

KENEDIX



ケネディクス・オフィス投資法人

第31期(2020年10月期) 決算説明資料

2020年12月15日

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

目次

Section 1	第31期(20/10期)運用ハイライトと今後の取組み	P. 2
Section 2	第31期(20/10期)決算及び 第32期(21/4期)・第33期(21/10期)収益予想の概要	P. 8
Section 3	ポートフォリオの概要	P. 11
Section 4	外部成長	P. 14
Section 5	内部成長	P. 18
Section 6	財務戦略	P. 29
Appendix	補足資料・データ集	P. 32

Section 1

第31期(20/10期)運用ハイライトと今後の取組み

第31期(20/10期)運用ハイライトと今後の取組み

第31期(20/10期)
1口当たり分配金(実績)

15,384円

前期比 +6.7%
当初予想比 +6.1%

資産規模 **4,437**億円

資産入替を通じて当期は109億円増加

テナント入替時の
月額賃料増加額 **6.2**百万円

新規入居の90%以上で賃料水準が上昇

有利子負債
平均金利 **0.94%**

借換により金利コストを削減

不動産等
売却益 **10.5**億円

第32期(21/4期)も11.2億円の計上を見込む

賃料改定による
月額賃料増加額 **7.0**百万円

コロナ禍の下での早期交渉が奏功

有利子負債比率
(LTV) **43.9%**

保守的な水準を維持し安定的な財務体質を堅持

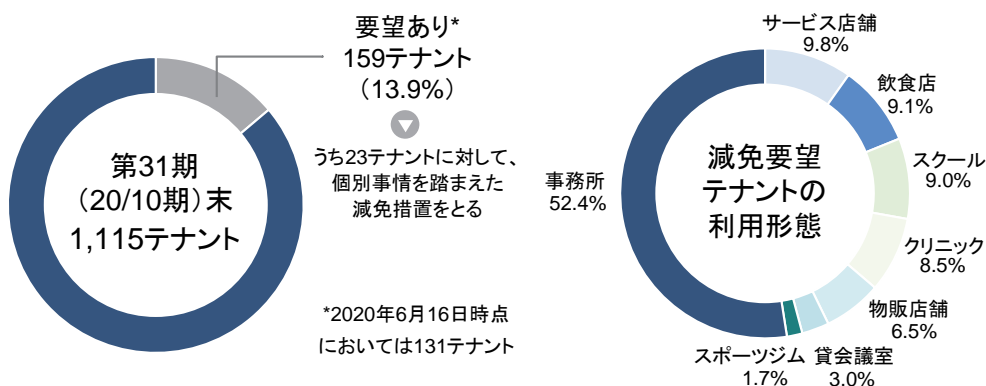
今後の取組み

- 売買マーケットの動向を注視しながら、資産入替と優良な取得機会の発掘に注力し、持続的な成長を目指す
- オフィス賃貸マーケットの動向を見据えながら、機動的なリーシングと需要の多様化に対応した運用を行う
- 金融機関との良好な関係を維持しながら、更なる金利コスト削減と返済期限の分散化に注力する
- サステナビリティの向上に関する取組みを継続し、持続的成長と社会的責任の両立を目指す

新型コロナウイルスの影響等

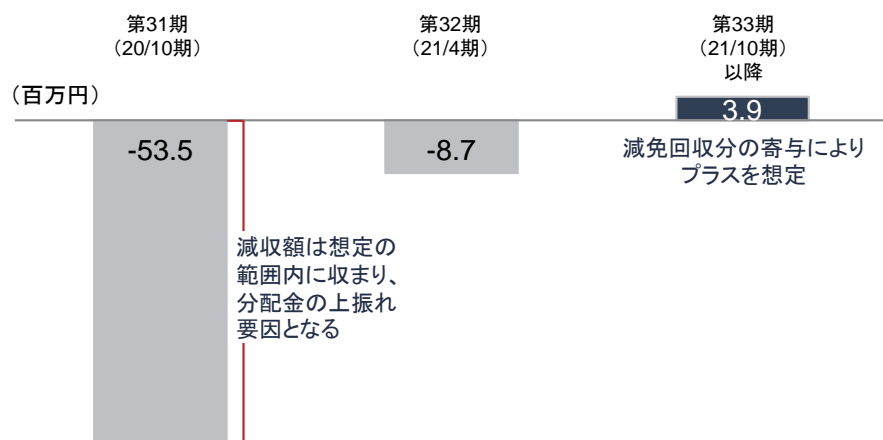
賃料減免等に関するテナント要望^(注1)

- 緊急事態宣言の発令に至り増加した、賃料減免・支払い猶予を要望する動きは、経済活動の再開と共に沈静化の傾向



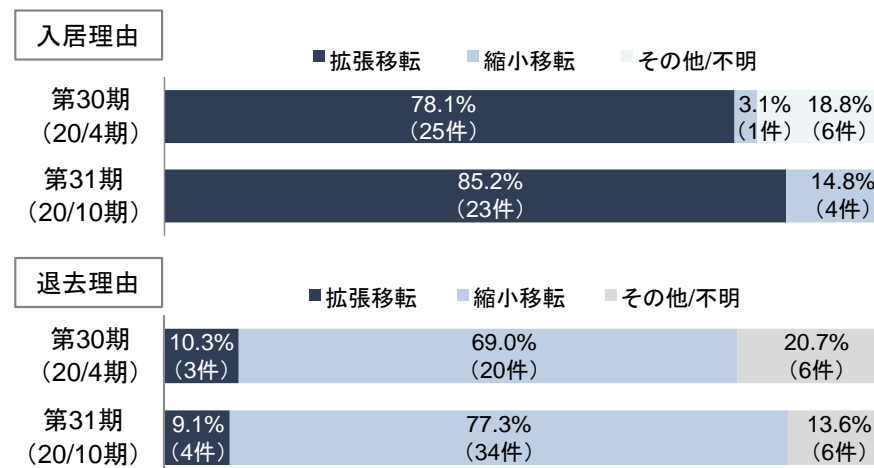
賃料減免対応によるキャッシュフローへのインパクト

- 商業系・来店型テナントを中心に対応



テナント入退去理由^(注2)

- コロナ禍においても、拡張移転を目的とするオフィス需要を確認



圧縮積立金^(注3)

- 売却損の発生等、一時的な収益変動や感染症の再拡大に伴う経済活動の制限等で、賃料収入の落ち込みが深刻化した場合、想定する繰入額の調整や残高の取崩しも検討



注1: 契約賃料による割合であり、集計対象期間は2020年11月19日受付分迄です。なお、利用形態については資産運用会社の判断の下、利用実態等を踏まえて分類・集計しています。

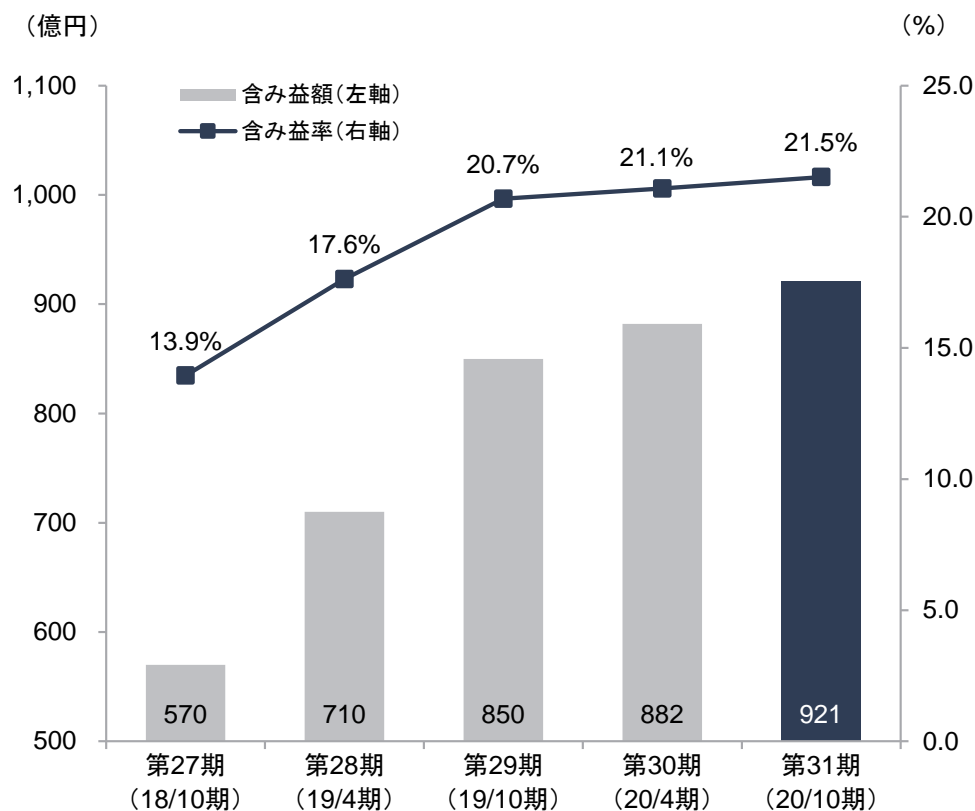
注2: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務所フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

注3: 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。なお、第32期(21/4期)末の残高は2020年12月14日時点における予想金額のため今後変動する場合があります。

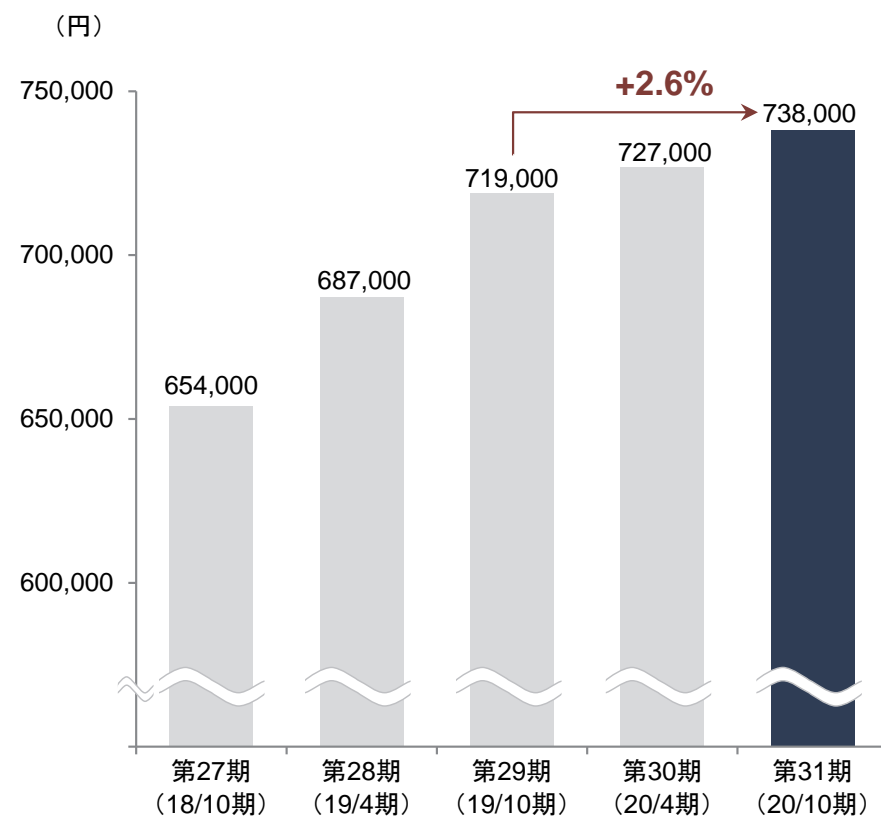
ポートフォリオの含み益と1口当たりNAVの推移

ポートフォリオの含み益額・含み益率の推移(注1)

第31期(20/10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。

Memo

Section 2

第31期(20/10期)決算及び

第32期(21/4期)・第33期(21/10期)収益予想の概要

第31期(20/10期)決算の概要

第31期(20/10期)実績

(単位:百万円)

	第30期 (20/4期) 実績	第31期 (20/10期) 予想 (2020年 6月15日開示)	第31期 (20/10期) 実績	第31期実績 第30期実績 比較 増減金額	第31期実績 第31期予想 比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
営業収益	15,272	15,631	16,714	① +1,441	① +1,083
営業費用	8,132	8,446	8,380	② +247	② -66
営業利益	7,140	7,184	8,334	+1,194	+1,150
経常利益	6,177	6,214	7,311	+1,134	+1,096
当期純利益	6,175	6,213	7,310	+1,134	+1,096
1口当たり分配金(円)	14,412	14,500	15,384	+972	+884
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	+718	-	-
不動産等売却損益	-	-	1,057	③ +1,057	③ +1,057
賃貸NOI	10,676	10,784	11,019	+343	+235
支払利息等	946	953	964	+18	+11

第30期(20/4期)実績との比較(詳細はP.33に記載)

① 営業収益の増加	+1,441百万円
第30期以降取得物件の収入寄与	+325百万円
第31期物件売却に伴う減収	-117百万円
既存物件の増収	+119百万円
季節要因等による水道光熱費収入の増加	+103百万円
保険金収入の減少	-66百万円
千里LSCビル ホール運営収入の減少	-30百万円
② 営業費用の増加	+247百万円
修繕費の減少	-33百万円
減価償却費の増加	+52百万円
資産運用報酬の増加	+180百万円
③ 不動産等売却益の計上	+1,057百万円

第31期(20/10期)予想(2020年6月15日)との比較(詳細はP.33に記載)

① 営業収益の増加	+1,083百万円
第31期取得物件の収入寄与	+245百万円
第31期物件売却に伴う減収	-118百万円
季節要因等による水道光熱費収入の減少	-129百万円
② 営業費用の減少	-66百万円
季節要因等による水道光熱費の減少	-130百万円
資産運用報酬の増加	+164百万円
修繕費の減少	-43百万円
③ 不動産等売却益の計上	+1,057百万円

第32期(21/4期)・第33期(21/10期)収益予想

第32期(21/4期)・第33期(21/10期)予想

(単位:百万円)

	第31期 (20/10期) 実績	第32期 (21/4期) 予想	第33期 (21/10期) 予想	第32期予想 第31期実績 比較 増減金額 B-A	第33期予想 第32期予想 比較 増減金額 C-B
	A	B	C		
営業収益	16,714	16,333	15,394	① -380	① -939
営業費用	8,380	8,227	8,435	② -152	② +207
営業利益	8,334	8,106	6,959	-227	-1,147
経常利益	7,311	7,129	6,000	-181	-1,129
当期純利益	7,310	7,128	5,999	-182	-1,129
1口当たり分配金(円)	15,384	15,180	14,000	-204	-1,180
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	+718	+622	-	-	-
不動産等売却損益	1,057	1,128	-	+70	③ -1,128
賃貸NOI	11,019	10,740	10,642	-279	-97
支払利息等	964	939	950	-25	+11

第31期(20/10期)実績と第32期(21/4期)予想との比較(詳細はP.34に記載)

① 営業収益の減少	-380百万円
第31期取得物件の収入寄与	+119百万円
第31期以降物件売却に伴う減収	-143百万円
既存物件の減収	-240百万円
季節要因等による水道光熱費収入の減少	-149百万円
② 営業費用の減少	-152百万円
季節要因等による水道光熱費の減少	-185百万円
仲介手数料の増加	+56百万円
減価償却費の増加	+36百万円
資産運用報酬の減少	-49百万円

第32期(21/4期)予想と第33期(21/10期)予想との比較(詳細はP.34に記載)

① 営業収益の減少	-939百万円
既存物件の減収	-67百万円
季節要因等による水道光熱費収入の増加	+234百万円
② 営業費用の増加	+207百万円
季節要因等による水道光熱費の増加	+160百万円
公租公課の増加	+83百万円
修繕費の増加	+35百万円
減価償却費の増加	+37百万円
資産運用報酬の減少	-125百万円
③ 不動産等売却益の剥落	-1,128百万円

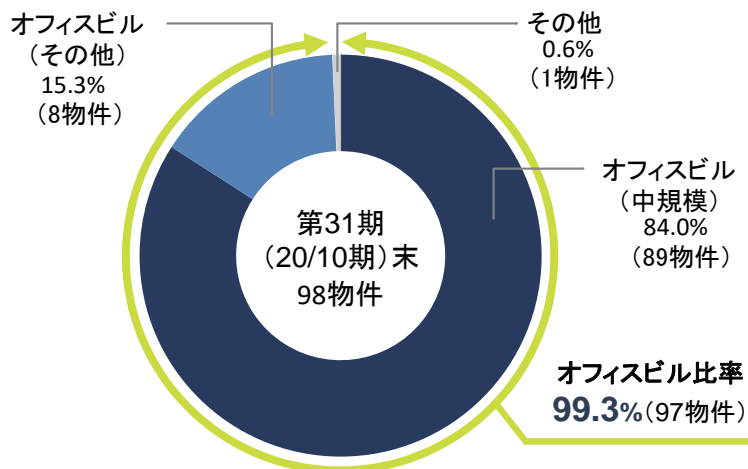
Section 3

ポートフォリオの概要

ポートフォリオの分散状況

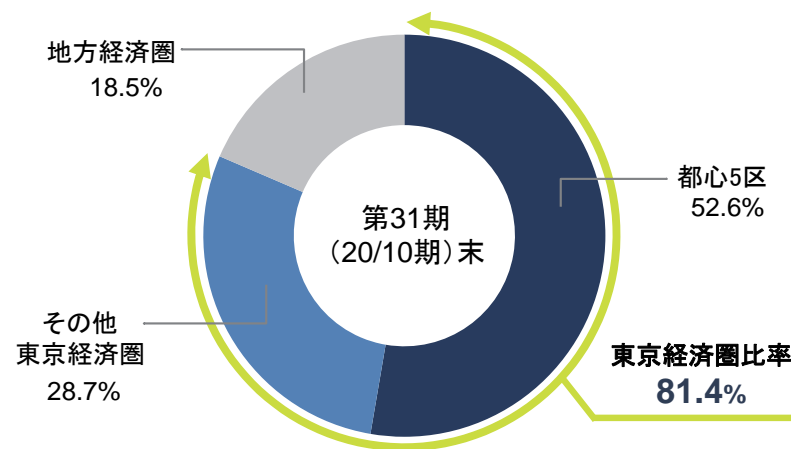
用途別投資割合 (注1)

