

ケネディクス・オフィス投資法人  
第22期(2016年4月期)決算説明会資料  
2016年6月14日

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

<b>セクション1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト</b>	<b>2</b>	ポートフォリオ一覧②(第22期(16/4期)末時点)	30
第22期(16/4期)主要実績と今後の取組み	3	第22期(16/4期)取得・売却物件の概要	31
分配金及び1口当たりNAV水準	4	保有物件の耐震性等について	32
<b>セクション2 第22期(16/4期)決算概要・収益予想</b>	<b>6</b>	オフィスビルにおける入退去理由の推移	33
第22期(16/4期)決算概要：運用実績ハイライト	7	第6回顧客満足度調査(2015年8月実施)結果の概要	34
第23期(16/10期)収益予想	8	工事実績・予算	35
<b>セクション3 外部成長</b>	<b>9</b>	環境関連評価・認証の取得	36
ポートフォリオの概況	10	保有オフィスビルの特徴(第22期(16/4期)末時点)	37
第22期(16/4期)資産入替について	11	物件のソーシングと投資手法について	38
第22期(16/4期)取得物件	12	ポートフォリオの含み損益額の推移	39
物件取得・売却の実績とその効果	13	第22期(16/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①	40
<b>セクション4 内部成長</b>	<b>15</b>	第22期(16/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②	41
オフィスビルの稼働率と退去率の動向	16	第22期(16/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③	42
オフィスビルの入退去とテナント入替による賃料増減の推移	17	上場来の投資口価格及び出来高の推移	43
既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)	18	投資主の状況(第22期(16/4期)末時点)	44
オフィスビルのレントギャップの状況	19	オフィスビルマーケットについて①	45
既存物件(85物件)における賃料収入の推移	20	オフィスビルマーケットについて②	46
KDX飯田橋スクエアの状況	21	マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移	47
オフィスビルエンドテナントの状況	22	本資産運用会社の運用体制等	48
<b>セクション5 財務戦略</b>	<b>24</b>	スポンサーの概要	49
有利子負債の調達状況	25	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	50
保守的な財務運営状況と借入金の調達先	26	本資産運用会社の組織図(2016年6月13日現在)	51
<b>Appendices 補足資料</b>	<b>28</b>	投資法人ウェブサイトリニューアルについて	52
ポートフォリオ一覧①(第22期(16/4期)末時点)	29	注意事項	55

## セクション1

---

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

# 第22期(16/4期)主要実績と今後の取組み

## 主要実績(括弧内は対前期末数値)

## 今後の取組み

外部成長

### 資産入替の継続実施によりポートフォリオの質を向上

オフィスビル2物件取得  
中規模オフィスビルへの厳選投資 190億円

含み益 +7.1億円  
資産入替  
平均築年数 -1.3年

オフィスビル2物件売却  
売却益の確保と内部留保の積み増し 142億円

資産規模 3,931億円(+48億円)

保有物件数 97物件で変わらず

圧縮積立金残高 20億円(+4億円)

▶ 安定的な分配金への備えをより充実

### 厳選投資と資産入替を継続

- 東京経済圏の中規模オフィスビルへの厳選投資を継続
- 多彩な取得手法の活用により目線に合致した取引の実現を目指す
- マーケットを見据えた機動的な売買を実施

内部成長

### 着実な成果の積み上げにより本格的な増収基調へ

賃料増加の本格化

実質稼働率の向上  
第22期末  
92.5% (+2.0%)

従前テナントの賃料水準を上回る入居件数の増加  
第21期 33件 ▶ 第22期 37件

改定賃料変動額の増加  
第21期 +3.5百万円 ▶ 第22期 +7.7百万円

増賃余地の拡大

マーケット賃料より低い賃料水準の契約割合 第21期末 58.4% ▶ 第22期末 63.5%

新規テナント誘致の進展

KDX飯田橋スクエア契約率57.9% 取得時想定よりNOIの増加を見込む

### 増収基調の拡大を目指す

- 新規賃料単価の更なる上昇とフリーレント期間短縮による実質稼働率上昇を目指す
- 引き続き増賃推進、減賃回避を目指した改定交渉を推進
- 効果的、戦略的な資本的支出の実施

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

着実な金利コストの削減  
保守的な財務運営の継続

有利子負債平均金利  
第22期末  
1.25% (-0.14%)

平均残存期間  
第22期末  
4.7年 (+0.4年)

LTV  
第22期末  
42.8%で変わらず

格付アウトルックの変更

長期発行体格付(JCR)

A+ (安定的) ▶ A+ (ポジティブ)

超長期債の発行(第7回債)

年限12年 利率0.9%

含み益の増加

174億円(+65億円)

### 継続的な財務基盤の強化

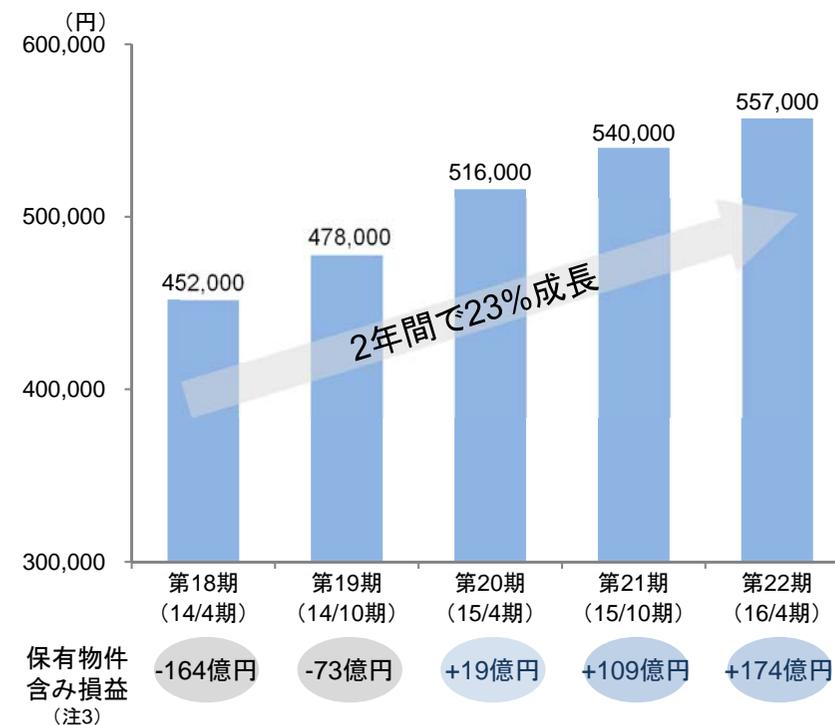
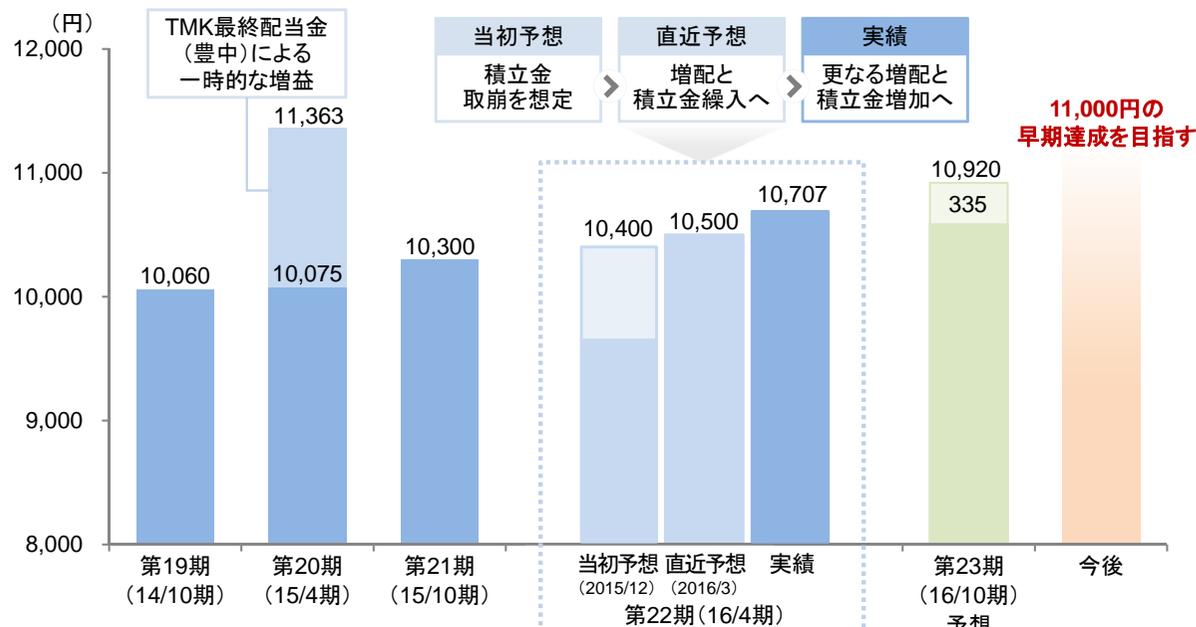
- 第23期に期限が到来する借入金135億円の借換を通じ、更なる平均金利の低下と借入残存年数の長期化を図る
- LTVは保守的な水準を維持しながら、取得機会に機動的に対応

# 分配金及び1口当たりNAV水準

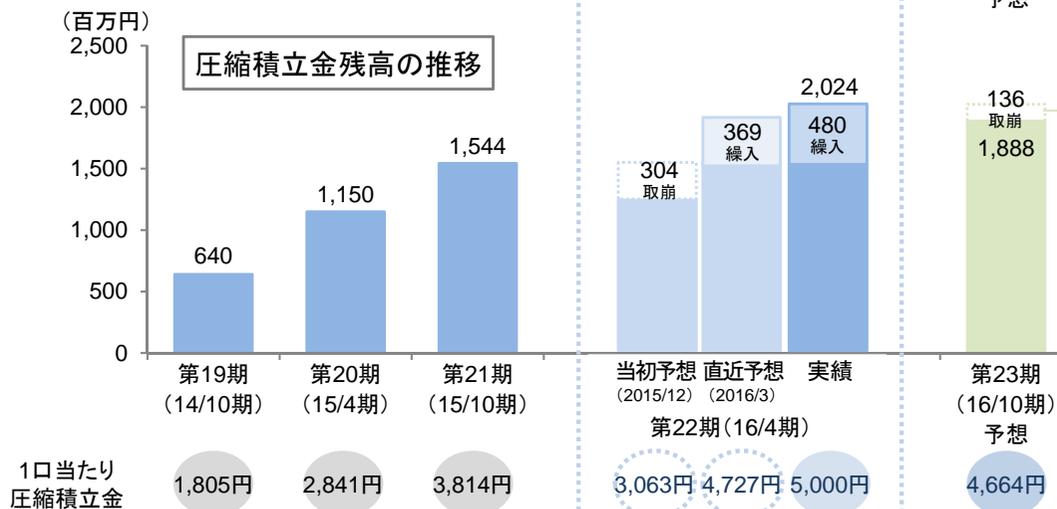
分配金と圧縮積立金残高(注1)の推移

1口当たり純資産価格(NAV)の推移(注2)

## 分配金の推移



## 圧縮積立金残高の推移



注1: 圧縮積立金残高は、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。

Memo

## セクション2

---

### 第22期(16/4期)決算概要・収益予想

# 第22期(16/4期)決算概要:運用実績ハイライト

(単位:百万円)

項目	A	B	C	C-A	C-B
	第21期	第22期	第22期	第22期実績	第22期実績
	15/10期	16/4期	16/4期	第21期実績	第22期予想
	実績	予想(3/1開示)	実績	比較	比較
				増減金額	増減金額
営業収益	13,740	14,371	14,362	621	-9
うち不動産等売却益	461	1,508	1,510	1,048	1
うち受取配当金	53	33	40	-13	7
営業費用	7,800	8,475	8,260	459	-215
うち不動産等売却損	165	768	766	600	-2
営業利益	5,940	5,896	6,102	161	205
営業外収益	1	2	1	0	-0
営業外費用	1,376	1,276	1,287	-88	11
経常利益	4,565	4,622	4,816	250	194
当期純利益	4,564	4,620	4,815	250	194
圧縮積立金繰入額・取崩額(-)	394	369	480	86	110
分配金総額	4,170	4,251	4,335	164	83
1口当たり分配金	10,300円	10,500円	10,707円	407円	207円
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	404,885口	0口	0口
賃貸NOI(注1)	8,775*	8,341	8,509	-266	168
FFO(注2)	6,487*	6,120	6,302	-185	181
減価償却費	2,218	2,240	2,230	11	-9
物件数	97物件	97物件	97物件	0物件	0物件
有利子負債総額	174,100	-	175,100	1,000	
LTV	42.8%	-	42.8%	0.0%	
期末帳簿価額	381,466	-	385,085	3,618	
期末鑑定価格	392,422	-	402,555	10,133	
純資産額	211,914	-	212,555	640	

## 第22期(16/4期)の主な増減(第21期(15/10期)実績との比較)

<b>■営業収益</b>	<b>+621百万円</b>				
・賃料共益費収入	-58百万円	(第22期取得物件 +58 第22期売却物件 -61)	第21期取得物件 +142 第21期売却物件 -138)	既存物件 -59	
・水道光熱費収入	-140百万円				
・その他収入	-216百万円	(第21期:KDX飯田橋スクエア解約違約金剥落	-89	原状回復収入剥落	-116他)
・不動産売却益	+1,048百万円	(第21期:名古屋日興証券ビル売却益剥落	-461		
		第22期:虎ノ門東洋ビル売却益	+1,510)		
・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>+459百万円</b>				
・減価償却費	+11百万円	(第22期取得物件 +24 第21期売却物件 -15)	第21期取得物件 +18 その他 -12)	第22期売却物件 -4	
・管理委託報酬	-10百万円	(第22期取得物件 +6 第22期売却物件 -4)	第21期取得物件 +15 第21期売却物件 -19)	既存物件 -8	
・租公課	+15百万円	(KDX桜通ビル以降取得物件 +24 第21期売却物件 -27)	その他(第22期売却物件関連) +18)		
・修繕費	-46百万円				
・水道光熱費	-161百万円				
・不動産売却損	+600百万円	(第21期:KDX乃木坂ビル売却損剥落	-165		
		第22期:KDX虎ノ門ビル売却損	+766)		
・資産運用報酬	+7百万円				
・その他費用	+43百万円	(既存物件信託報酬引下げ -19	KDX飯田橋スクエア	リーシング関連費用 +20	他)
<b>■営業外費用</b>	<b>-88百万円</b>				
・支払利息・融資関連費用	-100百万円				
・控除対象外消費税他	+12百万円				

## 第22期(16/4期)の主な増減(3/1公表 第22期(16/4期)予想との比較)

<b>■営業収益</b>	<b>-9百万円</b>				
・賃料共益費収入	+19百万円	(賃料減額回避他)			
・水道光熱費収入	-43百万円				
・受取配当金	+7百万円	(匿名組合分配金:KRF43新宿サンエービル)			
・その他収入	+8百万円				
<b>■営業費用</b>	<b>-215百万円</b>				
・水道光熱費	-137百万円				
・修繕費	-90百万円				
・その他費用	+12百万円				
<b>■営業外費用</b>	<b>+11百万円</b>				
・支払利息・融資関連費用	+2百万円				
・控除対象外消費税他	+9百万円				

\*KDX飯田橋スクエアのテナント解約に伴う解約違約金及び原状回復収入の合計205百万円を含んだ値です。

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益+不動産売却損-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23期(16/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	A	B	B-A 第23期予想 第22期実績 比較 増減金額
	第22期 16/4期 実績	第23期 16/10期 予想	
<b>営業収益</b>	14,362	13,280	-1,082
うち不動産等売却益	1,510	-	-1,510
うち受取配当金	40	48	7
<b>営業費用</b>	8,260	7,788	-471
うち不動産等売却損	766	-	-766
<b>営業利益</b>	6,102	5,491	-610
営業外収益	1	2	0
営業外費用	1,287	1,206	-80
<b>経常利益</b>	4,816	4,286	-529
<b>当期純利益</b>	4,815	4,285	-530
圧縮積立金繰入額・取崩額(-)	480	-136	-616
分配金総額	4,335	4,421	86
1口当たり分配金	10,707円	10,920円	213円
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	0口
<b>賃貸NOI(注1)</b>	8,509	8,672	163
<b>FFO(注2)</b>	6,302	6,554	252
<b>減価償却費</b>	2,230	2,268	37
<b>物件数</b>	97物件	97物件	0物件
(参考)固都税見込額	-	1,111	

## 第23期(16/10月期)の主な増減(第22期(16/4期)実績との比較)

<b>■営業収益</b>	-1,082百万円			
・賃料共益費収入	+247百万円	(第22期取得物件 +387 既存物件 +163)	第22期売却物件 -303	
		既存物件における主な増減:		
		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 +31
		KDX名古屋駅前ビル	-29	千里LSC -44他
・駐車場収入	+6百万円			
・水道光熱費収入	+188百万円			
・その他収入	-20百万円			
・不動産売却益	-1,510百万円	(第22期:虎ノ門東洋ビル売却益剥落)		
・受取配当金	+7百万円	(匿名組合分配金:KRF43新宿サンエービル)		
<b>■営業費用</b>	-471百万円			
・減価償却費	+37百万円	(第22期取得物件 +49	第22期売却物件 -24	その他 +12)
・水道光熱費	+208百万円			
・公租公課	+0百万円	(KDX桜通ビル以降取得物件 +56	第22期売却物件 -56)	
・修繕費	+33百万円			
・管理委託報酬	+17百万円	(第22期取得物件 +34	第22期売却物件 -20	その他 +3)
・不動産売却損	-766百万円	(第22期:KDX虎ノ門ビル売却損剥落)		
<b>■営業外費用</b>	-80百万円			
・支払利息・融資関連費用	-49百万円			
・控除対象外消費税他	-31百万円			

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益+不動産売却損-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

