

# 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

第20期(2015年4月期)決算説明会資料

2015年6月15日

ケネディクス不動産投資顧問株式会社



# 目次

セクション1 エグゼクティブ・サマリー / 運用ハイライト	2	ポートフォリオ一覧 (第20期(15/4期)末時点)	31
第20期(15/4期)主要実績	3	ポートフォリオ一覧 (第20期(15/4期)末時点)	32
今後の取組みと分配金及びNAV水準	4	2014年11月公募増資時の取得物件	33
セクション2 第20期(15/4期)決算概要・収益予想	6	第20期(15/4期)の物件売却について	34
第20期(15/4期)決算概要：運用実績ハイライト	7	本投資法人保有物件の耐震性等について	35
第21期(15/10期)収益予想	8	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	36
セクション3 外部成長	10	アプラス東京ビルについて	37
ポートフォリオの概況	11	工事実績・予算	38
第20期(15/4期)の資産入替について	12	環境及び省エネ対応への取組み	39
2015年3月取得物件	13	第5回顧客満足度調査(2013年8月実施)結果の概要	40
外部成長の軌跡とその成果	14	本投資法人保有オフィスビルの特徴(第20期(15/4期)末時点)	41
セクション4 内部成長	16	物件のソーシングと投資手法について	42
オフィスビルの稼働率と退去率の動向	17	ポートフォリオの含み損益額の推移	43
オフィスビルの入退去動向	18	第20期(15/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧	44
オフィスビルの賃料改定状況について	19	第20期(15/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧	45
賃料増額改定の状況	20	第20期(15/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧	46
オフィスビルのレントギャップの状況	21	上場来の投資口価格及び出来高の推移	47
既存物件(76物件)における賃料収入等の推移	22	投資主の状況(第20期(15/4期)末時点)	48
高い運用力を発揮したリーシング事例	23	オフィスビル市場について	49
環境及び省エネ対応への取組み	24	オフィスビル市場について	50
オフィスビルエンドテナントの状況	25	本資産運用会社の運用体制等	51
セクション5 財務戦略	26	スポンサーの概要	52
有利子負債の概要と有利子負債比率(LTV)	27	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	53
返済期限の分散と借入金の調達先	28	本資産運用会社の組織図	54
Appendices 補足資料	30	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20期(15/4期)主要実績

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

オフィスビル7物件取得  
(うち2014年11月公募増資時 5物件) **217億円**  
(148億円)

資産規模 **3,850億円**

オフィスビル等4物件売却 66億円

保有物件数 **97物件**

売却益確保

圧縮積立金残高 **1,150百万円**

既存物件の賃料収入は底打ちから反転へ

オフィスビル稼働率の上昇 第19期平均 94.8% ➡ 第20期平均 **95.9%**

賃料収入の増加 増収物件数は着実に増え、賃料収入は増加

賃料増額改定の進展 第21期以降については増額28件(賃料増加率13.4%)が確定(注)

財務基盤の強化と借入の長期化、含み損の解消

有利子負債平均金利の低下

第19期末 1.46% ➡ 第20期末 **1.45%**

有利子負債比率(LTV)の低下

第19期末 48.4% ➡ 第20期末 **42.8%**

平均借入残存年数の長期化

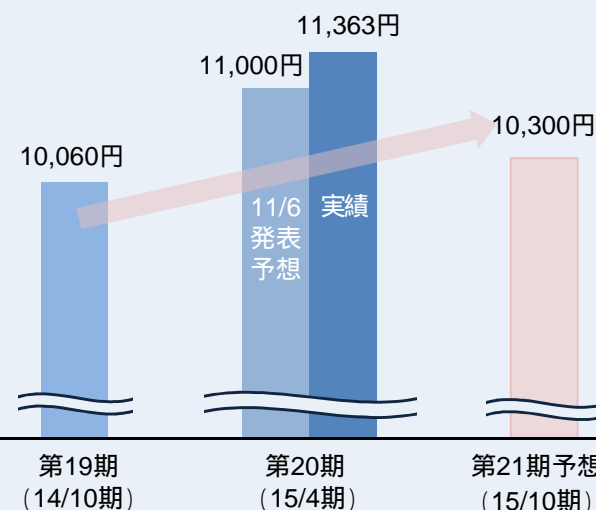
第19期末 3.6年 ➡ 第20期末 **4.1年**

含み益への転換

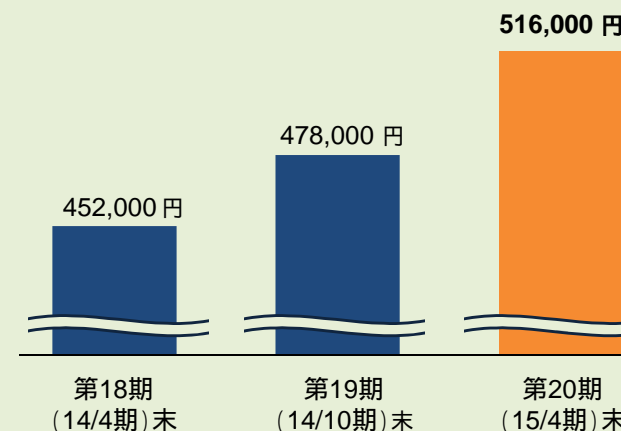
第19期末 73億円 ➡ 第20期末 **19億円**

## 着実な分配金の成長

第20期は特殊要因もあり11,000円超を達成  
第21期は第19期対比2.4%増を予想

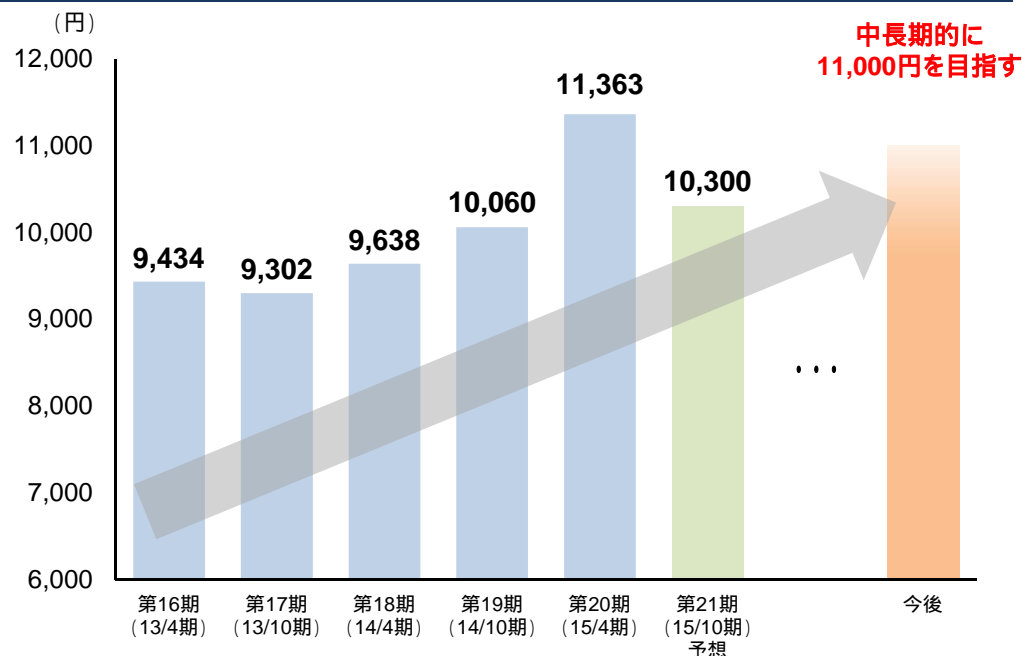


## 1口当たり純資産価格(NAV)の継続的な成長

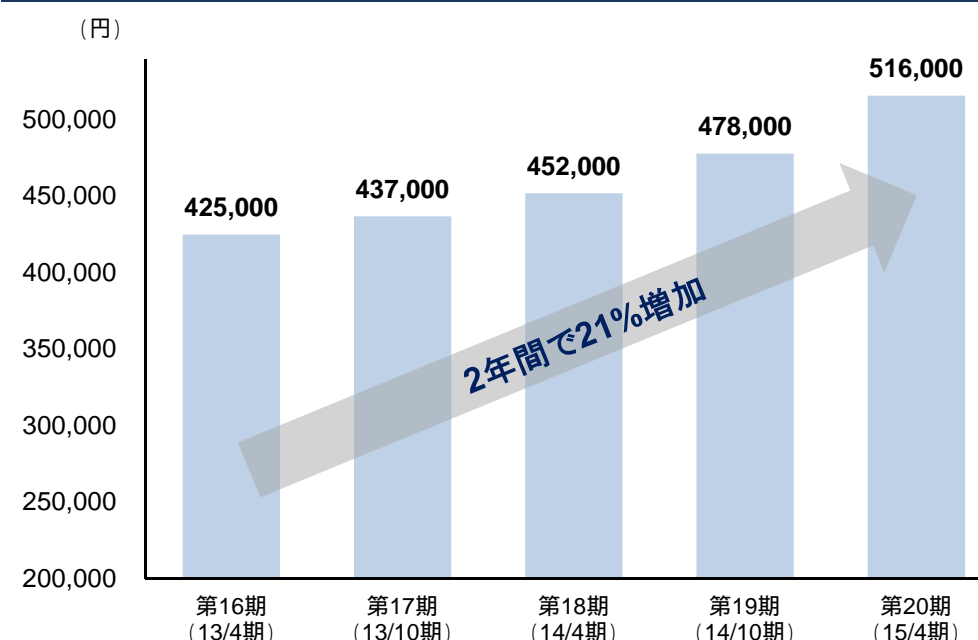


# 今後の取組みと分配金及びNAV水準

分配金実績と今後の分配金水準



1口あたり純資産価格 (NAV) (注2) の推移



圧縮積立金残高 (注1)

1口当たり圧縮積立金 (注1)

期次	圧縮積立金残高 (注1)	1口当たり圧縮積立金 (注1)
第19期 (14/10期)	640百万円	1,582円
第20期 (15/4期)	1,150百万円	2,841円

保有物件  
含み損益  
(注3)

-259億円   -228億円   -164億円   -73億円   **+19億円**

## 外部成長

- 東京経済圏の中規模オフィスビルへの厳選投資を継続
- 売買マーケットを踏まえた資産入替の積極的な推進

## 内部成長

- 新規賃料単価の底上げ
- マーケット賃料を下回るテナントとの増賃交渉、減賃の抑制
- 適時適切な設備投資の継続

## 財務戦略

- 金利コストの更なる削減
- 長期 / 固定化を通じた金利上昇リスクへの対応
- 保守的なLTV運営の継続

注1: 圧縮積立金残高及び1口当たり圧縮積立金は、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格の差の合計です。

Memo

## セクション2

---

### 第20期(15/4期)決算概要・収益予想

# 第20期(15/4期)決算概要:運用実績ハイライト

(単位:百万円)

項目	A 第19期 14/10期 実績	B 第20期 15/4期 予想(11/6開示)	C 第20期 15/4期 実績	C-A 20期実績 19期実績 比較 増減金額	C-B 20期実績 20期予想 比較 増減金額
営業収益	12,928	13,412	14,130	1,202	717
うち不動産等売却益	-	-	709	709	709
うち受取配当金	1,632	595	583	-1,048	-11
営業費用	7,899	7,478	7,593	-306	114
うち不動産等売却損	1,524	-	287	-1,236	287
営業利益	5,028	5,934	6,537	1,508	603
営業外収益	2	2	2	0	0
営業外費用	1,460	1,480	1,427	-32	-52
経常利益	3,570	4,456	5,111	1,541	655
当期純利益	3,569	4,454	5,110	1,540	656
圧縮積立金繰入額・取崩額( )	-1	-	509	511	509
分配金総額	3,571	4,453	4,600	1,029	146
1口当たり分配金	10,060円	11,000円	11,363円	1,303円	363円
発行済投資口数	355,010口	404,885口	404,885口	49,875口	0口
賃貸NOI	7,760	8,473	8,680	920	206
FFO	7,116	6,663	6,909	-206	246
減価償却費	2,022	2,209	2,221	198	11
物件数	94物件	99物件	97物件	3物件	-2物件
有利子負債総額	187,685	-	174,600	-13,085	
LTV	48.4%	-	42.8%	-5.6%	
期末帳簿価格	365,835	-	379,905	14,070	
期末鑑定価格	358,470	-	381,864	23,394	
純資産額	180,844	-	211,951	31,107	

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-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+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

## 第20期(15/4期)の主な増減(第19期(14/10期)実績比較)

<b>営業収益 +1,202百万円</b>					
・賃料共益費収入	+1,260百万円	(第20期取得物件 +452 第20期売却物件 -32)	第19期取得物件 +808 第19期売却物件 -48)	既存物件 +80	
・駐車場収入	+123百万円				
・水道光熱費収入	+42百万円				
・その他収入	+116百万円				
・不動産売却益	+709百万円	(第20期: KDX浜町ビル売却益 +244 仙台日興ビル売却益 +331)	びなすひばりが丘売却益 +134		
・受取配当金	-1,048百万円	(TMK配当金(千里) -1,588 TMK配当金(豊中) +521 他)			
<b>営業費用 -306百万円</b>					
・減価償却費	+198百万円	(第20期取得物件 +77 第20期売却物件 -5)	第19期取得物件 +133 第19期売却物件 -17	その他 +10)	
・管理委託費	+167百万円	(第20期取得物件 +64 既存物件 -12)	第19期取得物件 +126 第20期売却物件 -4	第19期売却物件 -7)	
・公租公課	+41百万円	(第20期取得物件 +14 第18期アプラス東京ビル以降取得物件 +13)	第19期取得物件 +17	その他 -3)	
・修繕費	+263百万円				
・水道光熱費	+105百万円				
・不動産売却損	-1,236百万円	(第19期: KDX南船場第1ビル売却損 -557 日総第17ビル売却損 -967 第20期: KDX南船場第2ビル売却損 +287)			
・資産運用報酬	+97百万円				
・その他費用	+60百万円				
<b>営業外費用 -32万円</b>					
・支払利息・融資関連費用	-72百万円				
・投資口交付費償却他	+40百万円				

