運営収入 +10)
・受取配当金	-6百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>●21/4期売却物件</b>	-1,167百万円
・賃貸事業収益	-39百万円 (KDX本厚木ビル -38、KDX新日本橋ビル -0)
・不動産等売却益	-1,128百万円 (KDX新日本橋ビル売却益の剥落)
<b>■営業費用</b>	-139百万円
<b>●既存物件</b>	+96百万円
・水道光熱費	+139百万円
・公租公課	+48百万円
・修繕費	-18百万円
・減価償却費	+34百万円
・その他賃貸事業費用	+6百万円
・資産運用報酬	-114百万円
<b>●21/4期売却物件</b>	-236百万円
・賃貸事業費用	-21百万円 (KDX本厚木ビル -15、KDX新日本橋ビル -5)
・不動産等売却損	-198百万円 (KDX本厚木ビル売却損の剥落)
・減価償却費	-16百万円

## 21/10期 予想(2021年6月15日開示)との比較

<b>■営業収益</b>	-7百万円
・賃料共益費収入	+31百万円
・水道光熱費収入	-30百万円
・その他賃貸事業収入	+18百万円 (千里LSCビルホール運営収入 +8、その他 +10)
・受取配当金	-26百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	-145百万円
・水道光熱費	+14百万円
・公租公課	-11百万円
・修繕費	-96百万円
・減価償却費	-9百万円
・その他賃貸事業費用	-28百万円
・資産運用報酬	+8百万円
・その他費用	-22百万円

# 2022年4月期・2022年10月期 収益予想

(単位:百万円)

項目	21/10期	22/4期	22/10期
	実績 A	予想 B	予想 C
<b>営業収益</b>	15,028	15,757	15,209
賃貸事業収益	14,981	14,940	15,162
不動産等売却益	—	763	—
受取配当金	46	53	46
<b>営業費用</b>	8,170	8,530	8,514
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	4,486	4,766	4,740
不動産等売却損	—	—	—
減価償却費	2,567	2,603	2,629
販管費及び一般管理費	1,116	1,160	1,143
(うち資産運用報酬)	930	949	922
<b>営業利益</b>	6,857	7,227	6,694
営業外収益	0	0	0
営業外費用	947	939	895
(うち支払利息等)	938	912	884
<b>経常利益</b>	5,911	6,288	5,800
<b>当期純利益</b>	5,909	6,287	5,799

賃貸NOI(注1)	10,495	10,174	10,421
賃貸NOI(修繕費を除く)	10,832	10,649	10,802
賃貸事業利益	7,927	7,570	7,791

圧縮積立金繰入額(+) ・取崩額(-)	-89	288	-199
分配金総額	5,999	5,999	5,999
1口当たり分配金(円)	14,000	14,000	14,000
FFO(注2)	8,477	8,127	8,428
発行済投資口の総口数(口)	428,510	428,510	428,510

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

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産等売却益+不動産等売却損

22/4期予想 21/10期実績 比較 増減金額 B-A	22/10期予想 22/4期予想 比較 増減金額 C-B
728	-548
-41	221
763	-763
6	-6
359	-15
279	-26
—	—
36	26
43	-16
19	-26
369	-532
0	0
-8	-44
-25	-27
377	-488
377	-488

-320	247
-183	152
-356	221

377	-488
0	0
0	0
-350	301
0	0

## 21/10期 実績と22/4期 予想との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+728百万円</b>
・賃料共益費収入	+59百万円
・水道光熱費収入	-82百万円
・その他賃貸事業収入	-18百万円 (保険金収入 -14、解約違約金収入 -12、その他 +8)
・不動産等売却益	+763百万円 (KDX虎ノ門一丁目ビル土地一部譲渡)
・受取配当金	+6百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>+359百万円</b>
・管理委託報酬	+35百万円
・水道光熱費	+45百万円
・公租公課	+9百万円
・修繕費	+137百万円
・仲介手数料	+16百万円
・減価償却費	+36百万円
・その他賃貸事業費用	+35百万円
・資産運用報酬	+19百万円
・その他費用	+23百万円

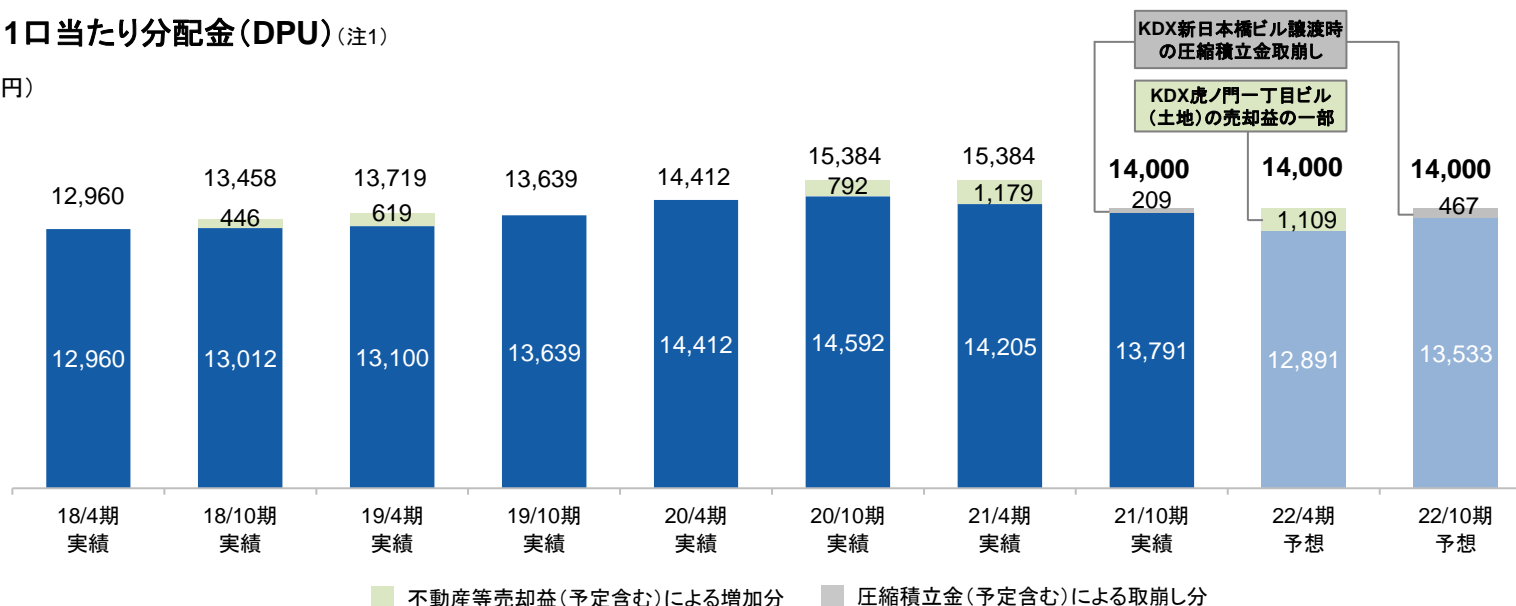
## 22/4期 予想と22/10期 予想との比較

<b>■営業収益</b>	<b>-548百万円</b>
・賃料共益費収入	+60百万円
・水道光熱費収入	+161百万円
・不動産等売却益	-763百万円 (KDX虎ノ門一丁目ビル土地一部売却益の剥落)
・受取配当金	-6百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>-15百万円</b>
・管理委託報酬	-9百万円
・水道光熱費	+70百万円
・公租公課	+55百万円
・修繕費	-94百万円
・仲介手数料	-33百万円
・減価償却費	+26百万円
・その他賃貸事業費用	-14百万円
・資産運用報酬	-26百万円
・その他費用	+10百万円

# 1口当たり分配金とNAV

## 1口当たり分配金 (DPU) (注1)

(円)

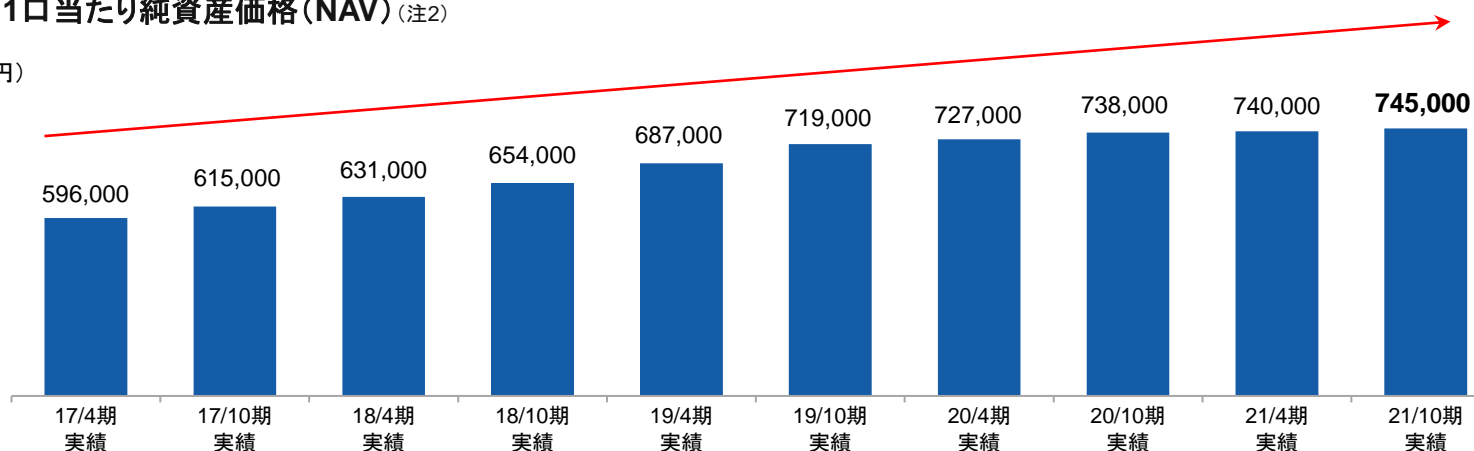


### 22/10期の予想分配金について

- KDX新日本橋ビル売却以降に繰入れた圧縮積立金については、DPUの安定化に積極的に活用する方針
- 22/10期についても、圧縮積立金の取崩しにより、DPU14,000円は確保する
- 1口当たり当期純利益が14,000円を超えた場合には取崩し予定額を、翌期以降のDPU安定化に活用する

## 1口当たり純資産価格 (NAV) (注2)

(円)



NAVの増加

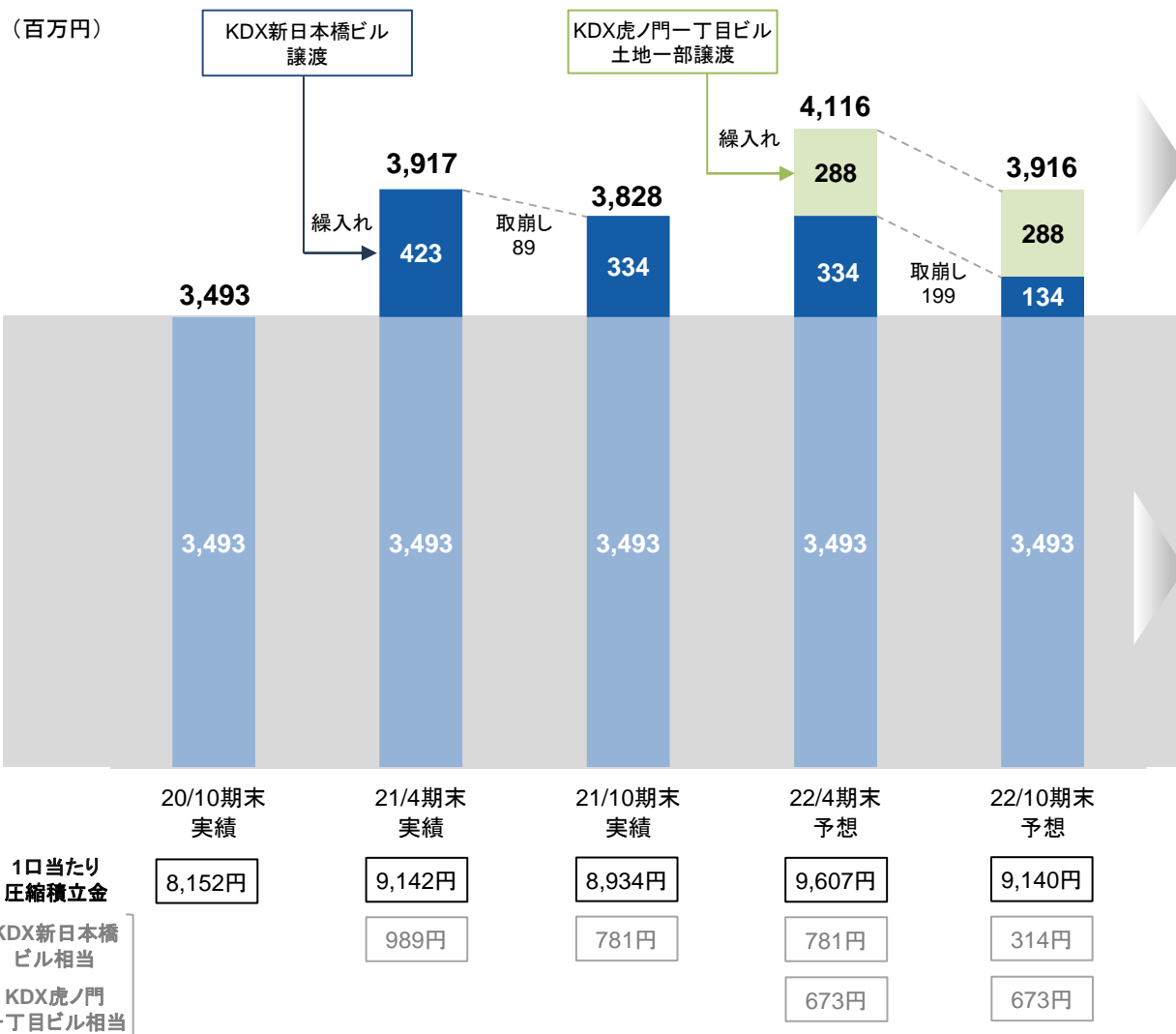
+25.0%  
17/4期比

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を用いて算出しています。なお22/4期以降の分配金及び圧縮積立金の積立・取崩額については、2021年12月14日時点における想定であり、今後増減する可能性があります。以下、同様です。

注2: 1口当たり純資産価格 (NAV) については、分配金控除後の数値を千円未満切り捨てて記載しています。



# 圧縮積立金残高



## 21/4期以降に繰入れる圧縮積立金の活用方針

- KDX新日本橋ビル・KDX虎ノ門一丁目ビルの土地一部譲渡及び将来の譲渡により、繰入れる圧縮積立金の全額を、当面のDPUの安定化に積極的に活用する方針

## 20/10期までに積立てた圧縮積立金の活用方針

21/4期以降の圧縮積立金活用を優先しつつ、これまでの基本方針を踏襲

- 一時的な収入減少や費用発生等への対応
- 成長投資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

注：圧縮積立金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当該期における金銭の分配に係る計算書に記載する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います。KDX虎ノ門一丁目ビルの土地一部譲渡に伴う圧縮特別勘定積立金についても同様ですが、「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」によるものであり、代替資産の取得が前提となります。なお22/4期末以降の圧縮積立金の増減額は、2021年12月14日時点の想定であり、今後増減する可能性があります。

## Section 3

---

### 運用状況

# KDX虎ノ門一丁目ビルの土地一部譲渡(2021年12月2日)

## 本譲渡のポイント

- 鑑定評価額を大きく上回る価格(+26.1%)で譲渡
- 不動産等売却益が約7.6億円発生する見込み  
譲渡益の一部は圧縮積立金に繰入れをし、当面の分配金安定化に全額活用する方針
- 譲渡対象地の固都税減少のため、土地一部譲渡後の本物件のNOIは増加し、鑑定評価額は上昇

圧縮積立金繰入予定額

**+2.8億円**

鑑定評価額の上昇額<sup>(注1)</sup>

**+2.0億円**

譲渡前比+0.9%



## 本譲渡対象地の概要

譲渡価格	1,702百万円
鑑定評価額 (2021年11月15日時点)	1,350百万円
帳簿価額 <sup>(注2)</sup>	943百万円
譲渡先	東京都
譲渡日	2021年12月2日
譲渡対象面積	114.30㎡ (全体:1,564.12㎡)