- 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

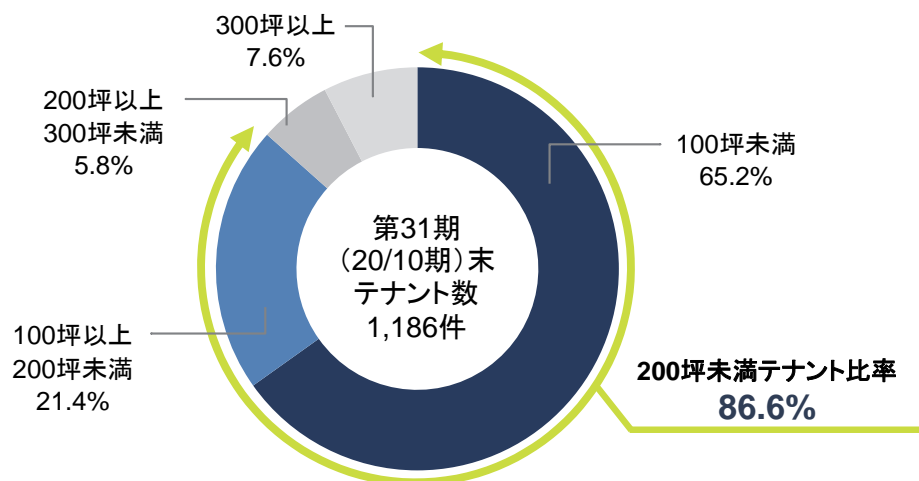


地域別投資割合 (注2)

- 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、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

第31期(20/10期)資産入替の概要

第31期(20/10期) 取得



第31期(20/10期) 譲渡



資産入替のポイント

- ・ スポンサーとの協働により、希少性の高い、都心・築浅物件を取得
- ・ 築年数が相応に経過した3物件の譲渡により、改修費等の将来的な増加リスクを抑制
- ・ 不動産等売却益を2期に渡って計上し、コロナ禍の下での分配金引上げと内部留保の積み増しを見込む

効果

1口当たり分配金(注1)

中長期想定

+140円/期

平均築年数の低下(注2)

-28.8年

不動産等売却益の確保(注3)

第31期
(20/10期)

第32期
(21/4期)

+10億円 +11億円

注1: 取得物件の償却後NOI(想定)から、取得資金に充当するため調達した借入金(97億円)の想定コストを控除し、譲渡物件の第30期(20/4期)の賃貸事業利益の合計額を差し引いた金額を第30期(20/4期)末時点における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)。

注2: 2020年6月30日時点における取得物件の築年数から、譲渡物件の取得価格による加重平均築年数を差し引いた値を記載しています。

注3: 不動産等売却益の数値は、帳簿価額と売却経費等に基づく値です。

第31期(20/10期)以降取得・譲渡物件

取得物件



物件名	新橋M-SQUARE Bright
所在	東京都港区
延床面積	7,327.63m ²
建築時期	2018年9月
稼働率 (2020年10月31日現在)	100%
テナント数 (2020年10月31日現在)	6
取得価格	16,300百万円
鑑定評価額 (2020年10月31日時点)	20,800百万円
売主	ザオウ・プロパティーズ 特定目的会社
取得ルート	第三者からの取得
取得日	2020年6月30日
NOI利回り(想定) ^(注1)	3.6%
償却後NOI利回り(想定) ^(注2)	3.3%
鑑定NOI利回り ^(注3)	3.7%

譲渡物件



物件名	KDX日本橋本町ビル	KDX日本橋江戸通ビル	KDX新日本橋ビル
所在	東京都中央区	東京都中央区	東京都中央区
延床面積	5,110.45m ²	1,722.17m ²	3,712.25m ²
建築時期	1984年1月	1985年3月	2002年11月
帳簿価額 ^(注4)	3,905百万円	1,381百万円	1,971百万円
譲渡価格	5,000百万円	1,550百万円	3,200百万円
譲渡価格と帳簿価額の差 (譲渡価格-帳簿価額)/帳簿価額	28.0%	12.2%	62.4%
鑑定評価額 (2020年4月30日時点)	4,950百万円	1,510百万円	3,140百万円
買主	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社
取得日	2010年11月12日	2016年8月2日	2011年7月22日
譲渡日	2020年6月30日	2020年6月30日	2020年11月2日
NOI利回り(実績) ^(注5)	5.4%	4.4%	5.8%
償却後NOI利回り(実績) ^(注6)	4.8%	3.8%	4.4%
譲渡価格NOI利回り ^(注7)	4.3%	3.9%	4.2%

注1: 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NOI(想定)を年換算し、取得価格で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注2: NOI(想定)から減価償却費を控除した償却後NOI(想定)を年換算し、取得価格で除して算出しています。

注3: 2020年10月31日現在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価格で除して算出しています。

注4: 第31期(20/10期)末時点における帳簿価額を記載しています(百万円未満を切り捨て)。

































注5: 第29期(19/10期)と第30期(20/4期)のNOI(実績)の合計額を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注6: 第29期(19/10期)と第30期(20/4期)の賃貸事業利益(実績)の合計額(償却後NOI(実績))を物件取得時の取得価格で除して算出しています。

注7: 第29期(19/10期)と第30期(20/4期)のNOI(実績)の合計額を譲渡価格で除して算出しています。

第21期(15/10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

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)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	第30期 (20/4期)	第31期 (20/10期)	第32期 (21/4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) 	土佐堀 プライム 	新橋M-SQUARE Bright 		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 日興証券ビル 	相互 売買 KDX虎ノ門ビル 		相互 売買 ピュレックス 虎ノ門 	相互 売買 KDX日本橋 兜町ビル 	KDX新横浜381ビル 	KDX 池尻大橋ビル 	KDX新横浜 214ビル 	フレーム神南坂 (準共有持分49%) 商業 	フレーム神南坂 (準共有持分51%) 商業 	相互 売買 KDX 日本橋本町ビル 	KDX 新日本橋ビル 	譲渡 18物件 746 億円
KDX乃木坂ビル 	虎ノ門東洋ビル 		KDX六本木 228ビル 	KDX 五番町ビル 	KDX神田 三崎町ビル 	レジデンス シャルマン月島 住宅 	KDX浜松町 第2ビル 			KDX 日本橋江戸通ビル 		

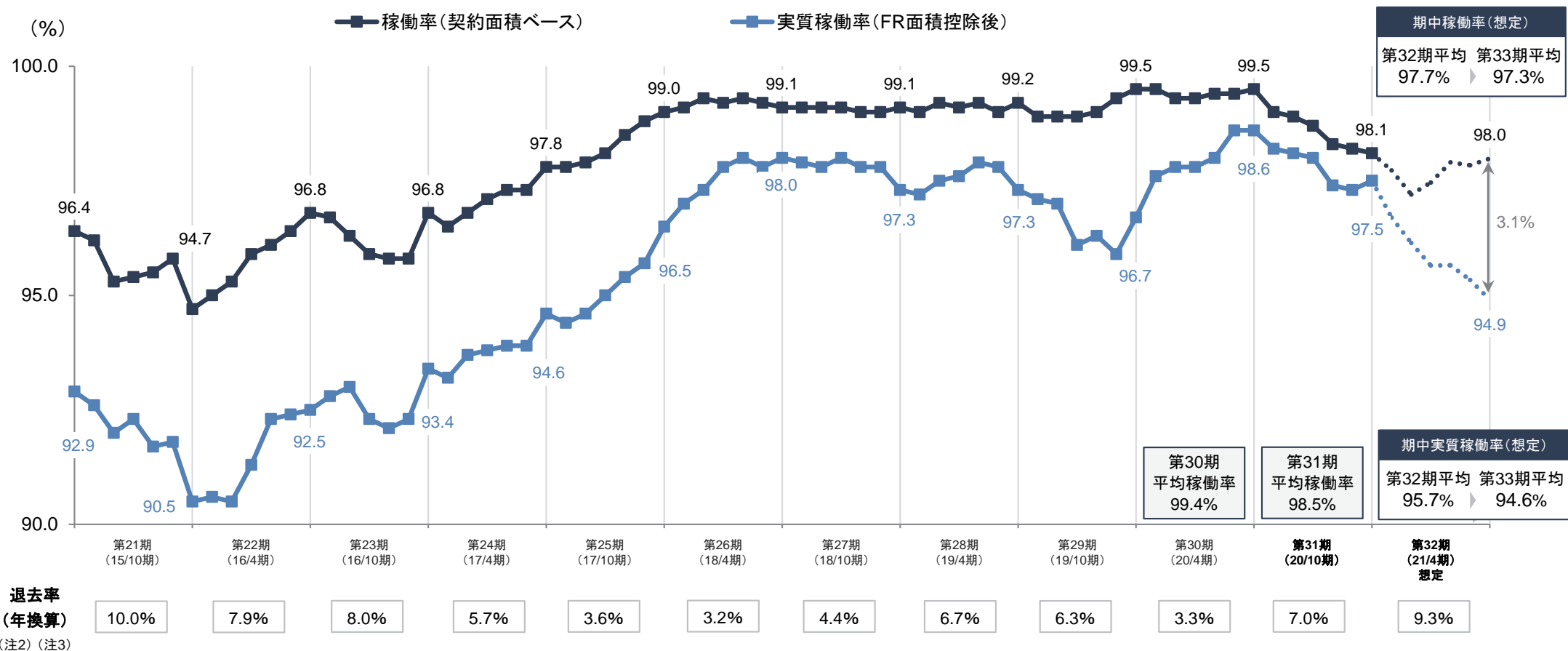
Section 5

内部成長

オフィスの稼働率と退去率の推移

・埋戻しの進捗が想定より遅れているものの、稼働率の変動は概ね想定内で推移

オフィスビル稼働率及び退去率(年換算)の推移(注1)



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32期(21/4期)と第33期(21/10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。

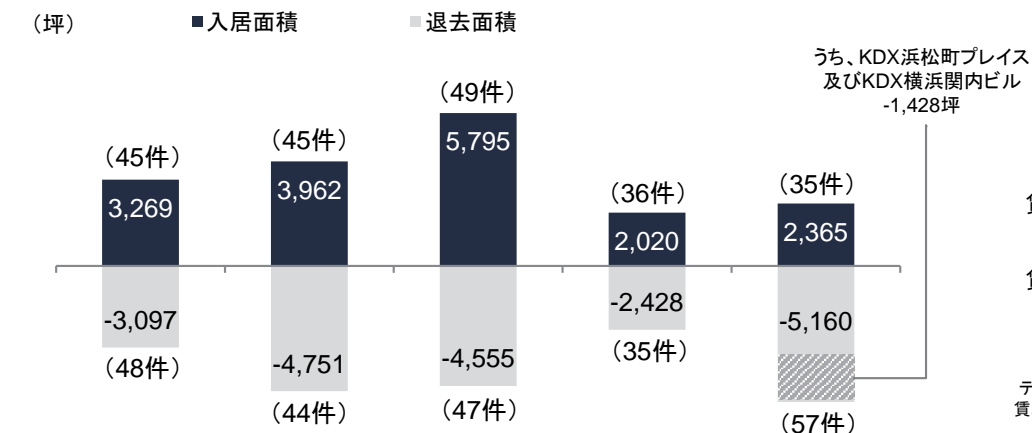
注3: 第32期(21/4期)想定は、2020年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

入退去動向とテナント入替による賃料増減の推移(オフィスビル)

・テナント入替時の賃料単価の上昇は続き、賃料収入の引上げに寄与

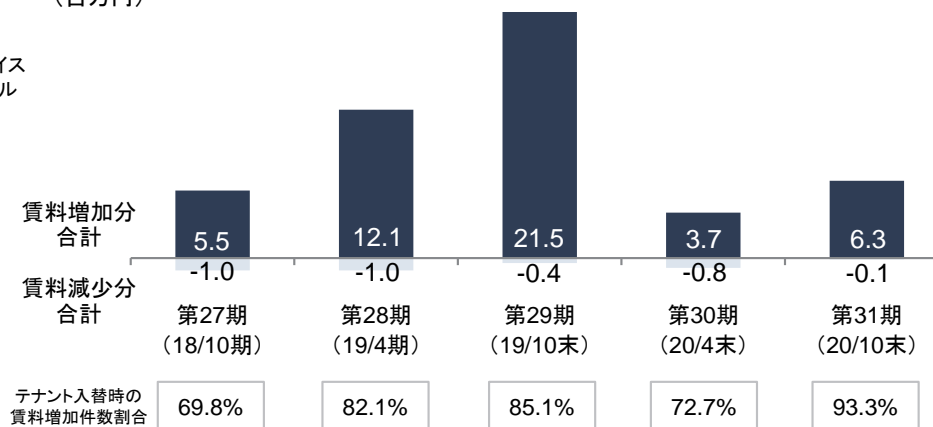
■主なテナント入退去指標の推移

入退去面積及び件数の推移(注1)



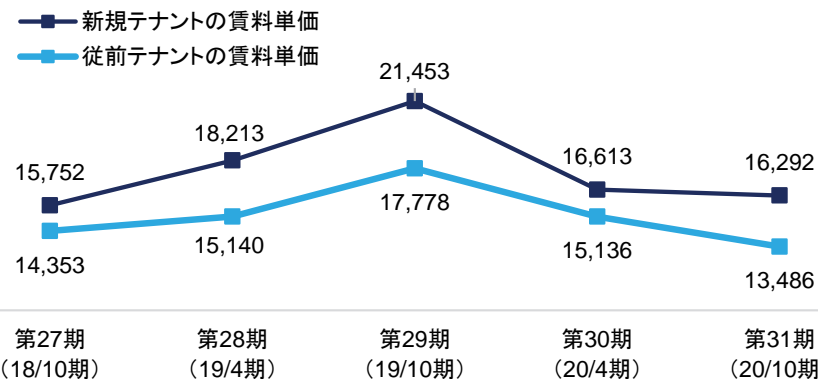
■テナント入替時の月額賃料の増減状況(注3)

(百万円)



■テナント入替時の賃料単価推移(注4)

(円/坪)



フリーレント期間(月数)(注2)

地域	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	第30期 (20/4期)	第31期 (20/10期)
都心5区	2.4	1.9	2.9	1.4	1.8
東京経済圏 (都心5区除く)	3.3	2.7	2.2	1.9	1.5
地方経済圏	1.7	0.9	1.7	1.0	1.3

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: 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。

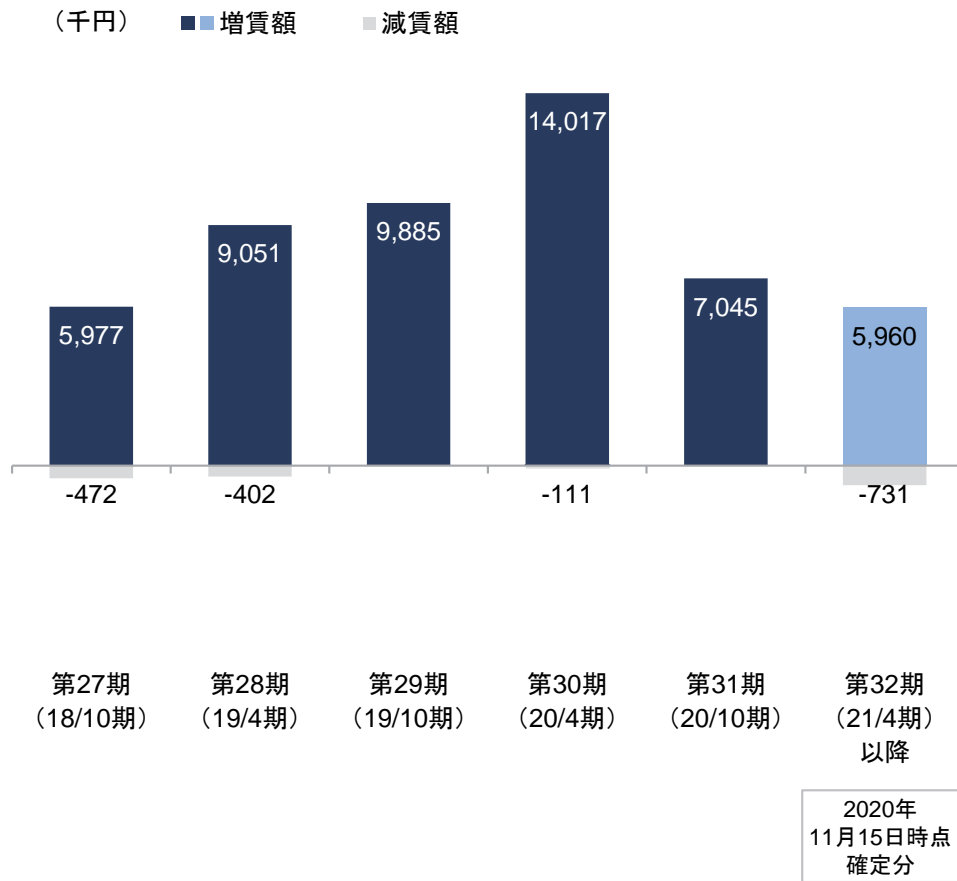
注3: 賃料増加分合計及び賃料減少分合計は各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増加、減少している場合は賃料減少として、それぞれを合計して算出しています。

注4: 新規テナントの賃料単価とは、「入退去面積及び件数の推移」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。

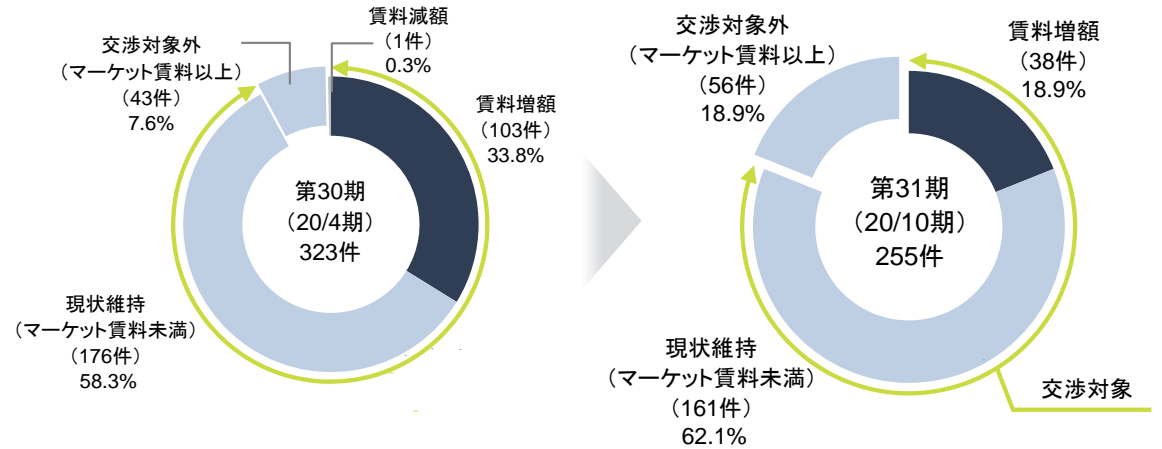
既存テナントとの賃料改定状況

・改定対象が少ない中、コロナ禍の下での早期交渉が奏功し一定の増額改定成果に繋げる

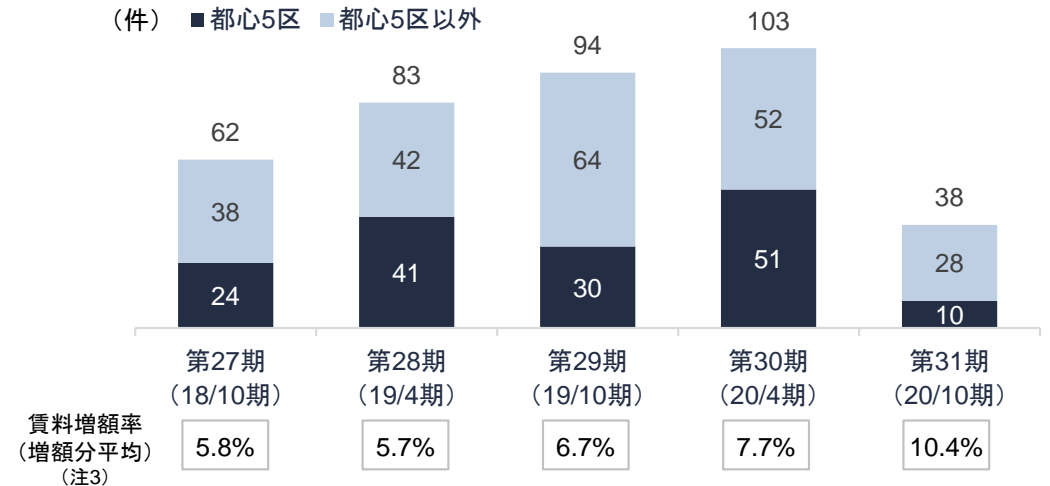
賃料改定による増減額(月額)推移(注1)



