

ケネディクス・オフィス投資法人

第24期(2017年4月期)決算説明会資料

2017年6月13日

(証券コード8972)

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人



ケネディクス不動産投資顧問株式会社

# 目次

Section 1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	P. 2
Section 2 第24期(17/4期)決算及び第25期(17/10期)収益予想の概要	P. 5
Section 3 ポートフォリオの概要	P. 8
Section 4 外部成長	P. 11
Section 5 内部成長	P. 16
Section 6 財務戦略	P. 24
Appendix 1 補足資料・データ集	P. 29
Appendix 2 本投資法人の特徴について	P. 45

## Section 1

---

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

# 第24期(17/4期)主要実績と今後の取組み

## 主要実績

### 外部成長 厳選投資と資産入替によるポートフォリオの質向上を継続

#### • デベロッパー2社との相互売買

- 優良物件の取得によりポートフォリオの質向上
- 売却益(16億円)と手元資金(18億円)を獲得

ポートフォリオ NOI利回り	ポートフォリオ 含み損益
第24期末 <b>4.6%</b> (前期比+0.1%)	第24期末 <b>331億円</b> (前期比+77億円)

#### • 3物件の売却

- 収益性が低く含み損割合が高い物件を売却
- 売却により手元資金(約50億円)を獲得



#### • BR五反田の取得

- 五反田エリアでの厳選投資
- 相対的に高い利回り目線にて取得

### 内部成長 実質稼働率と賃料単価の上昇による増収基調が継続

- リースアップの進捗とフリーレントの解消により実質稼働率は継続的に上昇
- 賃料増額件数は3期連続で40件を超え、増額改定の流れは定着

実質稼働率の上昇	賃料改定による増加額	マーケット賃料との レントギャップ
第24期末(オフィスビル) <b>94.6%</b> (前期比+1.2%) <small>※稼働率(契約面積ベース)97.8%</small>	第24期月額合計(全物件) <b>+7.4百万円</b>	第23期末 <b>-2.1%</b> → 第24期末 <b>-2.8%</b>

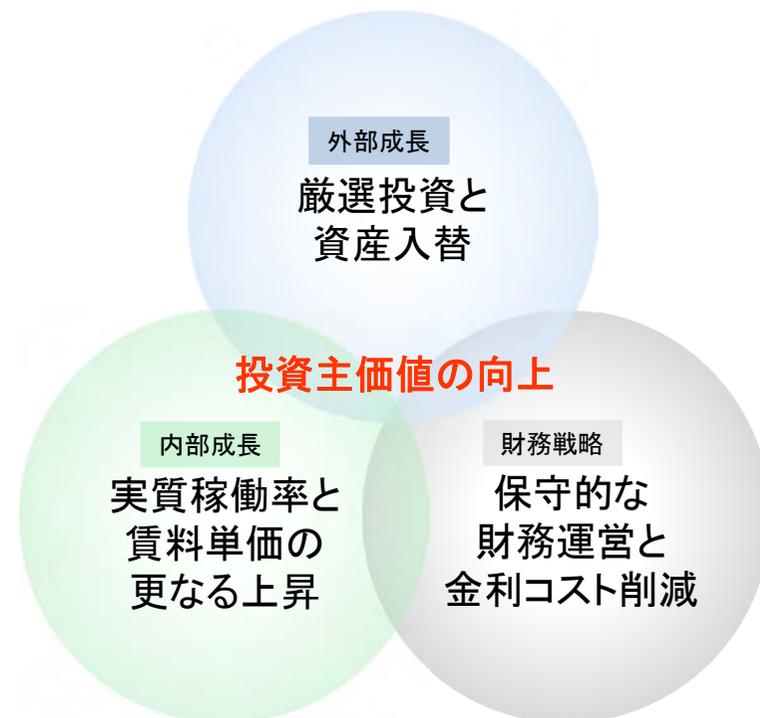
### 財務戦略 安定的な財務体質の堅持と金利コスト削減の継続

- 2017年1月にA+(ポジティブ)からAA-(安定的)へ格付向上
- 手元資金により有利子負債を削減し、LTVを引き下げ

格付の状況(JCR)	LTV(有利子負債比率)	有利子負債平均金利
A+(ポジティブ) → <b>AA-(安定的)</b>	第24期末 <b>42.6%</b> (前期比-0.5%)	第24期末 <b>1.16%</b> (前期比-0.03%)

## 今後の取組み

- 投資主価値の更なる向上を目指す



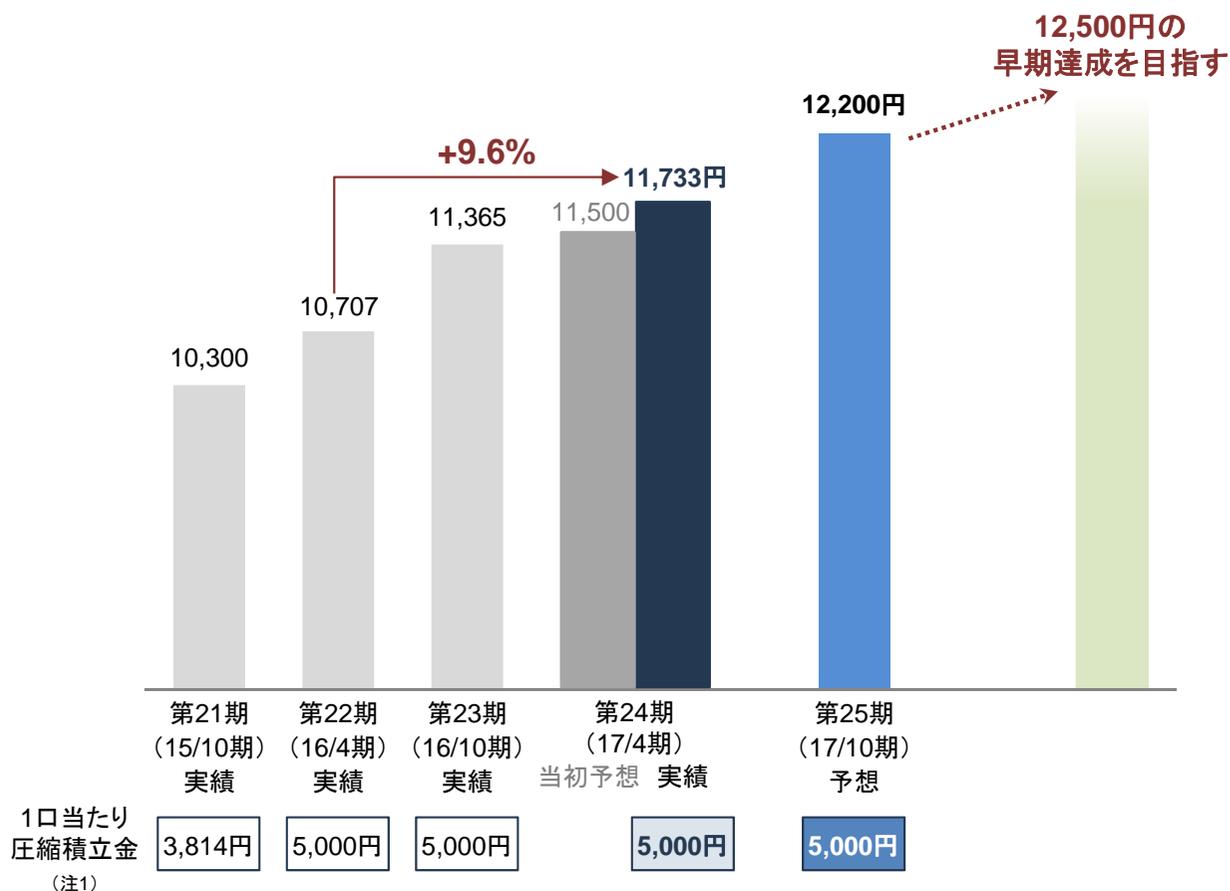
# 分配金及び1口当たりNAVの推移

第24期(17/4期)の分配金は過去1年間で9.6%の成長を達成

第25期(17/10期)は12,200円を予想、目標12,500円の早期達成を目指す

## 分配金の推移

- 第25期(17/10期)の分配金は前期実績対比で4.0%の増配を見込む

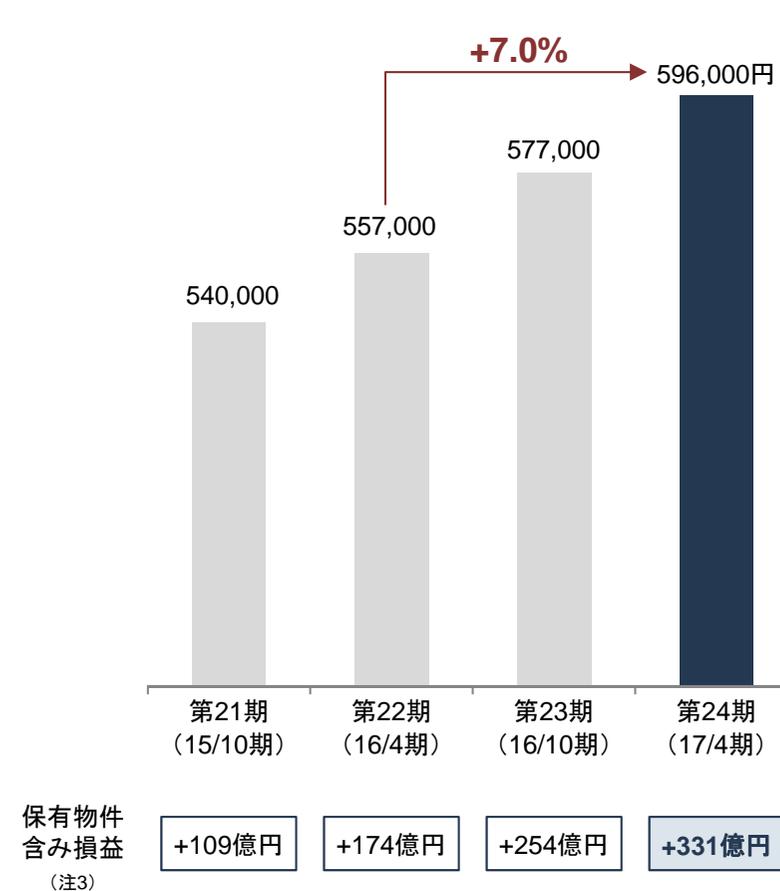


1口当たり  
圧縮積立金  
(注1)

第21期 (15/10期) 実績	3,814円	第22期 (16/4期) 実績	5,000円	第23期 (16/10期) 実績	5,000円	第24期 (17/4期) 当初予想	5,000円	第25期 (17/10期) 予想	5,000円
------------------	--------	-----------------	--------	------------------	--------	-------------------	--------	------------------	--------

## 1口当たり純資産価格 (NAV) の推移 (注2)

- 過去1年間で7.0%の成長を実現



保有物件  
含み損益  
(注3)

第21期 (15/10期)	+109億円	第22期 (16/4期)	+174億円	第23期 (16/10期)	+254億円	第24期 (17/4期)	+331億円
---------------	--------	--------------	--------	---------------	--------	--------------	--------

注1: 圧縮積立金の残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金積立額を加算した金額で算出しています。

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

注3: 保有物件含み損益は、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。

## Section 2

---

### 第24期(17/4期)決算及び第25期(17/10期)収益予想の概要

# 第24期(17/4期)決算の概要

賃貸NOIの増加と支払利息等の削減により、前期実績・予想対比共に増配を達成

## 第24期(17/4期)実績

(単位:百万円)

	第23期 (16/10期) 実績	第24期 (17/4期) 予想 <small>(2016年 12月14日開示)</small>	第24期 (17/4期) 実績	第24期実績 第23期実績 比較 増減金額	第24期実績 第24期予想 比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
営業収益	13,491	14,978	15,039	① +1,547	① +60
営業費用	7,703	9,169	9,137	② +1,433	-32
営業利益	5,788	5,809	5,901	③ +113	② +92
経常利益	4,603	4,657	4,751	+148	+93
当期純利益	4,601	4,656	4,750	+148	+94
1口当たり分配金(円)	11,365	11,500	11,733	+368	+233
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-	-	-
不動産等売却損益	-	0	5	③ +5	+4
賃貸NOI	8,949	9,041	9,088	③ +138	② +47
支払利息等	1,117	1,061	1,039	④ -78	③ -22

## 第23期(16/10期)実績との比較(詳細はP.31に記載)

① 不動産等売却益の計上	+1,662百万円
② 不動産等売却損の計上	+1,657百万円
③ 不動産等売却損益(通算)の計上	+5百万円
賃貸NOIの増加	+138百万円
既存物件の増収	+210百万円
修繕費の減少	+146百万円
千里LSC等の原状回復収入の剥落	-110百万円
水道光熱費収支	-55百万円
解約違約金の剥落等	-19百万円
④ 支払利息等の削減	-78百万円

## 第24期(17/4期)予想との比較(詳細はP.31に記載)

① 賃貸事業収入の増加	+56百万円
賃料収入の増加	+39百万円
② 賃貸NOIの増加	+47百万円
KDX名古屋日銀前ビル等の原状回復収入	+34百万円
既存物件の増収	+30百万円
水道光熱費収支	-18百万円
修繕費の増加	-10百万円
③ 支払利息等の削減	-22百万円

# 第25期(17/10期)収益予想の概要

第24期(17/4期)実績対比で467円(+4.0%)の増配を見込む

## 第25期(17/10期)予想

(単位:百万円)

	第24期 (17/4期) 実績	第25期 (17/10期) 予想	第25期予想 第24期実績 比較 増減金額
	A	B	B-A
営業収益	15,039	13,788	① -1,250
営業費用	9,137	7,793	② -1,344
営業利益	5,901	5,995	③ +93
経常利益	4,751	4,941	+189
当期純利益	4,750	4,939	+188
1口当たり分配金(円)	11,733	12,200	+467
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-
不動産等売却損益	5	-	-5
賃貸NOI	9,088	9,227	③ +139
支払利息等	1,039	1,022	④ -16

## 第24期(17/4期)実績との比較(詳細はP.32に記載)

① 不動産等売却益の剥落	-1,662百万円
② 不動産等売却損の剥落	-1,657百万円
③ 賃貸NOIの増加	+139百万円
既存物件の増収	+208百万円
水道光熱費収支	-32百万円
公租公課の増加	-16百万円
第24期以降の取得・売却物件賃料収入(通算)	-10百万円
修繕費の増加	-9百万円
④ 支払利息等の削減	-16百万円

## Section 3

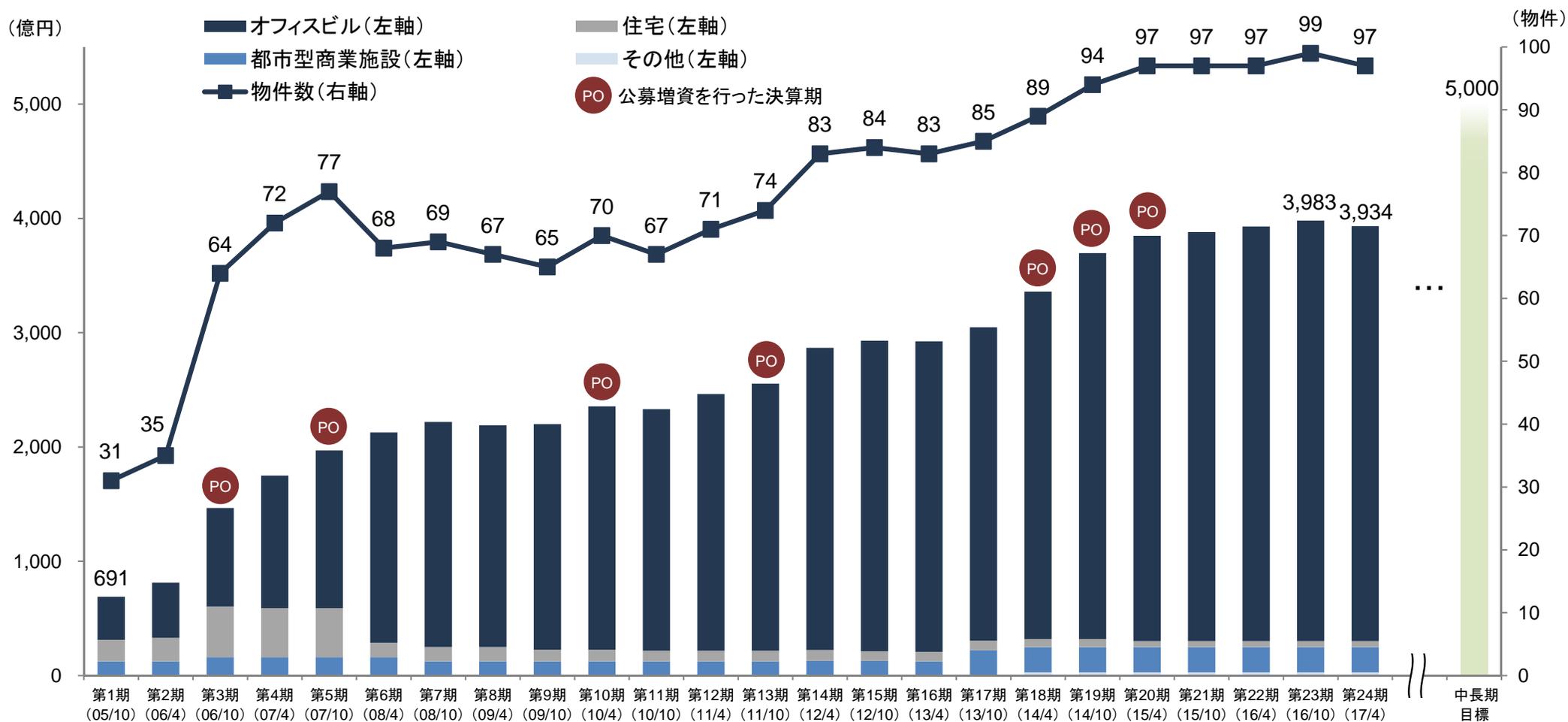
---

### ポートフォリオの概要

# 資産規模及び保有物件数の推移

厳選投資と資産入替を重視し、資産規模は2015年以降ほぼ横ばい  
不動産売買市場の動向を見据えながら、資産規模5,000億円を目指す

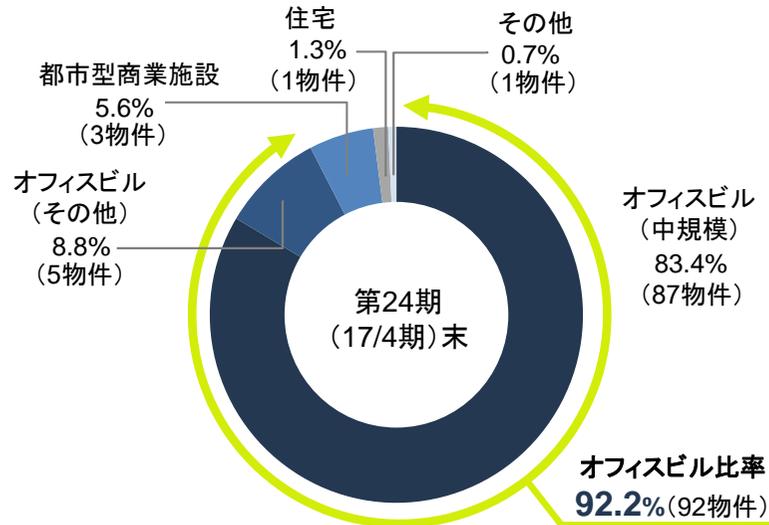
## 資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注)