注1: 一般財団法人日本不動産研究所によるKDX虎ノ門一丁目ビルの土地及び建物全体に係る本譲渡前及び本譲渡後の鑑定評価額を比較しています。

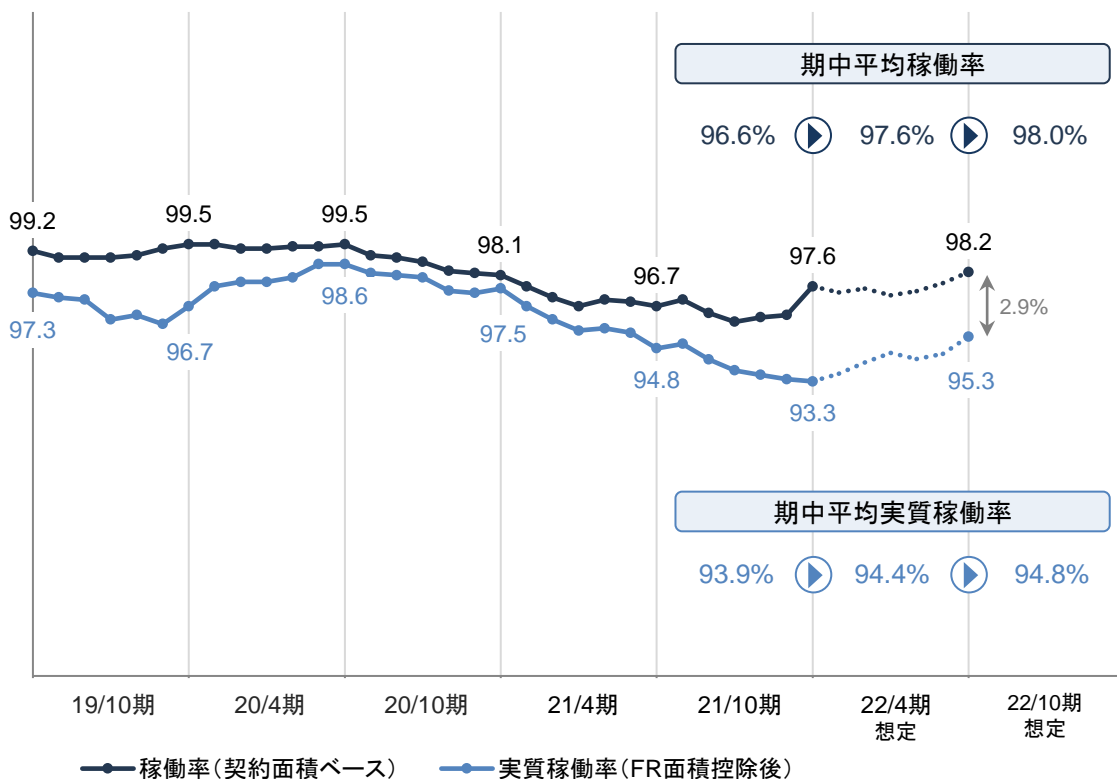
注2: 譲渡日における帳簿価額を記載しています(百万円未満切り捨て)。

# オフィスの稼働率と退去率

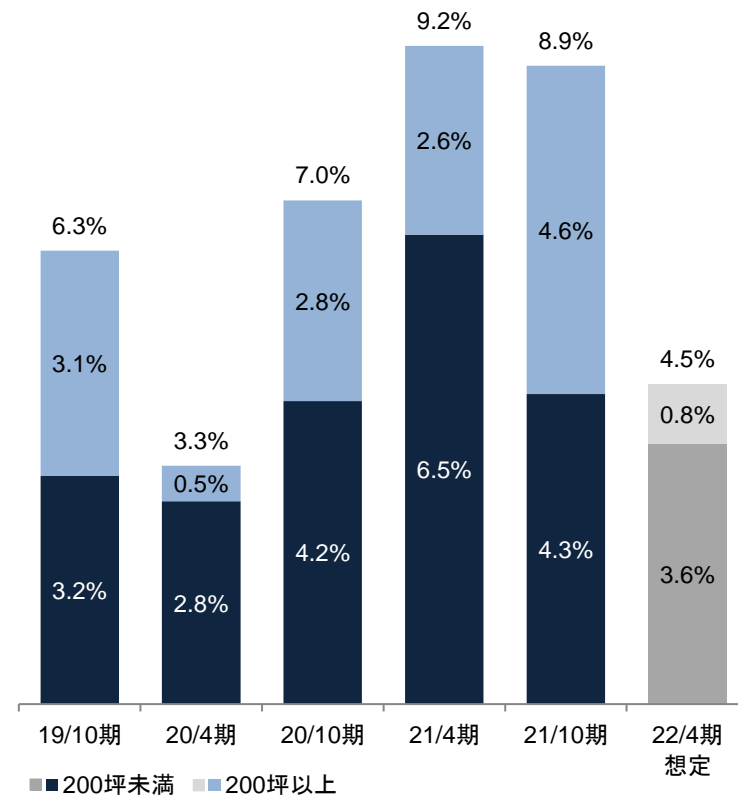
・稼働率は低下局面が続いたが、足下の入居増加に伴い上昇の兆しあり

## オフィスビル稼働率(注1)

(%)



## オフィスビル退去率(年換算)(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、22/4期と22/10期の期中平均(実質)稼働率は、収益予想の前提としている数値を記載しています。

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

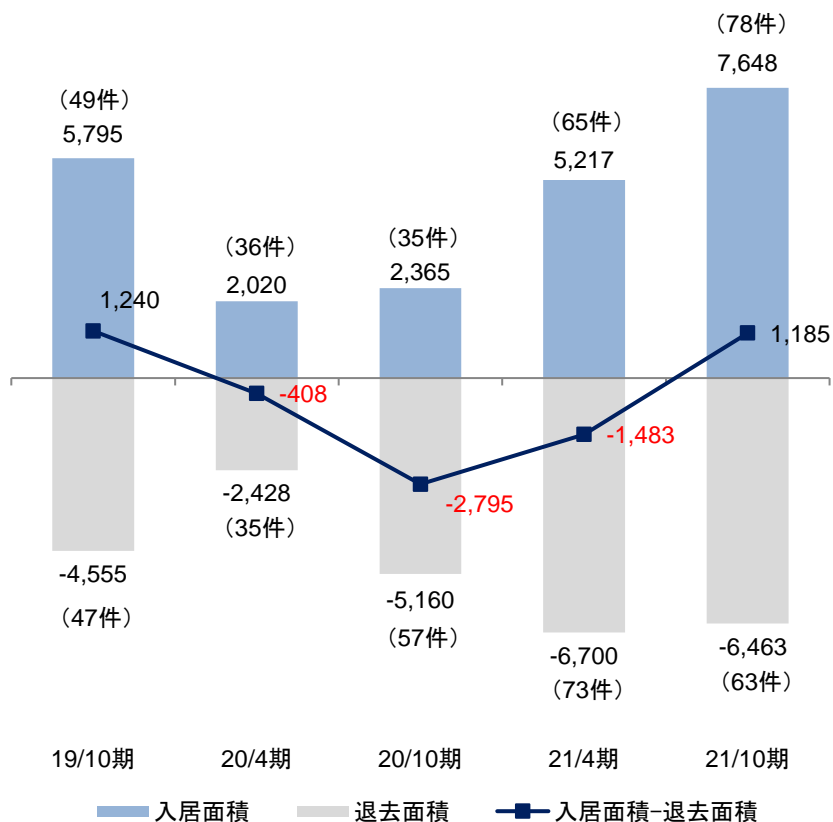
注3: 22/4期想定退去率は、2021年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

# テナント入退去動向

## 入退去面積及び件数(注1)

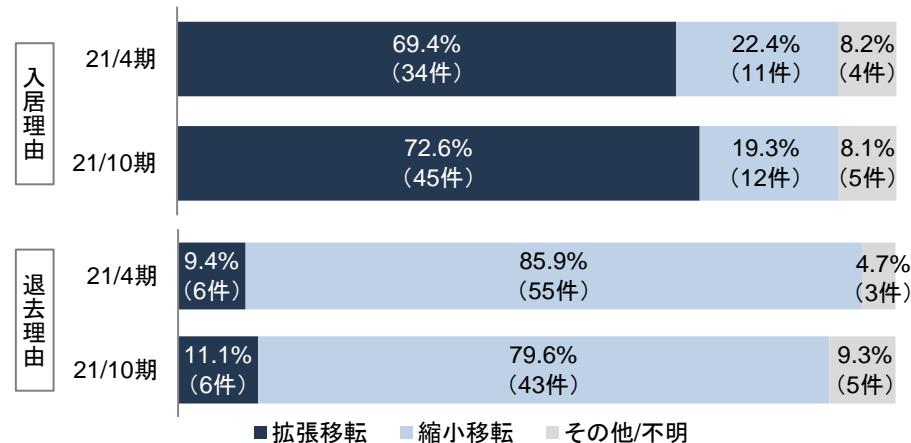
- 契約面積見直しに伴う退去先行の傾向が、移転需要を着実に取り込み今期は入居超となる

(坪)



## テナントの入退去理由(注2)

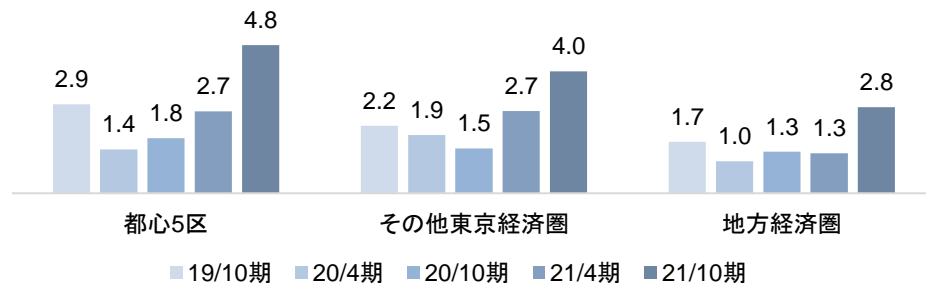
- 入居理由は拡張移転が依然高水準。本投資法人では堅調なテナントが入居してくる傾向に変化なし



## フリーレント期間(月数)(注3)

- 稼働率の早期回復を優先とし、戦略的にフリーレントを活用

(月)



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

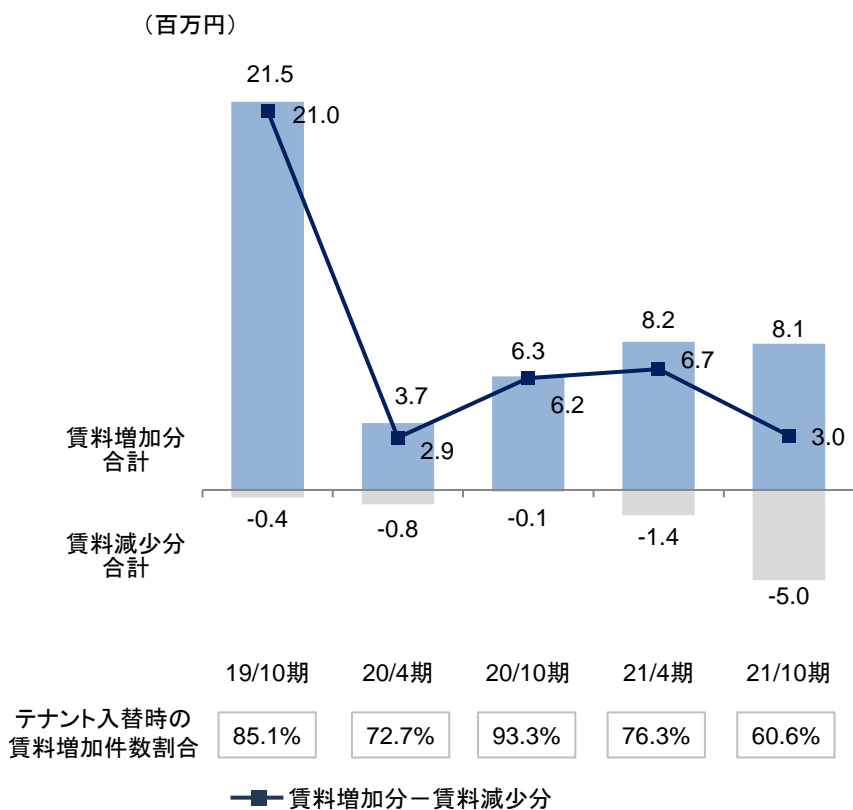
注2: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

注3: フリーレント(FR)期間は契約開始から約定賃料発生に達するまでの期間(日数)を30日で一律に除した数値を月単位として集計し、単純平均したものです(小数第2位を四捨五入)。また、2階以上の事務所用途の区画を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

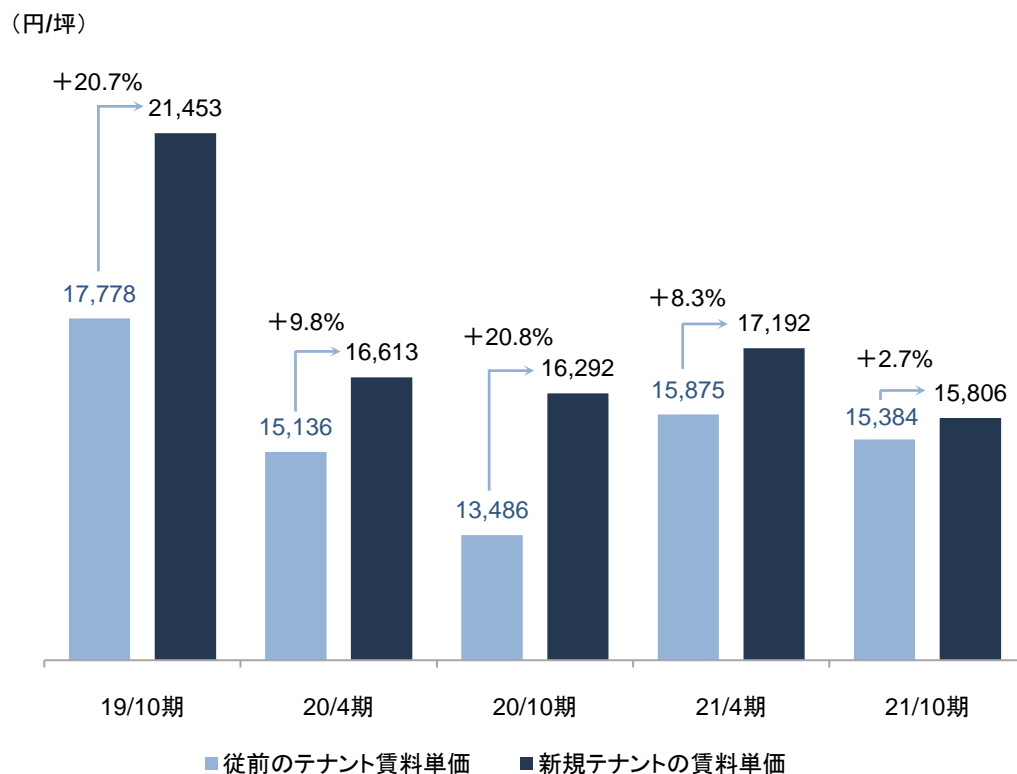
# テナント入替による賃料増減

・業績堅調な中堅・中小企業のテナント入替効果により、入替全体の約60%において従前賃料を上回り、賃料単価の上昇も継続

## 月額賃料の増減状況(注1)



## 月額賃料単価の増減と変動率(注2)



注1:テナント入替時の月額賃料の増減状況において、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。

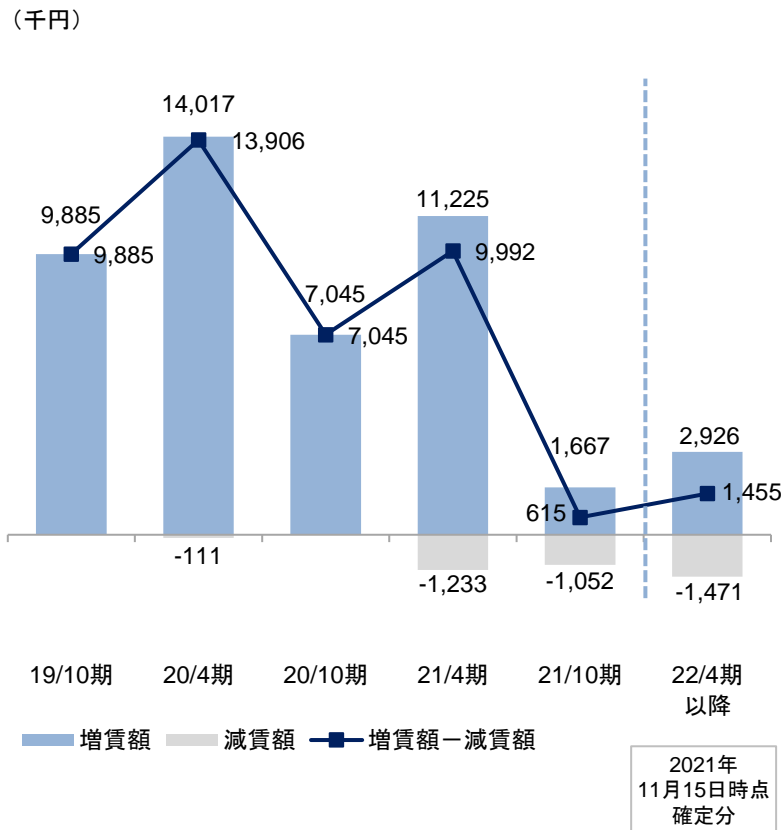
注2:新規テナントの賃料単価とは、P.12「入退去面積及び件数」の各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と、同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。また従前のテナント賃料単価とは、新規テナントの賃料単価を算出した区画における従前のテナント賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。



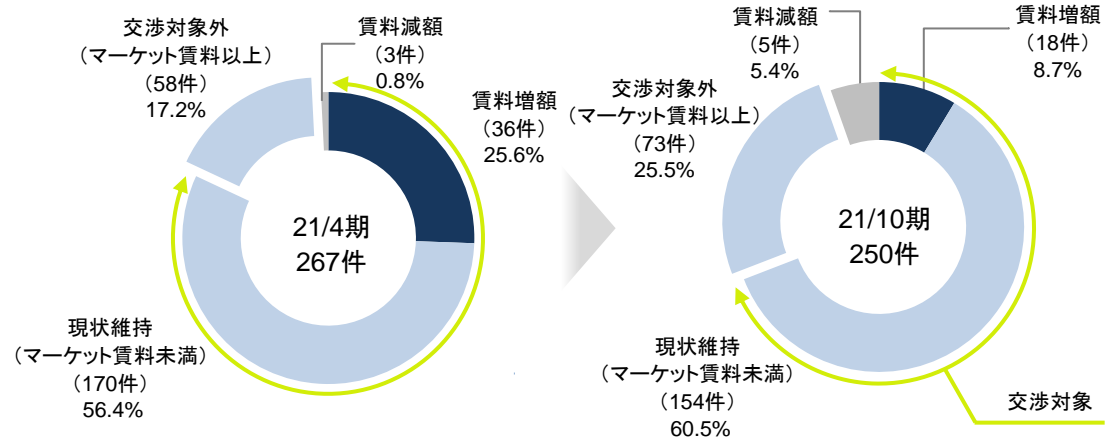
# 既存テナントとの賃料改定状況

・COVID-19により交渉の難易度が上がるなか、粘り強い交渉によってネットでの増額改定実績を継続

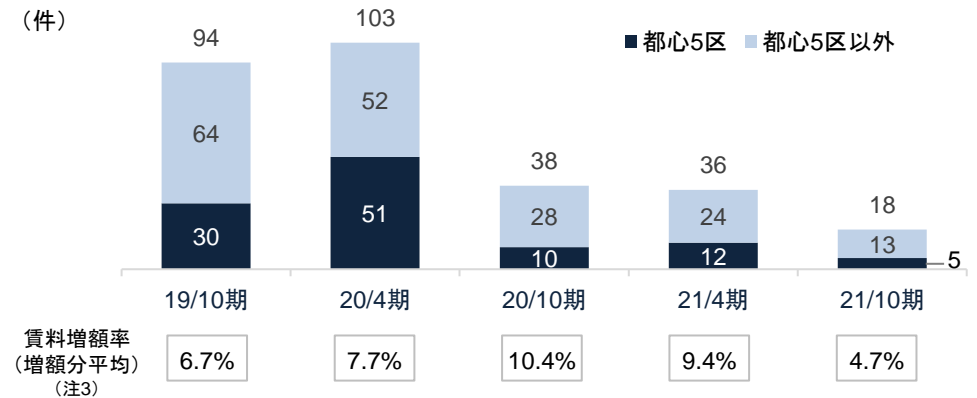
## 賃料改定による増減額(月額) (注1)



## 賃料改定の実績(賃貸面積割合) (注2)



## 賃料増額件数及び増額率



注1: 各期における賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計しています(千円未満を四捨五入)。なお増賃・減賃額には、感染症拡大による一時的収入減少に伴う賃料の減免要請等への対応分(一時的な減賃とこれを回収するための一時的な増賃)は含まれていません。