## 第20期(15/4期)の主な増減(11/6公表 第20期(15/4期)予想比較)

<b>営業収益 +717百万円</b>					
・賃料共益費収入	+24百万円	(第20期取得物件 +35 第20期売却物件 -25)	第19期取得物件 -3	既存物件 +17	
・駐車場収入	+89百万円				
・水道光熱費収入	-60百万円				
・その他収入	-34百万円				
・不動産売却益	+709百万円				
・受取配当金	-11百万円	(TMK配当金(豊中) -28 匿名組合分配金: KRF43(新宿) +17)			
<b>営業費用 +114百万円</b>					
・水道光熱費	-26百万円				
・減価償却費	+11百万円	(第20期35山京ビル以降取得2物件 +8 第19期売却物件 -5)	その他 +8)		
・修繕費	-102百万円				
・不動産売却損	+287百万円	(第20期: KDX南船場第2ビル売却損)			
・その他費用	-56百万円				
<b>営業外費用 -52万円</b>					
・支払利息・融資関連費用	-70百万円				
・投資口交付費償却他	+18百万円				



# 第21期(15/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	A 第20期 15/4期 実績	B 第21期 15/10期予想 (6/12開示)	B-A 21期予想 20期実績 比較 増減金額
営業収益	14,130	13,050	-1,080
うち不動産等売却益	709	-	-709
うち受取配当金	583	52	-531
営業費用	7,593	7,501	-91
うち不動産等売却損	287	-	-287
営業利益	6,537	5,548	-988
営業外収益	2	2	-0
営業外費用	1,427	1,378	-49
経常利益	5,111	4,172	-939
当期純利益	5,110	4,170	-939
圧縮積立金繰入額	509	-	-509
分配金総額	4,600	4,170	-430
1口当たり分配金	11,363円	10,300円	-1,063円
発行済投資口数	404,885口	404,885口	0口
賃貸NOI	8,680	8,677	-2
FFO	6,909	6,391	-518
減価償却費	2,221	2,220	-0
物件数	97物件	97物件	0物件
(参考)固都税見込額	-	1,110	

## 第21期(15/10期)の主な増減(第20期(15/4期)実績比較)

<b>営業収益 -1,080百万円</b>				
・賃料共益費収入	+70百万円	(第20期取得物件 +286	既存物件 -22	第20期売却物件 -194)
・駐車場収入	-13百万円			
・水道光熱費収入	+135百万円			
・その他収入	-31百万円			
・不動産売却益	-709百万円	(第20期: KDX浜町ビル売却益 -244	びなすひばりが丘売却益 -134	
		仙台日興ビル売却益 -331)		
・受取配当金等	-531百万円	(うちTMK配当金(豊中) -522)		
<b>営業費用 -91百万円</b>				
・減価償却費	-0百万円	(第20期取得物件 +36	第20期売却物件 -52	その他 +16)
・水道光熱費	+117百万円			
・公租公課	+153百万円	(第18期取得物件 +33	第19期取得物件 +114	
		第20期取得物件 +21	第20期売却物件 -31	既存物件 +16)
・修繕費	-160百万円			
・管理委託報酬	+32百万円	(第20期取得物件 +59	第20期売却物件 -24	その他 -3)
・不動産売却損	-287百万円	(第20期: KDX南船場第2ビル売却損)		
・その他費用	+54百万円	(賃貸事業費用その他 +22	その他営業費用 +32)	
<b>営業外費用 -49百万円</b>				
・支払利息・融資関連費用	-30百万円			
・その他	-19百万円			

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-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+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

Memo

## セクション3

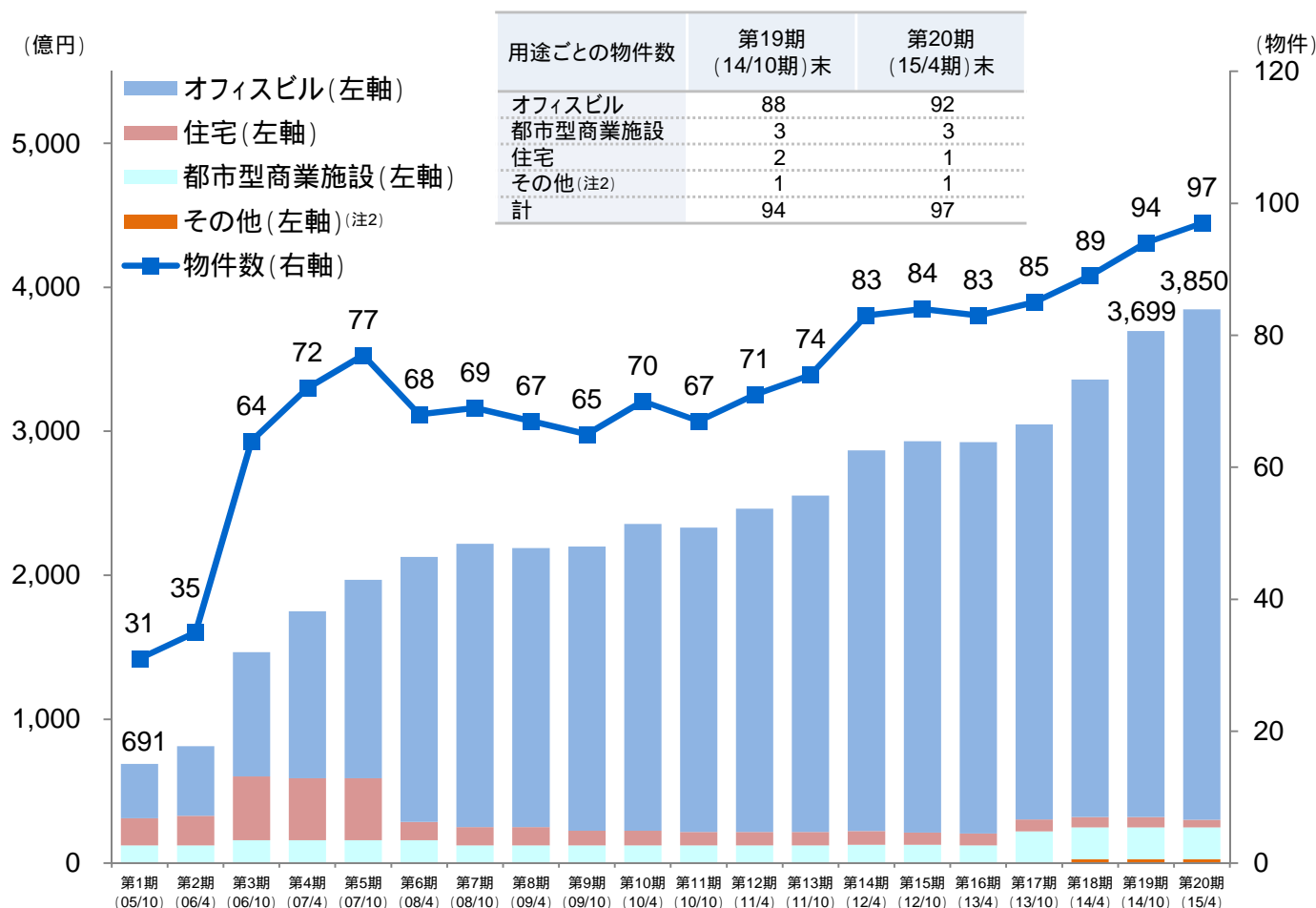
---

### 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）



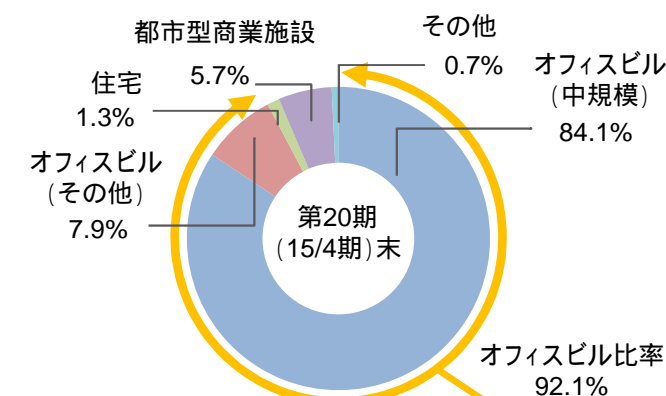
注1: 金額は億円未満を切り捨てて表示しています。以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

注2: 第14期(12/4期)、第15期(12/10期)の「その他」は金沢日興ビル、第18期(14/4期)以降は新宿6丁目ビル(底地)が該当します。

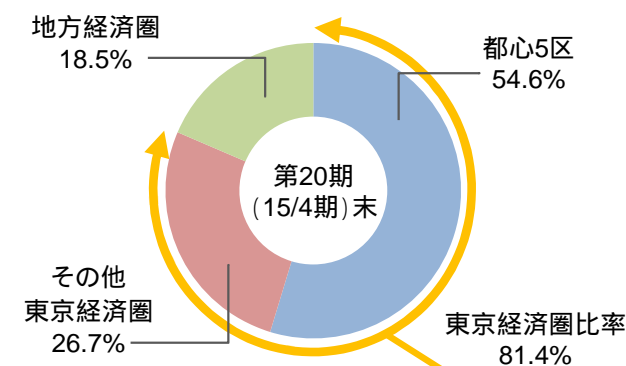
注3: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

注4: 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)。

用途別投資割合（取得価格ベース）（注3）



地域別投資割合（取得価格ベース）（注4）





# 第20期(15/4期)の資産入替について

- 効果的なポートフォリオの入替えを実施し、ポートフォリオの規模と質を同時に向上
- より強固なポートフォリオ基盤の構築を図ることにより、更なる成長に向けた体制を整える

売却物件	
地方物件・ノンコアアセットを中心に売却	
	
KDX浜町ビル 都心5区	KDX南船場第2ビル 地方経済圏
	
仙台日興ビル 地方経済圏	びなすひばりが丘 地方経済圏
	ノンコア(住宅)
取得価格合計	66億円
平均NOI利回り(注1)	5.2%
平均償却後NOI利回り(注1)	3.4%



取得物件	
都心5区のオフィスビルを相対で取得	
	
35山京ビル 都心5区	べんてるビル 都心5区
取得価格合計	69億円
想定NOI利回り(注2)	4.7%
想定償却後NOI利回り(注2)	4.0%

注1: 平均NOI利回りは第20期(15/4期)の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額の合計額を取得価格の合計額で除して算出しています。平均償却後NOI利回りは第20期(15/4期)の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額から減価償却費を控除した額の合計額を取得価格の合計額で除して算出しています(小数第2位を四捨五入)。

注2: 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を基にした値です。

# 2015年3月取得物件

- ・ 相対取引により都心5区内のオフィスビル2物件を取得

35山京ビル



- ・ 銀座徒歩圏、2路線が利用可能な交通利便性
- ・ 整形な貸室は多様なフロアプランが可能
- ・ 都心部でありながらも賃料水準が相対的に低いことから、相応のテナントニーズが見込める

所在地	東京都中央区	建築時期	1991年8月
延床面積	6,413.60㎡	取得時稼働率 (2015年3月末)	96.4%
取得価格	3,600百万円	取得時鑑定評価額	3,620百万円
専有坪単価(注2)	265万円	鑑定NOI利回り(注3)	4.9%
交通	東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩約4分 東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅徒歩約6分		

注1: 本投資法人はぺんてるビルの土地の41.14%、一棟の建物全体の床面積のうち40.23%の区分所有権、及び地上権が設定された隣接地の所有権の共有持分40%を取得しました。延床面積については、ぺんてるビル一棟全体の面積を記載しています。

注2: 専有坪単価 = 取得価格 ÷ 取得物件の賃貸可能面積 (千円以下は切捨て)。

注3: 鑑定NOIとは、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)です。鑑定NOI利回りは鑑定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。

ぺんてるビル



- ・ 3路線が利用可能な高い交通利便性
- ・ テナント解約による稼働率の低下が見込まれるものの、リースアップが可能であると判断し取得
- ・ 他の区分所有者が保有する持分を売却する場合の優先交渉権を有し、将来的な物件取得機会を確保

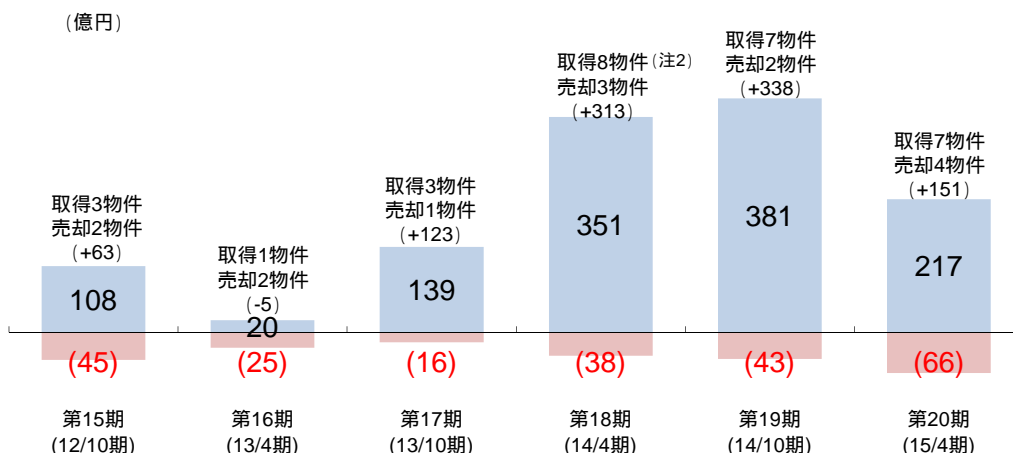
所在地	東京都中央区	建築時期	1990年11月
延床面積 (注1)	18,880.89㎡	取得時稼働率 (2015年3月末)	100%
取得価格	3,350百万円	取得時鑑定評価額	3,434百万円
専有坪単価(注2)	254万円	鑑定NOI利回り(注3)	5.1%
交通	東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅徒歩約3分 東京メトロ半蔵門線「水天宫」駅徒歩約5分		



# 外部成長の軌跡とその成果

- 継続的な物件取得・売却を通じポートフォリオの収益性と資産価値が向上

物件取得・売却の実績(注1)



外部成長とポートフォリオの収益性

	第16期 (13/4期)末以降 継続保有物件 (注3)	2013年5月以降 取得物件 (注4)	第20期 (15/4期)末 保有物件
物件数	73	24	97
取得価格合計	2,771億円	1,079億円	3,850億円
実績NOI利回り (注5)	4.2%	5.2%	4.5%
含み損益 (注6)	-76億円	95億円	19億円