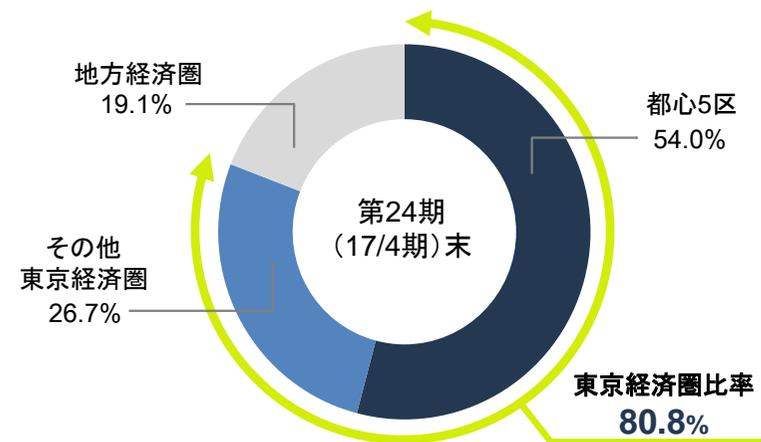
# ポートフォリオの分散状況

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

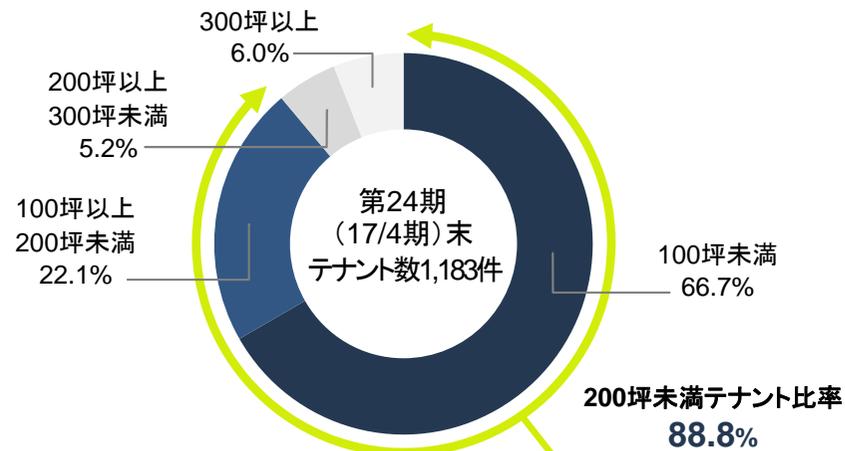
## 用途別投資割合 (注1)



## 地域別投資割合 (注2)



## 賃貸面積別分散状況 (注3)



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

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24期(17/4期)における一連の取組み

相互売買により確保した売却益を活用し、ポートフォリオの質向上を実現  
 含み損(21億円)を解消し、獲得した資金は有利子負債の削減と物件取得資金に充当

## 1 相互売買

- デベロッパーとの相互売買により合計で16億円の売却益を確保
- ポートフォリオの償却後NOI利回りは向上する見込み
- 手元資金(18億円)を獲得

【取得】アーク森ビル  
(区分所有)



【売却】ビュレックス虎ノ門



【取得】西新橋TSビル



【売却】KDX日本橋兜町ビル



## 2 売却

- 含み損3物件を合計50億円で売却(売却損合計16億円)
- 売却価格の合計は鑑定評価額の合計を約5.7億円上回る
- 3物件で合計21億円の含み損を解消

KDX六本木  
228ビル



KDX神田  
三崎町ビル



KDX五番町ビル



獲得資金の活用

## 3 取得

- 取得環境が厳しい中、相対的に高い利回り目線にて取得  
BR五反田  
(区分所有)



想定NOI利回り(注)	4.8%
想定償却後NOI利回り(注)	4.0%
鑑定NOI利回り(注)	5.3%

注: 以下の計算に基づき各利回りを算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得価格で除しています。

想定償却後NOI利回り: 想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得価格で除しています。

鑑定NOI利回り: 鑑定評価書(鑑定評価額の価格時点は2017年3月1日)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。

# 第24期(17/4期)売却物件(2017年2月1日売却)

収益性が低く含み損の割合が高い3物件を一括して売却  
ポートフォリオの収益性・含み損益を改善するとともに獲得資金を有効活用

## 売却物件の概要



	KDX六本木228ビル	KDX神田三崎町ビル	KDX五番町ビル
所在	東京都港区	東京都千代田区	東京都千代田区
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル
延床面積	2,235.30㎡	1,536.60㎡	1,893.11㎡
建築時期	1989年4月(築27年)	1992年10月(築24年)	2000年8月(築16年)
帳簿価額(注1)	3,396百万円	1,340百万円	1,898百万円
売却価格		5,070百万円	
売却価格と帳簿価額の差 (売却価格-帳簿価額)÷帳簿価額		-23.6%	
売却時鑑定評価額	2,120百万円	961百万円	1,420百万円
売却先		ヒューリック株式会社	
取得日	2008年1月10日	2008年2月1日	2008年3月31日
売却日		2017年2月1日	
NOI利回り(実績)(注2)	2.4%	2.7%	3.3%
償却後NOI利回り(実績)(注2)	2.1%	2.1%	2.4%
売却価格NOI利回り(注2)		3.6%	

## 売却のポイント

### 3物件の収益性と資産性(注3)

平均NOI利回り(実績) **2.8%**    含み損合計額 **21億円**    含み損割合 **-32%**

## 売却による効果

- ポートフォリオの収益性・含み損益の改善
  - 売却による手元資金約50億円の獲得
- 削減前 LTV 43.1%    第24期末 LTV 42.6%  
 - 有利子負債を35億円削減  
 - BR五反田の取得資金に充当

注1: 各物件の帳簿価額は売却日における帳簿価額であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 以下の計算に基づき各利回りを算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

NOI利回り(実績): 第22期(16/4期)と第23期(16/10期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。

償却後NOI利回り(実績): 第22期(16/4期)と第23期(16/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。

売却価格NOI利回り: 上記実績NOIの合計額を売却価格で除しています。

注3: 以下の計算に基づき売却3物件の各指標を算出しています(表示単位未満をを四捨五入)。

平均NOI利回り(実績): 第22期(16/4期)と第23期(16/10期)の実績NOIの合計額を取得価格の合計額で除しています。

含み損合計額: 鑑定評価額(価格時点は2016年10月31日)と帳簿価額の差額の合計です。

含み損割合: 含み損合計額を帳簿価額の合計で除しています。

# 第24期(17/4期)取得物件(BR五反田)

10年超の運用実績を有する五反田エリアでの厳選投資  
取得環境が厳しい中、相対的に高い利回り目線にて取得

## BR五反田の概要(2017年4月5日取得)



11F	
10F	
9F	本投資法人保有部分
8F	
7F	
6F	
5F	他区分所有者保有部分
4F	
3F	本投資法人保有部分
2F	
1F	EVホール 本投資法人保有部分
地下	本投資法人保有部分 (駐車場)

所在	東京都品川区
土地	所有権及び借地権 (注1)
所有形態	建物 区分所有権 (専有面積割合約73%)
延床面積	7,395.72 m <sup>2</sup>
建築時期	1991年9月
稼働率(注2)	100%
テナント数(注2)	5

取得価格	2,200 百万円
取得時 鑑定評価額	2,310 百万円
想定NOI利回り(注3)	4.8%
想定償却後NOI 利回り(注3)	4.0%
鑑定NOI利回り(注3)	5.3%

## 本取引のポイント

- 潜在的な売却案件として継続的にフォローした結果、取得環境が厳しい中、相対取引により本投資法人の価格目線で本物件を取得
- 製造業やサービス業による需要に加え、IT系企業によるオフィスニーズが高まりつつある五反田エリアで3棟目となる中規模オフィスビル
- 3駅4路線にアクセス可能な交通利便性の高い立地。エレベーターを4台備え、同等規模の賃貸オフィスビルとの差別化が図られている



注1:敷地面積全体に対する所有権面積割合は約55%、借地権面積割合は約15%です。

注2:稼働率及びテナント数は、2017年3月31日現在の数値を記載しています。稼働率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3:以下の計算に基づき各利回りを算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

想定NOI利回り:本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得価格で除しています。

想定償却後NOI利回り:想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得価格で除しています。

鑑定NOI利回り:鑑定評価書(鑑定評価額の価格時点は2017年3月1日)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。

# 物件取得・売却の実績とその効果

立地・利回りを重視した厳選投資と資産入替を通じて収益性の向上と財務基盤の強化を実現

## 取得時の想定NOI利回りと売却時の実績NOI利回り(注1)



## ポートフォリオの各指標推移

	第22期(16/4期)	第23期(16/10期)	第24期(17/4期)	第22期 > 第24期
<b>NOI利回り</b> (注2)	4.4%	4.5%	4.6%	<b>+0.2%</b>
<b>償却後NOI利回り</b> (注2)	3.2%	3.3%	3.4%	<b>+0.2%</b>
<b>含み損益</b>	174億円	254億円	331億円	<b>+157億円</b>

注1: 以下の計算に基づき取得(売却)期別・地域別に各NOI利回りを算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

取得時の想定NOI利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特種要因を排除した想定年間収支(想定NOI)の合計額を取得価格の合計額で除しています。

売却時の実績NOI利回り: 売却期の直前2期分の実績NOIの合計額を取得価格の合計額で除しています。

注2: ポートフォリオのNOI利回り及び償却後NOI利回りは、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計算し、当該期の途中で取得・売却した物件については、NOI及び取得価格に対し当該期運用日数に対応した実運用日数の割合を乗じて計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

## Section 5

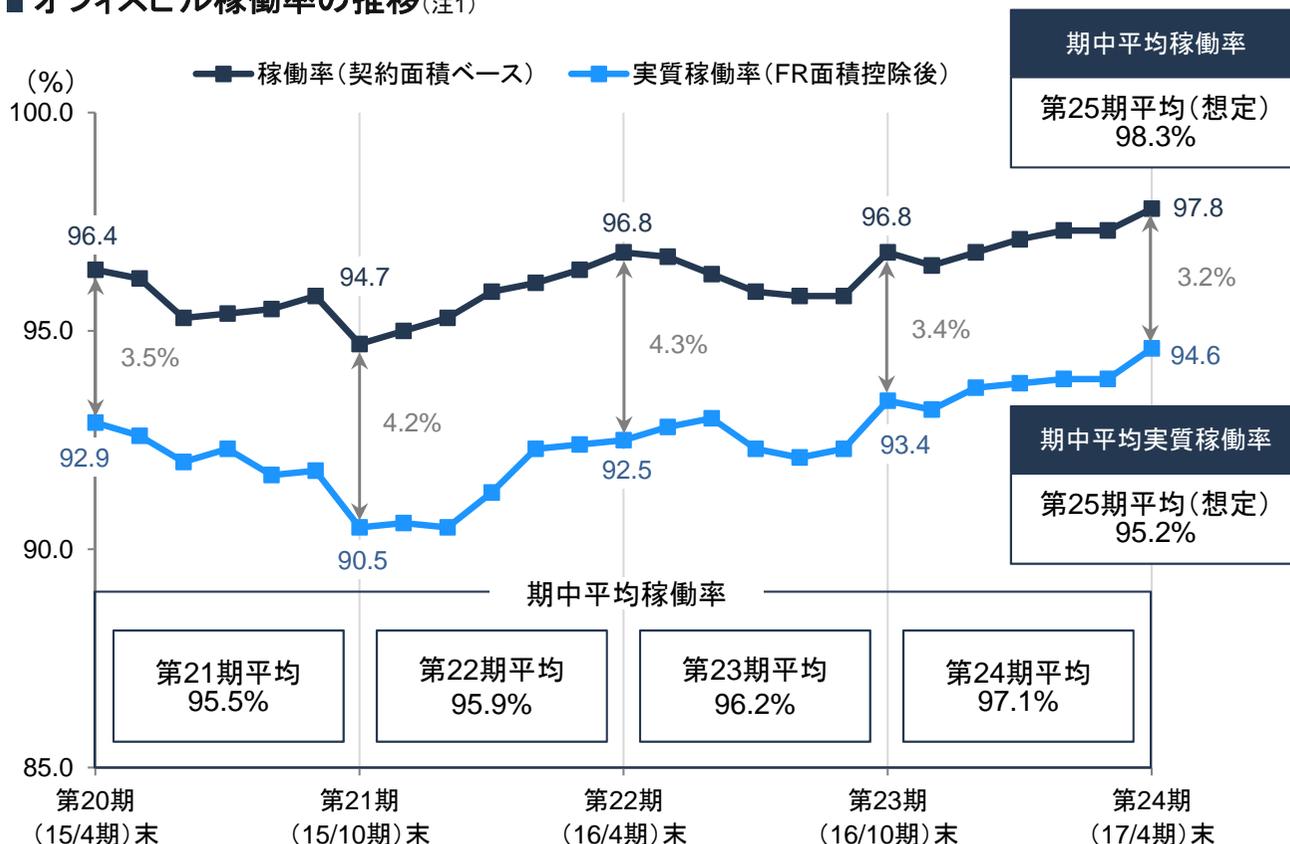
---

### 内部成長

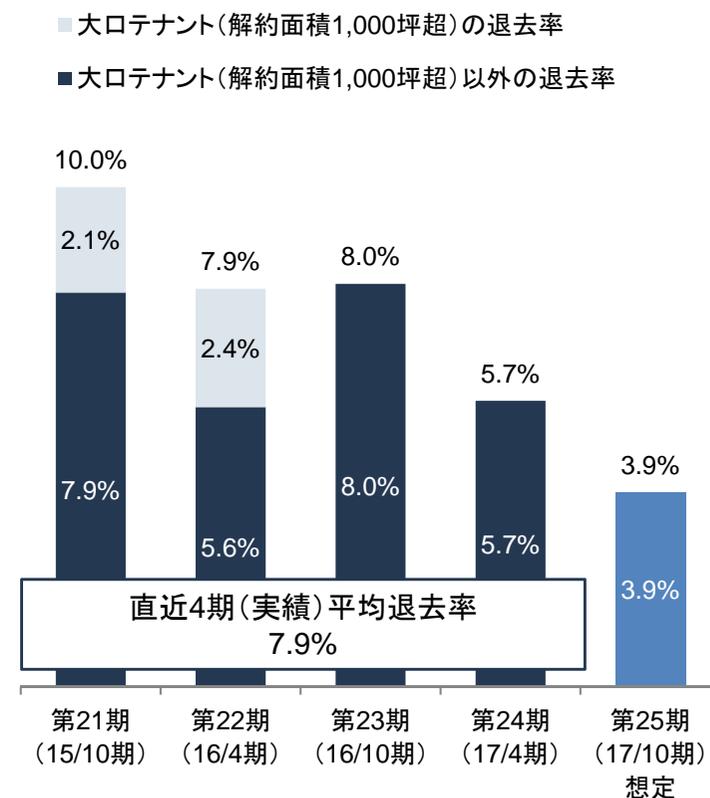
# オフィスの稼働率と退去率の推移

空室部分のリースアップが順調に進捗し、期末稼働率は前期比1.0%上昇  
フリーレントの解消と退去率の低下により、実質稼働率は更に上昇する見込み

## オフィスビル稼働率の推移(注1)



## オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)



注1: 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(FR面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均(実質)稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点(実質)稼働率の単純平均です。なお、第25期(17/10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。

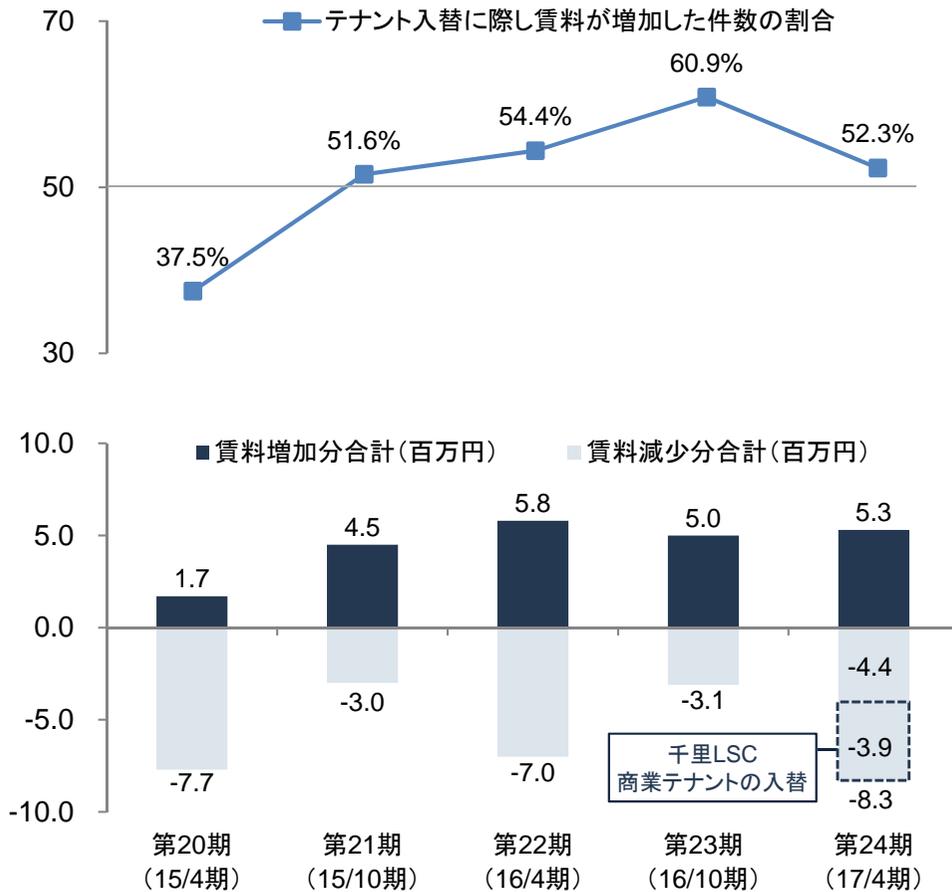
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第25期(17/10期)想定の数値は、2017年5月31日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

# テナント入替時の賃料動向及び入退去理由の推移(オフィスビル)

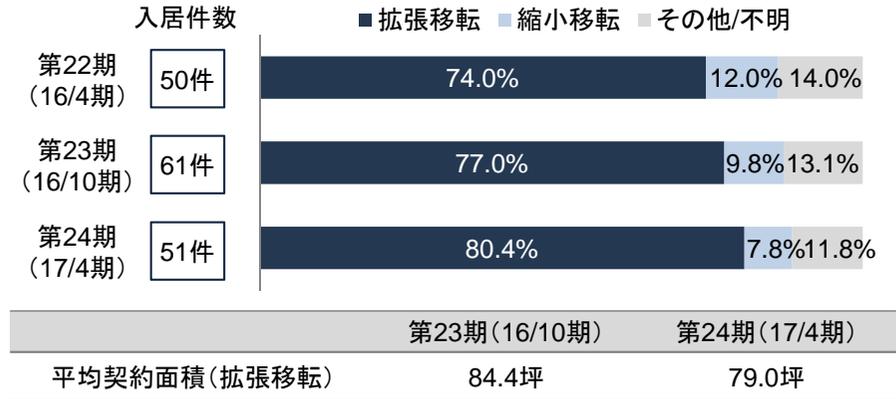
4期連続でテナント入替時の半数以上が従前賃料を上回る  
中堅・中小企業による拡張移転ニーズは底堅く推移

## テナント入替時の月額賃料の増減状況(注1)

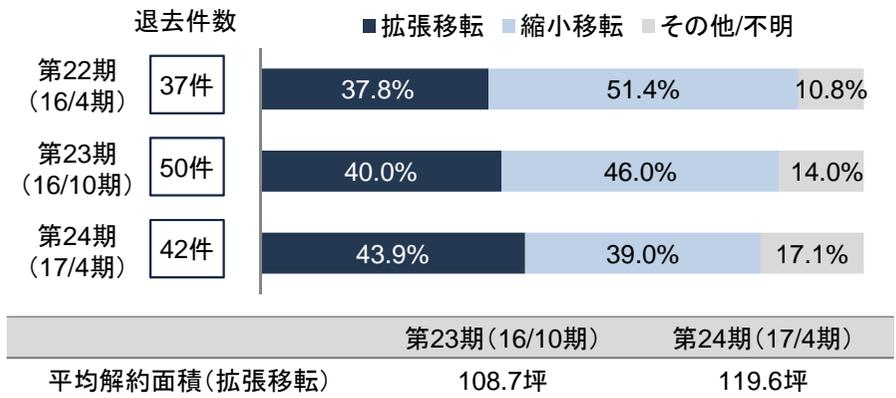


## テナント入退去理由の推移(注2)

### ■ 入居理由の推移



### ■ 退去理由の推移



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

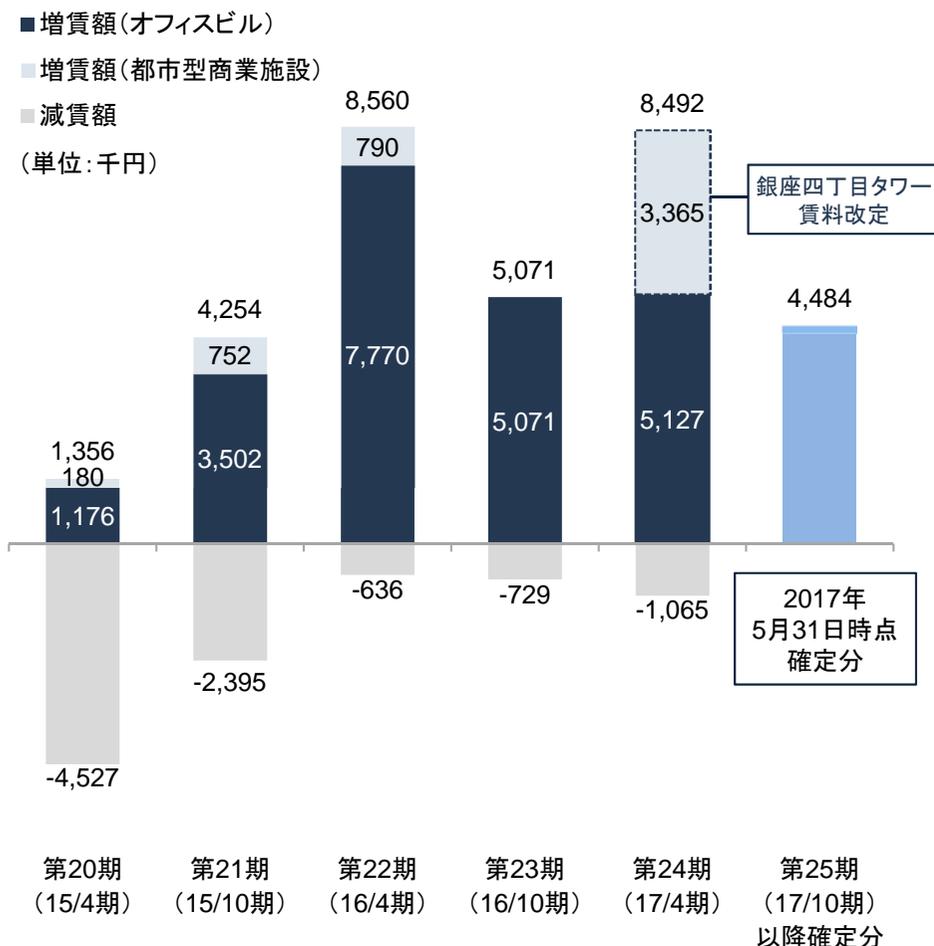
注2: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務フロアを集計対象とした件数比率で、退去理由については、住宅部分を除くフロアを集計対象とした件数比率です。

