

# KDX

KENEDIX

KDX不動産投資法人



## KDX不動産投資法人

2025年4月期 決算説明資料

2025年6月17日

# 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」または「KDXR」といいます。）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」または「KFM」といいます。）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。

なお、居住用施設・商業施設・物流施設・ヘルスケア施設の2023年10月期以前の数値については、それぞれの資産を運用していたケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（以下「KDR」といいます。）の決算期（1月、7月）、ケネディクス商業リート投資法人（以下「KRR」といいます。）の決算期（3月、9月）の数値を示しています。

本資料においては、特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、小数第2位を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。

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.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。

# 目次

---

<b>1</b>	<b>エクゼクティブ・サマリー</b> .....	<b>03</b>
<b>2</b>	<b>決算ハイライト</b> .....	<b>08</b>
<b>3</b>	<b>成長に向けた取組み実績</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>財務戦略</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>サステナビリティへの取組み</b> .....	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Appendix</b> .....	<b>31</b>



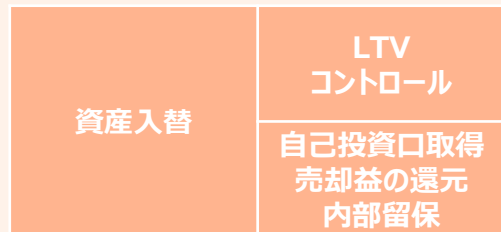


# 1. エグゼクティブ・サマリー

# 新たなDPU成長目標の設定

## 年率3%以上のDPU成長を目指す

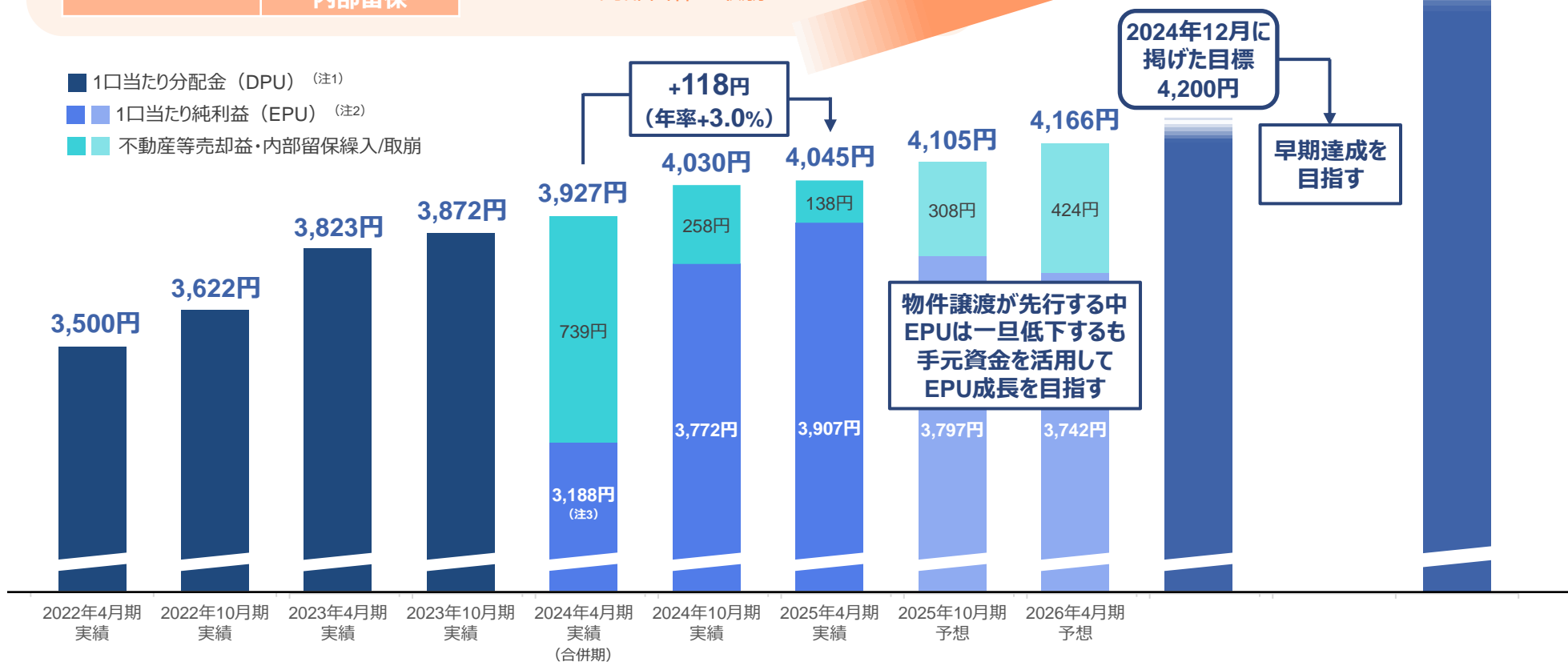
### バランスシート全体を意識したアプローチ



### DPU成長目標の達成手段

- ・ 賃料増額による内部成長
- ・ 資産入替における利回り差の確保
- ・ 物件譲渡による売却益の還元
- ・ 自己投資口取得
- ・ 内部留保の取崩

- 1口当たり分配金 (DPU) (注1)
- 1口当たり純利益 (EPU) (注2)
- 不動産等売却益・内部留保繰入/取崩



注1：2022年11月1日付及び2023年11月1日付でそれぞれ投資口1口につき2口の割合で投資口分割を行っており、当該分割を考慮した数値を記載しています。

注2：EPUについては、不動産等売却益・内部留保繰入/取崩を除いた数値を期末発行済投資口数で除して算出しています。

注3：2024年4月期実績におけるEPUは特別利益（負ののれん発生益）を除いた金額を記載しており、合併関連費用等の特殊要因による影響を含みます。



## 方針・戦略

### 資産入替

**年間300～500億円**規模の  
物件譲渡を継続  
ポートフォリオの質向上に資する  
資産入替を検討

### 内部成長

インフレ環境下での力強い内部成長で  
**金利上昇に対抗可能な**  
収益力の向上を目指す

### 資本政策

資本コスト（インプライドキャップレート）  
を意識して**自己投資口取得**の  
機動的な実施を継続検討

## 運用実績・取組み

### 資産入替

- 譲渡を先行させる方針の下、2025年1月以降、約331億円（注1）の物件を譲渡し、一方、物件取得は約194億円に留まる
- 豊富な手元資金を活用し、物件取得や自己投資口取得を継続検討

譲渡資産 累計 約**331億円**（注1）  
（2025年1月～2025年6月）  
**（17物件）**

### 内部成長

- テナント入替や契約更新時の賃料増額を実現  
宿泊施設においても予算比で大幅な変動賃料収入増加を実現

月額賃料増減（注2） **+37.4百万円**  
（2025年4月期）  
**（前期比+22.4百万円）**

### 資本政策

- 投資口価格が軟調に推移する中、2024年3月以降に2度の自己投資口取得を実施し、分配金を底上げ

自己投資口取得 合計**160億円**  
（2024年3月以降）

### 財務戦略

- 自己投資口取得等に伴い上昇したLTVの引き下げを目的に借入金の期限前弁済等を行い、将来の成長のための借入余力を確保

総資産LTV **44.8%**  
（2025年4月期末）

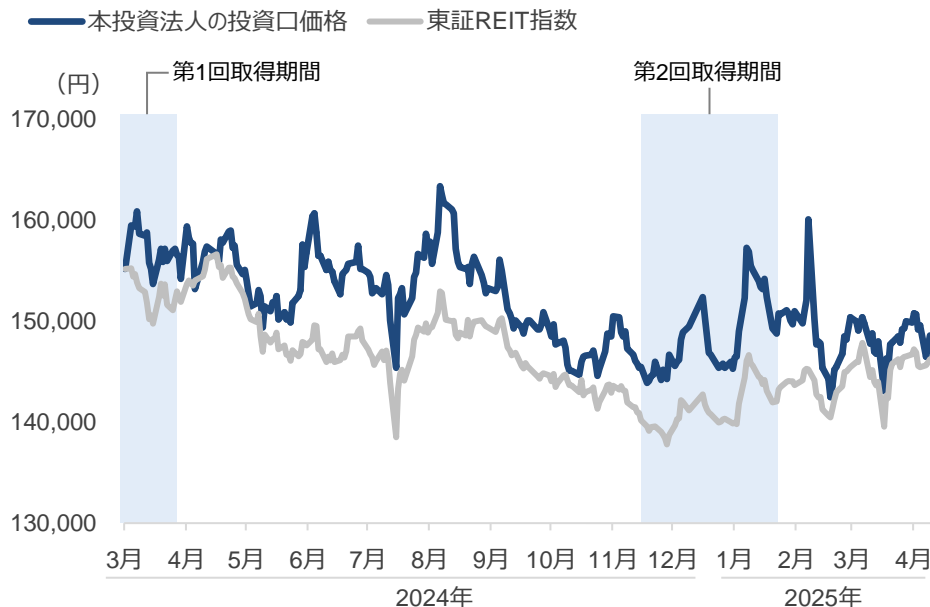
注1：譲渡価格の合計を記載しています。なお、2025年6月17日公表済の「COMBOX光明池」の譲渡価格を含みます。

注2：オフィスビル、居住用施設、商業施設及び物流施設についてはテナント入替及び賃料改定による月額賃料増減額を、宿泊施設については当期における実績賃料と予算賃料との差額を6か月で除いた額をそれぞれ算出し、その合計額を記載しています。また、前期比については、同様の計算方法で前期における月額賃料増減額の合計を算出し、当期実績との差額を記載しています。

# 資本コストを意識したキャピタルアロケーション

## 自己投資口取得（2024年3月以降）

継続的に自己投資口取得を実行し、DPUの底上げに寄与  
第1回自己投資口取得公表以降、本投資法人の投資口価格は  
東証REIT指数を概ねアウトパフォーマンスして推移



	取得額	DPU効果 <sup>(注1)</sup>
第1回 (2024年4月期)	約100億円	+61円
第2回 (2025年4月期)	約60億円	+40円
合計	約160億円	+101円

## 借入金の期限前弁済等（2025年4月期）

期限前弁済及び期日到来による返済により将来の負債コストを削減。LTVは上限を49%とし、45%の水準を意識しながら適切にコントロールすることで、今後の成長に向けて借入余力を確保

### 借入金返済の概要

	(百万円)
期限前弁済	2,200
期日到来による返済	5,900
合計	8,100

借入金の返済による  
負債コスト削減効果<sup>(注2)</sup>  
60百万円 / 期

DPU効果  
+15円 / 期

LTVコントロール	
自己投資口 取得後	借入金 返済後
45.2%	44.8%

借入余力	
借入金 返済前	借入金 返済後
945億円	1,026億円

注1：自己投資口取得・消却によるDPU効果は、「(取得口数×当該期DPU) ÷ 取得投資口消却後発行済投資口数」の計算式で算出しています。なお、合計欄には第1回と第2回における算出額の合計を記載しています。

注2：元本返済日に返済した借入金については同年限でリファイナンスを行った場合の想定負債コストを、期限前弁済を行った借入金については借入れを継続した場合の想定負債コストを基に算出しています。

# 物件譲渡資金の活用

年間300～500億円の物件譲渡に取り組み、獲得した資金を活用し、自己投資口取得や物件取得、借入金の返済等を行う方針

## 物件譲渡

- ・ 将来的な収益性の低下又は含み損の拡大リスクを抱える物件を中心に譲渡を検討し、売却益の確保を目指す

投資口価格、パイプラインや金利・LTVの水準を踏まえ、有効的に譲渡資金を活用

### 資本政策 / 投資主還元

- ・ 継続的にP/NAV倍率が0.9倍を下回っている場合には自己投資口取得を検討
- ・ 売却益の圧縮積立金への積立ても検討し、DPUの安定化等に活用

2025年4月期末

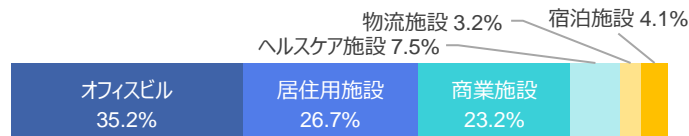
1口当たりNAV  
**185,000円**

圧縮積立金残高  
**6,264**百万円  
(1,550円/口)

### 物件取得

- ・ ポートフォリオNOI利回りやインプライドキャップレート、インフレヘッジ性を意識しつつ、ポートフォリオの質向上に資する資産入替を検討
- ・ 相対的に高い投資パフォーマンスが期待可能なSPCへのTK出資等（開発型を含む）も検討

用途別投資割合：2025年6月末日（予定）



### 財務戦略

- ・ LTV水準は45%を意識しつつ、適切にコントロール
- ・ 一時的なLTV上昇時も上限49%を遵守

2025年4月期末

総資産 LTV / 時価 LTV  
**44.8%** / **40.4%**  
(上限49%)

DPU及びNAVの持続的成長を意識した運用により、投資主価値の向上を目指す





## 2. 決算ハイライト

# 決算ハイライト

(百万円)

	2024年 10月期 実績 (A)	2025年 4月期 実績 (B)	差異 (B-A)	2025年 10月期 予想 (C)	2026年 4月期 予想 (D)	差異 (C-B)	差異 (D-C)
保有物件数	355	344	-11	342	342	-2	-
営業収益	39,405	38,847	-558	39,426	37,541	+579	-1,884
うち賃貸事業収入	33,001	33,333	332	33,333	33,307	0	-26
うちその他賃貸 事業収入	4,784	4,440	-343	4,920	4,234	+479	-685
うち不動産等 売却損益	1,620	1,072	-547	1,173	-	+100	-1,173
当期純利益	17,007	16,854	-153	16,512	15,115	-341	-1,397
NOI	26,874	27,233	+359	26,939	26,744	-294	-194
内部留保 繰入額(+) 取崩額(-)	+568	+514	-53	-67	-1,711	-582	-1,643
1口当たり 分配金 (円)	4,030	4,045	+15	4,105	4,166	+60	+61
1口当たり 当期純利益 (円)	4,169	4,153	-16	4,088	3,742	-65	-346
1口当たり NAV (円)	184,000	185,000	+1,000	2025年4月期の含み益は <b>1,333億円</b>			

2025年4月期においては物件譲渡が先行し、物件数は減少しているものの、力強い内部成長により賃貸事業収入は増加

譲渡先行により引き続き物件数が減少するものの、2025年10月期・2026年4月期も力強い内部成長の後押しで賃貸事業収入は横ばいに推移。2期に亘り修繕工事が集中しNOIが減少となるが、影響は一時的

# 2025年4月期分配金実績

2025年4月期は物件譲渡が先行するも、2024年10月期の取得物件の通期寄与と、既存物件の力強い内部成長により、EPUは着実に成長し増配にて着地



■ 1口当たり純利益 (EPU) ■ 不動産等売却益・内部留保繰入/取崩 ■ 増加要因 ■ 減少要因

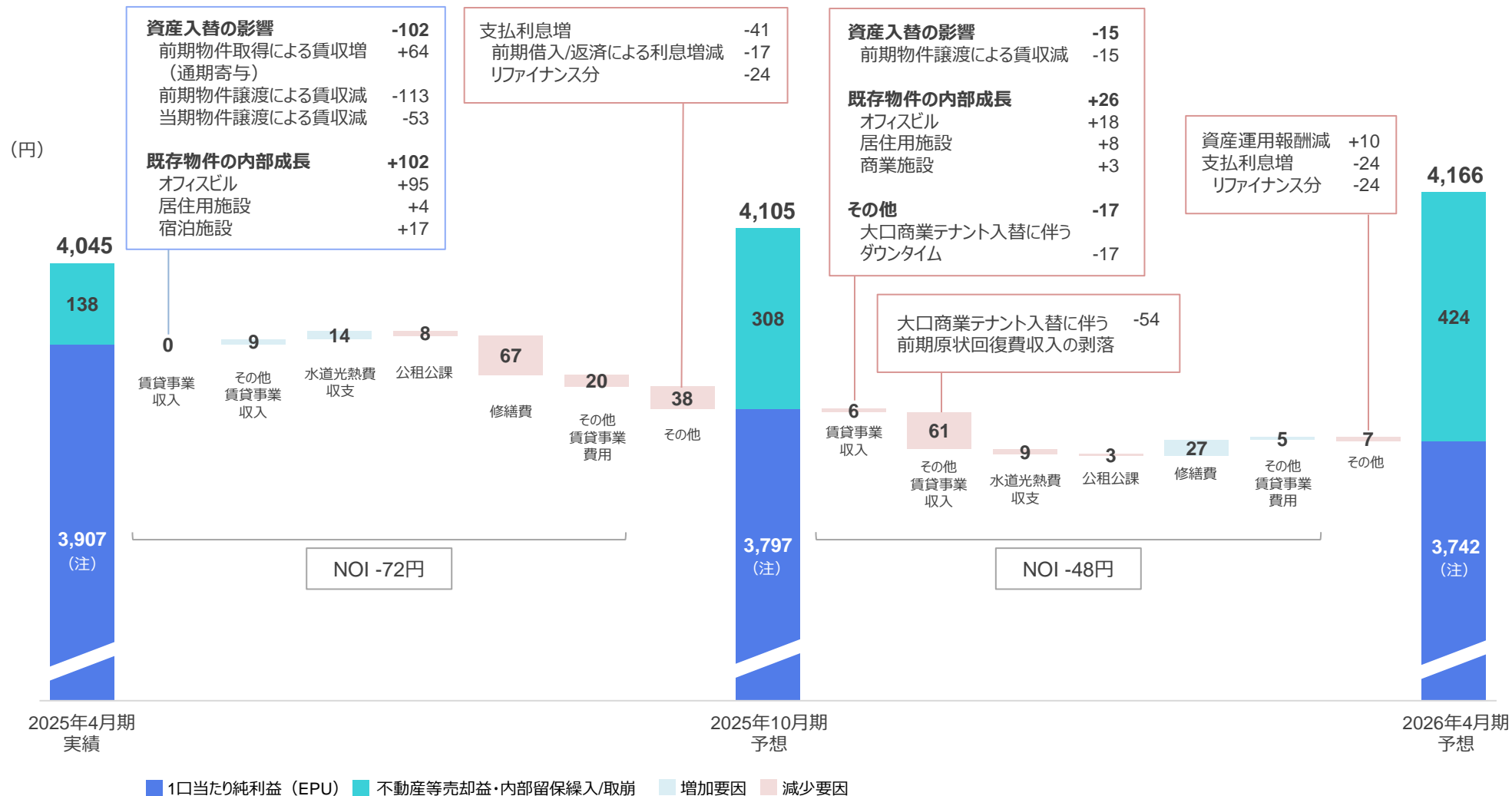
注：EPUについては、不動産等売却益・内部留保繰入/取崩を除いた数値を期末発行済投資口数で除して算出しています。



# 2025年10月期・2026年4月期分配金予想

2025年10月期は引き続き物件譲渡を先行させる中、既存物件の内部成長が後押し

2026年4月期はEPUが一旦低下する見通しであるものの、豊富な手元資金を活用し、物件取得や自己投資口取得を継続検討しながら、EPUの底上げを目指す



注：EPUについては、不動産等売却益・内部留保繰入/取崩を除いた数値を期末発行済投資口数で除して算出しています。

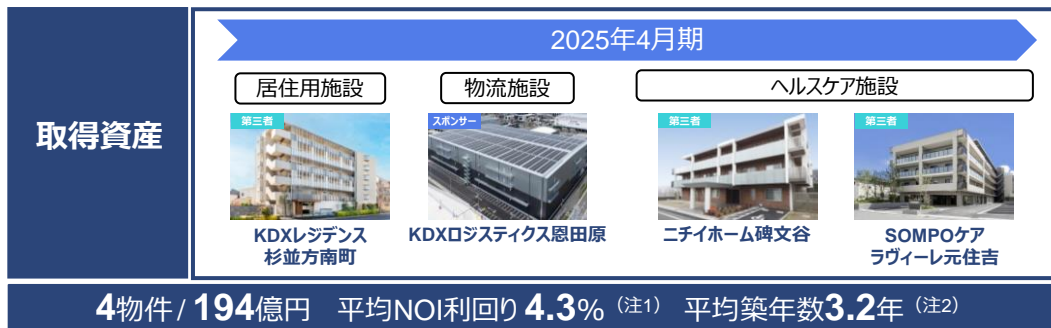




### 3. 成長に向けた取組み実績

# 2025年4月期以降の資産入替

戦略的な資産入替を実施し、利回りや運用効率の改善及び築年数の若返りによるポートフォリオの質向上を実現



インフレハッジ性とキャッシュフローの安定性とのバランスに配慮し、個別にポテンシャルを見極め物件を選定



将来的な収益性の低下が懸念される物件や運用効率が劣る小型物件を譲渡し、売却益も確保

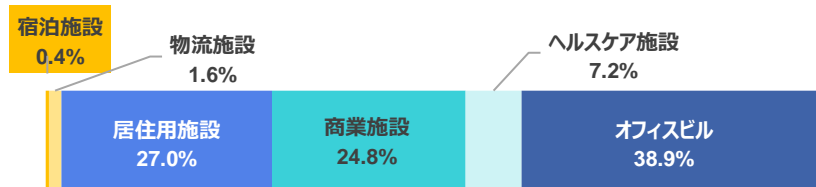


注1：取得物件については、取得時点の鑑定評価書記載の鑑定NOIを取得価格にて除し、譲渡（予定）物件については、譲渡開示日の属する前々期及び前期の実績NOIの合計を譲渡（予定）価格にて除して算出しています。なおCOMBOX光明池については、2025年4月期の実績NOIを年換算の上、譲渡予定価格にて除して算出しています。  
 注2：2025年6月17日時点に基づいて取得価格で加重平均した築年数を記載しています。  
 注3：2023年10月末日現在のケネディクス・オフィス投資法人（KDO）が保有する物件の取得価格に、KDR及びKRRが保有する物件の受入価格を加えて計算しています。