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の推移



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)。なお第32期(21/4期)以降の増賃・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。

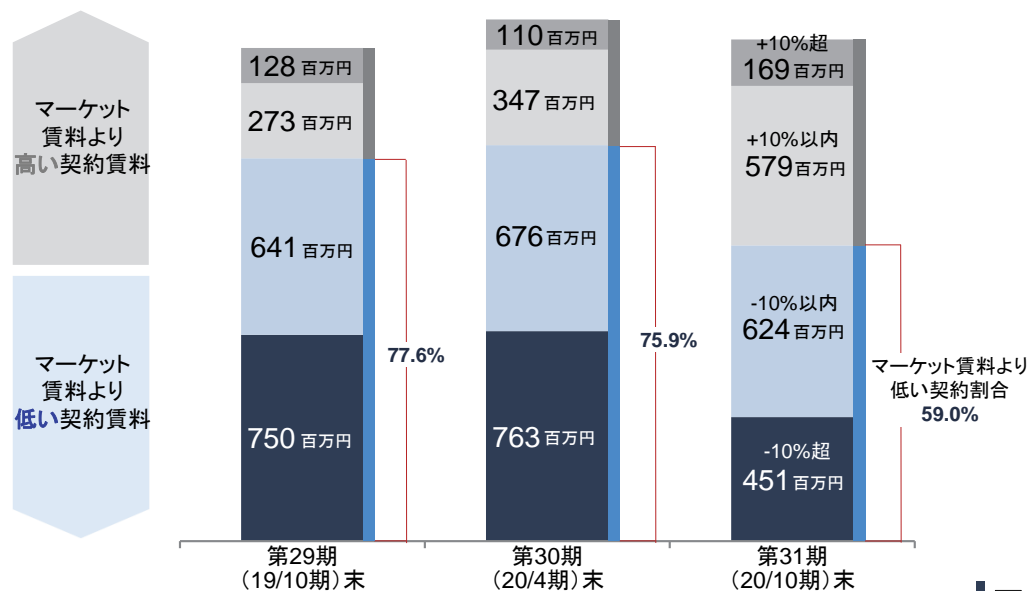
注2: グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)です。

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)。

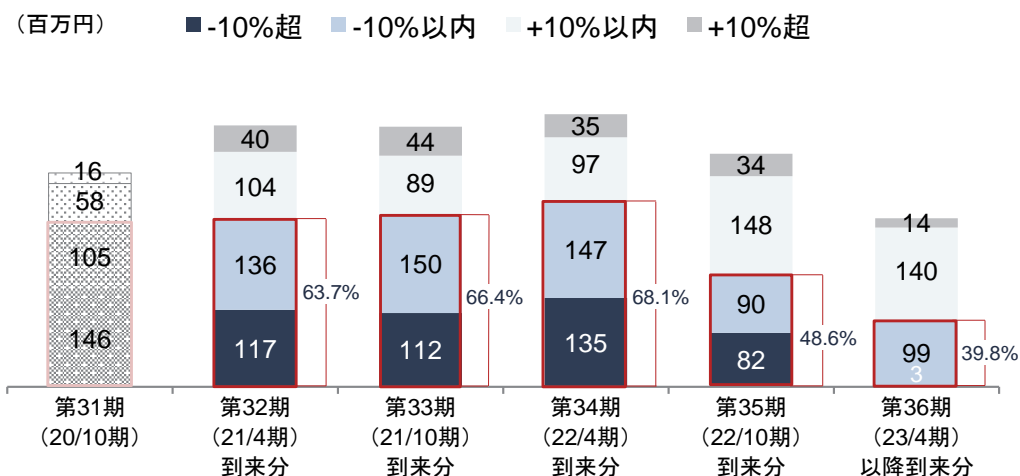
保有オフィスビルのレントギャップの状況

・テナント入替や賃料増額改定の実績積上げ等を背景にマーケット賃料を下回る契約賃料の割合は縮小

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(第31期(20/10期)末、月額賃料ベース)(注1)(注2)

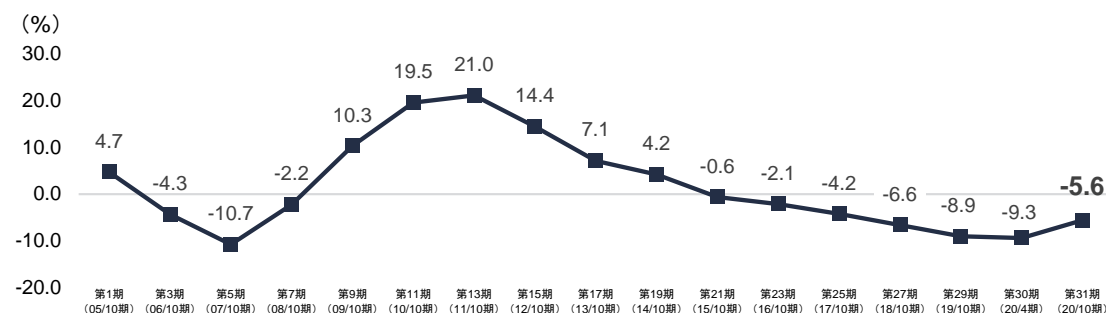


■保有物件におけるマーケット賃料動向

下表各項目、左から順に都心5区、東京経済圏(都心5区を除く)、地方経済圏の各物件数

	第29期 (19/10期)	第30期 (20/4期)	第31期 (20/10期)
上昇	43 / 21 / 15物件	25 / 9 / 1物件	- / - / -物件
横ばい	5 / 8 / 3物件	23 / 21 / 17物件	37 / 26 / 18物件
下落	- / - / -物件	- / - / -物件	10 / 4 / 1物件

■平均レントギャップの推移(注3)



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。

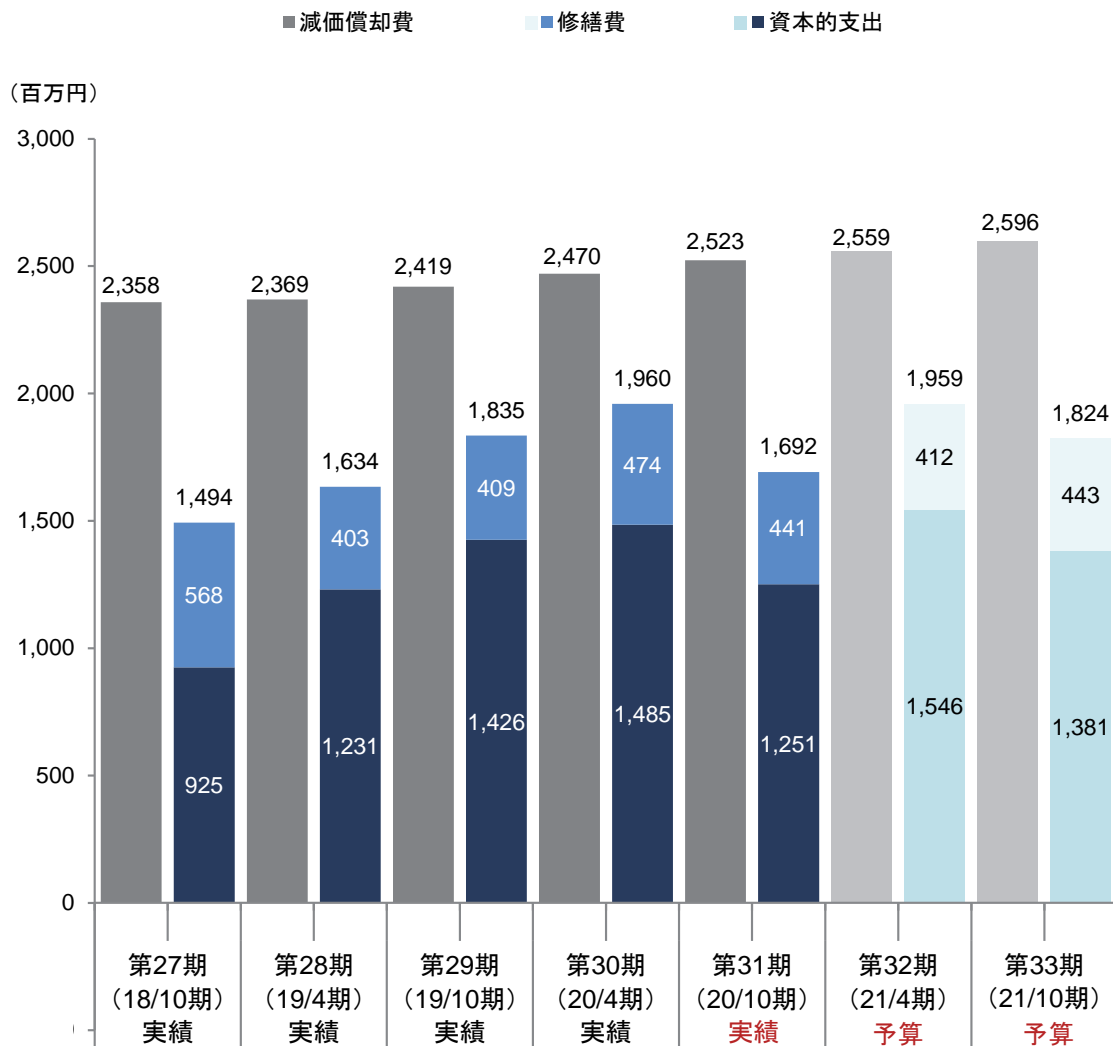
なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

注2: 第31期(20/10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第31期(20/10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3: 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。

工事实績・予算

減価償却費及び工事实績・予算の推移



第32期(21/4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	419	21.4
設備更新工事	空調設備更新工事	269	13.7
	他主要設備更新工事	522	26.6
環境対応工事(LED化等)		98	5.0
外壁工事		189	9.6
メンテナンス・修繕工事		462	23.6

第32期 (21/04期)合計	減価償却費に 対する比率(%)
1,959	76.6

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

第32期(21/4期)の主要工事対象物件

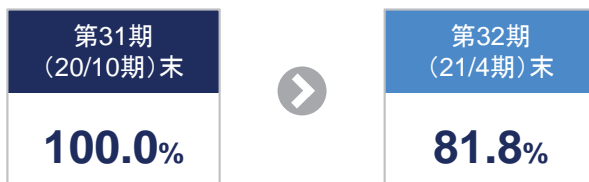
- 空調設備更新工事
KDX浜松町ビル、KDX新宿六丁目ビル、KDX鍛冶町ビル、千里ライフサイエンスセンタービル
- 外壁工事
KDX桜通ビル、KDX新宿286ビル、KDX中目黒ビル
- バリューアップ工事
KDX飯田橋ビル、KDX横浜関内ビル、KDX新宿六丁目ビル、KDX鍛冶町ビル

低稼働見込み物件のリーシング状況

KDX横浜関内ビル



稼働率の見通し



- 約4割を賃借する大口テナントの横浜市が2020年10月31日迄に解約し、新庁舎への移転を決定
- コロナ禍の下、半分程度の後継テナントは確保の目途がつき、申込ベースでは稼働は更に上昇する見込み

KDX浜松町プレイス



稼働率の見通し



- 保有物件の中で、相対的に高賃料帯の本物件入居テナントより、業績悪化等を理由とする解約が増加
- 駅近、築浅の物件で潜在的競争力を有することから、柔軟なリーシングで稼働率の早期回復を目指す

KDX本厚木ビル



稼働率の見通し



- 精力的にリーシングに取り組むも、一進一退が続き、2017年6月より稼働は低迷
- ポートフォリオの中でも規模や利回りの面で見劣りすることから、将来的な譲渡も視野に対策を検討中

KDX飯田橋スクエア



稼働率の見通し

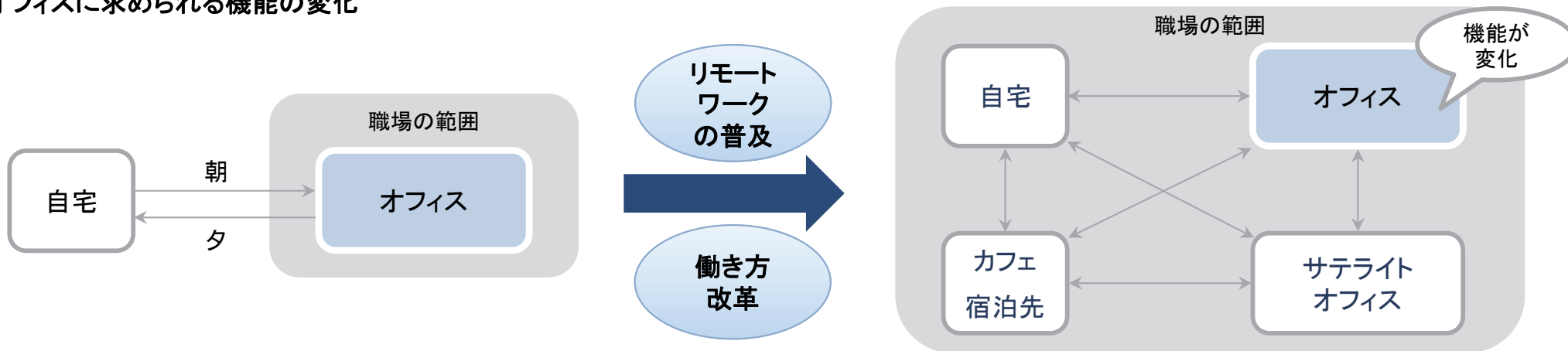


- 一棟貸しテナントの解約に伴い、全面リニューアル工事を実施し、満室稼働してから約4年が経過
- テナントの移転検討時期とコロナ禍が重なり、解約が嵩むも、後継テナントのリーシングに鋭意取組む

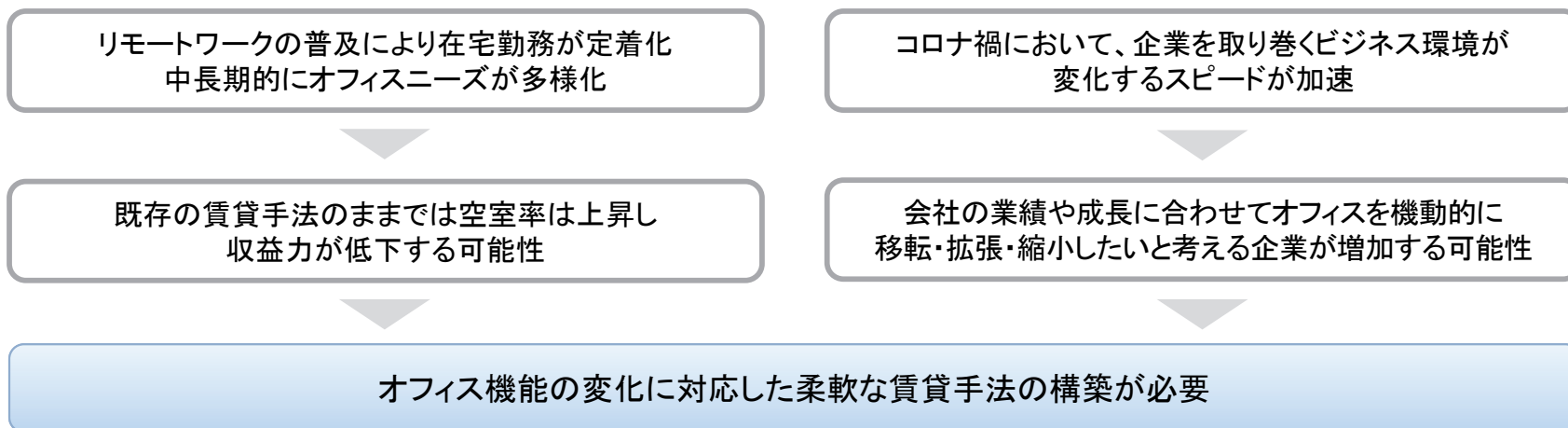
オフィスニーズの変化についての考え方

- 新型コロナ感染拡大により、リモートワークの普及により、在宅勤務が定着
- 働き方の柔軟化と働く場所の多様化が加速し、メインオフィスの機能と在り方が変化

オフィスに求められる機能の変化



働き方の変化と企業の機動性ニーズへの対応の必要性



多様化するオフィスニーズに対する取組み

- KDX飯田橋ビルにてABWの考え方を取り入れた、内装・家具付きの“Turn-Key Office”を企画
- 本取組みによりノウハウを獲得し、潜在的なニーズが確認できる他の保有物件への展開も検討

KDX飯田橋ビルプロジェクトの概要

建築時期: 1990年3月 (2008年にエントランス、空調、共用スペースの大規模リニューアル工事実施済み)
立地: JR中央線、東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約3分



- 連続する4-6階までの解約が決まり、複数路線の利用が可能な交通利便性の高い本物件の潜在的競争力に着目し、オフィスニーズの変化に対応した新たな運用方法を模索

- ABW(Activity Based Working)の考えを取り入れたレイアウト・内装、オフィス什器をセットアップして賃貸し、契約後速やかに業務を開始することができる空間(Turn-Key Office)を目指すことを決定