## セクション3

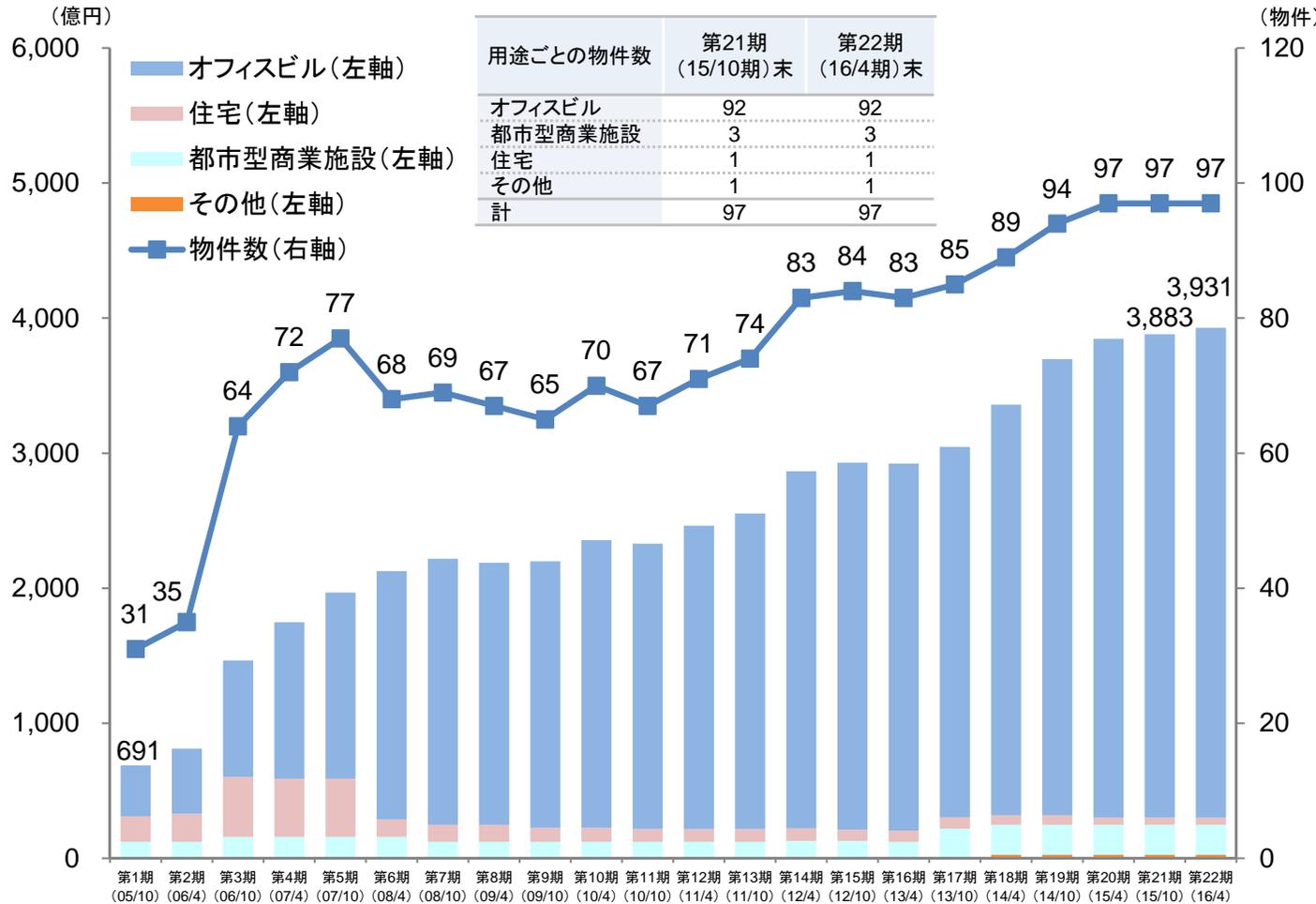
---

### 外部成長

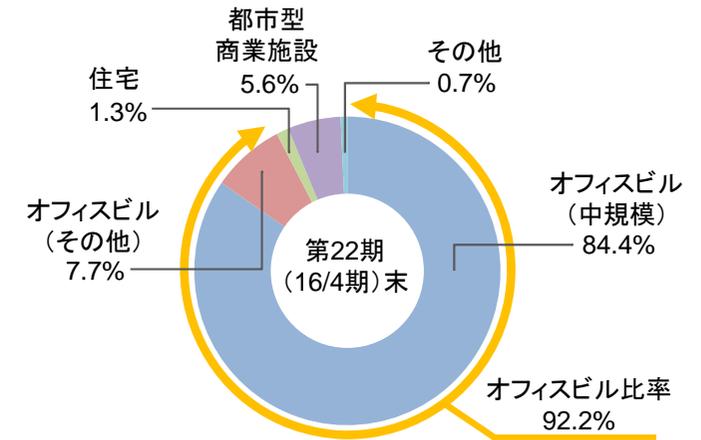
# ポートフォリオの概況

- 東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ
- 資産入替によりポートフォリオの質向上を図り、着実に資産規模を拡大

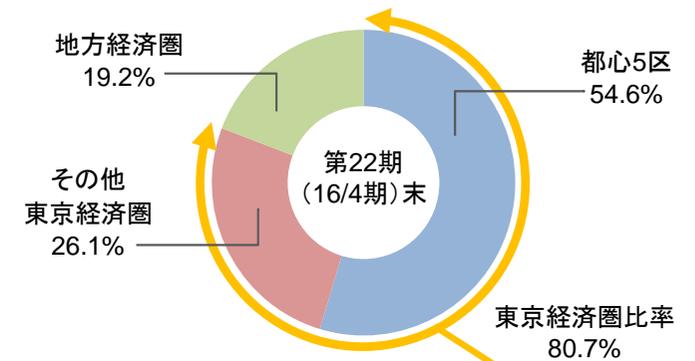
資産規模(取得価格総額)の推移(注1)



用途別投資割合(取得価格ベース)(注2)



地域別投資割合(取得価格ベース)(注3)



注1: 金額は億円未満を切り捨てて表示しています。以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

注2: 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3: 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)。

# 第22期(16/4期)資産入替について

- 再開発により更なる発展が期待される虎ノ門エリアでの相互売買によりポートフォリオの質向上を実現

## 資産入替の概要

**取得物件**

日土地虎ノ門ビル





**資産入替**

**売却物件**

KDX虎ノ門ビル 虎ノ門東洋ビル




取得価格	15,550 百万円	売却価格合計	15,420 百万円
取得時鑑定評価額	16,300 百万円	売却時鑑定評価額合計	14,840 百万円
取得価格／鑑定評価額	95.4%	売却価格合計／鑑定評価額合計	103.9%

**資産規模の拡大(注1)**

取得価格合計 +13億円

**平均築年数の低下(注2)**

ポートフォリオ平均築年数 -1.7年  
 KDX虎ノ門ビル:築27年 → 日土地虎ノ門ビル:築2年  
 虎ノ門東洋ビル:築53年

**含み益の増加(注3)**

含み益 +7億円

**内部留保の積み増し**

売却益 7.4億円  
 圧縮積立金の増加 +4.8億円

## 取引の経緯

- 売却2物件は、地区計画内に所在し、今後容積率の割増等も期待できる一方で、築年数経過による収益性の見通しや将来的に想定される建替え等が課題
- 取得意向を示す複数社に対して相互売買を前提とした提案を依頼。同エリアに所在し、築浅・ハイスペックな日土地虎ノ門ビルを取引対象とした日本土地建物株式会社を選定



注1: 取得物件の取得価格と売却物件の取得価格合計の差額です。

注2: 2016年3月30日を基準に取得価格で加重平均したポートフォリオ全体の築年数(小数点第2位以下切捨て)について、当該資産入替前後で比較したものです。

注3: 含み益の増加額は、取得物件については取得価格と第22期(16/4期)末時点の鑑定評価額の差額を含み益として加算、売却物件については第21期(15/10期)末の鑑定評価額と帳簿価額の差額が含み益である場合には減算、含み損である場合には加算して合計した数値を億円未満を切り捨てて記載しています。

# 第22期(16/4期)取得物件

## ● 取得環境が厳しい中、相対取引により築浅物件に厳選投資

### 日土地虎ノ門ビル



- 環境性能や省エネに関する管理運営が評価され、DBJ Green Building認証及びCASBEEにおいて、最高評価ランクを取得



- 日比谷線新駅の設置や複数の再開発事業が計画され、将来的に更なる発展が期待されるエリアに所在
- 築2年の最新スペックを持つビルであり、制震構造を採用

所在地	東京都港区	建築時期	2013年10月
延床面積	11,212.05m <sup>2</sup>	取得時稼働率 (2016年3月30日時点)	100%
取得価格	15,550百万円	取得時 鑑定評価額	16,300百万円
NOI利回り (注1)	3.8%	鑑定NOI利回り (注2)	3.9%
交通	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩約3分 東京メトロ日比谷線・千代田線・丸の内線 「霞ヶ関」駅徒歩約7分 都営地下鉄三田線「内幸町」駅徒歩約6分		

注1: NOI利回りは、取得物件の取得時想定NOIを取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入しています。

注2: 鑑定NOI利回りは、鑑定NOI(物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額))を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入しています。

### 日銀前KDビル



所在地	愛知県名古屋市	建築時期	2006年9月
延床面積	5,862.22m <sup>2</sup>	取得時稼働率 (2016年3月15日時点)	89.5%
取得価格	3,500百万円	取得時 鑑定評価額	3,750百万円
NOI利回り (注1)	4.9%	鑑定NOI利回り (注2)	5.2%
交通	市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅徒歩約2分 市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩約3分		

- 金融機関や大手企業が集積する、古くからのビジネス街として認知度の高い伏見エリアに所在。桜通と伏見通が交差する丸の内駅から徒歩2分と至近、交通利便性が高い
- ほぼ長方形の間取りで無柱空間である貸室は最大4分割まで対応でき、各種ニーズに応じた柔軟なテナントリーシングが可能



# 物件取得・売却の実績とその効果

- 機動的な売買により築年数低下と財務基盤の強化を実現するとともに、収益性向上の余地を確保



	第20期 (15/4期)末	取得	売却	第21期 (15/10期)末	取得	売却	第22期 (16/4期)末	直近1年間の成果	
平均築年数 (注1)	22.1年	26.3年	37.6年	22.5年	3.8年	45.7年	21.2年	-0.9年	築年数低下
NOI利回り (注2)	4.5%	4.1%	2.7%	4.5%	4.1%	3.8%	4.4%	KDX飯田橋スクエアのリーシング及び賃料増額改定余地の拡大により収益性向上を見込む	
オフィスビルレントギャップ (注3)	+3.1%	-10.7%	+38.6%	+0.0%	-6.1%	+21.3%	-1.9%		
ポートフォリオ含み損益 (注4)	+19億円	+3.5億円	-4.8億円	+109億円	+7.5億円	-0.3億円	+174億円	+155億円	財務基盤の強化
圧縮積立金残高	11.5億円	+3.9億円		15.4億円	+4.8億円		20.2億円	+8.7億円	

注1: 取得及び売却物件の平均築年数は取得及び売却日を基準に、取得価格で各物件の築年数を加重平均して算出した数値です(小数点第2位以下切捨て)。

注2: 取得及び売却物件のNOI利回りは、第21期(15/10期)中の取得物件は第22期(16/4期)の実績NOIを、第22期(16/4期)中の取得物件は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NOIを、売却物件は売却日を含む決算期の実績NOIをそれぞれ年換算し、取得価格で加重平均して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 取得及び売却物件のレントギャップは、取得物件は取得期末時点におけるレントギャップを、売却物件は売却日の直前期末時点のレントギャップを、賃貸可能面積で加重平均した数値であり(小数点第2位を四捨五入)、テナント契約賃料がマーケット賃料をどの程度上回っているかを示したものです。

注4: 取得及び売却物件の含み損益は、取得物件は第22期(16/4期)末時点における鑑定評価額合計と帳簿価額合計の差額、売却物件は売却直前期末鑑定評価額合計と売却直前期末帳簿価額合計の差額です。

Memo

## セクション4

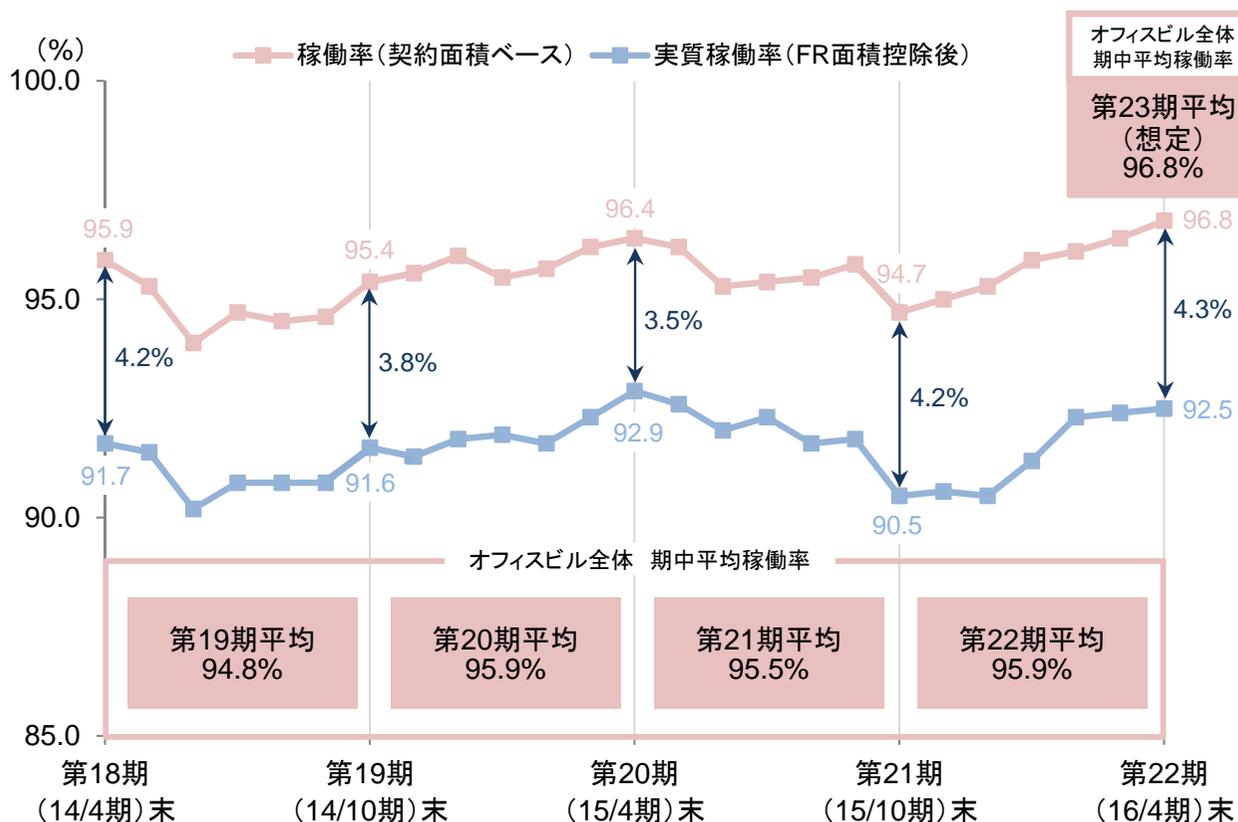
---

### 内部成長

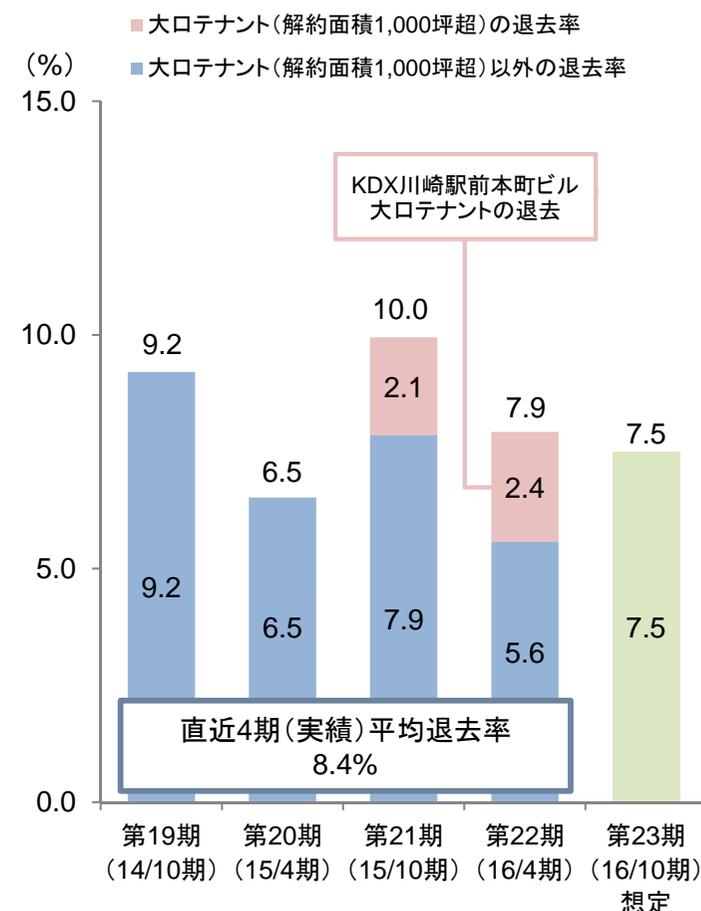
# オフィスの稼働率と退去率の動向

- 低稼働物件のリースアップが順調に進捗し、期末稼働率は96.8%に上昇
- フリーレントの順次解消による稼働率と実質稼働率との乖離幅縮小を想定

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。「オフィスビル全体期中平均稼働率」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稼働率の単純平均です。なお、第23期(16/10期)平均(想定)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。

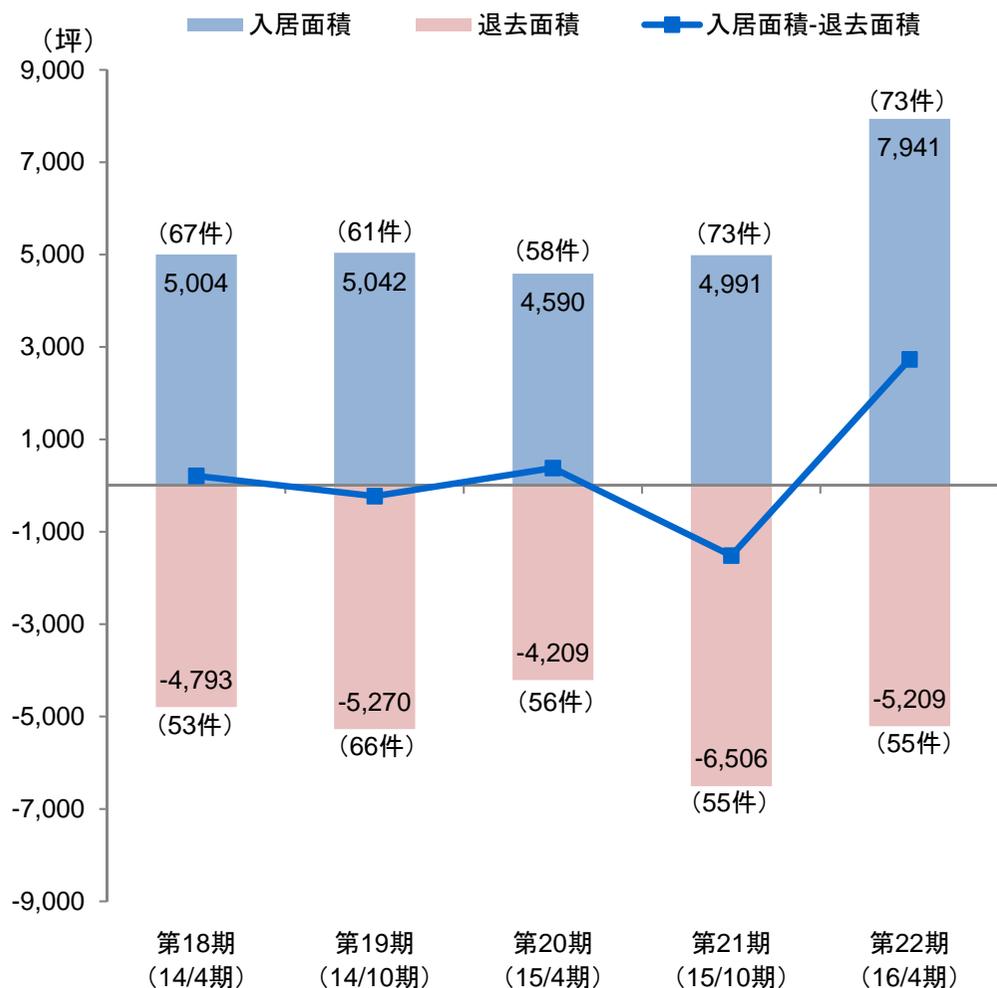
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第23期(16/10期)想定の数値は、第22期(16/4期)末までに受領した解約予告に基づく想定値です。