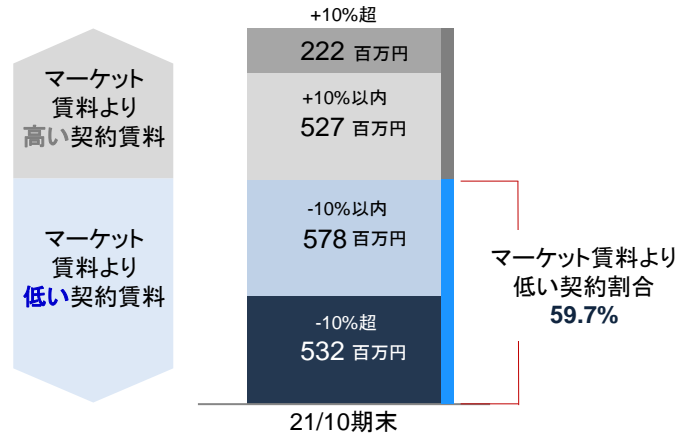
注2: グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)です。

注3: 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)。

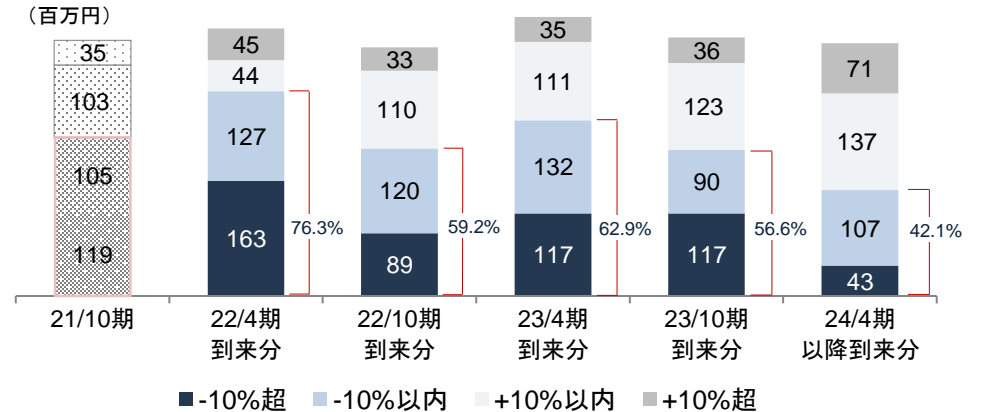
# 保有オフィスビルのレントギャップの状況

・テナント入替や賃料改定時の賃料増額積上げの一方で、マーケット賃料低下の影響により、レントギャップの縮小傾向は継続

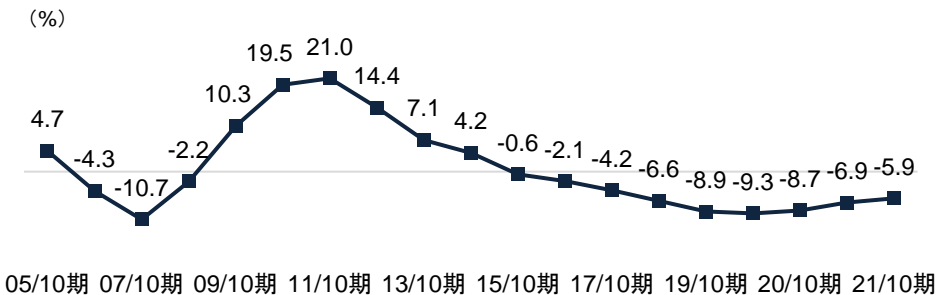
## レントギャップの分布状況 (月額賃料ベース) (注1)



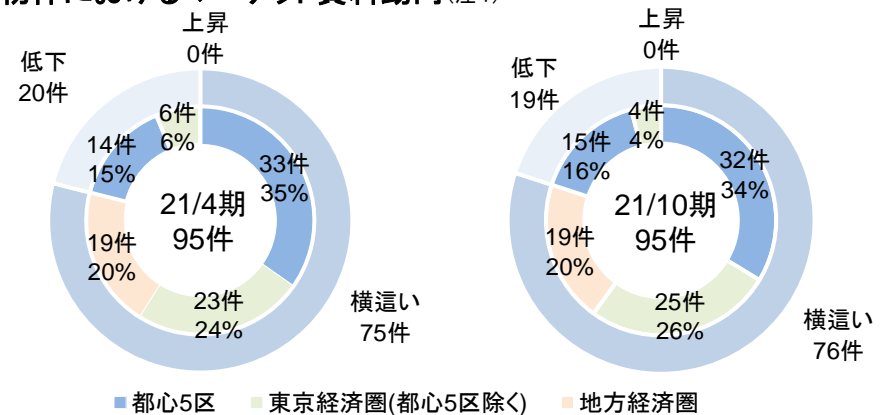
## 賃料更新期別レントギャップ分布状況 (21/10期末、月額賃料ベース) (注1) (注3)



## 平均レントギャップ (注2)



## 保有物件におけるマーケット賃料動向 (注4)



注1: CBREが21/10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、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。

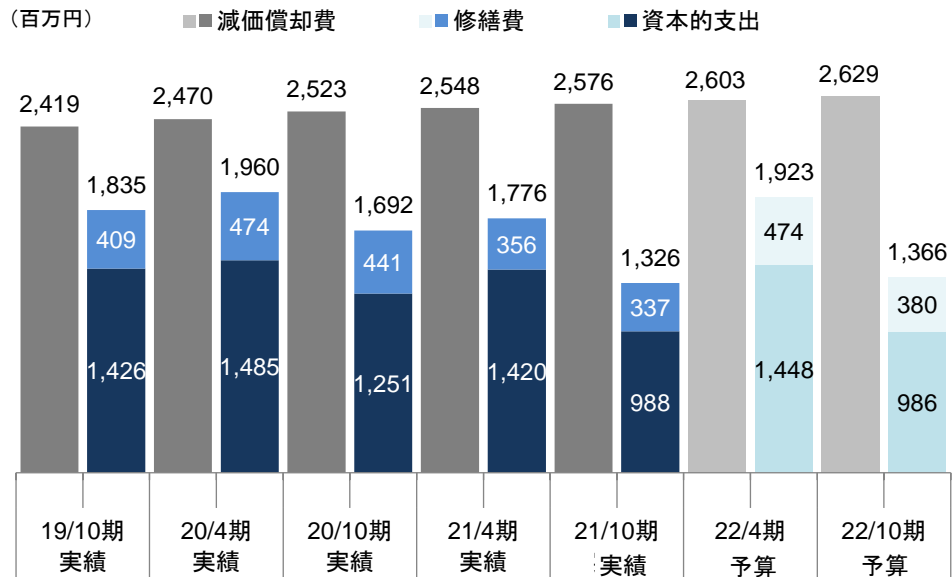
注2: 平均レントギャップは各期末時点の保有オフィスビルの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。

注3: 21/10期末時点の保有オフィスビルを対象とし、各テナントの契約賃料と21/10期末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別の分布状況を示したものです。なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

注4: 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

## 減価償却費及び工事実績・予算



## 21/10期バリューアップ工事の事例



KDX調布ビル:4・7階共用部をリニューアル

## 22/4期の工事予算(注)

工事項目	主な工事内容	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	専有部及び共用部改修工事	137	7.1
設備更新工事	空調設備更新工事	276	14.4
	他主要設備更新工事	480	25.0
環境対応工事(LED化等)		113	5.9
外壁工事		390	20.3
メンテナンス・修繕工事		527	27.4
合計		1,923	100.0

注:工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

## 22/4期の主要工事(計画)

工事項目	対象物件
バリューアップ工事	KDX中野坂上ビル、KDX名古屋駅前ビル、 KDX新日本橋駅前ビル
空調設備更新工事	東伸24ビル
外壁工事	KDX御茶ノ水ビル、KDX桜通ビル、KDX鍛冶町ビル
環境対応工事(LED等)	KDX調布ビル、KDX春日ビル

# 低稼働物件のリーシング状況

・マーケット状況を的確にとらえ、機動的かつ柔軟なリーシング戦略を実践し、早期稼働回復を目指す

ポルタス・センタービル



ポートフォリオに占める割合  
2.4%

2021年10月末  
稼働率

87.2%

2022年4月末  
想定稼働率

90.6%

- 立地特性(関西国際空港へのアクセス、駅直結)、エリア内トップクラスのビルグレード・スペック等をアピールし、特に南大阪エリアでの営業拠点の需要をターゲットとしてリーシング活動を展開し、更なる稼働の向上を目指す

KDX飯田橋ビル



ポートフォリオに占める割合  
0.9%

2021年10月末  
稼働率

51.9%

2022年4月末  
想定稼働率

62.0%

- 複数フロアの解約により稼働率が低下
- 内装・家具付きのTurnKey Officeを企画し、多様化するオフィスニーズに対する新たな取り組みを展開
- 専用Webサイト開設等のリーシング施策を強化し早期の埋戻しを目指す

KDX麴町ビル



ポートフォリオに占める割合  
0.8%

2021年10月末  
稼働率

88.3%

2022年4月末  
想定稼働率

100%

- 複数フロアの解約により、稼働率は76%まで低下する見込みであったが、近隣ビル建替えによる移転需要の取込み等、リーシングに注力し、満室稼働となる見込み

KDX土佐堀ビル



ポートフォリオに占める割合  
1.2%

2021年10月末  
稼働率

89.0%

2022年4月末  
想定稼働率

94.6%

- 1フロアの空室の他、1.5フロアの新規解約発生により稼働率は72.6%まで低下する見込みであったが、フロア分割等の柔軟なリーシング施策を実践し、新たなテナントを獲得。更なる埋戻しを目指す

KDX御茶ノ水ビル  
(リニューアル後のイメージ)



ポートフォリオに占める割合  
1.2%

2021年10月末  
稼働率

81.3%

2022年4月末  
想定稼働率

77.7%

- COVID-19に伴うコスト削減、リモートワーク拡大による拠点縮小により、テナント解約が相次ぎ、空室が増加
- 外壁・エントランス等の大規模リニューアルによる美観向上(バリューアップ)をアピールし、早期の埋戻しを目指す

KDX新橋駅前ビル



ポートフォリオに占める割合  
1.1%

2021年10月末  
稼働率

81.4%

2022年4月末  
想定稼働率

84.8%

- 定期借家契約の満了により2フロアの解約が発生
- 商業系のテナント誘致、フロア分割等の柔軟なリーシング戦略により、早期の満室稼働を目指す

注:ポートフォリオに占める割合は、2021年10月末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95棟の賃貸可能面積にて除した数値を記載しています(小数点第二位を四捨五入)。2022年4月末の想定稼働率は、2021年12月8日時点で新規テナントとの間で賃貸借契約書を契約締結済み、または締結予定であるものを含めて記載しています(小数点第二位を四捨五入)。

# オフィスビルエンドテナントの状況

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

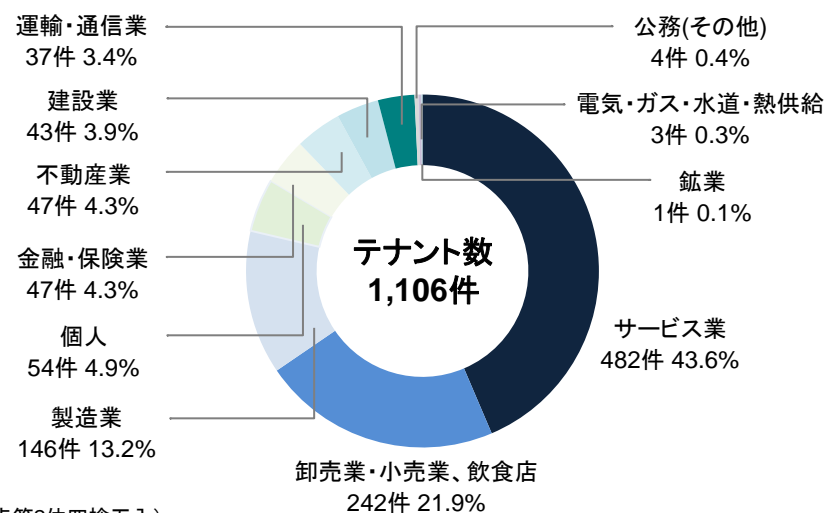
## オフィス上位エンドテナントリスト(21/10期末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 三菱重工業株式会社	3,408.4	2.3	三菱重工横浜ビル
2 WeWork Japan 合同会社	1,920.0	1.3	KDX虎ノ門一丁目ビル
3 A社(卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
4 日本年金機構	1,424.9	1.0	KDX調布ビル
5 B社(製造業)	1,308.0	0.9	KDX小林道修町ビル
6 株式会社ジャステック	1,304.6	0.9	KDX高輪台ビル
7 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,279.6	0.9	KDX東梅田ビル
8 C社(サービス業)	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
9 医療法人社団 同友会	1,079.6	0.7	小石川TGビル
10 D社(卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.6	原宿FFビル
合計	15,268.2	10.7	

## エリア別オフィスビル平均賃料(注2)

	20/10期	21/4期	21/10期
オフィスビル全体	15,900円	16,000円	16,000円
都心5区	19,500円	19,500円	19,500円
その他東京経済圏	14,200円	14,400円	14,400円
地方経済圏	12,900円	13,000円	13,000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、21/10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)。

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、21/10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)。

## Section 4

---

### 財務狀況



# ハイライト

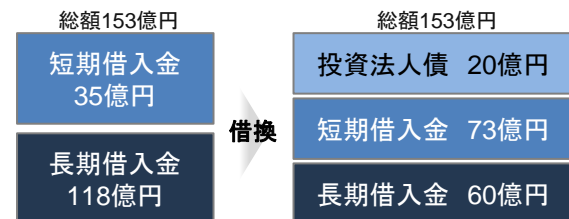
2021年10月期

2022年4月期(2021年11月実行)

## 投資法人債の発行と短期中心の借入れによる借換

- 翌期のシンジケート・ローン組成を見据え、2021年10月期は総額153億円の借換を実行
- うち20億円は投資法人債で調達し、短期借入金の返済に充当
- 金利水準を引き下げつつ、機動性の高い短期借入金による借換を大幅に積み増す

### 借換の概要



	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	0.91%	➡ <b>0.32%</b>
平均借入期間	5.8年	➡ <b>2.2年</b>

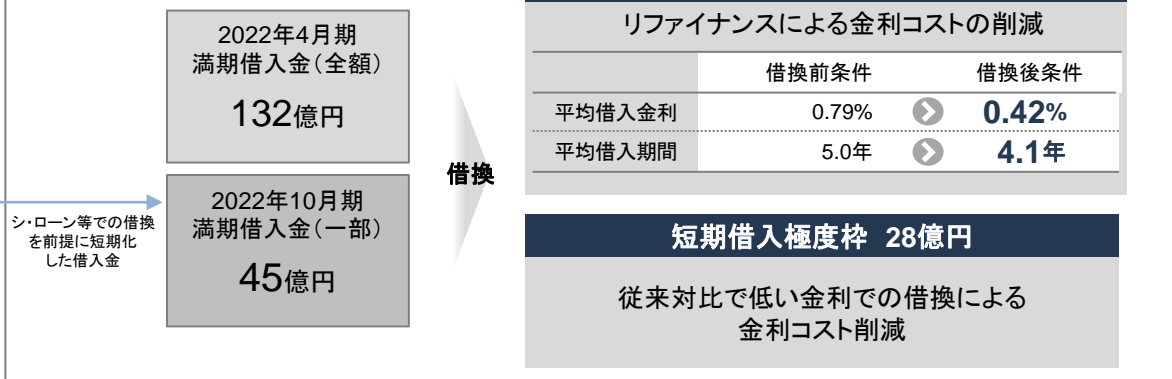
### 投資法人債の概要

回数	第13回債
発行総額	20億円
期間	5年
発行時期	2021年7月
利率	<b>0.18%</b> 発行総額、調達期間が同じ、 2020年1月の第11回債比 ▲0.07%

## シンジケート・ローンの組成と短期借入極度枠の設定

- 金利コスト削減、調達基盤の拡充等を目的としてシンジケート・ローン(総額149億円)を組成し借換
- 短期借入極度枠(50億円)を設定し、その一部を借換に活用(総額28億円)
- 上記取組みにより、2022年4月期に満期を迎える借入金の借換が完了

### 借換の概要



有利子負債平均金利

**0.86%**

2021年4月期末時点の0.94%から0.86%まで  
引下げ、金利コストを削減

取引金融機関

**+8社**

2021年4月期末比

スポンサーの信用力強化を背景としたレンダー  
フォーメーションの更なる拡充

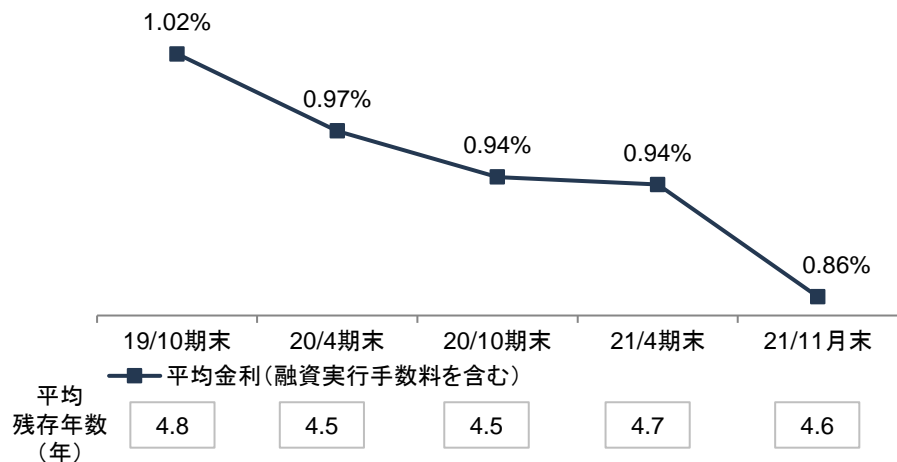
短期借入極度枠

**50億円**

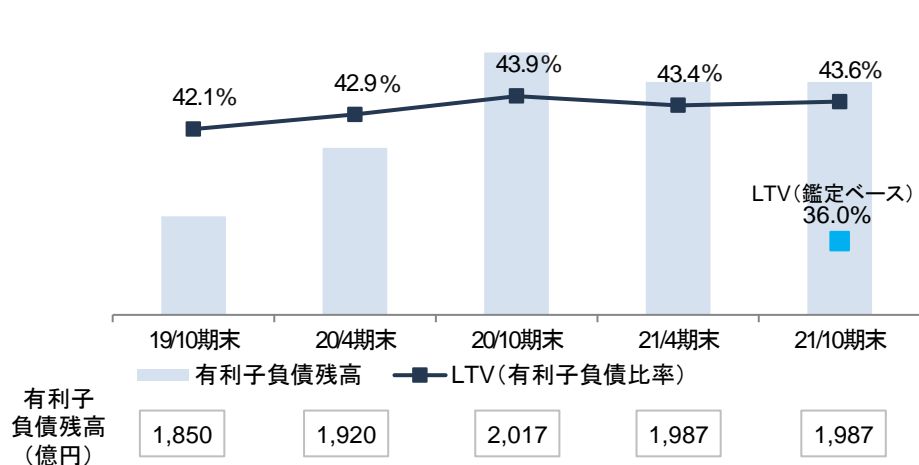
柔軟性のある資金用途で活用可能な極度枠設定  
による調達機動性の強化

# 財務の状況

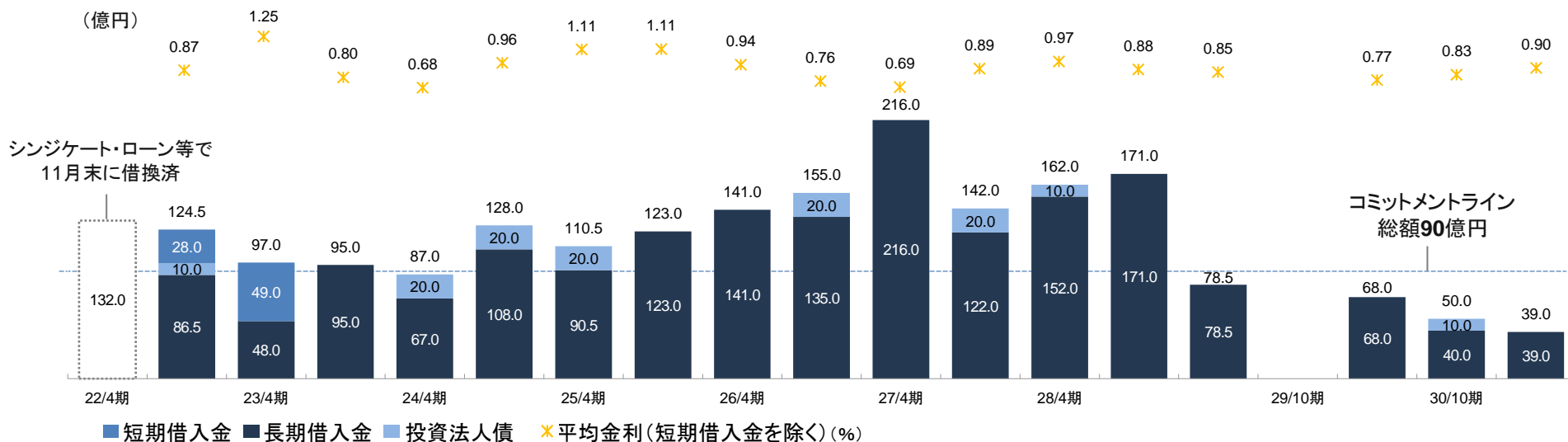
## 有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移(注1)