## 取得方針

- インフレハッジ性があり、アップサイドが期待できる変動賃料型の物件等を中心に取得を検討
- 宿泊施設の保有比率を、早期に10%以上に引き上げることを目指す

合併前（2023年10月末日現在 (注3)）



2025年6月末日時点



今後、宿泊施設の比率を10%以上に引き上げる方針

スポンサー物件を中心とした豊富なパイプライン  
 総額 約900～1,000億円  
 うち宿泊施設 約250～350億円

# 合併後の譲渡実績

## 譲渡実績

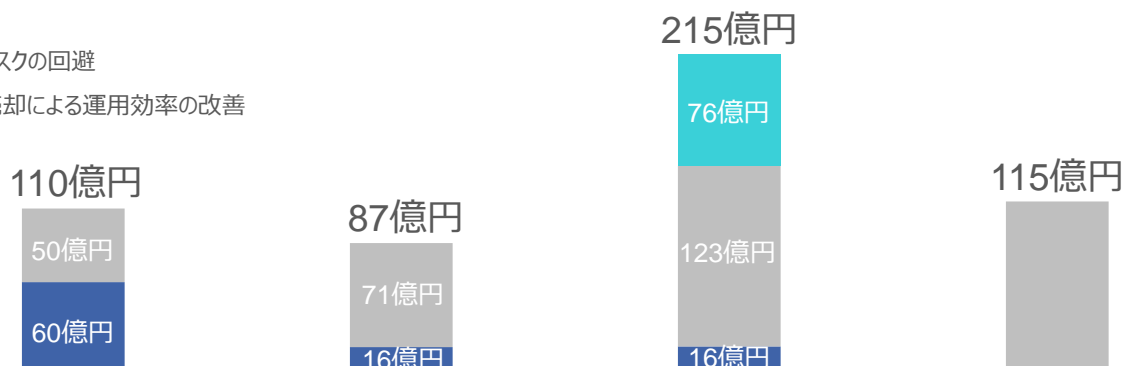
- ・合併後約**529億円**の譲渡を実行し、売却益を継続的に還元
- ・2025年中に300～500億円規模の譲渡を実行する方針に従い、約**331億円**の譲渡を実現（注1）

## 譲渡方針

含み損を抱えている物件、エリアや築年により今後の内部成長余地が限定的な物件、将来的に修繕費やCAPEXが相応にかかる懸念がある物件、小規模で運用効率が悪い物件を中心に選定し、今後も譲渡を継続

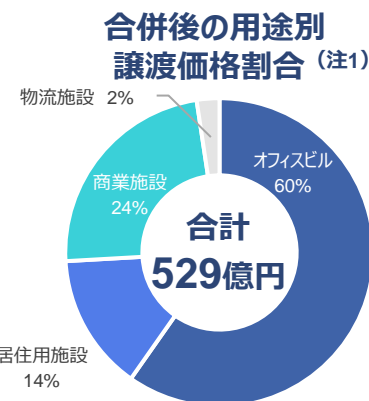
## 譲渡価格の推移

- 含み損の解消
- 収益性低下リスクの回避
- 小規模物件売却による運用効率の改善



引き続きアセットタイプを限定せず、同金額規模以上の物件譲渡を目指す

	2024年4月期	2024年10月期	2025年4月期	2025年10月期	2026年4月期以降
売却物件	原宿FFビル KDX名古屋栄ビル 新宿サンエービル (匿名組合出資持分50%)	KDX日本橋313ビル KDX門前仲町ビル	リソラ大府ショッピングテラス KDX新宿286ビル KDX岩本町ビル KDX北浜ビル 札幌白石配送センター 居住用施設10物件	KDX東品川ビル COMBOX光明池（注1）	
売却益総額	20億円	16億円	10億円	11億円	
DPU還元額（注2）	739円/口	258円/口	138円/口	308円/口（予想）	



注1：COMBOX光明池は2025年6月30日譲渡予定であり、「合併後の用途別譲渡価格割合」に含めています。

注2：不動産等売却益及び内部留保取崩（内部留保繰入の影響を含む）によって分配金として還元された1口当たりの金額を記載しています。なお、2025年10月期については予想を記載しています。



# 内部成長サマリー

## 賃料増額実績 (注1) 及び用途別月額賃料構成割合 (注2)

2025年4月期における賃料増額実績 (注1)

ポートフォリオ全体  
月額賃料増額 **+37.4百万円**

DPUインパクト  
**+55円/期**

月額賃料増額 (用途別)

オフィスビル	居住用施設	宿泊施設	商業施設	物流施設
<b>+9.4百万円</b> (前期比+4.6百万円)	<b>+12.4百万円</b> (前期比+5.1百万円)	<b>+11.3百万円</b> ※予算比 計算式：(実績賃料-予算賃料)÷6ヶ月	<b>+3.6百万円</b> (前期比-0.1百万円)	<b>+0.4百万円</b> (前期比+0.4百万円)

用途別賃料構成割合 (注2)

月額賃料合計：5,612百万円



インフレ環境下において継続的な収益力向上が期待可能なアセットタイプ

月額賃料全体の約65%

商業施設・物流施設のうち、  
残存賃貸借期間が3年未満の契約の割合は約40%  
(金利/CPI連動型契約及び変動賃料を含む)

月額賃料全体の約10%

テナント入替や更新時の賃料交渉が可能な、インフレ耐性を有する契約の賃料割合  
月額賃料全体の約75%

注1：オフィスビル、居住用施設、商業施設及び物流施設についてはテナント入替及び賃料改定による月額賃料増減額を、宿泊施設については各期における実績賃料と予算賃料との差額を6か月で除した額を記載しています。また、前期比については、同様の計算方法で前期における月額賃料増減額と、当期実績との差額を記載しています。

注2：2025年4月末日現在のレントロールに基づいて算出しています。なお、商業施設及び宿泊施設の変動賃料については、2024年5月1日～2025年4月末日の実績を12か月で除した額を含みます。

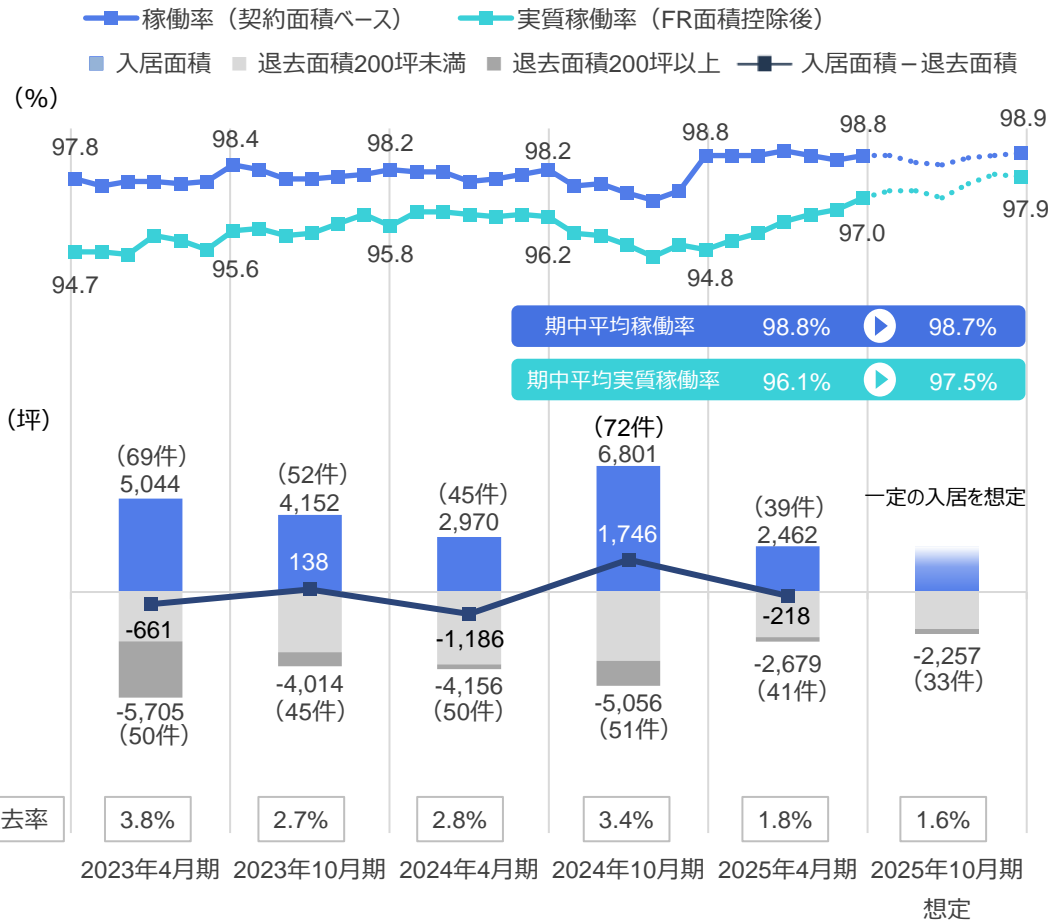




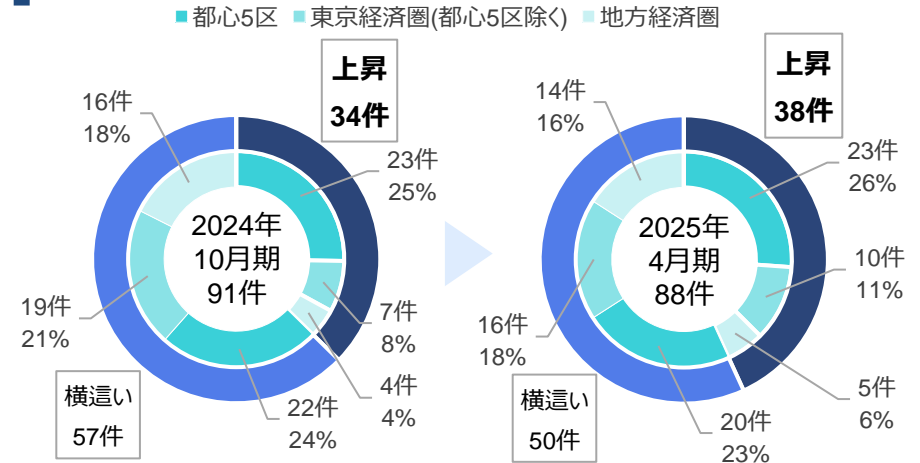
# 運用状況 オフィスビル①

## 退去率の低下とともに、実質稼働率は引き続き上昇し、賃料収入増加を見込む マーケット賃料の更なる上昇により、レントギャップは引き続き拡大

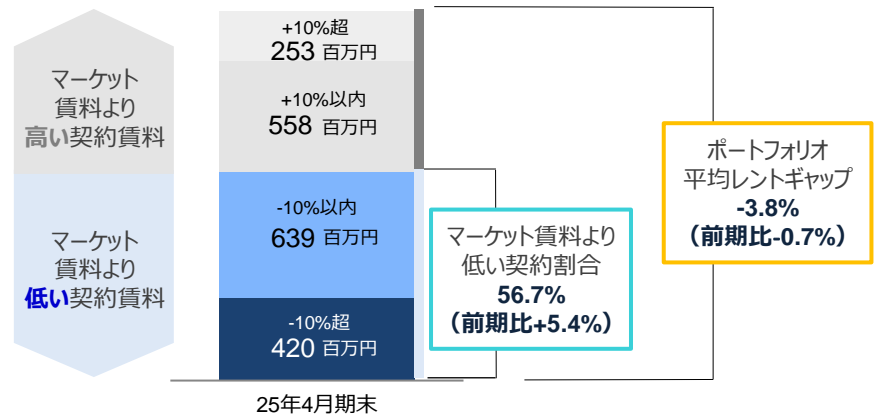
### 稼働率と入退去面積・件数及び退去率 (注1)



### 保有物件におけるマーケット賃料動向 (注2)



### レントギャップの分布状況 (月額賃料ベース) (注3)



注1：稼働率（契約面積ベース）は契約ベースの賃貸面積を、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います。入退去面積及び件数はフロアを基準に算出してあり、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。退去率は、各期の賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を記載しています。2025年10月期想定は、2025年4月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

注2：2025年4月期末時点の保有オフィスビルを対象に、当該期におけるマーケット賃料の前期からの動向を動向別・地域別に示したものです。

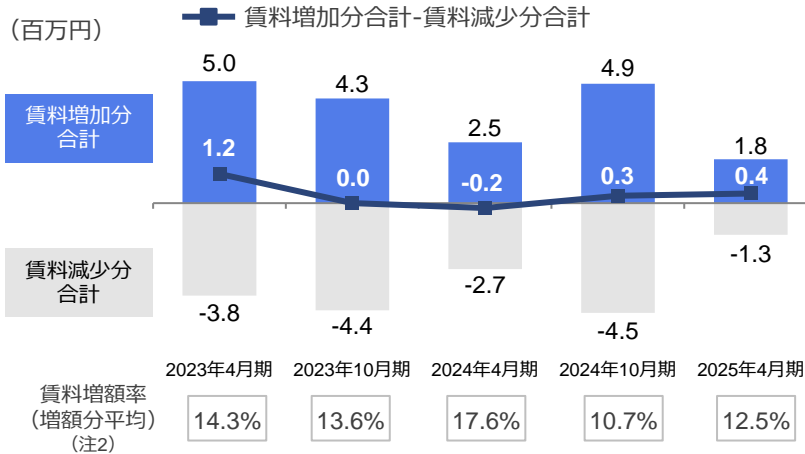
注3：シービーアールイー株式会社が2025年4月期末時点で査定した保有オフィスビルの新規成約見込賃料（基準階）をマーケット賃料とし、期末時点におけるテナント契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。



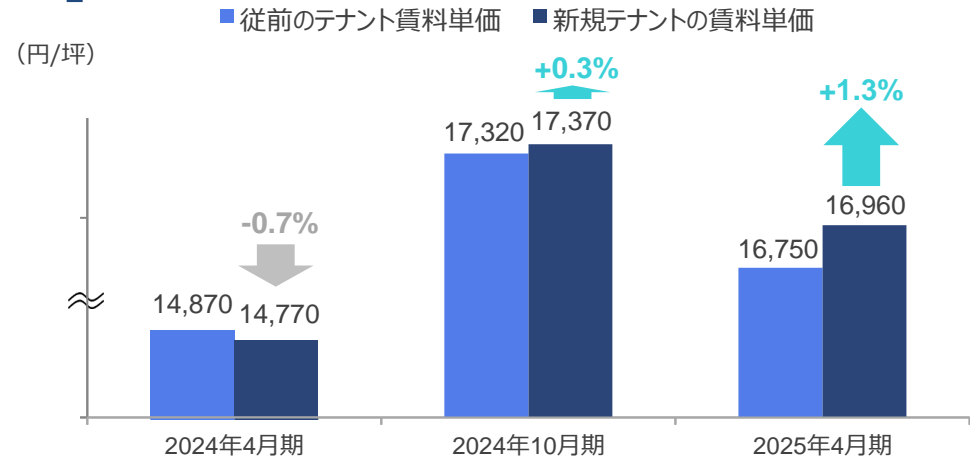
# 運用状況 オフィスビル②

## テナント入替時は賃料単価の上昇幅が拡大。更新時は引き続き積極的な増額交渉により賃料増額が加速

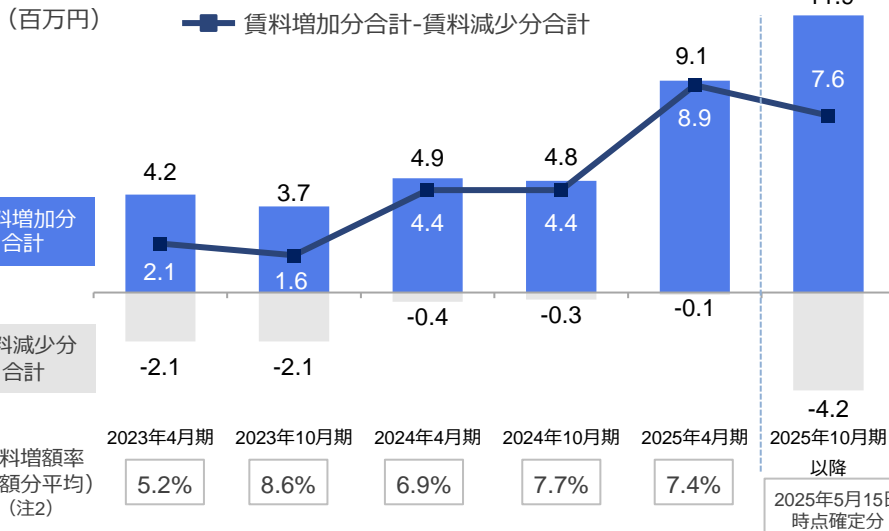
### テナント入替による月額賃料増減 (注1)



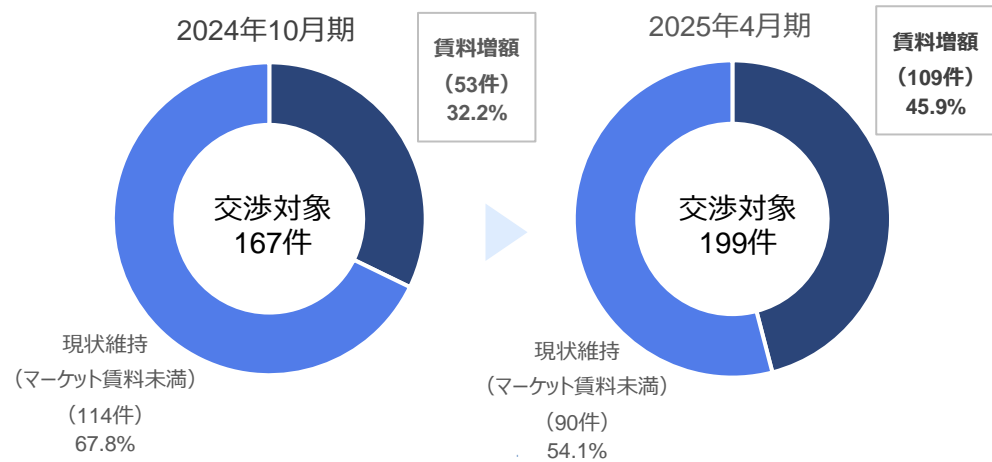
### テナント入替区画における賃料単価の動向



### 既存テナントとの月額賃料改定による賃料増減



### 賃料増額改定の実績 (賃貸面積割合) (注3)



注1：各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、月額賃料の増減状況等を算出しています。

注2：賃料増額率は、テナント入替又は賃料改定による月額賃料増加額合計を、それぞれ従前の月額賃料合計で除して算出しています。

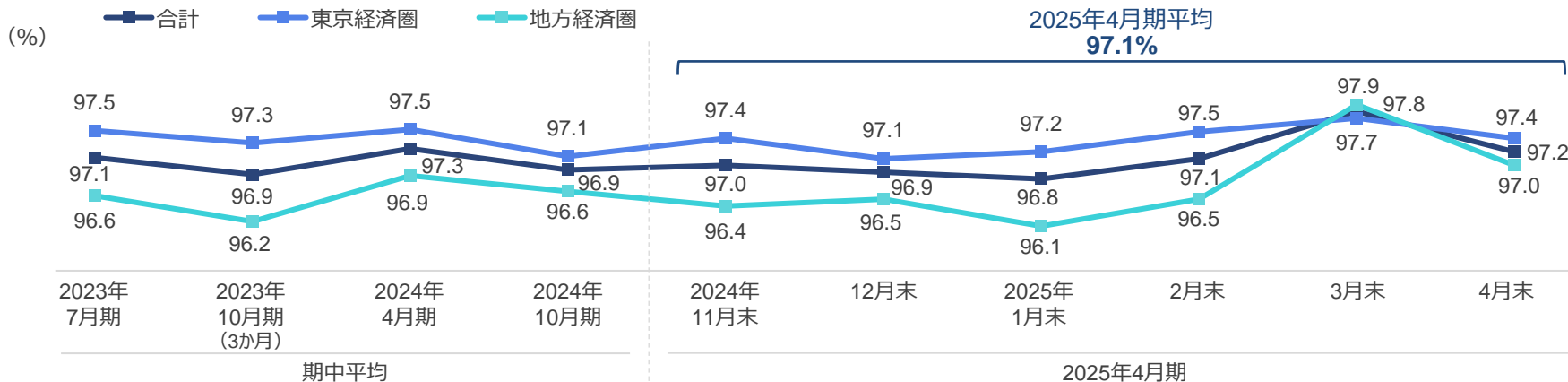
注3：グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、シービーアールイー株式会社が各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階）です。なお、現行賃料がマーケット賃料以上のテナント契約は、交渉対象外として集計から除いています。