- 付加価値を高め通常賃貸した場合よりも高い賃料設定で、競争力強化と差別化を図り収益力向上に繋げるため、2021年春頃の賃貸開始を目指す

	通常賃貸	Turn-Key Office
内装工事・什器	テナントが実施・費用を負担	貸主が実施・費用を負担
移転にかかる費用・手間	大	小
移転にかかる期間	長	短
原状回復	必要	原則不要
テナントのメリット	内装・家具に拘れる。賃料が安い。	入退去の費用と手間が最小限に。
テナントのデメリット	入退去の費用と手間が大きい。	内装・家具に拘れない。賃料が高い。

Turn-Key Officeのイメージ図



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2.4%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準

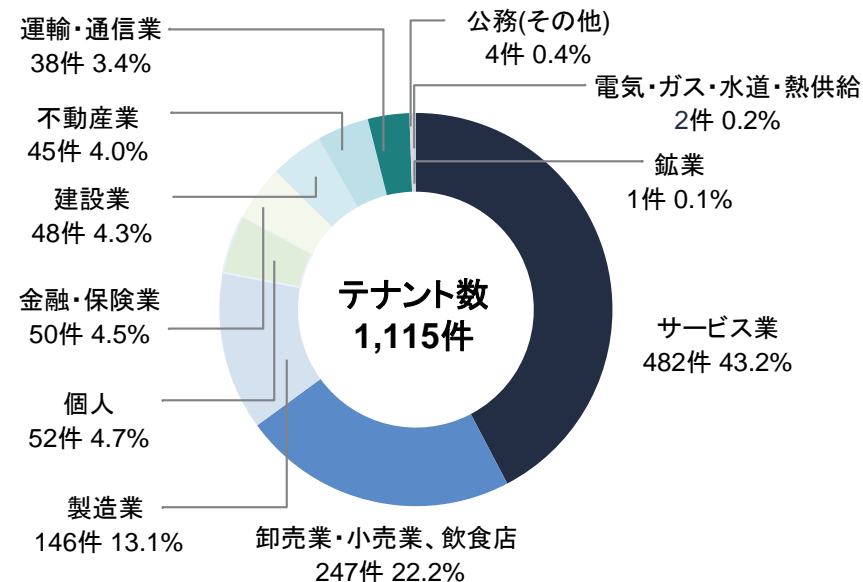
オフィス上位エンドテナントリスト (第31期(20/10期)末)

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	2.4	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 株式会社ジャステック	1,304.6	0.9	KDX高輪台ビル
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	1,279.6	0.9	KDX東梅田ビル
7 B社(製造業)	1,168.0	0.8	KDX小林道修町ビル
8 C社(サービス業)	1,109.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
9 D社(サービス業)	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
10 E社(サービス業)	1,079.6	0.7	小石川TGビル
合計	15,325.2	10.6	

エリア別オフィスビル平均賃料の推移 (注2)

	第27期 (18/10期)	第29期 (19/10期)	第31期 (20/10期)
東京経済圏	16,100円	16,500円	16,900円 (前期比+300円)
全国	15,200円	15,500円	15,800円 (前期比+300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、第31期(20/10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(百円未満を切り捨て)。

注3: テナント業種分散状況は、第31期(20/10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)。

ESGの取組み

GRESBリアルエステイト評価の取得

- 2020年11月、サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、GRESBレーティングで「4スター」（最高位に次ぐ評価）を、9年連続で「Green Star」を取得
- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加



CASBEE不動産評価認証の取得

- 第31期(20/10期)も環境認証の取得に積極的に取組み、2020年11月2日付で1物件が最高評価の「Sランク」、2物件が「Aランク」を獲得
「Sランク」: 新橋M-SQUARE Bright
「Aランク」: KDX春日ビル、KDX池袋ウエストビル
- 本評価認証取得数は合計21物件となる



他の環境認証等を含む取得状況

DBJ Green Building認証



- 最上位「five stars」を受けたKDX虎ノ門一丁目ビル等、本認証取得数は合計25物件

BELS評価



- 2014年にKDX武蔵小杉ビルがJ-REITとして初の3つ星評価取得
- 合計2物件で本評価を取得

第31期(20/10期)末
環境認証等取得状況(注)

延床面積割合

42物件・56.5%

注:複数の認証・評価を取得物件も1物件として計算

グリーンボンドの発行

- サステナビリティの取組み強化と共に、ESG投資に積極的な投資家層への投資機会の提供と、国内グリーンボンド市場の発展に貢献するため、2020年10月に本投資法人2度目となるグリーンボンドを発行



自転車シェアリングにおける社会協力

- 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6物件の敷地の一部を提供。
- コロナ禍の、利用ニーズが更に高まる本事業への協力により、テナント従業員や地域住民の利便性向上に貢献



新型コロナウイルス感染症への対応

- 資産運用会社従業員及びその家族の健康を守るため、緊急宣言解除後からの、出勤率を原則50%に抑える運営は現在も継続(本書日付時点)
- また、単独所有物件の入居テナントに対して、除菌効果等のある「マスクプレー」を資産運用会社の費用負担で配布し、マスク着用の励行や入居テナントとの関係性強化を図る

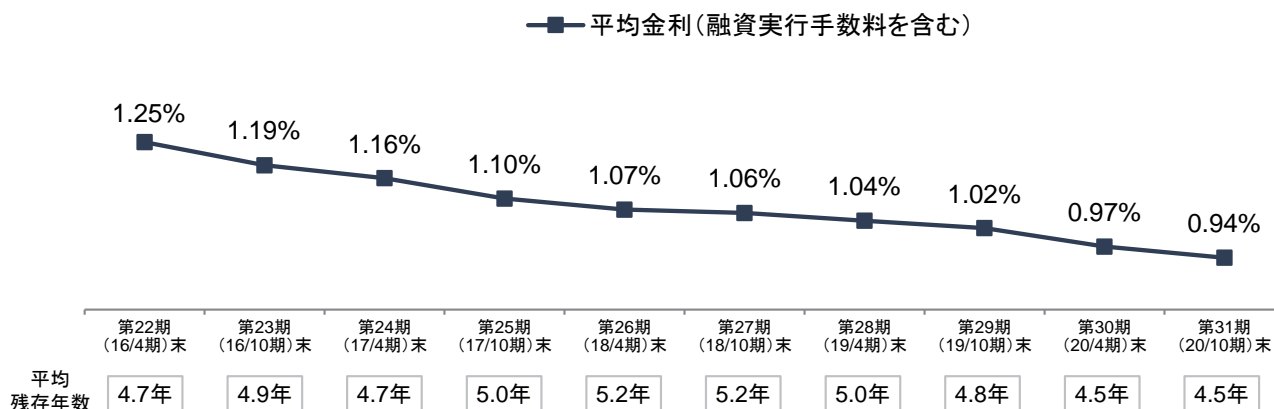


Section 6

財務戰略

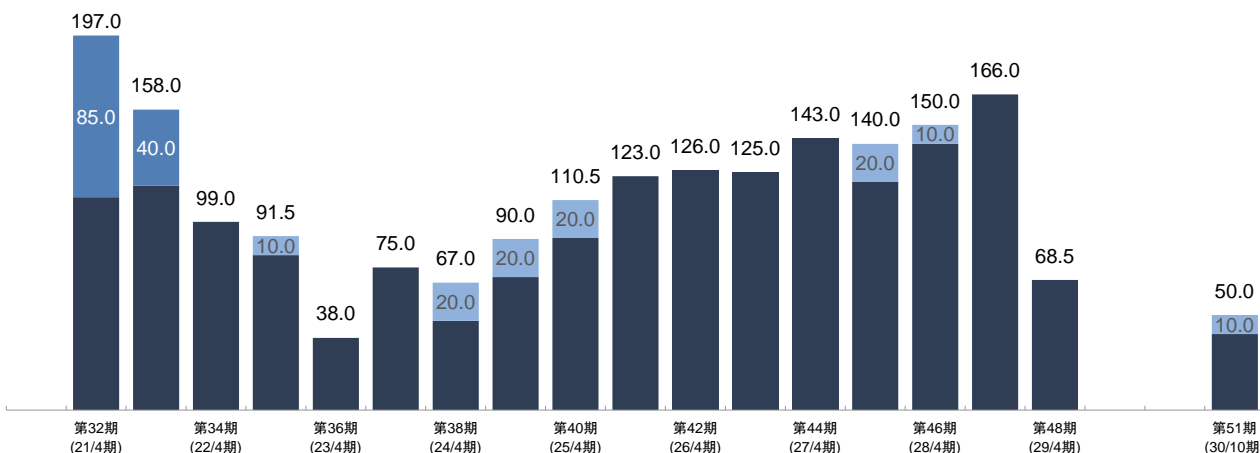
有利子負債の調達状況

有利子負債の平均金利・平均残存年数の推移(注1)



返済期限別有利子負債残高

(億円) ■ 短期借入金 125億円 ■ 長期借入金 1,782億円 ■ 投資法人債 110億円



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: 平均借入金利及び平均借入期間は、借入金の金利(融資実行手数料含む)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)。

第31期(20/10期)中の借換実績(総額111億円)(注2)

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	0.99%	0.71%
平均借入期間	5.8年	7.5年

返済期限別有利子負債の金額(短期借入金を除く)

	第32期(21/4期)	第33期(21/10期)	第34期(22/4期)	第35期(22/10期)
期限が到来する金額	112.0億円	118.0億円	99.0億円	91.5億円
平均金利	1.10%	1.07%	1.01%	0.91%

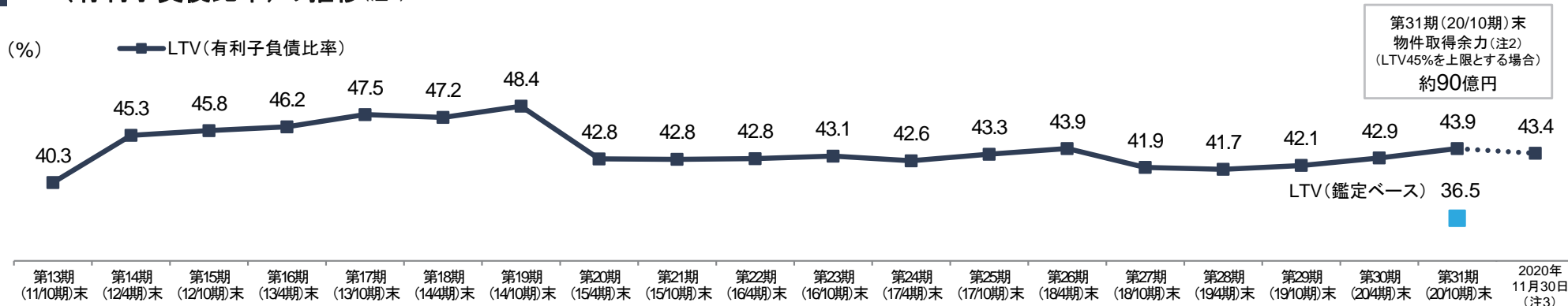
コミットメントラインの概要

借入極度額	6,000百万円
有効期間	2020年5月1日から2021年4月30日まで
資金用途	資産の取得 既存借入金の返済及び投資法人債の償還
契約形態	シンジケーション方式のコミットメントライン
参加金融機関	三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行

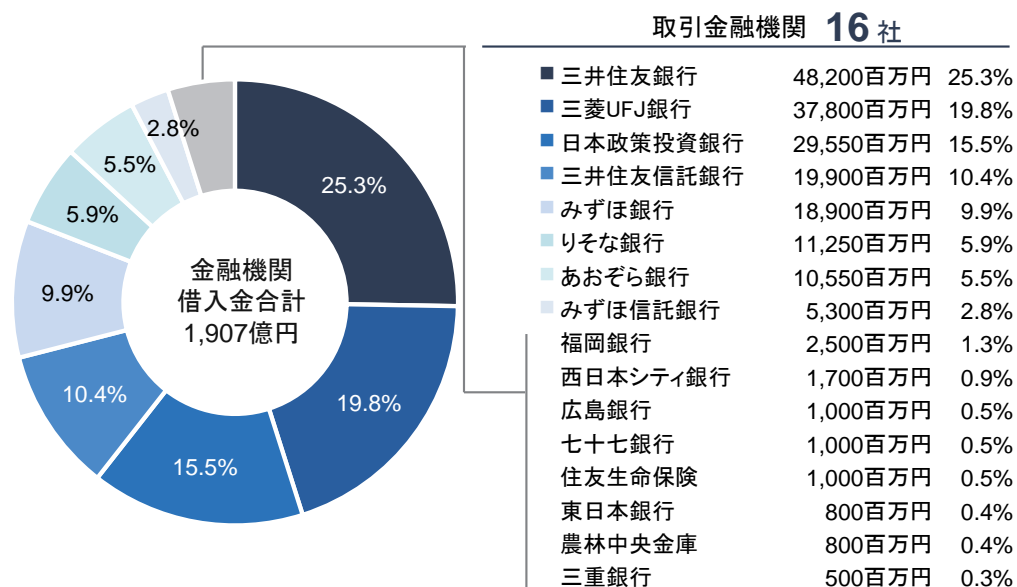
LTVの推移と有利子負債の調達状況

• LTV45%を意識した保守的な運営により安定的な財務体質を維持する方針

LTV(有利子負債比率)の推移(注1)



第31期(20/10期)末金融機関別借入状況



財務安定性に関する主な指標

金利固定化比率(注4)

93.0%

格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)

AA-(安定的)

第31期(20/10期)末 投資法人債の発行状況(総額110億円)

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

注1: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2:LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入及び投資法人債等の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することができる負債性資金の想定額です。

注3:2020年11月2日付でのKDX新日本橋ビル譲渡並びに同年11月30日付での借入金の期限前弁済後の想定値です。

注4:金利スワップによる金利固定化分を含みます(小数点第2位を四捨五入)

Appendix

補足資料・データ集

第31期(20/10期)決算概要

(単位:百万円)

項目	第30期	第31期	第31期	第31期実績 第30期実績	第31期実績 第31期予想
	20/4期 実績 A	20/10期 予想 (2020年6月15日開示) B	20/10期 実績 C	比較 増減金額 C-A	比較 増減金額 C-B
営業収益	15,272	15,631	16,714	+1,441	+1,083
うち不動産等売却益	-	-	1,057	1,057	+1,057
うち受取配当金	57	68	73	+15	+5
営業費用	8,132	8,446	8,380	+247	-66
営業利益	7,140	7,184	8,334	+1,194	+1,150
営業外収益	0	0	0	-0	-0
営業外費用	963	970	1,023	+60	+53
経常利益	6,177	6,214	7,311	+1,134	+1,096
当期純利益	6,175	6,213	7,310	+1,134	+1,096
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	+718	-	-
分配金総額	6,175	6,213	6,592	+416	+378
1口当たり分配金	14,412円	14,500円	15,384円	+972円	+884円
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	0口	0口
賃貸NOI (注1)	10,676	10,784	11,019	+343	+235
FFO (注2)	8,646	8,733	8,776	+129	+42
減価償却費	2,470	2,519	2,523	+52	+3
物件数	99物件	99物件	98物件	-1物件	-1物件
有利子負債総額	192,050	-	201,750	+9,700	
LTV	42.9%	-	43.9%	+1.0%	
期末帳簿価額	418,669	-	428,546	+9,877	
期末鑑定価格	506,912	-	520,732	+13,820	
純資産額	229,589	-	230,665	+1,075	

第30期(20/4期)実績との比較

■営業収益	+1,441百万円
・不動産売却益	+1,057百万円 (第31期売却物件(KDX日本橋本町ビル、KDX日本橋江戸通ビル))
・賃料共益費収入	+327百万円 (第30期取得物件 +80、第31期取得物件 +245、第31期売却物件 -117 既存物件 +119)
・水道光熱費収入	+103百万円
・受取配当金	+15百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
・その他収入	-63百万円 (保険金収入 -66、千里LSCビルホール運営収入 -30、解約違約金 +32)
■営業費用	+247百万円
・修繕費	-33百万円
・水道光熱費	+19百万円
・公租公課	+33百万円 (第29期取得物件 +26、既存物件 +6)
・減価償却費	+52百万円 (第30期取得物件 +8、第31期取得物件 +22、既存物件 +21)
・仲介手数料	+25百万円
・資産運用報酬	+180百万円
・その他費用	-30百万円
■営業外費用	+60百万円
・支払利息・融資関連費用	+18百万円
・控除対象外消費税他	+42百万円

第31期(20/10期)予想(2020年6月15日開示)との比較

■営業収益	+1,083百万円
・不動産売却益	+1,057百万円
・賃料共益費収入	+149百万円 (第31期取得物件 +245、第31期売却物件 -118、既存物件 +22)
・水道光熱費収入	-129百万円
・その他収入	+5百万円 (保険金収入 +11、千里LSCビルホール運営収入 -8、その他 +3)
■営業費用	-66百万円
・修繕費	-43百万円
・水道光熱費	-130百万円
・仲介手数料	-28百万円
・資産運用報酬	+164百万円
・その他費用	-27百万円 (千里LSCビルホール運営支出 -8、その他 -18)

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32期(21/4期)・第33期(21/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	第31期	第32期	第33期	第32期予想 第31期実績 比較	第33期予想 第32期予想 比較
	20/10期 実績 A	21/4期 予想 B	21/10期 予想 C	増減金額 B-A	増減金額 C-B
営業収益	16,714	16,333	15,394	-380	-939
うち不動産等売却益	1,057	1,128	-	+70	-1,128
うち受取配当金	73	57	73	-15	+15
営業費用	8,380	8,227	8,435	-152	+207
営業利益	8,334	8,106	6,959	-227	-1,147
営業外収益	0	0	0	+0	-
営業外費用	1,023	977	959	-45	-18
経常利益	7,311	7,129	6,000	-181	-1,129
当期純利益	7,310	7,128	5,999	-182	-1,129
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	+718	+622	-	-	-
分配金総額	6,592	6,504	5,999	-87	-505
1口当たり分配金	15,384円	15,180円	14,000円	-204円	-1,180円
発行済投資口の総口数	428,510口	428,510口	428,510口	0口	0口
賃貸NOI^(注1)	11,019	10,740	10,642	-279	-97
FFO^(注2)	8,776	8,559	8,597	-216	+36
減価償却費	2,523	2,559	2,597	+36	+37
物件数	98物件	97物件	97物件	-1物件	+0物件
(参考)固都税見込額	-	1,304	1,388		