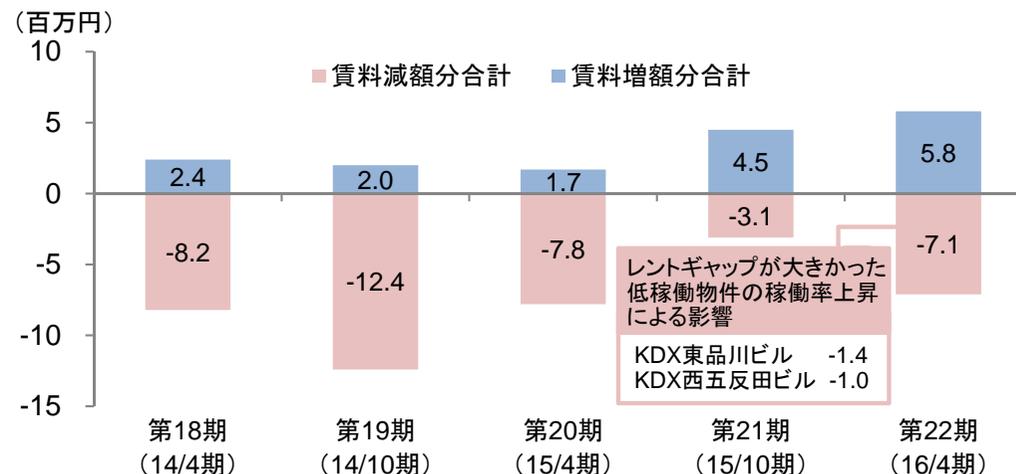
# オフィスの入退去とテナント入替による賃料増減の推移

- 入居が退去を件数・面積とも大幅に上回る
- 従前テナントの賃料水準を上回る入居件数の増加とともに、賃料増額分合計も増加傾向

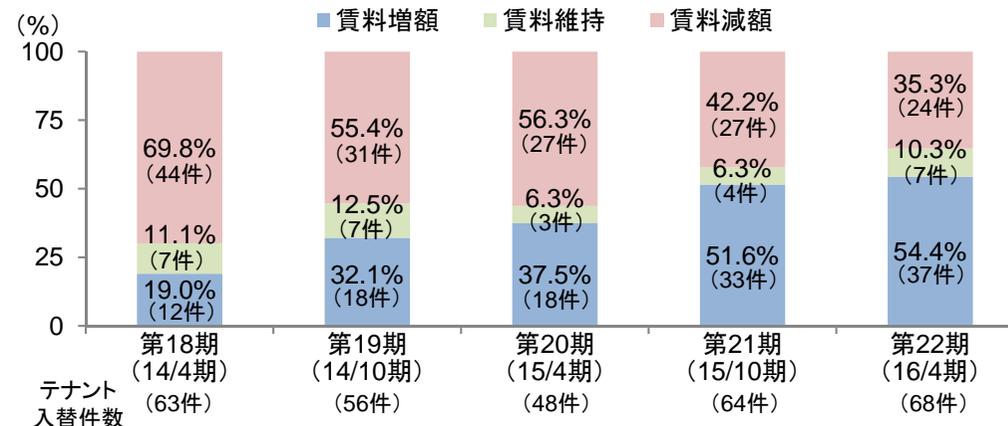
入退去面積及び件数の推移(注1)



テナント入替時の賃料増減額の推移(注2)



テナント入替の状況(増減賃件数割合)(注3)



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

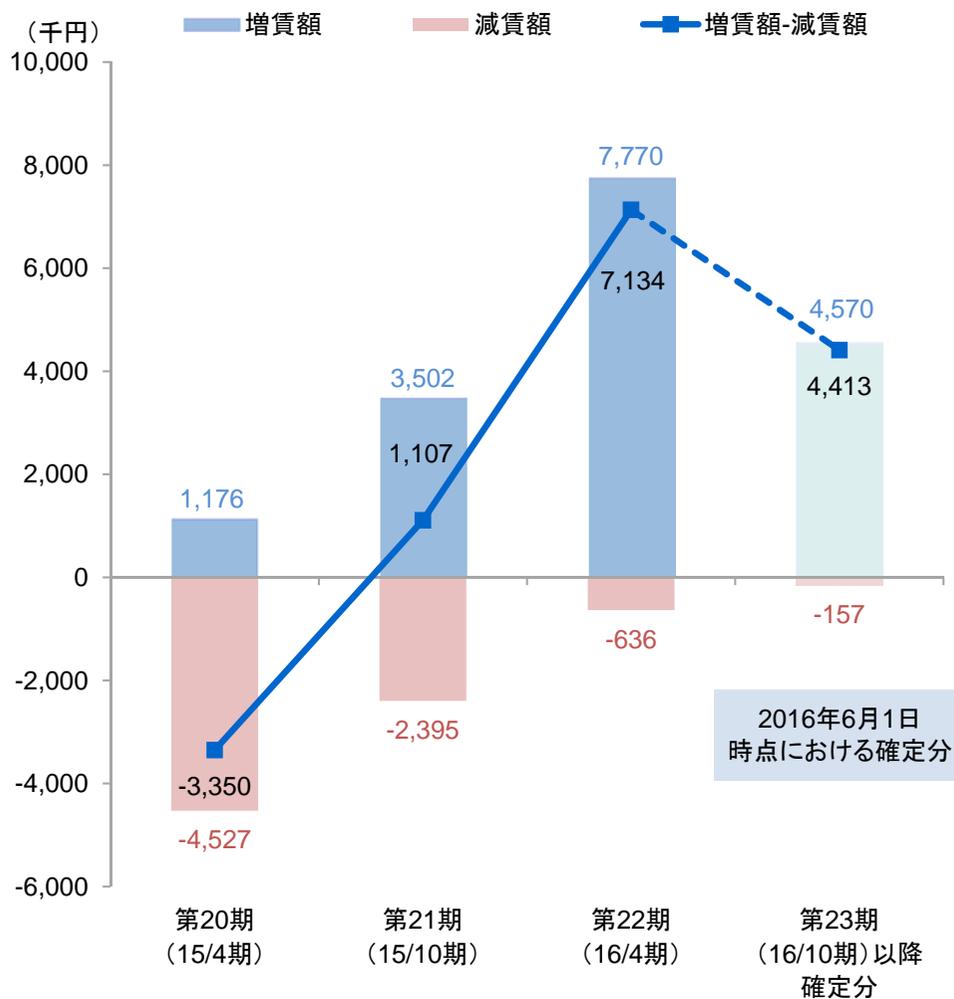
注2: 「入退去面積及び件数の推移」の各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、新規賃料と従前のテナント賃料を比較して新規賃料が増加している場合は賃料増額に、減少している場合は賃料減額として合計して算出しています。

注3: 「テナント入替時の賃料増減額の推移」で用いている入居分のデータについて、賃料増額、賃料維持、賃料減額の各件数の割合を算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

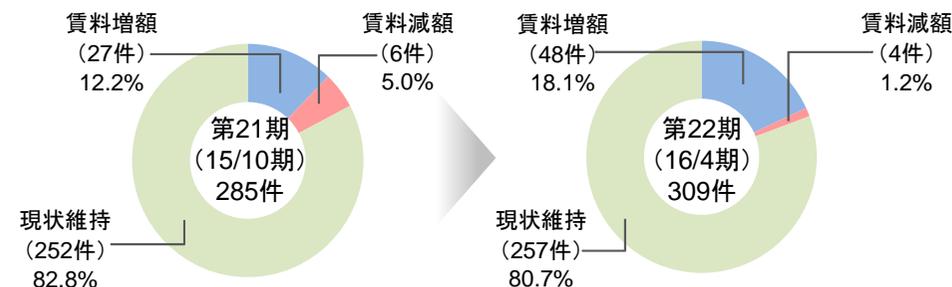
# 既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)

- 増賃実績は着実な歩みを進め、増賃は本格化のステージへ

改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)(注1)



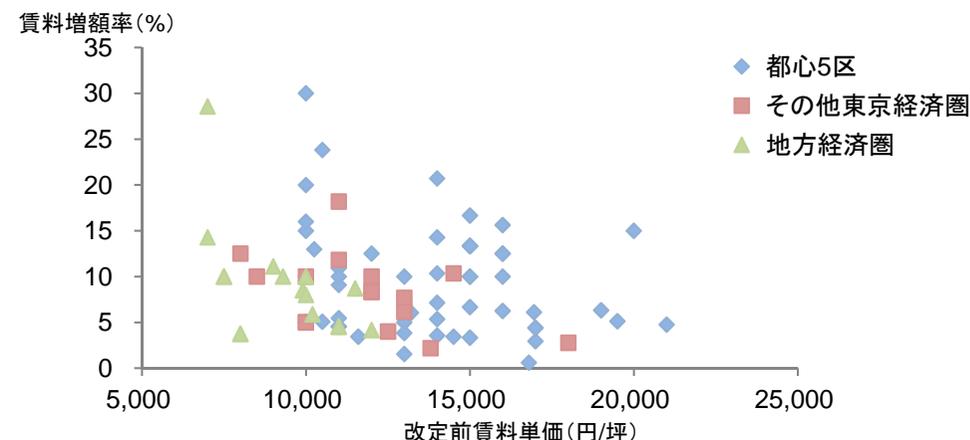
賃料改定の状況(賃貸面積ベース)



賃料増額率と増額件数(増額改定全体)(注2)

	都心5区	その他東京経済圏	地方経済圏	全体
第21期(15/10期)	9.4% (17件)	7.1% (6件)	5.8% (4件)	8.3% (27件)
第22期(16/4期)	13.5% (28件)	8.6% (7件)	8.4% (13件)	12.3% (48件)

改定前賃料単価に基づく賃料増額率の分布状況(注3)



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。

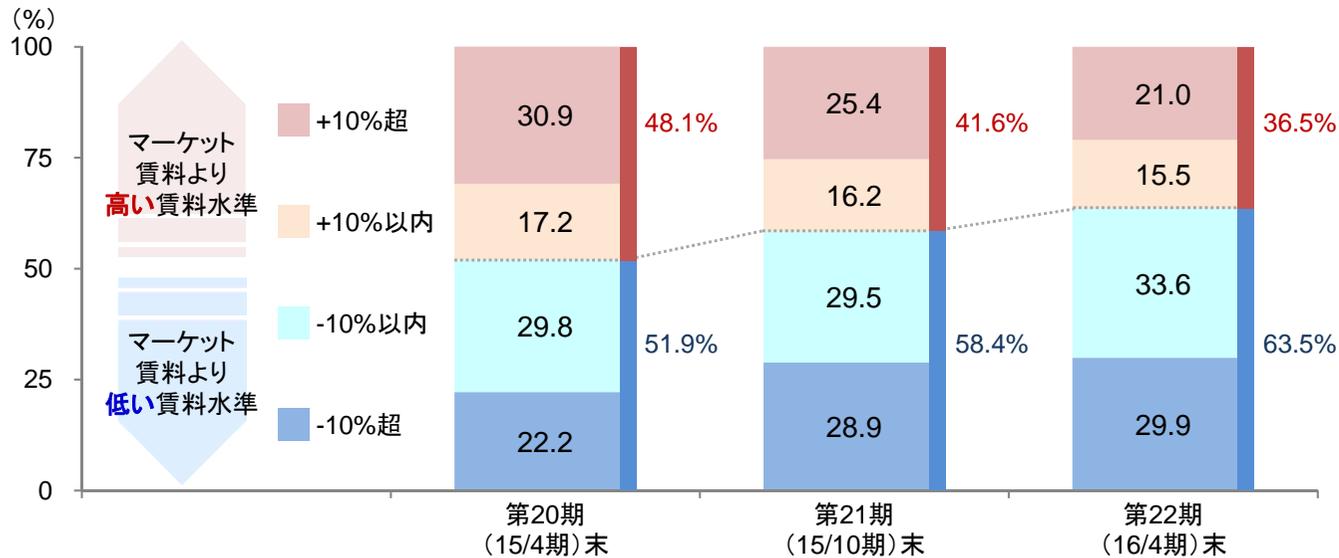
注2: 賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 第21期(15/10期)以降に増額改定済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)を対象に改定前賃料単価に基づき賃料増額率の分布を示したものです。

# オフィスのレントギャップの状況

- 市場賃料の上昇により賃料増額改定の余地は拡大傾向が続く

各期末時点におけるレントギャップの分布状況(月額賃料ベース)(注1)



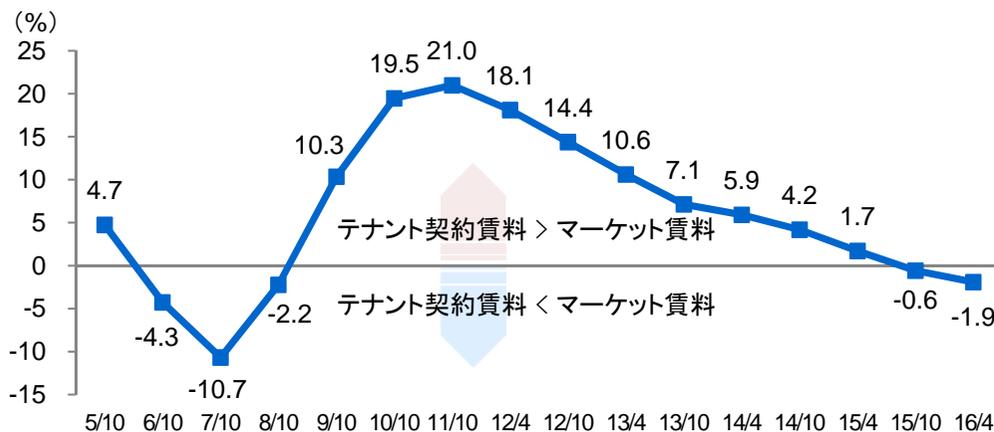
## 現状維持を目指す

- テナント満足度を意識したきめ細やかな対応を継続
- レントギャップが大きいテナントの動向を注視

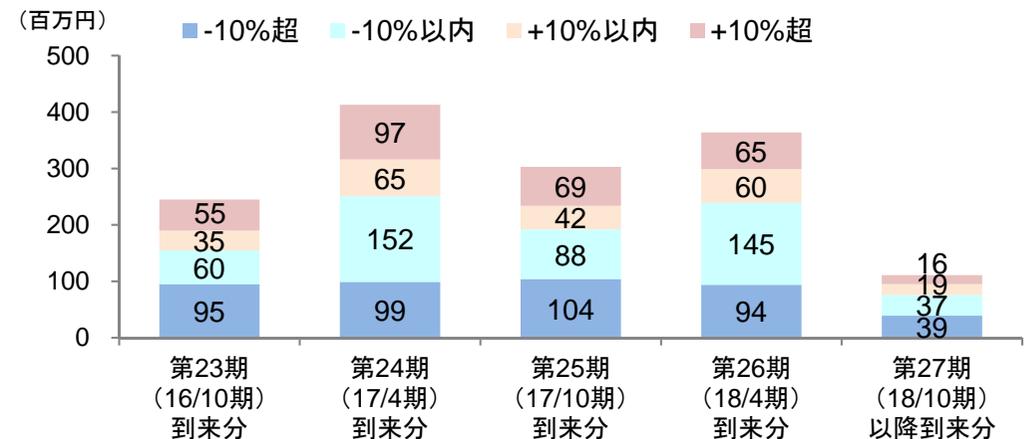
## 増額改定に注力

- 積極的に増額交渉を展開
- 十分な増賃が実現しない場合でも次回への布石を打つ

各期末時点におけるレントギャップ推移(全体平均)(注2)



賃料更新時期別のレントギャップの分布状況(第22期(16/4期)末時点、月額賃料ベース)(注3)

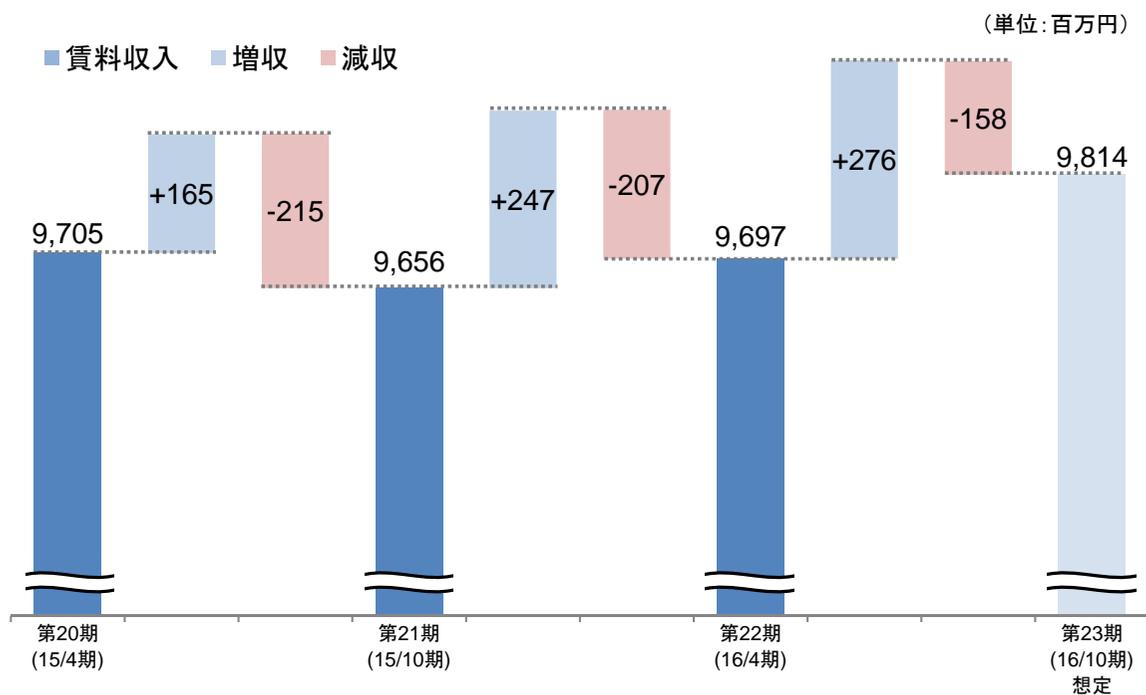


注1: CBREが各期末時点で査定した各物件の新規成約見込賃料(基準階)をマーケット賃料とし、各テナントの契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。  
 注2: 各期末時点の保有オフィスビル(売却済物件を除く)の基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。  
 注3: 各テナントの契約賃料と第22期(16/4期)末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別に分布状況を示したものです。なお、テナン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。