## 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(2021年11月末時点)



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(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)。

# 財務の状況

## 2021年11月末 有利子負債の状況

区分	残高	割合
短期借入金	7,700 百万円	3.9%
長期借入金	178,050 百万円	89.6%
借入金合計	185,750 百万円	93.5%
投資法人債	13,000 百万円	6.5%
有利子負債合計	198,750 百万円	100.0%

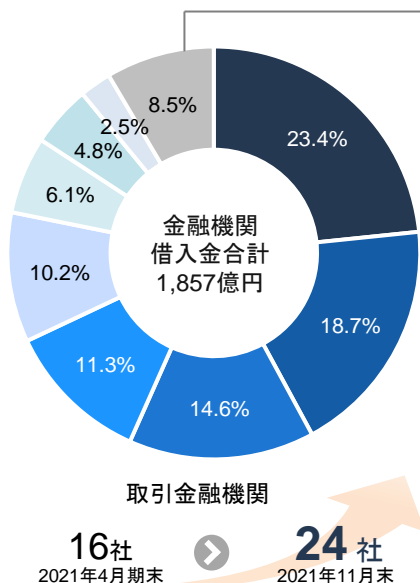
**金利固定化比率**  
**96.1%**  
 金利スワップ活用等による固定化

**格付の状況**  
**AA-(ポジティブ)**  
 株式会社日本格付研究所(JCR)

## 2021年11月末 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8回債	2017年7月	10億円	0.26%	5年
第9回債	2017年7月	20億円	0.64%	10年
第10回債(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

## 2021年11月末 金融機関別借入状況



■ 三井住友銀行	43,400百万円	23.4%
■ 三菱UFJ銀行	34,800百万円	18.7%
■ 日本政策投資銀行	27,050百万円	14.6%
■ みずほ銀行	21,050百万円	11.3%
■ 三井住友信託銀行	18,900百万円	10.2%
■ りそな銀行	11,250百万円	6.1%
■ あおぞら銀行	8,900百万円	4.8%
■ みずほ信託銀行	4,600百万円	2.5%
■ 福岡銀行	2,000百万円	1.1%
■ 農林中央金庫	1,800百万円	1.0%
■ 西日本シティ銀行	1,700百万円	0.9%
■ 住友生命保険	1,500百万円	0.8%
■ 広島銀行	1,000百万円	0.5%
■ 七十七銀行	1,000百万円	0.5%
New 武蔵野銀行	1,000百万円	0.5%
New 新生銀行	1,000百万円	0.5%
New 第一生命保険	1,000百万円	0.5%
■ 東日本銀行	800百万円	0.4%
■ 三十三銀行	500百万円	0.3%
New 第四北越銀行	500百万円	0.3%
New 中国銀行	500百万円	0.3%
New 山口銀行	500百万円	0.3%
New 大和ネクスト銀行	500百万円	0.3%
New 静岡銀行	500百万円	0.3%

11月末のシンジケート・ローン等により新たに8社が参加し、調達基盤が拡充

## コミットメントラインの概要(総額90億円)

参加金融機関	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行	三井住友信託銀行 りそな銀行 みずほ信託銀行
借入極度額	6,000百万円	3,000百万円
契約形態	シンジケーション方式	バイラテラル方式
有効期間	2021年5月1日から2022年4月30日まで	
資金使途	資産の取得・既存借入金の返済及び投資法人債の償還	

## 極度ローン基本契約(アンコミットメントベース)の概要

- 2021年11月26日付で、短期借入極度額5,000百万円の極度ローン基本契約を新たに締結。11月30日付、2,800百万円の借換に活用

設定金融機関	みずほ銀行
借入極度額	5,000百万円(うち2,800百万円を実行済)
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.20%
有効期間	2021年11月30日から2022年11月30日まで
資金使途	資産の取得・既存借入金の返済及び投資法人債の償還

## 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組み～推進体制の整備と強化

## サステナビリティ推進委員会の設置

- 2021年11月1日付で、資産運用会社の組織変更により、重要性が高まるサステナビリティ・ESG等に関する取組みを推進する体制を整備・強化
- サステナビリティ・ESG関連事項に関する諮問機関として、「サステナビリティ推進委員会」を新たに設置するとともに、ESG・サステナビリティ関連業務を担当する専門部署として「サステナビリティ推進室」を新設

### サステナビリティ 推進委員会

委員長  
代表取締役社長

- サステナビリティ・ESG関連事項に関する情報の収集及び分析並びに検討等を行う
- 原則3ヶ月ごとに開催され、内容に応じて資産運用会社の取締役会や、監督役員が参加する投資法人の役員会へも報告される

### サステナビリティ 推進室

- ESG・サステナビリティ関連業務を実務面で推進
- サステナビリティ推進委員会の事務局としての役割も担う

## TCFDへの賛同、TCFDコンソーシアムへの加入

- 2021年10月に、資産運用会社が気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD) 提言へ賛同し、国内賛同企業による組織「TCFDコンソーシアム」へ加入
- 2022年4月までに「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指数と目標」のうちの定性面での開示を行うべく、サステナビリティ推進室と協働

### TCFD

#### (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)

G20 の要請を受け、金融安定理事会 (FSB) により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブ

気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表している

**TCFD** | TASK FORCE ON  
CLIMATE-RELATED  
FINANCIAL  
DISCLOSURES



# サステナビリティへの取組み～環境認証・評価

## GRESBリアルエステイト評価の取得

- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加
- 2021年「GRESBリアルエステイト評価」において、「Green Star」(10年連続)、「4スター」(最高位に次ぐ評価)を取得



G R E S B  
★★★★☆ 2021

GRESBの開示基準について  
Public Disclosure Level Aを獲得

## 環境認証取得(2021年12月14日時点)(注)

- DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の取得物件状況は以下の通り

取得物件数	ポートフォリオに占める割合 (延床面積割合)
45 物件 (前期比 +3物件)	60.9% (前期比 +3.8%)

当初目標(ポートフォリオの50%超(延床面積ベース)での取得)を達成

新規目標
今後は70%超の取得を目指す

注: 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。延床面積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。

## 各認証の取得状況(2021年12月14日時点)

### DBJ Green Building認証

- 2021年11月に継続取得のKDX府中ビル、KDX横浜ビルの2物件で、照明のLED化等のリニューアル工事により、評価向上(KDX府中ビル★→★★、KDX横浜ビル★★→★★★★)



合計	25 物件
★★★★★	1 物件
★★★★	3 物件
★★★	8 物件
★★	11 物件
★	2 物件

### CASBEE不動産評価認証

- 2021年12月に東茅場町有楽ビル、KDX芝大門ビル、KDX博多南ビルの3物件で、Aランク評価を新規に取得



合計	24 物件
Sランク	10 物件
Aランク	14 物件

### BELS認証

- 2021年12月にKDX御茶ノ水ビルで、4つ星を新規に取得



合計	5 物件
★★★★	1 物件
★★★	3 物件
★★	1 物件

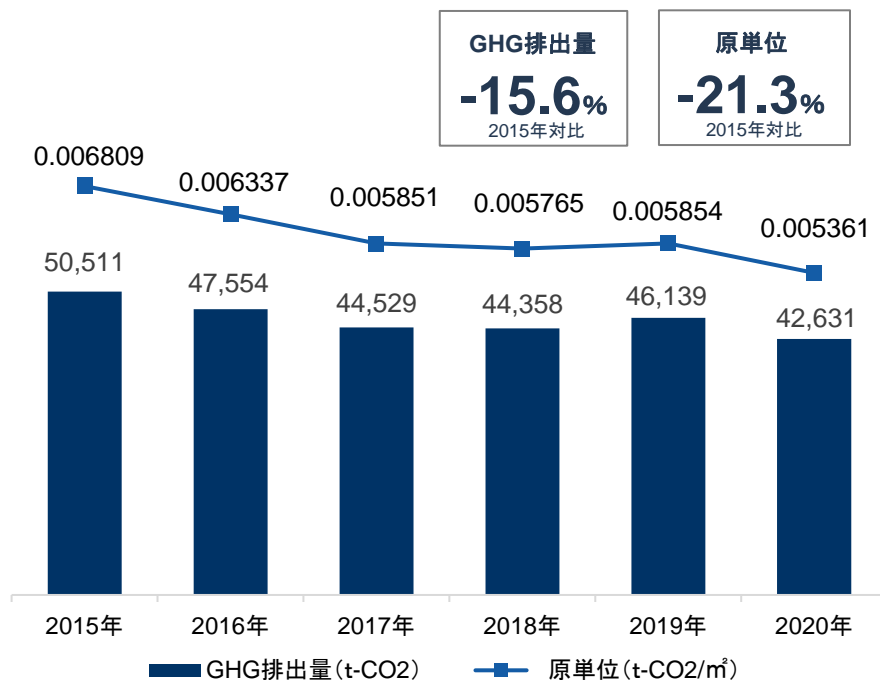


# サステナビリティへの取組み～環境への取組み①

## 温室効果ガス(GHG)排出量(注1)

- 2020年のGHG排出量は2015年対比15.6%、原単位は21.3%削減
- GHG消費量削減目標の設定  
2022年4月までにGHG排出量の中長期削減目標の設定を目指す

## GHG排出量



注1: 本投資法人の保有物件の中でエネルギー管理権限を有している物件を集計対象とし、各年の4月から翌年3月を集計期間としています。GHG排出量については、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における排出係数(電力は電気事業者別排出係数(基礎排出係数))を用いて算出しています。原単位については、各年度の各消費量・排出量を年間の総稼働床面積で除して算出しています。

## 再生可能エネルギー由来の電力への切替

### 日本橋堀留町ファーストでの取組み

- 2021年11月1日より、再生可能エネルギー由来の電力(トラッキング付非化石証書付与の電力)への切替を実施
- 電力コストについては、前契約対比7.5%削減
- GHG排出量(注2)については、251t-CO2の削減



### その他12物件での取組み

- 2022年4月までにその他12物件で、同様に再生可能エネルギー由来の電力(トラッキング付非化石証書付与の電力)切替を予定
- ポートフォリオ全体に対して、GHG排出量(注2)は前年対比6,568t-CO2の削減見込み

従来コストを低減しつつ、各物件で消費する電力を再生可能エネルギー由来へ切替えていくことを目指す

注2: GHG排出量については、環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における電気事業者別排出係数(調整後排出係数)を用いて本資産運用会社にて試算しています。

# サステナビリティへの取組み～環境への取組み②

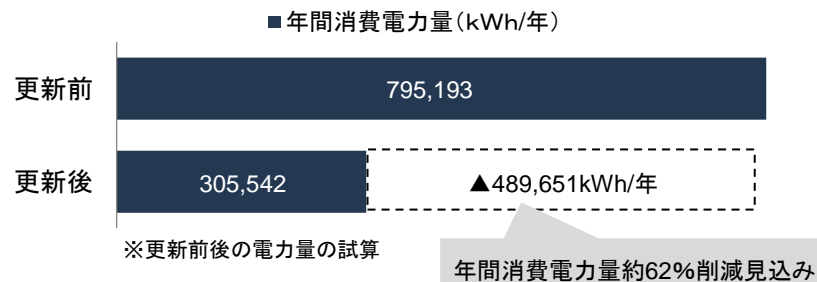
## LED照明の導入推進

- 共用部照明のLED化は概ね完了し、専有部照明のLED化を推進
- 2021年10月期には20物件にて、専有部照明のLED化を実施し、LED化部分の年間消費電力量で約62%を削減できる見込み
- 今後も専有部照明のLED化を積極的に推進し、消費電力量の更なる削減を目指す

### ポートフォリオの導入状況(2021年10月期末時点)



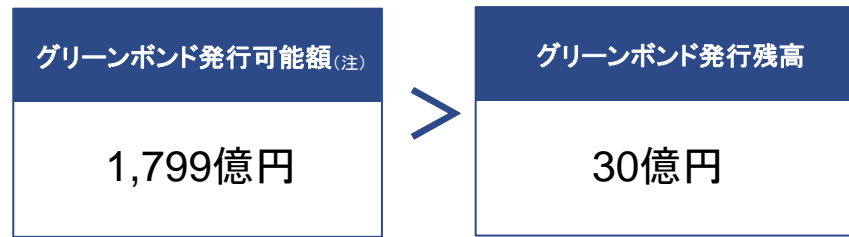
### LED化による消費電力の削減効果(2021年10月期実施分)



## グリーンファイナンスの取組み

- 2019年1月にグリーンボンド・フレームワークを策定し、株式会社日本格付研究所より最上位の“Green 1(F)”評価を取得
- これまで2019年2月と2020年10月にグリーンボンドを発行
- 2022年4月期にはグリーンローン等、グリーンボンド以外のグリーンファイナンスに対応したグリーンファイナンス・フレームワークを策定予定

### グリーンボンドの発行状況(2021年10月期末時点)



回号	発行時期	発行総額	利率	期間
第10回債	2019年2月	20億円	0.39%	5年
第12回債	2020年10月	10億円	0.61%	10年

注: 2021年10月期末現在、本投資法人のグリーンボンド発行残高は同発行可能額を下回っています。

# サステナビリティへの取組み～社会への貢献

## ESGサービス「EaSyGo」の導入

- KDX豊洲グランスクエアにて、入居テナント向けのESGサービス「EaSyGo」(イージーゴー)を導入
- 入居テナントのエネルギー使用量やテナント従業員向けのESG情報等の提供コンテンツを通じ、ESG推進に不可欠なテナント及びその従業員との協働体制の構築を目指す

### EaSyGoとは？



入居テナントに対して、CO2排出量の可視化と削減機会の提供、ESGの定量化と改善、社会的なポジティブインパクトの可視化、具体的な施策や選択肢とインセンティブを提供し、ステークホルダーのESGへの行動変容から不動産価値を高めるサービス

### KDX豊洲グランスクエアにおける具体的な取組み



コミュニティESGポータルサイト

- ポータルサイト内で防災意識向上のためのクイズを実施。正解者へのインセンティブを設けることで、正しい防災知識の啓発と併せ、ポータルサイトの認知度を高める
- 建物全体の廃棄物量・CO2排出量や対前年度削減率を開示し、排出量削減への協力を呼び掛ける
- 今後はビル内サイネージでのESG関連情報の提供を予定

## コミュニティへの貢献

### 国連UNHCR協会の活動支援

- 「国連難民支援キャンペーン」活動場所の提供やデジタルサイネージを活用したPR動画の放映等を実施し、国連UNHCR協会の活動を継続支援
- 2021年は、以下の4物件において活動場所を無償提供

物件名称	期間
KDX名古屋駅前ビル	2021年10月
KDX桜通ビル	2021年11月
千里ライフサイエンスセンタービル	2021年11月
KDX烏丸ビル	2021年4月・10月



### 自転車・電動キックボード等のシェアリングポートの設置

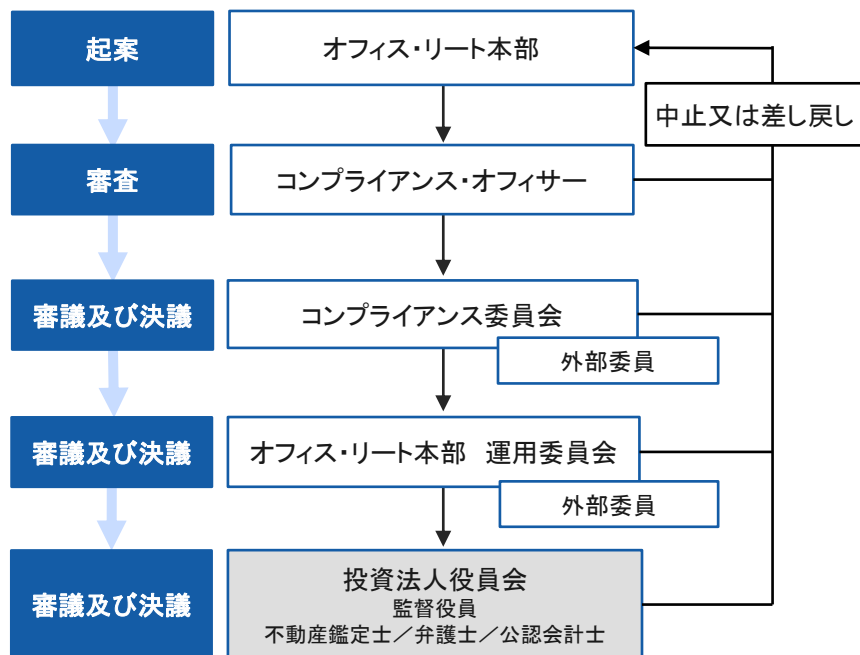
- 2021年11月より、自転車シェアリングサービスへの敷地提供に加え、新たに電動キックボードのシェアリングポートに敷地提供を開始
- テナント従業員や地域住民に対して、環境に配慮した多様な移動手段を提供し、利便性の向上にも貢献