第31期(20/10期)実績と第32期(21/4期)予想との比較

■営業収益	-380百万円
・賃料共益費収入	-264百万円 (第31期取得物件 +119、第31期売却物件 -57、第32期売却物件(KDX新日本橋ビル) -85、既存物件 -240)
・水道光熱費収入	-149百万円
・不動産売却益	+70百万円 (第31期の物件売却益剥落 -1,057、第32期売却物件 +1,128)
・受取配当金等	-15百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
・その他収入	-21百万円 (解約違約金収入 -12、千里LSCビルホール運営収入+5、その他 -14)
■営業費用	-152百万円
・管理委託報酬	+15百万円
・水道光熱費	-185百万円
・公租公課	-12百万円 (第30期取得物件 +6、第31期売却物件 -19、第32期売却物件 -2、既存物件 +3)
・修繕費	-33百万円
・仲介手数料	+56百万円
・減価償却費	+36百万円 (第31期取得物件 +4、既存物件 +31)
・資産運用報酬	-49百万円
・その他費用	+19百万円
■営業外費用	-45百万円
・支払利息・融資関連費用	-25百万円
・控除対象外消費税他	-19百万円

第32期(21/4期)予想と第33期(21/10期)予想との比較

■営業収益	-939百万円
・賃料共益費収入	-67百万円 (既存物件)
・水道光熱費収入	+234百万円
・不動産売却益	-1,128百万円 (第32期の物件売却益剥落)
・その他収入	+5百万円 (解約違約金収入 -22、千里LSCビルホール運営収入+38、その他 -10)
・受取配当金等	+15百万円 (匿名組合分配金 KRF43 新宿サンエービル)
■営業費用	+207百万円
・水道光熱費	+160百万円
・公租公課	+83百万円 (第30期取得物件 +13、第31期取得物件 +45、第32期売却物件 -5、既存物件 +30)
・修繕費	+35百万円
・減価償却費	+37百万円
・仲介手数料	-7百万円
・資産運用報酬	-125百万円
・その他費用	+23百万円
■営業外費用	-18百万円
・支払利息・融資関連費用	+11百万円
・控除対象外消費税他	-29百万円

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

ポートフォリオ一覧①(第31期(20/10期)末時点)

オフィスビル(97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)	31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)	31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TG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	96.4			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	96.9
		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			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	59.5
		A008	KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	1993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
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994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
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9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
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	85.5
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2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
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	99.6			A087	日本橋堀留町ファースト	東京都中央区	2,200	1995年7月	98.5
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10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
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3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			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	95.5
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9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
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	79.7
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	77.5			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	96.5
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12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
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8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
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	95.6
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	94.7
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3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
		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			A108	ぺんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11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			A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12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			A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10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			A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	89.1
A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0	A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0				
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0	A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8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31期(20/10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31期(20/10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31期(20/10期)末時点)

オフィスビル(97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)	31期末 稼働率(%) (注3)	
東京経済圏		A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	87.2	
		A119	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0	
		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	98.2	
		A122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	99.9	
		A123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	100.0	
		A124	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	2015年2月	92.7	
		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	新橋M-SQUARE Bright	東京都港区	16,300	2018年9月	100.0	
	オフィスビル		A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	90.3
			A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	98.4
		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	99.0	
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	100.0	
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	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	
地方経済圏			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	100.0
			A097	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	100.0
			A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	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	100.0
			A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	100.0
			A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	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	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0	
	A126	土佐堀プライム	大阪府大阪市	5,000	1987年10月	89.0		
オフィスビル(97物件) 合計					440,905	平均24.1年	98.1	

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)	31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	443,785	平均24.1年	98.1%
---------------------------------	----------------	----------------	--------------

・オフィスビル97物件のエンドテナント数は1,186件です(名寄せ後で1,115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)

	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	第30期 (20/4期)	第31期 (20/10期)
オフィスビル	4.8	4.9	4.8	5.0	5.0
都市型商業施設	3.5	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.8	4.9	4.8	5.0	4.9

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31期(20/10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)。

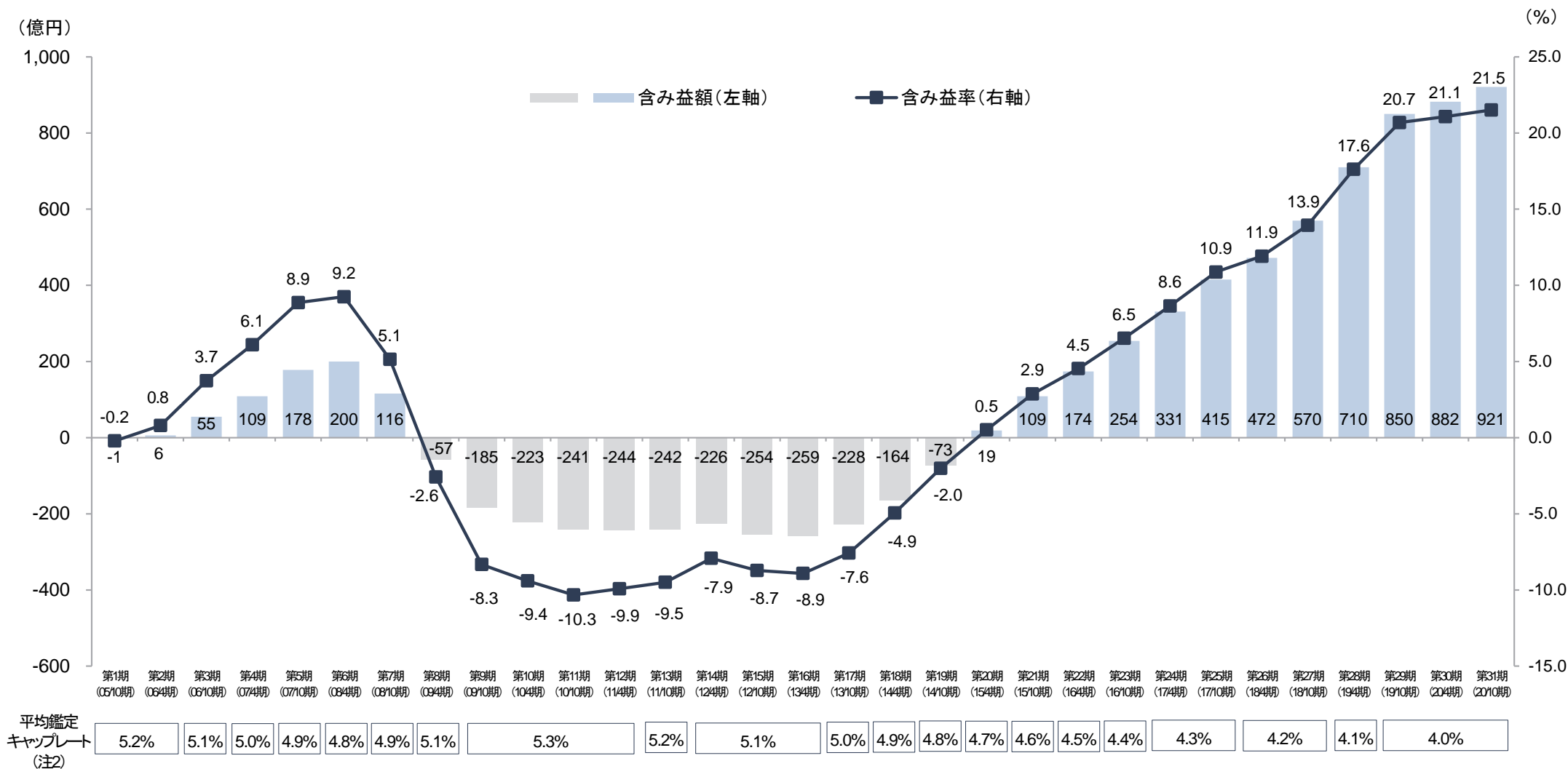
注3: 稼働率は第31期(20/10期)末時点における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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。

ポートフォリオの含み損益額の推移

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。

第31期(20/10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) (A)	鑑定会社	第31期末 (2020年10月31日時点)				第30期末 (2020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	2005年8月	5,940	大和	5,688	7,000	3.8%	23.1%	6,990	3.8%	10	0.1%	-
A003	東茅場町有楽ビル	2005年8月	4,450	不動研	3,955	5,310	4.0%	34.2%	5,310	4.0%	-	-	-
A004	KDX八丁堀ビル	2005年8月	3,680	大和	3,291	3,480	4.1%	5.7%	3,480	4.1%	-	-	-
A005	KDX中野坂上ビル	2005年8月	2,533	大和	2,309	2,430	4.3%	5.2%	2,440	4.3%	-10	-0.4%	-
A006	原宿FFビル	2005年8月	2,450	不動研	2,392	3,450	4.4%	44.2%	3,350	4.4%	100	3.0%	-
A007	KDX南青山ビル	2005年8月	2,270	不動研	2,194	2,840	3.8%	29.4%	2,840	3.9%	-	-	-0.1%
A008	KDX神田北口ビル	2005年8月	1,950	大和	1,771	1,720	4.1%	-2.9%	1,720	4.1%	-	-	-
A012	ポルタス・センタービル	2005年9月	5,570	大和	3,895	5,030	5.5%	29.1%	5,150	5.5%	-120	-2.3%	-
A013	KDX麴町ビル	2005年11月	5,950	不動研	5,479	5,070	3.5%	-7.5%	5,350	3.5%	-280	-5.2%	-
A014	KDX船橋ビル	2006年3月	2,252	不動研	2,225	2,750	5.0%	23.6%	2,850	5.0%	-100	-3.5%	-
A016	東伸24ビル	2006年5月	5,300	不動研	4,713	5,360	4.2%	13.7%	5,330	4.2%	30	0.6%	-
A017	KDX恵比寿ビル	2006年5月	4,640	不動研	4,346	6,080	3.8%	39.9%	6,080	3.8%	-	-	-
A019	KDX浜松町ビル	2006年5月	3,460	大和	3,024	3,590	3.7%	18.7%	3,590	3.7%	-	-	-
A020	KDX茅場町ビル	2006年5月	2,780	不動研	2,696	3,000	4.2%	11.3%	3,000	4.2%	-	-	-
A021	KDX新橋ビル	2006年5月	3,728	不動研	3,690	5,180	3.5%	40.4%	5,180	3.5%	-	-	-
A022	KDX新横浜ビル	2006年5月	2,520	不動研	2,190	2,870	4.7%	31.0%	2,870	4.7%	-	-	-
A026	KDX木場ビル	2006年6月	1,580	不動研	1,388	1,240	4.7%	-10.7%	1,240	4.7%	-	-	-
A027	KDX鍛冶町ビル	2006年7月	2,350	大和	2,212	2,380	4.1%	7.6%	2,380	4.1%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	2006年9月	2,950	大和	2,937	4,190	4.2%	42.6%	4,190	4.2%	-	-	-
A030	KDX西五反田ビル	2006年12月	4,200	不動研	3,688	3,820	4.1%	3.6%	3,820	4.1%	-	-	-
A031	KDX門前仲町ビル	2007年1月	1,400	大和	1,267	1,170	4.6%	-7.7%	1,170	4.6%	-	-	-
A032	KDX芝大門ビル	2007年3月	6,090	不動研	5,897	5,740	4.0%	-2.7%	5,600	4.0%	140	2.5%	-
A033	KDX御徒町ビル	2007年3月	2,000	大和	2,008	2,110	4.1%	5.0%	2,130	4.1%	-20	-0.9%	-
A034	KDX本厚木ビル	2007年3月	1,305	大和	1,130	1,190	5.3%	5.3%	1,270	5.3%	-80	-6.3%	-
A035	KDX八王子ビル	2007年3月	1,155	大和	1,169	1,220	5.0%	4.3%	1,220	5.0%	-	-	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	2007年4月	6,400	不動研	6,243	7,960	3.8%	27.5%	7,940	3.8%	20	0.3%	-
A038	KDX西新宿ビル	2007年4月	1,500	不動研	1,507	1,580	4.2%	4.8%	1,580	4.2%	-	-	-
A041	KDX新宿286ビル	2007年6月	2,300	不動研	2,337	2,860	3.8%	22.4%	2,860	3.8%	-	-	-
A042	KDX烏丸ビル	2007年6月	5,400	大和	5,056	5,680	4.7%	12.3%	5,670	4.7%	10	0.2%	-
A044	KDX仙台ビル	2007年6月	2,100	大和	1,867	2,070	5.2%	10.8%	2,070	5.2%	-	-	-
A046	飛栄九段北ビル	2008年2月	7,600	大和	7,423	8,290	3.7%	11.7%	8,280	3.7%	10	0.1%	-
A048	KDX川崎駅前本町ビル	2008年2月	3,760	不動研	3,356	3,210	4.6%	-4.4%	3,210	4.6%	-	-	-
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	2008年2月	2,310	不動研	2,196	2,100	4.3%	-4.4%	2,090	4.3%	10	0.5%	-
A053	KDX博多南ビル	2008年2月	4,900	不動研	4,355	4,990	5.6%	14.6%	4,960	5.6%	30	0.6%	-

※注記はP.40に記載しています。

第31期(20/10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) (A)	鑑定会社	第31期末 (2020年10月31日時点)				第30期末 (2020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)
A054	KDX北浜ビル	2008年2月	2,220	不動研	1,996	1,670	5.0%	-16.4%	1,670	5.0%	-	-	-
A055	新都心丸善ビル	2008年2月	2,110	不動研	2,058	1,810	4.2%	-12.1%	1,790	4.2%	20	1.1%	-
A056	KDX神保町ビル	2008年3月	2,760	不動研	2,820	2,510	4.1%	-11.0%	2,510	4.1%	-	-	-
A058	KDX名古屋栄ビル	2008年4月	7,550	大和	6,324	5,580	4.3%	-11.8%	5,570	4.3%	10	0.2%	-
A059	KDX岩本町ビル	2008年5月	1,864	不動研	1,585	1,620	4.2%	2.2%	1,610	4.2%	10	0.6%	-
A060	KDX晴海ビル	2008年6月	10,250	不動研	8,474	8,840	3.9%	4.3%	8,840	3.9%	-	-	-
A062	小石川TGビル	2009年11月	3,080	不動研	3,070	3,260	4.1%	6.2%	3,250	4.1%	10	0.3%	-
A063	KDX五反田ビル	2009年11月	2,620	不動研	2,652	3,410	4.2%	28.6%	3,410	4.2%	-	-	-
A064	KDX日本橋216ビル	2009年12月	2,010	不動研	1,785	2,620	3.7%	46.7%	2,530	3.7%	90	3.6%	-
A066	KDX新宿ビル	2010年2月	6,800	不動研	6,885	10,100	3.4%	46.7%	10,100	3.4%	-	-	-
A067	KDX銀座一丁目ビル	2010年11月	4,300	大和	4,133	5,720	3.5%	38.4%	5,910	3.5%	-190	-3.2%	-
A069	KDX小林道修町ビル	2010年12月	2,870	不動研	1,860	2,910	7.6%	56.4%	3,080	7.5%	-170	-5.5%	-
A070	KDX札幌ビル	2011年3月	2,005	大和	1,980	2,540	4.7%	28.3%	2,640	4.7%	-100	-3.8%	-
A071	KDX飯田橋ビル	2011年7月	4,670	大和	4,482	5,730	3.9%	27.8%	5,760	3.9%	-30	-0.5%	-
A072	KDX東品川ビル	2011年7月	4,590	大和	4,667	4,790	4.1%	2.6%	4,700	4.1%	90	1.9%	-
A073	KDX箱崎ビル	2011年7月	2,710	大和	2,587	3,420	4.3%	32.2%	3,420	4.3%	-	-	-
A074	KDX新日本橋ビル	2011年7月	2,300	大和	1,972	3,140	3.7%	59.2%	3,140	3.7%	-	-	-
A078	KDX立川駅前ビル	2011年12月	1,267	不動研	1,319	1,810	4.8%	37.2%	1,800	4.8%	10	0.6%	-
A079	KDX名古屋駅前ビル	2011年12月	7,327	不動研	7,859	10,100	3.9%	28.5%	10,000	3.9%	100	1.0%	-
A082	KDX東梅田ビル	2012年3月	2,770	大和	2,293	3,860	4.2%	68.3%	3,860	4.2%	-	-	-
A083	KDX府中ビル	2012年9月	6,120	大和	5,733	8,870	4.6%	54.7%	8,660	4.6%	210	2.4%	-
A084	KDX春日ビル	2012年9月	2,800	不動研	2,625	4,060	4.0%	54.7%	4,040	4.0%	20	0.5%	-
A085	KDX中目黒ビル	2012年9月	1,880	大和	1,854	3,300	4.2%	79.5%	3,290	4.2%	10	0.3%	-
A086	KDX大宮ビル	2013年3月	2,020	大和	2,139	3,100	4.9%	44.9%	3,100	4.9%	-	-	-
A087	日本橋堀留町ファースト	2013年8月	2,200	大和	2,247	3,090	4.1%	37.5%	3,090	4.1%	-	-	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	2013年9月	1,900	大和	1,883	3,340	4.1%	77.3%	3,340	4.1%	-	-	-
A089	KDX高輪台ビル	2013年11月	5,250	不動研	5,575	6,670	4.0%	19.6%	6,670	4.0%	-	-	-
A090	KDX池袋ビル	2013年11月	3,900	大和	3,554	5,100	3.8%	43.5%	5,100	3.8%	-	-	-
A091	KDX三田ビル	2013年11月	3,180	不動研	3,148	3,930	3.9%	24.8%	3,920	3.9%	10	0.3%	-
A092	KDX秋葉原ビル	2013年11月	2,600	不動研	2,493	3,210	3.8%	28.7%	3,210	3.8%	-	-	-
A093	KDX飯田橋スクエア	2014年1月	4,350	大和	4,825	6,200	3.9%	28.5%	6,210	3.9%	-10	-0.2%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	2014年3月	12,000	不動研	10,740	17,700	3.9%	64.8%	17,400	3.9%	300	1.7%	-
A095	KDX豊洲グランスクエア	2014年5月	8,666	大和	7,764	9,910	4.4%	27.6%	9,890	4.4%	20	0.2%	-