# 既存物件(85物件)における賃料収入の推移

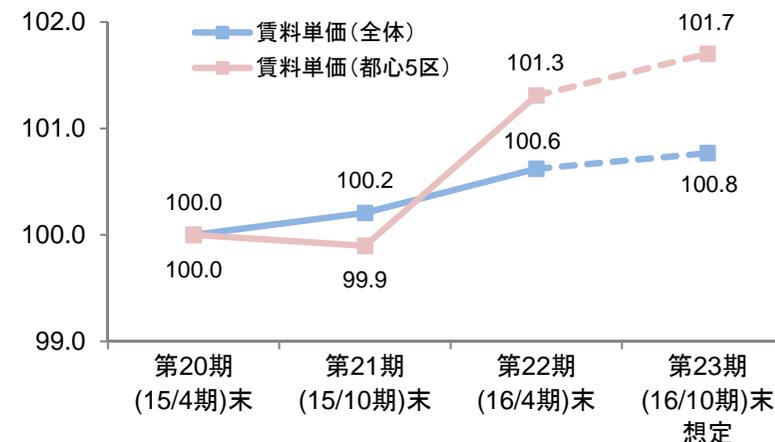
- 賃料単価上昇と実質稼働率上昇の相乗効果により賃料収入の更なる増加を想定

既存物件(KDX飯田橋スクエアを除く)における賃料収入の推移(注1)

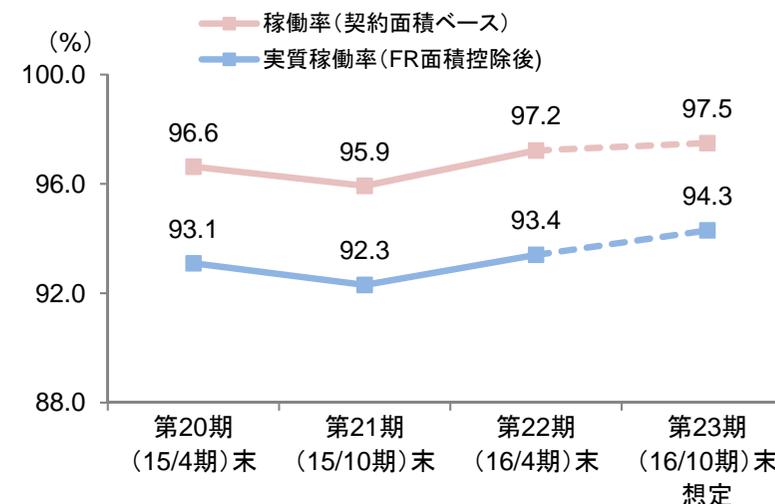


(単位:百万円)	第20期	第21期	第22期	第23期
主な増収物件	KDX池尻大橋ビル(+16) KDX晴海ビル(+11) KDX新橋ビル(+9)	KDX御茶ノ水ビル(+37) KDX新宿ビル(+29) KDX東新宿ビル(+18)	KDX東品川ビル(+43) フレーム神南坂(+38) KDX豊洲グランスクエア(+32)	
主な減収物件	KDX東品川ビル(-43) KDX御茶ノ水ビル(-39) KDX新宿ビル(-13)	KDX西五反田ビル(-72) KDX銀座一丁目ビル(-33) KDX豊洲グランスクエア(-30)	千里LSC(-44) KDX名古屋駅前ビル(-29) KDX横浜ビル(-13)	

既存物件における賃料単価指数の推移(注1)(注2)



既存物件における稼働率の推移(注1)(注3)



注1: 対象物件は第20期(15/4期)期初時点で保有する全用途物件のうち、KDX飯田橋スクエアと売却物件を除く85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: 賃料単価指数は、第20期(15/4期)末時点の賃料単価を100とし指数化した値です。

注3: 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。

# KDX飯田橋スクエアの状況

- 改修工事が奏功し良好な賃貸条件でのリースアップが着実に進捗

## リーシング方針の変更とリニューアル工事の実施

一棟貸し優先から  
マルチテナント貸し  
への切り替え

■ 一棟貸しテナント候補と契約に向け交渉を進めたものの、当該テナント候補の事情や賃貸条件、マーケットの状況を鑑み、マルチテナント貸しへ戦略を転換

積極的な  
リーシング活動の展開

■ テナント候補向けプロモーションビデオの作成や内覧会(44社、109名参加)等を実施

全面リニューアル  
工事の実施



## リーシングの進捗状況

8F	テナントA(入居済み) 464.94m <sup>2</sup>	2016年6月1日 時点契約率
7F	テナントA(入居済み) 464.94m <sup>2</sup>	
6F	テナントB(契約締結済み(2016年7月1日賃貸借開始)) 464.94m <sup>2</sup>	57.9%
5F	(テナント候補より申込書受領) 464.94m <sup>2</sup>	
4F	(テナント候補より申込書受領) 464.94m <sup>2</sup>	
3F	テナントC(入居済み) 585.14m <sup>2</sup>	
2F	(テナント候補より申込書受領) 704.23m <sup>2</sup>	
1F	テナントA(入居済み) 300.20m <sup>2</sup>	(テナント候補と交渉中) 291.21m <sup>2</sup>
B1F	テナントD(入居済み) 366.44m <sup>2</sup>	

## リニューアル工事の投資効果

取得時想定からの  
増加NOI(注1)

+42百万円

増加NOI ÷ 総投資額  
(注2)

8.9%

想定NOI利回り  
(注3)

5.2%

## 退去リスクの分散

テナント数 1社 > 4社  
(契約済み)

注1: 本資産運用会社が本物件取得時に想定した一棟貸テナント退去後のNOIと、入居・契約締結済及び申込書受領済の区画については契約及び申込条件で、また、テナント候補と交渉中の区画については交渉中の条件での想定NOI(満室時想定NOI)との比較によるものです。

注2: 取得時想定からの増加NOIを総投資額(リニューアル工事総額)を除いて算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

注3: 注1記載の満室時想定NOIを本物件の第22期(16/4期)末時点における帳簿価額に2016年6月1日時点で想定される入居関連工事に伴う想定資本的支出額を加えた想定帳簿価額で除して算出しています(小数点第2位四捨五入)。

# オフィスビルエンドテナントの状況

- 賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は1.2%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準
- 上位テナントの小口分散化の進展に伴い、収益の安定性がより一層高まる

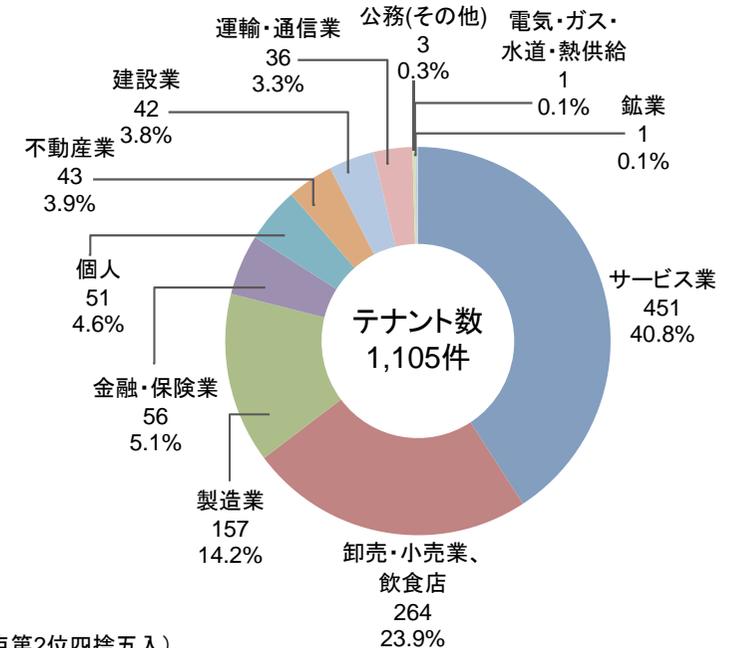
オフィス上位エンドテナントリスト(第22期(16/4期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 A社 (卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.2	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	1.1	日土地虎ノ門ビル
4 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
5 C社 (サービス業)	1,080.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル
6 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.8	小石川TG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	985.2	0.7	KDX東梅田ビル
8 D社 (卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.7	原宿FFビル
9 ケネディクス株式会社	826.6	0.6	KDX日本橋兜町ビル
10 株式会社スペースデザイン	798.7	0.6	KDX新橋ビル・ビュレックス虎ノ門
合計	11,377.6	8.5	

エリア別オフィスビル平均賃料(第22期(16/4期)末) (注2)

エリア	物件数	平均賃料 (円/坪)
東京経済圏	75	14,900
全国	92	14,200

テナント業種分散状況(テナント数ベース) (注3)



注1: 賃貸面積割合は、第22期(16/4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: 平均賃料はエリア毎にオフィスビルの賃料総額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22期(16/4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)。

Memo

## セクション5

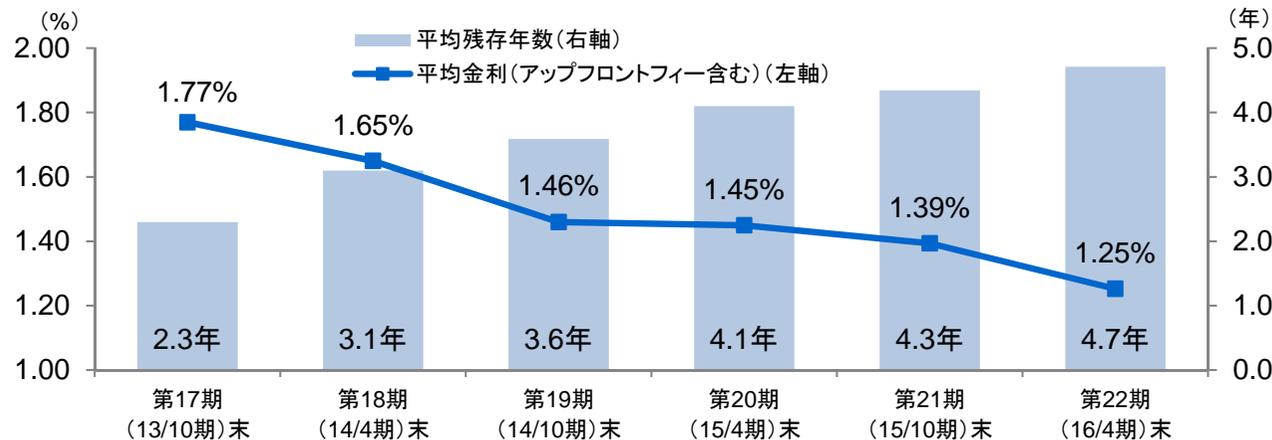
---

### 財務戦略

# 有利子負債の調達状況

- 金利コストの削減を実現しつつ、返済期限の分散と借入期間の長期化を達成
- シングルA格のJ-REITとして、リーマンショック後初の超長期債の起債に成功

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



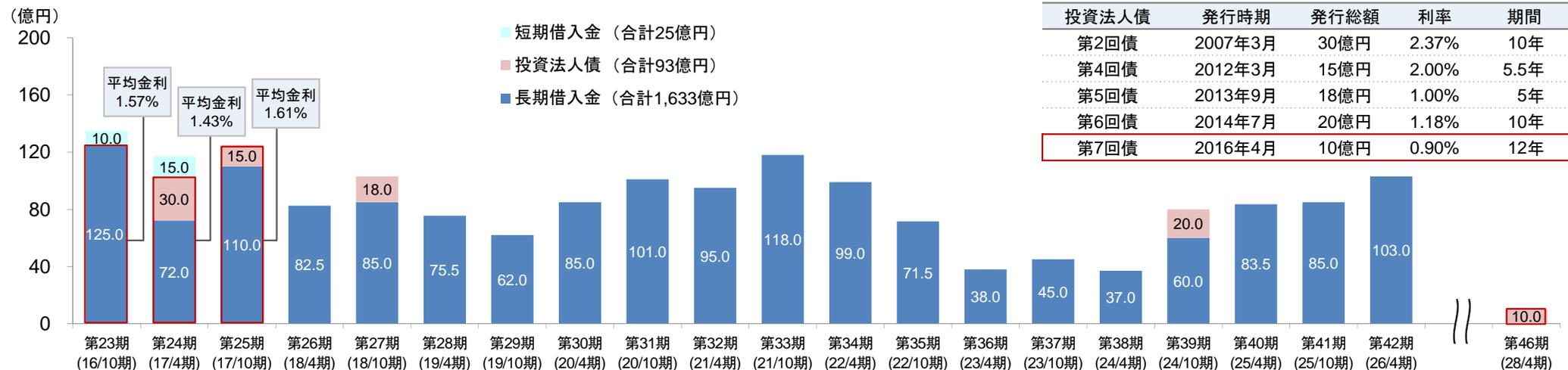
注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています (平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

第22期(16/4期)中の借換実績(計188億円)(注2)

	借換前	借換後
平均金利	2.06%	0.88%
平均借入期間	5.6年	7.5年

注2: 借入後の平均金利及び平均借入期間は、利率(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)。

有利子負債の返済期限分散状況(第22期(16/4期)末)(注3)



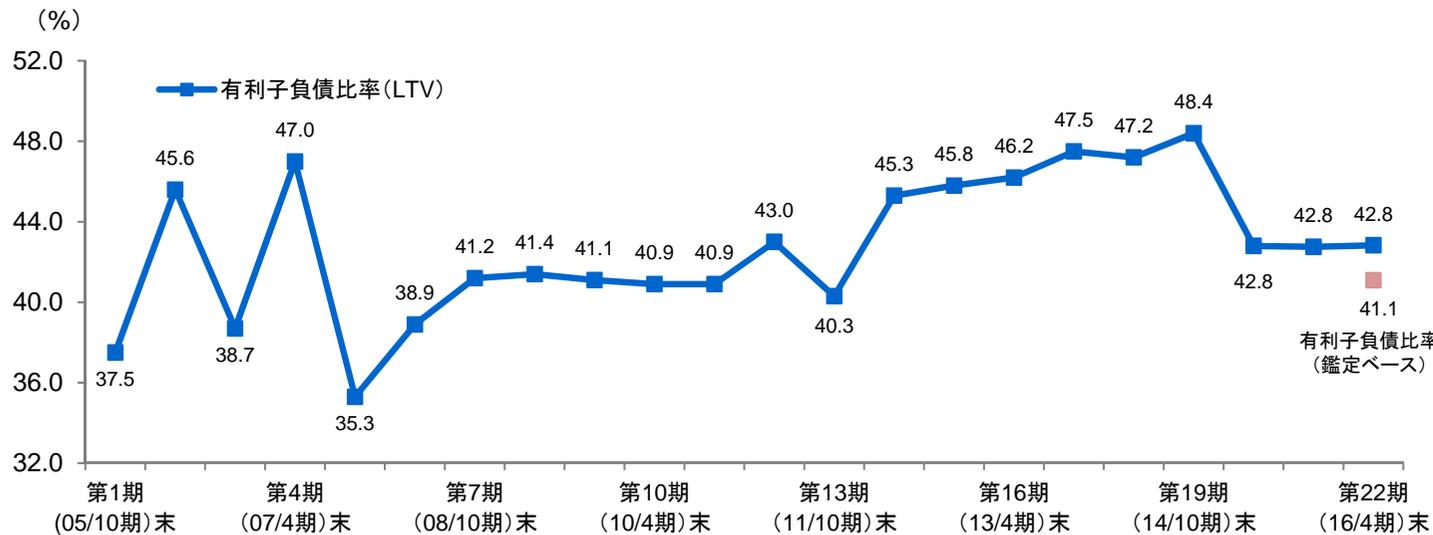
投資法人債	発行時期	発行総額	利率	期間
第2回債	2007年3月	30億円	2.37%	10年
第4回債	2012年3月	15億円	2.00%	5.5年
第5回債	2013年9月	18億円	1.00%	5年
第6回債	2014年7月	20億円	1.18%	10年
第7回債	2016年4月	10億円	0.90%	12年

注3: 平均金利はアップフロントフィーを含みます。

# 保守的な財務運営状況と借入金の調達先

- 保守的なLTV水準と高水準の固定金利比率維持により安定的な財務体質を堅持

有利子負債比率(LTV)の推移(注1)



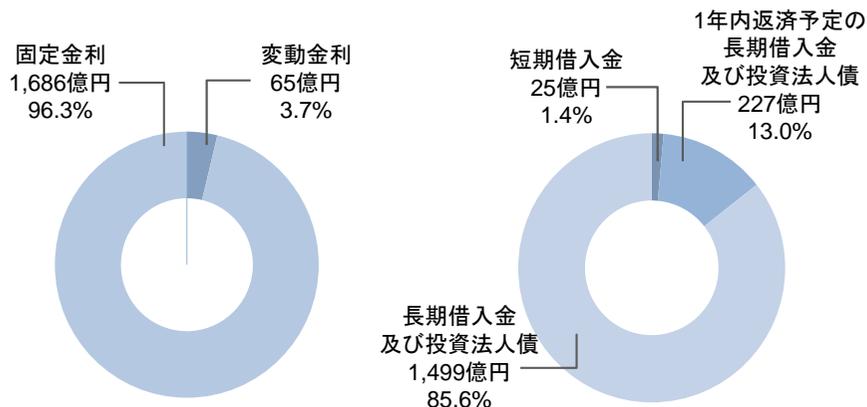
注1: 有利子負債比率(LTV) = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産 (LTVは小数点第2位を四捨五入)

格付の状況(第22期(16/4期)末)

- 2016年3月16日付で格付見通しが「安定的」から「ポジティブ」に変更

格付機関:	日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付:	A+
格付見通し:	ポジティブ

有利子負債の固定化・長期化状況(第22期(16/4期)末)(注2)