# 既存テナントとの賃料改定状況

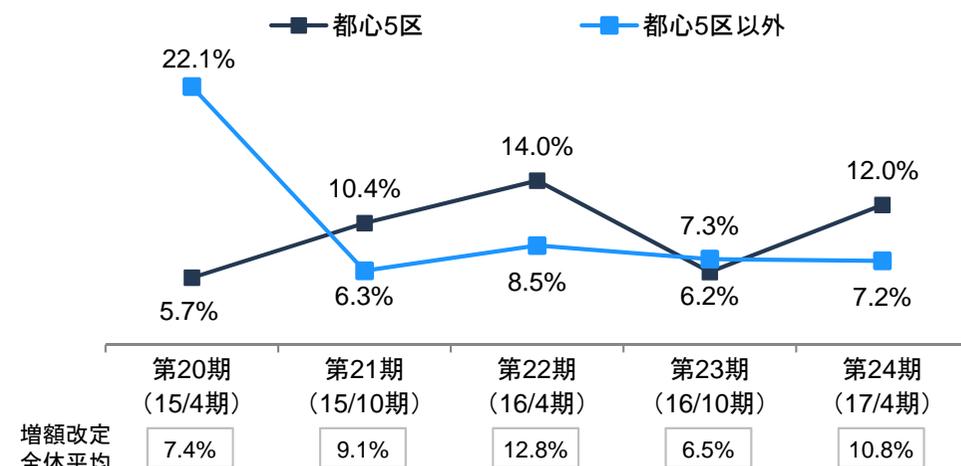
賃料増額件数は3期連続で40件を超え、増額改定の流れは定着  
都心5区での賃料増額率は10%を超える実績

## 賃料改定による増減額(月額)推移(注1)

- 積極的な増額交渉により着実に増額実績を積み上げる

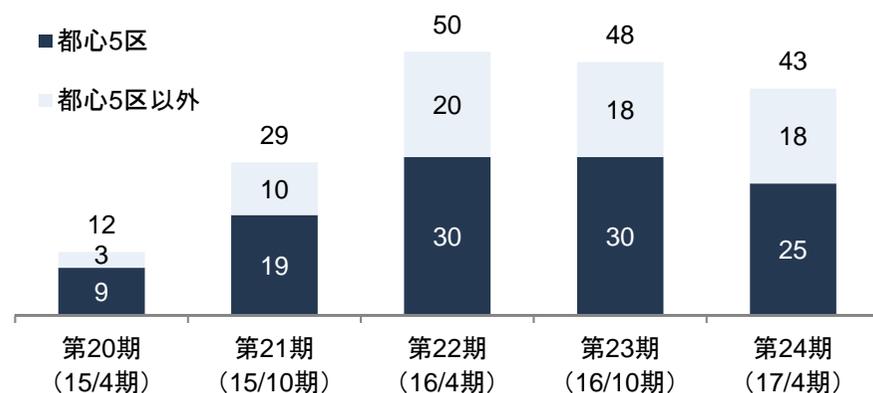


## 賃料増額率の推移(注2)



## 賃料増額件数の推移(注2)

- 都心5区以外でも増額改定の定着を確認



注1: 賃貸借契約更新前後の月額賃料を比較し、賃料増額のあった契約と賃料減額のあった賃貸借契約毎にその変動額を各期で集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

注2: オフィスビル及び都市型商業施設を対象に各期の実績値を記載しています。

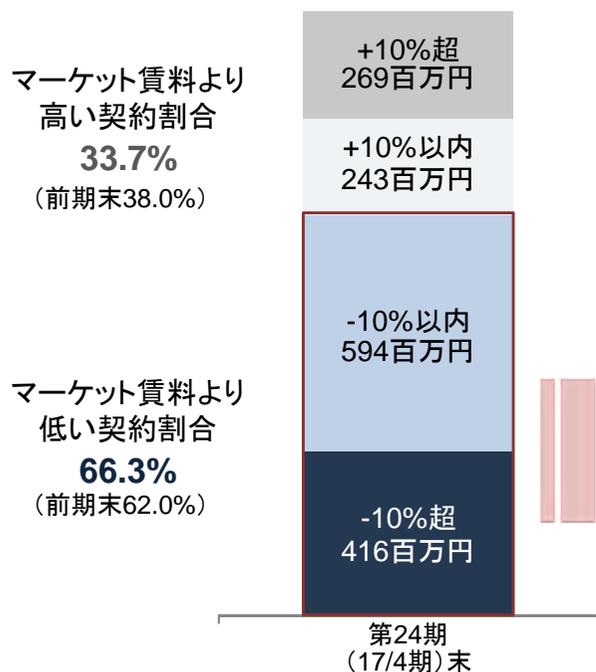
賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

# オフィスのレントギャップの状況

賃料増額改定に注力する契約割合は前期末比4.3%増の66.3%を占める  
テナントとの増額交渉機会は継続的に到来する見込み

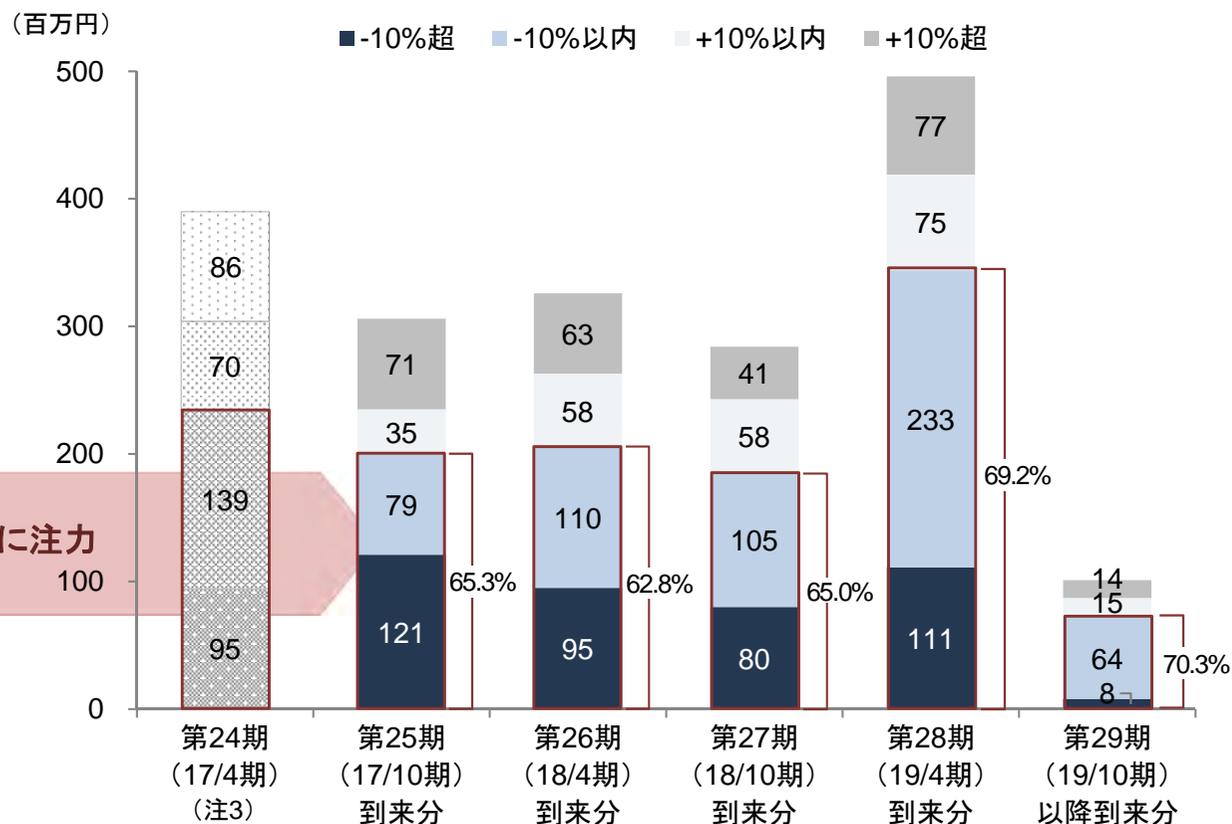
## レントギャップの分布状況(月額賃料ベース)(注1)

- 保有オフィスの契約賃料はマーケット賃料と比較して平均で2.8%低い水準(前期末は2.1%低い水準)



## 賃料更新時期別のレントギャップの分布状況

(第24期(17/4期)末、月額賃料ベース)(注2)



注1: CBREが第24期(17/4期)末時点で査定した各物件の新規成約見込賃料(基準階)をマーケット賃料とし、各テナントの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。第24期(17/4期)末時点の保有オフィスの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。

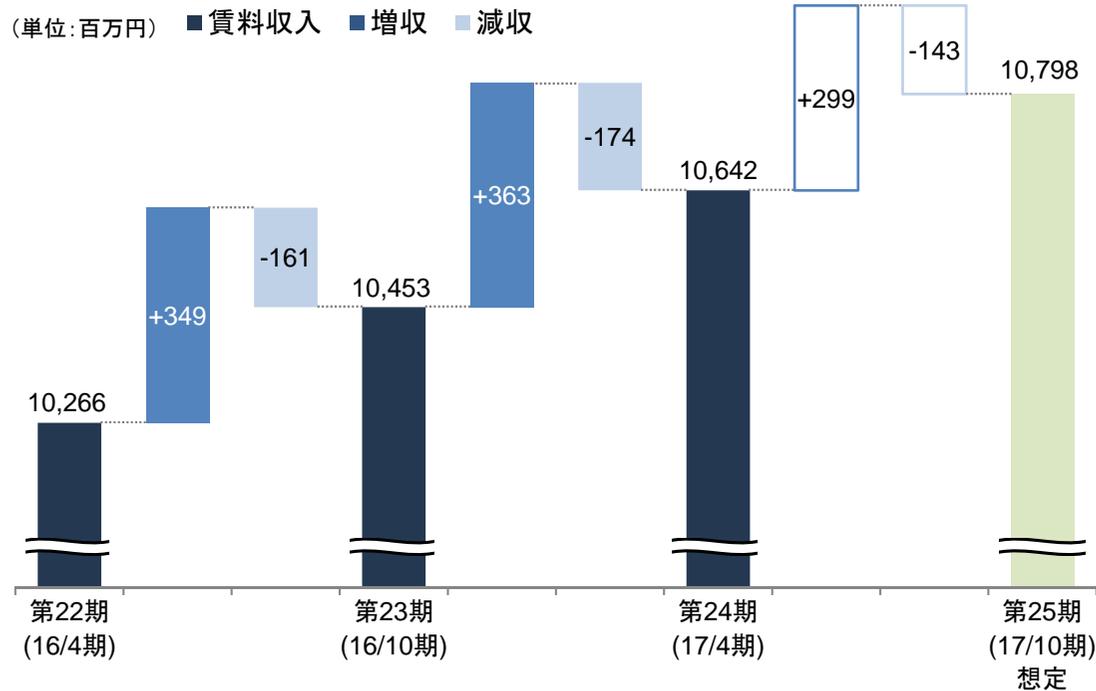
注2: 第24期(17/4期)末時点の保有オフィスを対象とし、各テナントの契約賃料と第24期(17/4期)末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別に分布状況を示したものです。なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

注3: 第23期(16/10期)末時点において第24期(17/4期)に更新時期を迎える予定であった契約のレントギャップの分布状況を示しています。

# 既存物件(90物件)における賃料収入の推移

実質稼働率と賃料単価の上昇により増収基調が継続

## 既存物件における賃料収入の推移(注1)



(単位:百万円)	第22期	第23期	第23期	第24期	第24期	第25期
主な増収物件		KDX東品川ビル(+43) フレーム神南坂(+38) KDX豊洲グランスクエア(+32)		KDX飯田橋スクエア(+99) KDX名古屋駅前ビル(+40) KDX豊洲グランスクエア(+27)		KDX飯田橋スクエア(+42) KDX西五反田ビル(+31) KDX池袋ビル(+24)
主な減収物件		千里LSC(-38) KDX名古屋駅前ビル(-30) KDX横浜ビル(-15)		銀座四丁目タワー(-39) KDX府中ビル(-20) 千里LSC(-18)		KDX神保町ビル(-29) KDX銀座イーストビル(-22) KDX日本橋313ビル(-16)

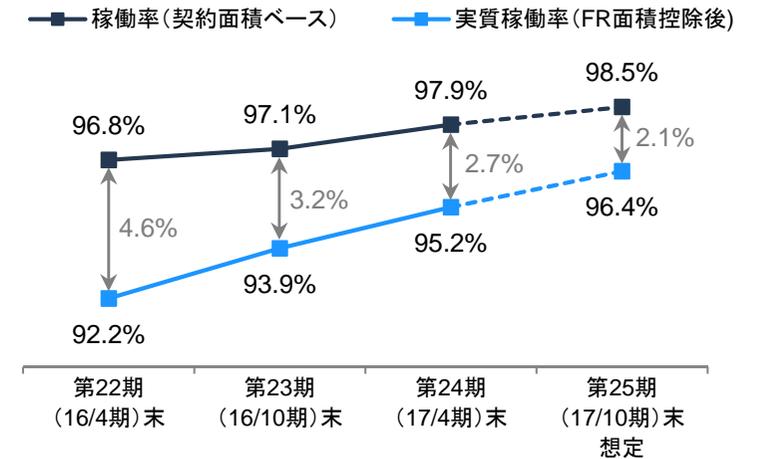
注1: 対象物件は第22期(16/4期)期初時点で保有する全物件のうち、売却物件を除いた90物件が対象です。なお賃料収入には共益費を含みます。

注2: 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(FR面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 賃料単価指数は、第22期(16/4期)末時点の賃料単価を100とし指数化した値です。

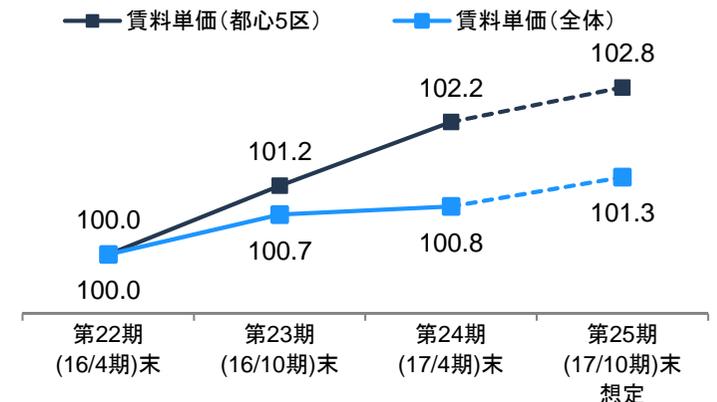
## 既存物件における稼働率の推移(注1)(注2)

フリーレント解消と退去率低下により、実質稼働率は更に上昇する見込み



## 既存物件における賃料単価指数の推移(注1)(注3)

賃料単価の上昇も継続する見込み



# オフィスビルエンドテナントの状況

賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は1.1%。5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準  
上位10テナントの賃貸面積割合は10%を下回り、テナント分散は高水準

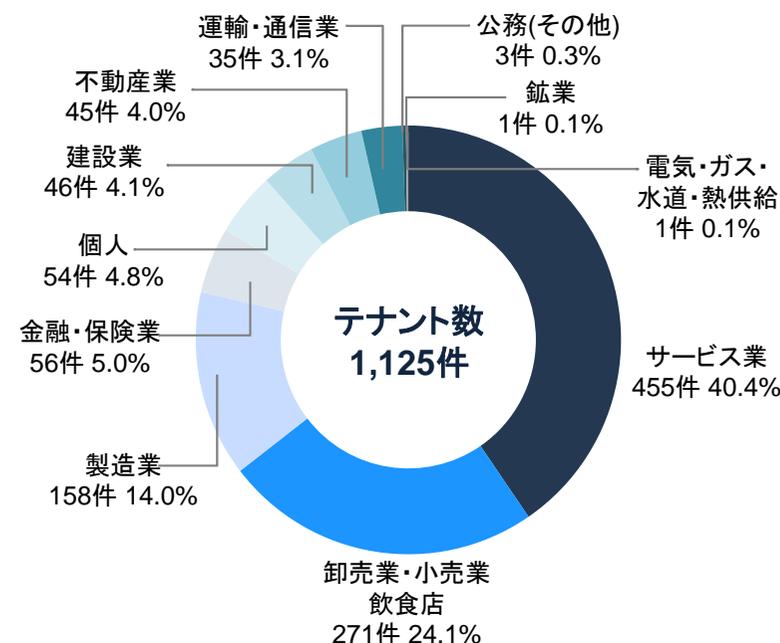
## オフィス上位エンドテナントリスト(第24期(17/4期)末)

	テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) <sup>(注1)</sup>	入居物件
1	A社 (卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
2	B社 (サービス業)	1,469.2	1.1	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
3	株式会社ADKアーツ	1,427.8	1.0	KDX虎ノ門一丁目ビル
4	株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
5	株式会社大塚商会	1,110.8	0.8	ポルタス・センタービル KDX本厚木ビル・西新橋TSビル
6	C社 (サービス業)	1,080.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル
7	株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,052.8	0.8	KDX東梅田ビル
8	医療法人社団 同友会	1,022.4	0.8	小石川TGビル
9	D社 (卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.7	原宿FFビル
10	アコム株式会社	781.8	0.6	KDX晴海ビル
	合計	11,712.6	8.6	

## エリア別オフィスビル平均賃料(第24期(17/4期)末)<sup>(注2)</sup>

	物件数	平均賃料(円/坪)
東京経済圏	75	15,100
全国	92	14,300

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



注1: 賃貸面積割合は、第24期(17/4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24期(17/4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)。

# リーシング注力物件の進捗状況

物件特性を踏まえた的確なリーシング活動により、リースアップが着実に進展

## KDX新日本橋駅前ビル

- 物件取得時の計画を上回る早さで100%稼働を達成



取得時稼働率 (2016年8月2日)	第24期(17/4期)末 稼働率	稼働率変化
40.9%	100%	+59.1%
入居面積	退去面積	入居-退去
696.08坪	108.67坪	+587.41坪

- ビル名称の変更や内覧会の実施、適切な賃料単価の設定、テナントの要望に応じたトイレ改修等の取組みの結果、満室稼働を実現

## KDX名古屋日銀前ビル

- テナントニーズに応じたリーシングを実施、満室稼働へ



取得時稼働率 (2016年3月15日)	2017年6月末 想定稼働率	稼働率変化
89.5%	100%	+10.5%
入居面積	退去面積	入居-退去
376.79坪	237.59坪	+139.20坪

- 1-2階空室区画について、視認性の高い立地特性を踏まえ、店舗用に内装の自由度を確保した上でリーシングを行い、空室期間1ヶ月でショールームの誘致に成功

## KDX日本橋江戸通ビル

- 想定通りの稼働率向上を実現



取得時稼働率 (2016年8月2日)	2017年6月末 想定稼働率	稼働率変化
74.0%	92.4%	+18.4%
入居面積	退去面積	入居-退去
238.28坪	153.99坪	+84.29坪