過去3年間の取得物件



注1: 物件取得・売却の実績額は取得価格を基準としており、売却物件についても取得価格で算出しています。

注2: 取得8物件のうち1物件はKDX新橋ビルの追加取得分です。

注3: 第16期(13/4期)末以降継続保有物件は、当該期末の保有物件から第17期(13/10期)から第20期(15/4期)までの間に売却した物件を除いています。

注4: 第18期(14/4期)に取得したKDX新橋ビルの追加取得分は、既存保有分と合算の上1物件として取扱い、第16期(13/4期)末以降継続保有物件として算入しています。なお、KDX新橋ビルの写真は掲載しておりません。

注5: 実績NOI利回りは、第20期(15/4期)の実績値に基づく賃貸NOIを年換算した額の合計額を、取得価格の合計額で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注6: 第20期(15/4期)末時点における鑑定評価額と帳簿価格との差額です。

Memo



## セクション4

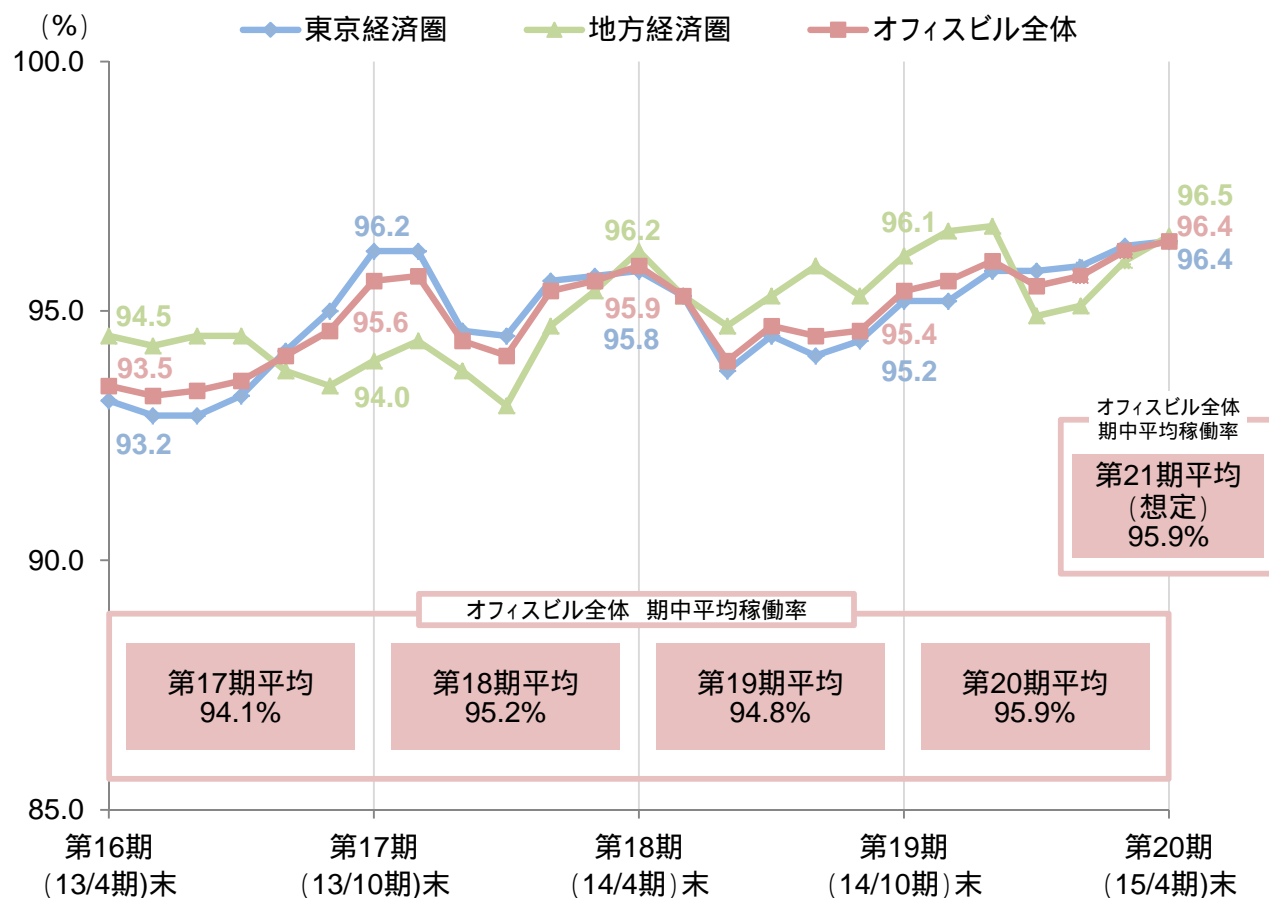
---

### 内部成長

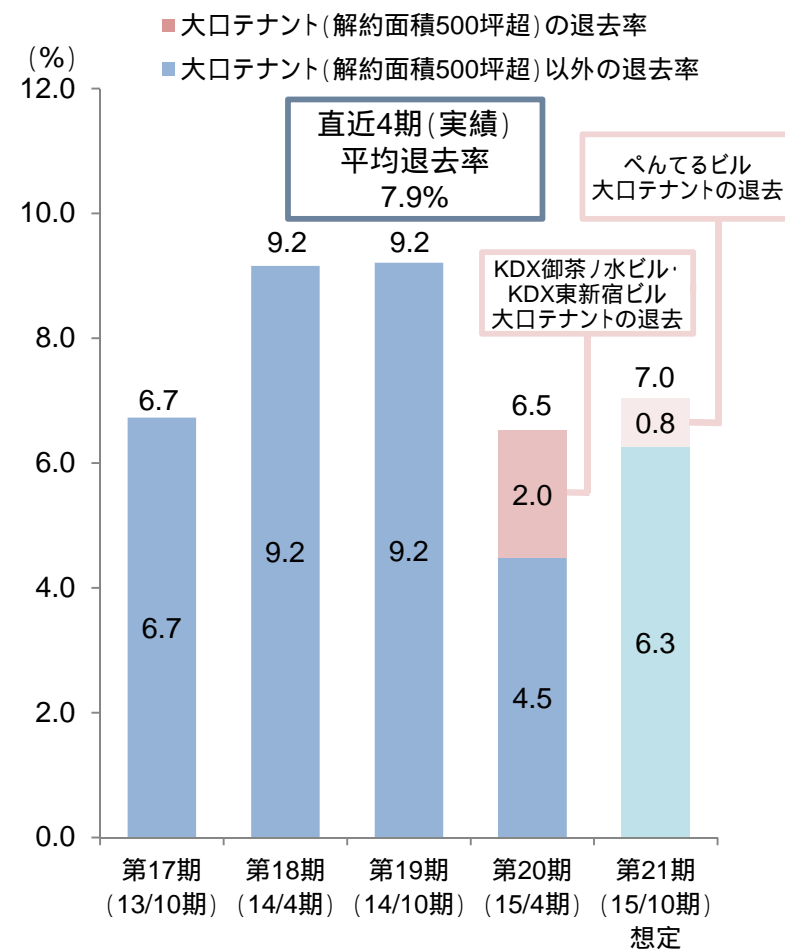
# オフィスの稼働率と退去率の動向

- 稼働率は引き続き高水準を維持。継続して賃貸条件の改善を目指す
- 退去率は過去平均を下回る水準で推移

オフィスビル(地域別)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: 稼働率は、賃貸面積を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21期(15/10期)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。

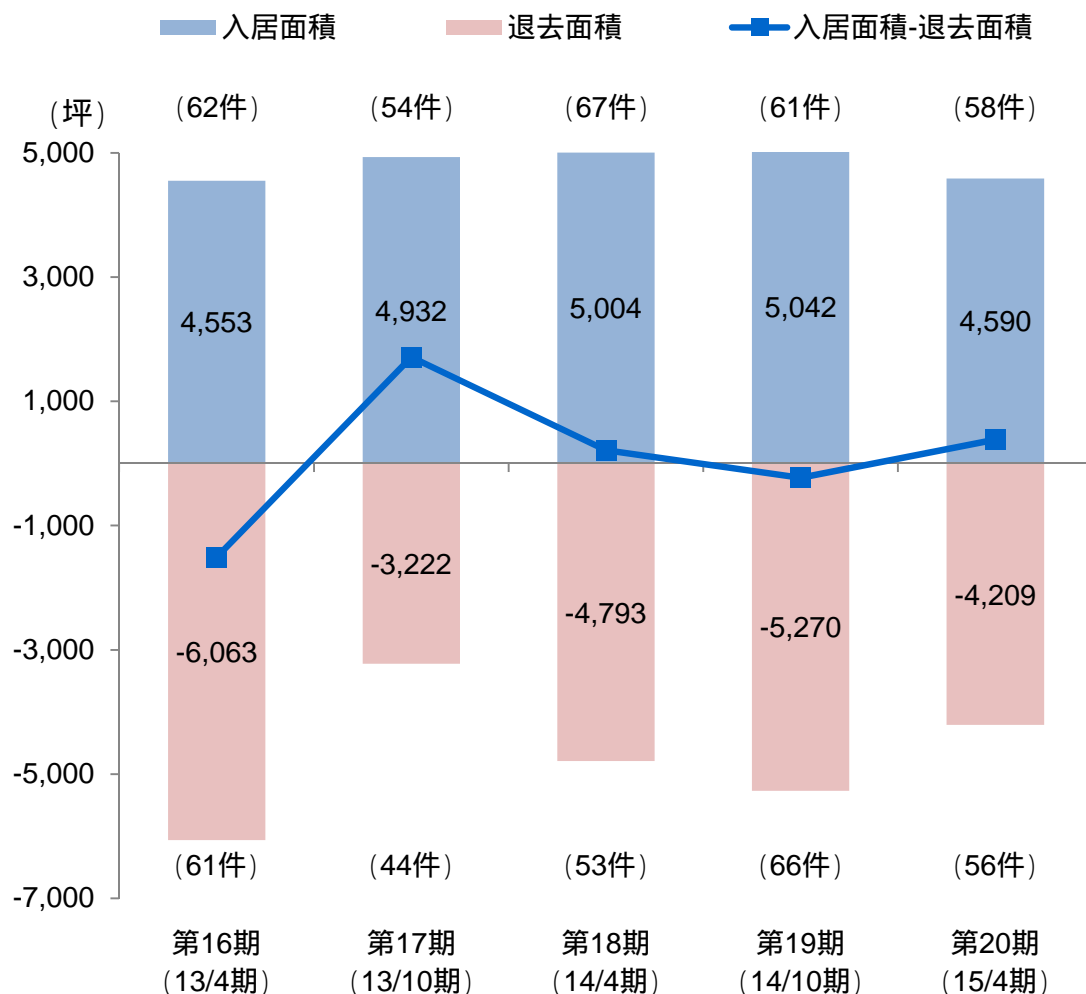
注2: 退去率(年率)は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第21期(15/10期)想定の数値は、第20期(15/4期)末までに受領した解約予告に基づく想定値です。

# オフィスの入退去動向

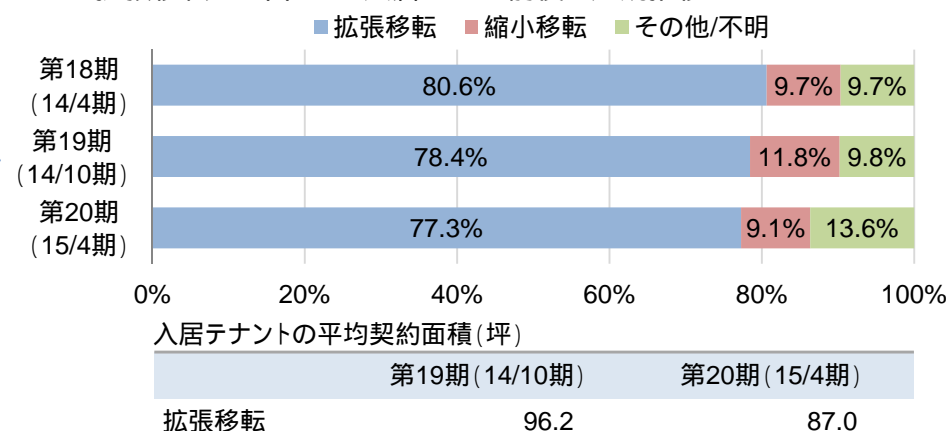
- 入居が退去を面積・件数ともに上回る
- 入退去理由からは、テナントの拡張ニーズの底堅さを継続して確認

入退去面積及び件数の推移(注1)



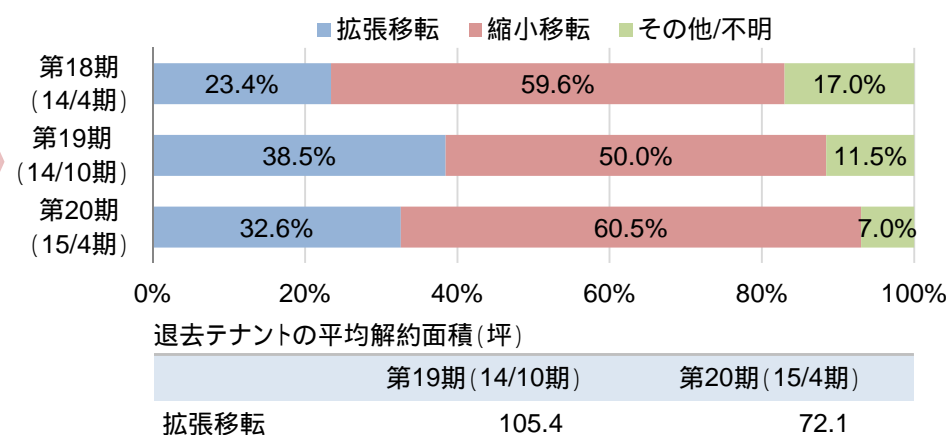
入居理由の推移(注2)

- 拡張移転を理由とした入居は80%前後で継続推移



退去理由の推移(注2)