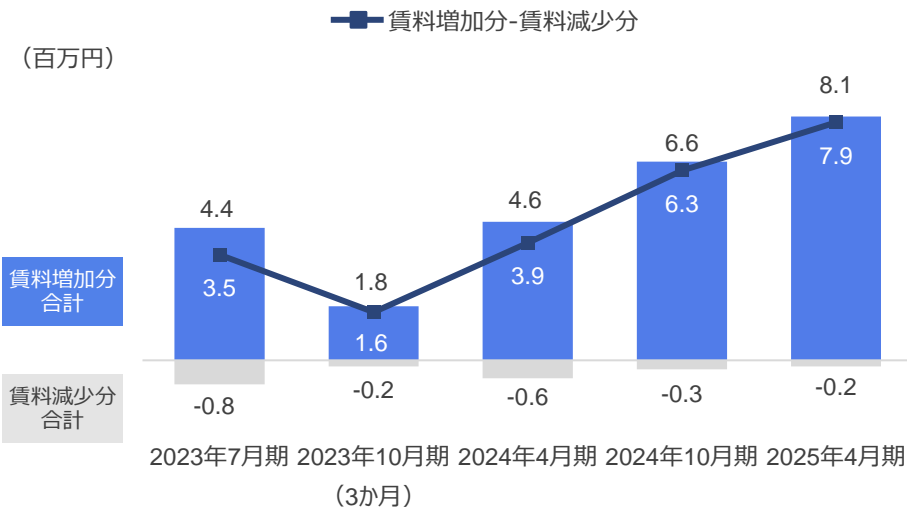
# 運用状況 居住用施設①

高稼働を背景に、テナント入替時の積極的な賃料増額を継続。当期より既存テナントとの契約更新時における賃料引き上げの取組みを本格化し、過去最高の増額幅を実現。今後更なる賃料増額を目指す

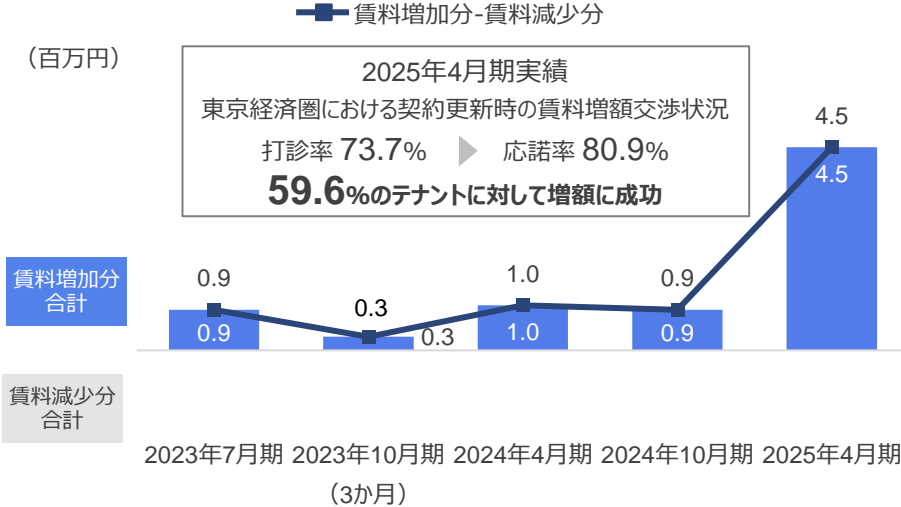
## 稼働率



## テナント入替による月額賃料増減



## 既存テナントとの賃料改定による月額賃料増減



注：居住用施設の2023年10月期の数値は、合併に伴う2023年8月1日から2023年10月31日までの3か月の変則決算数値です。以下同じです。

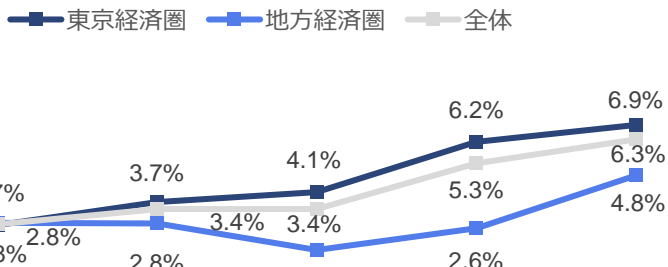


# 運用状況 居住用施設②

## 東京経済圏・ファミリータイプを中心に好調な賃貸マーケットが追い風となり、新規賃料・更新賃料ともに全エリアで上場来最高となる増額率を実現

### 新規賃料の増減率 (注1)

#### 地域別

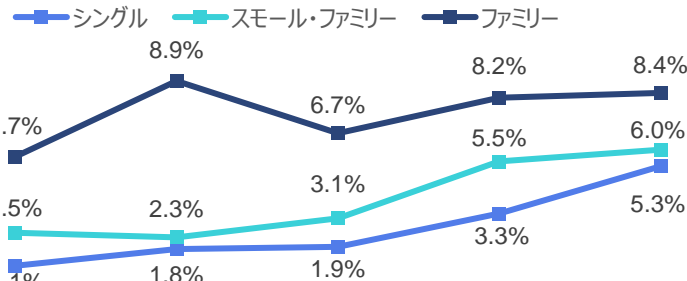


東京経済圏  
における  
増額率 (注1)

4.9%	5.7%	5.7%	7.5%	7.8%
------	------	------	------	------

2023年7月期 2023年10月期 2024年4月期 2024年10月期 2025年4月期 (3か月)

#### 住戸タイプ別



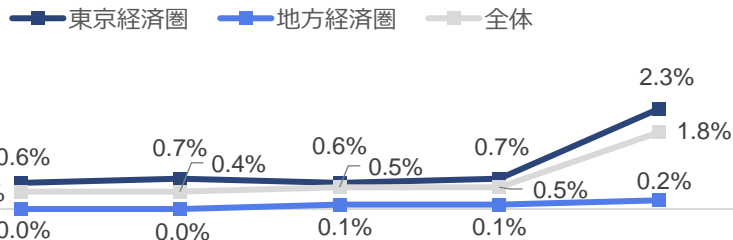
ファミリータイプ  
における  
増額率 (注1)

7.7%	10.7%	8.8%	9.3%	9.5%
------	-------	------	------	------

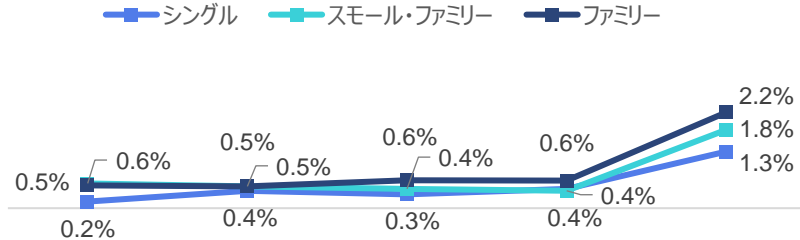
2023年7月期 2023年10月期 2024年4月期 2024年10月期 2025年4月期 (3か月)

### 更新賃料の増減率 (注2)

#### 地域別



#### 住戸タイプ別



注1: 「新規賃料」の増減率は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を、増額率は新規テナントの月額賃料の増加額の合計を、それぞれ従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

注2: 「更新賃料」の増減率は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

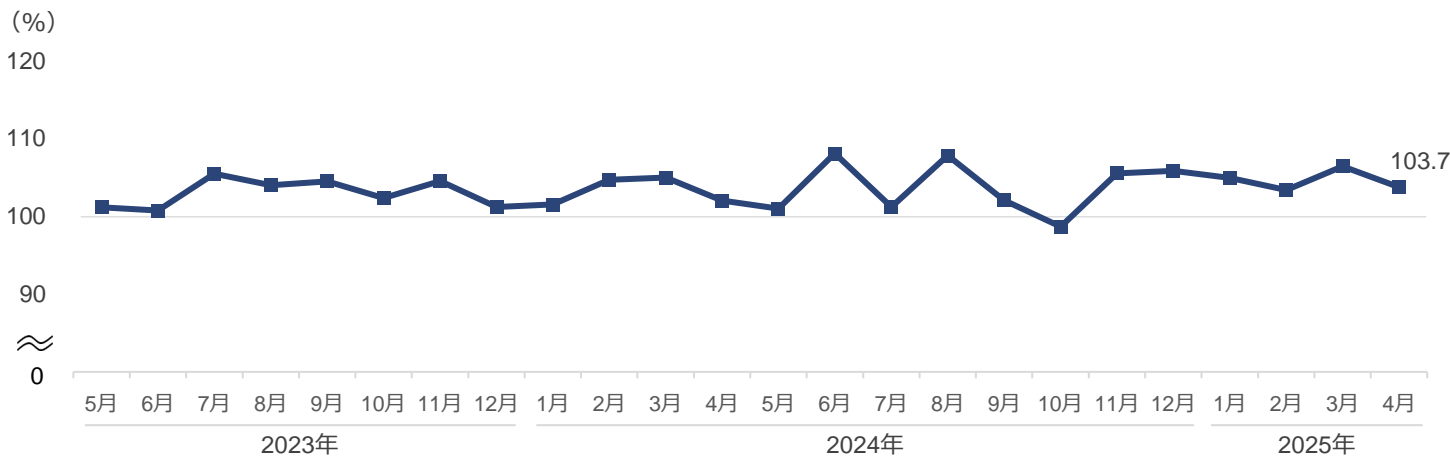




# 運用状況 商業施設①

売上高は前年を上回る水準で安定的に推移し、入替・更改による賃料の増額幅は引き続き拡大  
堅調なテナント業況を背景に売上歩合賃料の割合も増加傾向にあり、今後もアップサイドを見込む

## 商業テナント売上推移（前年対比）



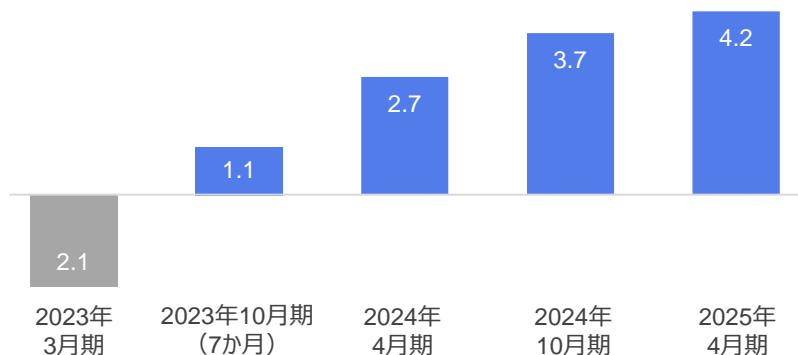
金利/CPIに連動した賃貸借契約  
比率（賃料ベース）

2025年4月期末

**10.2%**

## 入替・更改による月額賃料ネット増減額の推移（注2）

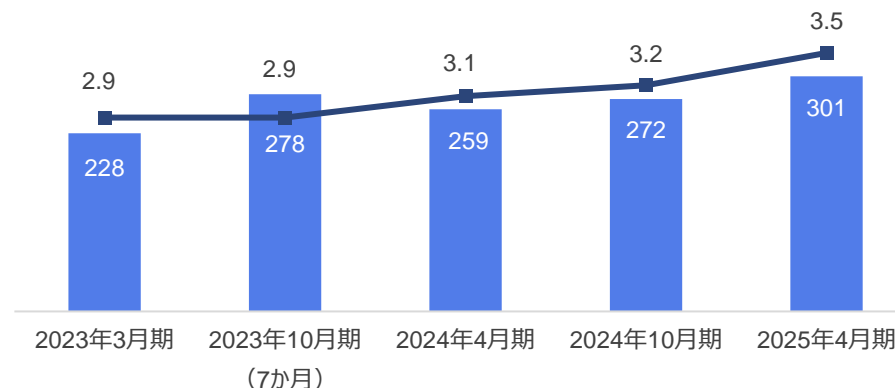
（百万円）



## 売上歩合賃料額及び割合の推移（注2、3）

売上歩合賃料（百万円/期）

割合（%）



注1：商業施設の2023年10月期の数値は、合併に伴う2023年4月1日から2023年10月31日までの7か月の変則決算数値です。以下同じです。

注2：各数値は新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。

注3：商業施設の賃料合計に占める売上歩合賃料の割合を算出しています。

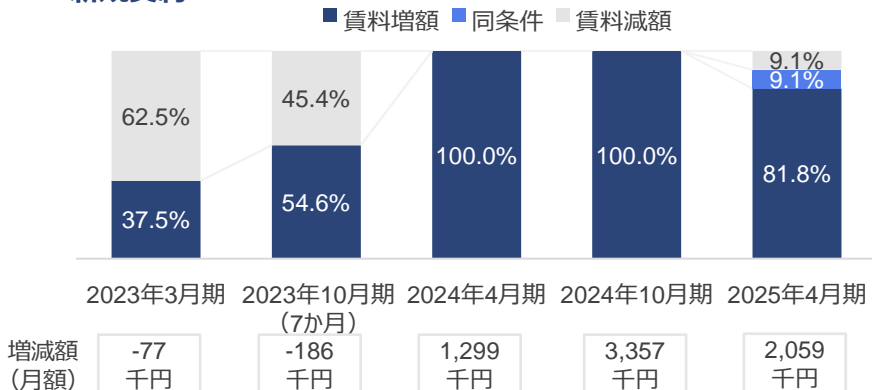


# 運用状況 商業施設②

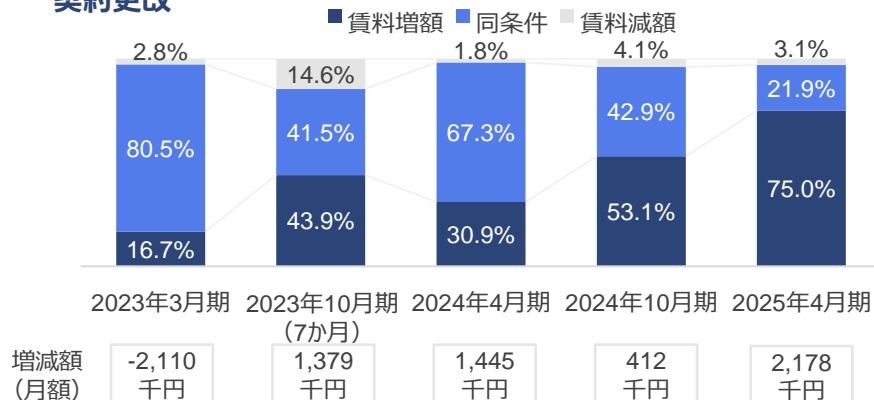
新規契約時の賃料単価上昇に加え、契約更改時も賃料増額件数・賃料増加額が共に拡大  
足許、満期を迎える契約も相応に見込まれ、引き続き積極的な賃収増加を図る

## 月額賃料動向（件数ベース）（注1）

### 新規契約



### 契約更改



## 内部成長事例

### 新規契約（イースス春日井 他）

- 集客力の高いテナントの誘致により2025年4月期中に入替を実施した新規契約11件中9件において賃料単価の大幅な引き上げを実現



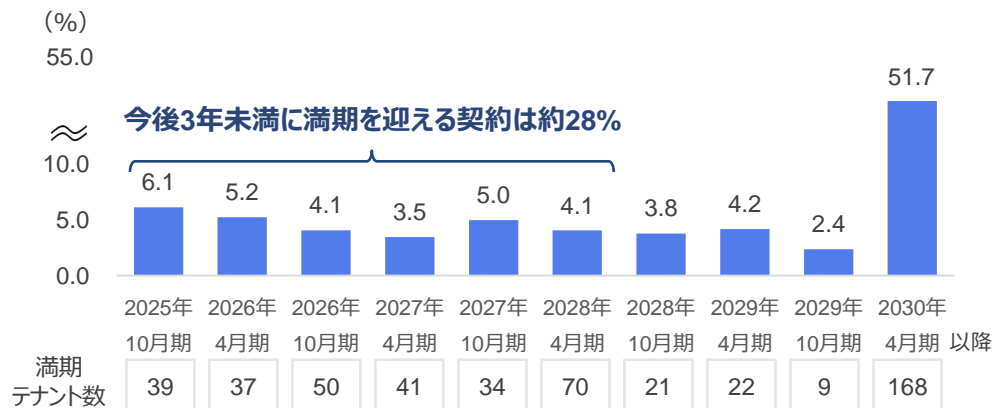
### 契約更改（ヨークタウン新田東）

- 食品スーパーの売上が好調なテナント業況を背景に、マーケット賃料の上昇を踏まえた増額交渉を重ね、賃料単価の引き上げを実現



## 定期建物賃貸借契約満期テナントの状況（賃料ベース）

### 満期テナントの賃料合計に占める割合（注3）



注1：各数値は新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。

注2：新規契約又は賃料改定を行った対象テナント部分について、従前の契約賃料単価からの新規又は改定後の契約賃料単価の増加額を従前の契約賃料単価で除して算出しています。

注3：2025年10月期以降に満期又は更新を迎える全テナントの月額賃料の合計に対して、各期に満期を迎える定期建物賃貸借契約の月額賃料の合計の割合を記載しています。



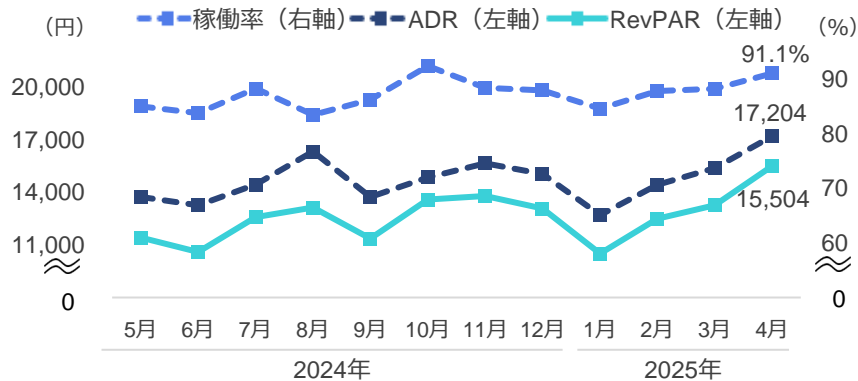
# 運用状況 宿泊施設

インバウンドによる宿泊需要の増加を背景に、稼働率・ADRは引き続き好調に推移

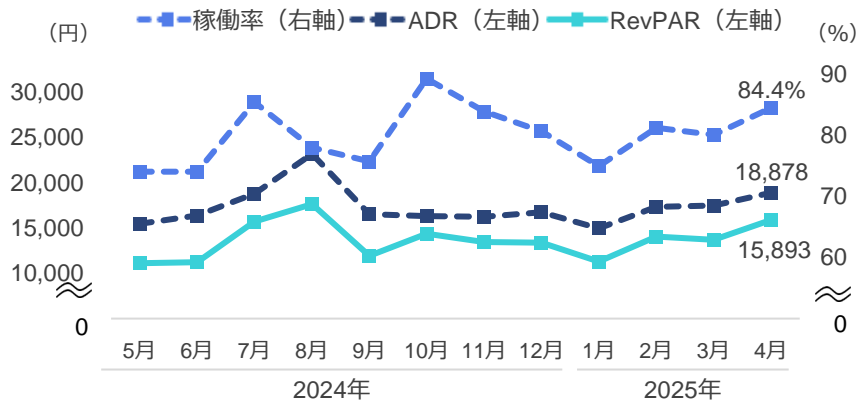
今後も更なる需要拡大への期待が高まる中、変動賃料型の宿泊施設では賃料収入の大幅な増加を見込む

## 稼働率・ADR・RevPAR推移

### 宿泊施設ポートフォリオ全体



### 変動賃料型宿泊施設



## 変動賃料型宿泊施設の状況

新大阪江坂  
東急REIホテル  
(売上歩合)