- KDX新日本橋駅前ビルと同様の施策を行い、一時60%まで低下した稼働率を90%以上まで引き上げ、残り1フロア(34坪)の募集に注力中

## 千里ライフサイエンスセンタービル

- スポーツクラブ(契約面積:約680坪)の代替テナント誘致に成功



第23期(16/10期)末 稼働率	第24期(17/4期)末 稼働率	稼働率変化
83.3%	99.8%	+16.5%
入居面積	退去面積	入居-退去
1,021.87坪	165.93坪	+855.94坪

- スポーツクラブの退去に際して、適切なマーケティングを展開。複数の同業他社より出店意向を引き出し、追加投資を極力抑制しながら代替テナントの誘致に成功

## Section 6

---

### 財務戰略

# 有利子負債の調達状況

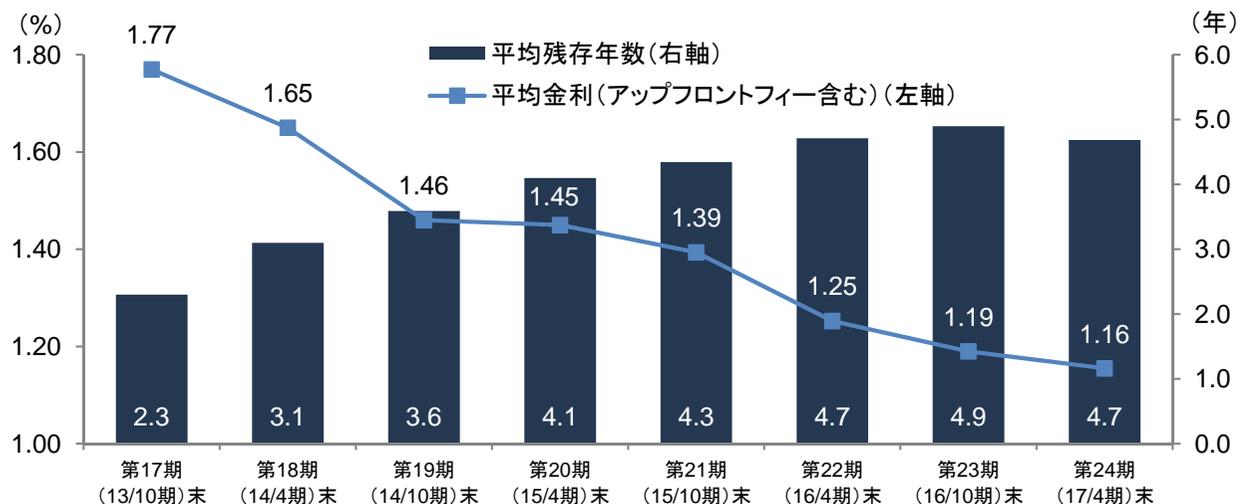
2017年1月にA+(ポジティブ)からAA-(安定的)へ格付向上  
手元資金により有利子負債を削減し、LTVを引き下げ

## 第24期(17/4期)中の借換実績(総額82億円)<sup>(注1)</sup>

- 財務の機動性確保を目的に45億円は期間約1年程度で借入
- 物件売却による獲得資金を活用し、投資法人債30億円を償還、借入金5億円を返済

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.30%	<b>0.64%</b>
平均借入期間	4.6年	<b>5.1年</b>

## 有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移<sup>(注2)</sup>



## 格付の状況(株式会社日本格付研究所(JCR))

2017年1月に格付向上  
A+(ポジティブ) ➔ **AA-(安定的)**

## 第24期(17/4期)末の財務体質の安定性に関する主な指標

LTV(有利子負債比率)<sup>(注3)</sup>  
45%を目標に堅実な財務運営  
第23期(16/10期)末 43.1% ➔ **42.6%**  
(鑑定ベースLTV 39.4%)

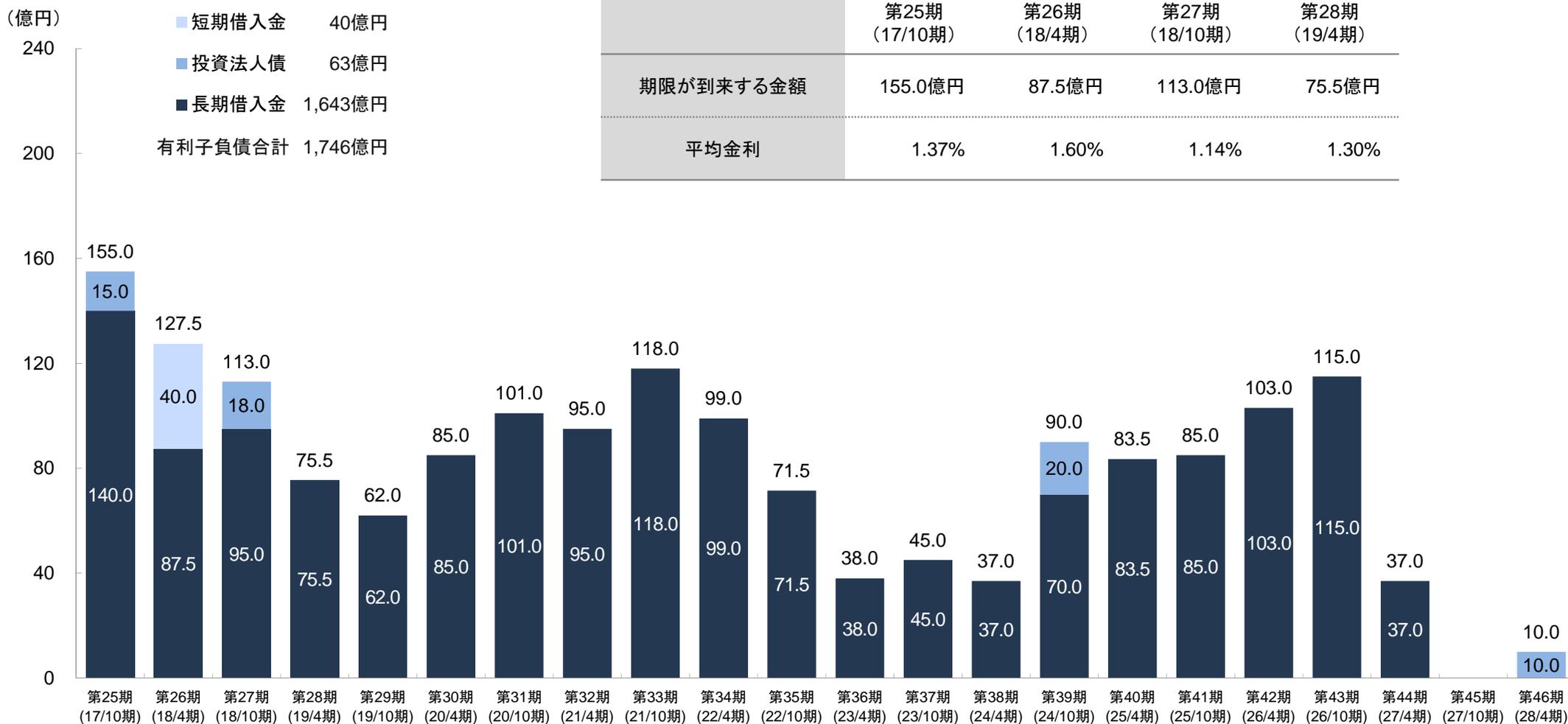
金利固定化比率<sup>(注4)</sup>  
金利上昇リスクへの備えを継続  
**94.8%**

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

# 有利子負債の返済期限分散状況

借入期間の長期化と返済期限の分散によりリファイナンスリスクを低減

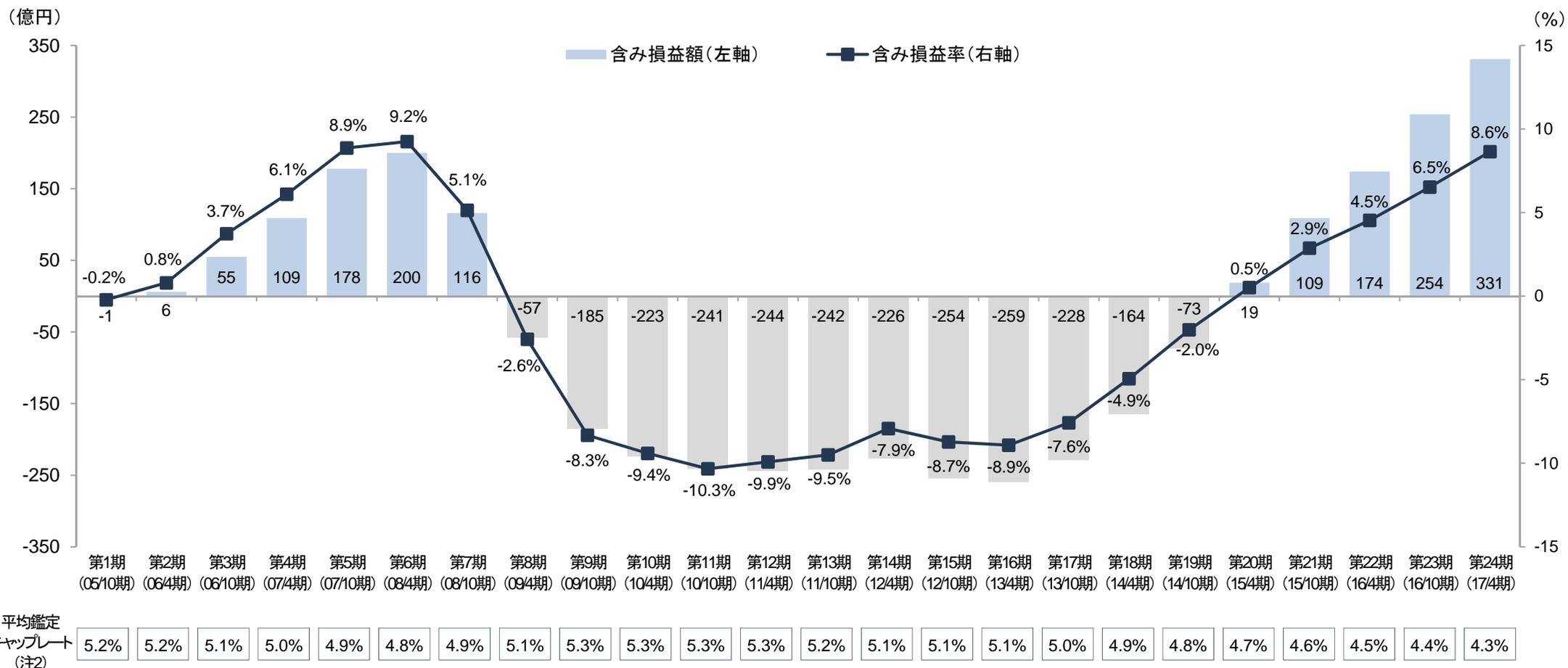
## 返済期限別有利子負債残高



# ポートフォリオの含み損益額の推移

鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は331億円に拡大

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



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

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

Memo

## Appendix 1

---

### 補足資料・データ集

# 第24期(17/4期)取得・売却物件(2016年11月・12月開示分)

再開発に伴うデベロッパーの取得ニーズを捉え、デベロッパーが保有する優良物件との相互売買を実施

## 取得物件の概要



物件名	アーク森ビル (区分所有) <sup>(注1)</sup>	西新橋TSビル
所在	東京都港区	東京都港区
延床面積 <sup>(注1)</sup>	177,486.95㎡	8,851.60㎡
建築時期	1986年3月	1992年8月
稼働率 <sup>(注2)</sup>	100.0%	100.0%
テナント数 <sup>(注2)</sup>	1	9
取得価格	4,169百万円	8,400百万円
取得時鑑定評価額	4,310百万円	8,480百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-鑑定評価額)÷鑑定評価額	-3.3%	-0.9%
売主	森ビル株式会社	平和不動産株式会社 <sup>(注4)</sup>
取得日	2016年12月1日	2017年2月1日
想定NOI利回り	4.0%	3.9%
想定償却後NOI利回り	3.8%	3.6%
鑑定NOI利回り	4.3%	4.1%



資産入替

## 売却物件の概要



物件名	ビュレックス虎ノ門	KDX日本橋兜町ビル
所在	東京都港区	東京都中央区
延床面積	2,808.24㎡	11,705.49㎡
建築時期	2011年7月	1998年11月
帳簿価額	1,734百万円	11,104百万円
売却価格	2,440百万円	12,400百万円
売却価格と帳簿価額の差 (売却価格-帳簿価額)÷帳簿価額	40.7%	11.7%
売却時鑑定評価額	2,440百万円	12,400百万円
売却先	森ビル株式会社	平和不動産株式会社
取得日	2014年12月3日	2011年12月26日
売却日	2016年12月1日	2017年2月1日
NOI利回り(実績)	4.8%	3.4%
償却後NOI利回り(実績)	3.4%	2.2%
売却価格NOI利回り	3.4%	3.1%

注1:取得対象はアーク森ビル34階及び35階部分の区分所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合40%です。延床面積については一棟全体の数値を記載しています。  
 注2:稼働率及びテナント数について、アーク森ビルは2016年11月11日付マスターリース契約に基づく2016年12月1日現在の数値を、西新橋TSビルは2016年9月30日現在の数値を記載しています。  
 注3:以下の計算に基づき各利回りを算出しています(小数点第2位を四捨五入)。  
 想定NOI利回り:本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定NOI)を取得価格で除しています。  
 想定償却後NOI利回り:想定NOIから想定減価償却費を控除した額(想定償却後NOI)を取得価格で除しています。  
 鑑定NOI利回り:鑑定評価書(鑑定評価額の価格時点は2016年10月31日)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。  
 NOI利回り(実績):第22期(16/4期)と第23期(16/10期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。  
 償却後NOI利回り(実績):第22期(16/4期)と第23期(16/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。  
 売却価格NOI利回り:上記実績NOIの合計額を売却価格で除しています。  
 注4:2017年2月1日付でケネディクス・デベロップメント株式会社が平和不動産株式会社から本物件を一旦取得し、同日付で本投資法人がケネディクス・デベロップメント株式会社から本物件を取得しています。

# 第24期(17/4期)決算概要

(単位:百万円)

項目	第23期	第24期	第24期	第24期実績	第24期実績
	16/10期	17/4期	17/4期	第23期実績	第24期予想
	実績	予想 (2016年12月14日開示)	実績	比較	比較
	A	B	C	C-A	C-B
<b>営業収益</b>	13,491	14,978	15,039	1,547	60
うち不動産等売却益	-	1,660	1,662	1,662	2
うち受取配当金	61	46	48	-13	1
<b>営業費用</b>	7,703	9,169	9,137	1,433	-32
うち不動産等売却損	-	1,659	1,657	1,657	-2
<b>営業利益</b>	5,788	5,809	5,901	113	92
営業外収益	1	1	0	-0	-0
営業外費用	1,186	1,152	1,151	-35	-1
<b>経常利益</b>	4,603	4,657	4,751	148	93
<b>当期純利益</b>	4,601	4,656	4,750	148	94
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-	-	-
<b>分配金総額</b>	4,601	4,656	4,750	148	94
<b>1口当たり分配金</b>	11,365円	11,500円	11,733円	368円	233円
<b>発行済投資口の総口数</b>	404,885口	404,885口	404,885口	0口	0口
<b>賃貸NOI</b> (注1)	8,949	9,041	9,088	138	47
<b>FFO</b> (注2)	6,877	6,956	7,034	157	78
<b>減価償却費</b>	2,274	2,299	2,288	13	-11
<b>物件数</b>	99物件	96物件	97物件	-2物件	1物件
<b>有利子負債総額</b>	178,100	-	174,600	-3,500	
<b>LTV</b>	43.1%	-	42.6%	-0.5%	
<b>期末帳簿価額</b>	389,197	-	383,401	-5,795	
<b>期末鑑定価格</b>	414,605	-	416,550	1,945	
<b>純資産額</b>	212,825	-	212,986	160	

## 第23期(16/10期)実績との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+1,547百万円</b>	
・賃料共益費収入	+210百万円	(第24期取得物件 +197 第23期取得物件 +31 既存物件 +210 第24期売却物件 -228)
・水道光熱費収入	-158百万円	
・その他収入	-154百万円	(第23期 千里ライフサイエンスセンター等 原状回復収入の剥落等 -110 解約違約金の剥落等 -19)
・不動産等売却益	+1,662百万円	(第24期 ビュレックス虎ノ門売却益 +680 KDX日本橋兜町ビル売却益 +982)
・受取配当金	-13百万円	(匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>+1,433百万円</b>	
・減価償却費	+13百万円	(第24期取得物件 +11 第23期取得物件 +5 第24期売却物件 -27 その他 +24)
・水道光熱費	-103百万円	
・公租公課	+11百万円	
・修繕費	-146百万円	
・管理委託報酬	+35百万円	
・その他費用	-34百万円	
・不動産等売却損	+1,657百万円	(第24期 KDX六本木228ビル・KDX神田三崎町ビル・KDX五番町ビル売却損)
<b>■営業外費用</b>	<b>-35百万円</b>	
・支払利息・融資関連費用	-78百万円	
・控除対象外消費税他	+43百万円	

## 第24期(17/4期)予想(2016年12月14日開示)との比較

<b>■営業収益</b>	<b>+60百万円</b>	
・賃料共益費収入	+39百万円	(第24期取得物件 +11 第24期売却物件 -2 既存物件早期リースアップ等 +30)
・水道光熱費収入	-13百万円	
・その他収入	+31百万円	(第24期 KDX名古屋日銀前ビル等 原状回復収入 +34)
・不動産等売却益	+2百万円	
・受取配当金	+1百万円	(匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	<b>-32百万円</b>	
・水道光熱費	+5百万円	
・修繕費	+10百万円	
・その他費用	-45百万円	
・不動産等売却損	-2百万円	

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

# 第25期(17/10期)収益予想

項目	第24期	第25期	第25期予想 第24期実績 比較 増減金額
	17/4期 実績	17/10期 予想	
	A	B	
<b>営業収益</b>	15,039	13,788	-1,250
うち不動産等売却益	1,662	-	-1,662
うち受取配当金	48	64	15
<b>営業費用</b>	9,137	7,793	-1,344
うち不動産等売却損	1,657	-	-1,657
<b>営業利益</b>	5,901	5,995	93
<b>営業外収益</b>	0	1	0
<b>営業外費用</b>	1,151	1,055	-95
<b>経常利益</b>	4,751	4,941	189
<b>当期純利益</b>	4,750	4,939	188
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-
<b>分配金総額</b>	4,750	4,939	189
<b>1口当たり分配金</b>	11,733円	12,200円	467円
<b>発行済投資口の総口数</b>	404,885口	404,885口	0口
<b>賃貸NOI<sup>(注1)</sup></b>	9,088	9,227	139
<b>FFO<sup>(注2)</sup></b>	7,034	7,241	207
<b>減価償却費</b>	2,288	2,301	12
<b>物件数</b>	97物件	97物件	0物件
(参考)固都税見込額	-	1,139	

(単位:百万円)

## 第24期(17/4期)実績との比較

<b>■営業収益</b>	-1,250百万円
・賃料共益費収入	+198百万円 (第24期取得物件 +185 第24期売却物件 -195 既存物件 +208)
・水道光熱費収入	+196百万円
・その他収入	+3百万円
・不動産等売却益	-1,662百万円 (第24期 ビュレックス虎ノ門売却益の剥落 -680 KDX日本橋兜町ビル売却益の剥落 -982)
・受取配当金等	+15百万円 (匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
<b>■営業費用</b>	-1,344百万円
・減価償却費	+12百万円 (第24期取得物件 +7 第24期売却物件 -38 その他 +43)
・水道光熱費	+228百万円
・公租公課	+16百万円 (2016年取得物件(KDX名古屋日銀前ビル以降)固都税発生 +74 第24期売却物件 -58)
・修繕費	+9百万円
・その他費用	+48百万円
・不動産等売却損	-1,657百万円 (第24期 KDX六本木228ビル・KDX神田三崎町ビル・KDX五番町ビル売却損の剥落)
<b>■営業外費用</b>	-95百万円
・支払利息・融資関連費用	-16百万円
・控除対象外消費税他	-79百万円

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24期(17/4期)末時点)

## オフィスビル(92物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第24期末 稼働率(%) (注3)	用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第24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	82.5	オフィスビル	東京経済圏	A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	98.3			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	95.5
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988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
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	97.1			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	88.6
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6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			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4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			A087	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	81.9
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1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
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6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
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	90.1			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	90.2			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	95.9
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	87.8			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	97.5
		A047	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	100.0			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	96.3
A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	100.0	A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0				
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0	A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0				
A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	64.2	A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0				
A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0	A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0				
A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0	A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	100.0				
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	94.0	A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年3月	65.8				