- 拡張移転を理由とした退去は30%程度で推移



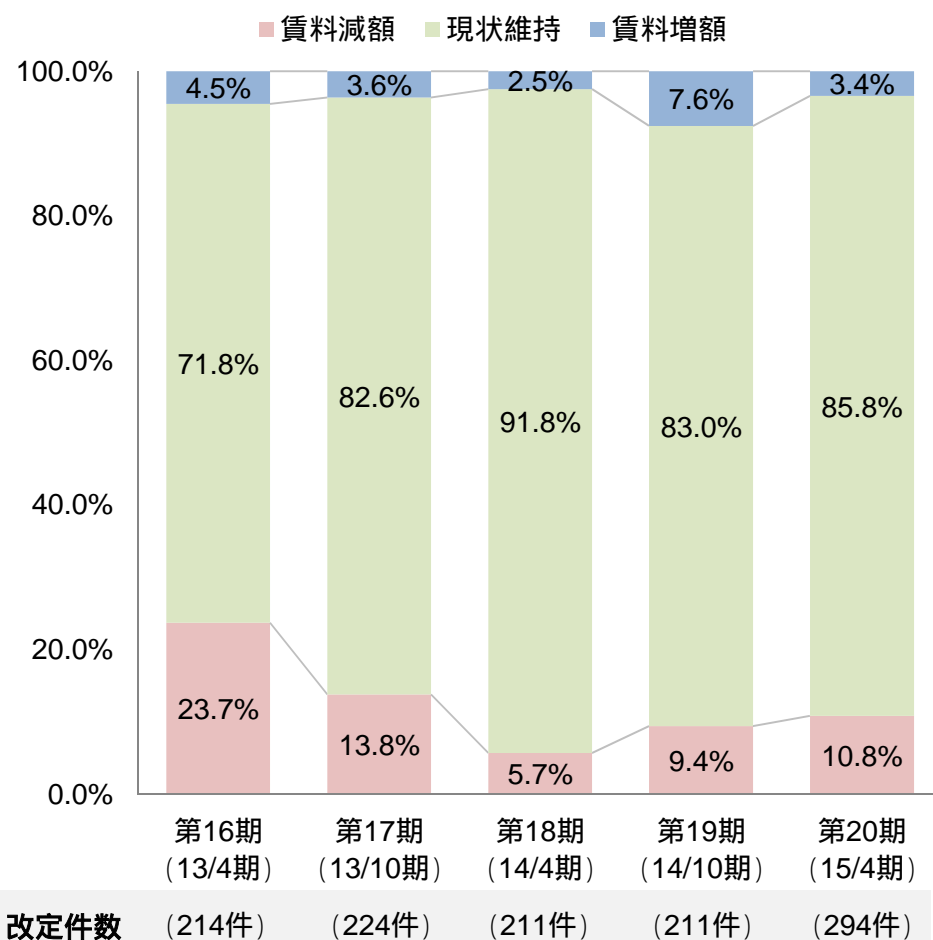
注1: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

注2: 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。

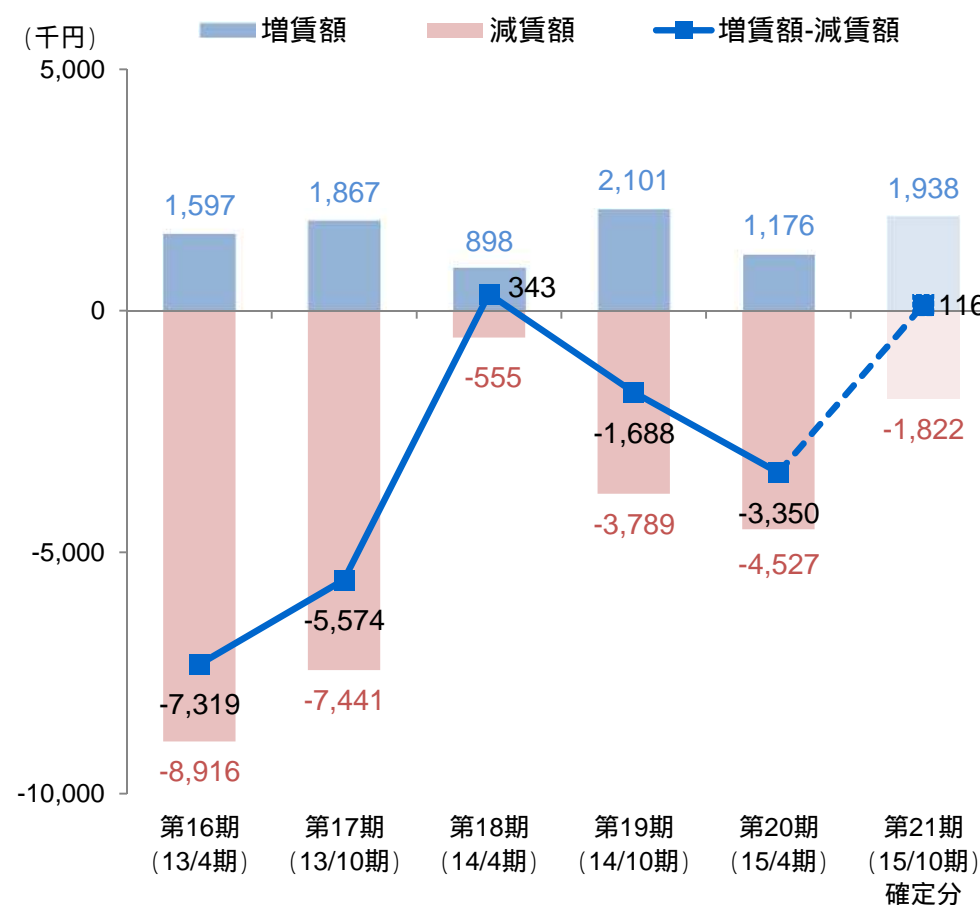
# オフィスの賃料改定状況について

- 増賃交渉を積極的に進め、一定の成果を収める
- マーケット賃料との乖離幅が大きいテナントの動向を注視

賃料改定の状況 (賃貸面積ベース) (注1)



改定賃料の変動額推移 (月額賃料ベース) (注2)



注1: 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び賃料維持となった割合 (賃貸面積ベース) を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

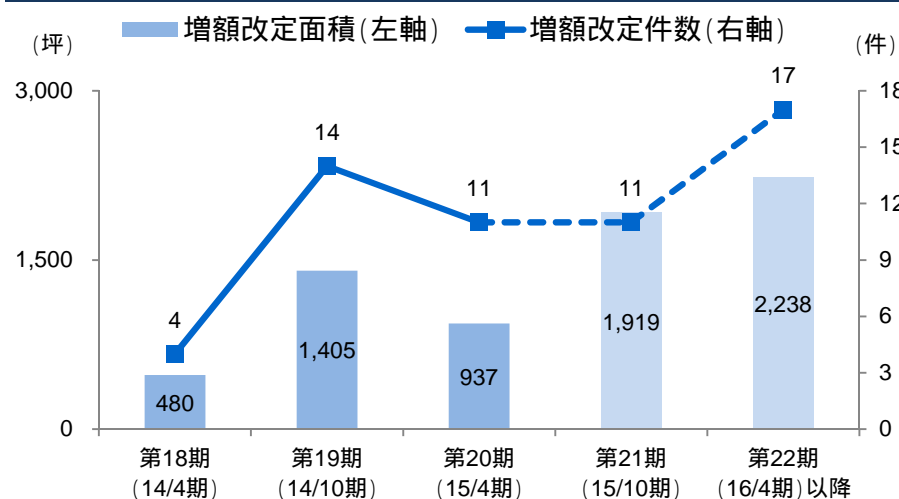
注2: 期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。また第21期 (15/10期) 確定分の増減額は、2015年6月9日時点における確定分です。



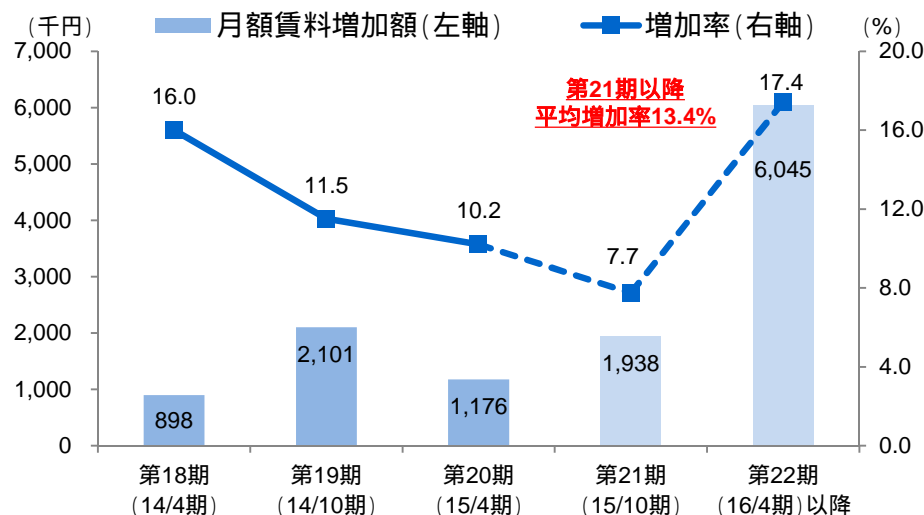
# 賃料増額改定の状況

## ・ 着実に積み上がり続ける賃料増額改定実績

オフィスビル賃料増額改定の状況 (件数・賃貸面積) (注1)



オフィスビル賃料増額改定の状況 (増加額・増加率) (注1) (注2)