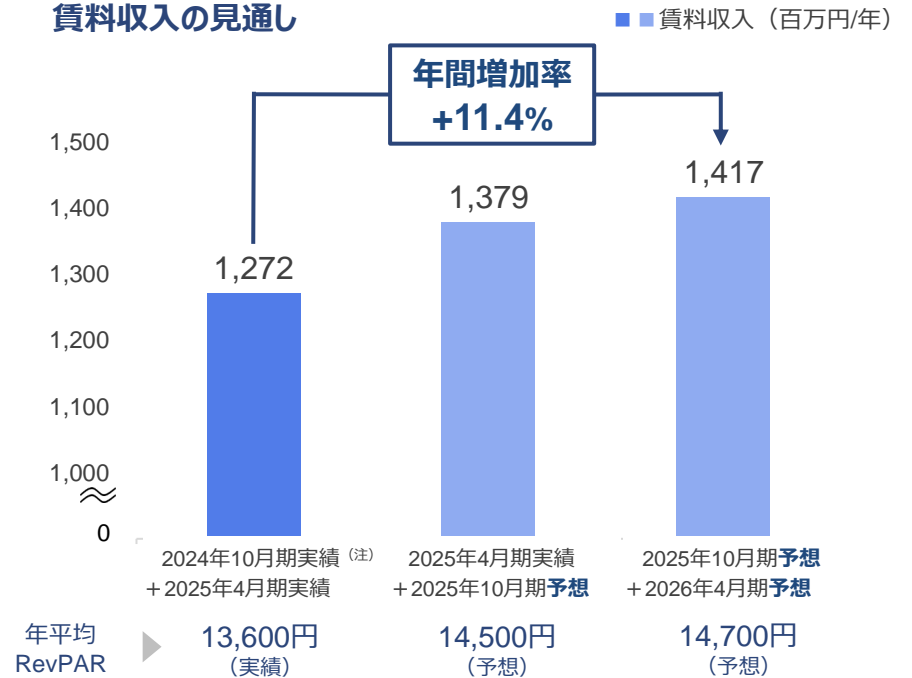
万博特需・  
インバウンド需要

沖縄プリンスホテル  
オーシャンビューぎのわん  
(一部GOP連動)



入域観光客数が  
増加傾向

## 賃料収入の見通し

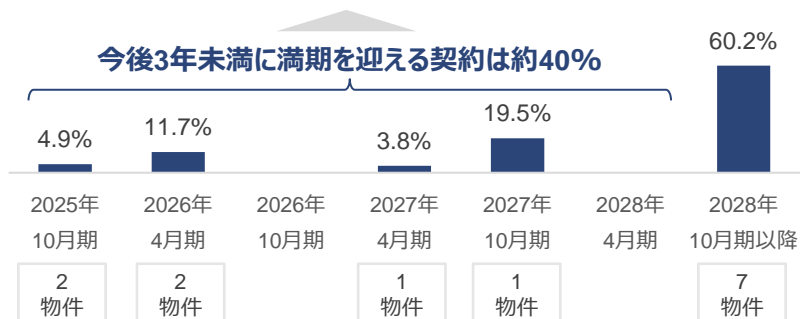


注：新大阪江坂 東急REIホテルの宿泊施設部分は2024年7月1日取得のため、取得前にあたる2024年5月～2024年6月の賃料収入について前所有者における実績を加算した金額を記載しています。

契約更改時に積極的な増額改定交渉を行い、一部テナントにおいて大幅な賃料増額を実現  
引き続き、マーケット賃料が現行賃料を上回るテナント契約において、契約更改時に賃収増加を目指す

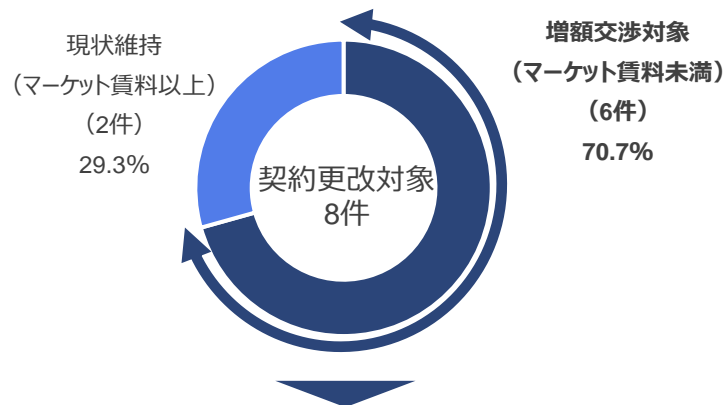
## テナント契約の満了期別分布状況 (注1)

積極的な増額改定交渉及び将来的なインフレリスクの低減のため、金利/CPI連動型契約への切替えを推進



## 契約更改を控えるテナント契約の状況

今後3年未満に満期を迎える契約の賃料動向 (注2)



## 契約更改時の賃料増額事例

シングルテナント型物件

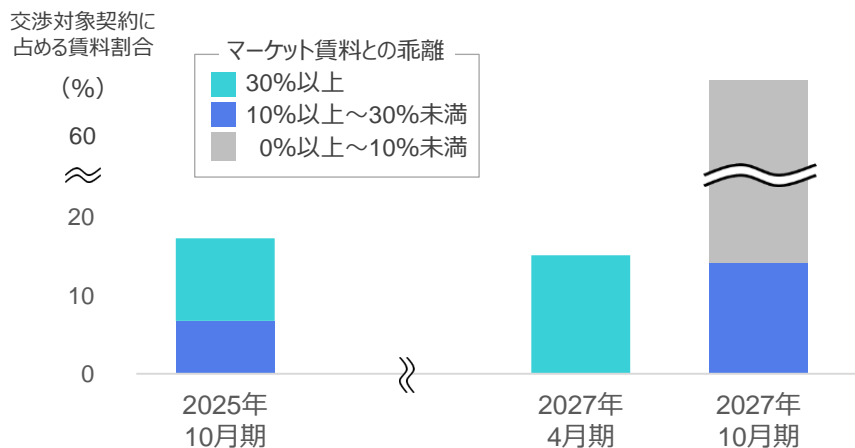
物件名称：非開示  
エリア：その他東京経済圏

旧契約の契約期間	新契約の契約期間	賃料上昇率
3年	5年	+7.8%

- 当該物件は、広域配送機能と地域配送機能のいずれにおいても物流施設の需要が強いエリアに立地しており、多様なテナント候補が想定されることを背景に、マーケット調査を行いつつテナントとの賃料増額交渉を実施
- マーケット査定レンジ上限水準となる賃料にてテナントとの再契約を実現

## 交渉対象テナント契約の満期及びマーケット賃料との乖離状況 (注2)

マーケット賃料が現行賃料を大きく上回るテナント契約が今後満期を控える



注1：2025年4月末日現在保有する物件のテナントとの賃貸借契約に定める月額賃料の総額に対する割合を記載しています。

注2：2028年4月期までに満期を迎える賃貸借契約のうち増額交渉対象テナント契約における月額賃料の構成割合を、シービーアルイー株式会社又は日本ロジスティクスフィールド総合研究所が査定したマーケット賃料との乖離状況とともにグラフ化したものです。



# アクティブ運用

## 戦略的なバリューアップ工事の推進

### 物件収益力の向上

- ✓ 賃料増額交渉の機会や、築古物件のアップサイドを戦略的に創出
- ✓ 物件競争力の維持・向上につながる効率的な工事計画を物件毎に作成
- ✓ 毎期の減価償却費の範囲内において計画的にCAPEX工事を実施

### テナント満足度の向上

- ✓ リーシング期間の短縮、テナント退去リスクの低減

アップサイド収益の獲得により、中長期的なNOIの最大化を目指す

## 工事の実施例



### KDX浜松町センタービル

大規模リニューアルにより物件競争力を強化し、賃料増額を目指す

- 1階外観、エントランス、各階ELVホールのリニューアルにより、スタイリッシュな空間へアップグレード
- 今後契約更新を迎えるテナントに対し、賃料増額交渉を順次実施予定

今後の見通し

目標賃料単価 (注1)

+15.5%

想定ROI (注2)

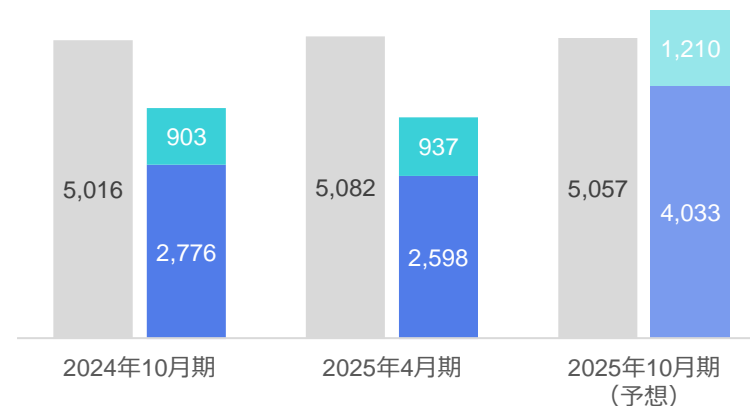
+7.2%



## 減価償却費及び工事実績・予算の推移

(百万円)

■ 減価償却費 ■ 資本的支出額 ■ 修繕費



### ぺんてるビル (住宅部分)

部門を横断したリニューアル工事により、大幅な賃料引き上げを実現

- 多様なアセットの運用ノウハウを有する強みを活かし、部門横断によりテナント入替時にニーズに合った効果的なリニューアル工事を実施
- 従来低水準であった賃料単価の大幅な引き上げを実現

工事後の実績

賃料単価 (注3)

+73.3%

ROI (注2)

17.0%



注1：工事実施後、2027年4月期までに賃料増額交渉を行う予定のテナント部分について、既存の契約賃料単価からの改定後の契約賃料単価の増加目標額を既存の契約賃料単価で除して算出しています。

注2：賃料の増加分（KDX浜松町センタービルについては増加目標分）を投資額で除して算出した数値を投資収益率として記載しています。

注3：工事実施後、2025年4月期に新規契約を行った1室について、従前の契約賃料単価からの新規の契約賃料単価の増加額を従前の契約賃料単価で除して算出しています。

## 4. 財務戦略



# 財務の状況①

当面は借入金の金利固定化や借入期間の長期化を目指す方針を継続  
金利動向を見据えながら、内部成長の増大と柔軟な借入方針により、借入コスト増加の影響を極小化する

平均負債コスト (注1)	平均負債残存年数 (注1)	長期負債比率 (注1)	固定金利比率 (注1)	LTV (総資産/時価) (注1)
0.92%	3.1年	98.2%	93.3%	44.8% / 40.4%

## 2025年4月期の借換え実績 (278億円)

	借換え前		借換え後
平均借入金利	0.81%	▶	1.26%
スプレッド (アップフロントフィーを含む)	0.48%	▶	0.40%
ベースレート	0.33%	▶	0.86%
平均借入期間	5.4年	▶	4.8年
固定金利比率	76.3%	▶	85.6%

## DPU増減額シミュレーション (注2)

金利コストの上昇は、賃料上昇による内部成長でカバーが可能。継続的な内部成長や柔軟な借入方針により、DPU成長を目指す

		ポートフォリオの賃料上昇率		
		+1.0%	+2.0%	+3.0%
金利コストの増加幅	ベースレート +25bps	+48円	+132円	+215円
	ベースレート +50bps	+14円	+97円	+180円
	ベースレート +75bps	▲21円	+62円	+145円

注1：2025年4月期末の数値を記載しています。

注2：ポートフォリオ全体の賃料上昇と、ベースレートが上昇した場合の金利コスト増加幅を基に、期当たりのDPU変動額を試算しています。なお、賃料上昇による増加額は2025年4月期のポートフォリオ賃料をベースに試算しており、金利コストの増加額は、2025年4月期末時点の有利子負債について変動借入と1年以内に返済期限が到来する固定借入に対してベースレート上昇の影響を考慮して試算しています。

# 財務の状況②

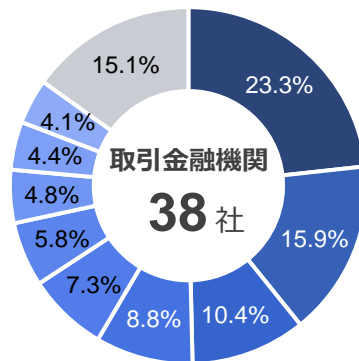
変動金利借入の比率が小さいため、金利上昇による金利コスト増加の影響は限定的  
取引金融機関は分散が効いており、財務基盤は安定

## 有利子負債の状況 (注1)

区分	残高 (百万円)	割合 (%)
短期借入金	10,000	1.8
長期借入金	519,930	93.2
借入金合計	529,930	95.0
投資法人債	28,000	5.0
有利子負債合計	557,930	100.0

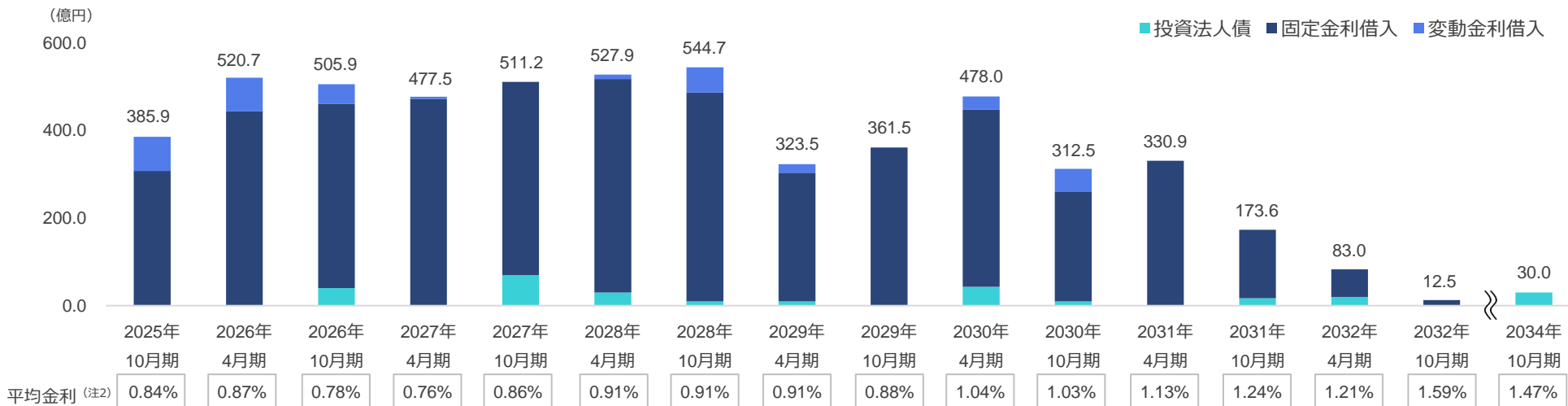
コミットメントライン極度枠165億円 (極度利用残高0円)

## 金融機関別借入状況 (注1)



三井住友銀行	123,290百万円	23.3%	信金中央金庫	6,500百万円	1.2%
三菱UFJ銀行	84,460百万円	15.9%	第四北越銀行	5,000百万円	0.9%
みずほ銀行	55,250百万円	10.4%	関西みらい銀行	5,000百万円	0.9%
日本政策投資銀行	46,840百万円	8.8%	山口銀行	4,500百万円	0.8%
三井住友信託銀行	38,670百万円	7.3%	日本生命保険	4,200百万円	0.8%
りそな銀行	31,000百万円	5.8%	住友生命保険	4,000百万円	0.8%
SBI新生銀行	25,580百万円	4.8%	中国銀行	3,900百万円	0.7%
あおぞら銀行	23,090百万円	4.4%	七十七銀行	3,800百万円	0.7%
みずほ信託銀行	21,650百万円	4.1%	西日本シティ銀行	3,400百万円	0.6%
農林中央金庫	13,400百万円	2.5%	武蔵野銀行	2,950百万円	0.6%
福岡銀行	7,200百万円	1.4%	その他17社	16,250百万円	3.1%

## 返済期限別有利子負債残高 (注1)



注1：2025年4月期末の数値を記載しています。

注2：各期末時点の金利を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。





## 5. サステナビリティへの取組み



# 環境（Environment）への取組み

## 環境への取組み

### 物件の認証取得

外部認証取得目標	進捗状況	
80%を目指す	認証取得物件数 (2025年6月17日現在)	外部認証取得率 (2025年6月17日現在)
	159物件 (前期比+14物件)	74.2% (前期比+3.2%)

### GHG排出量削減目標

GHG排出量削減目標		進捗状況
2030年度	2050年まで	総量：52%削減 (2022年度対比) 原単位：29%削減 (2022年度対比)
総量：42%削減 (2022年度対比) 原単位：42%削減 (2022年度対比)	ネットゼロ	

- ESG (環境・社会・ガバナンス) を実践する企業のパフォーマンスを測定するために設計された指数であるFTSE4Good Index Seriesの構成銘柄に2024年12月に選定



FTSE4Good

<https://www.lseg.com/en/ftse-russell/indices/ftse4good>

- ケネディクスグループのケネディクス・グリーンエナジー株式会社 が調達・提供する再生可能エネルギー由来の電力プランを中心に再エネ電力の導入を推進

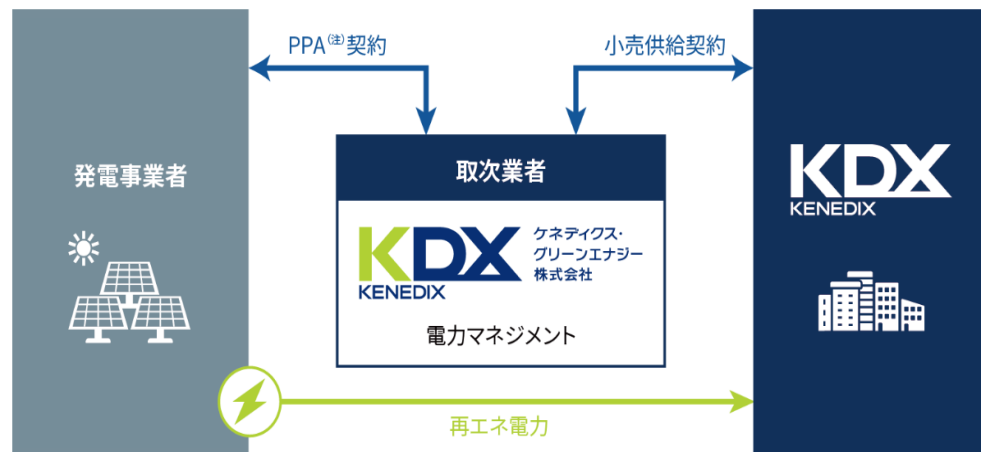
再エネ導入物件数  
(2025年4月30日現在、  
契約ベース)

94物件

- 2025年3月31日付で、環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証・登録
- 2025年度CDP\*気候変動プログラムの回答準備中



- \* CDPとは、環境情報開示システムを運営する国際的な非営利団体。世界の主要企業を対象に質問票を送付し、回答を元に気候変動問題への対応を評価



注：PPAとは、Power Purchase Agreementの略称で、発電事業者から電力を購入する契約を表します。

# 社会（Social） / 従業員への取組み

## 社会への取組み

### 保有物件での取組み

#### 卒園児への映画観賞券寄付の取組み

- ・ アシコタウンあしかがにて、足利市の卒園児に対する当物件映画館の映画観賞券寄付の取組みを2016年より継続的に実施し、延べ9,834名分を寄附
- ・ 卒園児の映画館デビューを支援したとして、足利市長より表彰