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2017年4月30日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2017年4月30日現在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24期(17/4期)末時点)

## オフィスビル(92物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第24期末 稼働率(%) (注3)
経済圏	東京	A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0
		A116	西新橋TSビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0
		A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0
オフィスビル	地方経済圏	A012	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	100.0
		A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	97.8
		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	95.2
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.2
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0
		A069	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A070	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	92.9
		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	99.8
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	93.5
		A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	5,900	1992年8月	98.3
		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	94.6
		オフィスビル(92物件)合計					363,055

## 都市型商業施設(3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第24期末 稼働率(%) (注3)	
商業施設	経済圏	東京	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	96.5
			C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
			C004	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均11.9年	98.6	

## 住宅(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第24期末 稼働率(%) (注3)	
住宅	経済圏	東京	B019	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0
			住宅(1物件)合計					5,353

## その他(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第24期末 稼働率(%) (注3)	
その他	経済圏	東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
			その他(1物件)小計					2,880

**全保有資産(97物件(投資有価証券を除く))合計 393,468 平均22.6年 97.9%**

• オフィスビル92物件のエンドテナント数は1,183件です(名寄せ後で1,125件)。

## 投資有価証券(1件)

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

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

	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)
オフィスビル	4.5	4.5	4.4	4.5	4.7
都市型商業施設	4.1	3.9	3.8	4.2	3.9
住宅	4.6	4.0	4.0	4.1	4.2
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.5	4.5	4.4	4.5	4.6

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2017年4月30日を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下切捨て)を記載しています。

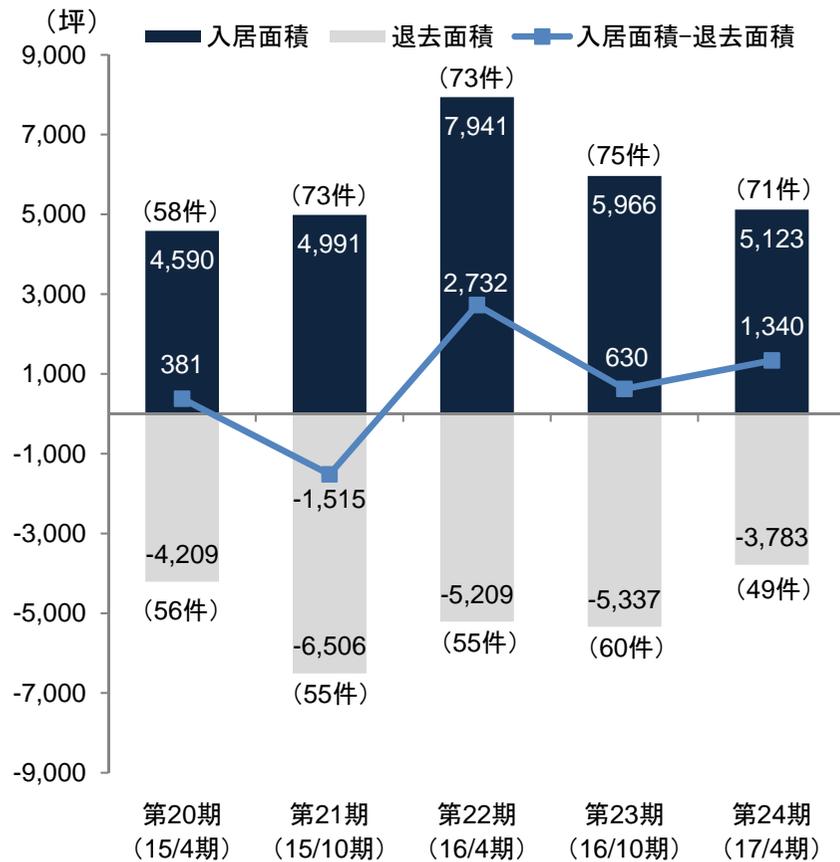
注3: 稼働率は2017年4月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注4: NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

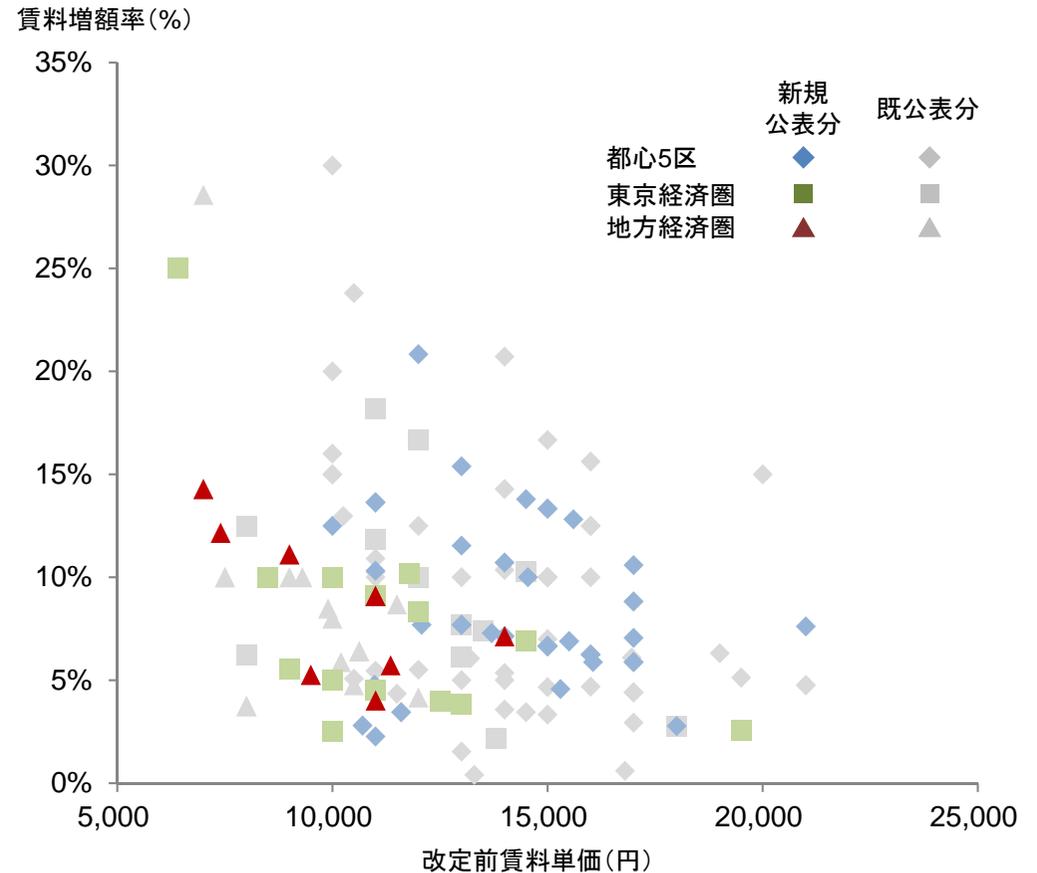
注5: 各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

# 保有オフィスビルのテナント入退去及び賃料改定に関する補足資料

## オフィスビルのテナント入退去面積及び件数の推移(注1)



## 改定前賃料単価に基づく賃料増額率の分布状況(注2)



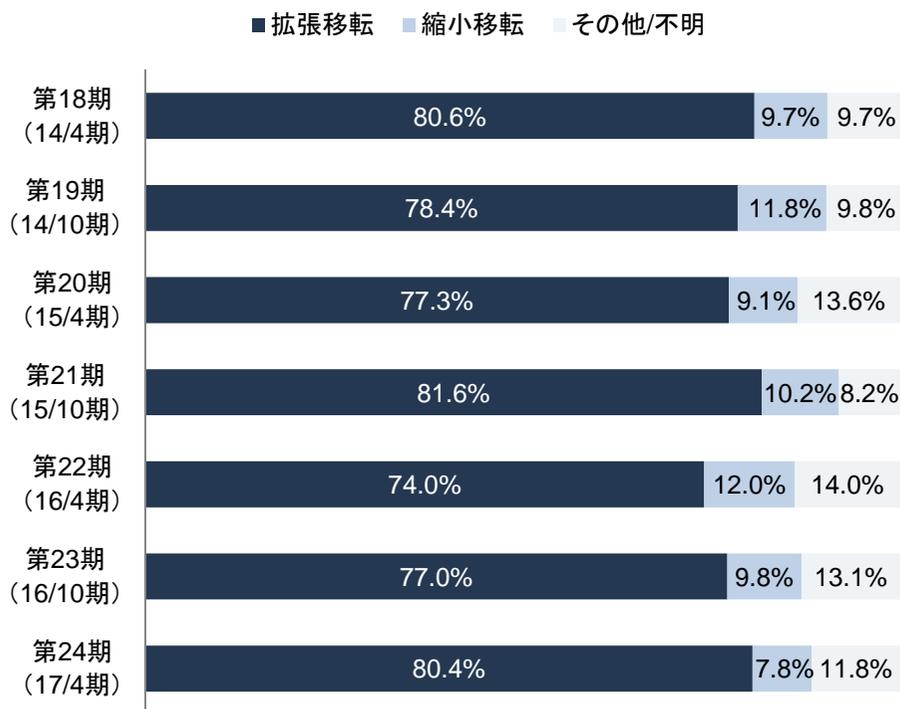
注1: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

注2: 2016年11月30日時点において増額改定済の契約のうち第21期(15/10期)以降の契約及び増額改定が確定している契約(事前約定による増額改定及び店舗の増額改定を除く)を既公表分、2017年5月31日までに増額改定が確定した契約で既公表分を除く契約を新規公表分とし、それぞれの改定前賃料単価と賃料増額率の分布状況を示したものです。

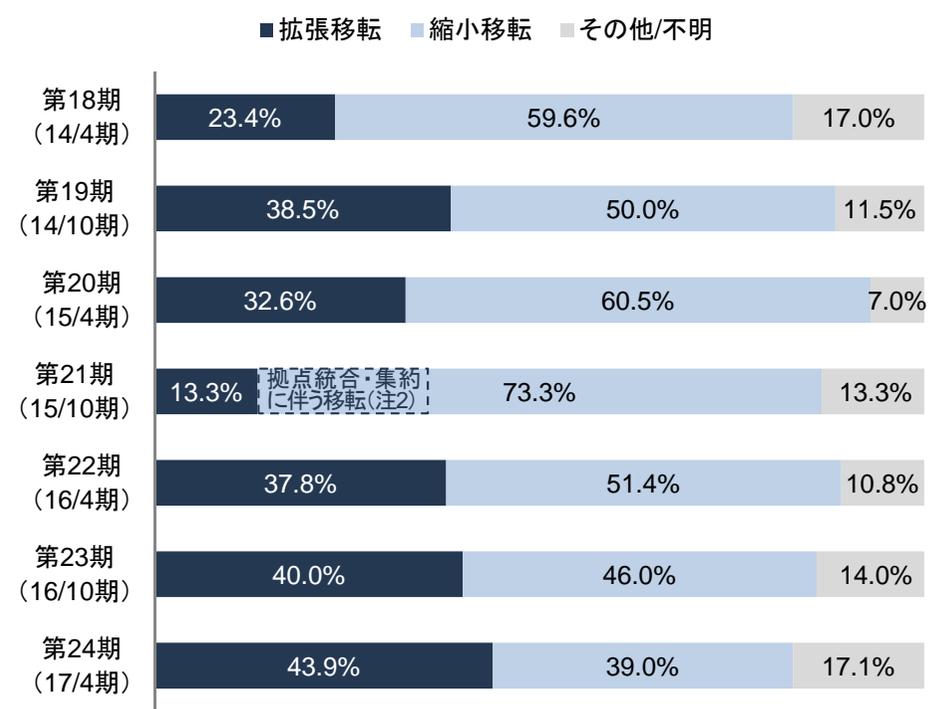
# オフィスビルにおける入退去理由の推移

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

## 入居理由の推移(注1)



## 退去理由の推移(注1)



## 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)
拡張移転	87.0	86.6	116.6	84.4	79.0
縮小移転	106.0	37.4	385.0	96.4	39.1

## 退去テナントの平均解約面積(坪)

	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)
拡張移転	72.1	128.1	96.6	108.7	119.6
縮小移転	113.2	127.4	198.5	107.8	79.7

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

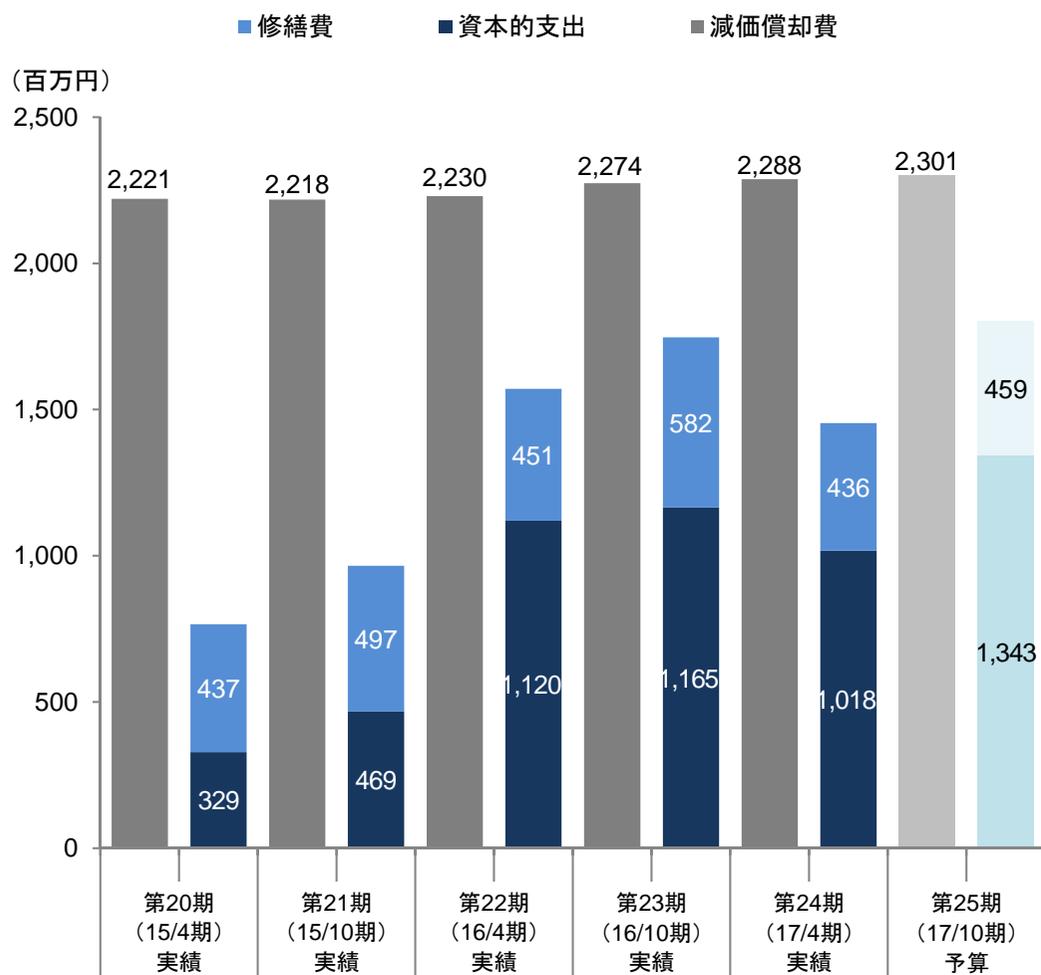
注2: 第21期(15/10期)に退去理由を「縮小移転」と回答したテナント73.3%のうち、20.0%相当分は拠点の統合・集約によるオフィス運営の効率化を目的とした退去です。

# 工事实績・予算

適時適切な物件価値の維持・向上策の実施により物件競争力を確保

第25期(17/10期)は空調設備更新工事や外壁改修工事等を計画的に実施する予定

## 減価償却費及び工事实績・予算の推移



## 第25期(17/10期)の工事予算(注)

工事項目	工事予算金額 (百万円)	工事予算総額に 対する比率(%)	
バリューアップ工事(共用部改修工事含む)	164	9.1	
設備更新工事	空調設備工事	366	20.4
	他主要設備工事	362	20.1
LED化工事等	112	6.2	
外壁工事	360	20.0	
メンテナンス・修繕工事	434	24.1	

第25期 (17/10期)合計	減価償却費に 対する比率(%)
1,802	78.3

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

## 第25期(17/10期)の主要工事対象物件

- 空調設備更新工事  
KDX高輪台ビル、KDX新日本橋駅前ビル、BR五反田、KDX池袋ウエストビル  
千里ライフサイエンスセンタービル
- 外壁工事  
KDX横浜ビル、KDX名古屋駅前ビル、東伸24ビル、KDX船橋ビル、KDX仙台ビル  
千里ライフサイエンスセンタービル

## CSR対応工事

防災意識の高まりを受け、エレベーター内に非常用品収納ボックスを設置

- KDX名古屋日銀前ビル及び西新橋TSビルにて試験的に設置済
- 設置効果を確認し、他の保有物件への計画的な設置を検討する予定



# 環境関連評価・認証の取得

## GRESBリアルエステイト評価(注1)

- サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取組みが評価され、5年連続で最高位の「Green Star」評価を取得
- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加
- KDX飯田橋スクエアの全面リニューアル工事がサステナビリティ向上における革新的なアプローチ事例としてイノベーション・ケーススタディとして選定



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

## CASBEE不動産評価(注2)

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

### CASBEE不動産評価Sランク



アーク森ビル



KDX虎ノ門一丁目ビル



KDX小林道修町ビル



### CASBEE不動産評価Aランク

KDX新宿ビル

KDX五反田ビル

KDX烏丸ビル

注2: CASBEEとは国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。

## BELS評価の取得(注3)

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

### 評価ランク



### 評価取得物件

KDX飯田橋スクエア



KDX武蔵小杉ビル



注3:BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。

## DBJ Green Building認証の取得(注4)

- 2017年4月に4物件の認証を新規に取得し、認証取得済みの保有物件数は合計17物件

### 評価ランク



国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

### 認証取得物件(赤字は新規取得物件)

KDX虎ノ門一丁目ビル



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX晴海ビル  
KDX武蔵小杉ビル



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX名古屋栄ビル  
KDX小林道修町ビル  
KDX東梅田ビル



優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX桜通ビル  
KDX飯田橋スクエア  
千里ライフサイエンスセンタービル  
KDX池袋ビル



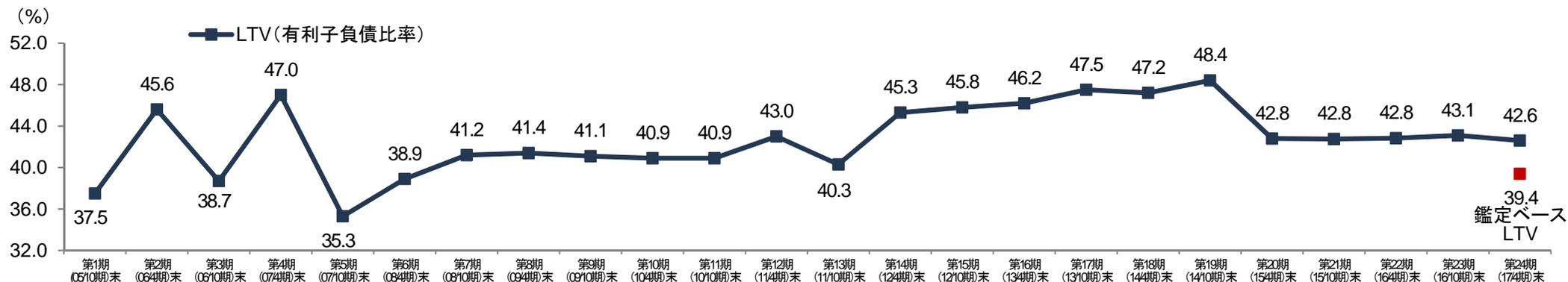
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX烏丸ビル  
KDX新宿ビル  
KDX府中ビル  
KDX横浜ビル  
KDX名古屋日銀前ビル  
西新橋TSビル  
銀座四丁目タワー