# サステナビリティへの取組み～ガバナンス

## 透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

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



## 本資産運用会社の資産運用報酬体系の変更

- 2022年1月28日に開催の投資主総会において、資産運用報酬体系変更にかかる議案を上程予定
- 本変更により、外部成長による分配金向上と、物件売却に伴う含み益の実現化による投資主利益との連動性をより高めることを目指す

	変更前	変更後(注1)
物件取得・譲渡に伴う一時的報酬	<b>取得報酬</b> 取得価額 × 0.5% (利害関係人取引は 0.25%)	<b>取得報酬</b> 取得価額 × 1.0%
	<b>譲渡報酬</b> 譲渡価額 × 0.5%(上限)	<b>譲渡報酬</b> <b>廃止</b> 但し、譲渡益(注2)が発生した場合に限り <b>譲渡益 × 10.0%</b>
資産規模及び収益(分配金)に連動した定期報酬	<b>運用報酬Ⅰ</b> 総資産額 × 0.13% <b>運用報酬Ⅱ</b> 1口当たり分配金 × 23,000 <b>運用報酬Ⅲ</b> 1口当たり分配金増加額 × 発行済投資口 × 10%	<b>変更なし</b>

注1: 2022年1月28日に開催する本投資法人の第11回投資主総会での承認を前提とします。

注2: 譲渡益とは、特定資産を譲渡した日が属する営業期間における、譲渡された特定資産の譲渡価額(譲渡費用を除く。)の総額が、譲渡された特定資産それぞれの、所有権移転等の権利移転効果が発生する直前の帳簿価額の総額を上回った場合における当該金額部分をいいます。

## Section 6

---

### 今後の取組み

# 今後の取組み

## 外部成長

- 資産入替えと優良な取得機会の発掘に注力
- デットの調達余力と手許現金の物件取得への活用

## 内部成長

- オフィス賃貸マーケットの動向を注視しつつ、稼働率の維持向上を目指す
  - フリーレントを活用しつつ、賃料については市場賃料の水準を目標に
  - 高額賃料・エリア的に需要が厳しい物件については条件を含めよりフレキシブルに対応

## 財務

- 金利コスト削減を継続

## サステナビリティ

- TCFDの定性面での開示(2022年4月まで)
- GHG削減の中長期目標の設定(2022年4月まで)
- グリーンファイナンスフレームワークの策定(2022年4月まで)
- 継続的な取り組み(再生可能エネルギー由来の電力導入、ビル認証取得、LED化の推進等)



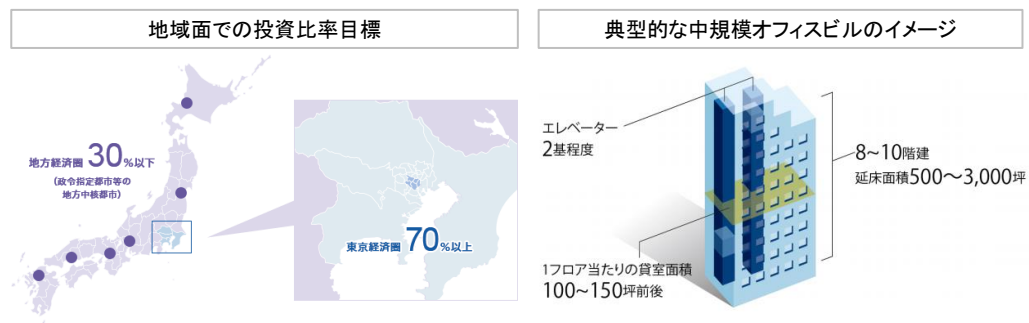
# Appendix

---

# ケネディクス・オフィス投資法人の概要

## 1 東京経済圏・中規模オフィスビル中心の投資運用戦略

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



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

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



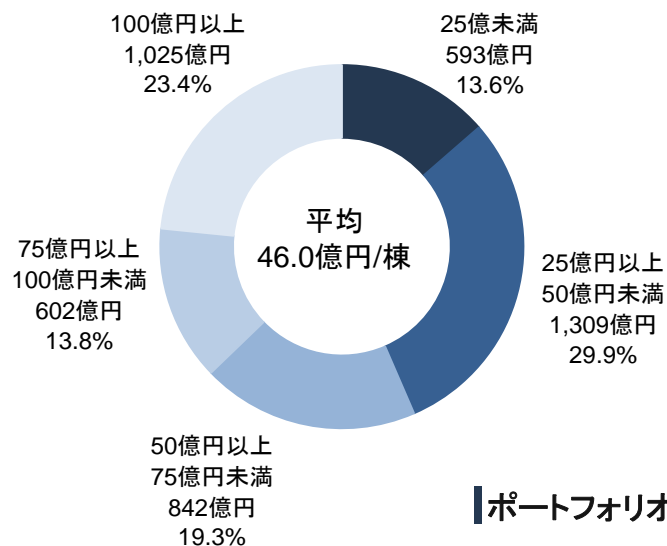
## 3 高い信用力と安定的な財務体質

- 日本銀行の買入対象基準を満たす信用格付。2021年3月より格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」へ向上
- 2018年5月の公募増資を経てLTVは低下
- 金利上昇リスクへの備えとして、固定金利比率は高水準を維持

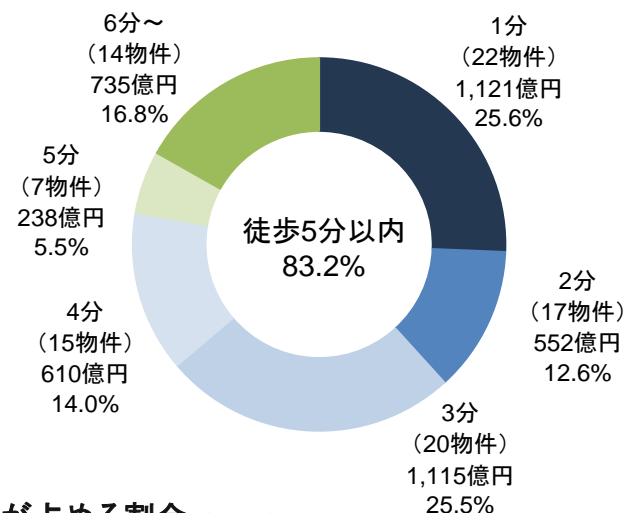


# 保有物件の特徴(2021年10月期末時点)

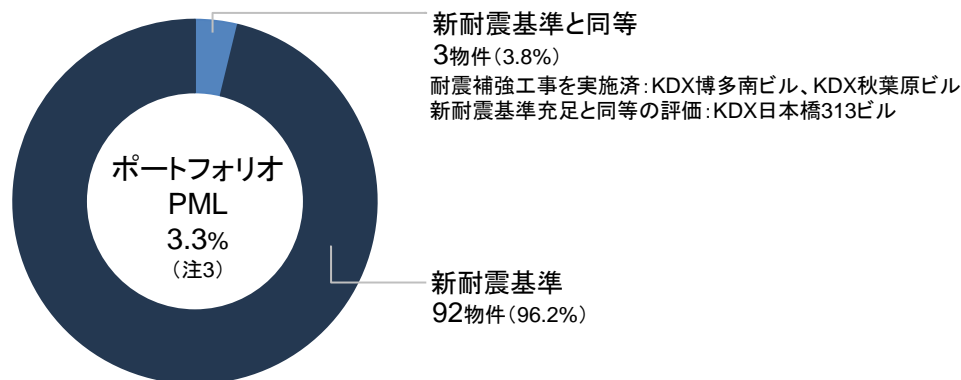
## 取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



## 最寄り駅からの徒歩所要時間(取得価格ベース、オフィスビル)



## ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合(注1)(注2)



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

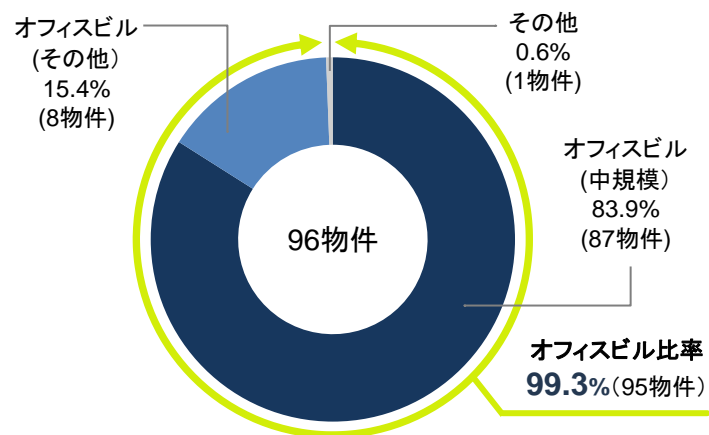
注2:2021年10月末時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3:PML値は、SOMPORリスクマネジメント株式会社の調査による2021年10月現在の数値です。「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。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。

# ポートフォリオの分散状況(2021年10月期末時点)

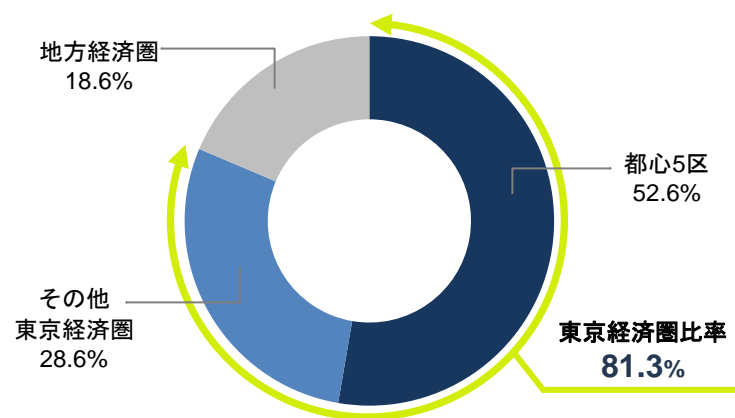
## 用途別投資割合(注1)

- 中規模オフィスビル中心のテナント分散の進んだポートフォリオ

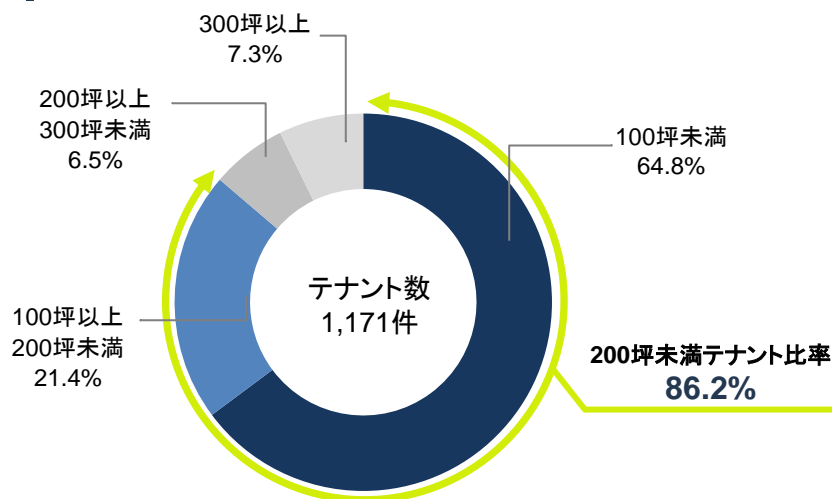


## 地域別投資割合(注2)

- 東京経済圏への投資比率は80%を目途に維持する方針



## 賃貸面積別分散状況(注3)



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

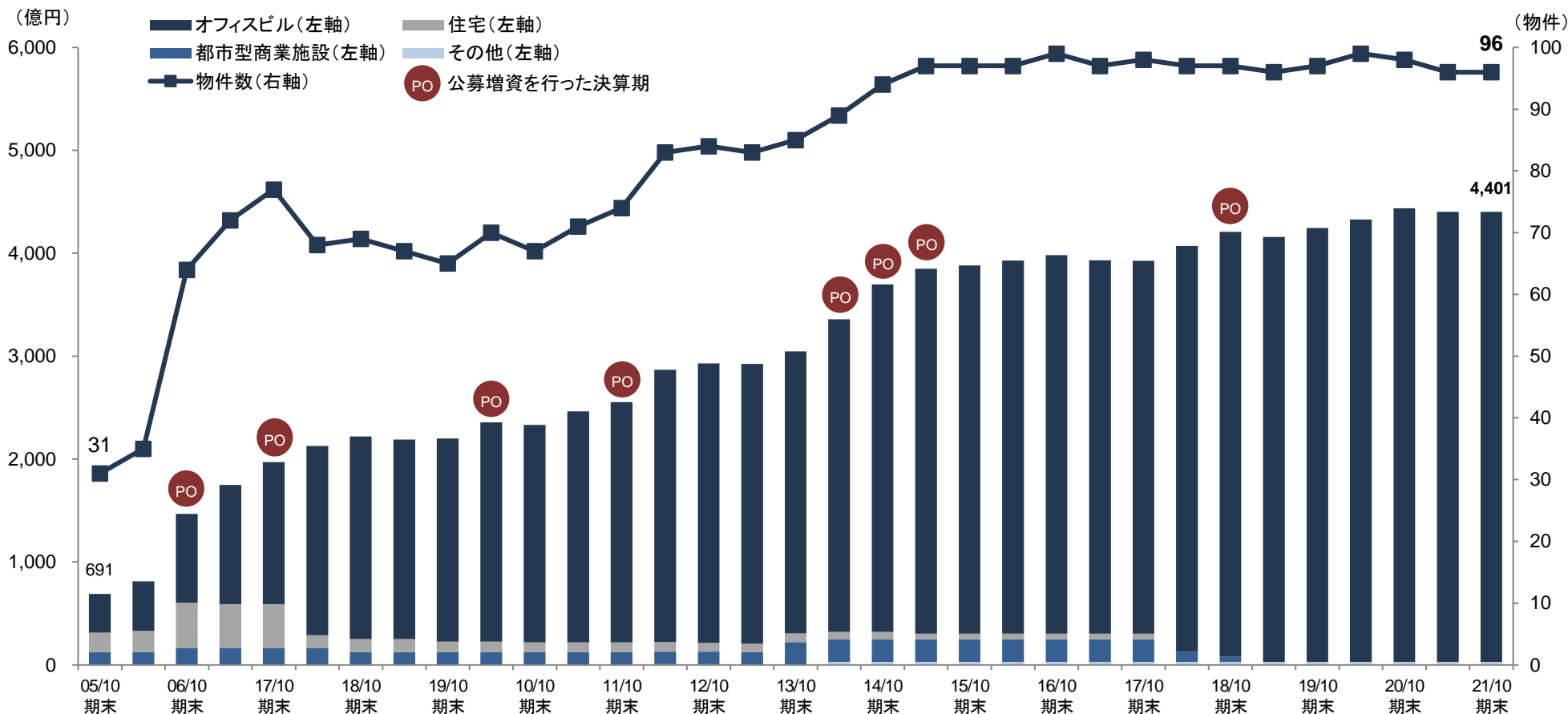
注2: 取得価格総額に対する地域別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

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

# 資産規模及び保有物件数

・資産入替と優良な取得機会の発掘を基本方針とし、引続き持続的な成長を目指す

## 資産規模(取得価格総額)及び保有物件数(注1)(注2)



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

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

注2:2017年12月1日付本資産運用会社のオフィス・リート本部運用ガイドラインの変更により、18/4期から保有資産の用途区分を変更しています。

# ポートフォリオ一覧①(21/10期末時点)

## オフィスビル(95物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	21/10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)	21/10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	A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	96.7
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	96.4			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	51.9
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A008	KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A013	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	88.3			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	95.3			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	96.7
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A087	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	1995年7月	97.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2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
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	95.5
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	94.4
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	94.6
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	81.3			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	92.9			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0
		A051	KDX浜町ノ橋ビル	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	15,550	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TG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				

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21/10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21/10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(21/10期末時点)

## オフィスビル(95物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	21/10期末 稼働率(注3)	
東京経済圏		A120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0	
		A121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0	
		A122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	99.6	
		A123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	96.3	
		A124	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	2015年2月	96.6	
		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	81.4	
	オフィスビル 地方経済圏		A012	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	87.2
			A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0
			A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	100.0
			A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	94.4
		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	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	98.9	
		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	97.7	
		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	99.6	
		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	94.6	
		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	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	96.2	
		A126	KDX土佐堀ビル	大阪府大阪市	5,000	1987年10月	89.0	
オフィスビル(95物件)合計					437,300	平均25.1年	97.6	

## 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)	21/10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(96物件(投資有価証券を除く))合計 440,180 平均25.1年 97.6%**

・オフィスビル95物件のエンドテナント数は1,171件です(名寄せ後で1,106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
投資有価証券	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)

	19/10期	20/4期	20/10期	21/4期	21/10期
オフィスビル	4.8	5.0	5.0	4.9	4.7
都市型商業施設	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.8	5.0	4.9	4.9	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21/10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21/10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。



