



本日付公表の資産取得

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（沖縄プリンスホテル
オーシャンビューぎのわん）」

及び当面のポートフォリオ運用
方針・分配金マネジメント
に関する補足説明資料

2024年1月15日

KDX KDX不動産投資法人
KENEDIX

注意事項

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

本資料には、KDX不動産投資法人（以下「本投資法人」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（<https://www.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。

アップサイドが期待できる変動賃料型の宿泊施設を取得

- 今後の更なる宿泊需要の拡大を見据えてGOP（注1）に連動した賃料形態の宿泊施設を取得することで、収益のアップサイドを享受可能
- 沖縄のホテルマーケットの回復基調が続く中、鑑定評価額を11.6%下回る価格で取得

沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわんの概要



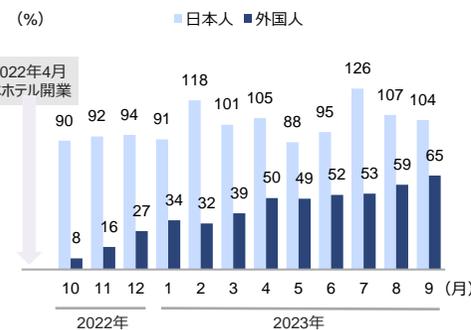
所在地	沖縄県宜野湾市	賃料体系 ① + ② + ③ ① 固定賃料：非開示 ② 変動賃料： GOP（注1）×一定料率 ③ インセンティブ賃料（注2）： （GOP - 設定額）×一定料率
取得予定価格	22,000百万円	
鑑定評価額	24,900百万円	
鑑定NOI	1,076百万円	
鑑定NOI利回り	4.9%	
建築時期	2022年1月	

- 空港から北部リゾートエリアを結ぶ幹線道路に面し、インターチェンジにも近く、那覇市街地へのアクセスに優れる立地に所在
- 一年中利用可能な、海との一体感が感じられるインフィニティプールを有する築浅物件
- 徒歩圏内には、国際会議やコンサートが開催可能な沖縄コンベンションセンターがあり、観光需要に加えリゾートMICEとしての需要増加も期待ができる

今後のインバウンド需要回復によるアップサイド

- 那覇空港には第二滑走路が増設され、今後は国際線中心に便数・乗降客数の増加が見込まれる

沖縄県延べ宿泊者数の推移（2019年同月比）



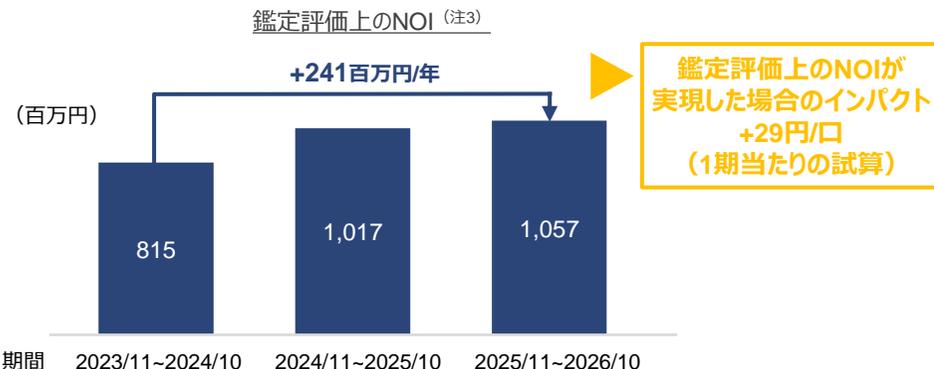
出所：国土交通省「宿泊旅行統計」

那覇空港の乗降客数の推移



出所：国土交通省「暦年・年度別空港管理状況調査（H25～R4）」

宿泊需要が拡大することで内部成長が期待可能



注1：「GOP」とは、Gross Operating Profit（グロス・オペレーティング・プロフィット）の略称であり、本物件におけるホテル事業の営業利益として所定の計算方法で算出される金額をいいます。

注2：インセンティブ賃料は、年間GOPが設定額に達した場合のみ発生します。

注3：上記の「鑑定評価上のNOI」は、本物件の不動産鑑定評価書のDCF法における1～3期までの査定値を示しています。従って、実際のNOIと一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、1口当たりのインパクトは、NOIの増加を前提として試算した数値のため、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