注2: 固定金利は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(各比率について小数点第2位を四捨五入)。

金融機関別借入金の状況(第22期(16/4期)末)

金融機関名	借入額	比率	金融機関名	借入額	比率
三井住友銀行	443.0億円	26.7%	みずほ信託銀行	28.0億円	1.7%
日本政策投資銀行	280.5億円	16.9%	福岡銀行	25.0億円	1.5%
三菱東京UFJ銀行	228.0億円	13.8%	西日本シティ銀行	17.0億円	1.0%
三井住友信託銀行	191.0億円	11.5%	広島銀行	10.0億円	0.6%
あおぞら銀行	146.0億円	8.8%	七十七銀行	10.0億円	0.6%
りそな銀行	102.5億円	6.2%	東日本銀行	8.0億円	0.5%
三菱UFJ信託銀行	102.0億円	6.2%	三重銀行	5.0億円	0.3%
みずほ銀行	62.0億円	3.7%	合計(15行)	1,658億円	

Memo

## Appendices

---

補足資料

# ポートフォリオ一覧①(第22期(16/4期)末時点)

## 保有資産(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22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22期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A001	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	1974年4月	100.0	オフィスビル	東京経済圏	A057	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8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			A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	93.2
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	91.7			A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A063	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4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			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	98.3
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	98.2
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9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
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	83.4			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	88.4
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2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
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	78.7			A075	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	88.1			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2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			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	98.6
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	47.4			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	85.5
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A087	イーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6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
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	96.7			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	85.5			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	96.4			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	90.6
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10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
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	47.7
		A045	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0			A095	KDX豊洲グランスクエア(注4)	東京都江東区	8,666	2008年4月	100.0
		A047	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	96.0			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	93.1
		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			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	98.5
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9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				
A052	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10月	100.0	A103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	95.6				
A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0	A105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	2011年7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	A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0				

注1: 取得価格は本投資法人が取得した各不動産又は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2016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2016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: 取得価格は準共有持分25%の相当分です。

# ポートフォリオ一覧②(第22期(16/4期)末時点)

## 保有資産(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22期末 稼働率(%) (注3)			
経済圏 東京	東京	A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	94.9			
		A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0			
		A112	日土地虎ノ門ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0			
		オフィスビル 地方経済圏	大阪府堺市	A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	97.3	
				京都府京都市	A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	99.3
					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	97.5	
				A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.3	
				A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0	
				A069	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0	
				A070	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0	
A079	KDX名古屋駅前ビル			愛知県名古屋	7,327	1986年4月	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	90.5					
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	95.7					
A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	100.0					
A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	5,900	1992年8月	98.2					
A110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	100.0					
A111	日銀前KDビル	愛知県名古屋	3,500	2006年9月	89.5					
オフィスビル(92物件)合計					362,758	平均22.0年	96.8			

## 保有資産(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22期末 稼働率(%) (注3)
商業施設 都市型	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	95.5
		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10.9年	98.2

## 保有資産(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22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	平均12.2年	100.0

## 保有資産(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22期末 稼働率(%) (注3)
その他	経済圏 東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0

全保有資産(97物件(投資有価証券を除く))合計 393,171 平均21.2年 96.9

・オフィスビル92物件のエンドテナント数は1,160件です(名寄せ後で1,105件)。

## 保有資産(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 投資	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18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)
オフィスビル	4.4	4.4	4.5	4.5	4.4
都市型商業施設	4.2	3.6	4.1	3.9	3.8
住宅	4.5	4.6	4.6	4.0	4.0
その他	4.4	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.4	4.4	4.5	4.5	4.4

注1: 取得価格は本投資法人が取得した各不動産又は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2016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2016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: 各比率は小数点第2位を四捨五入しています。

# 第22期(16/4期)取得・売却物件の概要

## 取得物件



物件名	日土地虎ノ門ビル	日銀前KDビル
所在	東京都港区	愛知県名古屋市
延床面積	11,212.05㎡	5,862.22㎡
建築時期	2013年10月	2006年9月
稼働率(注1)	100.0%	89.5%
テナント数(注1)	4	12
取得価格	15,550百万円	3,500百万円
取得時鑑定評価額(注2)	16,300百万円	3,750百万円
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	-4.6%	-6.7%
売主	日本土地建物株式会社	越後ホールディング 特定目的会社
取得ルート	本資産運用会社 独自のネットワーク	本資産運用会社 独自のネットワーク
取得日	2016年3月30日	2016年3月15日
想定NOI(注2)	592百万円	170百万円
NOI利回り (想定NOI/取得価格)(注2)	3.8%	4.9%
鑑定NOI(注3)	604百万円	183百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)(注3)	3.9%	5.2%

## 売却物件



物件名	KDX虎ノ門ビル	虎ノ門東洋ビル
所在	東京都港区	東京都港区
用途	オフィスビル	オフィスビル
延床面積	2,277.38㎡	8,346.83㎡
建築時期	1988年4月(築27年)	1962年8月(築53年)
帳簿価額(注4)	4,692百万円	9,899百万円
売却価格	3,950百万円	11,470百万円
売却価格と帳簿価額の差 (売却価格-帳簿価額)/帳簿価額	-15.8%	+15.9%
売却時鑑定評価額	3,740百万円	11,100百万円
売却先	日本土地建物株式会社	日本土地建物株式会社
取得日	2007年4月17日	2007年6月1日
売却日	2016年3月30日	2016年3月30日

注1:稼働率及びテナント数は、2016年4月30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2:想定NOIは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です。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

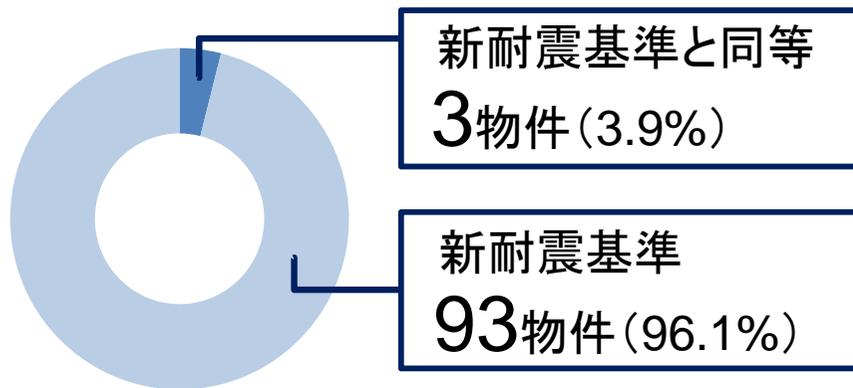
注3:鑑定NOIは不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)です。鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注4: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。

# 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(注1)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(注2)



ポートフォリオPML(注3)(注4)

2.38%

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2:2016年4月30時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、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。

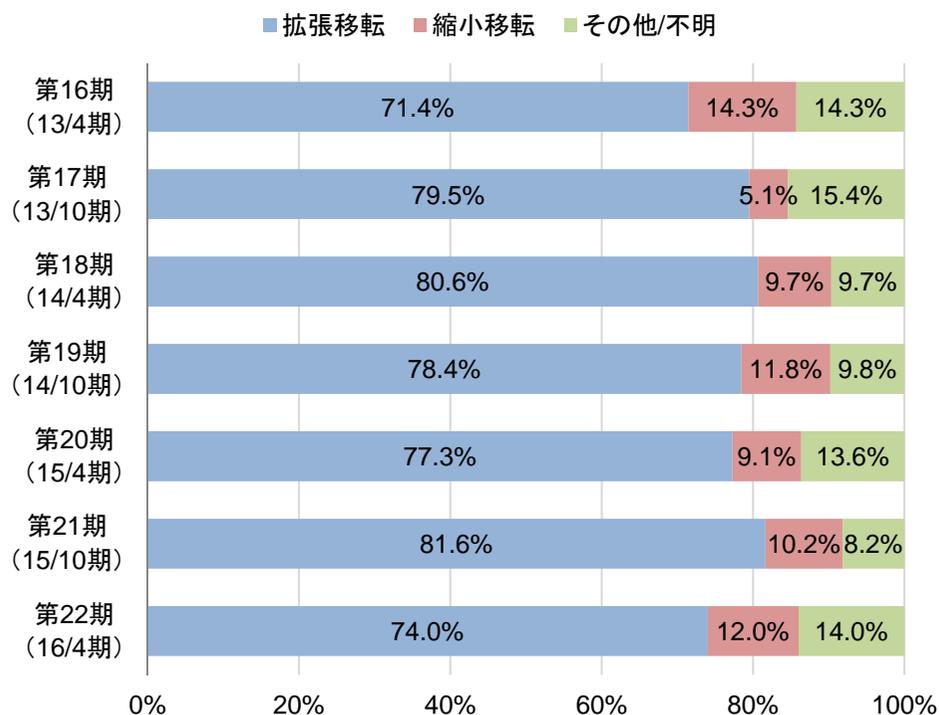
注3:PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による2016年5月現在の数値です。

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。

# オフィスビルにおける入退去理由の推移

- ・ 拡張移転による入居は引続き高水準。退去は増床スペース不足を背景とし、拡張移転が増加

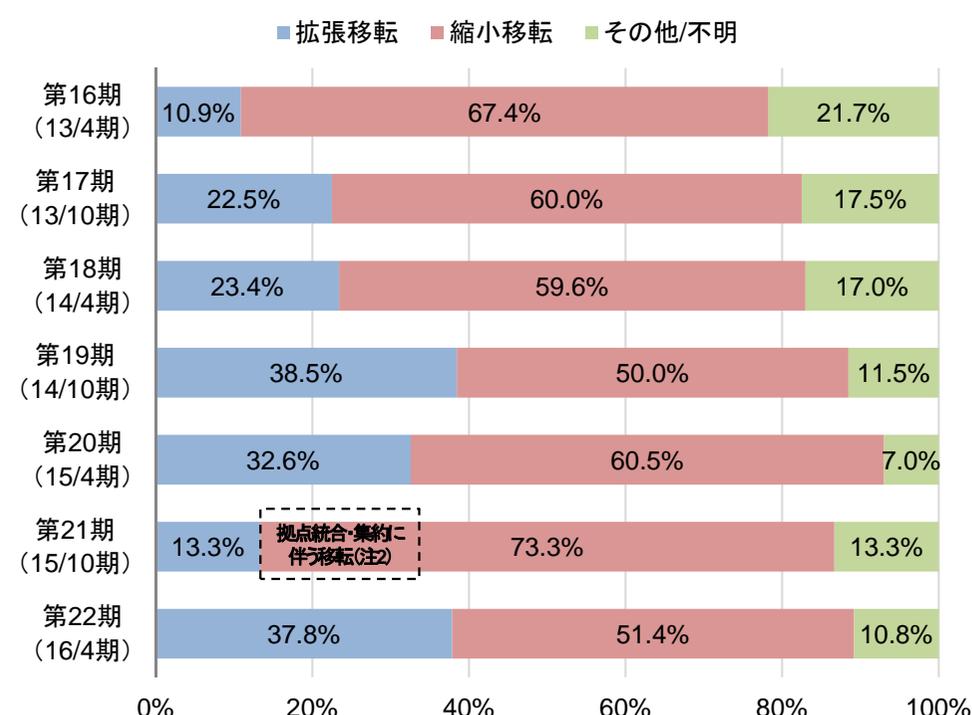
入居理由の推移(注1)



入居テナントの平均契約面積(坪)

	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)
拡張移転	73.6	96.2	87.0	86.6	116.6
縮小移転(注3)	86.6	53.2	106.0	37.4	385.0

退去理由の推移(注1)



退去テナントの平均解約面積(坪)

	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)
拡張移転	117.2	105.4	72.1	128.1	96.6
縮小移転(注3)	82.0	98.8	113.2	127.4	198.5

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。

注3: 第22期(16/4期)の縮小移転による入居テナントの平均契約面積(坪)及び退去テナントの平均解約面積(坪)には、KDX川崎駅前本町ビルの一棟貸しテナントの入居及び退去面積が含まれており、これを除いた入居テナントの平均契約面積(坪)及び退去テナントの平均解約面積(坪)はそれぞれ151.8坪及び123.4坪となります。

# 第6回顧客満足度調査(2015年8月実施)結果の概要

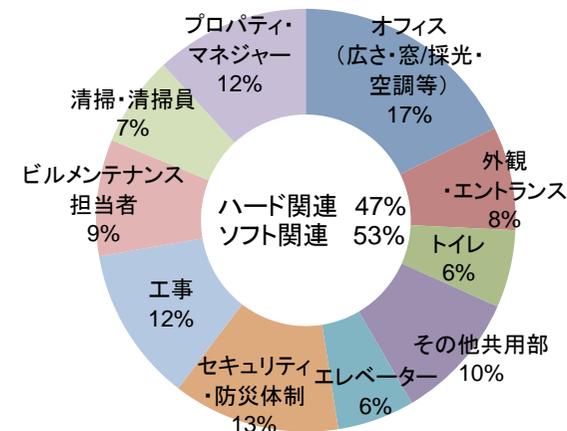
- 築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する

## 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

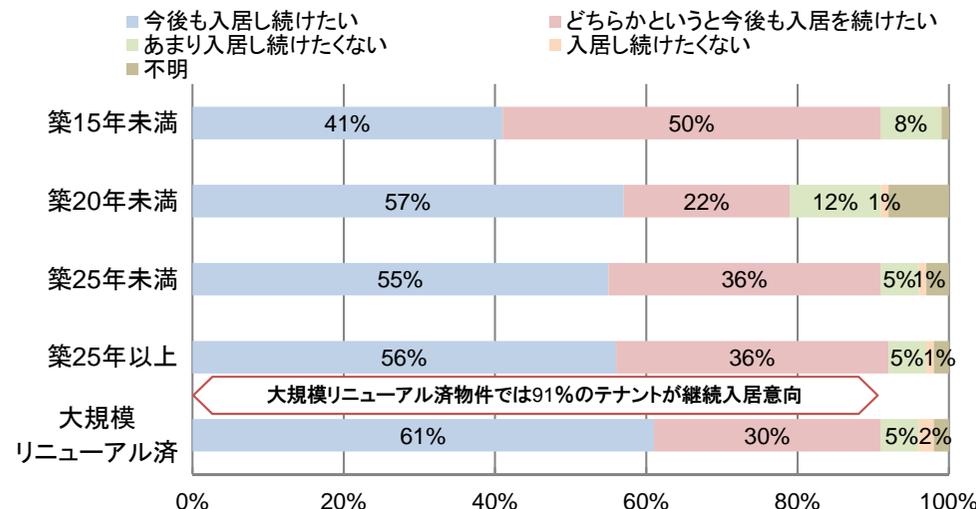
実施時期	第5回 2013年8月(第17期)	第6回 2015年8月(第21期)
対象物件数(注)	77物件	85物件
配布数	総務746件 従業員3,743件	総務884件 従業員4,736件
回収率	総務89% 従業員85%	総務82% 従業員78%

## 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)



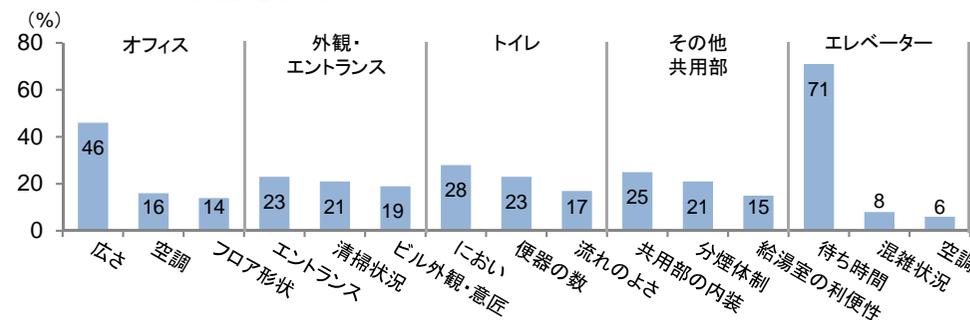
## ビル築年数別継続入居意向(総務担当者対象)

- 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

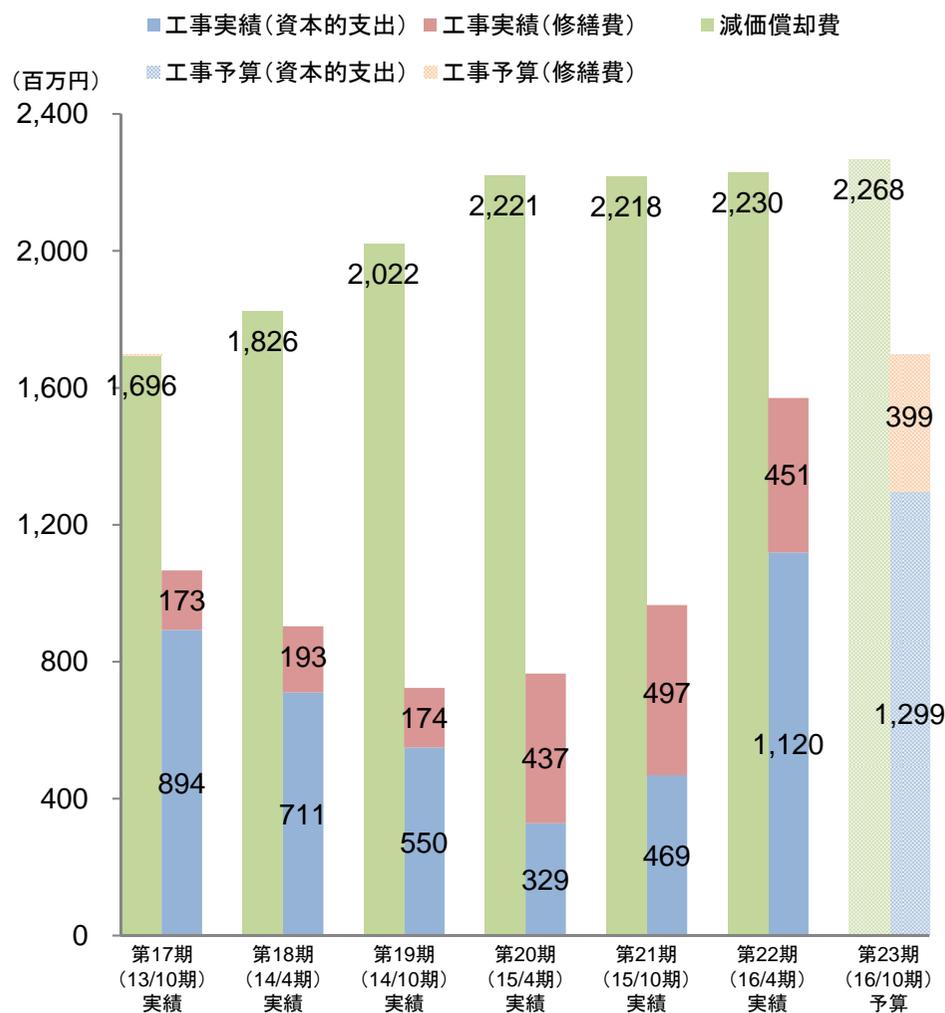
注1: 総務担当者を対象としたアンケート調査結果です。ハード面の最優先項目については「オフィス」、「外観・エントランス」、「トイレ」、「その他共用部」、「エレベーター」の項目別満足度調査からスコアの高かった上位3つの評価項目を抽出しています。