注1: 第21期 (15/10期) 及び第22期 (16/4期) については、2015年6月9日時点における確定分です。

注2: 増加率=共益費込月額賃料増加額合計÷改定前共益費込月額賃料合計

第20期 (15/4期) 中の賃料増額改定事例

### 都心5区

#### KDX御茶ノ水ビル



- 御茶ノ水駅徒歩約5分の立地
- テナント企業のグループ会社集約・増床に併せて賃料の増額改定

#### フレーム神南坂



- テナントの定期借家契約終了に先駆け交渉開始 (約280坪)
- テナント対応工事の要望に応えるなど、粘り強い交渉で増額改定

#### KDX新宿ビル



#### KDX麹町ビル



### 東京経済圏・地方経済圏

#### 東伸24ビル



- 横浜駅西口徒歩約6分の立地
- 賃貸区画の優位性を訴え、粘り強い交渉で増額改定

#### KDX博多南ビル



- 博多駅徒歩約6分の立地
- 契約賃料単価とマーケット賃料単価の差を示し、適正賃料の理解を促すことで増額改定

#### 名古屋日興証券ビル

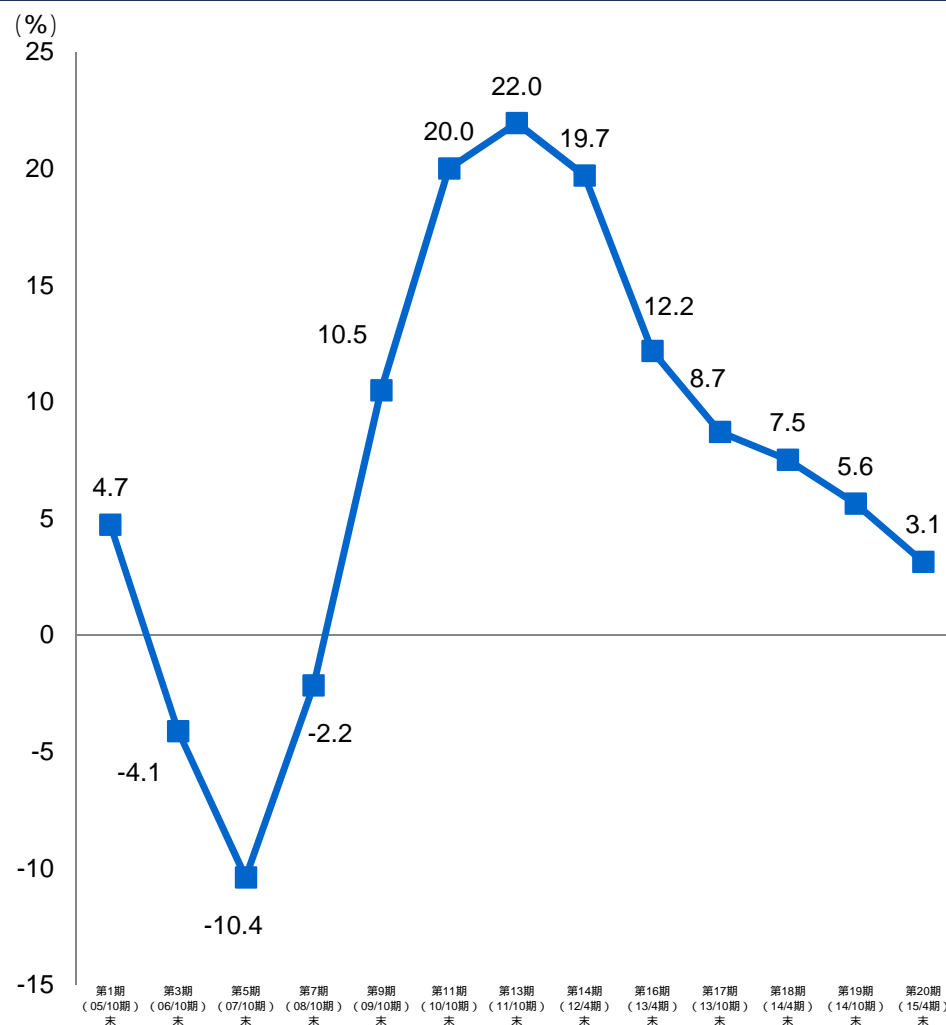


- 栄駅徒歩約4分の立地
- テナントニーズの吸上げと柔軟な対応により、増額改定

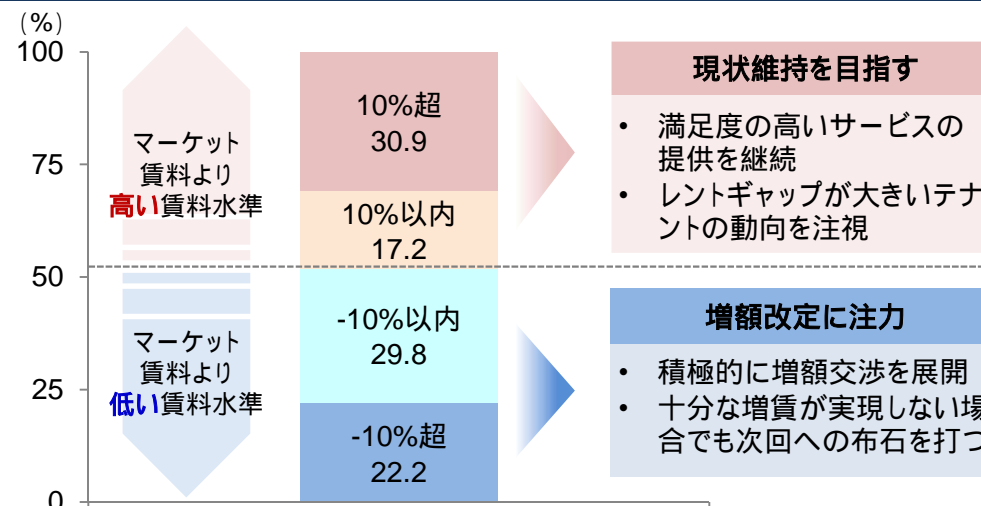
# オフィスのレントギャップの状況

- ・ レントギャップは着実に縮小。交渉による増賃改定実現の可能性が高まる

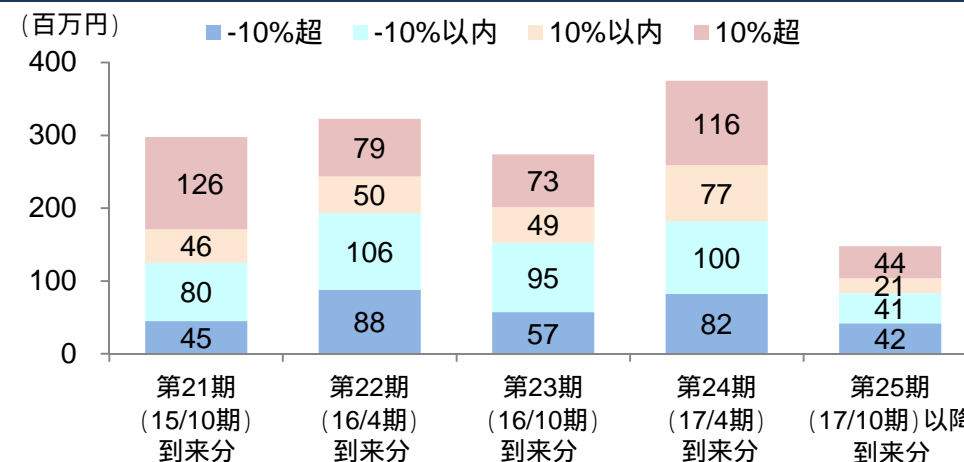
本投資法人保有のオフィスのレントギャップ推移(注1)



保有オフィスのマーケット賃料水準との乖離状況(月額賃料ベース)(注2)



賃料更新スケジュールとマーケット賃料水準との乖離状況(月額賃料ベース)(注2)



注1:オフィスのレントギャップは、本投資法人が保有しているオフィスビル(売却済物件を除く)の基準階における稼働区画(事務用途)の平均賃料を物件毎に算出し、それぞれ物件の賃貸可能面積で加重して算出したオフィス基準階平均賃料とシービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)との乖離率です。

注2:マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額の場合は「10%以内」に含まれます。

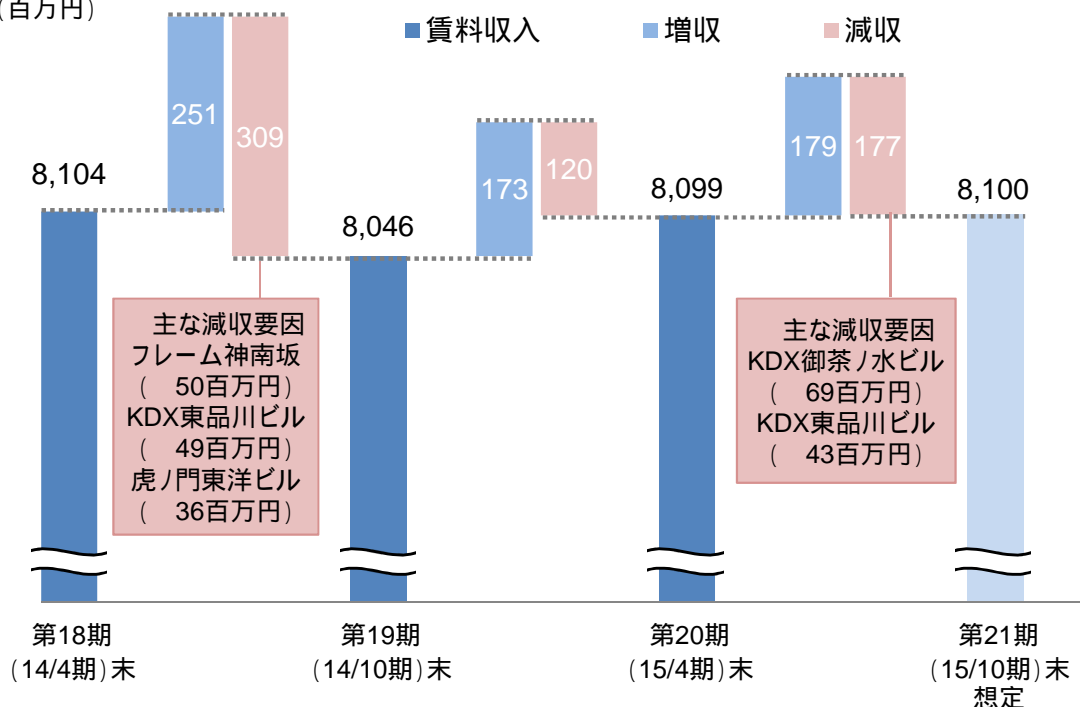
# 既存物件(76物件)における賃料収入等の推移

- 増収物件数は着実に増加。一部物件の大幅減収の影響を受けながらも増収を維持
- 都心5区の賃料単価は底打ちの兆しあり

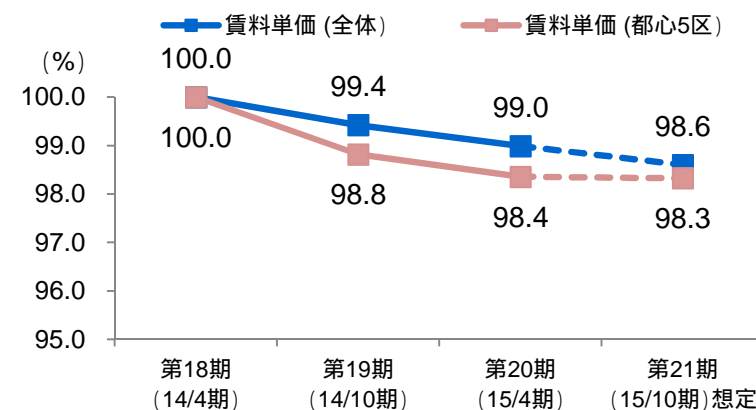
既存物件における賃料収入等増減の推移(注1)

増収物件数	29物件	▲	31物件	▲	35物件
増収率(注4)	8.7%		5.1%		4.8%
減収物件数	32物件	▼	30物件	▼	24物件
減収率(注4)	8.3%		3.7%		6.4%

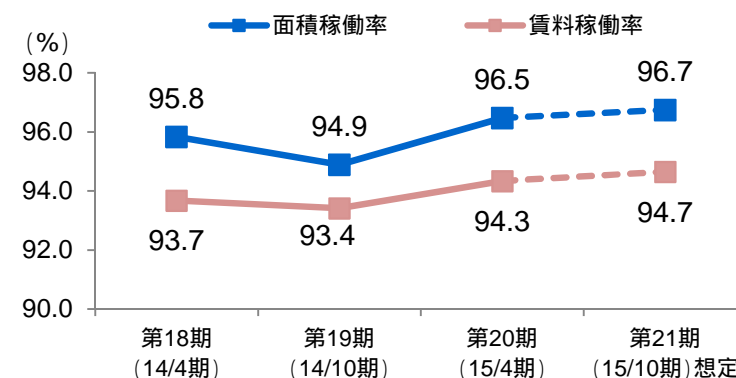
(百万円)



既存物件(76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・賃料稼働率の推移(注1)(注3)



注1: 対象物件は第18期(14/4期)期初時点で保有する全用途76物件(売却物件を除く)。賃料には共益費を含みます。

注2: 賃料単価指数は、第18期(14/4期)末時点の賃料単価を100とし指数化した値です。

注3: 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものを単純平均しています。

注4: 増収率=増収物件における賃料収入増加額合計÷増収物件における増収前賃料収入合計、減収率=減収物件における賃料収入減少額合計÷減収物件における減収前賃料収入合計

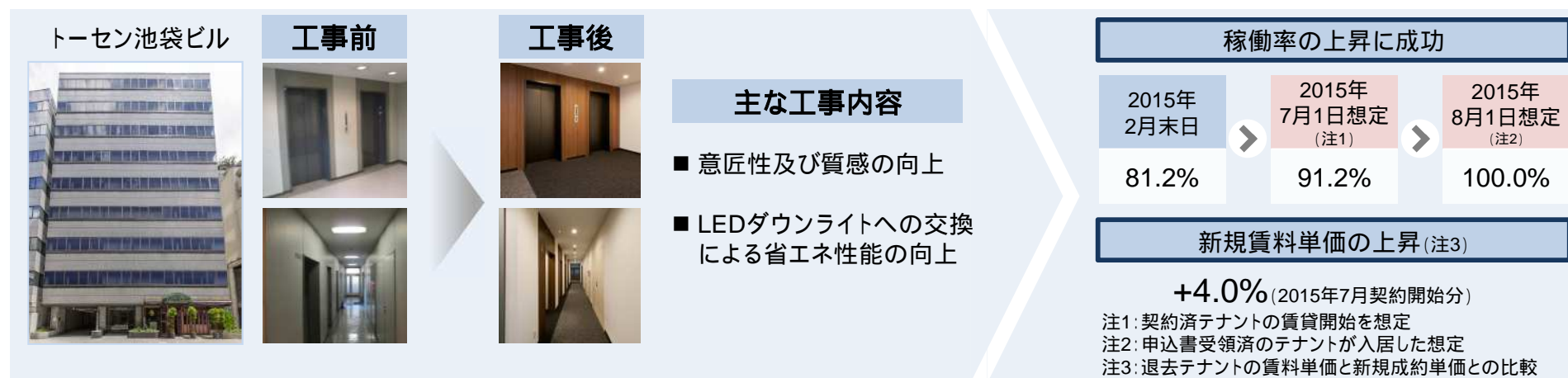
# 高い運用力を発揮したリーシング事例

## ポートフォリオ内移転事例

- プロパティ・マネジメントをポートフォリオ単位で展開し、テナントニーズを網羅的に把握
- 高いテナント満足度を背景に移転ニーズを持つテナントを保有物件に誘致



## リニューアル工事によるバリューアップ





# 環境及び省エネ対応への取組み

- GRESB調査において最高位となる「Green Star」を3年連続で取得。日本のオフィスビル部門において、2年連続で1位の評価
- グリーンリース契約の締結など新しい取組みを積極的に実施

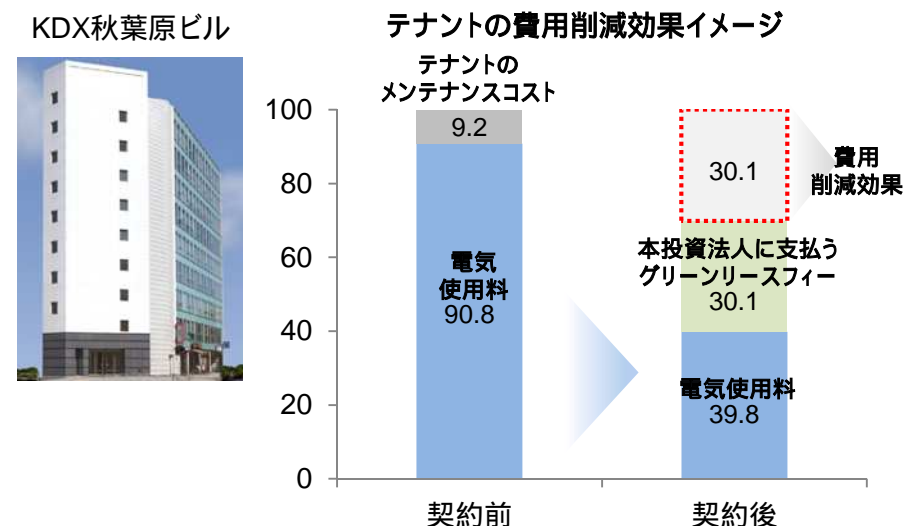
## GRESB調査(注1)における評価

- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加
- 日本のオフィスビル部門において、2年連続で1位の評価(7社中)



## グリーンリース(注2)契約の締結

- 初めての取組みとなるグリーンリース契約を2015年4月にKDX秋葉原ビルの1テナントと締結
- 専有室内照明のLED化工事を本投資法人の費用負担で実施。一方でテナント負担の電気使用料とメンテナンスコスト(蛍光灯の交換費用)の低減額の一定割合をフィーとして収受



本投資法人はフィーとメンテナンスコスト(蛍光灯関連機器の更新費用)削減効果によりLED化工事費用を約7.5年での回収を見込む

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。  
注2:グリーンリースとは、省エネに対応した改修工事などの結果生じる経済メリットを、ビルオーナーとテナントの双方が分かち合うことで、ビルオーナー等の投資負担を軽減し、環境性能に優れたオフィスビルへの改修を促すこと等で環境への配慮・環境負荷を低減するための取組みの一つです。

# オフィスビルエンドテナントの状況

- ・ポートフォリオ全体に対する賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は3.4%
- ・上位10社合計の賃貸面積割合は12.1%

オフィス上位エンドテナントリスト(第20期(15/4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 ケネディクス株式会社	4,522.0	3.4(注2)	・KDX日本橋兜町ビル・KDX武蔵小杉ビル ・KDX豊洲グランスクエア
2 SMBC日興証券株式会社	1,917.3	1.4	・KDX立川駅前ビル・KDX名古屋駅前ビル ・名古屋日興証券ビル
3 A社 (サービス業)	1,550.3	1.2	・KDX川崎駅前本町ビル
4 株式会社アプラス	1,357.4	1.0	・アプラス東京ビル(平成28年1月9日付解約予定)
5 コダック合同会社	1,349.9	1.0(注3)	・KDX御茶ノ水ビル(平成27年4月30日付解約済) ・KDX東品川ビル
6 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	・KDX高輪台ビル
7 株式会社三菱東京UFJ銀行	1,188.1	0.9	・原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
8 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.8	・小石川TGビル
9 B社 (卸売業・小売業、飲食店)	912.2	0.7	・原宿FFビル
10 C社 (製造業)	891.3	0.7(注4)	・KDX名古屋栄ビル ・KDX東品川ビル(平成27年5月31日付解約済)
合計	16,015.6	12.1	