# 21/10期末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2021年10月31日時点				2021年4月30日時点		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	増減	増減率(注1)	
					(B)	(C)	(D)	(C)÷(B)-1	(E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	
			(A)										
A001	KDX日本橋313ビル	2005年8月	5,940	大和	5,639	6,900	3.8%	22.3%	7,000	3.8%	-100	-1.4%	-
A003	東茅場町有楽ビル	2005年8月	4,450	不動研	3,960	5,330	4.0%	34.6%	5,320	4.0%	10	0.2%	-
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,251	3,510	4.1%	8.0%	3,510	4.1%	-	-	-
A005	KDX中野坂上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,294	2,500	4.3%	9.0%	2,430	4.3%	70	2.9%	-
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,367	3,490	4.4%	47.4%	3,490	4.4%	-	-	-
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,184	2,770	3.8%	26.8%	2,770	3.8%	-	-	-
A008	KDX神田北口ビル	2005年8月	1,950	大和	1,754	1,640	4.1%	-6.5%	1,690	4.1%	-50	-3.0%	-
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,794	5,030	5.5%	32.6%	5,030	5.5%	-	-	-
A013	KDX麴町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,464	5,150	3.5%	-5.8%	5,080	3.5%	70	1.4%	-
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,190	2,850	5.0%	30.1%	2,810	5.0%	40	1.4%	-
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,645	5,320	4.2%	14.5%	5,310	4.2%	10	0.2%	-
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,306	6,100	3.8%	41.6%	6,080	3.8%	20	0.3%	-
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,088	3,510	3.7%	13.7%	3,590	3.7%	-80	-2.2%	-
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,657	3,160	4.2%	18.9%	3,080	4.2%	80	2.6%	-
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,677	5,270	3.5%	43.3%	5,270	3.5%	-	-	-
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,150	2,560	4.7%	19.1%	2,560	4.7%	-	-	-
A026	KDX木場ビル	2006年6月	1,580	不動研	1,368	1,140	4.7%	-16.7%	1,140	4.7%	-	-	1,140
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,228	2,320	4.1%	4.1%	2,350	4.1%	-30	-1.3%	-
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,905	3,980	4.2%	37.0%	4,050	4.2%	-70	-1.7%	-
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,642	3,470	4.1%	-4.7%	3,820	4.1%	-350	-9.2%	-
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,248	1,120	4.6%	-10.3%	1,170	4.6%	-50	-4.3%	-
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,835	5,910	4.0%	1.3%	5,750	4.0%	160	2.8%	-
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	1,994	2,050	4.1%	2.8%	2,130	4.1%	-80	-3.8%	-
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,152	1,220	5.0%	5.8%	1,220	5.0%	-	-	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,191	8,080	3.8%	30.5%	7,980	3.8%	100	1.3%	-
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,511	1,480	4.2%	-2.1%	1,620	4.2%	-140	-8.6%	-
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,369	2,860	3.8%	20.7%	2,860	3.8%	-	-	-
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	4,999	5,930	4.7%	18.6%	5,910	4.7%	20	0.3%	-
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,857	2,060	5.2%	10.9%	2,070	5.2%	-10	-0.5%	-
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,394	8,350	3.7%	12.9%	8,300	3.7%	50	0.6%	-
A048	KDX川崎駅前本町ビル	2008年2月	3,760	不動研	3,287	3,200	4.6%	-2.7%	3,210	4.6%	-10	-0.3%	-
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,191	2,120	4.3%	-3.2%	2,120	4.3%	-	-	-
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,296	5,040	5.6%	17.3%	5,020	5.6%	20	0.4%	-

※注記はP.41に記載しています。

# 21/10期末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2021年10月31日時点				2021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	鑑定評価額	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
					(百万円) (B)	(百万円) (C)	(D)	(C)÷(B)-1	(百万円) (E)	(F)	(C)-(E)	(C)÷(E)-1	(D)-(F)
(A)													
A054	KDX北浜ビル	2008年2月	2,220	不動研	1,995	1,690	5.0%	-15.3%	1,680	5.0%	10	0.6%	-
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,041	1,750	4.2%	-14.3%	1,740	4.2%	10	0.6%	-
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,804	2,530	4.1%	-9.8%	2,530	4.1%	-	-	-
A058	KDX名古屋栄ビル	2009年7月	7,550	大和	6,189	5,710	4.3%	-7.7%	5,590	4.3%	120	2.1%	-
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,559	1,630	4.2%	4.5%	1,630	4.2%	-	-	-
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,328	8,670	3.9%	4.1%	8,840	3.9%	-170	-1.9%	-
A062	小石川TGビル	2009年11月	3,080	不動研	3,050	3,270	4.1%	7.2%	3,260	4.1%	10	0.3%	-
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,636	3,410	4.2%	29.3%	3,410	4.2%	-	-	-
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,763	2,640	3.7%	49.7%	2,640	3.7%	-	-	-
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,939	10,200	3.4%	47.0%	10,200	3.4%	-	-	-
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,109	5,630	3.5%	37.0%	5,720	3.5%	-90	-1.6%	-
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	1,753	2,890	7.9%	64.8%	2,920	7.7%	-30	-1.0%	0.2%
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,955	2,550	4.7%	30.4%	2,550	4.7%	-	-	-
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,792	5,740	4.0%	19.8%	5,730	4.0%	10	0.2%	-
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,612	4,760	4.1%	3.2%	4,760	4.1%	-	-	-
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,567	3,470	4.3%	35.1%	3,350	4.3%	120	3.6%	-
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,321	1,730	4.8%	30.9%	1,800	4.8%	-70	-3.9%	-
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,803	10,100	3.9%	29.4%	10,300	3.9%	-200	-1.9%	-
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,226	3,860	4.2%	73.4%	3,860	4.2%	-	-	-
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,681	8,940	4.6%	57.3%	8,890	4.6%	50	0.6%	-
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,604	4,110	4.0%	57.8%	4,100	4.0%	10	0.2%	-
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,881	3,470	4.2%	84.5%	3,390	4.2%	80	2.4%	-
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,119	3,110	4.9%	46.8%	3,100	4.9%	10	0.3%	-
A087	日本橋堀留町ファースト	2013年8月	2,200	大和	2,245	3,090	4.1%	37.6%	3,090	4.1%	-	-	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,954	3,440	4.1%	76.0%	3,380	4.1%	60	1.8%	-
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,564	6,700	4.0%	20.4%	6,690	4.0%	10	0.1%	-
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,507	5,100	3.8%	45.4%	5,100	3.8%	-	-	-
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,139	3,980	3.9%	26.8%	3,980	3.9%	-	-	-
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,471	3,220	3.8%	30.3%	3,220	3.8%	-	-	-
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,778	6,270	3.9%	31.2%	6,170	3.9%	100	1.6%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	10,542	18,200	3.9%	72.6%	18,000	3.9%	200	1.1%	-
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	7,619	9,910	4.4%	30.1%	9,910	4.4%	-	-	-
A096	KDX高田馬場ビル	2014年5月	3,650	大和	3,580	4,580	4.2%	27.9%	4,490	4.2%	90	2.0%	-

※注記はP.41に記載しています。

# 21/10期末鑑定評価額と還元利回り一覧③

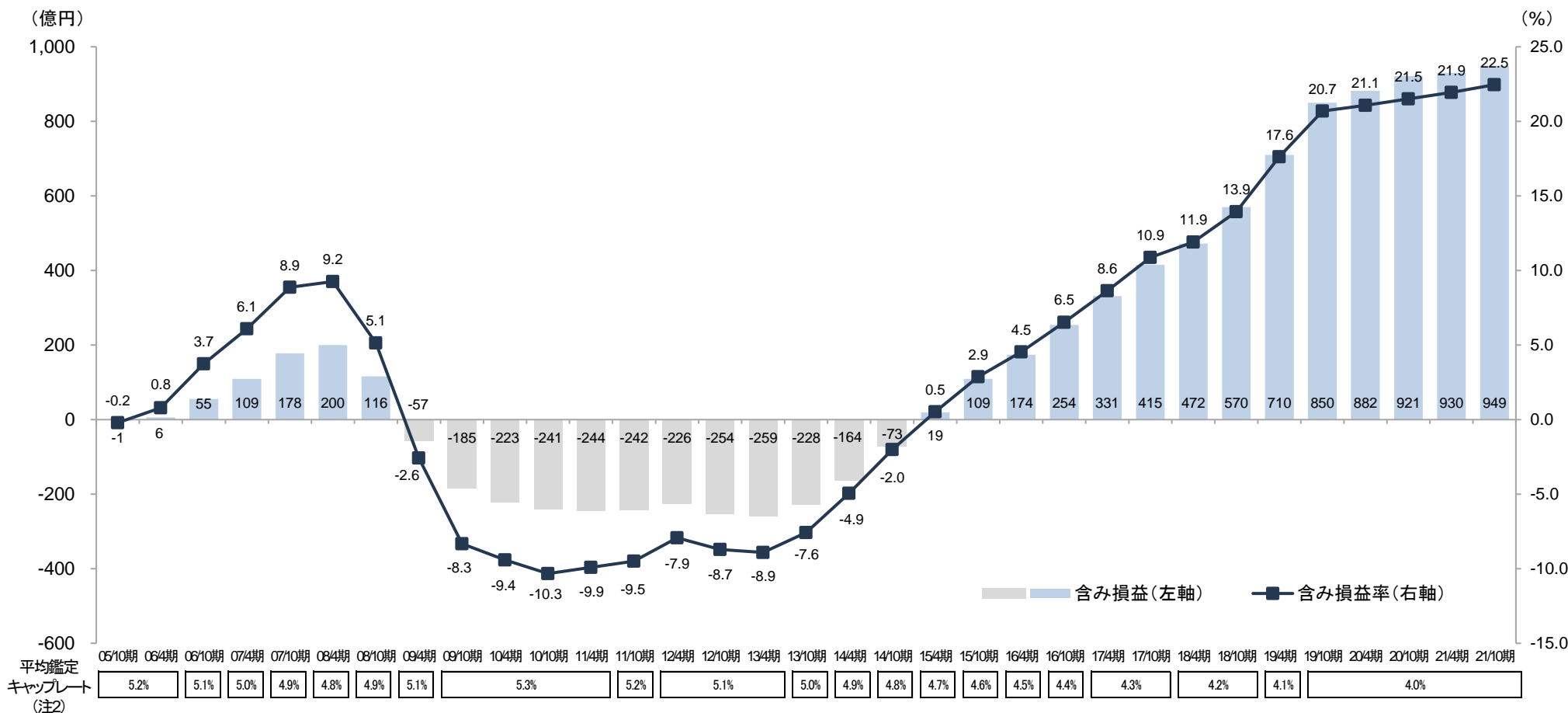
物件 番号	物件名称	取得時期	取得価格 (百万円)	鑑定会社	2021年10月31日時点				2021年4月30日時点		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
					期末帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,210	2,660	5.4%	20.3%	2,660	5.4%	-	-	-
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,340	1,860	5.2%	38.8%	1,860	5.2%	-	-	-
A099	KDX池袋ウエストビル	2014年9月	1,934	大和	1,998	2,470	4.1%	23.6%	2,410	4.1%	60	2.5%	-
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	2014年10月	13,000	大和	12,306	13,700	4.4%	11.3%	13,700	4.4%	-	-	-
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,322	9,440	4.2%	28.9%	9,140	4.2%	300	3.3%	-
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,633	3,320	4.3%	26.1%	3,280	4.3%	40	1.2%	-
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	1,907	3,080	4.2%	61.4%	3,080	4.2%	-	-	-
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,565	8,400	4.5%	27.9%	8,470	4.5%	-70	-0.8%	-
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,645	3,910	3.9%	7.3%	3,910	3.9%	-	-	-
A108	べんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,549	4,125	3.8%	16.2%	4,032	3.8%	93	2.3%	-
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	3,983	4,450	3.6%	11.7%	4,530	3.6%	-80	-1.8%	-
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,469	5,520	4.1%	23.5%	5,450	4.1%	70	1.3%	-
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,354	3,980	4.0%	18.7%	3,950	4.0%	30	0.8%	-
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	15,550	不動研	15,843	23,300	3.1%	47.1%	23,300	3.1%	-	-	-
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,961	4,370	3.5%	10.3%	4,340	3.6%	30	0.7%	-0.1%
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,183	4,880	3.5%	16.7%	4,910	3.5%	-30	-0.6%	-
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,504	9,150	3.4%	7.6%	9,350	3.4%	-200	-2.1%	-
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,294	2,470	4.1%	7.6%	2,700	4.1%	-230	-8.5%	-
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	2,090	2,160	4.7%	3.3%	2,130	4.7%	30	1.4%	-
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,534	3,850	3.5%	8.9%	3,920	3.5%	-70	-1.8%	-
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,399	2,340	4.4%	-2.5%	2,320	4.4%	20	0.9%	-
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,393	14,900	3.1%	58.6%	14,100	3.1%	800	5.7%	-
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,559	15,000	3.9%	3.0%	15,000	3.9%	-	-	-
A123	KDX横浜関内ビル	2018年1月	9,500	大和	9,565	10,400	4.0%	8.7%	10,400	4.0%	-	-	-
A124	KDX浜松町プレイス	2018年7月	20,700	大和	20,346	23,400	3.3%	15.0%	23,600	3.3%	-200	-0.8%	-
A125	KDX調布ビル	2019年6月	8,700	不動研	9,022	10,200	4.5%	13.1%	10,100	4.5%	100	1.0%	-
A126	KDX土佐堀ビル	2020年1月	5,000	不動研	5,024	5,000	4.1%	-0.5%	5,100	4.1%	-100	-2.0%	-
A127	KDX神田駅前ビル	2020年2月	3,300	不動研	3,369	3,450	3.5%	2.4%	3,450	3.5%	-	-	-
A128	KDX新橋駅前ビル	2020年6月	16,300	不動研	16,353	20,600	2.9%	26.0%	20,800	2.9%	-200	-1.0%	-
オフィスビル合計(注2)			437,300		419,778	514,155	4.0%	22.5%	513,752	4.0%	403	0.1%	-
D002	新宿6丁目ビル(底地)	2014年4月	2,880	大和	2,973	3,550	3.4%	19.4%	3,650	3.4%	-100	-2.7%	-
その他合計(注2)			2,880		2,973	3,550	3.4%	19.4%	3,650	3.4%	-100	-2.7%	-
合計(注2)			440,180		422,751	517,705	4.0%	22.5%	517,402	4.0%	303	0.1%	-

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

注2: 用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

# ポートフォリオの含み損益額

■ 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)






















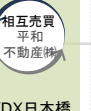

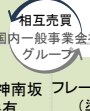
















注1: ポートフォリオの含み損益額は各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価額で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

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。

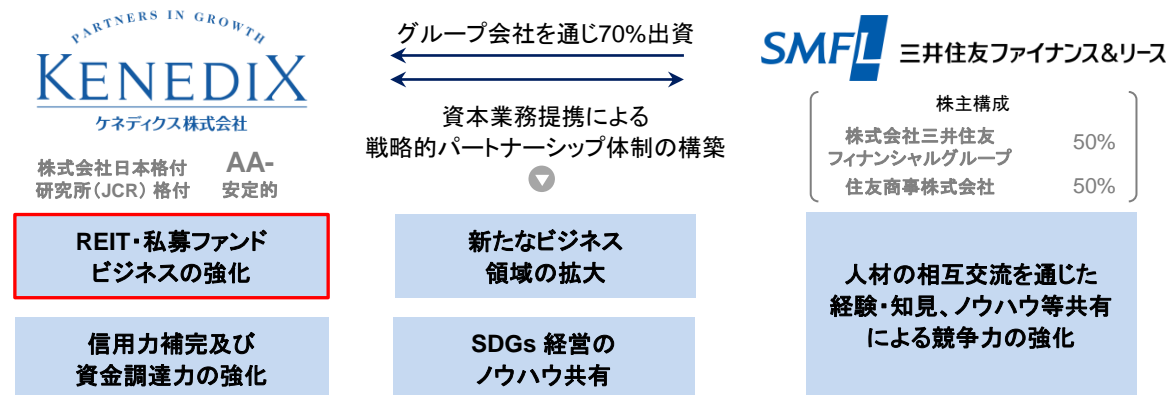
# 2015年10月期以降の資産入替実績

・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

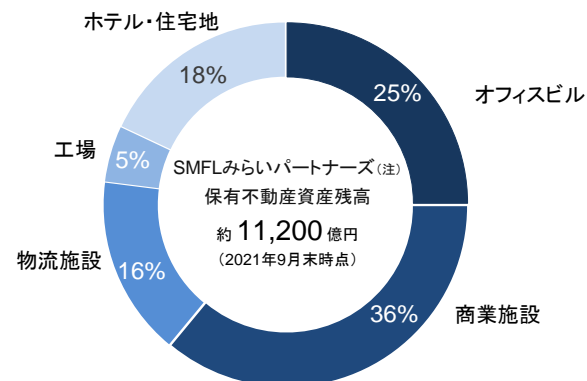
15/10期	16/4期	16/10期	17/4期	17/10期	18/4期	18/10期	19/4期	19/10期	20/4期	20/10期	21/4期	21/10期	22/4期	取得価格 合計
KDX浜松町 センタービル 	KDX名古屋 日銀前ビル 	KDX新日本橋 駅前ビル 	BR五反田 (区分所有権・一部借地) 	KDX 札幌北ロビル 	三菱重工横浜ビル (準共有持分) 	KDX浜松町 プレイス 		KDX調布ビル (区分所有権) 	KDX 土佐堀ビル 	KDX 新橋駅前ビル 				取得 18物件 1,310 億円
KDX 新大阪ビル 	KDX虎ノ門 一丁目ビル 	KDX日本橋 江戸通ビル 	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 					
名古屋 日興證券ビル 	KDX 虎ノ門ビル 		相互売買 森ビル株 	相互売買 平和 不動産株 	KDX 新横浜381ビル 	相互売買 国内一般事業会社 グループ 	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) 	譲渡 20物件 768億円
KDX 乃木坂ビル 	虎ノ門 東洋ビル 		ビュレックス 虎ノ門 	KDX日本橋 兜町ビル 	KDX 池尻大橋ビル 		レジデンス シャルマン月島 住宅 	KDX 新横浜214ビル 	KDX 日本橋 江戸通ビル 	KDX 新日本橋ビル 				

# 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(2021年9月末日現在)

REIT(メインスポンサー) 1兆812億円				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 4,412億円(注1)	居住用施設・ヘルスケア施設・宿泊施設 2,688億円	商業施設・消費地配送型物流施設 2,452億円	大規模オフィス・宿泊施設 1,258億円	各種アセット 1兆1,044億円(注2)	各種アセット 3,027億円
KENEDIX ケネディクス・オフィス投資法人 ケネディクス・オフィス投資法人 2005年7月上場	KENEDIX ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 2012年4月上場	KENEDIX ケネディクス商業リート投資法人 ケネディクス商業リート投資法人 2015年2月上場	KENEDIX ケネディクス・プライベート投資法人 ケネディクス・プライベート投資法人	各種 私募ファンド	日本ロジスティクスファンド投資法人 海外REIT

注1: 匿名組合出資持分の11億円を含みます。

注2: 連結対象不動産1,054億円を含みます。

## 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
- FLMPI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



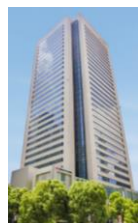
# 物件のソーシングと投資手法について

## マルチパイプライン



## 多様な取得手法

ケネディクス・グループとの共同取得



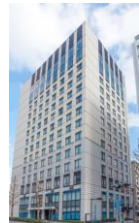
三菱重工横浜ビル  
(準共有持分)