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。

# 工事実績・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23期(16/10期)は空調設備等主要設備の更新工事を計画

## 減価償却費及び工事実績・予算の推移



## 第23期(16/10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)	274	16.1	
設備更新工事	空調設備工事	687	40.5
	他主要設備工事	218	12.8
環境対応工事(LED化工事等)	17	1.0	
外壁工事	104	6.1	
メンテナンス・修繕工事	398	23.4	

第23期(16/10期)合計	減価償却費に対する比率(%)
1,699	75.0

注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。また、軽微な修繕費用等は上記に含みません。

## 第23期(16/10期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事  
KDX飯田橋スクエア、KDX中目黒ビル、KDX新横浜214ビル、KDX銀座イーストビル
- 空調設備更新工事  
原宿FFビル、KDX横浜ビル、KDX桜通ビル、KDX浜松町センタービル
- 外壁工事  
KDX東品川ビル、千里ライフサイエンスセンタービル

# 環境関連評価・認証の取得

## GRESB調査における評価(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、4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



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。

## BELS評価の取得(注2)

- 2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価を新たに取得

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 

J-REIT保有物件として初のBELS評価取得

注2: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3)

- DBJ Green Building認証において、新たに日土地虎ノ門ビル及びKDX桜通ビルが認証を取得

日土地虎ノ門ビル



KDX桜通ビル

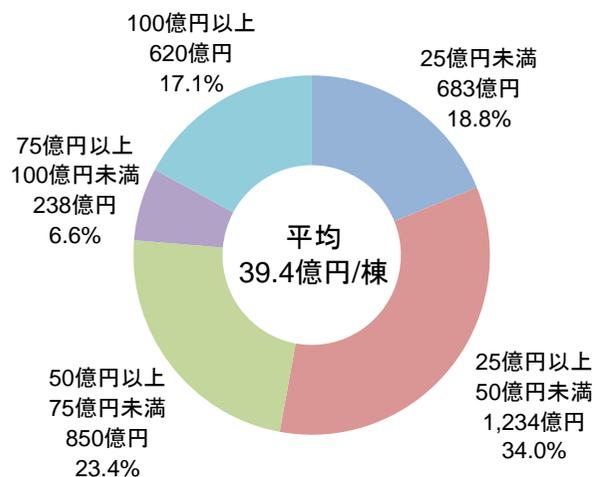


評価ランク	認証取得物件
国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル	日土地虎ノ門ビル (2016年3月新規取得)
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	KDX武蔵小杉ビル
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	KDX晴海ビル KDX名古屋栄ビル KDX小林道修町ビル
優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	KDX東梅田ビル KDX日本橋兜町ビル KDX桜通ビル(2016年3月新規取得)
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル	KDX烏丸ビル KDX新宿ビル

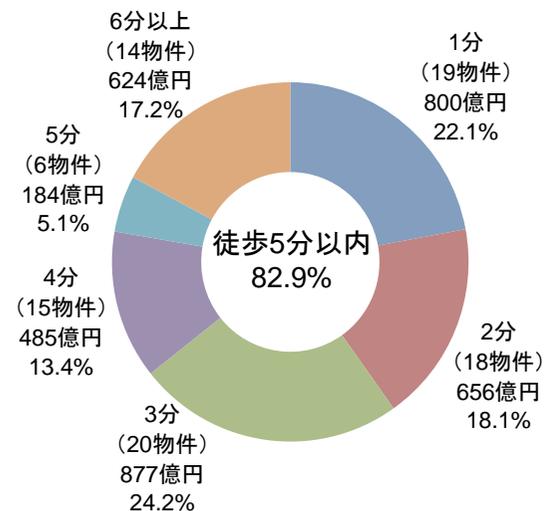
注3:環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。

# 保有オフィスビルの特徴(第22期(16/4期)末時点)

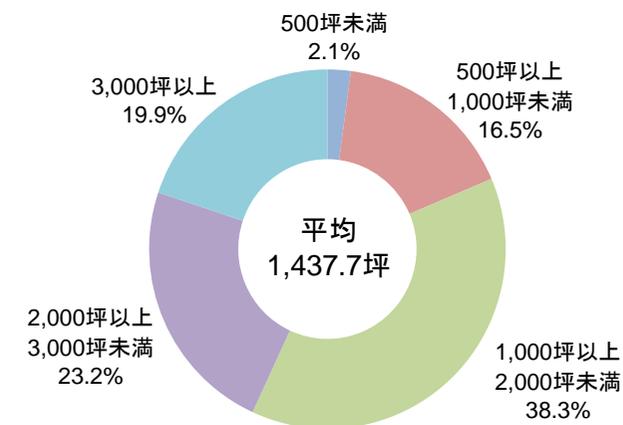
## 1 取得価格別の比率 (取得価格ベース)



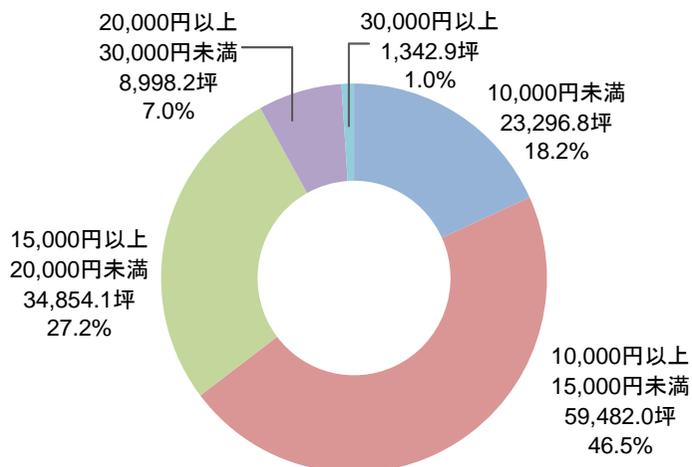
## 2 最寄り駅からの徒歩所要時間 (取得価格ベース)



## 3 オフィスビルの広さ (賃貸可能面積ベース)

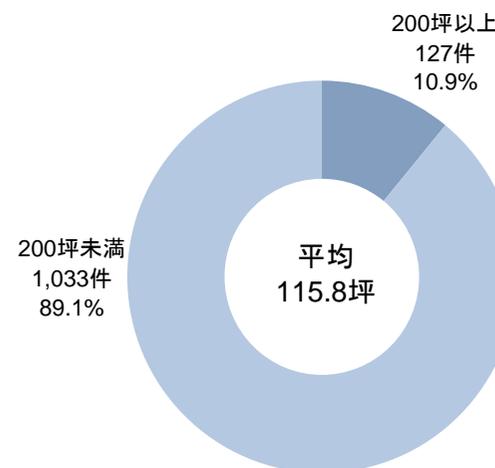


## 4 契約賃料帯別分散状況 (賃料帯別・賃貸面積ベース)(注)



注: 契約賃料帯別分散状況は、テナントの1坪当たりの月額賃料に基づいて算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、各物件ごとに1テナントとして算出しています。

## 5 賃貸面積別分散状況 (テナント数ベース)(注)

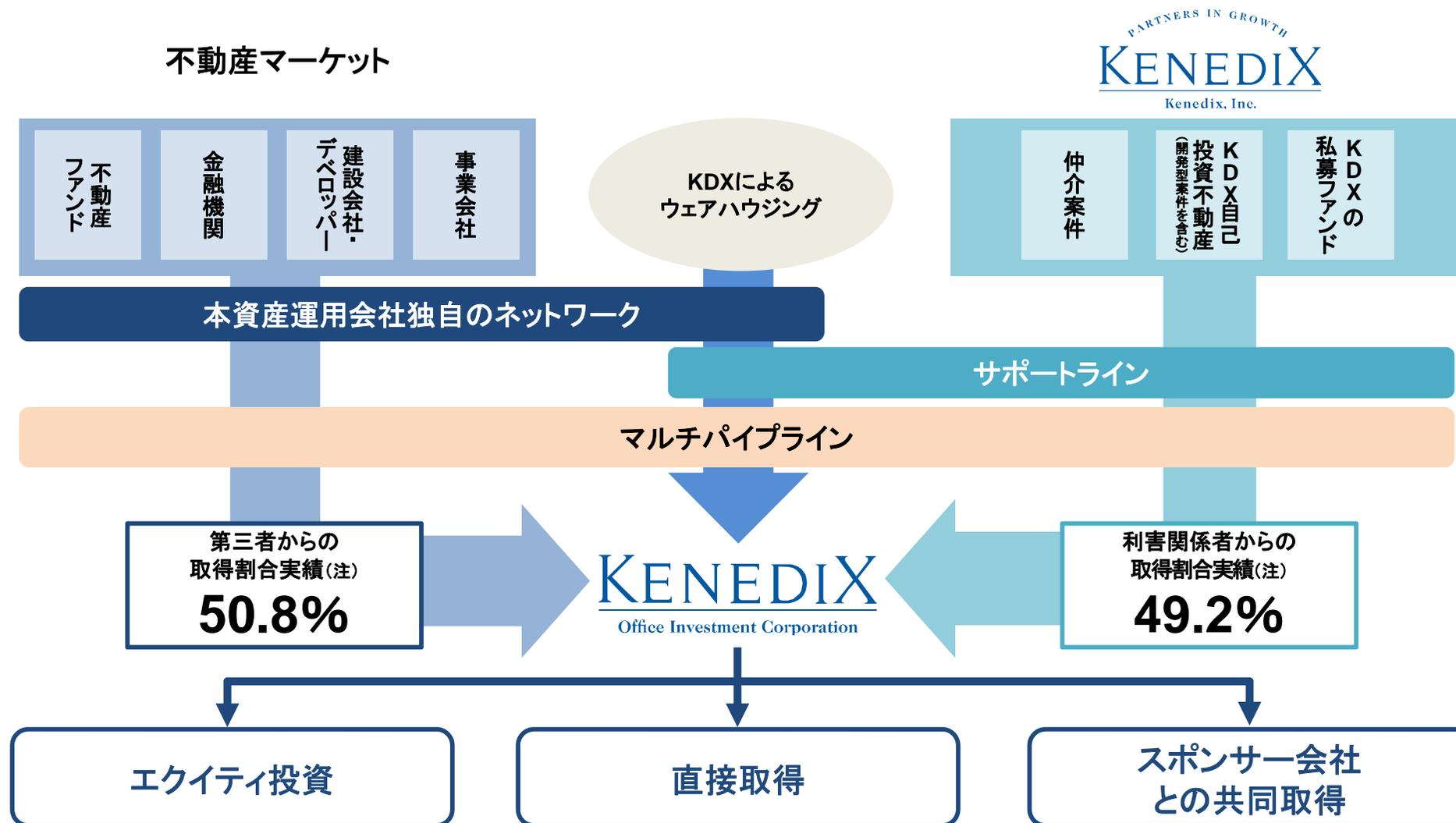


注: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては、各物件ごとに1テナントとして算出しています。

# 物件のソーシングと投資手法について

- マルチパイプライン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

マルチパイプラインによる取得実績と投資手法の多様性

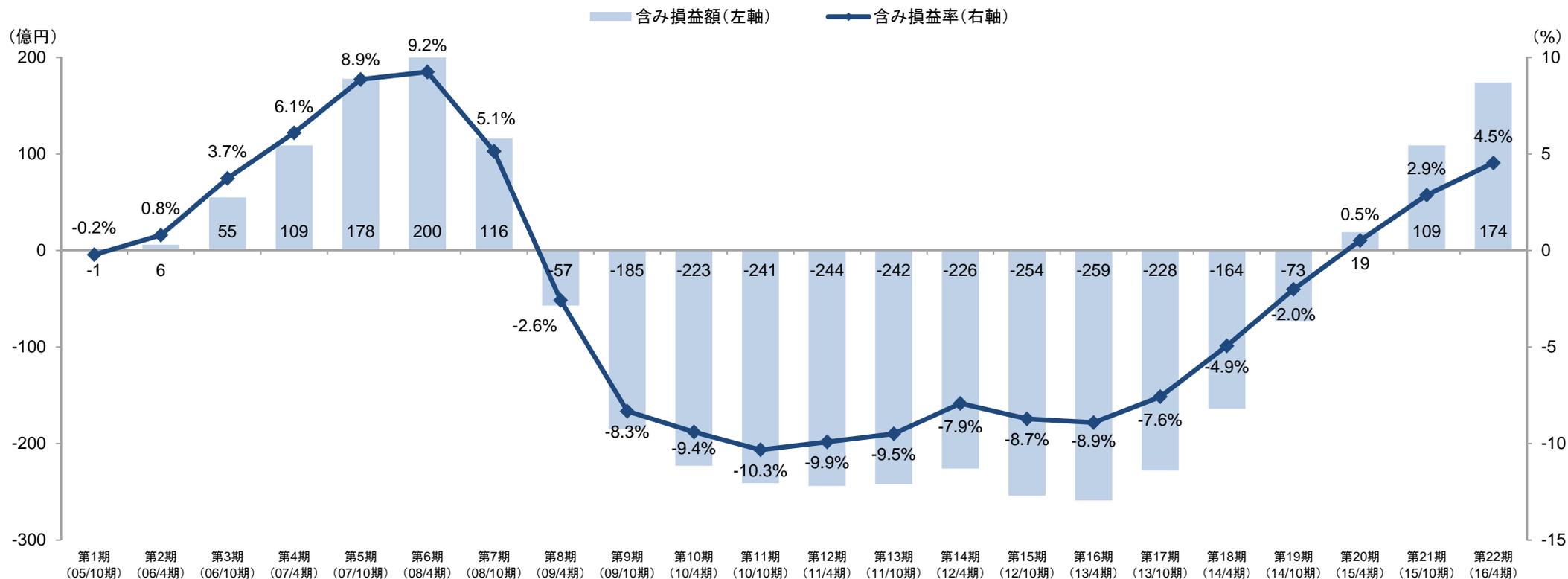


注: 第22期(16/4期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数点第2位を四捨五入しています。

# ポートフォリオの含み損益額の推移

- 第22期(16/4期)末の含み益は第21期(15/10期)末対比で65億円増加

ポートフォリオの含み損益額と含み損益率の推移(注1)



期末鑑定評価における平均鑑定キャップレート(注2)の推移

第1期 (05/10期)	第2期 (06/4期)	第3期 (06/10期)	第4期 (07/4期)	第5期 (07/10期)	第6期 (08/4期)	第7期 (08/10期)	第8期 (09/4期)	第9期 (09/10期)	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)
5.2%	5.2%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.9%	5.1%	5.3%	5.3%	5.3%	5.3%	5.2%	5.1%	5.1%	5.1%	5.0%	4.9%	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%

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

# 第22期(16/4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22期末 (2016年4月30日時点)				第21期末 (2015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 (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 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	5,905	6,710	4.1%	13.6%	6,700	4.2%	10	0.1%	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,152	4,920	4.5%	18.5%	4,920	4.5%	-	-	-
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,329	3,230	4.4%	-3.0%	3,150	4.5%	80	2.5%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,373	2,340	4.6%	-1.4%	2,300	4.7%	40	1.7%	-0.1%
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,388	3,040	4.9%	27.3%	3,080	4.9%	-40	-1.3%	-
A007	KDX南青山ビル	不動研	2,270	2,211	2,460	4.2%	11.3%	2,460	4.2%	-	-	0.0%
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,804	1,620	4.4%	-10.2%	1,580	4.5%	40	2.5%	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,196	5,140	5.8%	22.5%	5,040	5.9%	100	2.0%	-0.1%
A013	KDX麴町ビル	不動研	5,950	5,584	4,610	4.0%	-17.4%	4,610	4.0%	-	-	-
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,261	2,060	5.7%	-8.9%	2,050	5.7%	10	0.5%	-
A016	東伸24ビル	不動研	5,300	4,877	4,760	5.0%	-2.4%	4,750	5.0%	10	0.2%	-
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,449	4,720	4.3%	6.1%	4,560	4.3%	160	3.5%	-
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,090	3,360	4.0%	8.7%	3,280	4.1%	80	2.4%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,751	2,530	4.6%	-8.0%	2,520	4.6%	10	0.4%	-
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,772	4,470	4.0%	18.5%	4,470	4.0%	-	-	-
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,294	2,340	5.4%	2.0%	2,230	5.4%	110	4.9%	-
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,475	1,270	5.3%	-13.9%	1,350	5.2%	-80	-5.9%	0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,294	2,240	4.4%	-2.4%	2,280	4.5%	-40	-1.8%	-0.1%
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,073	3,700	4.5%	20.4%	3,550	4.6%	150	4.2%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,914	3,690	4.6%	-5.7%	3,860	4.6%	-170	-4.4%	-
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,334	1,110	5.0%	-16.8%	1,080	5.1%	30	2.8%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,049	4,970	4.5%	-17.8%	4,820	4.5%	150	3.1%	-
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,060	1,980	4.5%	-3.9%	1,980	4.5%	-	-	-
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,176	1,150	5.7%	-2.2%	1,130	5.8%	20	1.8%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,223	1,050	5.4%	-14.1%	1,010	5.5%	40	4.0%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,450	6,830	4.3%	5.9%	6,800	4.3%	30	0.4%	-
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,537	1,200	4.7%	-21.9%	1,200	4.7%	-	-	-
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,329	2,430	4.3%	4.3%	2,430	4.3%	-	-	-
A042	KDX烏丸ビル	大和	5,400	5,203	5,270	5.0%	1.3%	5,170	5.1%	100	1.9%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,027	1,660	5.6%	-18.1%	1,630	5.7%	30	1.8%	-0.1%
A045	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	3,404	2,120	4.3%	-37.7%	2,120	4.3%	-	-	-
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,512	7,910	4.1%	5.3%	7,900	4.1%	10	0.1%	-
A047	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	5,540	4,280	5.4%	-22.7%	4,340	5.4%	-60	-1.4%	-