注1: 賃貸面積割合は、第20期(15/4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をいい、小数点第2位を四捨五入しています。

注2: スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人が保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.4%(KDX日本橋兜町ビル0.6%、KDX武蔵小杉ビル2.4%、KDX豊洲グランスクエア0.3%)です。入居している3物件のうち、KDX武蔵小杉ビルについては平成27年12月31日付で定期借家契約が満了予定、KDX豊洲グランスクエアについては平成27年9月30日付で解約予定となっています。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から貸借している物件の一部について第三者に転貸するサブ・マスターリースを行っています。

注3: コダック合同会社が入居する各物件の賃貸面積割合はKDX御茶ノ水ビル0.6%、KDX東品川ビル0.4%です。

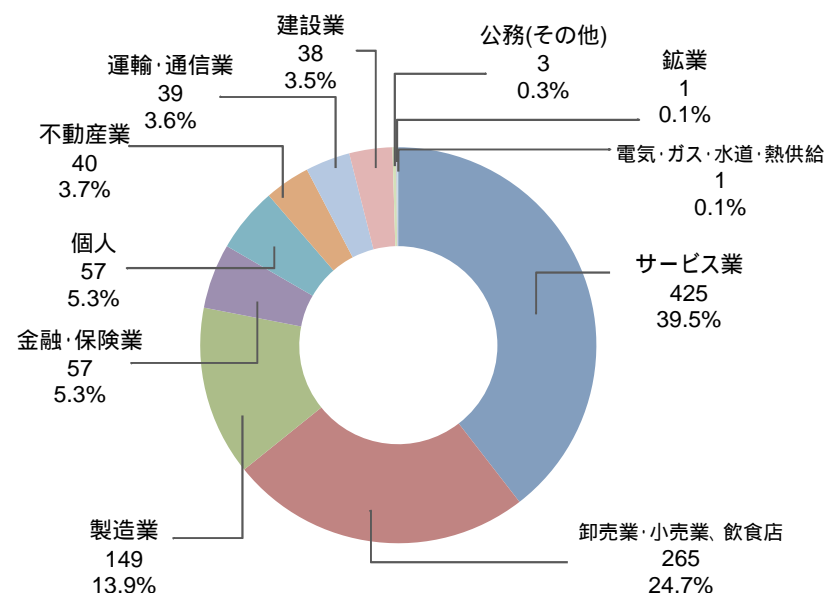
注4: C社が入居する各物件の賃貸面積割合はKDX名古屋栄ビル0.3%、KDX東品川ビル0.4%です。

エリア別オフィスビル平均賃料(第20期(15/4期)末)(注5)

	物件数	平均賃料 (円/坪)
東京経済圏	76	14,800
全国	92	14,100

注5: 平均賃料はエリア毎の加重平均賃料を百円未満を切り捨てています。

テナント業種分散状況(テナント数ベース)(注6)



注6: テナント分散状況は、第20期(15/4期)末時点のテナント件数(名寄せ済)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ済)に占める割合を件数割合で算出しています。

## セクション5

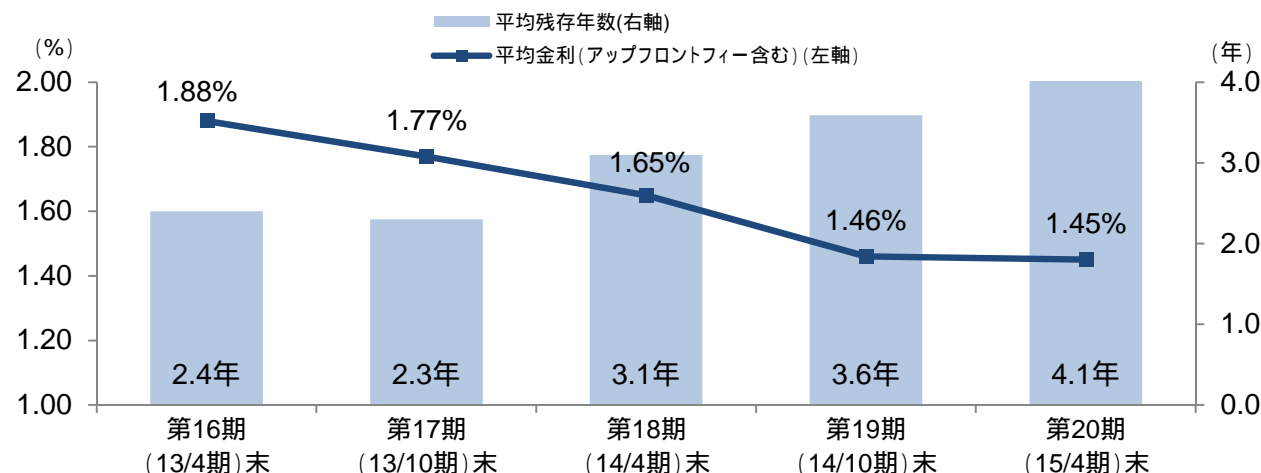
---

### 財務戦略

# 有利子負債の概要と有利子負債比率(LTV)

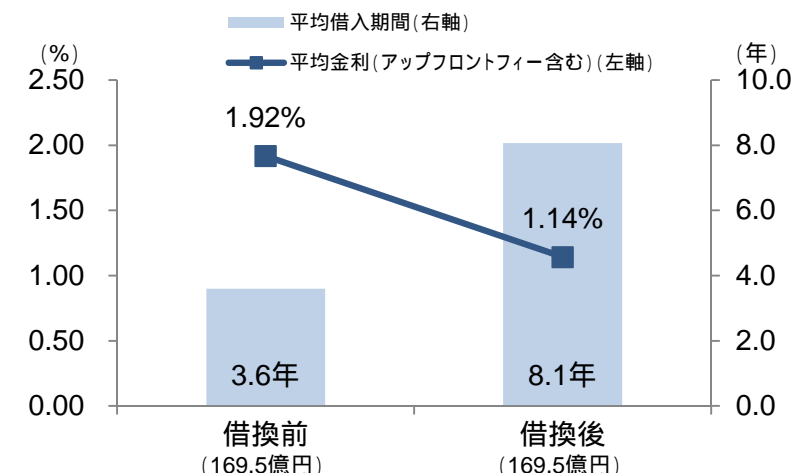
- 金融コストの削減と借入期間の長期化を着実に達成
- LTVの低下と高水準の固定金利比率維持により安定的な財務体質を堅持

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



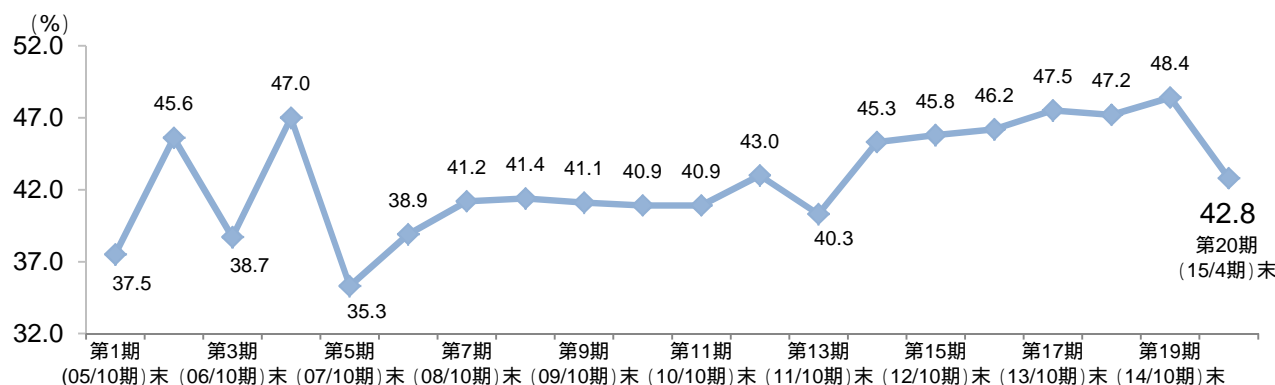
注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

第20期(15/4期)中の借換実績(注2)



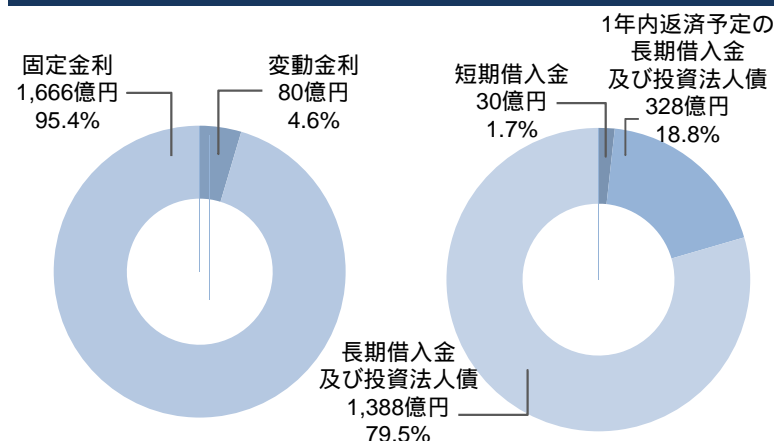
注2: 平均借入期間及び平均金利は、借入日時時点の借入年数及び利率(アップフロントフィー含む)を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均借入期間は小数点第2位を、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

有利子負債比率(LTV)の推移(注3)



注3: 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)

有利子負債の固定化・長期化状況(第20期(15/4期)末)(注4)

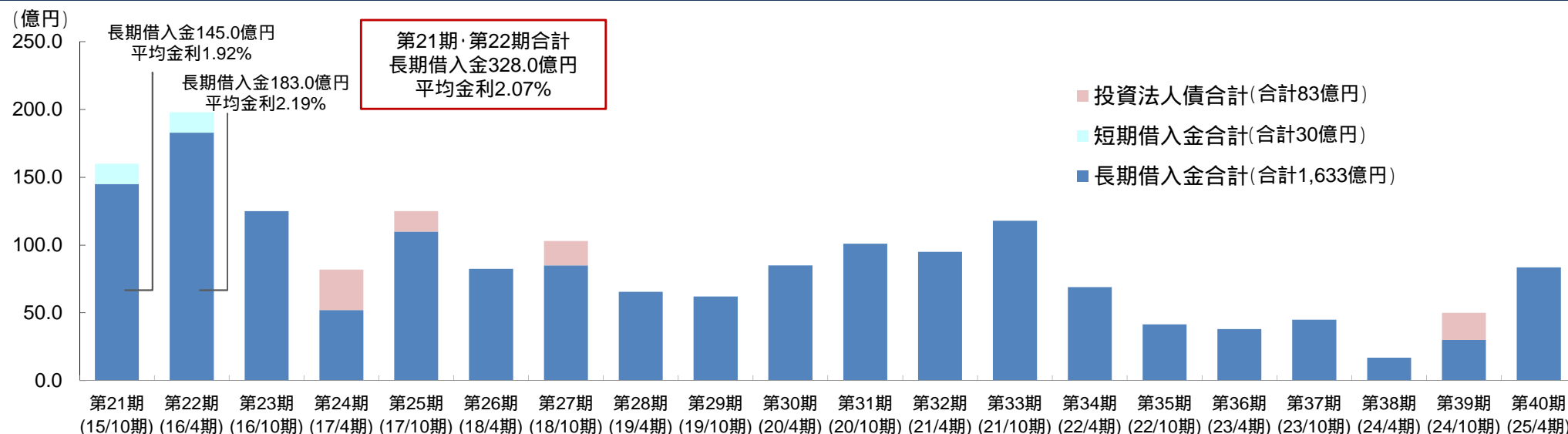


注4: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません(各比率について小数点第2位を四捨五入)。

# 返済期限の分散と借入金の調達先

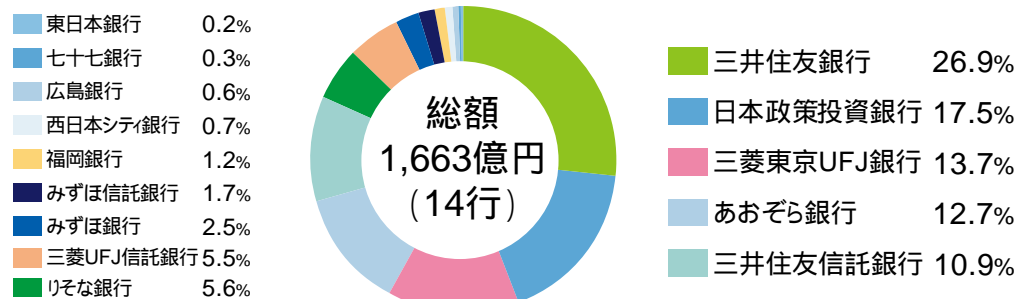
- 有利子負債の返済期限の分散と長期化を継続
- 直近2期で期限が到来する借入金については借換えを通じたコスト削減余地が大きい

有利子負債の返済期限分散状況(第20期(15/4期)末)(注1)



注1: 棒グラフは、各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。

金融機関別借入金等の状況(第20期(15/4期)末)(注2)



注2: 借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、投資法人債83億円を含めた有利子負債の総額は1,746億円になります。

格付の状況(第20期(15/4期)末)

格付機関:	日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付:	A+(見通し:安定的)
債券格付・発行登録債予備格付:	A+

Memo



## Appendices

---

補足資料

# ポートフォリオ一覧 (第20期(15/4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20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20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	A052	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10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			A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	93.1			A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	96.5			A057	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11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
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	88.2			A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A062	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	99.8			A063	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	97.4			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	88.3
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	84.9			A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	86.6
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	87.2			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	73.5
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	76.1			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	97.5			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A028	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	1991年5月	86.8			A075	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	100.0
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	87.3			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2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			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	99.1
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	93.8
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	94.3			A087	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	72.7			A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990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	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	100.0
		A039	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	1988年4月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	95.6
		A040	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	1962年8月	90.5			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	アプラス東京ビル	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A045	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	87.4			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	東京都江東区	8,666	2008年4月	87.0
		A047	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	100.0			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		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	トーセン池袋ビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	81.2
		A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	100.0			A101	アーバンスクエア横浜	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	100.0
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	88.3			A102	横浜西口SIAビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0