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<sup>(注)</sup>

40.1%

第三者からの取得割合実績<sup>(注)</sup>

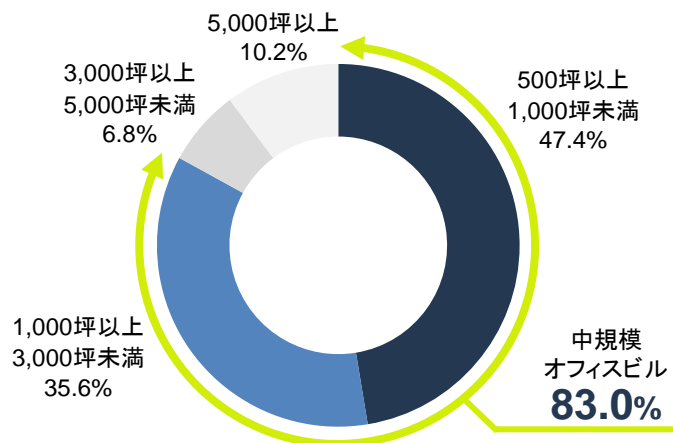
59.9%

注: 2021年10月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。



# 中規模オフィスビルマーケットの特徴

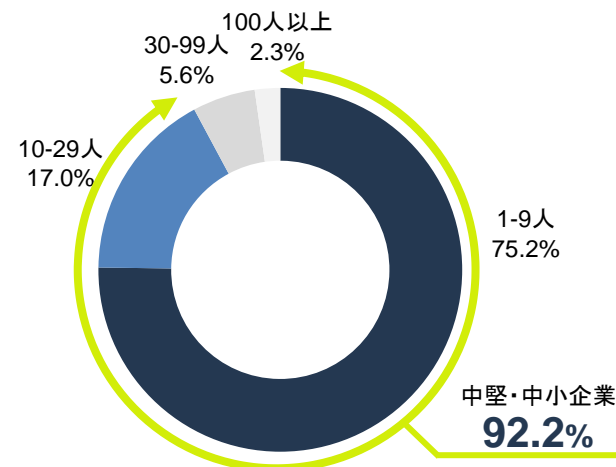
延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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(2016年9月末時点)。

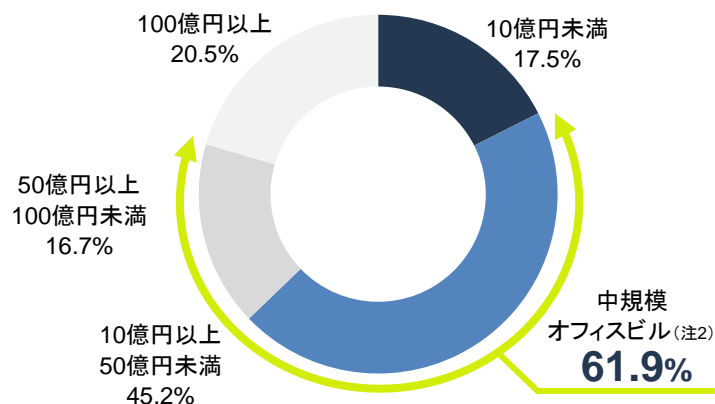
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

従業員規模別事業所数(東京都)



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

売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

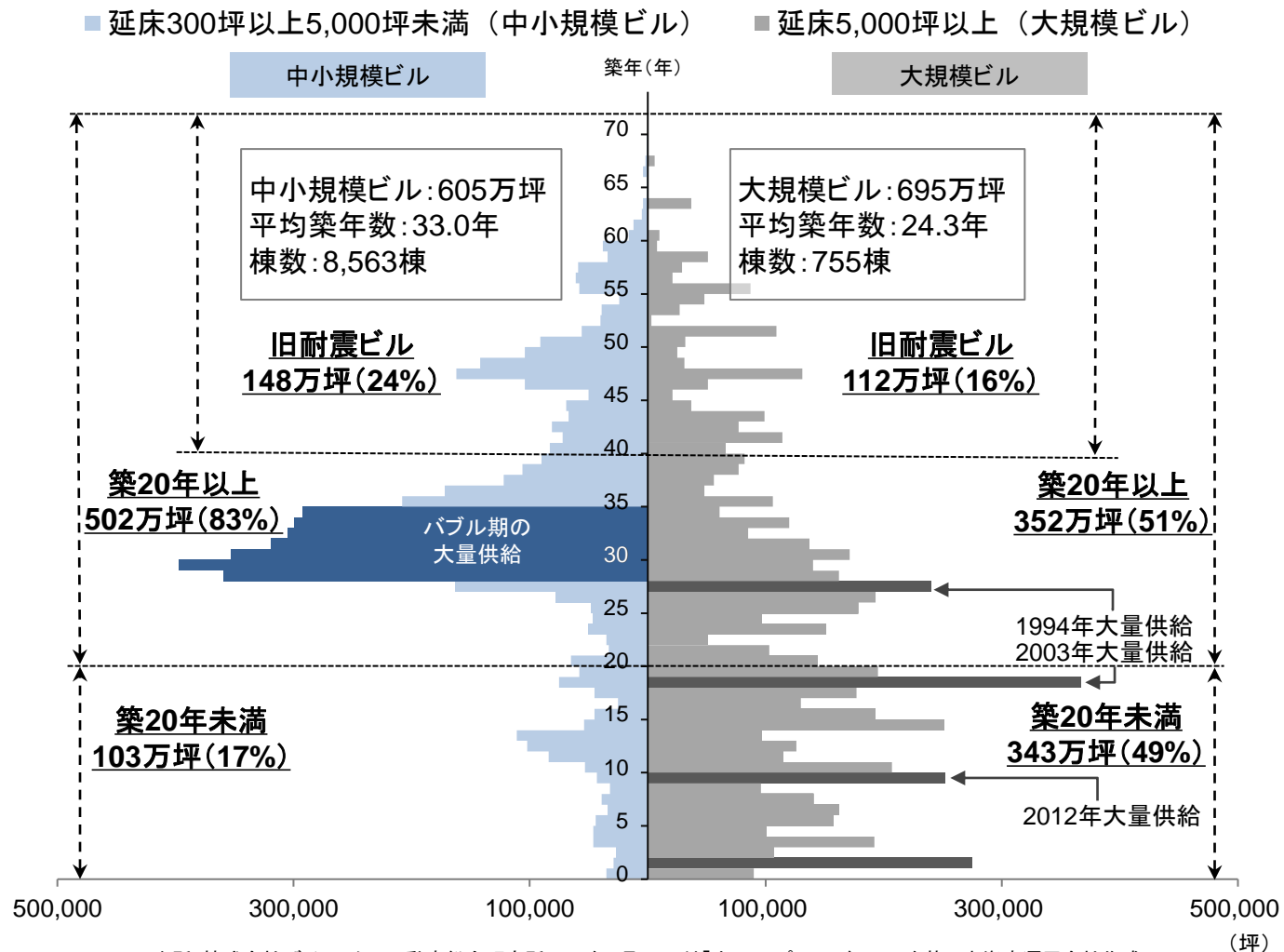


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2008~2020年度)」(2020年度は2021年10月末まで)を基に本資産運用会社が作成

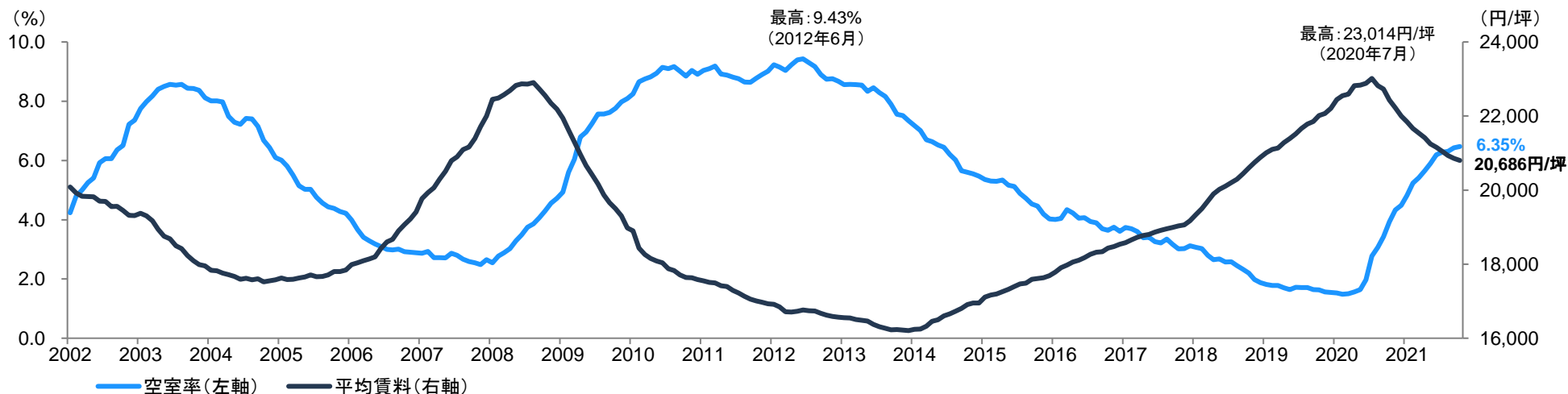
# 東京23区規模別・築年別オフィスストック

・中小規模ビルの約8割が築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



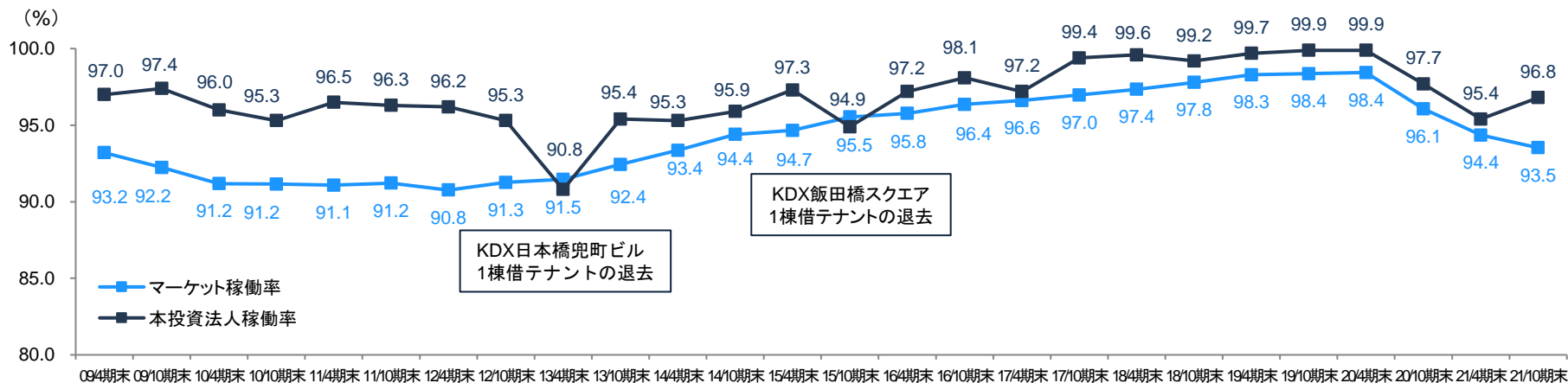
# オフィスビルマーケットについて①

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2021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「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区」

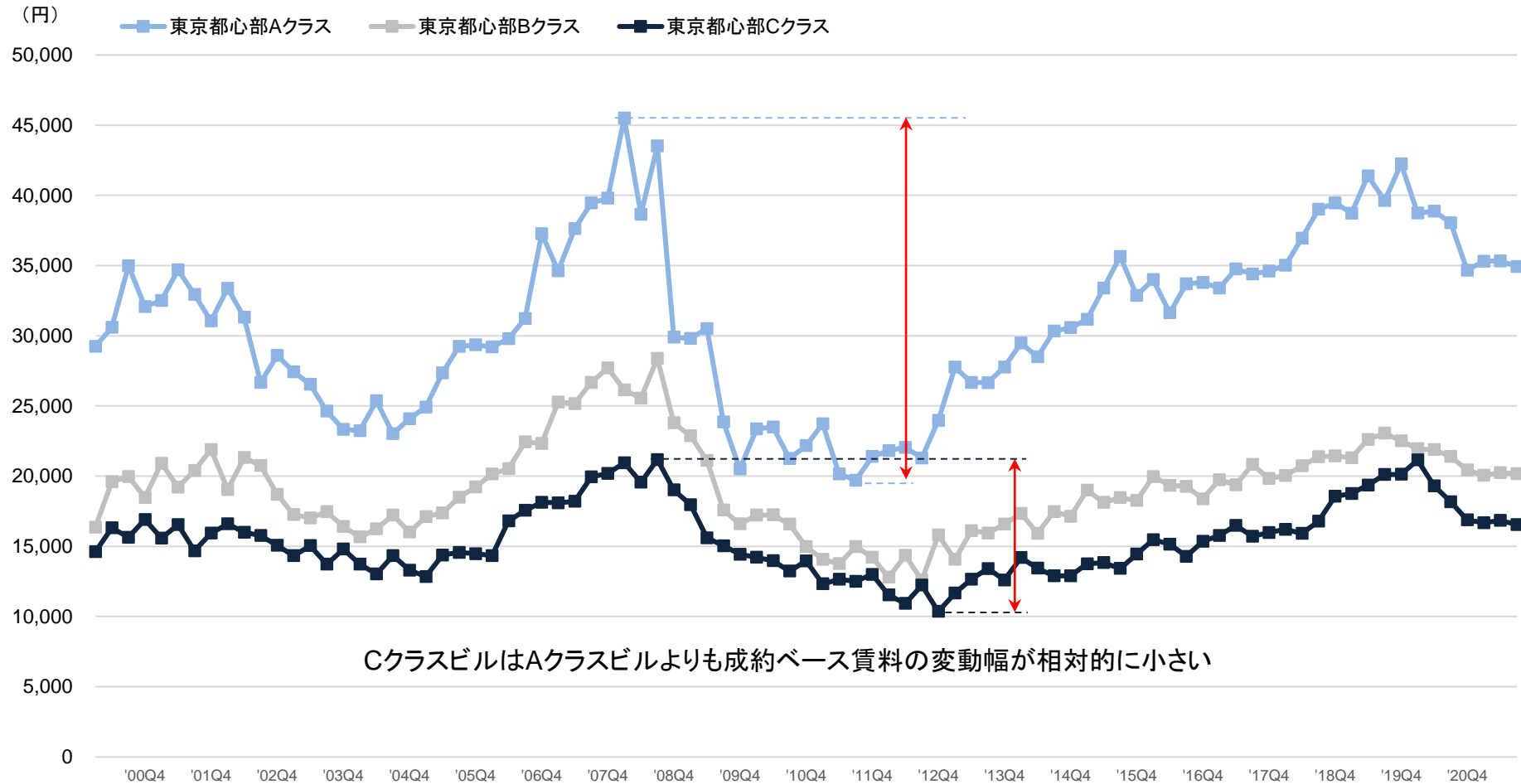
マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2) (注3)



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

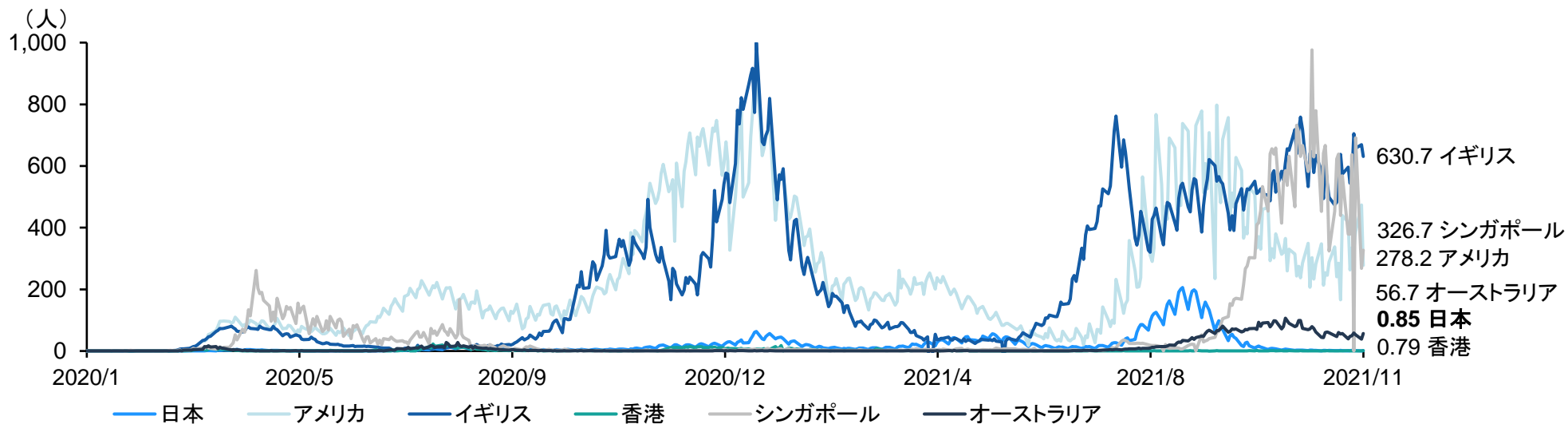
Bクラスビル: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

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)

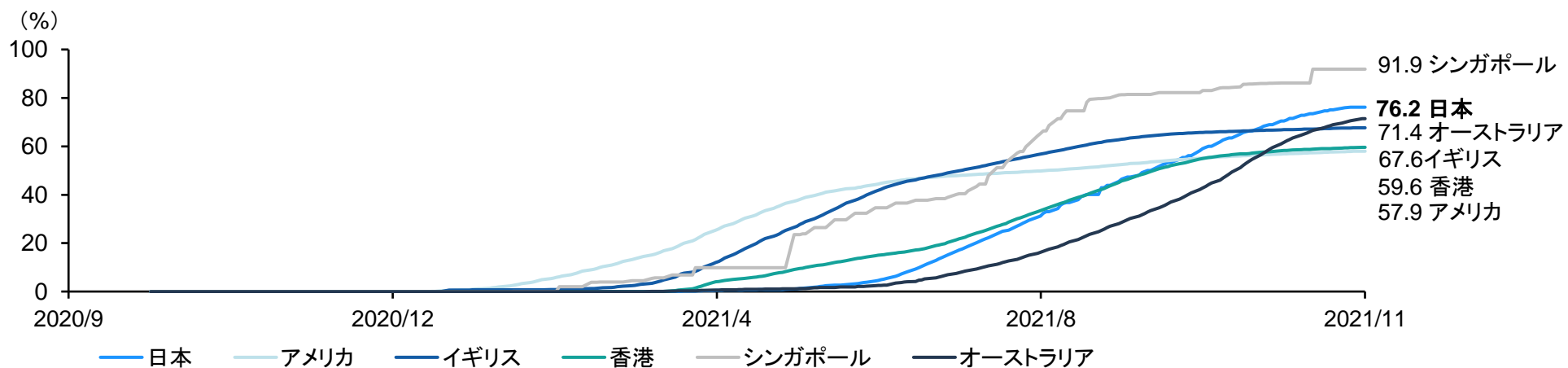
出所: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