表彰式の様子

#### 保有物件内でのテナントイベントに参加

- ・ ヘルスケア施設で開催された秋祭りに資産運用会社の役職員も参加し、創意工夫が施された出店等の運営をお手伝い



ツクイ・サンシャイン町田

#### 備蓄型組立式個室トイレの導入

- ・ 商業施設に、約20分で組立可能で上下水インフラ設備不要と、災害時における利便性を有する備蓄型組立式個室トイレ「ほぼ紙トイレ」を導入



イーアス春日井にて導入

### KDXグループでの取組み

#### 開発途上国に向けたプロジェクトに参加

- ・ 社員より不要になった衣類等を募り、開発途上国の子供達にポリオワクチンが届けられる「古着deワクチンまごころプロジェクト」の活動に参加



## 従業員への取組み

### エンゲージメントサーベイの実施

- ・ 外部機関に委託して、毎年、定期的なエンゲージメントサーベイを実施。調査結果を踏まえた改善施策を継続的に実施することで、2年連続で対前年比の評価が向上

	2023年	2024年	2025年
エンゲージメント・レーティング	A	AA	AA
エンゲージメント・スコア (偏差値)	59.3	62.2	62.5

外部機関による  
調査対象企業の

上位約**15%**

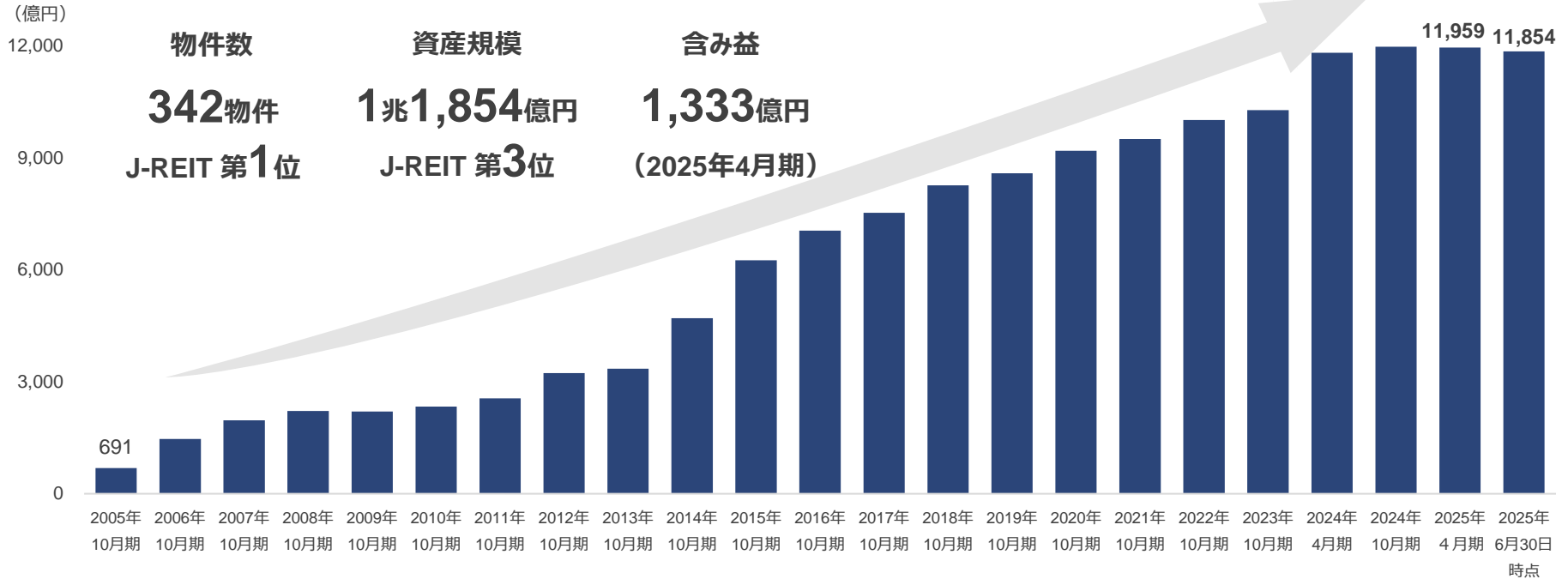
以内にランクイン

## 6. Appendix

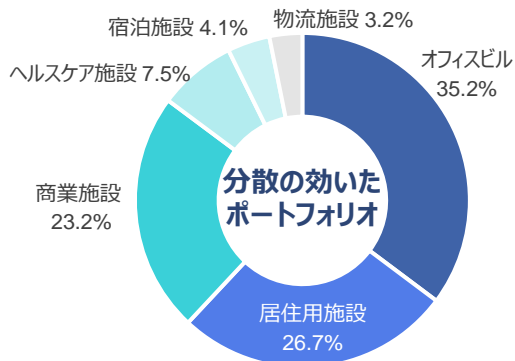


# ポートフォリオの状況（2025年6月30日時点）

## 資産規模の推移（注1）と分散状況（取得価格ベース）

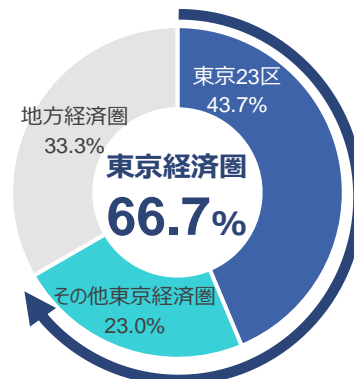


### 用途別投資割合（注2）

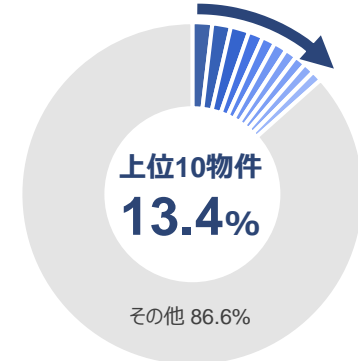


用途	取得価格 (億円)
オフィスビル	4,176
居住用施設	3,170
商業施設	2,753
ヘルスクエア施設	892
宿泊施設	486
物流施設	376
合計	11,854

### 地域別投資割合（注2）



### 上位10物件割合（注2）



注1：2023年10月期以前の資産規模の推移は、旧KDOの10月期決算、KDRの7月期決算、KRRの9月期決算時の資産規模を単純合算した数値を記載しています。

注2：2025年6月17日公表済の「COMBOX光明池」の譲渡を含んだ、2025年6月30日時点の数値を記載しています。

# ポートフォリオ概要① (2025年4月期末 保有物件)

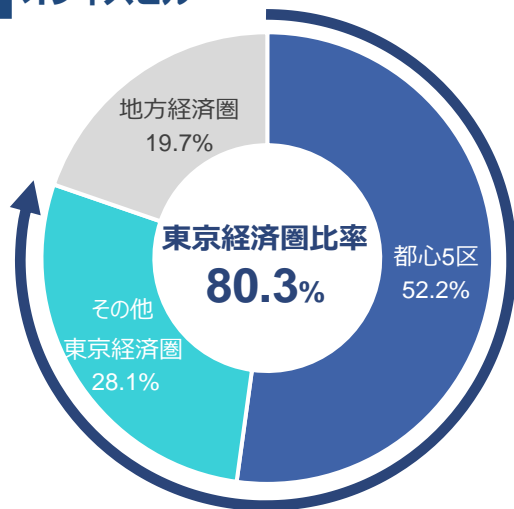
用途	物件数	鑑定 評価額 (億円) (注1)	含み 損益 (億円) (注1)	鑑定 NOI (億円) (注1)	鑑定 NOI利回り (%) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期中平均稼働率 (%)			月額賃料収入 (百万円) (注2)
							2025年4月期		2025年 10月期 予想	
							予想	実績		
 オフィス ビル	89	5,121	1,105	204	4.8	475,773	98.9	98.8	98.7	2,245
 居住用 施設	135	3,235	73	121	3.8	386,998	96.7	97.1	96.9	1,215
 商業施設	60	2,895	104	132	4.7	989,328	99.4	99.4	97.5	1,378
 物流施設	13	383	7	16	4.5	161,498	100.0	100.0	100.0	168
 宿泊施設	5	531	43	22	4.6	60,905	100.0	99.8	100.0	194
 ヘルスケア 施設	42	894	-1	43	4.8	211,916	100.0	100.0	100.0	408
合計	344	13,062	1,333	540	4.5	2,286,420	98.9	99.0	98.1	5,612

注1：2025年4月30日を価格時点とする鑑定評価に基づく含み損益、鑑定NOIを表示しています。なお、含み損益は2025年4月期末現在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。鑑定NOI利回りは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います。

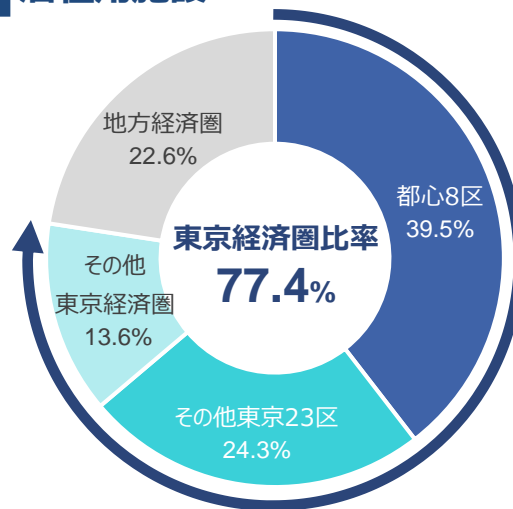
注2：2025年4月末日現在のレントロールに基づいて算出しています。なお、商業施設及び宿泊施設については、2024年5月1日～2025年4月末日の実績を12か月で除した変動賃料の額を含みます。

# ポートフォリオ概要②

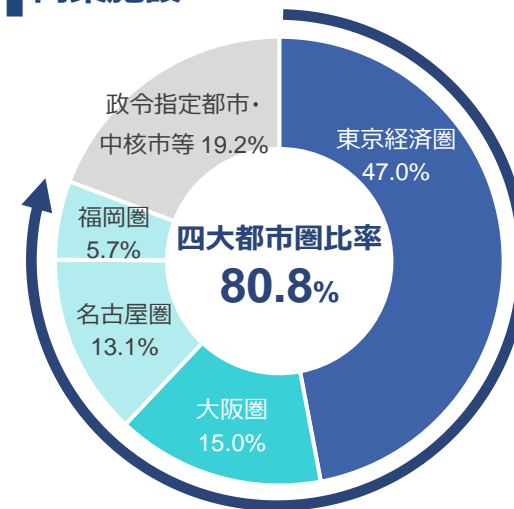
## オフィスビル



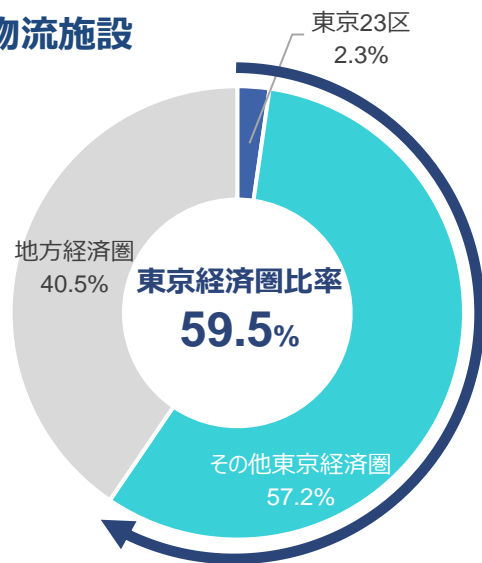
## 居住用施設



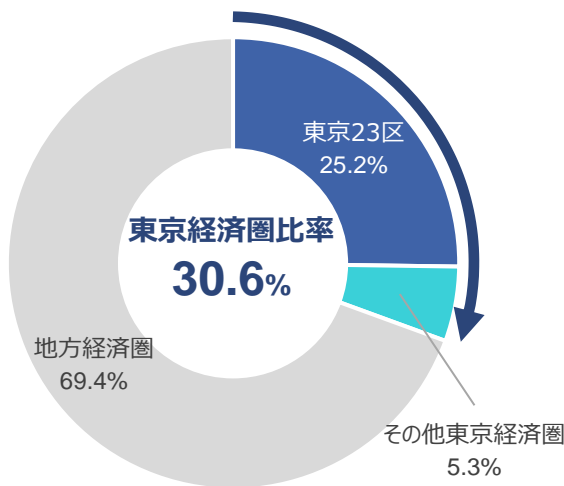
## 商業施設



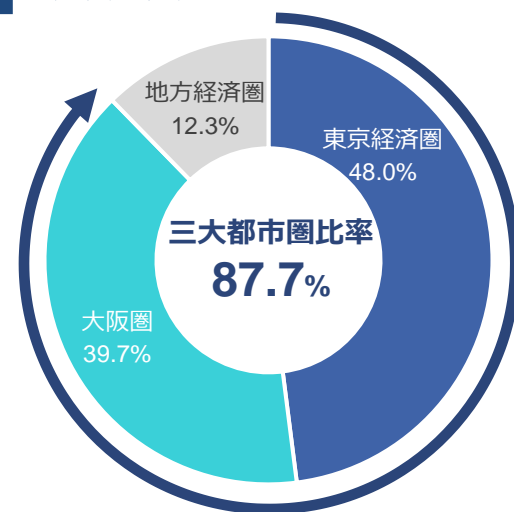
## 物流施設



## 宿泊施設



## ヘルスケア施設



# 2025年4月期 決算概要

(百万円)

	2024年10月期 実績	2025年4月期 予想	2025年4月期 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>	<b>39,405</b>	<b>38,129</b>	<b>38,847</b>	<b>-558</b>	<b>717</b>
賃貸事業収益	37,785	37,276	37,774	-10	498
不動産等売却益	1,620	853	1,072	-547	218
<b>営業費用</b>	<b>19,939</b>	<b>19,429</b>	<b>19,388</b>	<b>-550</b>	<b>-41</b>
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	10,911	10,575	10,541	-369	-34
減価償却費	5,016	5,079	5,082	66	3
販管費及び一般管理費	3,655	3,774	3,764	108	-10
減損損失	355	-	-	-355	-
<b>営業利益</b>	<b>19,466</b>	<b>18,700</b>	<b>19,458</b>	<b>-7</b>	<b>758</b>
営業外収益	7	1	14	7	13
営業外費用	2,465	2,576	2,618	153	42
（うち支払利息等）	2,459	2,570	2,611	151	40
<b>経常利益</b>	<b>17,008</b>	<b>16,124</b>	<b>16,854</b>	<b>-153</b>	<b>730</b>
<b>当期純利益</b>	<b>17,007</b>	<b>16,123</b>	<b>16,854</b>	<b>-153</b>	<b>730</b>
NOI	26,874	26,700	27,233	359	532
償却後NOI	21,857	21,621	22,150	293	529
水道光熱費収入	2,684	2,113	2,224	-459	110
水道光熱費	2,837	2,316	2,452	-384	136
内部留保繰入額（+）・取崩額（-）	+568	+94	+514	-53	420
分配金総額	16,439	16,029	16,338	-100	309
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>4,030</b>	<b>3,930</b>	<b>4,045</b>	<b>15</b>	<b>115</b>
<b>1口当たり当期純利益（円）</b>	<b>4,169</b>	<b>3,952</b>	<b>4,153</b>	<b>-16</b>	<b>201</b>
<b>1口当たりNAV（円）</b>	<b>184,000</b>	<b>-</b>	<b>185,000</b>	<b>1,000</b>	<b>-</b>
発行済投資口の総口数（口）	4,079,309	4,079,309	4,039,198	-40,111	-40,111

## 2025年4月期実績と 2024年10月期実績との比較

<b>営業収益</b>	-558	
賃料共益費収入	332	2024年10月期取得物件通期寄与 譲渡による収入減 2025年4月期取得物件 既存物件
		223 -279 218 170
水道光熱費収入	-459	
その他賃貸事業収入 （水道光熱費収入を除く）	116	礼金・更新料（居住用施設）
		61
不動産等売却益	-547	
<b>営業費用</b>	-550	
修繕費	33	
水道光熱費	-384	
公租公課	10	
減価償却費	66	
資産運用報酬	105	
減損損失	-355	前期分割落

## 2025年4月期実績と 2025年4月期予想との比較

<b>営業収益</b>	717	
賃料共益費収入	221	2025年4月期取得物件 既存物件
		50 169
水道光熱費収入	110	
その他賃貸事業収入 （水道光熱費収入を除く）	166	原状回復費相当収入（商業施設）
		68
不動産等売却益	218	
<b>営業費用</b>	-41	
水道光熱費	136	
修繕費	-150	
公租公課	4	
資産運用報酬	119	
その他営業費用	-118	控除対象外消費税
		-86



# 2025年10月期・2026年4月期 業績予想

(百万円)

	2025年4月期 実績 A	2025年10月期 予想 B	2026年4月期 予想 C	予想-実績比較 増減金額 B-A	予想-予想比較 増減金額 C-B
<b>営業収益</b>	<b>38,847</b>	<b>39,426</b>	<b>37,541</b>	<b>579</b>	<b>-1,884</b>
貸貸事業収益	37,774	38,253	37,541	478	-711
不動産等売却益	1,072	1,173	-	100	-1,173
<b>営業費用</b>	<b>19,388</b>	<b>20,130</b>	<b>19,553</b>	<b>741</b>	<b>-576</b>
貸貸事業費用（減価償却費を除く）	10,541	11,314	10,797	773	-517
減価償却費	5,082	5,057	5,089	-25	32
販管費及び一般管理費	3,764	3,758	3,666	-6	-91
<b>営業利益</b>	<b>19,458</b>	<b>19,296</b>	<b>17,988</b>	<b>-162</b>	<b>-1,308</b>
営業外収益	14	11	11	-3	0
営業外費用	2,618	2,794	2,883	175	89
（うち支払利息等）	2,611	2,786	2,875	175	89
<b>経常利益</b>	<b>16,854</b>	<b>16,513</b>	<b>15,116</b>	<b>-341</b>	<b>-1,397</b>
<b>当期純利益</b>	<b>16,854</b>	<b>16,512</b>	<b>15,115</b>	<b>-341</b>	<b>-1,397</b>
NOI	27,233	26,939	26,744	-294	-194
償却後NOI	22,150	21,881	21,655	-269	-226
水道光熱費収入	2,224	2,664	2,228	439	-435
水道光熱費	2,452	2,835	2,436	382	-398
内部留保繰入額（+）・取崩額（-）	+514	-67	-1,711	-582	-1,643
分配金総額	16,338	16,580	16,827	241	246
<b>1口当たり分配金（円）</b>	<b>4,045</b>	<b>4,105</b>	<b>4,166</b>	<b>60</b>	<b>61</b>
<b>1口当たり当期純利益（円）</b>	<b>4,153</b>	<b>4,088</b>	<b>3,742</b>	<b>-65</b>	<b>-346</b>
発行済投資口の総口数（口）	4,039,198	4,039,198	4,039,198	-	-

## 2025年10月期予想と 2025年4月期実績との比較

<b>営業収益</b>	579	
賃料共益費収入	0	2025年4月期取得物件通期寄与 譲渡による収入減 既存物件
		261 -674 413
水道光熱費収入	439	
その他賃貸事業収入 （水道光熱費収入を除く）	39	
不動産等売却益	100	
<b>営業費用</b>	741	
水道光熱費	382	
修繕費	273	
公租公課	35	
その他賃貸事業費用	81	
減価償却費	-25	
資産運用報酬	-84	
その他営業費用	39	

## 2026年4月期予想と 2025年10月期予想との比較

<b>営業収益</b>	-1,884	
賃料共益費収入	-26	譲渡による収入減 既存物件 大口商業テナントに係る一時的減収
		-60 103 -69
水道光熱費収入	-435	
その他賃貸事業収入 （水道光熱費収入を除く）	-249	
不動産等売却益	-1,173	前期分割落
<b>営業費用</b>	-576	
水道光熱費	-398	
修繕費	-109	
公租公課	13	
減価償却費	32	
資産運用報酬	-42	
その他営業費用	-49	

# 2025年4月期 取得物件①

## 物流施設 KDXロジスティクス恩田原（2025年1月31日取得）

2024年問題への対応を含む新たな中継輸送拠点として物流需要が高まる静岡県に昨年竣工したマルチテナント型物流施設



### 立地特性

**広域配送** 物流中継拠点需要の拡大に対応

- ・首都圏と近畿圏の中間地点に所在
- ・高速道路利用に適した立地
- ・輸出入関連による物流需要も想定

東名高速道路「日本平久能山」スマートサービスICから約1.2km  
国際拠点港湾「清水港」から約8km

**地域配送** 消費財等の地域配送拠点として機能

- ・EC需要に応えるラストワンマイル配送に適した立地
- ・静岡市内に工場が所在する電気機械器具等の保管需要にも対応

「静岡」駅から約2.8km 住宅集積地に隣接

所在地	静岡県静岡市
取得価格	12,400百万円
鑑定評価額	12,400百万円 (注)
鑑定NOI	544百万円 (注)
鑑定NOI利回り	4.4% (注)
建築時期	2024年5月
稼働率	100.0%
土地面積	23,355.75m <sup>2</sup>
延床面積	46,620.19m <sup>2</sup>
テナント数	3
主要テナント	ロジスティード中部株式会社



### 物件特性

- 地上4階建、スロープ型
- 最大4区画（1区画約3,000坪）分割対応
- 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡
- 24時間稼働可能
- BCP対策（非常用発電設備等）
- 屋上太陽光パネル（自家消費型）
- CASBEE建築（新築）Aランク取得

### 今後の内部成長余地

- ・静岡市内は物流適地の供給が限定的であり、中継輸送拠点として需要が高まっている同エリアのマーケット賃料は増加傾向
- ・比較的早期に到来するテナント契約満了時には、積極的な賃料交渉や入替検討により、アップサイドを追求する

注：鑑定評価額、鑑定NOI及び鑑定NOI利回りについては、物件取得時に用いた不動産鑑定評価書の数値を記載しています。以下同じです。

# 2025年4月期 取得物件②

## 居住用施設

KDXレジデンス杉並方南町 (2025年4月1日取得)

専有部リノベーション等により賃料上昇を追求することでアップサイド収益の獲得が見込める居住用施設



所在地	東京都杉並区	建築時期	2005年2月
取得価格	1,514百万円	稼働率 (注1)	93.2%
鑑定評価額	1,720百万円	土地面積	706.07m <sup>2</sup>
鑑定NOI	64百万円	延床面積	1,723.36m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	4.2%	賃貸可能戸数	29戸

- 東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩約6分、京王井の頭線「永福町」駅から徒歩約15分に位置し、「方南町」駅から「新宿」駅までは約11分、「東京」駅までは約30分と都内主要ビジネス・商業エリアへのアクセスに優れる
- 2016年に共用部の大規模修繕工事、2024年にはエントランス改修や共用部照明LED化等を含む各種バリューアップ工事を実施済み
- 住環境にも優れ、都心へ通勤する家族世帯や夫婦世帯を中心に安定的な賃貸需要が期待できる

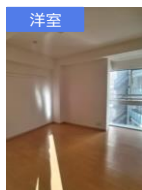
退去後に順次専有部リノベーション工事を実施し、大幅な賃料単価の引き上げを目指す

想定賃料単価 (注2)

+62.4%

ROI (注3)