注4:環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。

# LTVの推移と有利子負債の調達状況

## LTV(有利子負債比率)の推移(注)

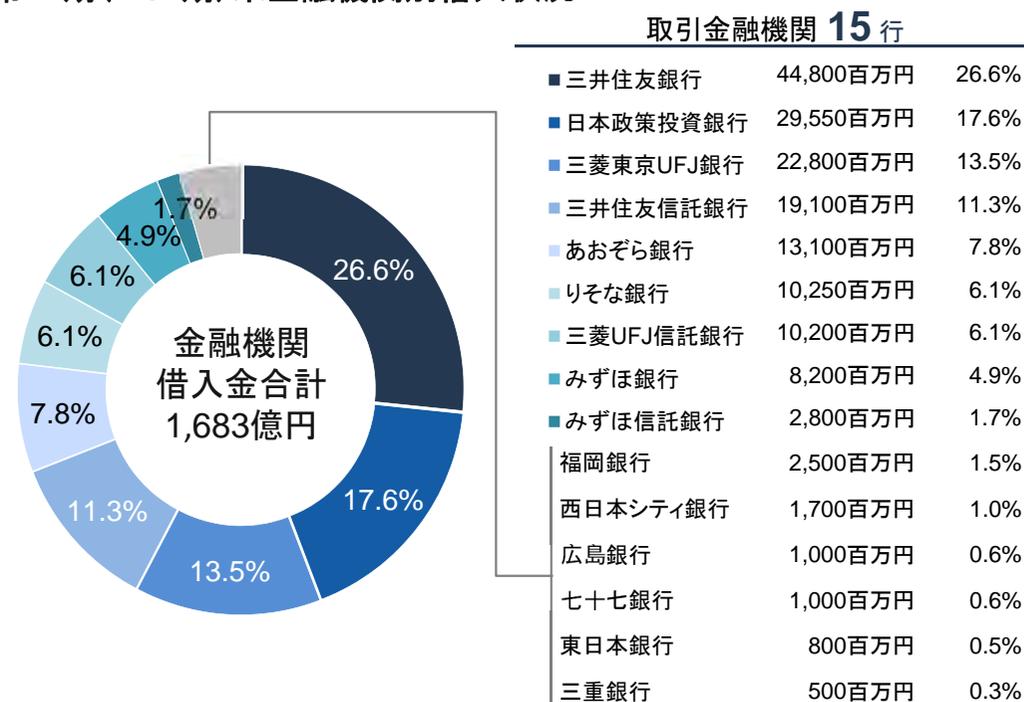


注:有利子負債比率(LTV)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。  
 鑑定ベースLTVは期末有利子負債残高を期末総資産と保有資産の含み損益額の合計で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

## 第24期(17/4期)末投資法人債の発行状況(総額63億円)

回号	発行時期	発行総額	利率	期間
第4回債	2012年3月	15億円	2.00%	5.5年
第5回債	2013年9月	18億円	1.00%	5年
第6回債	2014年7月	20億円	1.18%	10年
第7回債	2016年4月	10億円	0.90%	12年

## 第24期(17/4期)末金融機関別借入状況



# 第24期(17/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第24期末 (2017年4月30日時点)				第23期末 (2016年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	5,859	6,740	4.0%	15.0%	6,740	4.1%	-	-	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,100	5,050	4.3%	23.2%	4,940	4.4%	110	2.2%	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,302	3,280	4.3%	-0.7%	3,250	4.4%	30	0.9%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,352	2,400	4.5%	2.0%	2,360	4.6%	40	1.7%	-0.1%
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,423	3,130	4.7%	29.2%	3,080	4.8%	50	1.6%	-0.1%
A007	KDX南青山ビル	不動研	2,270	2,215	2,510	4.1%	13.3%	2,510	4.1%	-	-	-
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,787	1,640	4.3%	-8.3%	1,620	4.4%	20	1.2%	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,121	4,720	5.7%	14.5%	4,710	5.8%	10	0.2%	-0.1%
A013	KDX麴町ビル	不動研	5,950	5,546	4,940	3.8%	-10.9%	4,820	3.9%	120	2.5%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,227	2,330	5.4%	4.6%	2,140	5.5%	190	8.9%	-0.1%
A016	東伸24ビル	不動研	5,300	4,822	4,970	4.6%	3.1%	4,910	4.8%	60	1.2%	-0.2%
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,420	4,890	4.1%	10.6%	4,800	4.2%	90	1.9%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,073	3,400	3.9%	10.6%	3,370	4.0%	30	0.9%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,718	2,600	4.5%	-4.4%	2,570	4.5%	30	1.2%	-
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,755	4,580	3.8%	21.9%	4,530	3.9%	50	1.1%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,291	2,370	5.1%	3.4%	2,360	5.2%	10	0.4%	-0.1%
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,460	1,230	5.0%	-15.8%	1,280	5.1%	-50	-3.9%	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,270	2,260	4.3%	-0.4%	2,240	4.4%	20	0.9%	-0.1%
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,036	3,780	4.4%	24.5%	3,720	4.5%	60	1.6%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,866	3,640	4.4%	-5.9%	3,630	4.5%	10	0.3%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,317	1,080	4.9%	-18.0%	1,070	5.0%	10	0.9%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,006	4,800	4.3%	-20.1%	4,740	4.4%	60	1.3%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,044	1,980	4.4%	-3.1%	1,930	4.5%	50	2.6%	-0.1%
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,150	1,270	5.6%	10.4%	1,270	5.7%	-	-	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,211	1,100	5.3%	-9.2%	1,080	5.4%	20	1.9%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,398	6,850	4.1%	7.1%	6,740	4.2%	110	1.6%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,526	1,410	4.5%	-7.7%	1,280	4.6%	130	10.2%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,315	2,620	4.1%	13.2%	2,480	4.2%	140	5.6%	-0.1%
A042	KDX烏丸ビル	大和	5,400	5,143	5,140	4.9%	-0.1%	5,300	5.0%	-160	-3.0%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,988	1,830	5.5%	-8.0%	1,670	5.6%	160	9.6%	-0.1%
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,478	7,990	4.0%	6.8%	7,960	4.1%	30	0.4%	-0.1%
A047	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	5,447	4,310	5.2%	-20.9%	4,310	5.3%	-	-	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,573	3,080	5.1%	-13.8%	3,080	5.2%	-	-	-0.1%
A050	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,358	1,740	4.9%	-26.2%	1,730	5.0%	10	0.6%	-0.1%

※注記はP.42に記載しています。

# 第24期(17/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第24期末 (2017年4月30日時点)				第23期末 (2016年10月31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)
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動産研	2,310	2,247	1,960	4.5%	-12.8%	1,930	4.6%	30	1.6%	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	不動産研	4,900	4,551	4,010	6.0%	-11.9%	3,850	6.1%	160	4.2%	-0.1%
A054	KDX北浜ビル	不動産研	2,220	2,082	1,610	5.4%	-22.7%	1,610	5.5%	-	-	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	不動産研	2,110	2,090	1,680	4.5%	-19.6%	1,670	4.6%	10	0.6%	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	不動産研	2,760	2,867	2,100	4.5%	-26.8%	2,100	4.5%	-	-	-
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	6,796	5,340	4.5%	-21.4%	5,270	4.6%	70	1.3%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	不動産研	1,864	1,675	1,510	4.6%	-9.9%	1,510	4.7%	-	-	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	不動産研	10,250	8,960	8,470	4.3%	-5.5%	8,470	4.3%	-	-	-
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,243	2,150	3.9%	-4.2%	2,080	4.0%	70	3.4%	-0.1%
A062	小石川TGビル	不動産研	3,080	3,010	3,460	4.3%	14.9%	3,400	4.4%	60	1.8%	-0.1%
A063	KDX五反田ビル	不動産研	2,620	2,713	3,080	4.5%	13.5%	3,060	4.5%	20	0.7%	-
A064	KDX日本橋216ビル	不動産研	2,010	1,862	2,060	4.0%	10.6%	2,050	4.1%	10	0.5%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	不動産研	6,800	6,865	8,490	3.8%	23.7%	8,290	3.9%	200	2.4%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,204	5,570	3.7%	32.5%	5,550	3.8%	20	0.4%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,938	4,550	4.1%	15.5%	4,540	4.2%	10	0.2%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	不動産研	2,870	2,231	2,620	6.3%	17.4%	2,570	6.4%	50	1.9%	-0.1%
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	1,950	2,310	5.0%	18.5%	2,190	5.2%	120	5.5%	-0.2%
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,551	5,460	4.1%	20.0%	5,410	4.2%	50	0.9%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,766	4,360	4.3%	-8.5%	4,300	4.4%	60	1.4%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,720	3,230	4.5%	18.7%	3,200	4.6%	30	0.9%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,101	2,750	3.9%	30.9%	2,720	4.0%	30	1.1%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	不動産研	1,267	1,333	1,560	5.2%	17.0%	1,550	5.3%	10	0.6%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動産研	7,327	7,982	9,030	4.3%	13.1%	9,000	4.4%	30	0.3%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,537	3,600	4.4%	41.9%	3,550	4.5%	50	1.4%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	5,950	7,710	4.9%	29.6%	7,560	5.0%	150	2.0%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	不動産研	2,800	2,746	3,630	4.3%	32.2%	3,630	4.4%	-	-	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,863	2,630	4.5%	41.2%	2,610	4.6%	20	0.8%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,176	2,740	5.1%	25.9%	2,730	5.2%	10	0.4%	-0.1%
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,245	2,570	4.4%	14.4%	2,550	4.5%	20	0.8%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,887	2,950	4.3%	56.3%	2,870	4.4%	80	2.8%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	不動産研	5,250	5,344	6,150	4.3%	15.1%	6,060	4.4%	90	1.5%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,733	4,810	4.0%	28.8%	4,730	4.1%	80	1.7%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	不動産研	3,180	3,160	3,460	4.2%	9.5%	3,390	4.3%	70	2.1%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	不動産研	2,600	2,553	3,090	4.1%	21.0%	3,020	4.2%	70	2.3%	-0.1%

※注記はP. 42に記載しています。

# 第24期(17/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第24期末 (2017年4月30日時点)				第23期末 (2016年10月31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)
A093	KDX飯田橋スクエア	大和	4,350	4,973	5,590	4.1%	12.4%	5,140	4.2%	450	8.8%	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,434	14,900	4.3%	30.3%	14,600	4.4%	300	2.1%	-0.1%
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,257	9,080	4.7%	10.0%	9,040	4.8%	40	0.4%	-0.1%
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,628	4,230	4.5%	16.6%	4,180	4.6%	50	1.2%	-0.1%
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,315	2,510	5.7%	8.4%	2,480	5.8%	30	1.2%	-0.1%
A098	KDX広島ビル	不動研	1,300	1,411	1,580	5.6%	11.9%	1,530	5.7%	50	3.3%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	大和	1,934	2,017	2,040	4.4%	1.1%	2,010	4.5%	30	1.5%	-0.1%
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大和	13,000	12,899	13,000	4.7%	0.8%	12,900	4.8%	100	0.8%	-0.1%
A101	KDX横浜ビル	大和	7,210	7,539	8,210	4.5%	8.9%	8,100	4.6%	110	1.4%	-0.1%
A102	KDX横浜西口ビル	大和	2,750	2,731	3,070	4.6%	12.4%	3,030	4.7%	40	1.3%	-0.1%
A103	KDX新横浜214ビル	不動研	2,200	2,239	2,390	5.0%	6.7%	2,350	5.1%	40	1.7%	-0.1%
A104	KDX南本町ビル	不動研	2,200	2,103	2,900	4.5%	37.9%	2,830	4.6%	70	2.5%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,250	7,700	4.7%	23.2%	7,490	4.8%	210	2.8%	-0.1%
A107	KDX銀座イーストビル	不動研	3,600	3,614	3,720	4.2%	2.9%	3,700	4.3%	20	0.5%	-0.1%
A108	ぺんてるビル	大和	3,350	3,576	3,730	4.0%	4.3%	3,714	4.1%	16	0.4%	-0.1%
A109	KDX浜松町センタービル	大和	3,950	4,038	4,190	3.9%	3.8%	4,140	4.0%	50	1.2%	-0.1%
A110	KDX新大阪ビル	大和	4,550	4,588	4,940	4.2%	7.7%	4,870	4.3%	70	1.4%	-0.1%
A111	KDX名古屋日銀前ビル	不動研	3,500	3,545	3,970	4.4%	12.0%	3,830	4.5%	140	3.7%	-0.1%
A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	不動研	15,550	15,619	17,000	3.5%	8.8%	16,600	3.6%	400	2.4%	-0.1%
A113	KDX新日本橋駅前ビル	不動研	3,829	3,865	4,010	4.0%	3.7%	3,950	4.1%	60	1.5%	-0.1%
A114	KDX日本橋江戸通ビル	不動研	1,350	1,366	1,440	4.4%	5.4%	1,420	4.5%	20	1.4%	-0.1%
A115	アーク森ビル(注3)	大和	4,169	4,194	4,310	3.8%	2.8%	4,310	3.9%	-	-	-0.1%
A116	西新橋TSビル(注3)	大和	8,400	8,453	8,630	3.6%	2.1%	8,480	3.7%	150	1.8%	-0.1%
A117	BR五反田(注3)	不動研	2,200	2,283	2,360	4.4%	3.4%	2,310	4.5%	50	2.2%	-0.1%
オフィスビル合計(注2)			363,055	354,505	381,860	4.4%	7.7%	376,244	4.5%	5,616	1.5%	-0.1%
B019	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,539	4,900	4.4%	7.9%	4,900	4.5%	-	-	-0.1%
住宅合計(注2)			5,353	4,539	4,900	4.4%	7.9%	4,900	4.5%	-	-	-0.1%
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,291	10,800	3.7%	16.2%	10,700	3.8%	100	0.9%	-0.1%
C002	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,458	2,160	4.7%	-12.1%	2,130	4.8%	30	1.4%	-0.1%
C004	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,630	13,600	3.3%	41.2%	13,200	3.4%	400	3.0%	-0.1%
商業施設合計(注2)			22,179	21,380	26,560	3.6%	24.2%	26,030	3.7%	530	2.0%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,230	3.8%	8.6%	3,190	3.9%	40	1.3%	-0.1%
その他合計(注2)			2,880	2,973	3,230	3.8%	8.6%	3,190	3.9%	40	1.3%	-0.1%
合計(注2)			393,468	383,399	416,550	4.3%	8.6%	410,364	4.4%	6,186	1.5%	-0.1%

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

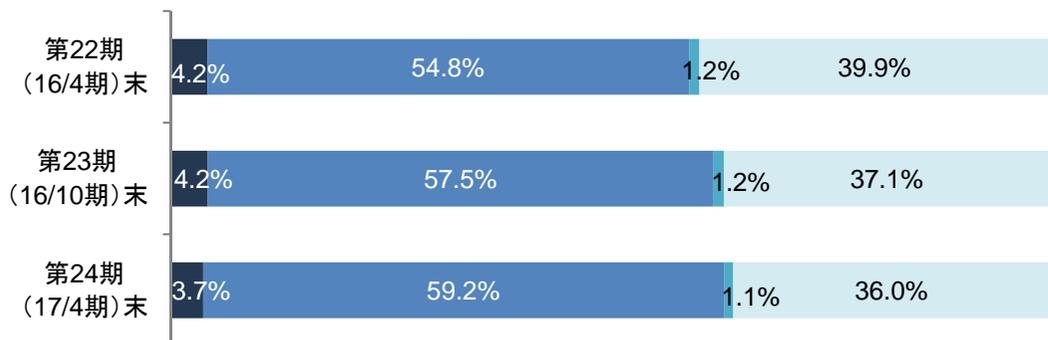
注2:用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

注3:第24期(17/4期)中に取得した物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価書に記載している数値を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

# 投資主の状況(第24期(17/4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22期(16/4期)末	第23期(16/10期)末	第24期(17/4期)末
個人・その他	5,906	5,693	5,209
金融機関(含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	10	10	11
地方銀行	19	23	21
信用金庫・その他	38	40	36
生損保・証券会社	23	22	20
合計	90	95	88
その他国内法人	117	112	100
外国法人・外国個人	253	264	243
合計	6,366	6,164	5,640

## 上位10投資主一覧(注)

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	76,691	18.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	55,048	13.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	50,259	12.4%
野村信託銀行株式会社(投信口)	20,464	5.1%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	20,028	4.9%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	11,212	2.8%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	8,918	2.2%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	7,374	1.8%
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	6,952	1.7%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	6,008	1.5%
合計	262,954	64.9%

注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

# 投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム

## 投資口価格の推移(2012年1月4日から2017年5月31日まで)



## 指数への組入状況

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Investors index



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

**S&P Dow Jones  
Indices**

An S&P Global Division

## 指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較(2012年1月4日から2017年5月31日まで)



- Russell Global Index Series



## Appendix 2

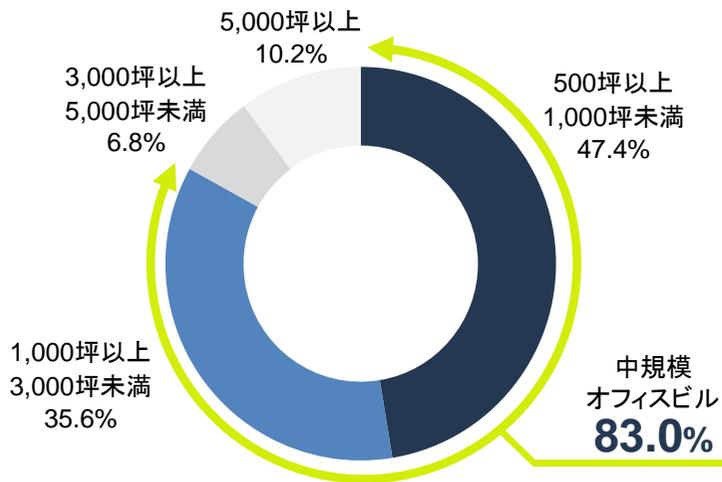
---

### 本投資法人の特徴について

# 中規模オフィスビルマーケットの特徴

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

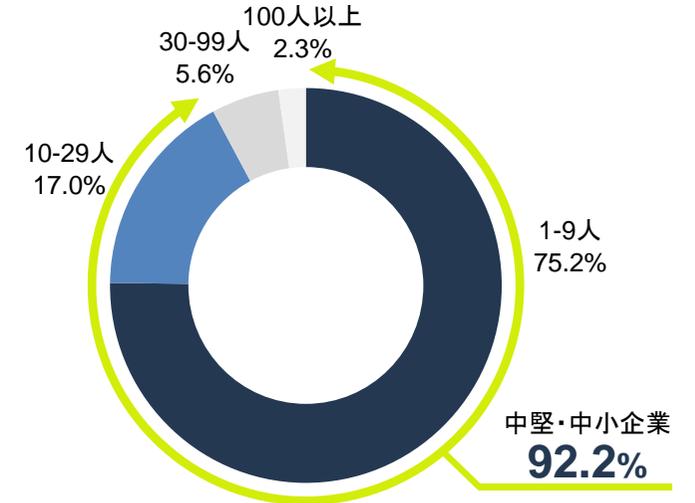
■ 延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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

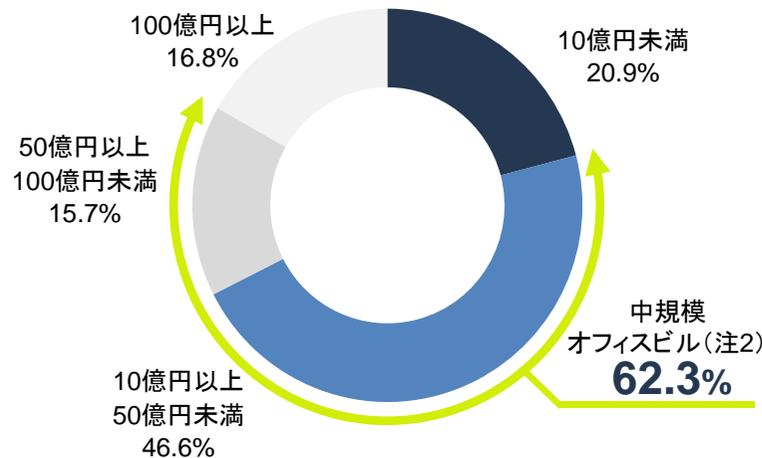
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

■ 従業員規模別事業所数(東京都)