当面のポートフォリオ運用方針

- 宿泊施設を中心に取得する一方、オフィスビルを中心に資産入替を推進し、アセットアロケーションの変更を図る
- ポートフォリオの6割以上が内部成長のキードライバーとなるオフィスビル・居住用施設で構成されているため、内部成長が期待可能

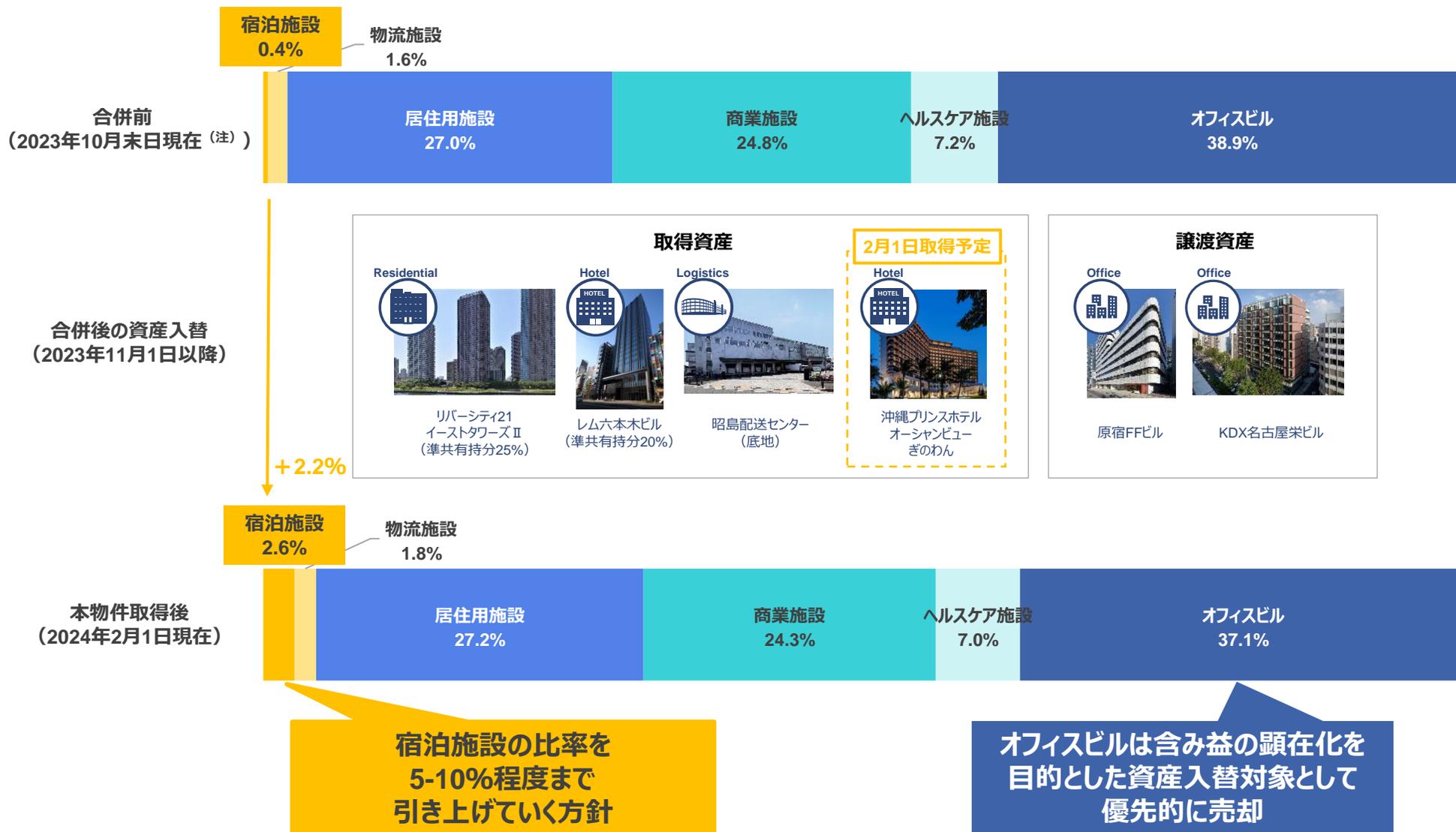
	投資比率	マーケットビュー	外部成長	内部成長	内部成長のキードライバー
		全体の6割以上を占める			
オフィスビル	37.1%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 欧米と異なり出社率70%以上^(*)と高く、高稼働を維持 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 含み益の顕在化を目的とした資産入替対象として優先的に売却 ■ 引き続き厳選して取得する方針 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 引き続きレントギャップがある物件を中心に着実に賃料増額を行う方針 	
居住用施設	27.2%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 分譲価格の高騰、人口回帰を背景に都市部の賃貸マンションのニーズが高まっており、高稼働を維持。賃料は増額傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得環境は厳しいため、引き続き厳選して取得する方針。具体的には、リノベーションにより収益性向上が期待できるやや築古物件やフォワードコミットメント案件等 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新規募集時の賃料引上げや、契約更新時の積極的な賃料増額交渉により、今後も継続的な内部成長が期待可能 	
商業施設	24.3%	<ul style="list-style-type: none"> ■ コロナ収束以降は、消費活動の回復と共に飲食店舗等の売上も回復傾向。新規契約時の賃料引上げや更新時の賃料増額が期待可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 他アセットより相対的に高い利回りの確保が期待できるため、引き続き取得を行う方針 ■ 売上歩合賃料比率が高い物件の取得も検討 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 売上増加により賃料の増加が期待可能。売上歩合契約の導入や、CPI/金利連動契約への切替えによるアップサイドを狙う ■ 未消化容積を活用した増築や太陽光パネルの設置による収益機会の創出にも取組む 	