※注記はP.40に記載しています。

第31期(20/10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	第31期末 (2020年10月31日時点)				第30期末 (2020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)
A096	KDX高田馬場ビル	2014年5月	3,650	大和	3,579	4,470	4.2%	24.9%	4,470	4.2%	-	-	-
A097	KDX宇都宮ビル	2014年5月	2,350	大和	2,262	2,670	5.4%	18.0%	2,670	5.4%	-	-	-
A098	KDX広島ビル	2014年9月	1,300	不動研	1,338	1,860	5.2%	39.0%	1,840	5.2%	20	1.1%	-
A099	KDX池袋ウエストビル	2014年9月	1,934	大和	2,020	2,400	4.1%	18.8%	2,400	4.1%	-	-	-
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	12,518	13,700	4.4%	9.4%	13,800	4.4%	-100	-0.7%	-
A101	KDX横浜ビル	2014年10月	7,210	大和	7,354	9,140	4.2%	24.3%	9,100	4.2%	40	0.4%	-
A102	KDX横浜西口ビル	2014年12月	2,750	大和	2,658	3,280	4.3%	23.4%	3,270	4.3%	10	0.3%	-
A104	KDX南本町ビル	2014年12月	2,200	不動研	1,954	3,060	4.2%	56.6%	3,060	4.2%	-	-	-
A106	KDX桜通ビル	2015年1月	5,900	大和	6,528	8,470	4.5%	29.7%	8,460	4.5%	10	0.1%	-
A107	KDX銀座イーストビル	2015年3月	3,600	不動研	3,678	3,890	3.9%	5.8%	3,890	3.9%	-	-	-
A108	べんてるビル	2015年3月	3,350	大和	3,549	4,032	3.8%	13.6%	4,032	3.8%	-	-	-
A109	KDX浜松町センタービル	2015年9月	3,950	大和	4,004	4,510	3.6%	12.6%	4,510	3.6%	-	-	-
A110	KDX新大阪ビル	2015年9月	4,550	大和	4,489	5,400	4.1%	20.3%	5,380	4.1%	20	0.4%	-
A111	KDX名古屋日銀前ビル	2016年3月	3,500	不動研	3,393	3,930	4.0%	15.8%	4,290	4.0%	-360	-8.4%	-
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	2016年3月	15,550	不動研	15,963	23,300	3.1%	46.0%	23,600	3.1%	-300	-1.3%	-
A113	KDX新日本橋駅前ビル	2016年8月	3,829	不動研	3,962	4,230	3.6%	6.7%	4,230	3.6%	-	-	-
A115	アーク森ビル	2016年12月	4,169	大和	4,180	4,820	3.5%	15.3%	4,790	3.5%	30	0.6%	-
A116	KDX西新橋ビル	2017年2月	8,400	大和	8,522	9,350	3.4%	9.7%	9,350	3.4%	-	-	-
A117	BR五反田	2017年4月	2,200	不動研	2,301	2,730	4.1%	18.6%	2,730	4.1%	-	-	-
A118	KDX札幌北口ビル	2017年7月	1,800	大和	2,108	2,130	4.7%	1.0%	2,100	4.7%	30	1.4%	-
A119	KDX渋谷南平台ビル	2017年8月	3,500	大和	3,548	3,920	3.5%	10.5%	3,900	3.5%	20	0.5%	-
A120	KDX代々木ビル	2005年9月	2,479	不動研	2,418	2,310	4.4%	-4.5%	2,310	4.4%	-	-	-
A121	銀座四丁目タワー	2013年8月	9,800	不動研	9,439	14,000	3.1%	48.3%	14,100	3.1%	-100	-0.7%	-
A122	三菱重工横浜ビル	2017年12月	14,720	大和	14,621	15,000	3.9%	2.6%	15,000	3.9%	-	-	-
A123	KDX横浜関内ビル	2018年1月	9,500	大和	9,603	10,400	4.0%	8.3%	10,400	4.0%	-	-	-
A124	KDX浜松町プレイス	2018年7月	20,700	大和	20,487	23,700	3.3%	15.7%	23,800	3.3%	-100	-0.4%	-
A125	KDX調布ビル	2019年6月	8,700	不動研	9,006	10,100	4.5%	11.0%	10,000	4.5%	-	-	-
A126	土佐堀プライム	2020年1月	5,000	不動研	5,025	5,100	4.1%	1.5%	5,100	4.1%	-	-	-
A127	KDX神田駅前ビル	2020年2月	3,300	不動研	3,334	3,510	3.4%	5.3%	3,510	3.4%	-	-	-
A128	新橋M-SQUARE Bright	2020年6月	16,300	不動研	16,407	20,800	2.9%	26.8%	20,500	2.9%	300	1.5%	-
オフィスビル合計(注2)			440,905		425,573	517,092	4.0%	21.5%	517,312	4.0%	-220	0.0%	0.0%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	2014年4月	2,880	大和	2,973	3,640	3.4%	22.4%	3,640	3.4%	-	-	-
その他合計(注2)			2,880		2,973	3,640	3.4%	22.4%	3,640	3.4%	-	-	-
合計(注2)			443,785		428,546	520,732	4.0%	21.5%	520,952	4.0%	-220	0.0%	0.0%

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。

資産入替実績 / 郊外保有物件及びその概況

複数のデベロッパー等との相互売買

- デベロッパー等の物件取得ニーズ等を捉え、相対取引による相互売買を通じた都心の優良物件の取得実績を積み上げる

取得物件

KDX虎ノ門一丁目ビル



2016年3月
日本土地建物株

売却物件

KDX 虎ノ門ビル 虎ノ門 東洋ビル



築古の2物件を売却し、築浅・ハイスペックな物件を取得することにより、平均築年数低下等のポートフォリオの質向上を実現

取得物件

アーク森ビル (区分所有)



2016年12月
森ビル株

売却物件

ビュレックス 虎ノ門



知名度が高く競争力を有する、賃料固定型マスターリースの物件を取得することで、収益の安定性確保とNOIの増大を図る

取得物件

KDX浜松町プレイス



2018年7月・11月
国内一般事業会社グループ

売却物件

KDX浜松町第2ビル フレーム 神南坂



比較的小規模かつ築古のオフィスビルと都市型商業施設を売却し、都心の築浅・優良物件を取得することにより、償却後NOIの増大等を旨とする

取得物件

KDX西新橋ビル



2017年2月
平和不動産株

売却物件

KDX日本橋兜町ビル



将来的な収益性低下リスクが懸念される物件を売却、新駅設置等で競争力の向上が見込める物件を取得することにより、収益性の向上を図る

郊外主要都市^(注1)における保有物件及び概況^(注2)



	物件所在地 最寄駅	物件所在地 人口(万人)		最寄駅 乗降客数推移(万人)		主要な オフィスビルの 供給数 (2004年以降)	保有物件 稼働率推移		
		2005年	2015年 (増加率)	2008年	2017年 (増加率)		第18期 末	第23期 末	第31期 末
①	調布市 調布駅	21.6	22.9 (+6.0%)	11.4	11.9 (+4.4%)	1棟	-	-	100%
②	さいたま市大宮区 大宮駅	10.6	11.3 (+6.9%)	47.8	68.7 (+43.7%)	4棟	100%	100%	100%
③	立川市 立川駅	17.2	17.6 (+2.2%)	30.5	33.1 (+8.3%)	1棟	100%	100%	100%
④	府中市 府中駅	24.5	26.0 (+6.0%)	8.6	8.8 (+1.7%)	1棟	97.6%	85.2%	100%
⑤	川崎市中原区 武蔵小杉駅	21.0	24.7 (+17.6%)	37.5	46.4 (+23.7%)	2棟	95.9%	100%	100%
⑥	船橋市 船橋駅	56.9	62.2 (+9.3%)	27.1	27.6 (+1.8%)	1棟	100%	100%	100%

注1:「郊外主要都市」とは、第30期(20/4期)末時点において、1都3県の中で本投資法人が物件を保有し、一定のオフィスエリアが形成されている東京23区周辺の市区町村を指します。

注2:各データの出所は2019年6月13日時点における、人口推移:総務省統計局「国勢調査」、最寄駅乗降客数推移:国土交通省「都市計画現況調査」、主要なオフィスビルの供給数:CBREレポート、となります。

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

サポートライン
(スポンサー会社であるケネディクス株式会社を含むケネディクス・グループ)

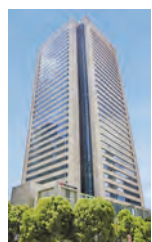
- 仲介案件
- スポンサー会社の自己投資不動産(開発案件を含む)
- ケネディクス・グループの私募ファンド

本資産運用会社独自のネットワーク

- 不動産ファンド
- 金融機関
- 建設会社・デベロッパー
- 事業会社

多様な取得手法

ケネディクス・グループとの共同取得



三菱重工横浜ビル
(準共有持分)

ブリッジファンドの活用



KDX三田ビル

スポンサー会社による仲介



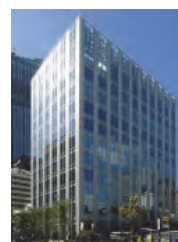
KDX横浜関内ビル

会社買収を通じた取得



KDX新日本橋駅前ビル

デベロッパー等との戦略的相互売買



KDX虎ノ門一丁目ビル



KDX浜松町プレイス



新橋M-SQUARE Bright

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(注)

39.8%

第三者からの
取得割合実績(注)

60.2%

注: 第31期(20/10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。

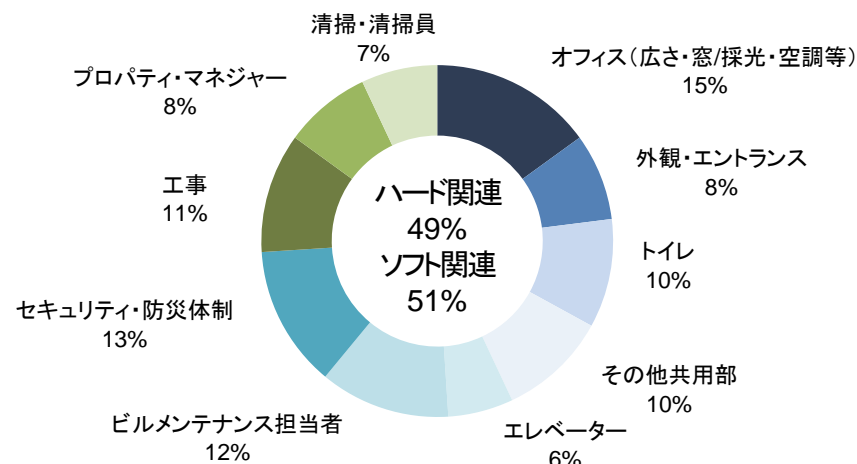
第8回顧客満足度調査(2019年8月実施)結果の概要

顧客満足度調査の概要

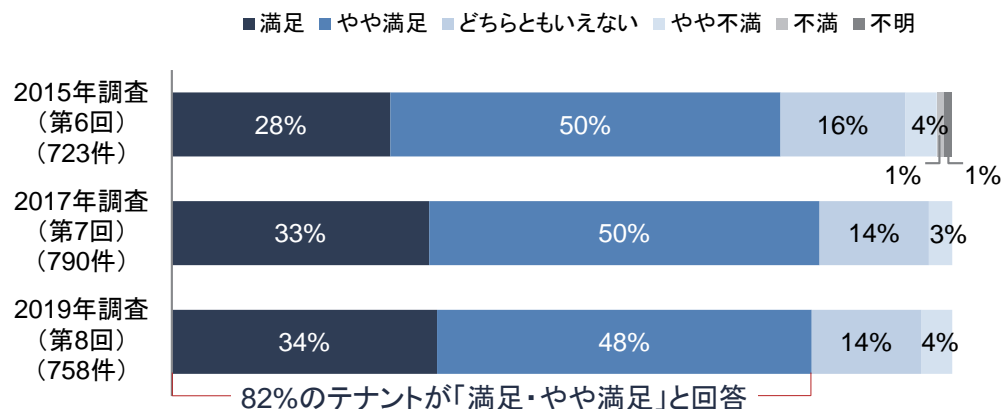
- J.D. Power Japanと協働し、オフィスビルを対象に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員)に対し設備などのハード面及びテナント対応などのソフト面に関するアンケート調査を2年に1度、継続的に実施

実施時期	第7回 2017年8月(第25期)	第8回 2019年8月(第29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%

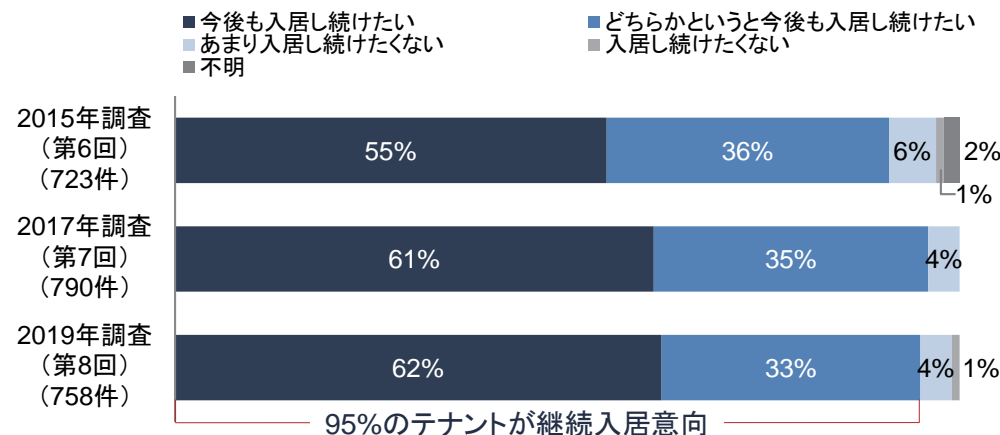
第8回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(注)



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。

これまでのESGの取組み

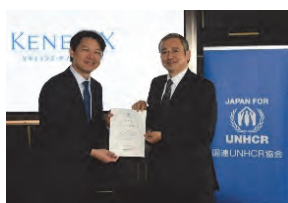
省エネ推進活動

- 夏季(7月~9月)、冬季(12月~2月)にエコ活ポスターを掲示し、季節ごとの入居テナントへの省エネ呼びかけを継続実施
- ポスターには、環境にやさしい石灰石素材を使用



国連UNHCR協会の活動支援

- これまで、「国連難民支援キャンペーン」活動場所の無償提供や、「デジタルサイネージ」を活用した難民支援動画の無償放映等を実施
- 国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会の活動を継続支援
- 2018年11月には、一連の支援活動に対して国連UNHCR協会より感謝状を授与される



募金型自動販売機の新設

- 2020年4月、売り上げの一部が公益財団を通じて、植林活動への支援金に充当される仕組みの募金型自動販売機を、31期(20/10期)末時点で16物件で導入済み
- 今後もこうした新しい取り組みの拡充や積極的な関与を深め、支援の裾野を広げていく方針



本資産運用会社の資産運用報酬体系

- 第27期より運用報酬ⅠからⅢについて、投資主利益との連動性を更に高めた資産運用報酬体系に変更しています

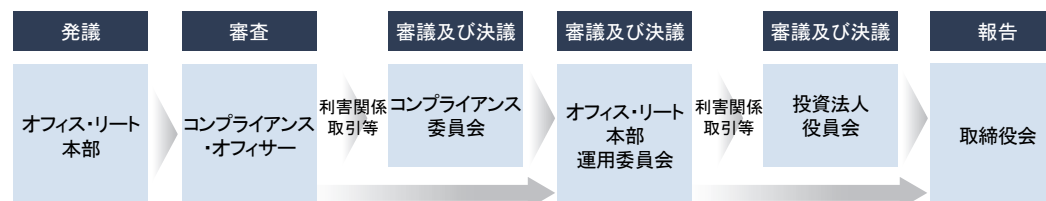
運用報酬Ⅰ	総資産額×0.13%
運用報酬Ⅱ	決算期毎の1口当たり分配金(注1)×23,000
運用報酬Ⅲ	1口当たり分配金増加額(注2)×発行済投資口数×10%
取得報酬	取得価額×0.5%(利害関係者からの取得の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額×0.5%を上限

注1: 当該決算期の運用報酬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します。

注2: 当該決算期の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。

透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

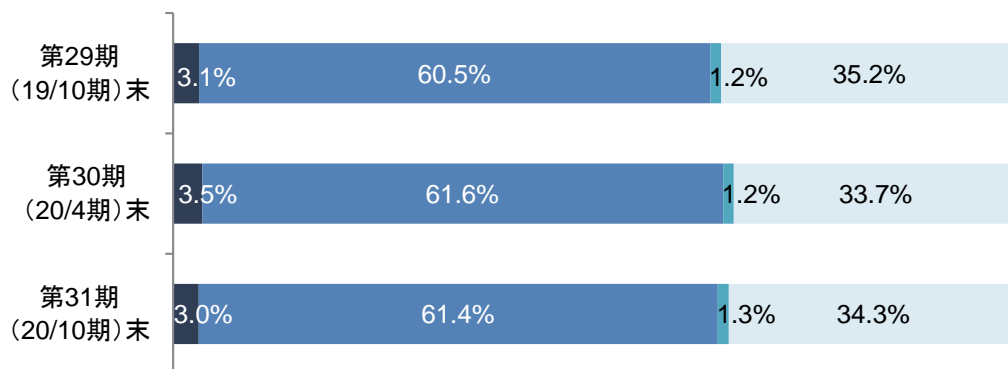
- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、投資方針・利害関係者との取引のルール・分配の方針・開示の方針等の投資運用に関する基本的考えについて定めています
- また、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等(資産管理計画書、中期運用計画及び年度運用計画を含む)を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る、本資産運用会社の意思決定フローは原則として、以下の通りです



投資主の状況(第31期(20/10期)末時点)

投資主構成(投資口数割合)^(注)

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



投資主構成(投資主数)

(単位:名)

	第29期 (19/10期)末	第30期 (20/4期)末	第31期 (20/10期)末
個人・その他	4,383	4,430	4,297
金融機関 (含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	11	9
	地方銀行	29	28
	信用金庫・その他	58	53
	生損保・証券会社	27	28
	合計	125	118
その他国内法人	97	101	94
外国法人・外国個人	283	281	299
合計	4,888	4,930	4,812

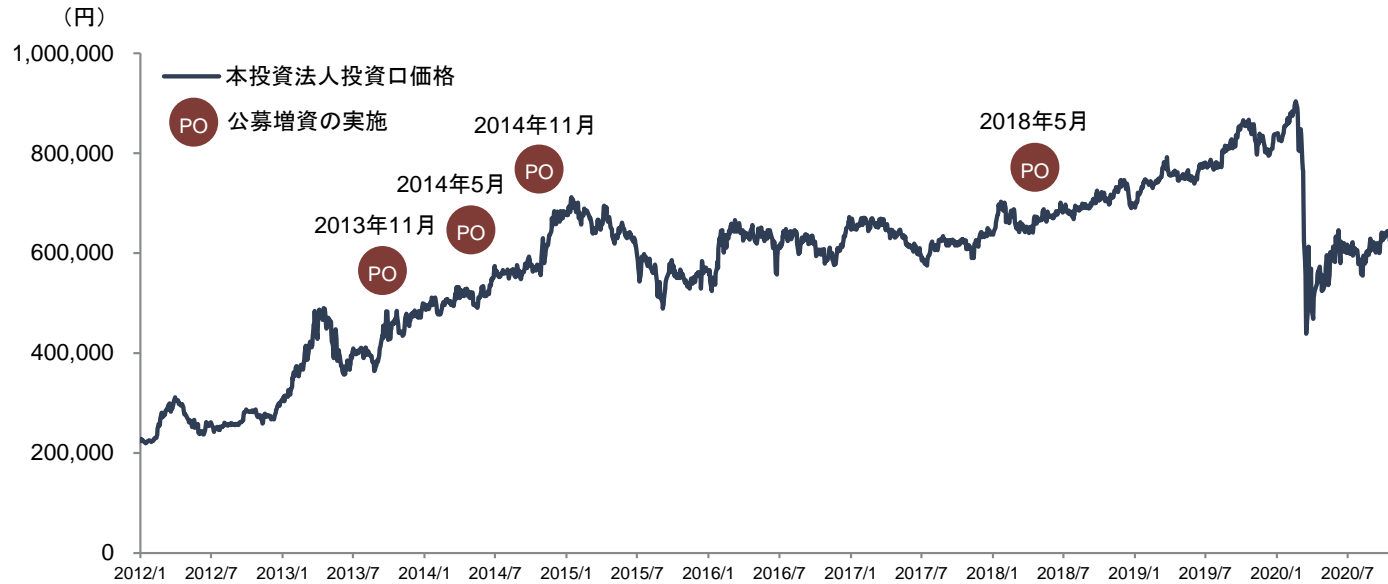
上位10投資主一覧^(注)