注1: 取得価格は本投資法人が取得した各信託受益権等の取得(出資)価格のみ(経費や税金等を含みません)を記載しています。

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2015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2015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 (第20期(15/4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20期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A103	新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	96.3
		A105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	2011年7月	100.0
		A107	35山京ビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	96.4
		A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
	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	94.9
		A042	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	96.4
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	94.7
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	99.0
		A080	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	1974年8月	99.9
		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	98.5
		A098	広島駅前通マークビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	74.0
		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	99.0
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	98.8
		A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1992年8月	89.9

## 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20期末 稼働率(注3)
商業施設	東京経済圏	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	98.0
		C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	91.7
		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9.9年	98.4

## 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20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11.2年

## 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20期末 稼働率(%) (注3)
その他	経済圏	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
		その他(1物件)小計				2,880	-

## 全保有資産(97物件(投資有価証券を除く))

ポートフォリオ(97物件)合計 385,094 平均22.1年 96.5

・オフィスビル92物件のエンドテナント数は1,133件です(名寄せ後で1,075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	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)
オフィスビル	4.3	4.2	4.4	4.4	4.5
都市型商業施設	4.3	4.3	4.2	3.6	4.1
住宅	4.6	4.5	4.5	4.6	4.6
その他(注6)	-7.0	-	4.4	4.3	4.3
合計	4.3	4.2	4.4	4.4	4.5

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2015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2015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。

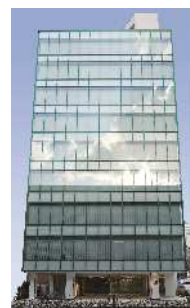
注4:NOI利回りの計算上、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については、賦課があるものとして算出しています。また、新規取得・売却物件の取得価格については、当該期運用日数全体に占める実運用日数の割合を乗じた数値によって計算しています。

注5:各比率は小数点第2位を四捨五入しています。

注6:2012年11月1日に「その他の用途」に当時唯一区分されていた金沢日興ビルを売却しています。固定資産税等が計上されていたことから、第16期(13/4期)のNOI利回りがマイナスとなっています。

# 2014年11月公募増資時の取得物件

- スポンサーサポートラインを活用して中規模オフィスビル5物件(計148億円)を取得



取得物件名	横浜西口SIAビル	新横浜214ビル	KDX南本町ビル	ビュレックス虎ノ門	KDX桜通ビル	5物件合計
所在	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	大阪府大阪市	東京都港区	愛知県名古屋市	-
延床面積	6,556.59㎡	6,478.89㎡	7,694.03㎡	2,808.24㎡	19,680.16㎡	43,217.91㎡
建築時期	1988年10月	1989年11月	2009年12月	2011年7月	1992年8月	-
稼働率(注1)	100.0%	96.3%	98.8%	100.0%	89.9%	-
テナント数(注1)	15	15	22	1	30	83
取得価格	2,750百万円	2,200百万円	2,200百万円	1,750百万円	5,900百万円	14,800百万円
取得時鑑定評価額	2,830百万円	2,200百万円	2,490百万円	2,030百万円	7,140百万円	16,690百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格 - 取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-2.8%	0%	-11.6%	-13.8%	-17.4%	-11.3%
売主	利害関係者	利害関係者	利害関係者	利害関係者	利害関係者	-
取得ルート	サポートライン	サポートライン	サポートライン	サポートライン	サポートライン	-
取得日	2014年12月	2014年12月	2014年12月	2014年12月	2015年1月	-
想定NOI(注2)	152百万円	118百万円	131百万円	82百万円	383百万円	868百万円
NOI利回り(想定NOI/取得価格)	5.6%	5.4%	6.0%	4.7%	6.5%	5.9%
鑑定NOI(注3)	150百万円	131百万円	129百万円	86百万円	406百万円	905百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	5.5%	6.0%	5.9%	5.0%	6.9%	6.1%

注1: 稼働率及びテナント数は第20期(15/4期)末時点の数値を記載しています。また、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とは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。また、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とは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)です。鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 第20期(15/4期)の物件売却について

- ・ 収益性等で課題のある物件やノンコアアセットの売却によりポートフォリオの質向上を実現
- ・ 4物件売却により通算約4億円の売却益を計上。圧縮積立金の積み増しに寄与



売却物件名	KDX南船場第2ビル	KDX浜町ビル	仙台日興ビル	びなすひばりが丘
所在	大阪府大阪市	東京都中央区	宮城県仙台市	北海道札幌市
用途	オフィスビル	オフィスビル	オフィスビル	共同住宅
延床面積	3,315.93㎡	4,133.47㎡	3,598.01㎡	14,976.25㎡
建築時期	1993年9月(築21年)	1993年9月(築21年)	1989年3月(築26年)	1989年3月(築26年)
帳簿価格(注1)/売却価格	1,308百万円/1,050百万円	2,169百万円/2,430百万円	1,035百万円/1,420百万円	1,687百万円/1,892百万円
売却価格と帳簿価格の差(注2)	-258百万円(-19.7%)	260百万円(12.0%)	384百万円(37.1%)	205百万円(12.2%)
鑑定評価額	970百万円	2,260百万円	1,030百万円	1,610百万円
売却先	国内一般事業会社	国内一般事業会社	株式会社タカラレーベン	国内一般事業会社
取得日	2006年5月1日	2006年3月16日	2011年12月26日	2005年12月8日
売却日	2015年3月23日	2015年3月25日	2015年4月24日	2015年4月16日
売却理由等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺オフィスマーケットの大幅な低迷により、物件価値・収益性の回復が困難と判断</li> <li>・ 近傍にKDX浜町中ノ橋ビルを保有。当該ビルは立地面で相対的に劣後</li> <li>・ 最低投資金額(10億円)未満の小型物件</li> <li>・ 同一マーケット内でKDX仙台ビルを保有</li> <li>・ ノンコアアセット(住宅)</li> </ul>			

注1: 帳簿価格は各物件の売却時の帳簿価格であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

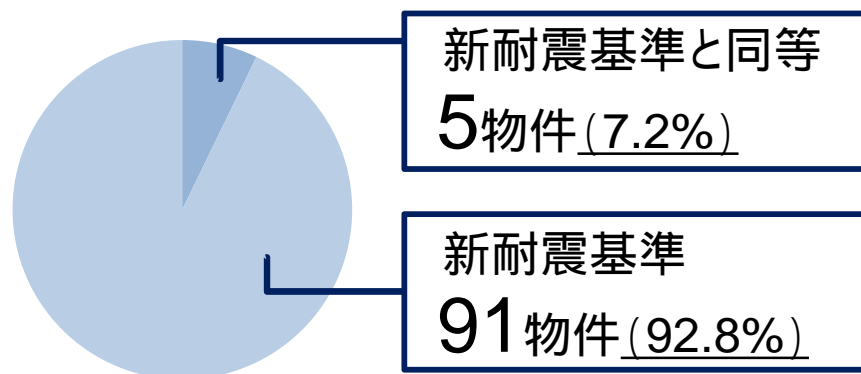
注2: 売却価格と帳簿価格の差は売却損益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。



# 本投資法人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><sup>(注4)</sup>

2.39%

新耐震基準と同等5物件の耐震性への対応

耐震補強工事を実施済



A40 虎ノ門東洋ビル



A53 KDX博多南ビル



A92 KDX秋葉原ビル

新耐震基準充足と同等の評価



A1 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



A80 名古屋日興證券ビル

三菱地所株式会社  
による耐震診断報告書

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、RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、水平震度から層せん断力係数への見直し、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。

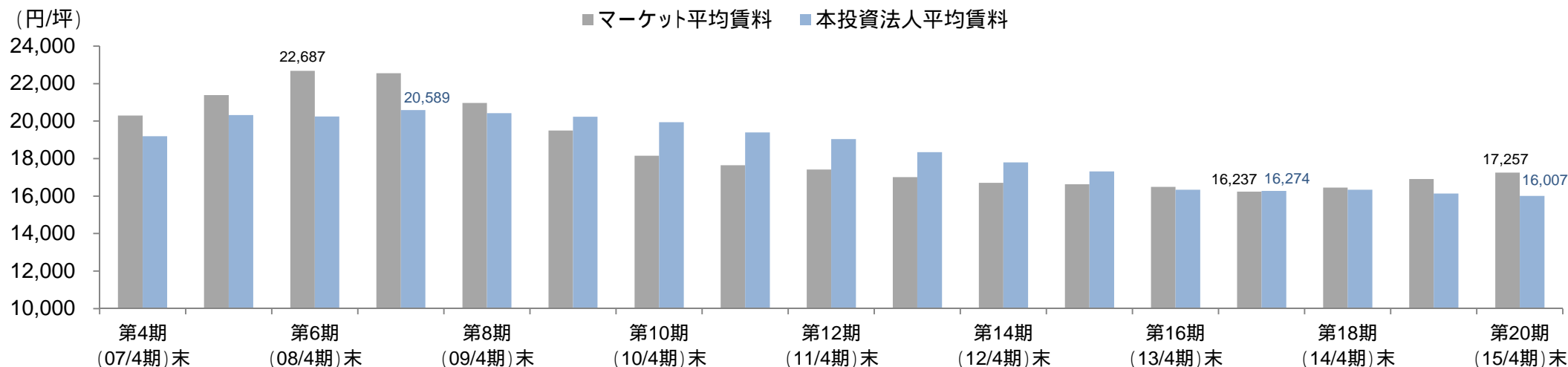
注2:2015年4月30日時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3:PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による2015年3月現在の数値であり、地震リスク分析の評価手法が更新されております。

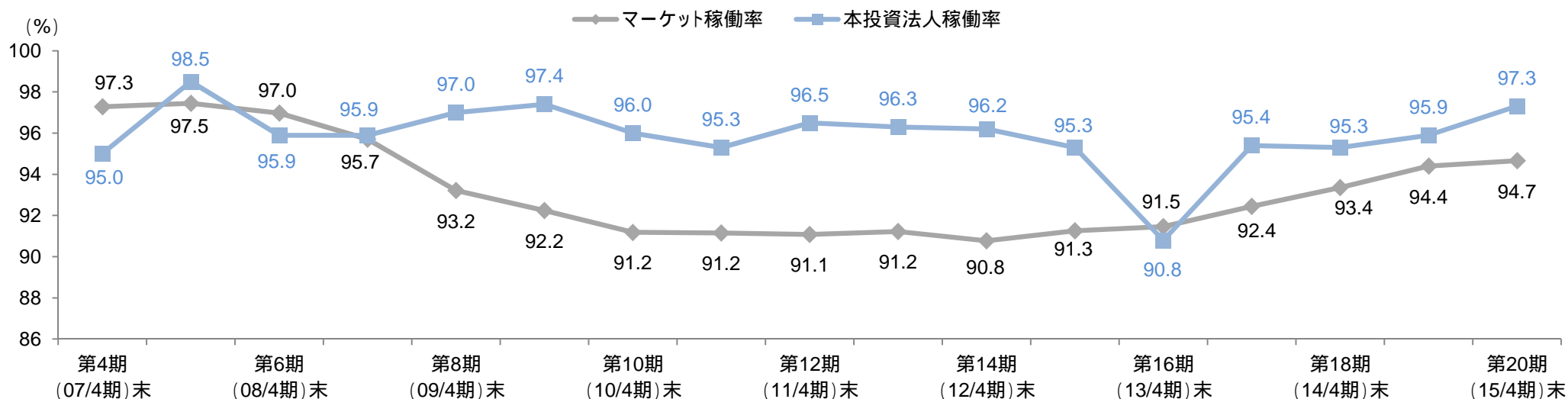
注4:「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

# 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)



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)



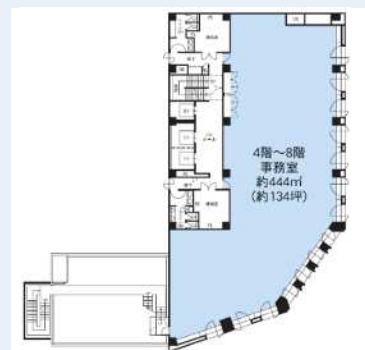
注1: マーケット平均賃料及び稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