# 2020年以降のCOVID-19の流行状況

## 百万人あたりの新規感染者数



## ワクチン接種率



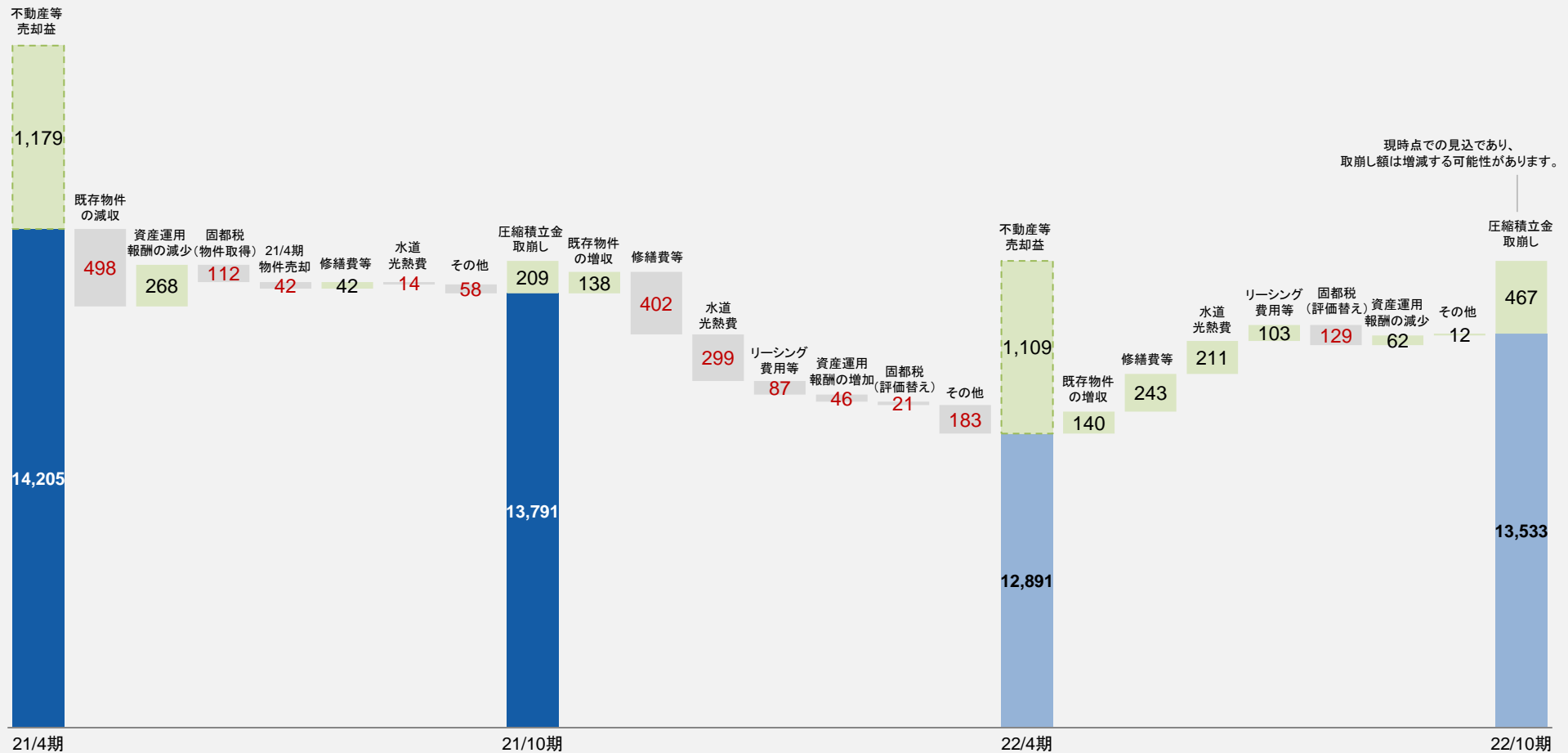
注: 2021年11月23日時点

出所: 「Our World in data」を基に本資産運用会社が作成

# 分配金の主な変動要因

2021年4月期以降の主な増減要因

(円) 増加要因 減少要因



現時点での見込であり、取崩し額は増減する可能性があります。

注: 1口当たりの額については、各期末時点における発行済投資口数を用いて算出しています。圧縮積立金については、各期における貸借対照表の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算しています。

# サステナビリティへの取組み～評価向上事例

## 評価向上事例（2021年12月14日時点）

物件名	認証	新規取得時 評価	新規取得 時期
KDX烏丸ビル	DBJ Green Building認証	★	2015年10月
KDX新宿ビル	DBJ Green Building認証	★	2015年10月
KDX横浜ビル	DBJ Green Building認証	★	2016年10月
KDX名古屋日銀 駅前ビル	DBJ Green Building認証	★	2017年4月
銀座四丁目タワー	DBJ Green Building認証	★	2017年4月
KDX府中ビル	DBJ Green Building認証	★	2018年11月
KDX池袋ビル	DBJ Green Building認証	★★	2017年4月
KDX横浜関内ビル	DBJ Green Building認証	★★	2018年6月
KDX晴海ビル	DBJ Green Building認証	★★★	2015年10月
KDX新宿ビル	CASBEE不動産評価認証	Aランク	2013年7月
KDX烏丸ビル	CASBEE不動産評価認証	Aランク	2013年7月

継続取得時 評価	継続取得 時期	備考
★★	2019年2月	
★★	2019年2月	
★★	2018年11月	更に★★★へ向上 (2021年11月)
★★	2019年4月	
★★	2019年4月	
★★	2021年11月	
★★★	2019年4月	
★★★	2021年6月	
★★★★	2019年2月	
Sランク	2018年10月	
Sランク	2018年10月	



# 第8回顧客満足度調査(2019年8月実施)結果の概要

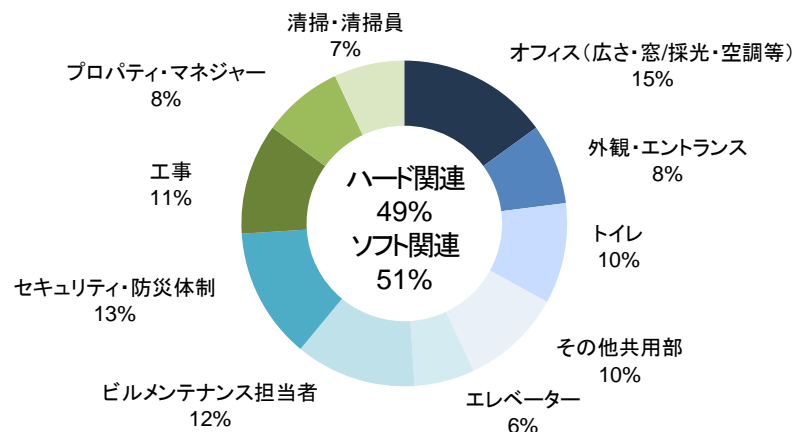
## 顧客満足度調査の概要

次回(第9回)の顧客満足度調査は2022年夏に実施予定

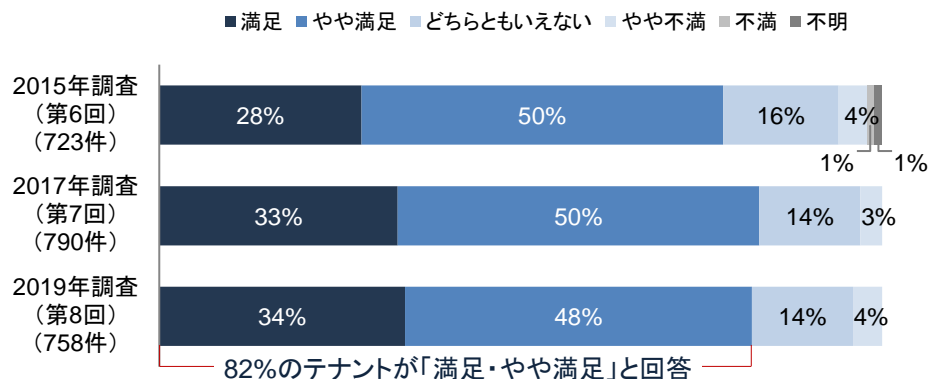
- J.D. Power Japanと協働し、オフィスビルを対象に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員)に対し設備などのハード面及びテナント対応などのソフト面に関するアンケート調査を2年に1度、継続的に実施

実施時期	第7回 2017年8月(17/10期)	第8回 2019年8月(19/10期)
対象物件数	89物件	92物件
配布数	総務973件 従業員5,052件	総務977件 従業員5,465件
回収率	総務81% 従業員81%	総務78% 従業員72%

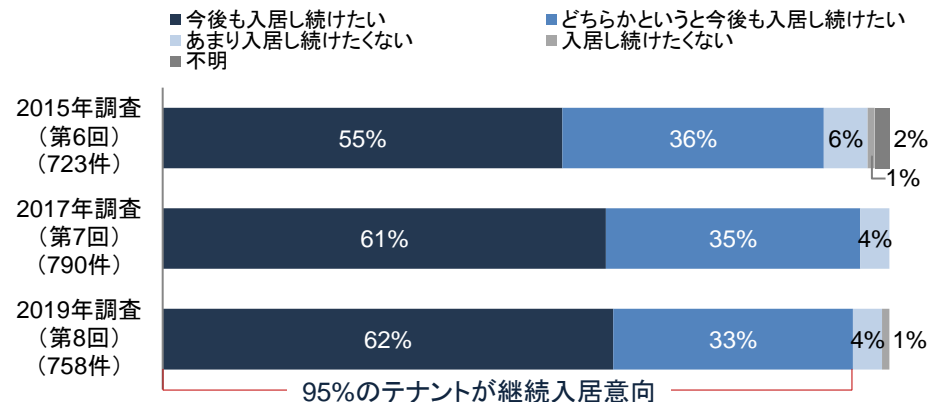
## 第8回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



## 総合満足度の推移(注)



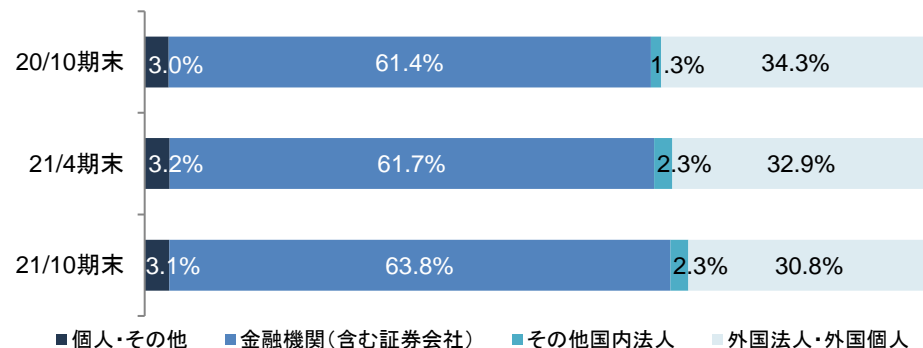
## 継続入居意向の推移(注)



注: 総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

# 投資主の状況(2021年10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)

	2020年 10月末	2021年 4月末	2021年 10月末
個人・その他	4,297	4,244	4,192
金融機関 (含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	8	9	9
地方銀行	28	33	30
信用金庫・その他	58	60	68
生損保・証券会社	28	28	30
合計	122	130	137
その他国内法人	94	93	94
外国法人・外国個人	299	283	291
合計	4,812	4,750	4,714

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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	80,582	18.8%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	74,469	17.4%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	26,086	6.1%
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,021	4.9%
SMBC日興証券株式会社	14,226	3.3%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	12,966	3.0%
スティッチングペンシヨエンフオンズゾーグエンウェルジジン	10,014	2.3%
ケネディクス株式会社	6,258	1.5%
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	5,883	1.4%
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	5,808	1.4%
合計	257,313	60.0%

# 投資口価格

## 投資口価格(2012年1月4日から2021年11月30日まで)



## 指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較(2012年1月4日から2021年11月30日まで)



## 指数への組入状況

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Investors index



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

## S&P Dow Jones Indices

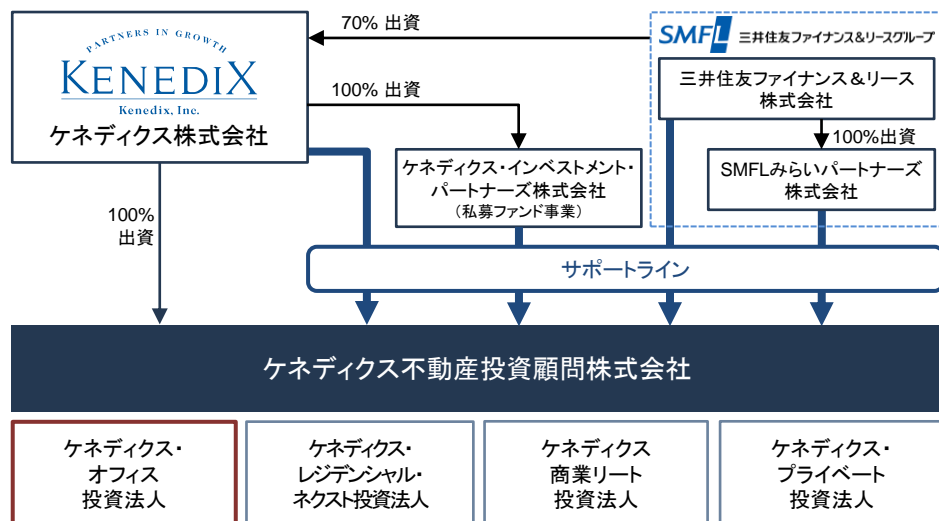
An S&P Global Division

- 東証REIT Core指数  
(2018年3月26日開始)



# 物件情報検討ルールと運用ガイドライン

## ケネディクス・グループのファンド運用体制



## ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

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

注1: 建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計です。  
 注2: 東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)、又は政令指定都市の中心部。  
 注3: 住宅、物流・倉庫施設、アミューズメント、医療・介護・健康関連施設、ゴルフ場が該当します。

## 物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

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

所在地	一棟当たりの延床面積	
東京23区	2,000m <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

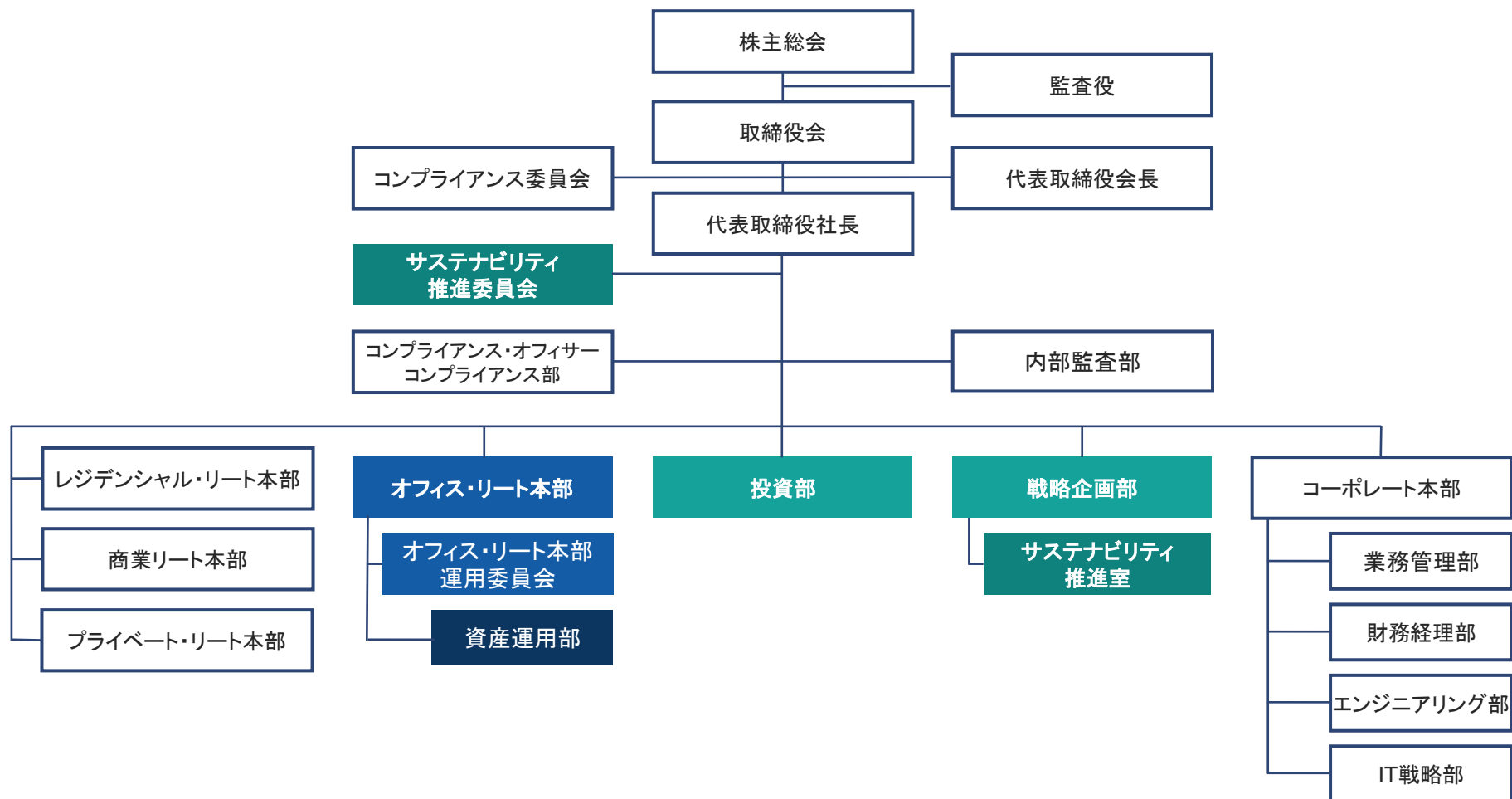
	オフィス・リート本部 ケネディクス・オフィス投資法人	レジデンシャル・リート本部 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	商業リート本部 ケネディクス・商業リート投資法人	プライベート・リート本部 ケネディクス・プライベート投資法人
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位
賃貸住宅等の居住用施設	-	第1順位	-	第2順位
都市型商業/サービス施設(注2)	第3順位	-	第1/第2順位	第2/第1順位
物流施設	-	-	第1順位	第2順位

注1: オフィスビルとは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれを裏付けとする資産をいいます。  
 注2: 商業施設については、物品販売業を営む店舗の床面積が最大の場合を「商業施設」、サービス業等を営む店舗の床面積が最大である場合を「サービス施設」としており、「商業施設」についてはケネディクス商業リート投資法人(KRR)が第1優先検討権を、ケネディクス・プライベート投資法人(KPI)が第2優先検討権を有しており、「サービス施設」についてはKPIが第1優先検討権、KRRが第2優先検討権を有しています。

# 本資産運用会社の組織図(2021年11月1日時点)

- 物件取得部門及び企画部門の強化のため、各リート本部に設置されていた資産投資部・企画部を各リート本部共通の「投資部」、「戦略企画部」を新設し、集約
- 加えて、ESG・サステナビリティへの取組みを拡充・強化するため、「サステナビリティ推進委員会」、「サステナビリティ推進室」を新設

## 運用組織図



# 注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

KENEDIX  
ケネディクス・オフィス投資法人