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)	79,291	18.5%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	76,033	17.7%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	41,146	9.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	23,466	5.5%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	13,580	3.2%
SMBC日興証券株式会社	10,240	2.4%
日本証券金融株式会社	7,049	1.6%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,506	1.5%
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	5,388	1.3%
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	5,231	1.2%
合計	267,930	62.5%

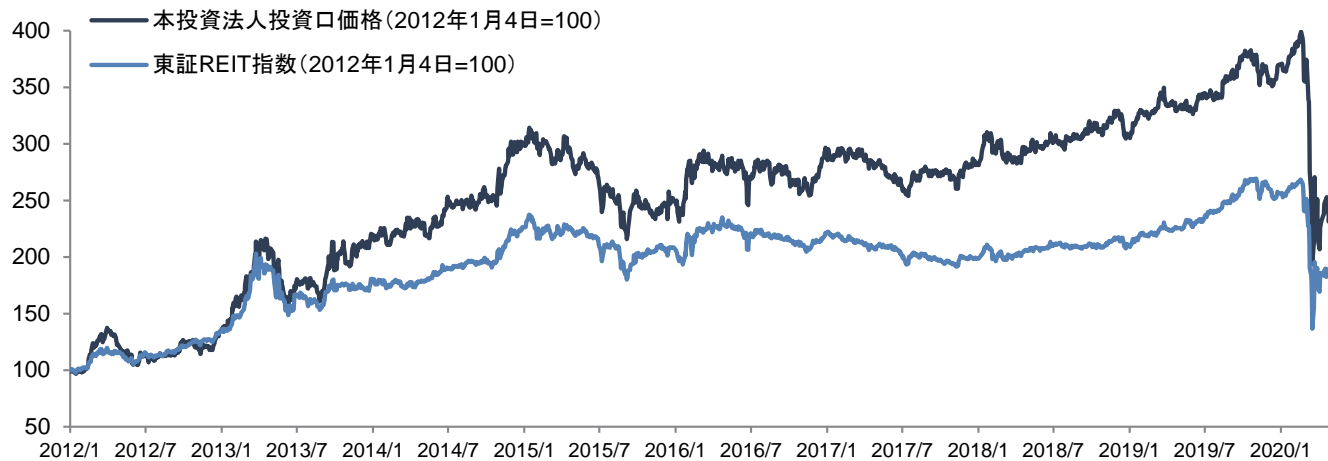
注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

投資口価格の推移

投資口価格の推移(2012年1月4日から2020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2020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

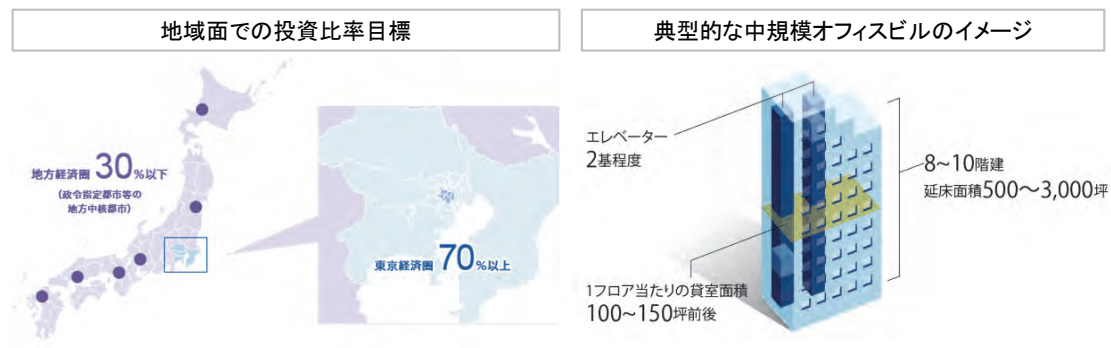
- 東証REIT Core指数
(2018年3月26日開始)



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



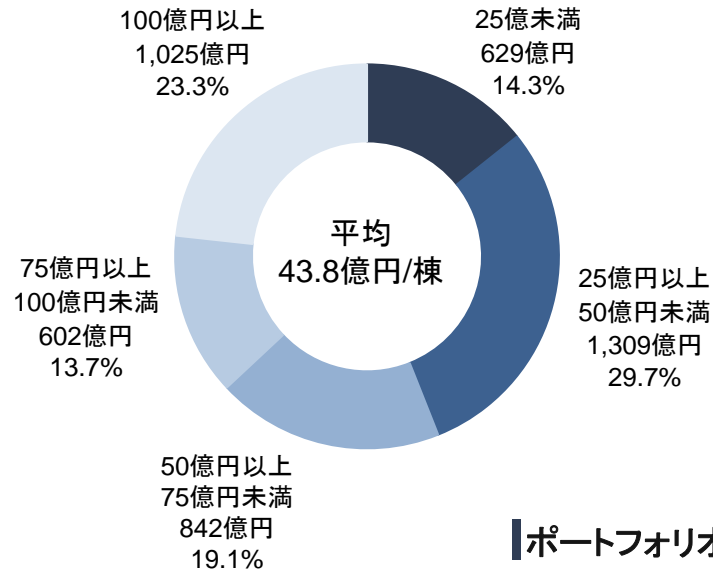
3 高い信用力と安定的な財務体質

- 日本銀行の買入対象基準を満たす信用格付
- 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

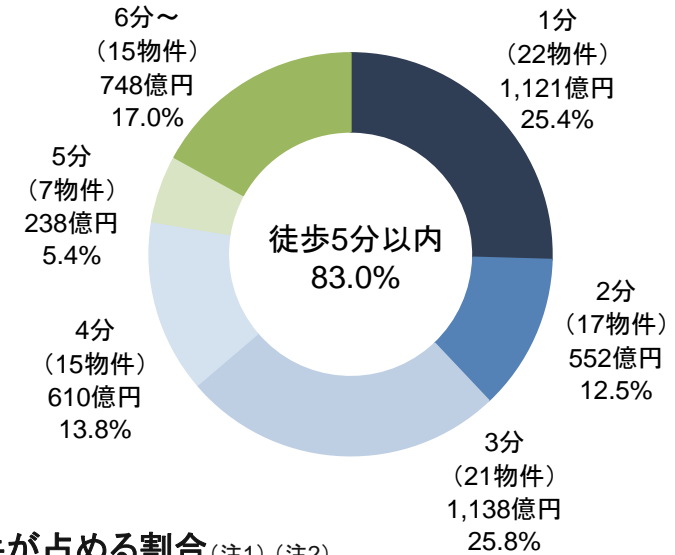


保有物件の特徴(第31期(20/10期)末時点)

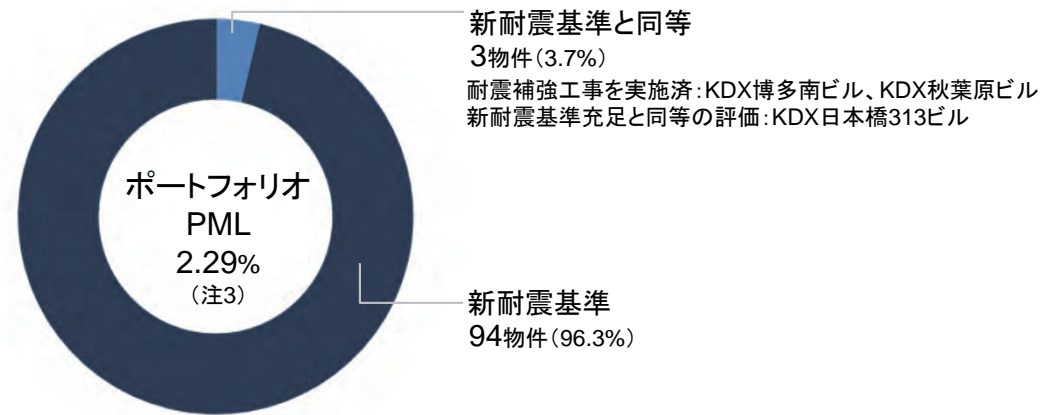
取得価格別の比率(取得価格ベース、オフィスビル)



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)、

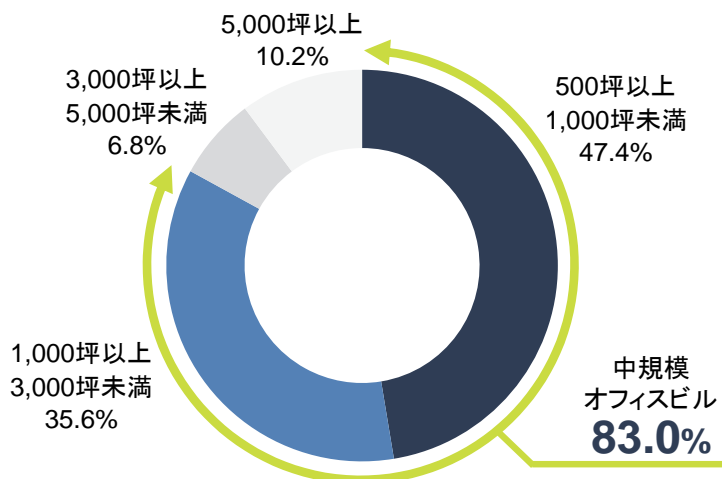
②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

注2: 第31期(20/10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リスクマネジメント株式会社の調査による2020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を、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。

中規模オフィスビルマーケットの特徴

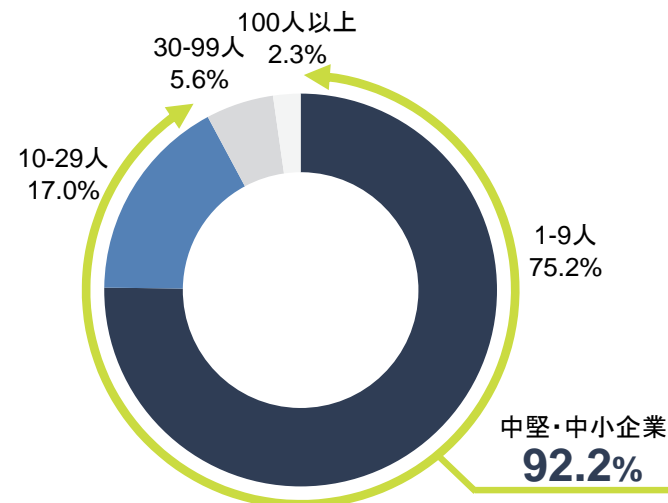
延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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)。

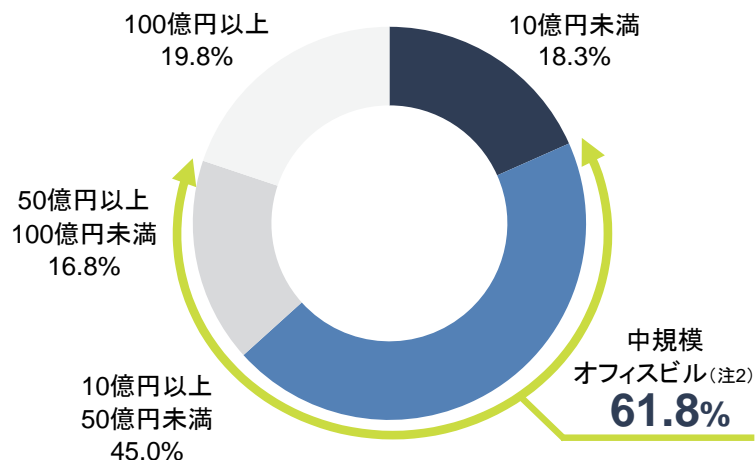
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

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

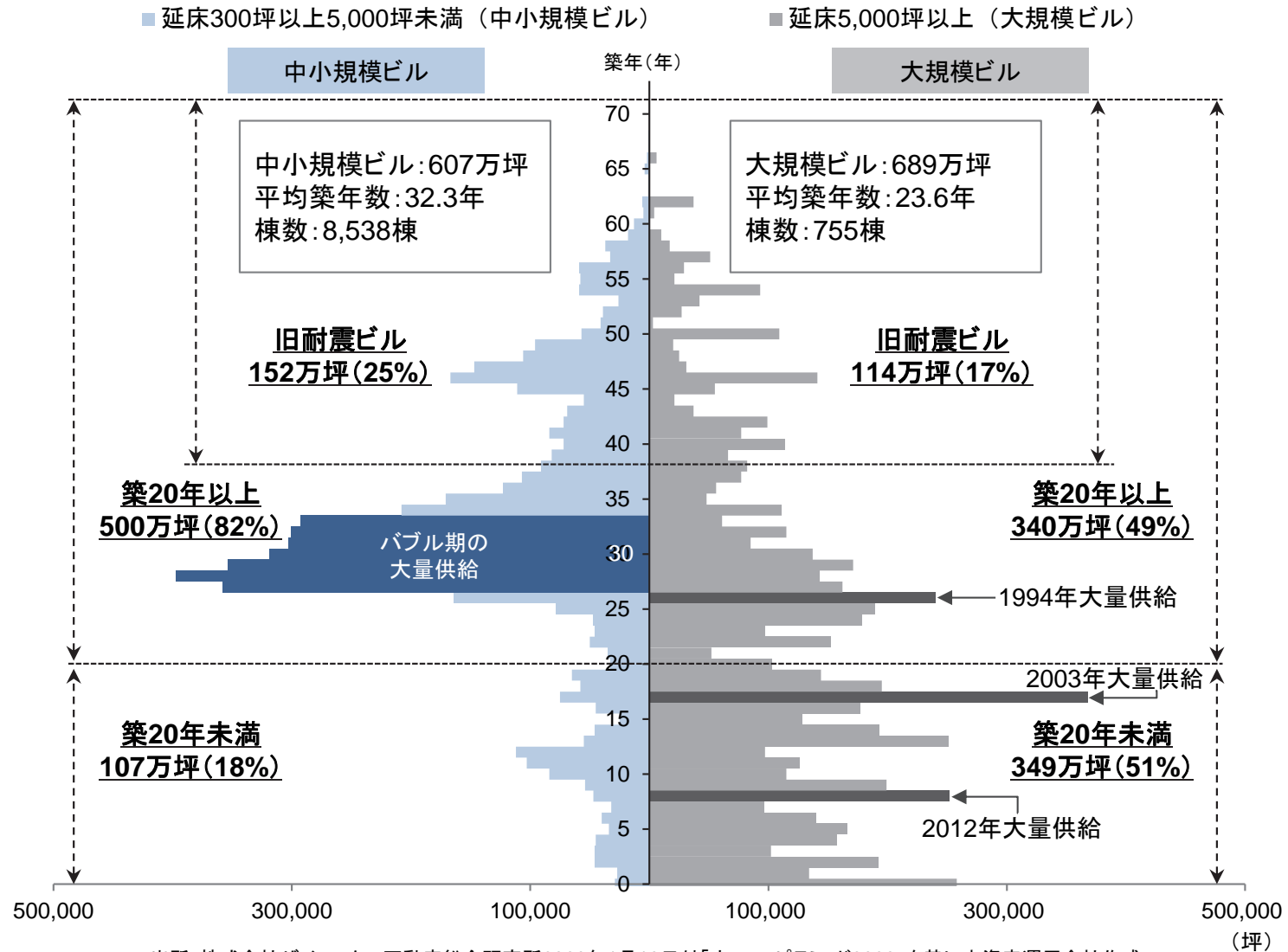


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

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

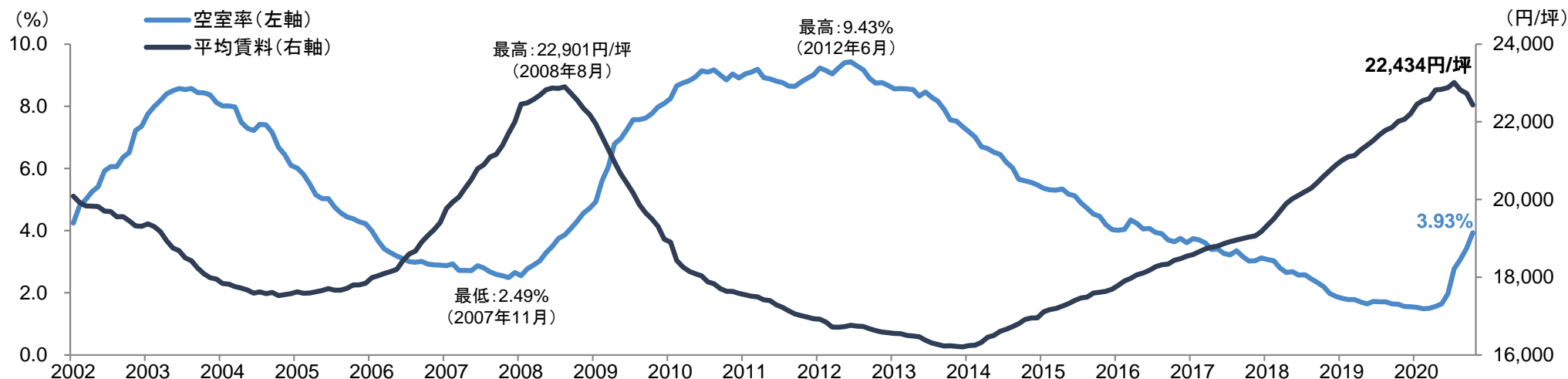
東京23区規模別・築年別オフィスストック

• 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



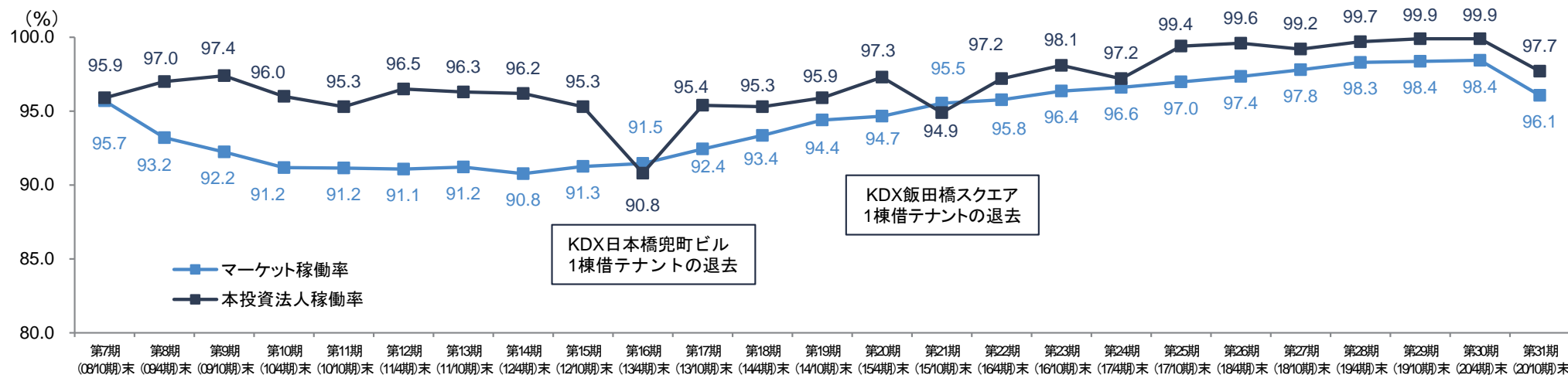
オフィスビルマーケットについて①

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2020年10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」