※注記はP.42に記載しています。

# 第22期(16/4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22期末 (2016年4月30日時点)				第21期末 (2015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 (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 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,612	3,060	5.4%	-15.3%	3,060	5.5%	-	-	-0.1%
A050	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,379	1,710	5.1%	-28.1%	1,590	5.1%	120	7.5%	-
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,258	1,900	4.7%	-15.9%	1,900	4.7%	-	-	-
A052	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	1,347	961	4.6%	-28.7%	961	4.6%	-	-	-
A053	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,603	3,730	6.2%	-19.0%	3,590	6.2%	140	3.9%	-
A054	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,101	1,610	5.6%	-23.4%	1,600	5.6%	10	0.6%	-
A055	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,103	1,650	4.7%	-21.5%	1,610	4.7%	40	2.5%	-
A056	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,885	2,080	4.6%	-27.9%	2,070	4.6%	10	0.5%	-
A057	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,907	1,420	4.3%	-25.5%	1,420	4.3%	-	-	-
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	6,934	5,250	4.6%	-24.3%	5,100	4.7%	150	2.9%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,700	1,490	4.8%	-12.4%	1,490	4.8%	-	-	-
A060	KDX晴海ビル	不動研	10,250	9,110	8,470	4.4%	-7.0%	8,470	4.4%	-	-	-
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,250	2,080	4.0%	-7.6%	2,020	4.1%	60	3.0%	-0.1%
A062	小石川TGビル	不動研	3,080	3,034	3,360	4.5%	10.7%	3,340	4.5%	20	0.6%	-
A063	五反田TGビル	不動研	2,620	2,726	3,020	4.6%	10.8%	2,910	4.6%	110	3.8%	-
A064	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,884	1,980	4.2%	5.1%	1,900	4.2%	80	4.2%	-
A066	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,890	8,010	4.0%	16.3%	7,640	4.0%	370	4.8%	-
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,220	5,480	3.8%	29.9%	5,330	3.9%	150	2.8%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,951	4,530	4.2%	14.7%	4,430	4.3%	100	2.3%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,332	2,570	6.5%	10.2%	2,580	6.5%	-10	-0.4%	-
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	1,974	2,080	5.2%	5.4%	2,040	5.3%	40	2.0%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,577	5,370	4.2%	17.3%	5,410	4.3%	-40	-0.7%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,779	4,300	4.4%	-10.0%	4,340	4.5%	-40	-0.9%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,764	3,180	4.6%	15.1%	2,950	4.7%	230	7.8%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,139	2,710	4.0%	26.7%	2,730	4.1%	-20	-0.7%	-0.1%
A075	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	11,164	12,100	4.3%	8.4%	12,100	4.3%	-	-	-
A078	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,304	1,490	5.4%	14.3%	1,480	5.4%	10	0.7%	-
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	8,002	8,250	4.6%	3.1%	7,890	4.6%	360	4.6%	-
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,607	3,690	4.5%	41.5%	3,630	4.6%	60	1.7%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	5,968	7,170	5.0%	20.1%	6,990	5.1%	180	2.6%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,781	3,580	4.5%	28.7%	3,570	4.5%	10	0.3%	-
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,873	2,490	4.6%	32.9%	2,380	4.7%	110	4.6%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,199	2,720	5.2%	23.7%	2,670	5.3%	50	1.9%	-0.1%

※注記はP.42に記載しています。

# 第22期(16/4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22期末 (2016年4月30日時点)				第21期末 (2015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 (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 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,247	2,460	4.5%	9.5%	2,410	4.6%	50	2.1%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,893	2,660	4.4%	40.5%	2,470	4.5%	190	7.7%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	不動研	5,250	5,284	5,980	4.5%	13.2%	5,970	4.5%	10	0.2%	-
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,787	4,680	4.1%	23.6%	4,470	4.2%	210	4.7%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	不動研	3,180	3,165	3,360	4.4%	6.2%	3,400	4.4%	-40	-1.2%	-
A092	KDX秋葉原ビル	不動研	2,600	2,572	2,980	4.3%	15.9%	2,970	4.3%	10	0.3%	-
A093	KDX飯田橋スクエア	大和	4,350	5,020	4,890	4.2%	-2.6%	4,720	4.3%	170	3.6%	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,637	13,900	4.6%	19.4%	13,900	4.6%	-	-	-
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,412	9,030	4.8%	7.3%	9,030	4.8%	-	-	-
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,651	4,170	4.6%	14.2%	4,130	4.6%	40	1.0%	-
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,364	2,480	5.8%	4.9%	2,550	5.9%	-70	-2.7%	-0.1%
A098	KDX広島ビル	不動研	1,300	1,384	1,480	5.9%	6.9%	1,460	6.0%	20	1.4%	-0.1%
A099	KDX池袋ウエストビル	大和	1,934	1,992	2,000	4.5%	0.4%	1,990	4.5%	10	0.5%	-
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大和	13,000	12,858	13,100	4.8%	1.9%	13,300	4.9%	-200	-1.5%	-0.1%
A101	KDX横浜ビル	大和	7,210	7,237	8,070	4.6%	11.5%	7,900	4.7%	170	2.2%	-0.1%
A102	KDX横浜西口ビル	大和	2,750	2,757	2,980	4.7%	8.1%	2,970	4.7%	10	0.3%	-
A103	KDX新横浜214ビル	不動研	2,200	2,219	2,290	5.3%	3.2%	2,280	5.3%	10	0.4%	-
A104	KDX南本町ビル	不動研	2,200	2,151	2,690	4.8%	25.1%	2,690	4.8%	-	-	-
A105	ビュレックス虎ノ門	不動研	1,750	1,750	2,380	3.9%	36.0%	2,140	3.9%	240	11.2%	-
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,023	7,450	4.8%	23.7%	7,260	4.9%	190	2.6%	-0.1%
A107	KDX銀座イーストビル	不動研	3,600	3,613	3,650	4.4%	1.0%	3,640	4.4%	10	0.3%	-
A108	ぺんてるビル	大和	3,350	3,567	3,594	4.1%	0.8%	3,501	4.2%	93	2.7%	-0.1%
A109	KDX浜松町センタービル	大和	3,950	4,003	4,140	4.0%	3.4%	4,020	4.1%	120	3.0%	-0.1%
A110	KDX新大阪ビル	大和	4,550	4,606	4,830	4.3%	4.9%	4,700	4.4%	130	2.8%	-0.1%
A111	日銀前KDビル	不動研	3,500	3,582	3,750	4.7%	4.7%	3,750	4.7%	-	-	-
A112	日土地虎ノ門ビル	不動研	15,550	15,713	16,300	3.7%	3.7%	16,300	3.7%	-	-	-
<b>オフィスビル合計</b>			<b>362,758</b>	<b>355,932</b>	<b>369,955</b>	<b>4.6%</b>	<b>4.0%</b>	<b>365,462</b>	<b>4.6%</b>	<b>4,493</b>	<b>1.2%</b>	<b>0.0%</b>
B019	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,623	4,900	4.6%	6.0%	4,920	4.6%	-20	-0.4%	-
<b>住宅合計</b>			<b>5,353</b>	<b>4,623</b>	<b>4,900</b>	<b>4.6%</b>	<b>6.0%</b>	<b>4,920</b>	<b>4.6%</b>	<b>-20</b>	<b>-0.4%</b>	<b>0.0%</b>
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,396	10,500	3.9%	11.7%	10,400	3.9%	100	1.0%	-
C002	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,474	2,110	4.9%	-14.7%	2,100	4.9%	10	0.5%	-
C004	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,684	11,900	3.5%	22.9%	11,900	3.5%	-	-	-
<b>商業施設合計</b>			<b>22,179</b>	<b>21,555</b>	<b>24,510</b>	<b>3.8%</b>	<b>13.7%</b>	<b>24,400</b>	<b>3.8%</b>	<b>110</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.0%</b>
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,190	3.9%	7.3%	3,110	4.0%	80	2.6%	-0.1%
<b>その他合計</b>			<b>2,880</b>	<b>2,973</b>	<b>3,190</b>	<b>3.9%</b>	<b>7.3%</b>	<b>3,110</b>	<b>4.0%</b>	<b>80</b>	<b>2.6%</b>	<b>-0.1%</b>
<b>合計</b>			<b>393,171</b>	<b>385,085</b>	<b>402,555</b>	<b>4.5%</b>	<b>4.6%</b>	<b>397,892</b>	<b>4.6%</b>	<b>4,663</b>	<b>1.2%</b>	<b>-0.1%</b>

注1:取得価格、鑑定評価額、帳簿価額の各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2:各用途別合計及びポートフォリオ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22期(16/4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。

# 上場来の投資口価格及び出来高の推移

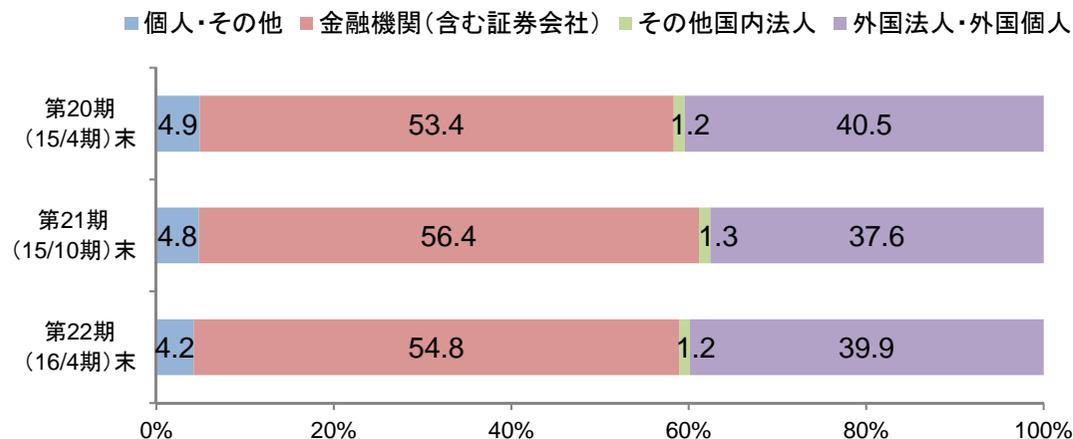
本投資法人の投資口価格終値・出来高推移(上場日から2016年5月31日まで)(注)



注: 出来高10,000口超(2008/10/20:19,728口)については表示していません。

# 投資主の状況(第22期(16/4期)末時点)

## 投資主構成(投資口数割合)



## 投資主構成(投資主数)

(単位:名)	第20期(15/4期末)	第21期(15/10期末)	第22期(16/4期末)
個人・その他	6,804	6,550	5,906
金融機関(含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	11	10
	地方銀行	18	15
	信用金庫・その他	34	33
	生損保・証券会社	22	26
	合計	85	84
その他国内法人	132	124	117
外国法人・外国個人	256	256	253
合計	7,277	7,014	6,366

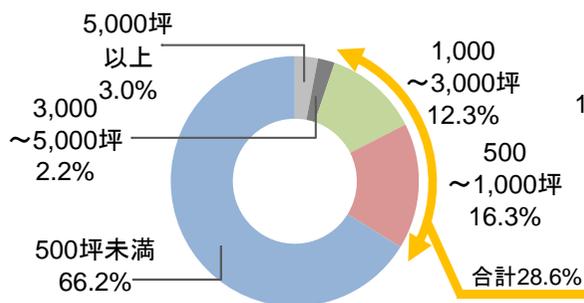
## 上位10投資主一覧

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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	65,256	16.11
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	57,244	14.13
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	43,003	10.62
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	23,109	5.70
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,533	4.82
ザバンクオブニューヨークメロンエスエーエヌブイ10	11,643	2.87
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	8,951	2.21
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	6,289	1.55
MSIP CLIENT SECURITIES	5,529	1.36
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	5,475	1.35
合計	246,032	60.76

# オフィスビルマーケットについて①

- 中小規模ビルの特徴は、豊富な物件数と厚みのあるテナント層
- 中小規模ビルの約8割が築20年以上、適切な設備更新と管理が必要

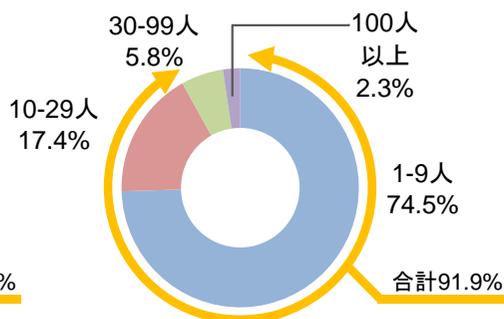
延床面積別賃貸オフィスビル割合  
(棟数ベース) (注1)



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(2011年3月時点)。

出所: 本資産運用会社の依頼に基づくCBREの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

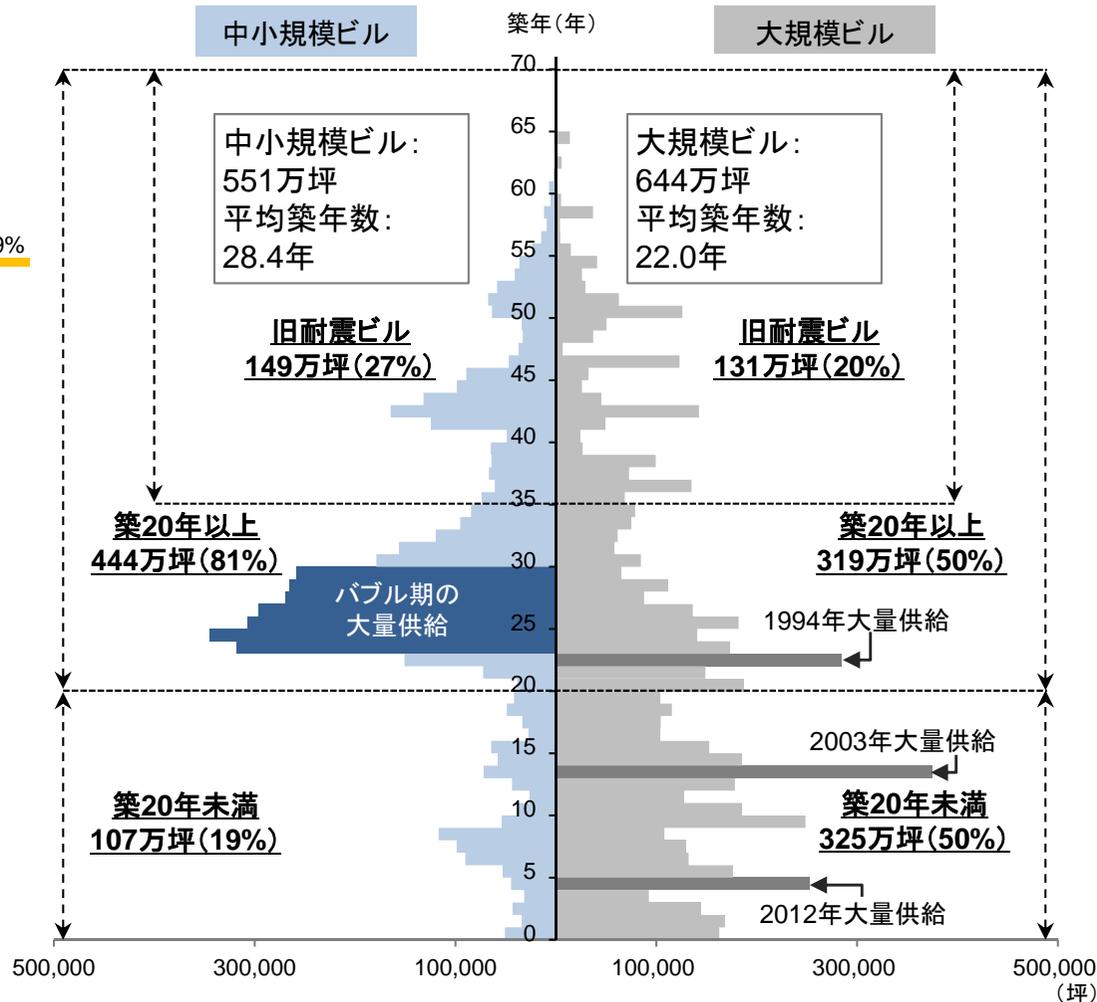
従業員規模別事業所数(東京都)



出所: 「平成26年経済センサス-基礎調査 東京都調査結果報告(速報)(平成27年8月3日)」を基に本資産運用会社作成

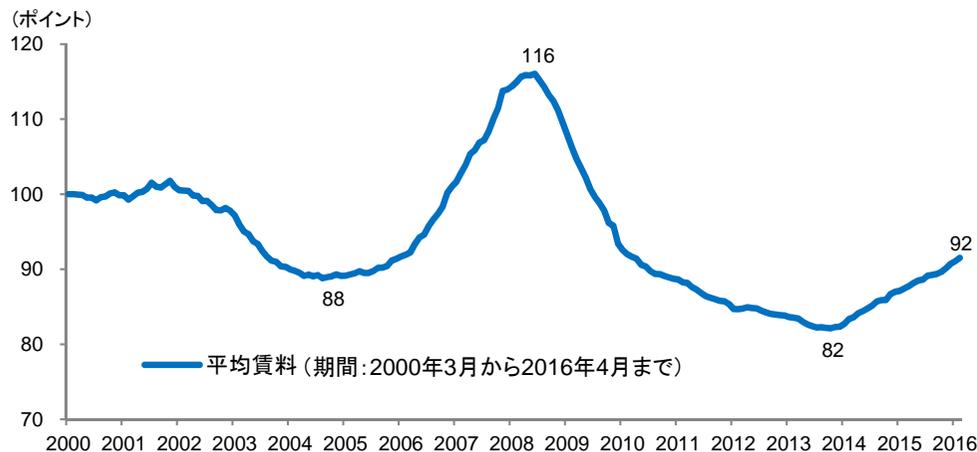
東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」(賃貸面積ベース)

■ 延床300坪以上5,000坪未満 (中小規模ビル) ■ 延床5,000坪以上 (大規模ビル)



出所: (株)ザイマックス不動産総合研究所 2016年1月29日付「オフィスピラミッド2016」を基に本資産運用会社作成

東京都心5区における賃貸オフィスビルの賃料水準の推移(2000年3月=100) (注2)