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

■ 売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

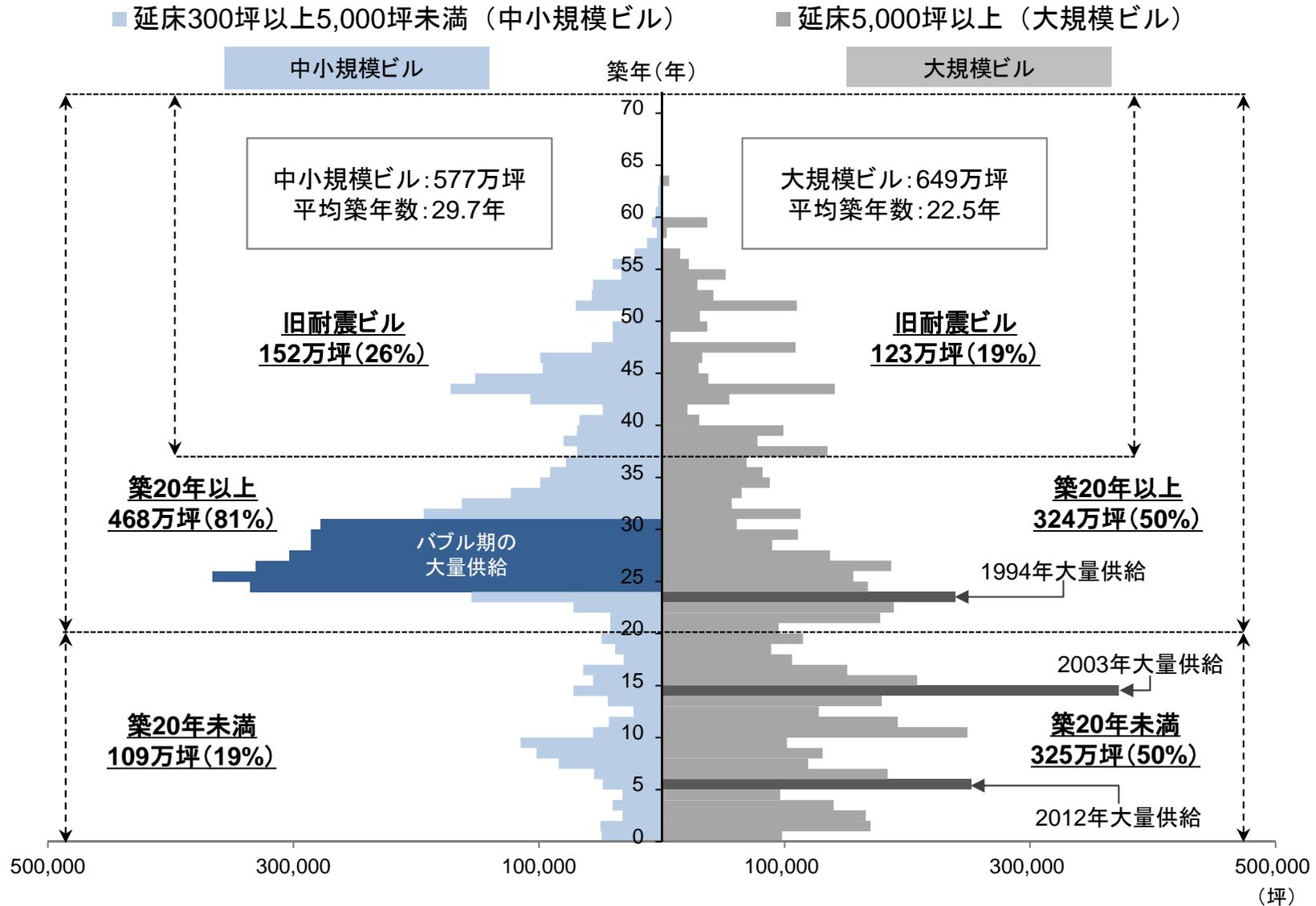


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

出所: みずほ信託銀行株式会社のシンクタンクである株式会社都市未来総合研究所による「不動産売買実態調査」より得られた「取引額規模別オフィスビル売買取引件数(2006年度~2015年度)」を基に本資産運用会社が作成

# 東京23区規模別・築年別オフィスストック

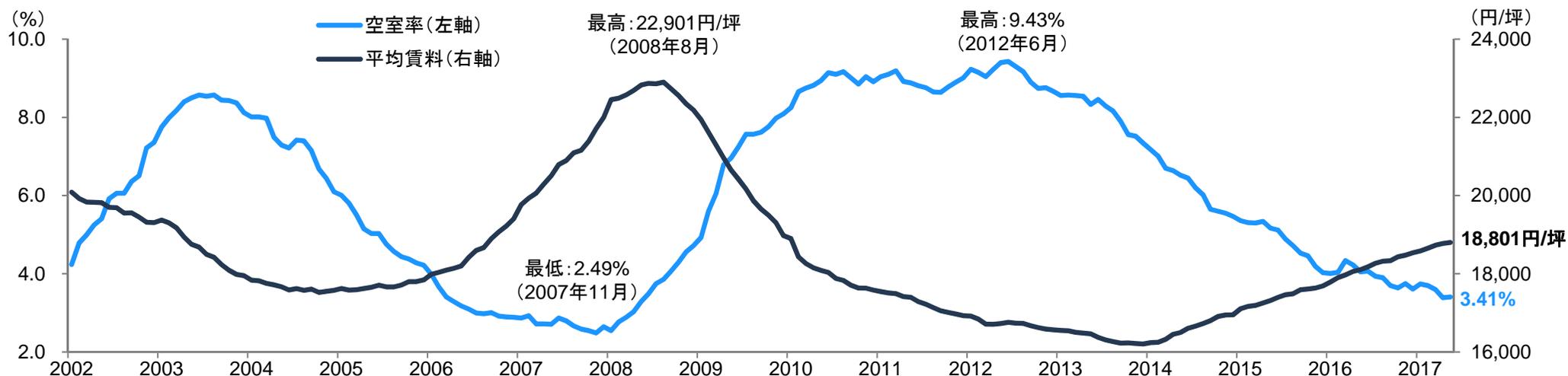
中小規模ビルの約8割が築20年以上で新規供給は少ない  
適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



# オフィスビルマーケットについて

中規模オフィスビルの賃料は大規模オフィスビルの賃料と比較し、安定的に推移

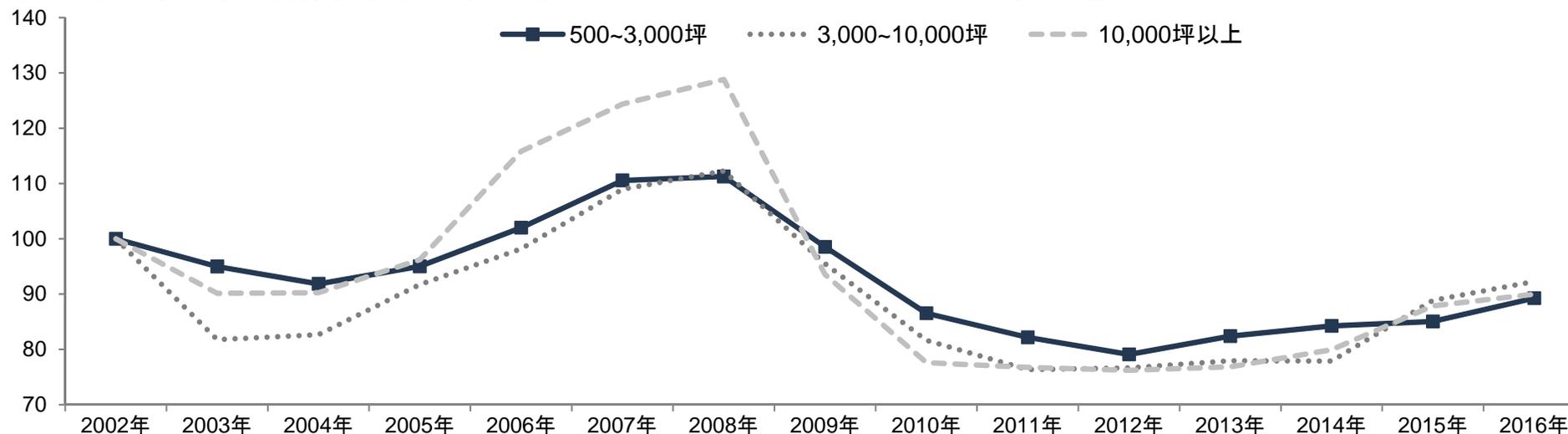
東京都心5区における募集賃料と空室率の推移(2002年1月から2017年5月まで) (注1)



注1: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。

出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

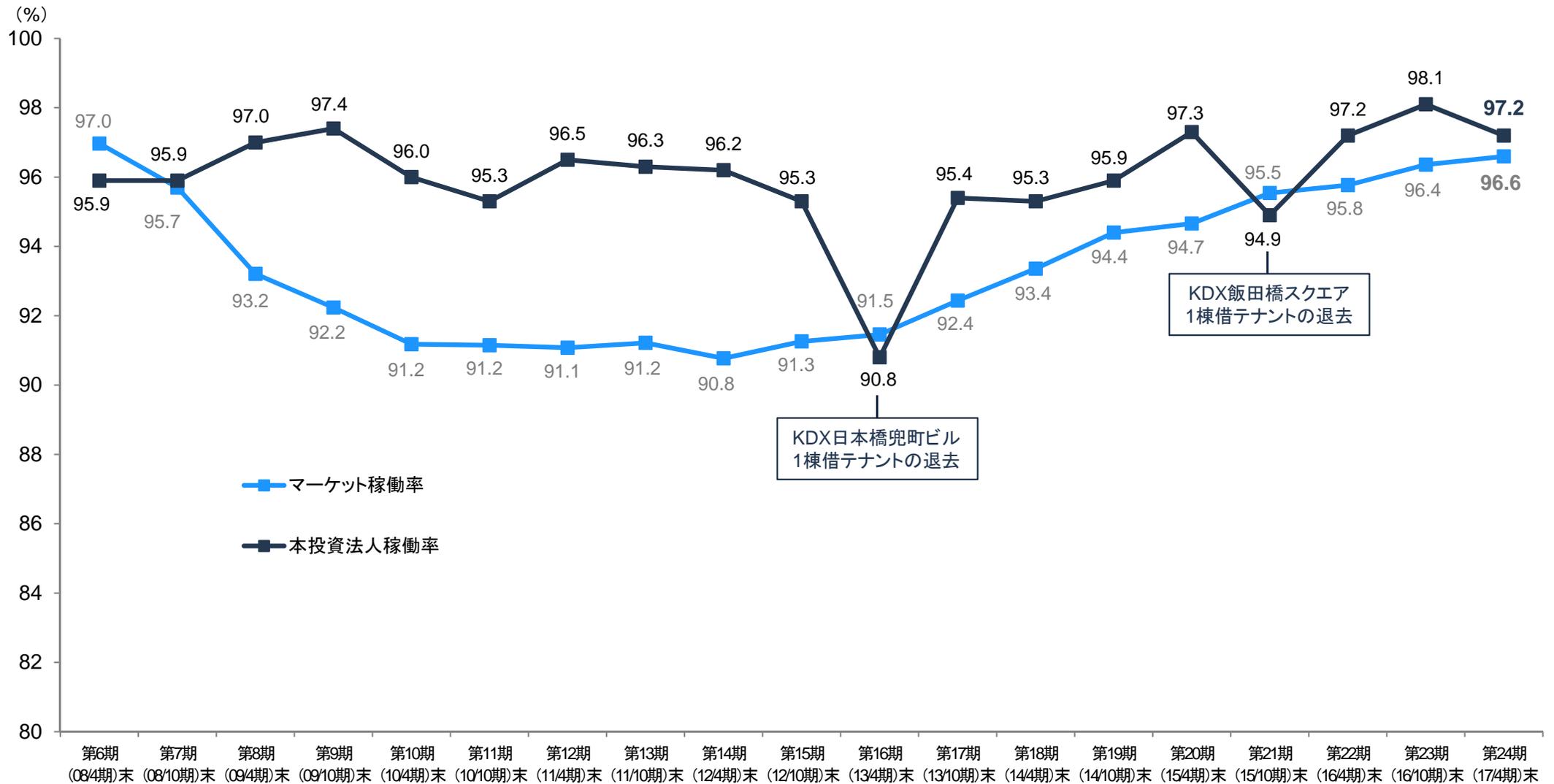
東京23区における規模別平均賃料指数の推移(2002年=100、2002年から2016年まで) (注2)



注2: 2002年の平均推定成約賃料(対象期間は1月1日から12月31日)を100とし、各年の規模別平均成約推定賃料を指数化(なお2016年の集計対象は1月1日から9月30日まで)。

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

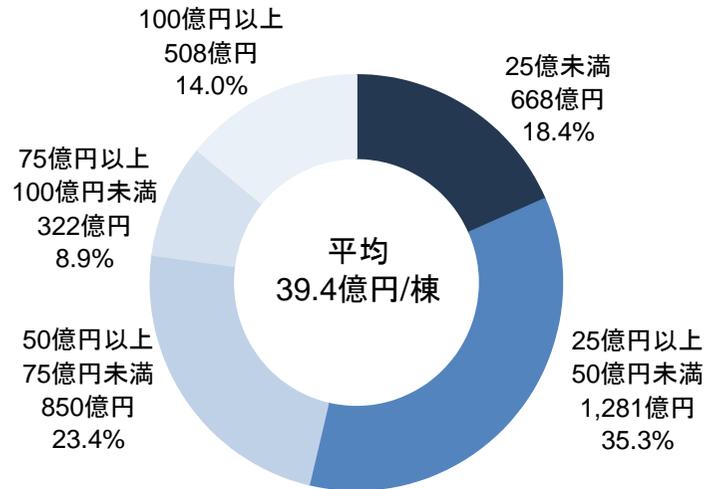
# マーケットと比較した稼働率の推移 (注1)(注2)



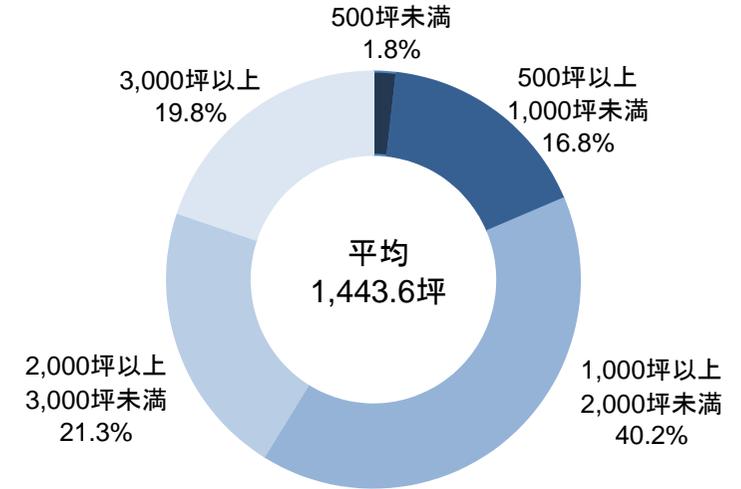
注1: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。  
 注2: 本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

# 保有オフィスビルの特徴(第24期(17/4期)末時点)

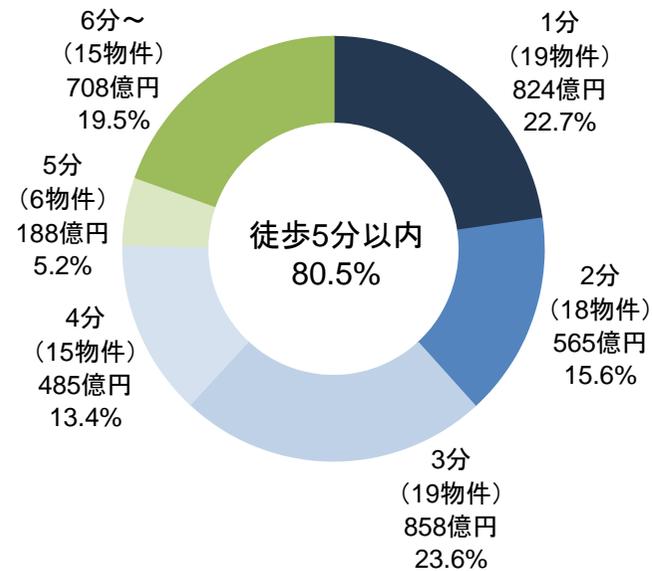
## 取得価格別の比率(取得価格ベース)



## オフィスビルの広さ(賃貸可能面積ベース)



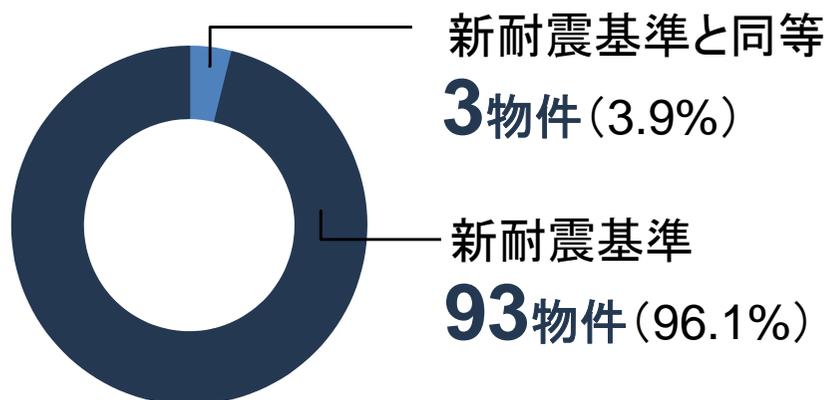
## 最寄り駅からの徒歩所要時間(取得価格ベース)



# 保有物件の耐震性等について

ポートフォリオを構成する全96物件(底地を除く)が新耐震基準<sup>(注1)</sup>又は同等の水準を充足

## ポートフォリオにおける新耐震基準物件が占める割合<sup>(注2)</sup>



## ポートフォリオPML<sup>(注3)</sup>(注4)

2.40%

## 新耐震基準と同等3物件の耐震性への対応

### ■耐震補強工事を実施済



KDX博多南ビル



KDX秋葉原ビル

### ■新耐震基準充足と同等の評価



KDX日本橋313ビル  
(株式会社日本設計による耐震診断報告書に基づく)

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2:2017年4月30日時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3:PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による2017年5月現在の数値です。

注4:「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。

# 第6回顧客満足度調査(2015年8月実施)結果の概要

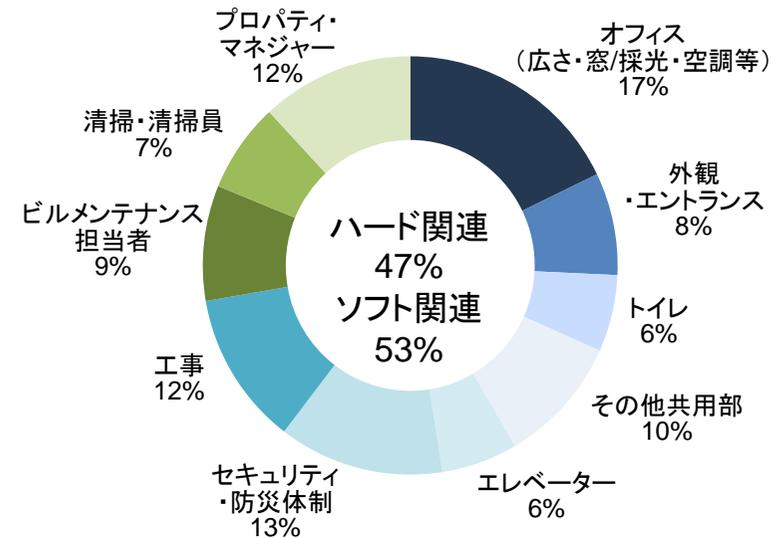
築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する

## 顧客満足度調査の概要

- J.D. Power Asia Pacificと協働し、オフィスビルを中心に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員あて)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継続的に実施

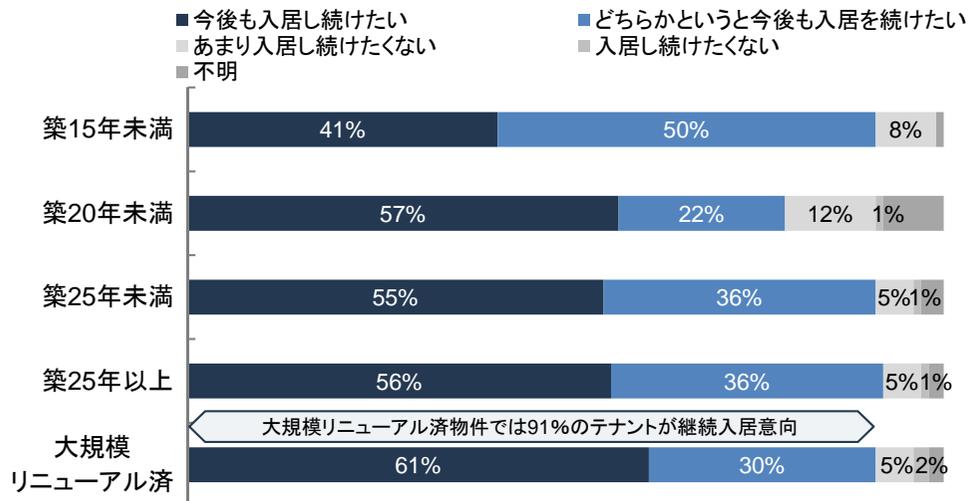
実施時期	第5回 2013年8月(第17期)	第6回 2015年8月(第21期)
対象物件数(注)	77物件	85物件
配布数	総務746件 従業員3,743件	総務884件 従業員4,736件
回収率	総務89% 従業員85%	総務82% 従業員78%