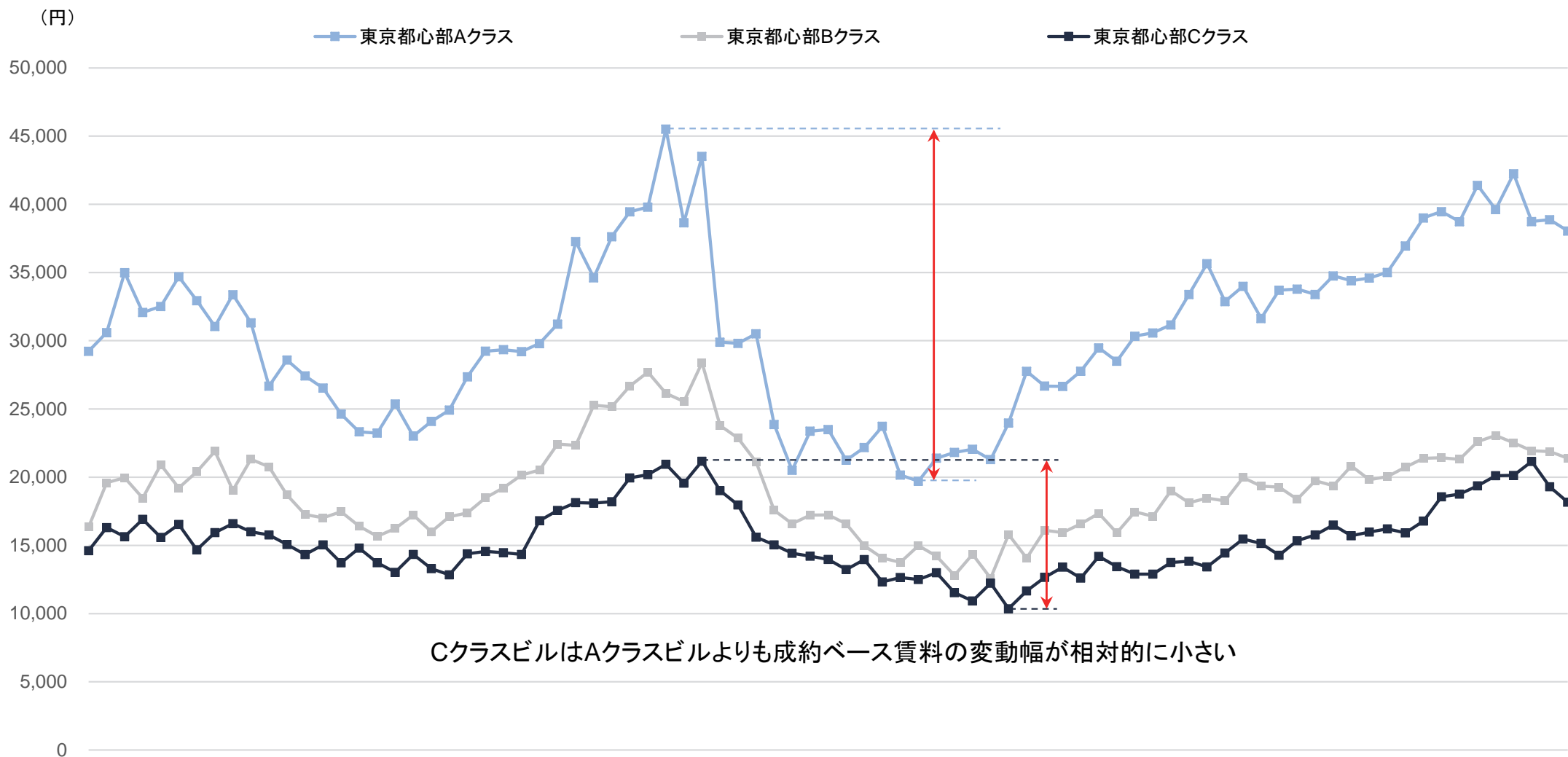
マーケットと比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2) (注3)



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

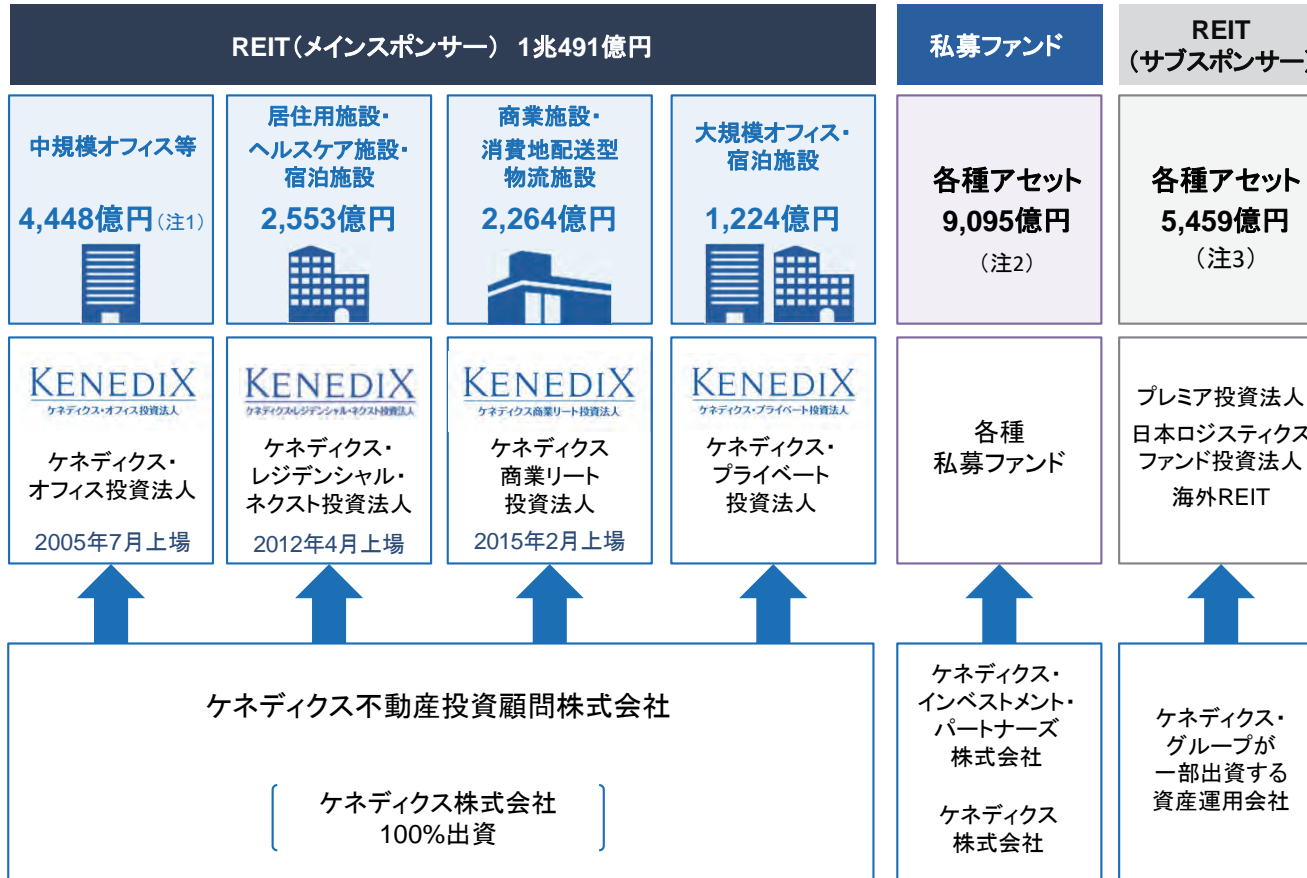
Bクラスビル: 1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

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

スポンサーの概要

ケネディクス・グループによるファンド運用(2020年9月末現在)



注1: 匿名組合出資持分の11億円を含みます。

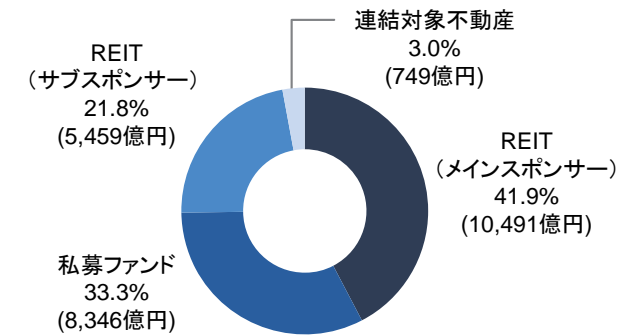
注2: 連結対象不動産749億円を含みます。

注3: プレミア投資法人の資産運用委託先であるプレミア・リートアドバイザーズ株式会社の受託資産残高2,467億円を含みます。

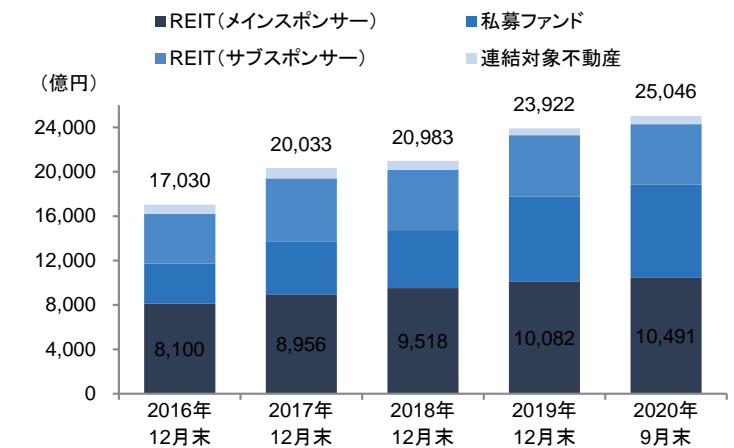
なおケネディクス株式会社が保有するプレミア・リートアドバイザーズ株式会社株式の移転により、2020年12月末以降のケネディクス・グループによる受託資産残高からは除外されます。

ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 **2兆5,046億円** (2020年9月末現在)

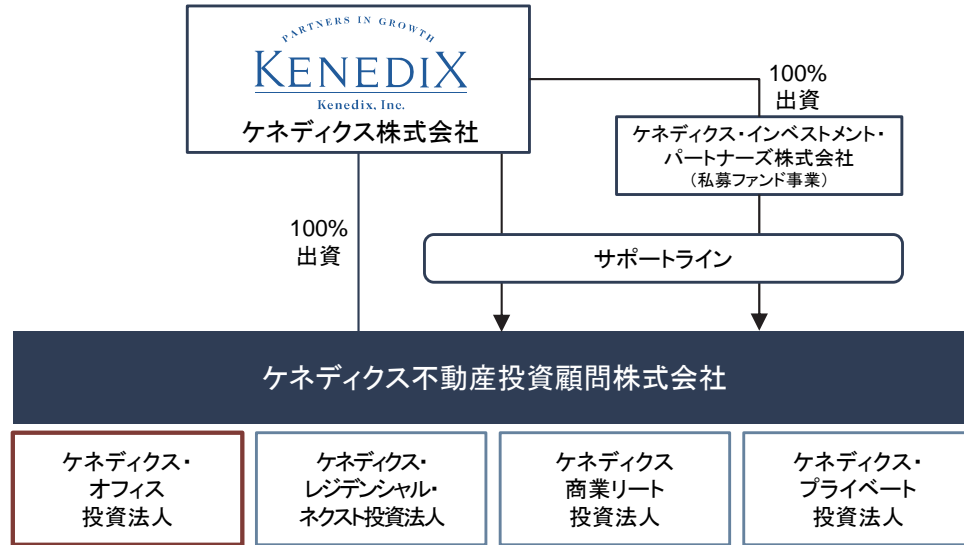


受託資産残高の推移



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

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の延床面積(注1)が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m ² 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m ² 以下 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 ² 以上 13,000m ² 以下
東京23区以外	3,000m ² 以上 20,000m ² 以下

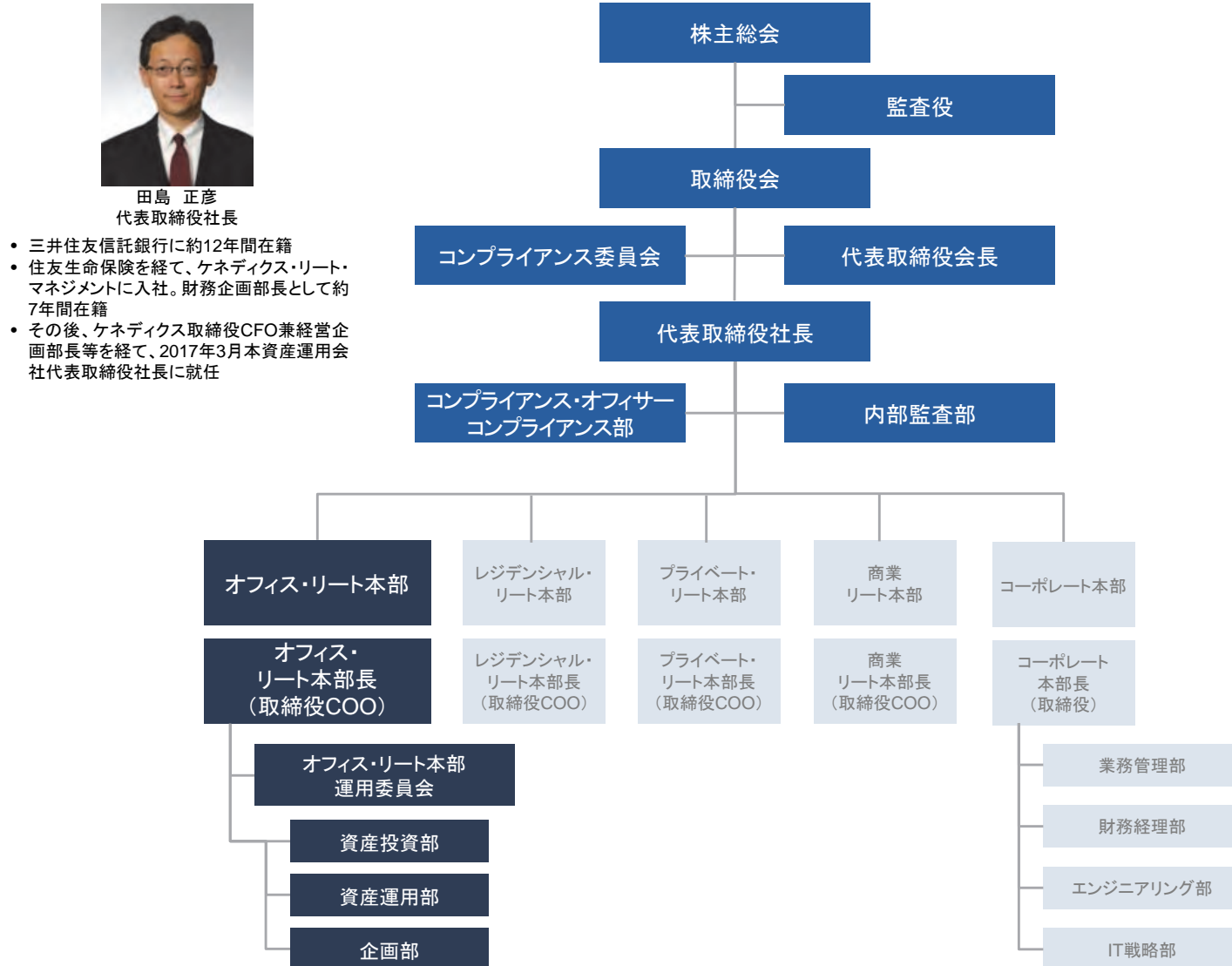
	オフィス・リート本部 ケネディクス・オフィス投資法人	レジデンシャル・リート本部 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	商業リート本部 ケネディクス商業リート投資法人	プライベート・リート本部 ケネディクス・プライベート投資法人
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位
賃貸住宅等の居住用施設	-	第1順位	-	第2順位
都市型商業/サービス施設(注2)	第3順位	-	第1/第2順位	第2/第1順位
物流施設	-	-	第1順位	-

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(2020年12月15日時点)

運用組織図



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



竹田 治朗
取締役COO兼
オフィス・リート本部長

- 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
- 2018年4月1日付で取締役COO兼オフィス・リート本部長に就任



佐藤 寛
オフィス・リート本部
資産投資部長

- 三井住友信託銀行に約12年間在籍
- 2007年2月ケネディクス入社
- 2013年10月より、私募ファンド本部長 兼 私募ファンド本部投資運用部長
- 2018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



國崎 裕史
オフィス・リート本部
資産運用部長

- 日鉄興和不動産に約14年間在籍
- モルガン・スタンレー・キャピタル、ハドソン・ジャパンを経て2015年2月にケネディクスに入社
- 2018年11月より、オフィス・リート本部資産運用部に在籍し、2020年1月6日付でオフィス・リート本部資産運用部長に就任



桃井 洋聡
オフィス・リート本部
企画部長

- 日本生命保険相互会社の不動産部門に約9年間在籍
- セキュアード・キャピタル・ジャパンを経て、2014年8月にケネディクス入社
- オフィス・リート本部企画部及び財務経理部に約3年半在籍し、2018年4月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任

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、本投資法人のウェブサイト(<https://www.kdo-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。

Memo

Memo

KENEDIX
ケネディクス・オフィス投資法人