59.8%



注1：2025年4月末日現在の稼働率を記載しています。

注2：リノベーション工事を実施した1室について、従前の契約賃料単価からの新規の想定契約賃料単価の増加額を従前の契約賃料単価で除して算出しています。

注3：リノベーション工事を実施した1室について、賃料の増加分を投資額で除して算出した数値を記載しています。

## ヘルスケア施設

SOMPOケア ラヴィーレ元住吉 (2025年2月3日取得)

業界最大手の優良オペレーターが運営する築浅の介護付有料老人ホーム  
所在エリアは今後も高齢者人口増加が想定され、中長期的に堅調な需要が期待できる



オペレーター概要



「SOMPOケア ラヴィーレ」や「SOMPOケア そんぼの家」ブランドで有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など全国に450棟以上の介護施設を運営し、約29,000人以上が入居実績あり

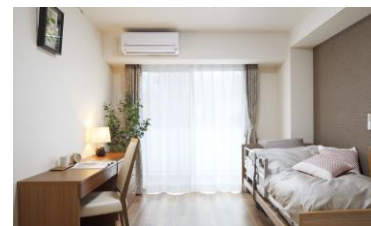
所在地	神奈川県川崎市	建築時期	2024年8月
取得価格	3,730百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	3,850百万円	土地面積	2,117.46m <sup>2</sup>
鑑定NOI	146百万円	延床面積	3,936.96m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	3.9%	居室数	62室

- 最寄りの「武蔵中原」駅及び商業施設が集積する「武蔵小杉」駅を含む3駅5路線が利用可能な、閑静な住宅街に所在
- 本物件が所在する川崎市は、2050年に向け65歳以上の高齢者人口増加率が最も多い政令指定都市と予想され、また一人当たり国民所得が全国値を上回っていることから、中長期的な需要拡大も期待できる
- オペレーターは業界最大手で、本投資法人保有4物件でも良好な運営実績を有する「SOMPOケア」

## ヘルスケア施設

ニチイホーム碑文谷 (2025年3月31日取得)

都心の高所得エリアに所在する、固都税連動型賃料の介護付有料老人ホーム



オペレーター概要



「ニチイホーム」や「ニチイメゾン」、「アイリスガーデン」ブランドで有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅など全国に100棟以上の介護施設を運営

所在地	東京都目黒区	建築時期	2017年2月
取得価格	1,780百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	2,030百万円	土地面積	1,245.11m <sup>2</sup>
鑑定NOI	73百万円	延床面積	1,834.43m <sup>2</sup>
鑑定NOI利回り	4.1%	居室数	38室

- 「都立大学」駅から徒歩約12分、「大岡山」駅から徒歩約15分の閑静な住宅街に所在
- 物件が所在する目黒区は、2025年2月1日現在で約5.5万人である高齢者人口が2040年には約8.3万人に達することが予想され、また一人当たり国民所得が全国値を大きく上回っていることから、高齢者向け施設として好条件が揃った立地
- オペレーターは業界上位で100棟以上の介護施設を運営している、「ニチイケアパレス」



# リーシング状況 KDX横浜みなとみらいタワー

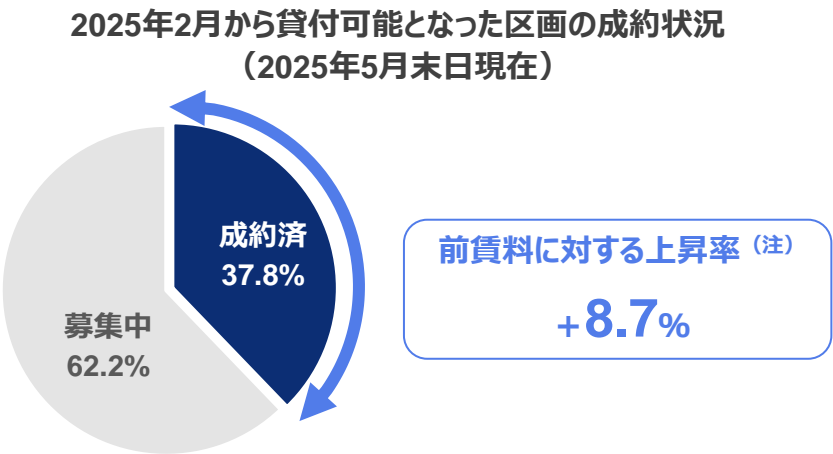
メインテナントは大半のフロアにおいて移転済であるものの、契約満了まで賃料支払いは満額継続のため、フリーレントを大胆に活用したリーシングが可能。足元成約したテナントの賃料水準を踏まえ、今後アップサイドが期待できる

### リーシング戦略

様々なテナント入居ニーズに応えられるよう、高層階はフロア単位を基本にしつつ臨機応変に分割も行い、低層階は小分割を行いリーシングを実施、テナント分散による収入の安定化も目指す

### テナント入替による賃料単価引き上げ実績

- メインテナントが退去した区画の中で、原状回復工事が完了し2025年2月から貸付可能となった区画において、2025年5月末日現在までに約4割が成約済



- ### リニューアル
- ビルのイメージ刷新に向け、KDX横浜みなとみらいタワーへ名称変更
  - 1Fオフィスエントランス、各階共用部についても順次リニューアルを実施予定



今後も、順次原状回復工事を行い、多様なニーズを取りこぼさぬようリーシングを実施、更なるアップサイドを狙う

注：メインテナントの契約満了までは、メインテナントから新規テナントへの転賃となるため、本上昇率を反映した賃料の影響が実際に現れるのはメインテナントの契約満了後となります。



# オフィスビル（内部成長）

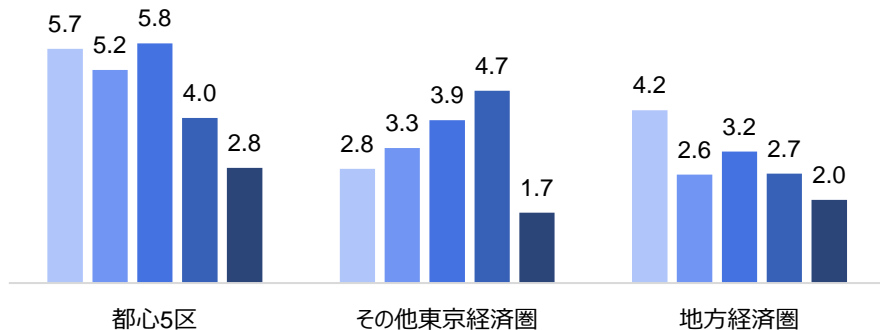
## 平均賃料単価の推移（注1）

（月額/坪）

地域	2023年4月期	2024年4月期	2025年4月期
全体	16,400円	16,400円	16,400円
都心5区	19,600円	19,500円	19,300円
東京経済圏	15,100円	15,200円	15,300円
地方経済圏	13,300円	13,400円	13,500円

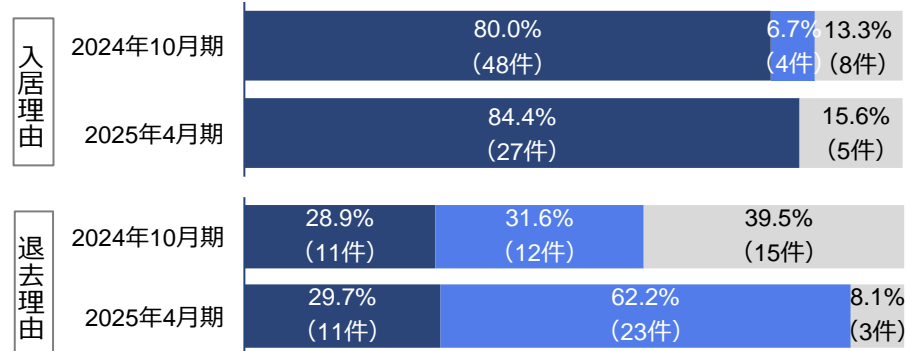
## フリーレント期間（月数）

■ 2023年4月期 ■ 2023年10月期 ■ 2024年4月期 ■ 2024年10月期 ■ 2025年4月期

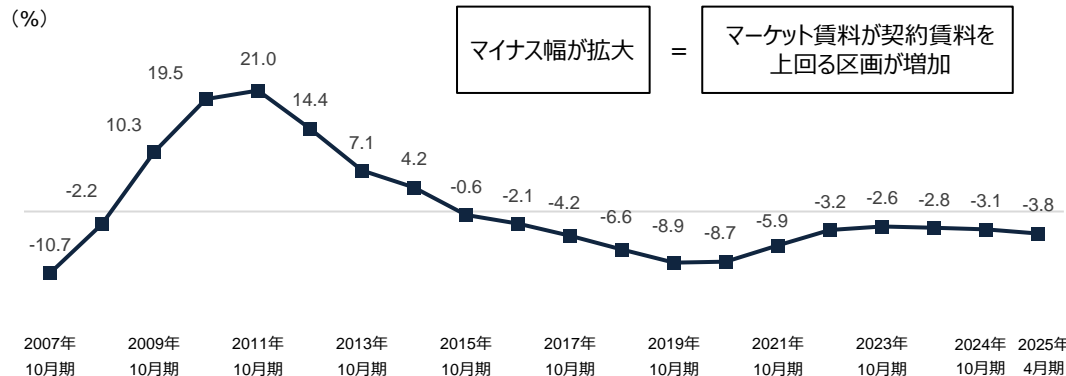


## テナントの入退去理由

■ 拡張移転 ■ 縮小移転 ■ その他/不明



## 平均レントギャップ<sup>o</sup>（注2）

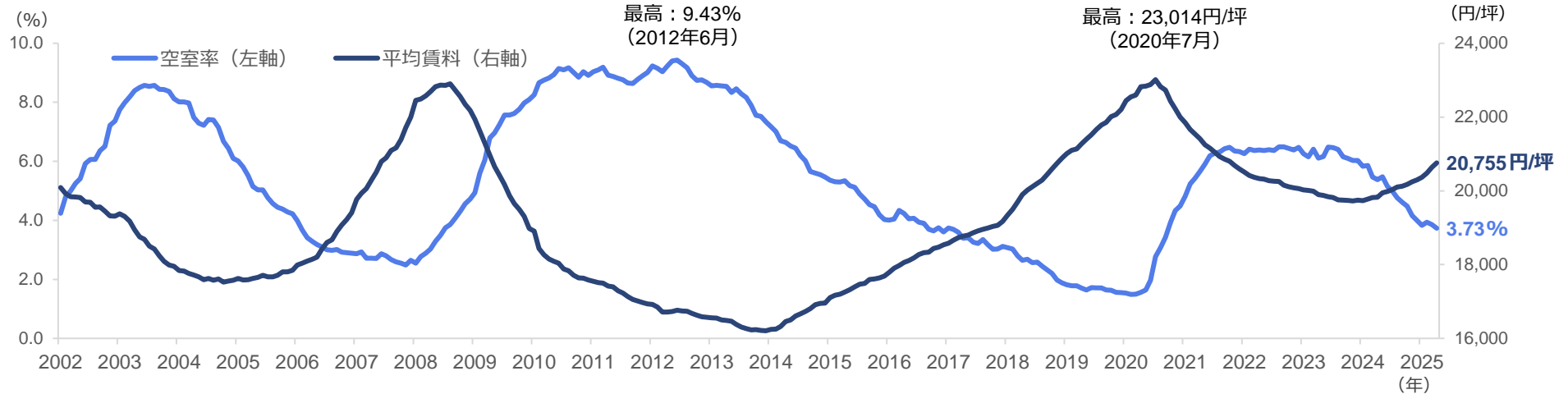


注1：2021年10月期以降保有しているオフィスビルの賃料単価の推移を記載しています。なお、合併時に用途を変更した物件は含まれません。

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シービーアールイー株式会社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。

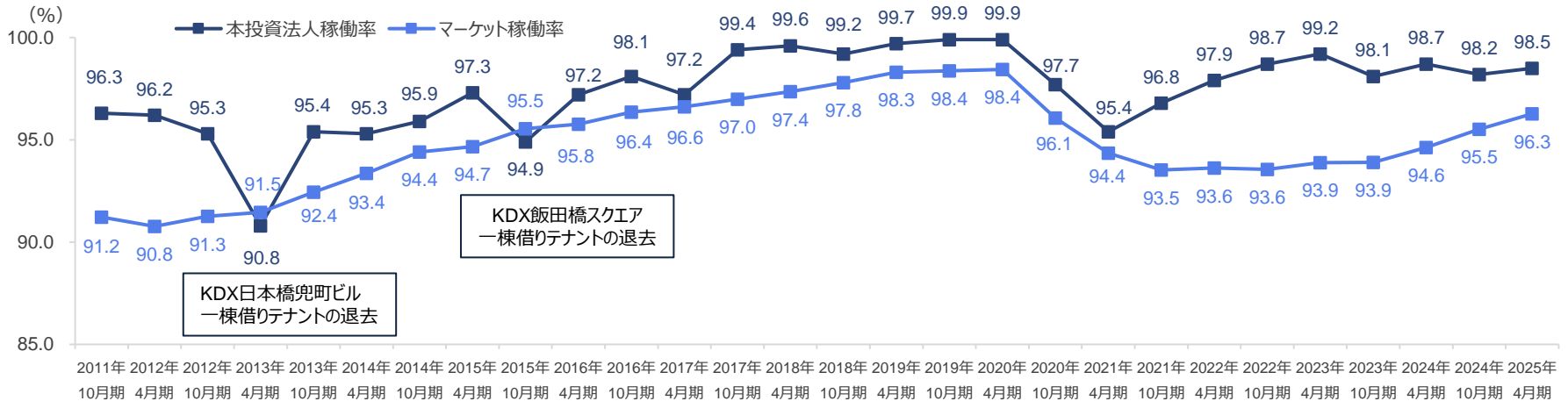
# オフィスビル（マーケットデータ①）

## 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2025年4月まで）（注1）



出所：三鬼商事株式会社「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が保有するオフィス稼働率の推移（注2、3）



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坪以上のビルが対象

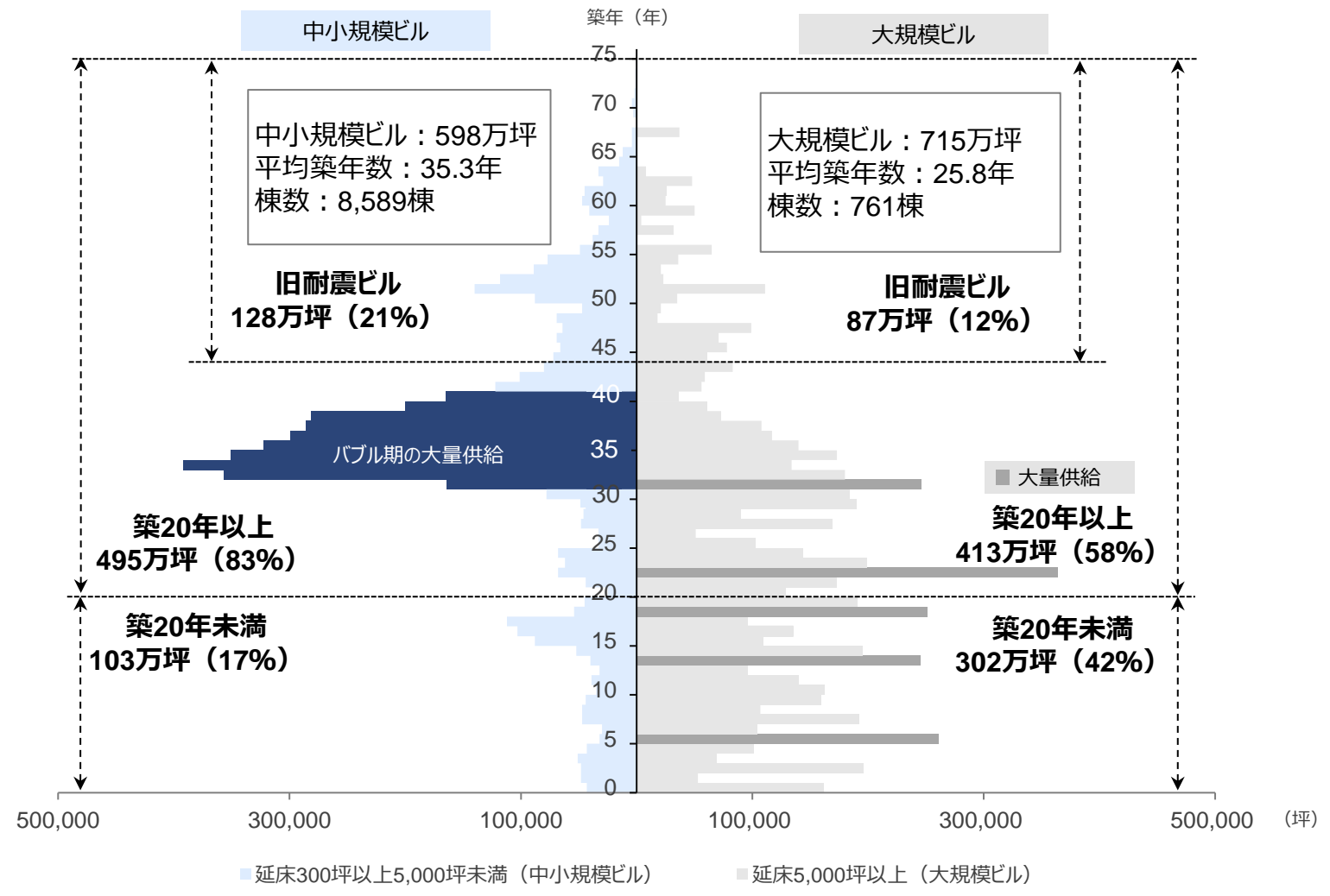
注2：マーケット稼働率は三鬼商事株式会社が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

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（マーケットデータ②）

## 東京23区規模別・築年別オフィスビルストック

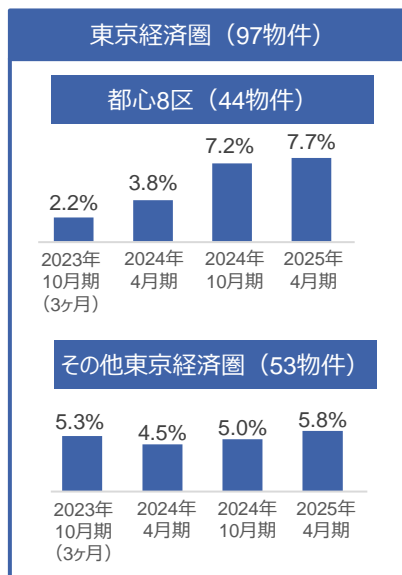
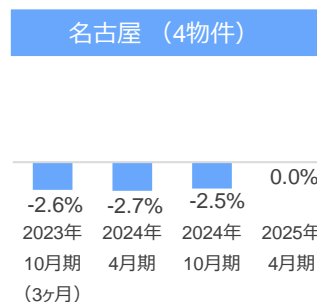
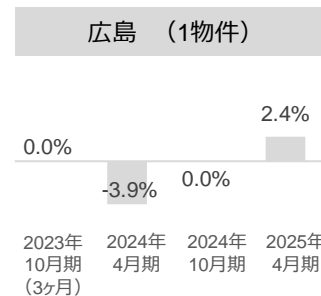
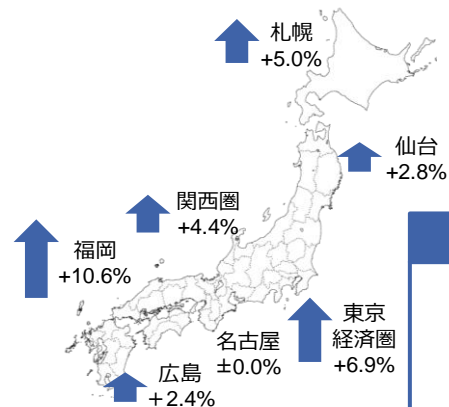
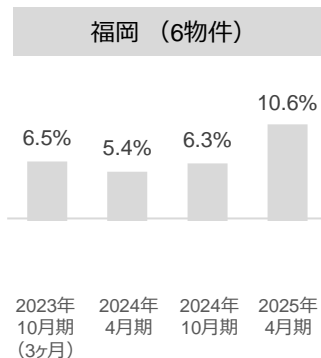
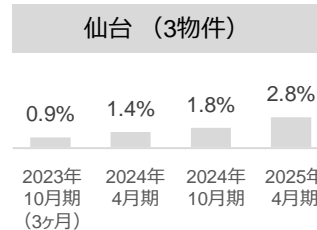
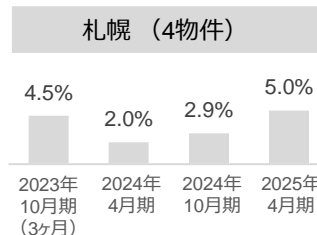
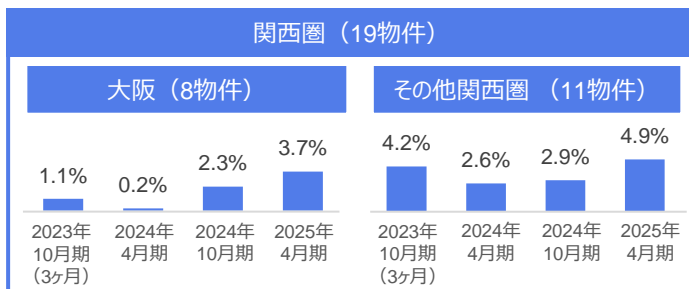
中小規模ビルの8割以上が築20年以上で新規供給は少ないため、適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