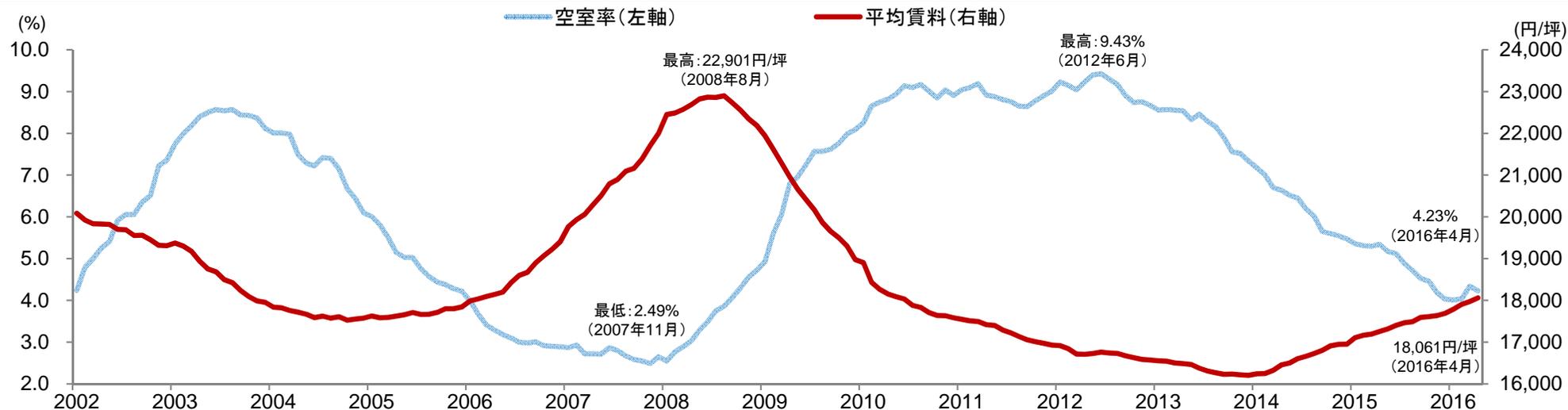


注2: 2000年3月の平均募集賃料単価を100とし指数化したもの。

出所: 三鬼商事「地域別オフィスデータ 東京都心5区」を基に本資産運用会社作成

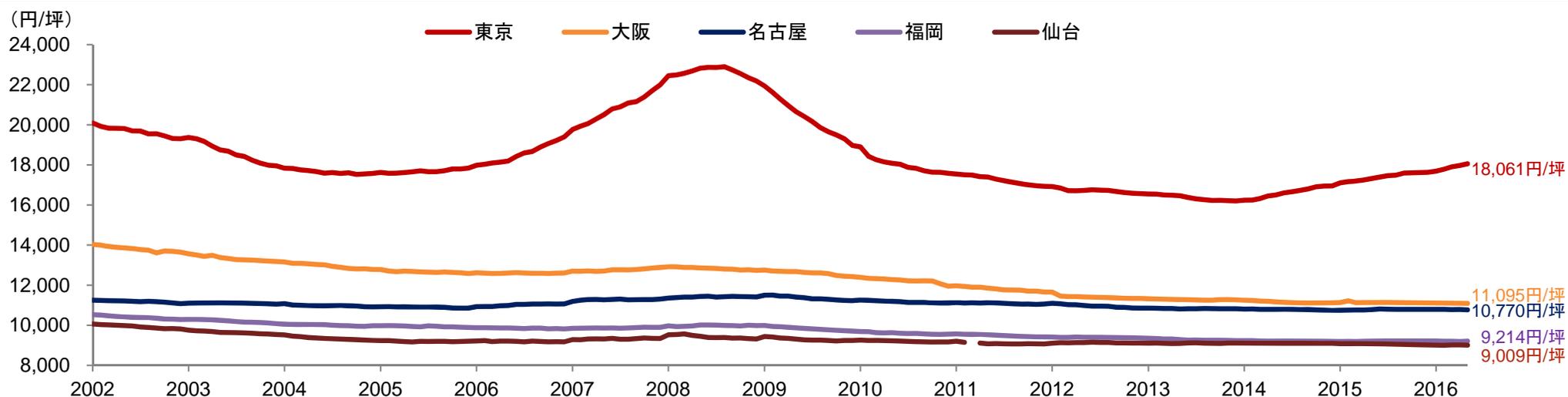
# オフィスビルマーケットについて②

東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移 (2002年1月から2016年4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」

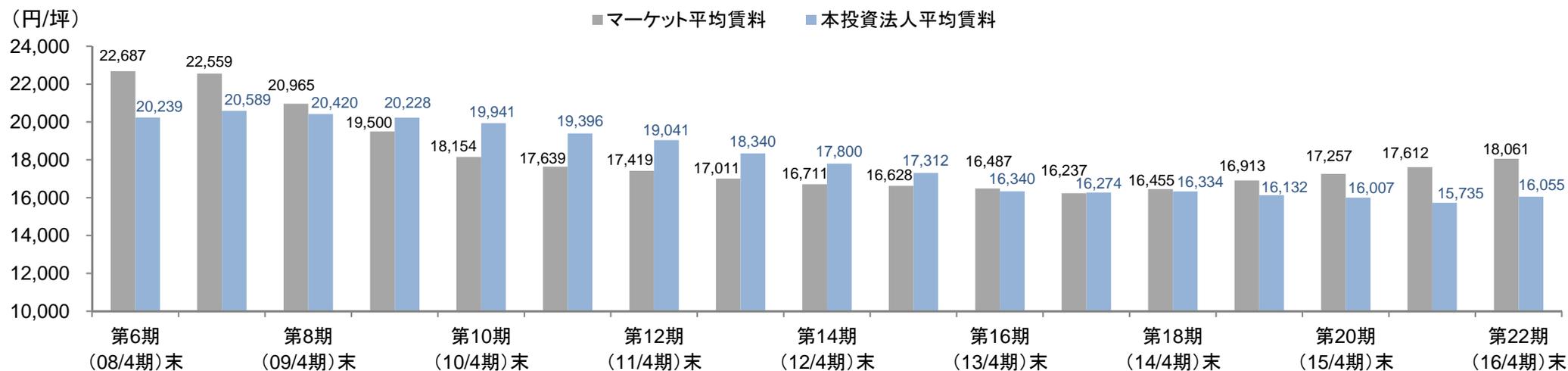
地域別の賃料水準の推移 (2002年1月から2016年4月まで) (注2)



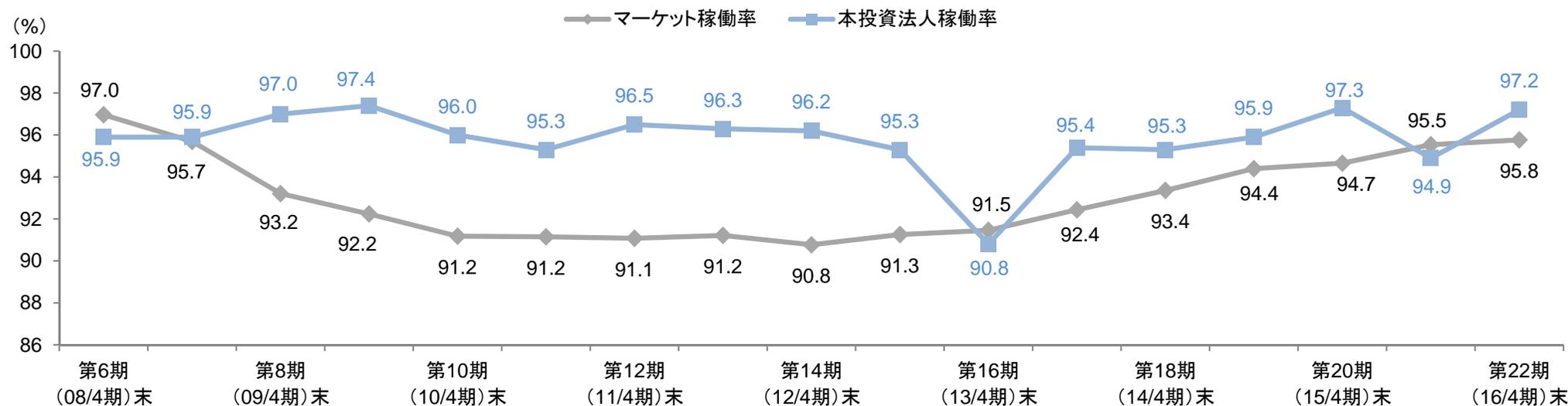
注2: 各都市のビジネス地区及びそのサブエリア賃料。東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。  
出所: 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成

# マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移

マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビル平均賃料の推移(都心5区) (注1)(注2)



マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビルの稼働率の推移(都心5区) (注1)(注2)



注1: マーケット平均賃料及び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: 本投資法人の平均賃料及び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基準階平均賃料及び稼働率を記載しています。

# 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)(注)		●

注: 借入等出席を要しない議案あり。

### 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1兆6,613億円、J-REITの運用を開始して10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

J-REIT 1兆 1,495億円 (2016年3月末現在)

私募REIT

私募ファンド

中規模  
オフィス等  
3,931億円



賃貸住宅  
1,481億円



商業施設  
1,316億円



物流施設  
2,126億円



オフィス及び  
賃貸住宅  
2,359億円



ヘルスケア  
関連施設  
279億円



各種アセット  
5,118億円(注1)  
(2016年3月末日現在)

KENEDIX  
ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス・  
オフィス  
投資法人  
2005年7月上場

KENEDIX  
ケネディクス・レジデンシャル投資法人

ケネディクス・  
レジデンシャル  
投資法人  
2012年4月上場

KENEDIX  
ケネディクス商業リート投資法人

ケネディクス  
商業リート  
投資法人  
2015年2月上場



日本ロジスティクス  
ファンド投資法人  
2005年5月上場



プレミア  
投資法人  
2002年9月上場



ジャパン・  
シニアリビング  
投資法人  
2015年7月上場

KENEDIX  
ケネディクス・プライベート投資法人

ケネディクス・  
プライベート  
投資法人

各種  
私募ファンド

ケネディクス  
不動産投資顧問株式会社

ケネディクス  
株式会社  
100%出資

三井物産  
ロジスティクス・  
パートナーズ  
株式会社

ケネディクス  
株式会社  
20%出資

プレミア・リート・  
アドバイザーズ  
株式会社

ケネディクス  
株式会社  
30%出資

ジャパン・  
シニアリビング・  
パートナーズ  
株式会社

ケネディクス  
株式会社  
60%出資

ケネディクス  
不動産投資顧問  
株式会社

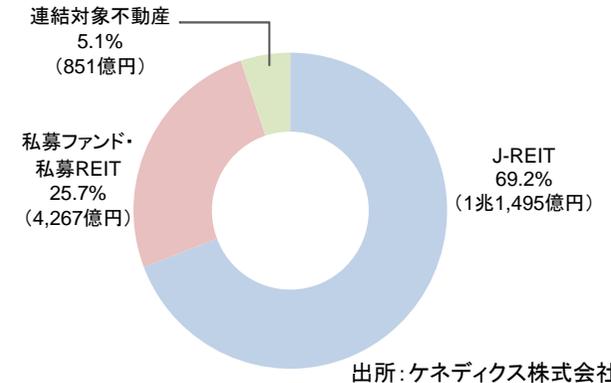
ケネディクス  
株式会社  
100%出資

ケネディクス  
株式会社(助言)

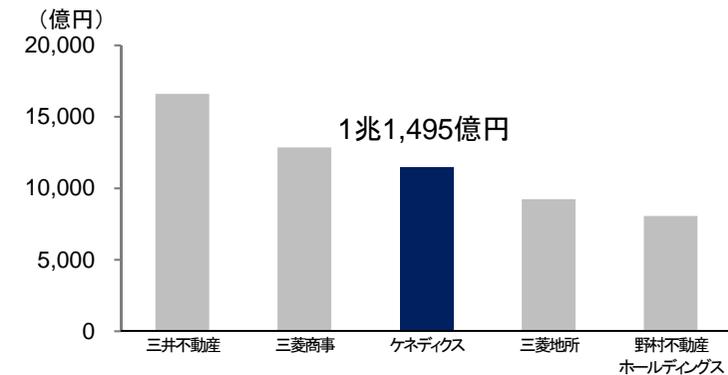
ケネディクス  
不動産投資顧問  
株式会社(一任)

## ケネディクス・グループAUM

ケネディクス・グループの受託資産残高(AUM)  
合計 1兆6,613億円 (2016年3月末現在)



## J-REITの主要スポンサー(注2)別預かり資産規模(注3)



注1: ケネディクス・グループの連結対象不動産851億円を含みます。

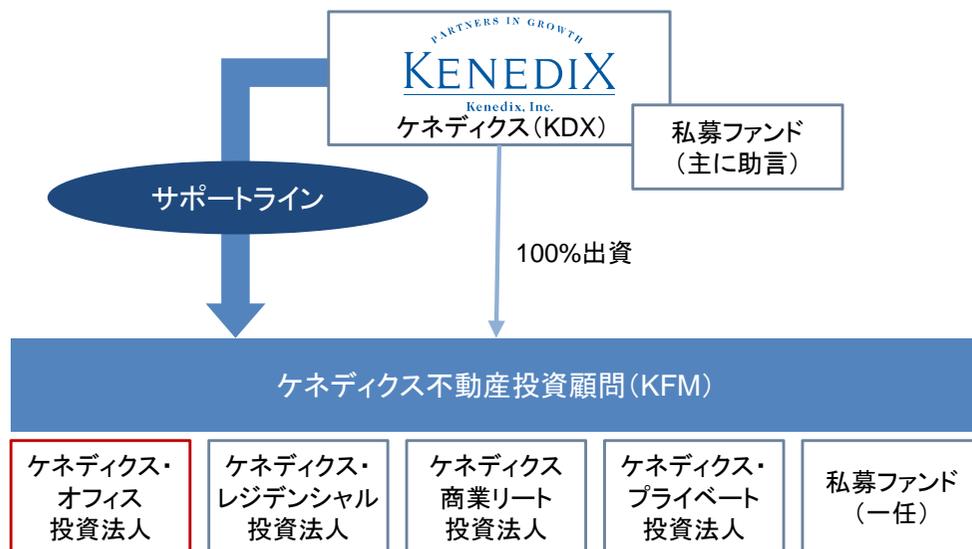
注2: 「主要スポンサー」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

注3: 各主要スポンサーの預かり資産規模は、2016年3月末現在における各J-REITの資産規模(取得価格ベース)を合計しています。

出所: 各J-REITの開示資料を基に本資産運用会社が作成

# 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%
	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	
都市型商業施設	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(注1)について、以下の条件により、本資産運用会社内にて本投資法人が他の投資法人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	レジデンシャル・リート本部	商業・リート本部	プライベート・リート本部	私募ファンド本部
	ケネディクス・オフィス投資法人	ケネディクス・レジデンシャル投資法人	ケネディクス・商業リート投資法人	ケネディクス・プライベート投資法人	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(注2)	-	第1順位	-	第2順位	第3順位
都市型商業施設(注3)	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(注3)	-	-	第1/第2順位	第2/第1順位	第3順位
ホテル	-	-	-	第1順位	第2順位

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

注2: 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作「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作「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。

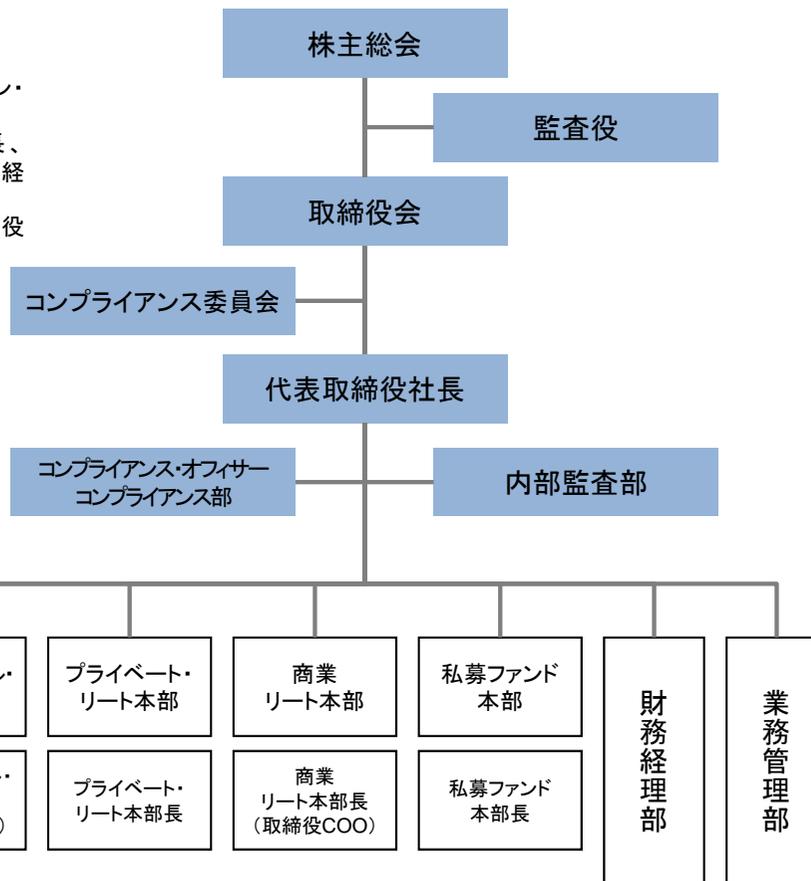
# 本資産運用会社の組織図(2016年6月13日現在)

## 運用組織図



本間 良輔  
代表取締役社長

- 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1日付で代表取締役社長に就任



### <2016年3月1日 資産運用会社組織変更>

- 「投資運用部」を「資産投資部」及び「資産運用部」に分割
- 運用資産の規模の拡大と今後の更なる成長を見据え、運用体制の一層の強化を図ることが狙い

ケネディクス・オフィス投資法人

## 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



寺本 光  
オフィス・リート本部  
企画部長

- さくら銀行に約6年間在籍した後、さくら証券、大和証券SMBC及びゴールドマン・サックス証券にて約10年間投資銀行業務を経験
- その後、ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンを経てケネディクス入社
- 2012年8月ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長に就任
- 2013年10月1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

- 現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

# 投資法人ウェブサイトリニューアルについて

- 引き続き投資家の皆様に向けた開示の充実を図ります



## デザインを一新し、モバイル端末にも対応

- デザイン・レイアウトを全面的に変更
- スマートフォンやタブレット等のモバイル端末の利用を意識した操作性
- 日本語版と英語版のコンテンツの統一

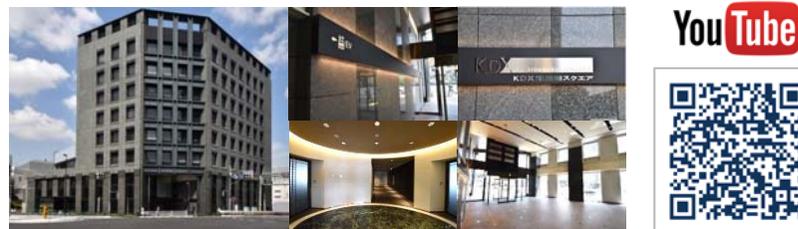


## 個人投資家向けコンテンツの充実

- 個人投資家向けの専門ページを開設。本投資法人のコンセプトをわかりやすく解説
- イベント関連・参加情報ページを新設。イベントURLやイベント資料を公開



## リニューアル後のKDX飯田橋スクエアを YouTubeで公開中



本投資法人ウェブサイトはこちら

<http://www.kdo-reit.com/>

ケネディクス オフィス



Memo

Memo

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。