## 第6回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者対象)



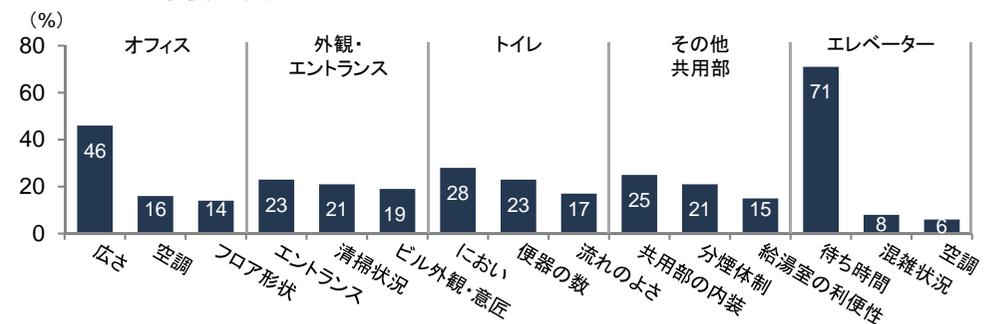
## ビル築年数別継続入居意向(総務担当者対象)

- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



## ハード面の最優先項目と大規模リニューアルによる満足度スコアの変化(注1)

### ■ハード面の最優先項目



### ■大規模リニューアルによる満足度スコアの変化(注2)

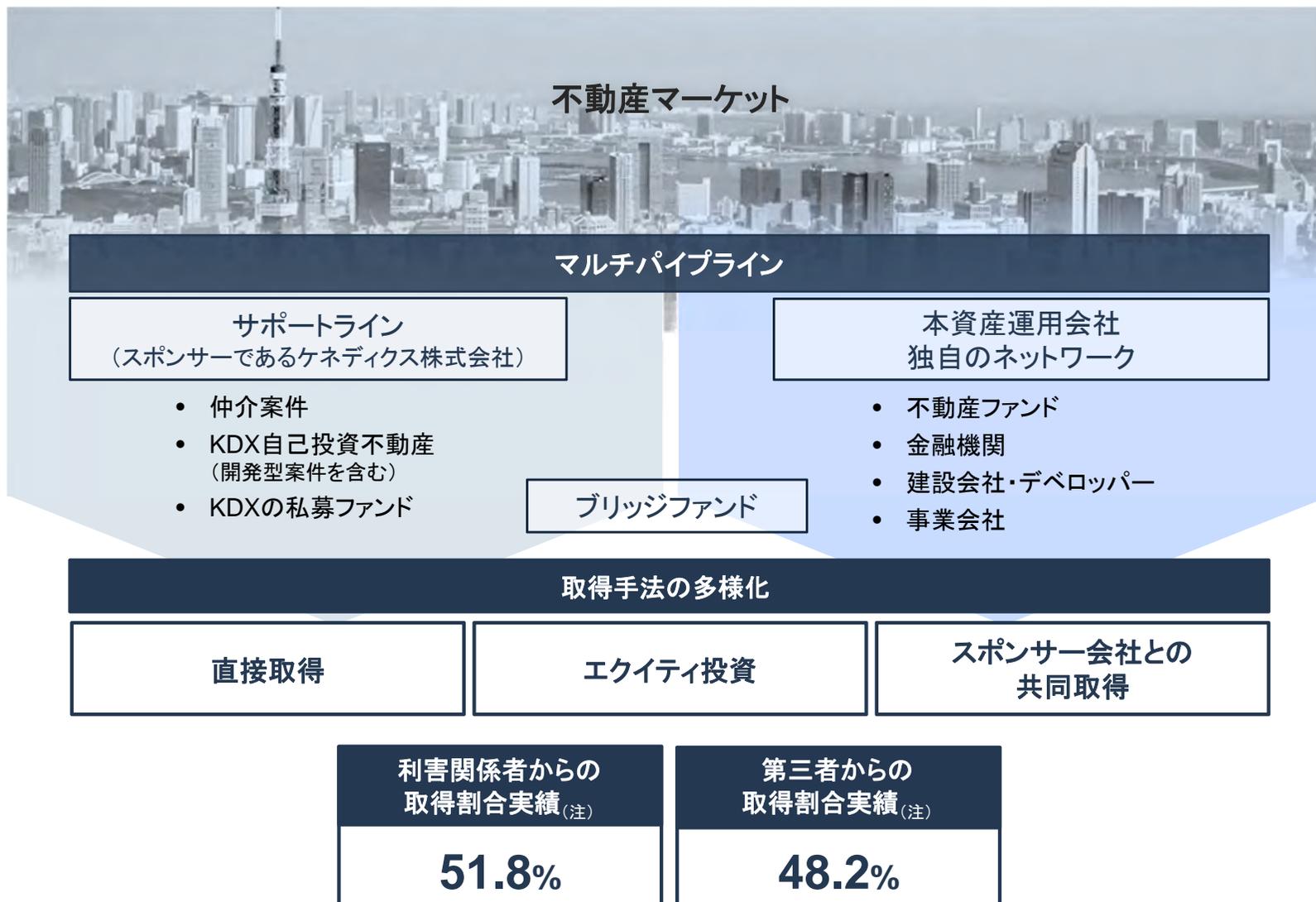
項目	スコア変化
オフィス	1.04倍
外観・エントランス	0.97倍
トイレ	1.09倍
その他共用部	1.03倍
エレベーター	1.03倍

注1: 総務担当者を対象としたアンケート調査結果です。ハード面の最優先項目については「オフィス」、「外観・エントランス」、「トイレ」、「その他共用部」、「エレベーター」の項目別満足度調査からスコアの高かった上位3つの評価項目を抽出しています。

注2: 大規模リニューアル前に既に入居していたテナントの満足度スコアに対し、大規模リニューアル後に入居したテナントの満足度スコアの増減倍率を示したものです。

# 物件のソーシングと投資手法について

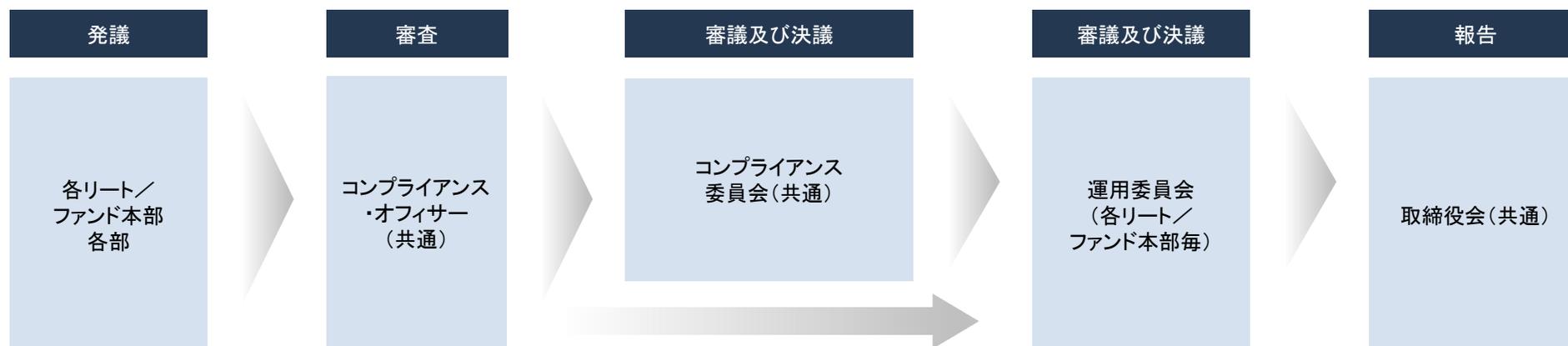
マルチパイプラインを活かした豊富な取得実績  
多彩な取得手法を駆使して物件取得機会を確実に捕捉



注: 第24期(17/4期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数点第2位を四捨五入しています。

# 本資産運用会社の運用体制等

## 本資産運用会社の意思決定プロセス



## 意思決定機関の構成員

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

注: 借入等出席を要しない議案があります。

## 利害関係者に関する取引規程

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

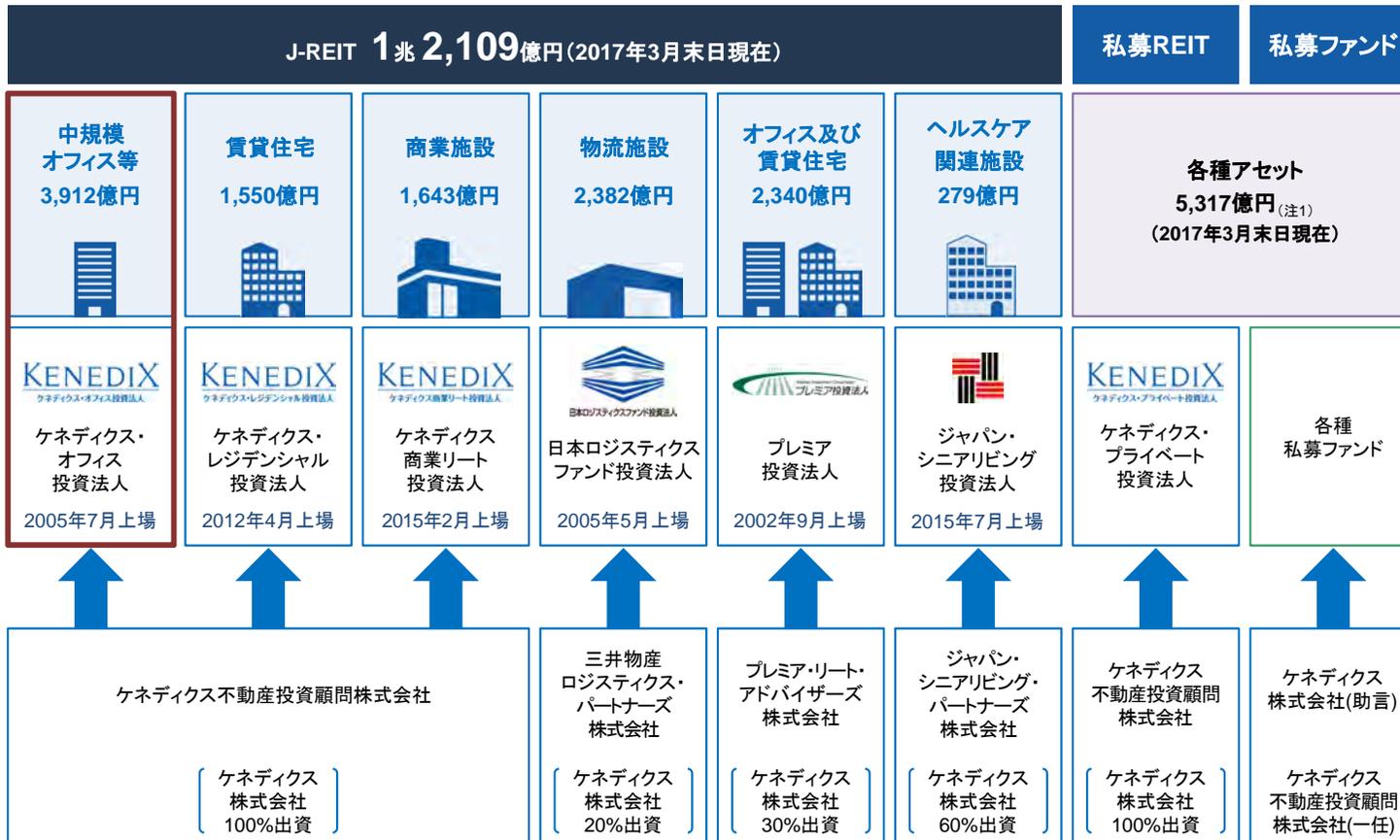
## 本資産運用会社の資産運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	総資産額の0.15%
運用報酬Ⅱ	決算期毎の分配可能金額の3.0%
取得報酬	取得価額の0.5%(利害関係者からの取得の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額の0.5%を上限

# スポンサーの概要

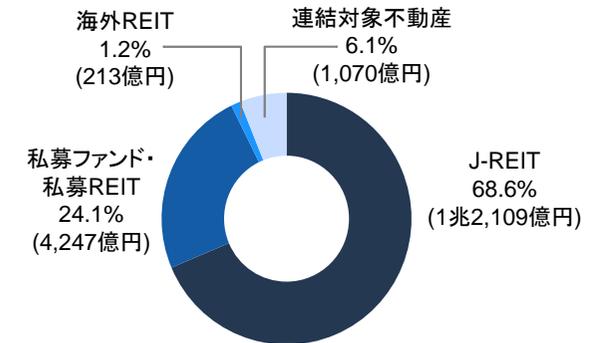
受託資産残高合計1兆7,641億円、J-REITの運用を開始して11年超  
複数のJ-REITを運用する国内有数の独立系不動産投資運用会社

## ケネディクス・グループによるファンド運用



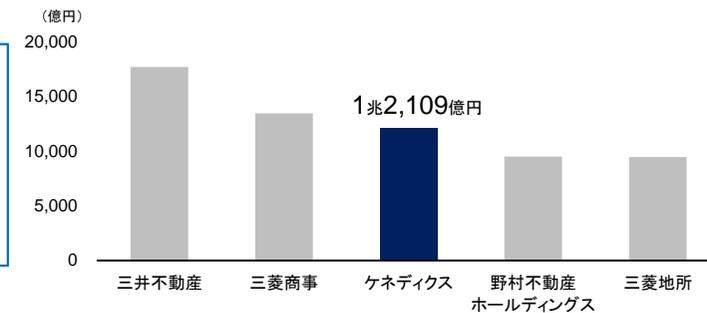
## ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 1兆7,641億円(2017年3月末日現在)



出所:ケネディクス株式会社

## J-REITの主要スポンサー(注2)別 預かり資産規模(注3)



出所:2017年3月末日現在の各J-REITの開示資料を基に  
本資産運用会社が作成

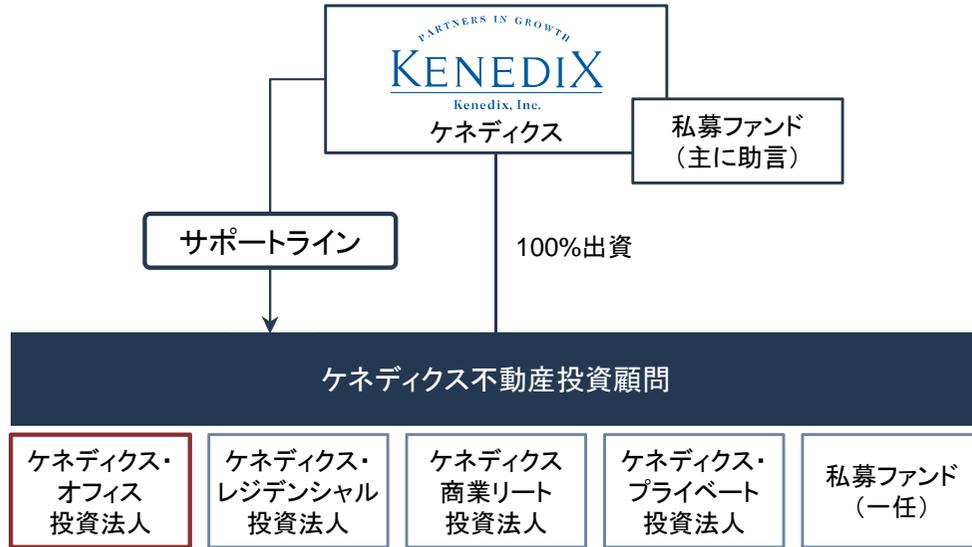
注1:ケネディクス・グループの連結対象不動産1,070億円を含みますが、海外REIT213億円は除いた金額です。

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

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

# グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン

## ケネディクス・グループのファンド運用体制



## ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	主たる用途が事務所である延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m <sup>2</sup> 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m <sup>2</sup> 以下	80%~100%
都市型商業施設	上記以外の主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル 繁华性の高い立地に位置する商業施設	0%~20%
住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	
その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等	

## 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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注1)</sup>が他の投資法人及び私募ファンドに優先して物件の取得検討を行います

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

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

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

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

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

# 本資産運用会社の組織図(2017年6月12日現在)

## 運用組織図



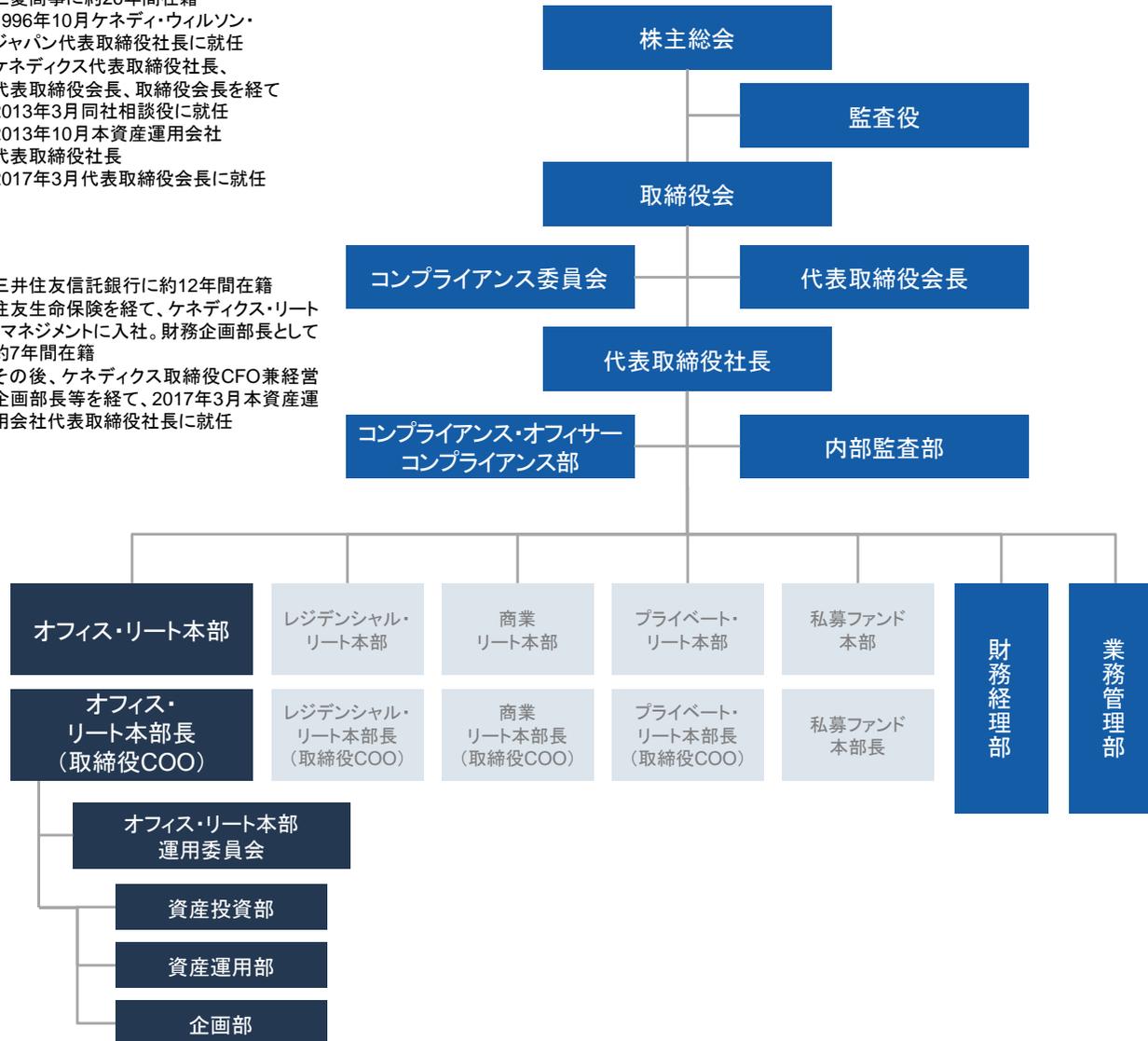
本間 良輔  
代表取締役会長

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



田島 正彦  
代表取締役社長

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



## オフィス・リート本部主要メンバー



内田 直克  
取締役COO兼  
オフィス・リート本部長

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



植頭 章光  
オフィス・リート本部  
資産投資部長

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



梶 千誠  
オフィス・リート本部  
資産運用部長

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



竹田 治朗  
オフィス・リート本部  
企画部長

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



市川 徹志  
財務経理部長兼  
業務管理部長

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

# 注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人