ヘルスケア施設	7.0%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢化の進展に伴い、中長期的な需要の拡大が見込まれ、安定的な稼働や収入が期待可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 他アセットより相対的に高い利回りの確保が期待できるため、優良オペレーターが運用する物件を厳選して取得する方針 ■ 築古物件等は、資産入替対象として検討 	<ul style="list-style-type: none"> ■ リノベーションやLED化等を活用した賃料増額に取組む 	
物流施設	1.8%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海外と比較し、EC化率の上昇余地があるため、引き続き需要は拡大傾向 ■ 一時的に空室率は上昇しているが、今後は供給減が予想されていることに加え、「2024年問題」により、需給の改善が期待可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「2024年問題^(注)」を視野に入れた物流拠点の見直しのため、交通結節点等に位置する物件を取得していく方針 ■ 将来的なアップサイドが期待可能な比較的短期の賃貸借契約の物件を取得検討 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 契約更改時には賃料増額改定を目指す ■ 賃貸借契約へCPI/金利連動等を導入することにより、インフレへの対応を図る 	
宿泊施設	2.6%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 今後益々のインバウンド需要の回復や観光産業の成長により、安定した稼働及びADRの上昇が期待可能 	<ul style="list-style-type: none"> ■ インフレ耐性や今後の安定した稼働及びADRの成長を期待し、変動賃料形態の物件を中心に選好 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 変動賃料によるアップサイドポテンシャルを追求 	積極的に投資