出典：「オフィスピラミッド 2025 東京23区・大阪市」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社にて作成

# 居住用施設（内部成長）

## 新規賃料の増減率マップ°（2025年4月期）（注1）



## 退去率（注2）・平均入居期間の実績

住戸タイプ	退去率		平均入居期間	
	2024年4月期	2025年4月期	2024年4月期	2025年4月期
全体	10.5%	10.4%	4.0年	4.2年
シングル	10.8%	10.2%	3.7年	3.9年
スモール・ファミリー	11.3%	11.2%	4.0年	4.2年
ファミリー	7.6%	9.2%	5.0年	5.3年

## 賃料単価ギャップ°（注3）

住戸タイプ	新規成約賃料単価	現行契約賃料単価	賃料単価ギャップ
全体	11,187円	10,664円	-4.9%
シングル	12,738円	12,220円	-4.2%
スモール・ファミリー	11,170円	10,718円	-4.2%
ファミリー	9,755円	9,107円	-7.1%

注1：各期末に保有するパススルー契約の住戸（一棟貸しを除き、2025年4月30日付で譲渡した10物件を含む）を対象として算出しています。

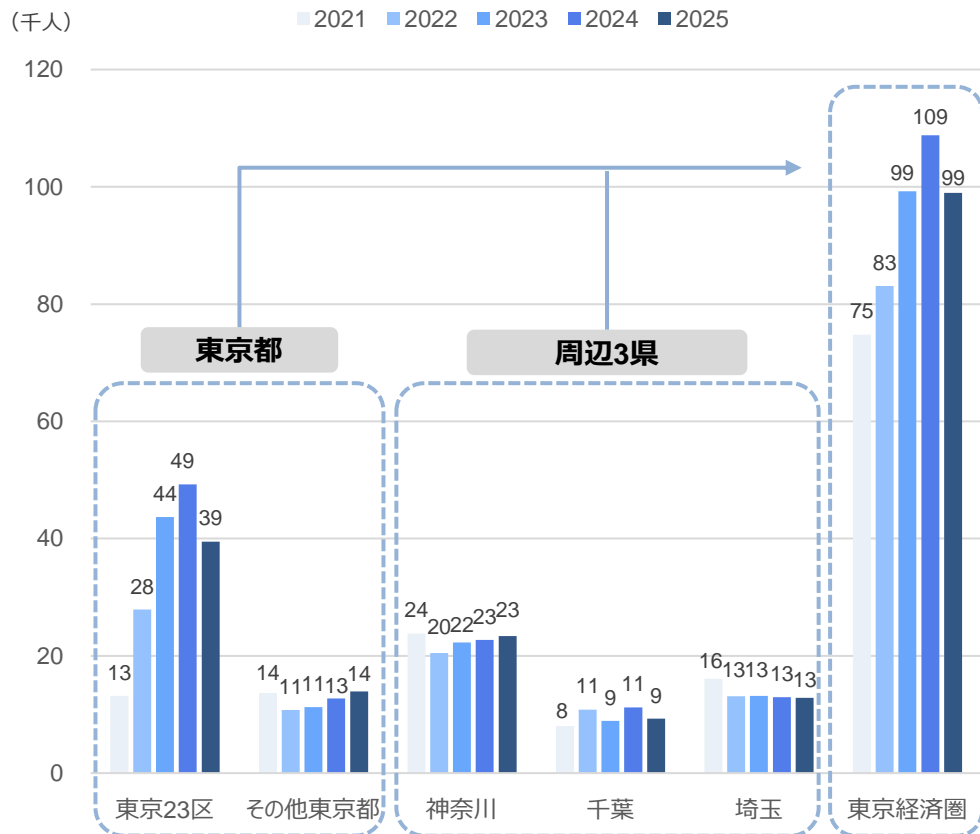
注2：退去率は、各期の賃貸借契約を解約したテナントの合計を各月末時点での本投資法人の保有する居住用施設全体の賃貸可能戸数の合計で除して得られた値を記載しています。

注3：2025年4月期中の新規成約賃料単価と、2025年4月期末における既存テナントの平均賃料単価との乖離率を記載しています。



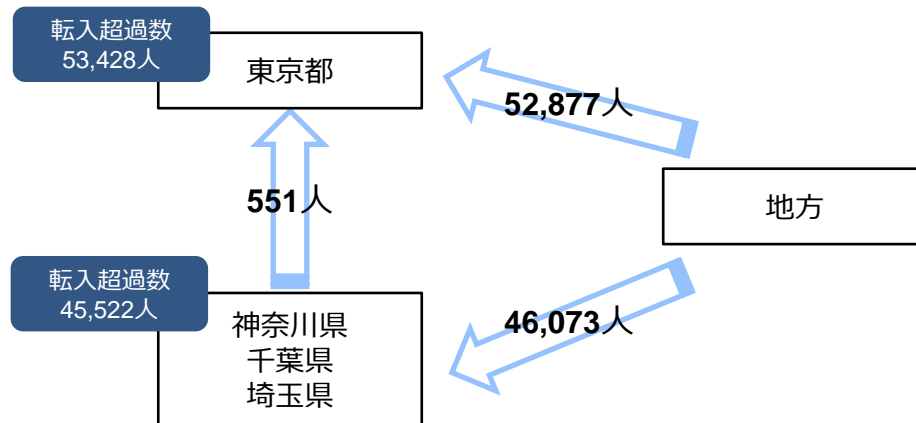
# 居住用施設（マーケットデータ）

## 東京経済圏の転入超過数（注）

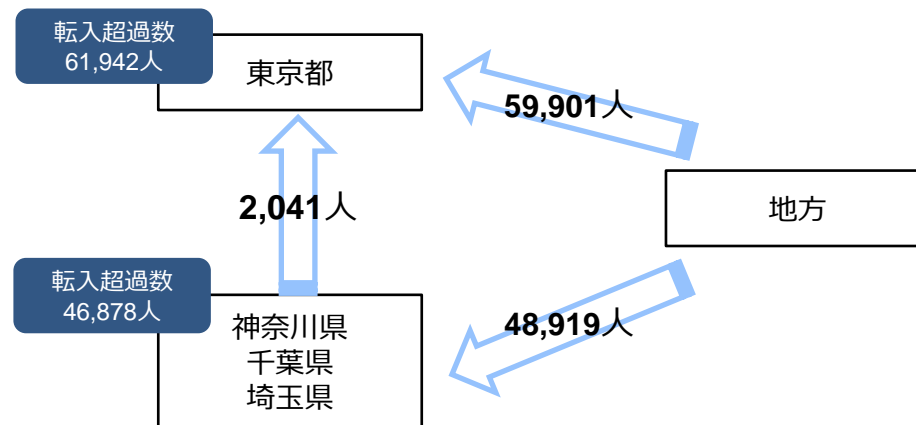


## 東京経済圏と地方の人口移動動向

### 2025年1月から4月までの累計



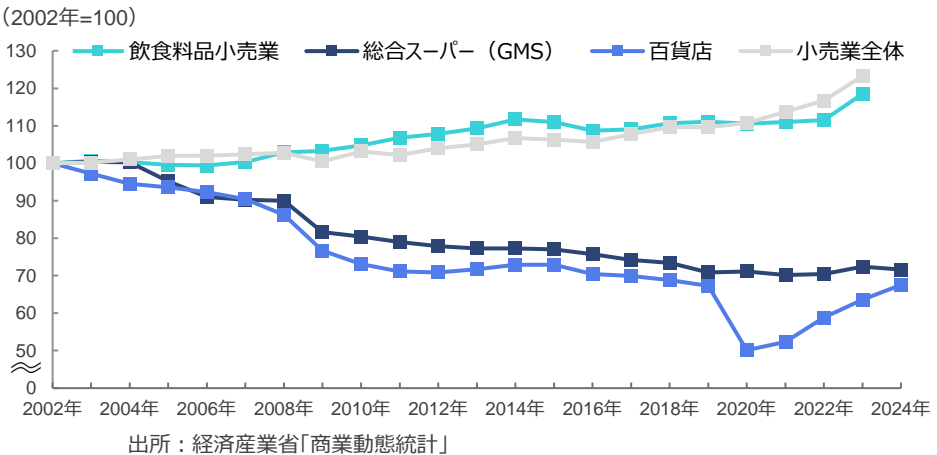
### 2024年1月から4月までの累計



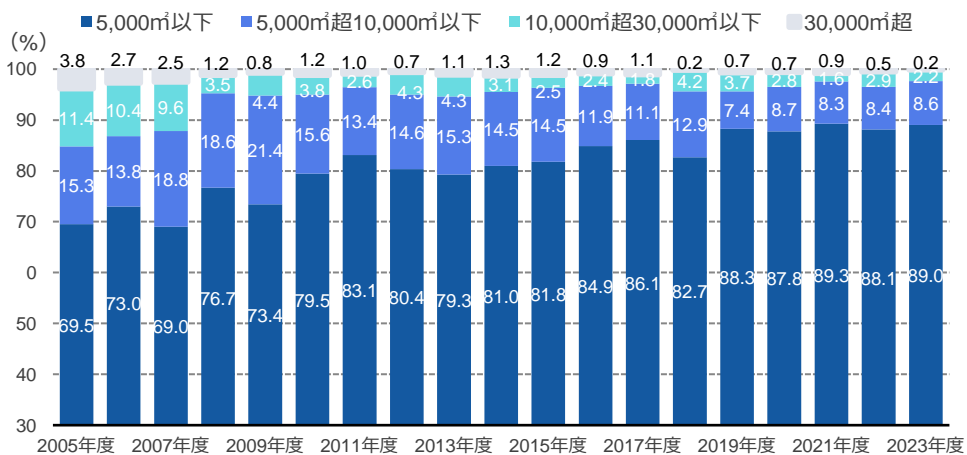
# 商業施設 (マーケットデータ)

## 変化する商業施設形態

小売業の市場規模の推移

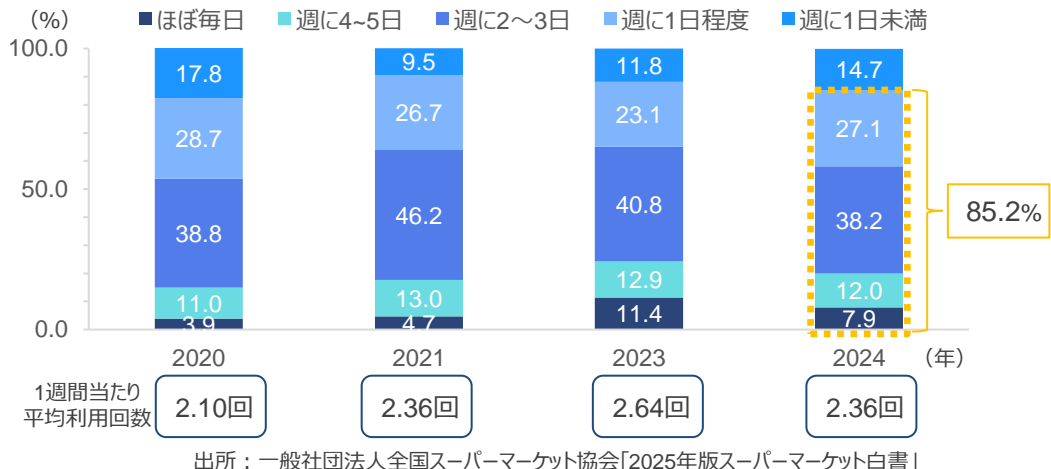


規模別新設届出件数割合の推移

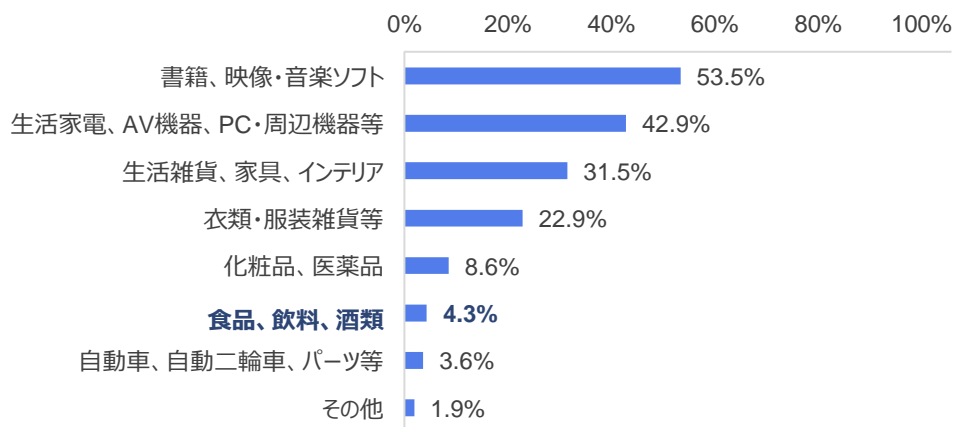


## 来店頻度が高くEコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

スーパーマーケットの利用頻度の推移

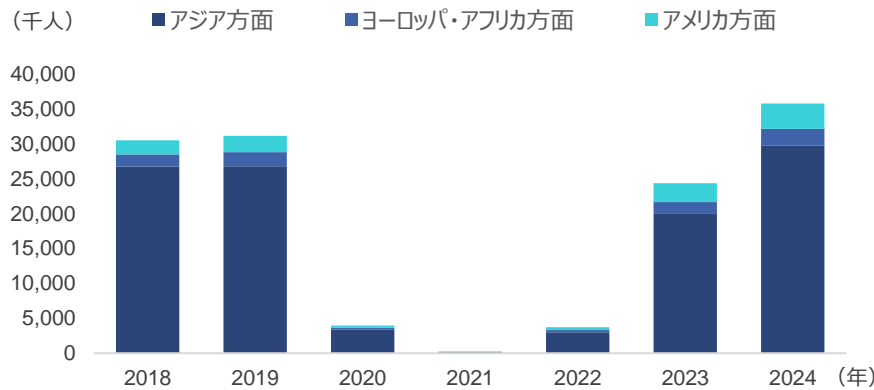


食品等の相対的に低いEコマース比率

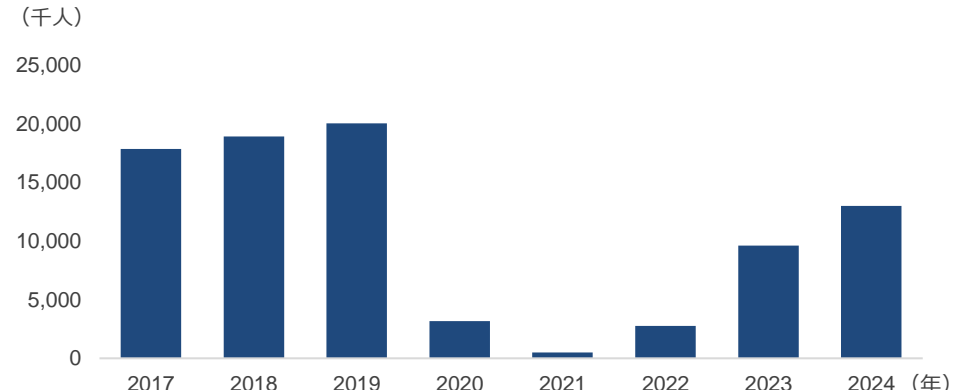


# 宿泊施設（マーケットデータ）

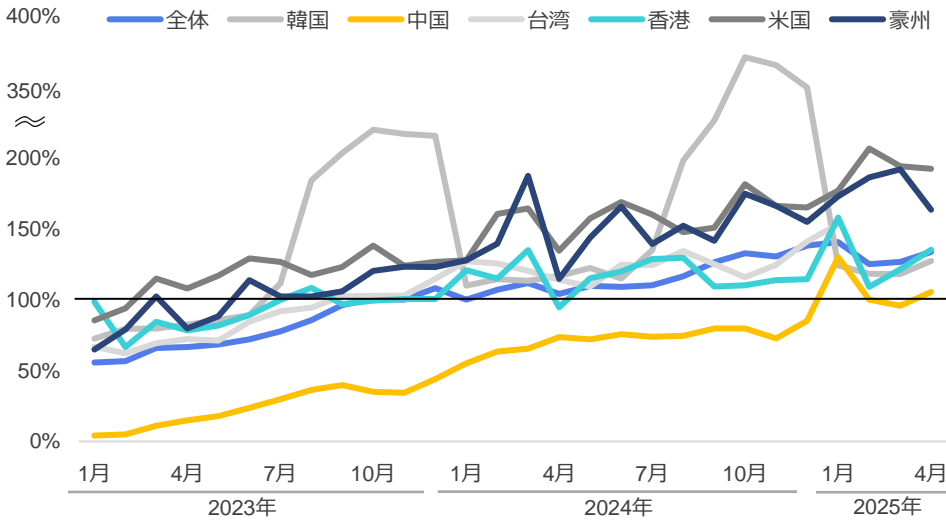
## 年別訪日外客数の推移



## 年別出国日本人数の推移

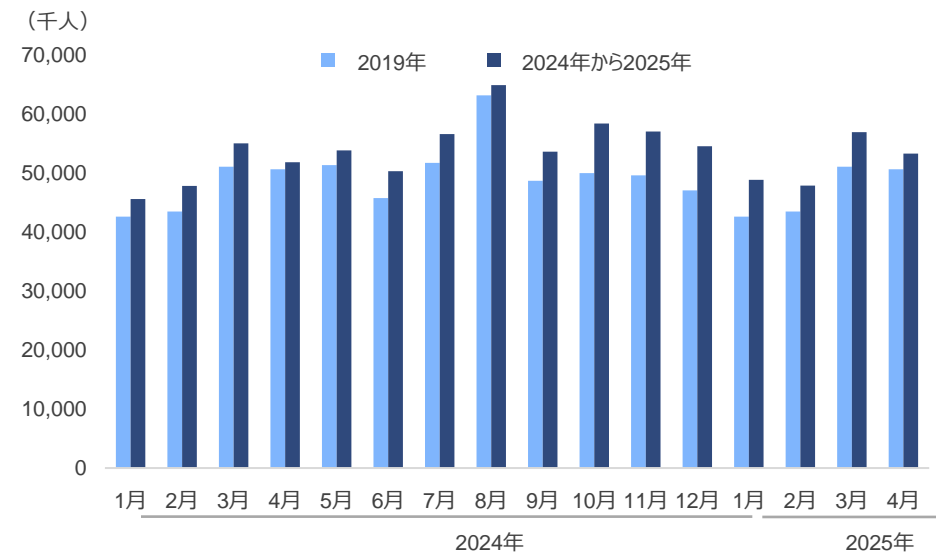


## 月別訪日外客数の推移（2019年同月比）



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」

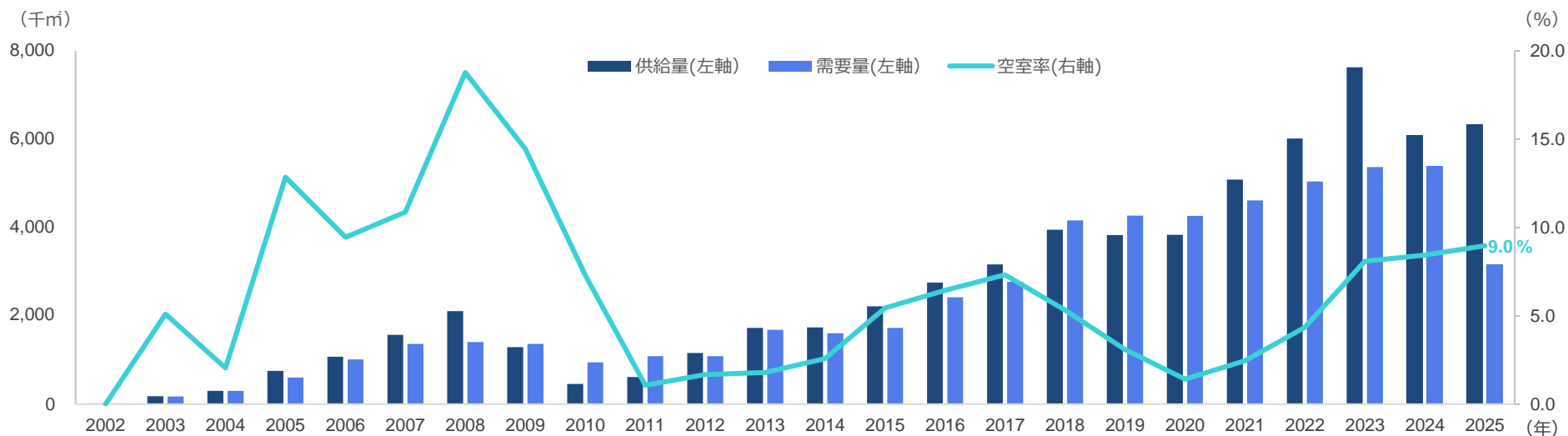
## 全国延宿泊者数推移



出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」

# 物流施設（マーケットデータ）

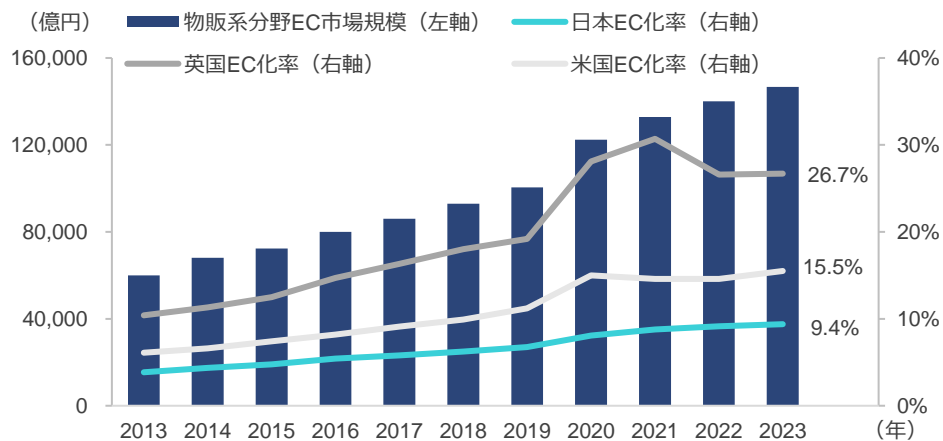
## 全国における需給バランスと空室率の推移（注）



出所：日本ロジスティクスフィールド総合研究所が公表している資料を基に本資産運用会社にて作成

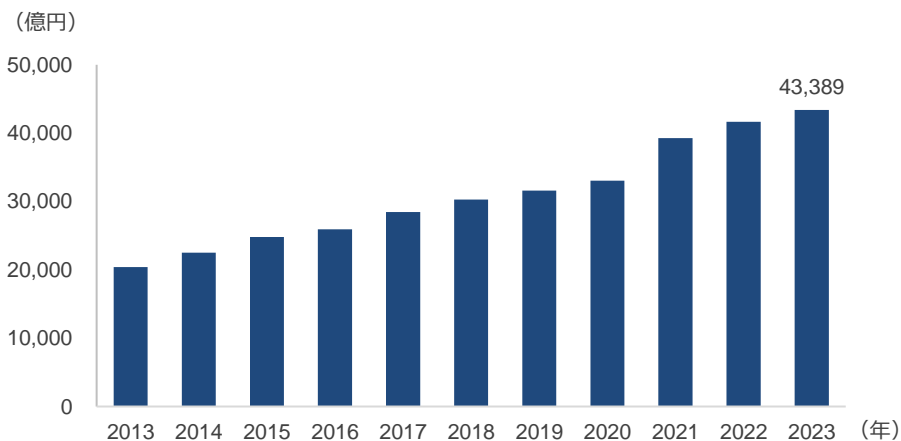
注：2025年の供給量、需要量、空室率は3月末日時点の数値を記載しています。

## EC化率の推移



出所：経済産業省「令和5年度電子商取引に関する市場調査報告書（2024年9月）」  
Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