*出所：CBRE「オフィス利用に関する意識調査2023」2023年10月

注：「2024年問題」とは、働き方改革関連法によってドライバーの時間外労働が2024年4月1日以降、年間960時間に制限されることで生じる人手不足等諸問題をいいます。

アセットアロケーションの変更を推進

- インフレ耐性や安定した稼働及びADRの成長を期待し、宿泊施設の比率を5-10%程度まで引き上げていく方針

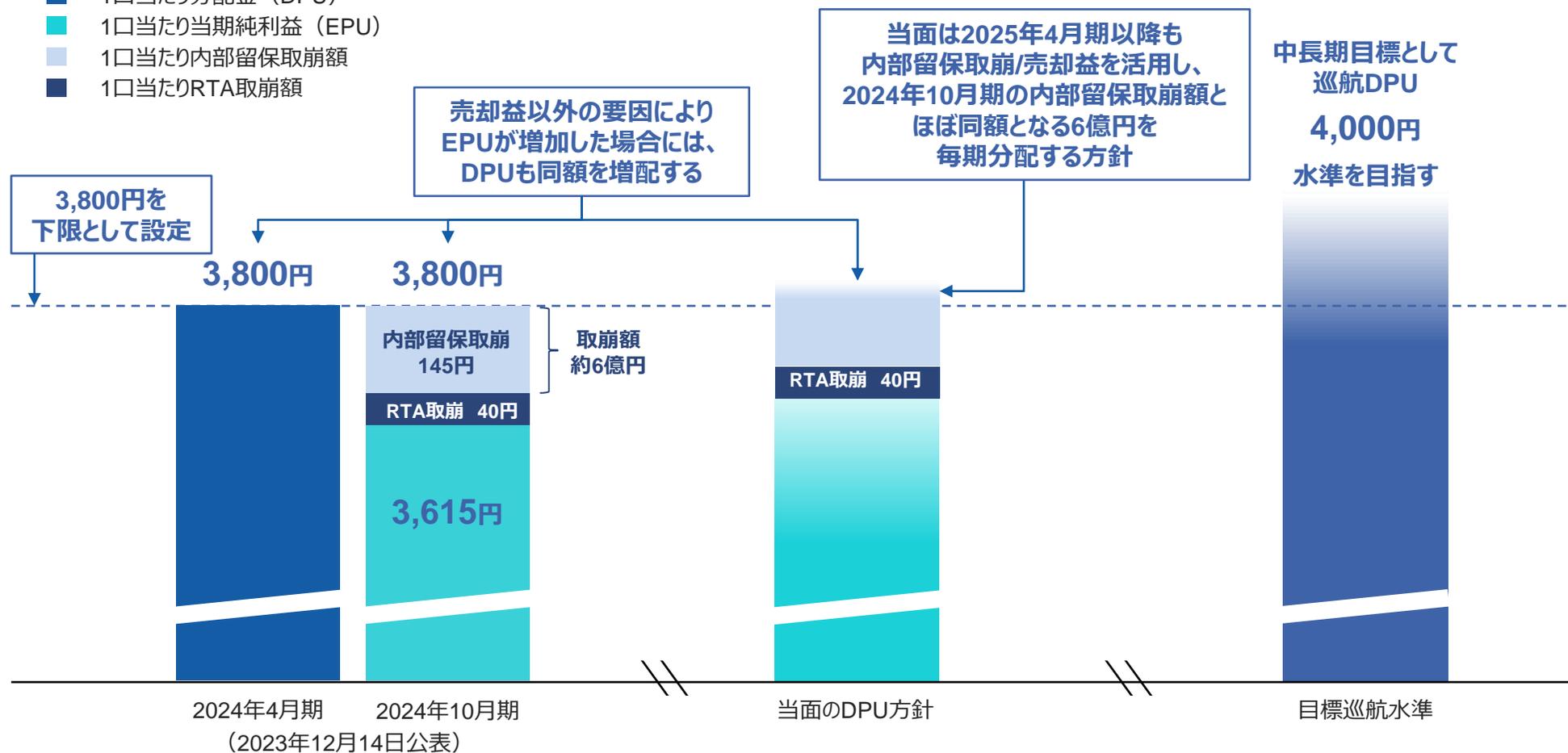


注：2023年10月末日現在のケネディクス・オフィス投資法人が保有する物件の取得価格に、ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人及びケネディクス商業リート投資法人が保有する物件の受入価格を加えて計算しています。

当面の分配金マネジメント

- 当面の間、内部留保の取崩や売却益を活用し、DPU3,800円を下限として設定
- 売却益以外の要因によりEPUが増加した場合には、DPUも同額を増配する方針

- 1口当たり分配金 (DPU)
- 1口当たり当期純利益 (EPU)
- 1口当たり内部留保取崩額
- 1口当たりRTA取崩額



注1：「RTA」とは、Reserve for temporary difference adjustments（一時差異等調整積立金）の略称であり、負ののれん発生益のうち合併1期目の分配金への一部充当後の残額をいいます。

注2：上記の金額は、本書の日付現在の発行済投資口数4,142,897口を前提としています。

注3：2024年4月期（第38期）以降の金額については、本資料の日付現在における見込額であり、本投資法人が当該金額を分配すること又はその実現を保証するものではありません。

注4：「中長期目標として巡航DPU4,000円水準を目指す」は、本資料の日付現在の本投資法人の目標であり、その実現を保証又は約束するものではありません。