## 3PL事業売上高の推移



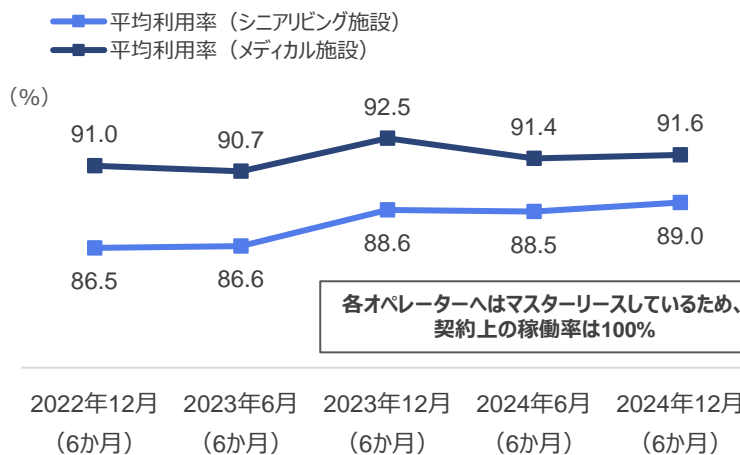
出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2024年9月号」を基に本資産運用会社にて作成



# ヘルスケア施設（賃貸借契約の状況等）

物件番号	物件名称	オペレーター (注1,2)	契約残存期間 (注3) (年)	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
F1001	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	10.7	原則不可 (注4)	-
F1002	ニチイホームたまプラーザ	株式会社ニチイケアパレス	7.2	3年毎	2027/9/1
F1003	ニチイホーム中野南台	株式会社ニチイケアパレス	1.9	3年毎	2028/4/1
F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	39.6	原則不可 (注5)	-
F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	17.1	5年毎	2027/7/1
F1006	フレザングラン大田多摩川	株式会社ケア21	12.7	原則不可 (注6)	-
F1007	ツクイ・サンシャイン町田 (西館)	株式会社ツクイ	16.9	5年毎	2027/4/1
F1007	ツクイ・サンシャイン町田 (東館)	株式会社ツクイ	19.0	5年毎	2025/6/1
F1008	せらひ恵比寿	株式会社ソラスト	22.3	3年毎	2025/5/1
F1009	SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野	SOMPOケア株式会社	12.6	5年毎	2025/9/1
F1010	SOMPOケア ラヴィーレレジデンス川崎新町	SOMPOケア株式会社	12.6	5年毎	2025/9/1
F1011	ツクイ・サンシャイン足立	株式会社ツクイ	20.7	5年毎	2026/2/1
F1012	SOMPOケア ラヴィーレー之江	SOMPOケア株式会社	14.4	原則不可 (注6)	-
F1013	ニチイホーム八幡山	株式会社ニチイケアパレス	22.9	5年毎	2028/5/1
F1014	サニーライフ立川	株式会社川島コーポレーション	22.8	原則不可 (注6)	-
F1015	リハビリホームボンセジュール南千束	株式会社ベネッセスタイルケア	16.7	5年毎	2027/2/1
F1016	イリーゼ練馬光が丘	HITOWAケアサービス株式会社	27.7	10年毎	2033/1/13
F1017	SOMPOケア ラヴィーレ元住吉	SOMPOケア株式会社	29.3	3年毎	2034/8/31
F1018	ニチイホーム碑文谷	株式会社ニチイケアパレス	21.9	3年毎	2026/5/1
F2001	アクティバ琵琶	株式会社ハイメディック	2.3	3年毎	2027/11/29
F2002	天	社会福祉法人ノテ福祉会	12.8	原則不可 (注5)	-
F2003	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	SOMPOケア株式会社	5.0	原則不可 (注6)	-
F2004	いざりえ恵庭ビル (注7)	HITOWAケアサービス株式会社	19.9	原則不可 (注4)	-
F2005	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	4.5	3年毎	2026/11/12
F2006	リハビリホームグラダ門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	12.2	原則不可 (注6)	-
F2007	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	7.9	原則不可 (注4)	-
F2008	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	9.4	原則不可 (注8)	-
F2009	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	19.0	原則不可 (注4)	-
F2010	エクセレント北野	株式会社エクセレントケアシステム	10.3	原則不可 (注8)	-
F2011	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	10.9	5年毎	2026/12/31
F2012	オーージュ須磨	医療法人社団 創生会	10.9	5年毎	2026/12/31
F2013	ココロハ	医療法人社団 創生会	10.9	5年毎	2026/12/31
F2014	カナディアンビル	医療法人社団 創生会	10.9	5年毎	2026/12/31
F2015	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	10.9	5年毎	2026/12/31
F2016	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	23.3	5年毎	2026/12/31
F2017	メディカルホームグラダ苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	25.5	原則不可 (注6)	-
F2018	メディカル・リハビリホームグラダ神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	20.9	原則不可 (注6)	-
F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	12.0	3年毎	2026/4/28
F2020	イリーゼ神戸六甲	HITOWAケアサービス株式会社	21.7	10年毎	2027/2/1
F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	16.1	3年毎	2027/6/30
F2022	ライフシップ大麻	株式会社ライフデザイン	14.5	原則不可	-
F2023	医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川	株式会社ライフデザイン	14.5	原則不可	-
F2024	ライフシップ深川	株式会社ライフデザイン	14.4	原則不可	-
			平均残存年数	15.6	

## エンドユーザーの施設利用状況 (注9)



各オペレーターへはマスターリースしているため、契約上の稼働率は100%

## 賃料改定時期

2025年	2026年	2027年	
10月期	4月期	10月期	4月期
<ul style="list-style-type: none"> <li>・F1008</li> <li>・F1007 (東館)</li> <li>・F1009</li> <li>・F1010</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F1011</li> <li>・F2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F1018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・F2005</li> <li>・F2016</li> <li>・F2011</li> <li>・F2001</li> <li>・F2012</li> <li>・F1015</li> <li>・F2013</li> <li>・F2020</li> <li>・F2014</li> <li>・F1007</li> <li>・F2015</li> <li>(西館)</li> </ul>

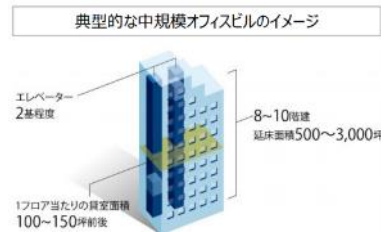
注1:各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。  
 注2:契約形態は、「グランヒルズおがわらこ」、「アルテ石屋川」、「ライフシップ大麻」、「医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件が定期建物賃貸借契約、その他は普通賃貸借契約です。  
 注3:「契約残存年数」は、2025年4月30日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています  
 注4:原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能ですが。  
 注5:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。  
 注6:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により不当と認められるに至ったときは、協議の上、合意することにより賃料を改定することができます。  
 注7:いざりえ恵庭ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。  
 注8:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃借人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。  
 注9:上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」、本投資法人が2025年4月期末現在で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「非開示物件」を除いた物件を対象としています。「メディカル施設」は、本投資法人が2025年4月期末現在で保有する介護老人保健施設を対象としています。

# 特徴のある運用アセット

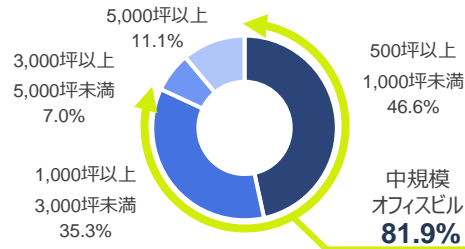
## オフィスビル

### 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

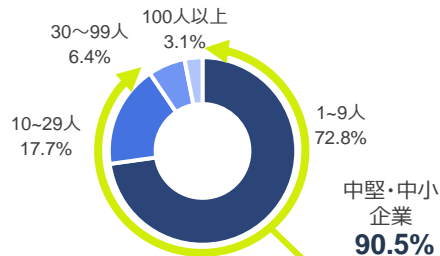


#### 延床面積別賃貸オフィスビル割合（棟数ベース）（注1）



KDX箱崎ビル

#### 従業員規模別事業所数（東京都）（注2）



## 商業施設

### 生活密着型商業施設中心の投資運用戦略

- 食品スーパーを核テナントとし、生活必需品を中心に商品・サービスを提供するテナント構成、かつ来店頻度の高い日常生活圏に所在する、生活密着型商業施設を中心に投資・運用



MONA新浦安



キテプラザ青葉台



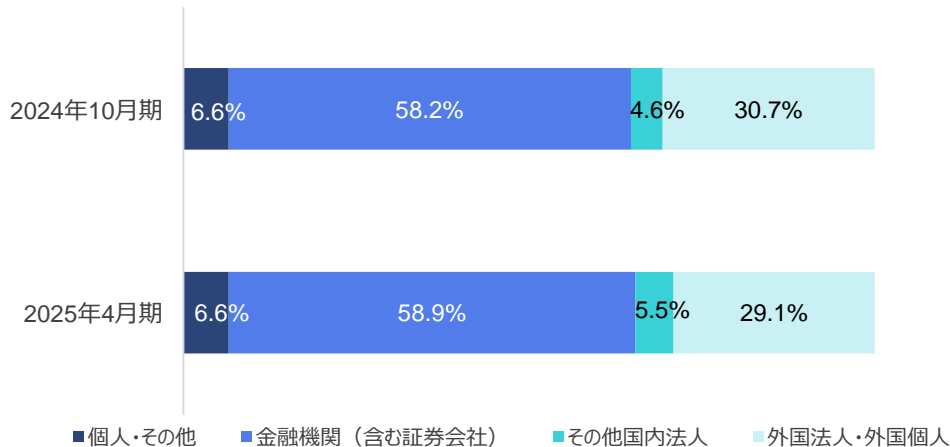
パサージュ西新井

注1：本資産運用会社が調査を依頼したシービーアールイー株式会社が捕捉している、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルを対象とした建物規模別の棟数割合です。（出所：シービーアールイー株式会社「東京オフィスマーケットにおけるストック分析調査（2024年9月末日時点）」）

注2：「総務省・経済産業省「令和3年経済センサス-活動調査」の東京都独自集計」を基に本資産運用会社が作成しております。

# 投資主の状況（2025年4月期末現在）

## 投資主構成（投資口数割合）



## 投資主構成（投資主数）

(単位：名)

	2024年10月期	2025年4月期
個人・その他	24,525	24,753
金融機関 (含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	10
	地方銀行	39
	信用金庫・その他	113
	生損保・証券会社	33
	合計	195
その他国内法人	526	556
外国法人・外国個人	473	455
合計	25,719	25,958

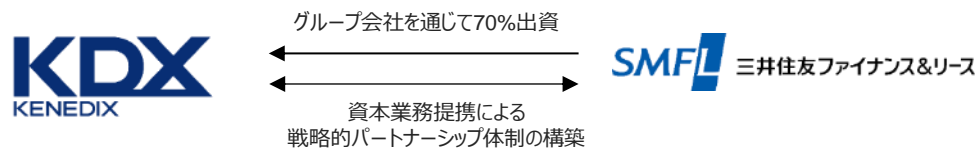
## 上位10投資主一覧

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(%) <sup>(注)</sup>
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	929,641	23.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	680,200	16.83
野村信託銀行株式会社（投信口）	203,438	5.03
ケネディクス株式会社	139,257	3.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	87,404	2.16
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	79,469	1.96
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	69,425	1.71
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	64,850	1.60
GOVERNMENT OF NORWAY	61,050	1.51
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	49,894	1.23
合計	2,364,628	58.54

注：比率は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

# スポンサーの概要

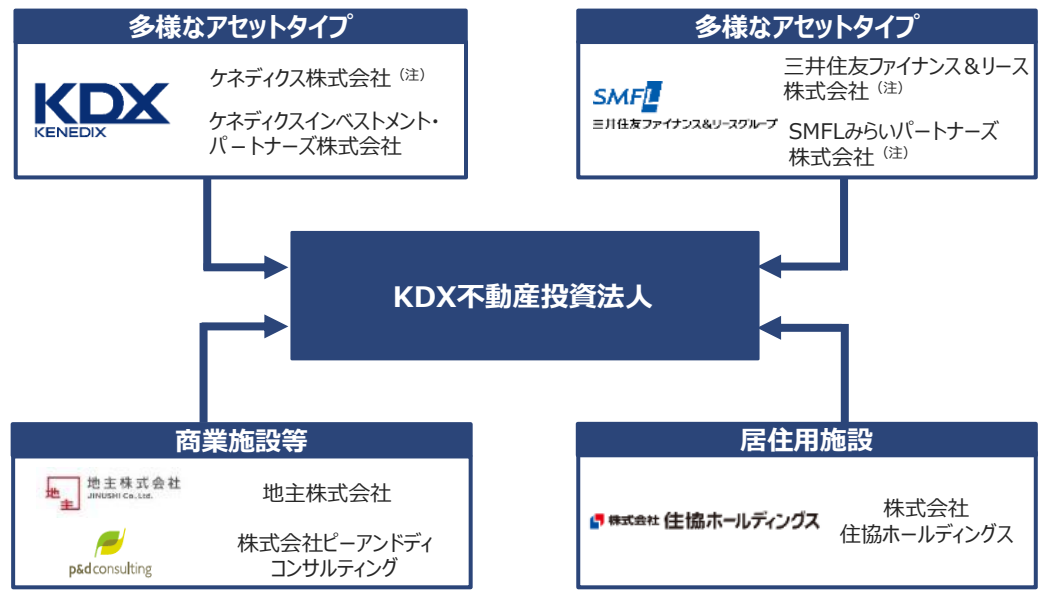
## スポンサーによるサポート力の強化



### 事業シナジー

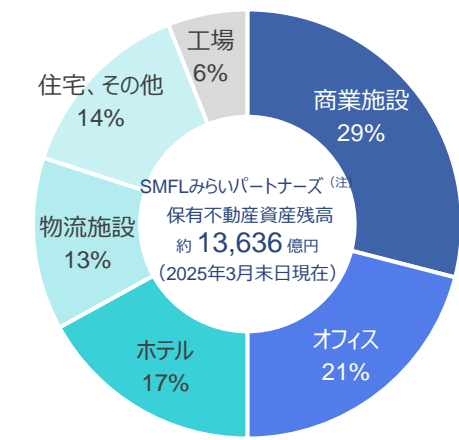
- ・REIT・私募ファンドビジネスの強化
- ・信用力補完及び資金調達力の強化
- ・新たなビジネス領域の拡大
- ・SDGs経営のノウハウ共有
- ・人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化

## スポンサー及びサポート会社からの幅広いパイプラインサポート



注：本資産運用会社の親会社です。

## 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。

## サポート契約の締結

2021年10月6日付で、三井住友ファイナンス&リース、SMFLみらいパートナーズ（FLMP）及びケネディクス不動産投資顧問（資産運用会社）の3社間で、サポート契約を締結

- ### 資産運用会社に対するサポート内容
- ・ 資産運用会社に対する物件情報の提供
  - ・ FLMPによるブリッジ取得機会の提供
  - ・ SPCブリッジに対する資金調達手段の提供
  - ・ 環境配慮技術及びノウハウの提供
  - ・ 人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことの検討



# ガバナンスへの取り組み

## ESGパフォーマンス連動報酬

- 投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する運用報酬体系

運用報酬 I	運用報酬 II	投資口パフォーマンス報酬
$\begin{aligned} & \text{総資産額} \\ & \times \\ & \mathbf{0.12\%} \text{ (年率)} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{分配可能金額*} \\ & \times \\ & \mathbf{EPU*} \\ & \times \\ & \mathbf{0.002\%*} \\ & \text{(*譲渡益控除後)} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & \text{総資産額} \\ & \times \\ & \mathbf{1+KDXRの} \\ & \text{投資口の超過リターン} \\ & \text{(注1)} \\ & \times \\ & \mathbf{0.001\%} \end{aligned}$



## ESGパフォーマンス連動報酬 (注2)

- 総資産額に、下記表に基づき決定される倍率及び0.004%を乗じた金額をESGパフォーマンス連動報酬とする

GRESB リアルエステイト評価	1スター	2スター	3スター	4スター	5スター
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

注1：東証REIT指数（配当込み）に対する超過リターンに基づき計算します。  
 注2：各営業期間の直前の決算期のGRESBリアルエステイト評価に基づき倍率が決定されます。

## スポンサーによる投資口保有（セムポート出資）

- 投資主利益との利害を一致させることを目的として、スポンサーのケネディクスが本投資法人投資口を合計139,257口保有

**保有割合**  
**3.4%**  
 2025年4月末日現在

## 役員の体制強化及びダイバーシティの推進

- 女性役員比率を40%とし、ダイバーシティを推進
- 複数のREIT運用会社でのマネジメント経験を有する山中監督役員が従事  
 その他、法務、会計・税務、医療行政等に知見を有する監督役員が従事

### 役員構成

役職名	氏名	性別
執行役員	桃井洋聡	男性
監督役員	徳間亜紀子	女性
監督役員	宇都宮啓	男性
監督役員	山川亜紀子	女性
監督役員	山中智	男性

**女性役員比率**  
**40%**  
**監督役員数**  
**4名**  
 (J-REIT最多)

# 物件情報検討ルール

**KDX** KDX不動産投資法人  
KENEDIX

**KDX** ケネティクス・  
プライベート投資法人  
KENEDIX



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



居住用施設

第1順位

第2順位



ヘルスケア施設

第1順位

-



商業施設

第1順位

第2順位

サービス施設

第2順位

第1順位



宿泊施設（ホテル）

第2順位

第1順位



物流施設

第1順位

第2順位

## 中規模の基準

所在地	一棟当たりの 延床面積
東京23区	2,000㎡以上 13,000㎡以下
東京23区外	3,000㎡以上 20,000㎡以下

## 物件タイプの基準

	床面積の 最大店舗
商業施設	物販販売業を 営む店舗
サービス施設	サービス業等を 営む店舗

**KDX**  
KENEDIX

KDX不動産投資法人