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。

# アプラス東京ビルについて

## 特徴と課題を踏まえたバリューアップ投資とリーシング計画(注)

### アプラス東京ビル



#### 特徴

- 「飯田橋」駅から徒歩約5分と、高い交通利便性
- 目白通り沿いの角地に立地し、良好な視認性
- グレード感のある御影石貼りの外観

#### 課題

- 稼働率が0%となり、約1,350坪の空室が発生
- 本社仕様であり、通常のテナント賃貸には一部未対応
- 空調設備等の経年劣化

2016年1月9日付で  
一棟借りのテナントが解約

### 高付加価値ビルへバリューアップ

共用部・専用部  
美装化工事

ビル内部のグレード感  
及び利便性の向上

空調更新工事

高効率による省エネ性能  
及び利便性の向上

照明のLED化  
節水設備等工事

省エネ性能の向上・LEED等  
の環境認証制度取得も視野

### 積極的なリーシング活動

マルチ貸しを見据えつつ、  
当面は一棟貸しを優先

バリューアップによる差別  
化をアピール

テナント候補リストの作成  
と細かな進捗管理

動画等のリーシングツ  
ールの整備・活用

### スケジュール(注)

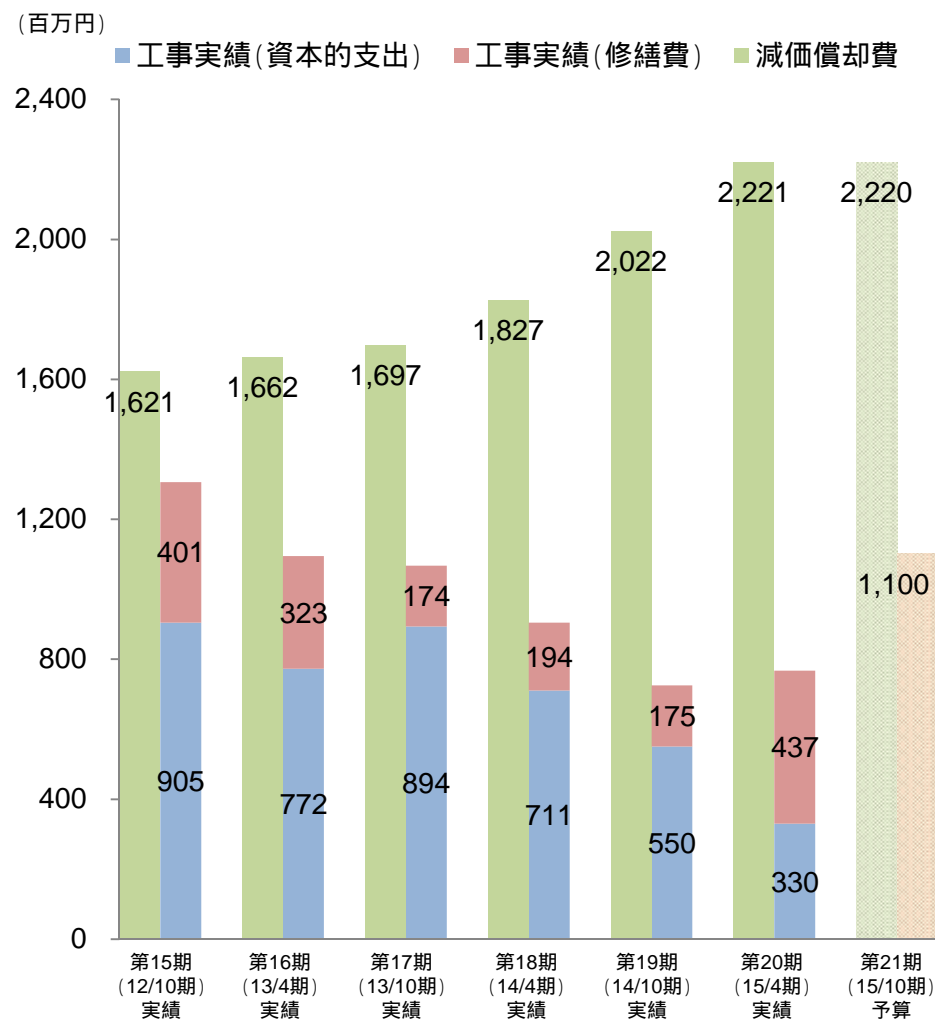
	2015年11月	2015年12月	2016年1月	2016年2月	2016年3月	2016年4月	2016年5月
工事期間				バリューアップ工事			入居可能
リーシング活動	マルチ貸しを見据えつつ、当面は一棟貸しを優先						

解約予定日(1/9)

# 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テナント競争力を確保
- 第21期(15/10期)は省エネ対応工事や外壁改修工事、設備更新工事を計画的に実施

減価償却費と工事実績・予算の推移



第21期(15/10期)の主要工事(注)

計画工事項目	工事予算金額 (百万円)	工事予算総額に 対する比率(%)
各種メンテナンス工事( )	342	31.1
エンジニアリング・レポート記載工事( )	290	26.4
( 、 のうち空調更新工事)	225	20.5
( 、 のうち外壁改修工事)	94	8.5
バリューアップ工事	15	1.4
リースアップ工事	56	5.1
CS対応工事	19	1.7
省エネ対応工事	100	9.1

第21期(15/10期) 合計	減価償却費に 対する比率(%)
1,100	49.5

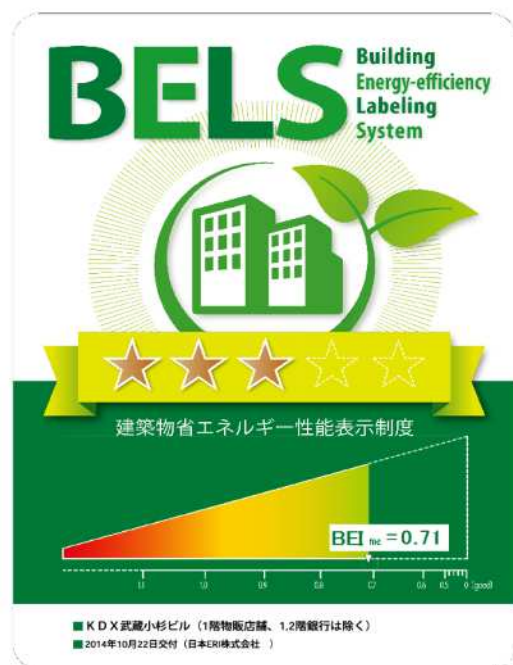
注: 工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。また、軽微な修繕費用等は上記に含みません。

- 空調更新工事の計画  
KDX宇都宮ビル、広島駅前通マークビル、KDX新宿ビル(B1F、11F)
- 外壁改修工事の計画  
KDX宇都宮ビル、千里ライフサイエンスセンタービル(南面)、  
トーセン池袋ビル
- 省エネ対応工事の計画  
第19期以降に取得した11物件の共用部照明器具のLED化を計画

# 環境及び省エネ対応への取組み

## BELS評価の取得(注1)

- 2014年10月、KDX武蔵小杉ビルにおいて、BELS評価「★★★★★」を取得
- 本物件によるBELSの評価取得は、J-REITにおいて初となる取組み



## DBJ Green Building(注2)

- KDX武蔵小杉ビルが、2014年3月に本投資法人初となるDBJ Green Building認証「four stars」を取得



- ・ 専有部全体でのLED照明の採用、昼光利用の照度制御システムの導入
- ・ 優れた耐震性に加え、長時間稼働可能な非常用予備電源の導入
- ・ 24時間警備体制、非接触型ICカードリーダー等によるセキュリティ体制

### ■ 認証取得済の保有物件

物件名	評価ランク	当初認証取得日
KDX晴海ビル	three stars	2011年6月9日
KDX名古屋栄ビル	three stars	2011年6月9日
KDX小林道修町ビル	three stars	2011年6月9日
KDX東梅田ビル	two stars	2012年3月28日
KDX日本橋兜町ビル	two stars	2012年12月26日
烏丸ビル	one star	2012年12月26日
KDX新宿ビル	one star	2012年12月26日

## コミュニティサイクルへの協力

- 千代田区コミュニティサイクル事業実証実験「ちよくる」にKDX御茶ノ水ビル敷地の一部を提供
- 公共の利益に資すると共に、ビル従業者等の利便性も向上



「ちよくる」のサービス詳細につきましては、以下のHPをご参照ください。  
<http://docomo-cycle.jp/chiyoda/>

注1:BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building Energy-efficiency Labeling System)は、国土交通省の定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のためのガイドライン(2013)」に基づき、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度であり、改正省エネ基準(2014年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用されています。

注2:DBJ Green Building認証制度は、環境・社会への配慮がなされた不動産(グリーンビルディング(Green Building))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。



# 第5回顧客満足度調査(2013年8月実施)結果の概要

- 本投資法人では、定期的にCS(顧客満足度)調査を実施
- 第5回調査結果よりテナントからの高い「総合満足度」と「継続入居意向」を確認

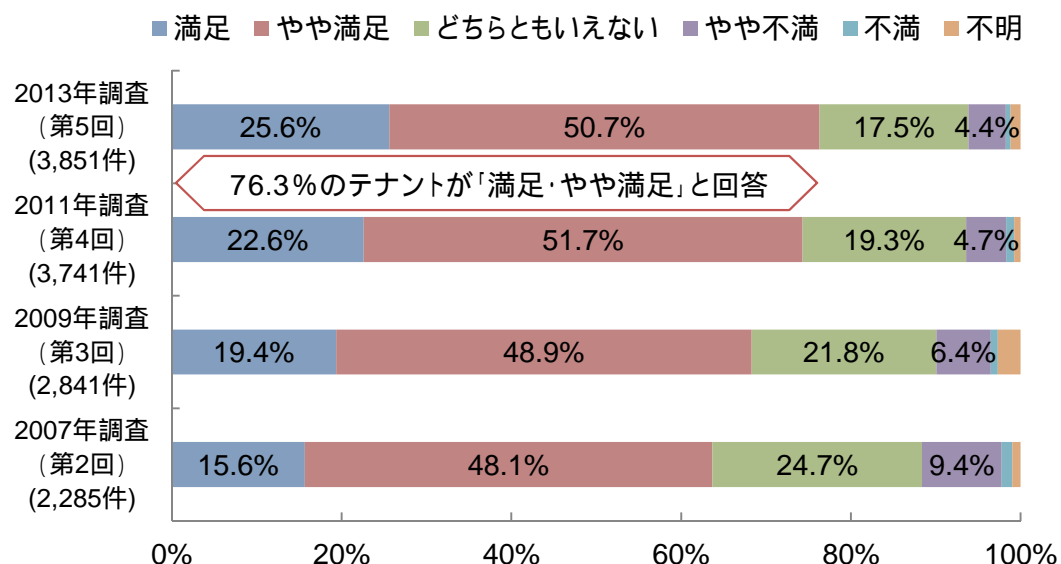
## 顧客満足度調査の概要

- 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4回 2011年9月(第13期)	第5回 2013年8月(第17期)
対象物件数(注)	69物件	77物件
配布数	総務640件 従業員3,730件	総務746件 従業員3,743件
回収率	総務88% 従業員85%	総務89% 従業員85%

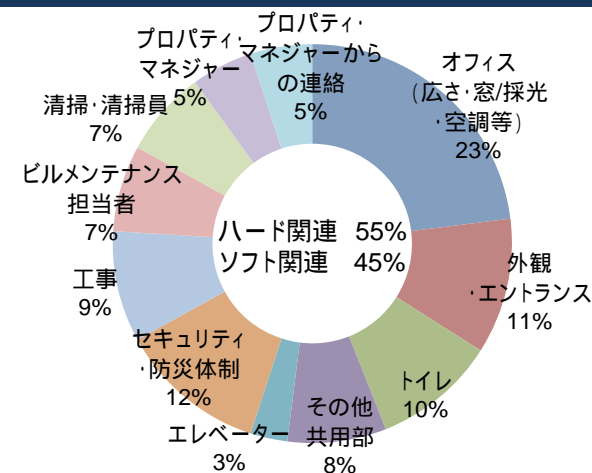
注:調査対象物件には、都市型商業施設1物件を含みます。

## 総合満足度(総合CSI)の推移(注1)

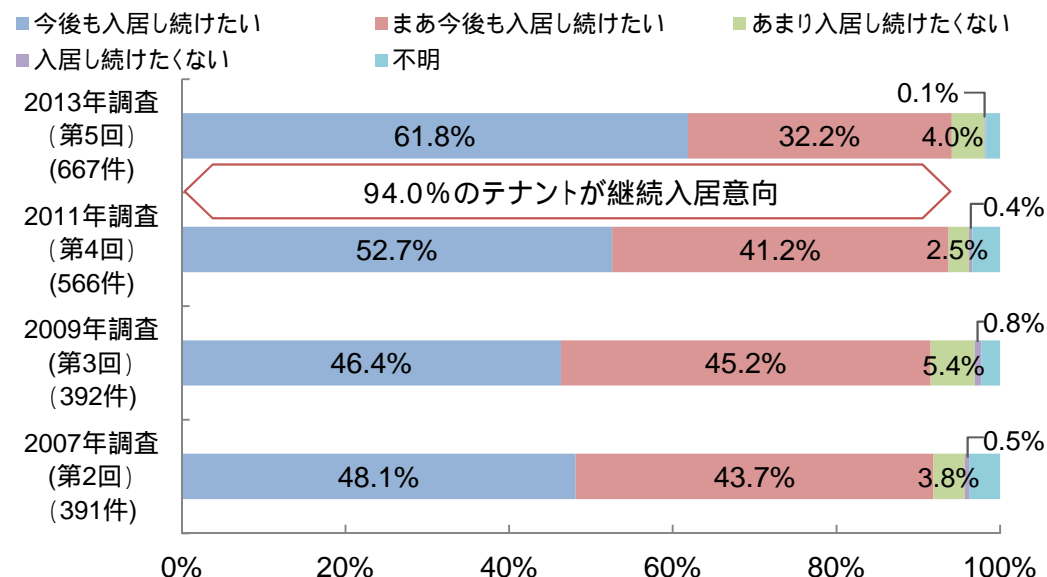


注1:総務担当者と従業員を対象としたアンケート調査結果です。

## 第5回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者)



## 継続入居意向の推移(注2)

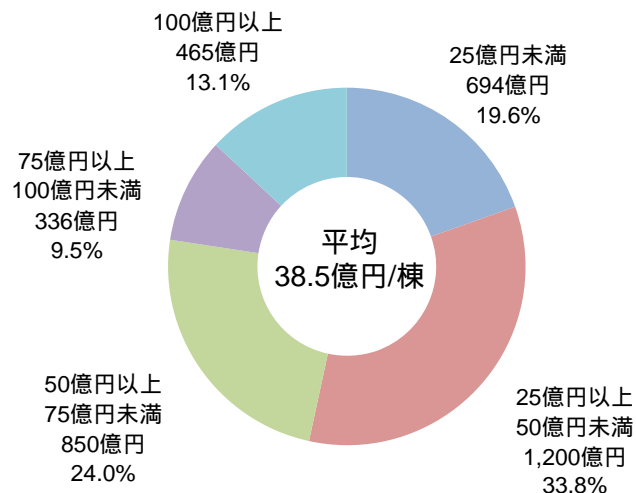


注2:総務担当者を対象としたアンケート調査結果です。

# 本投資法人保有オフィスビルの特徴(第20期(15/4期)末時点)

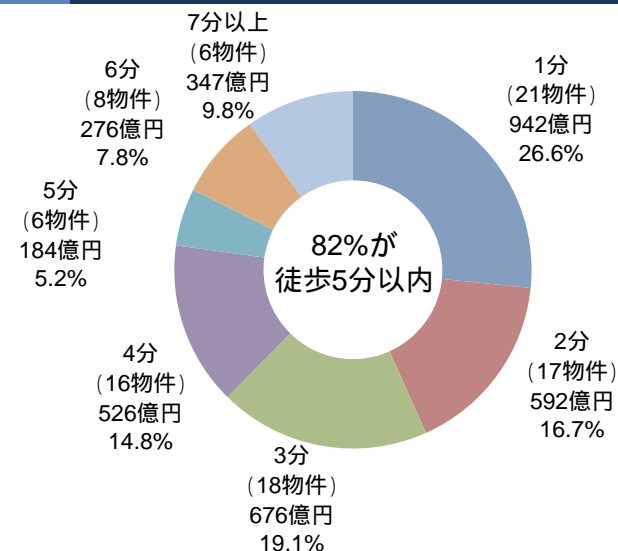
1

取得価格別の比率  
(取得価格ベース)



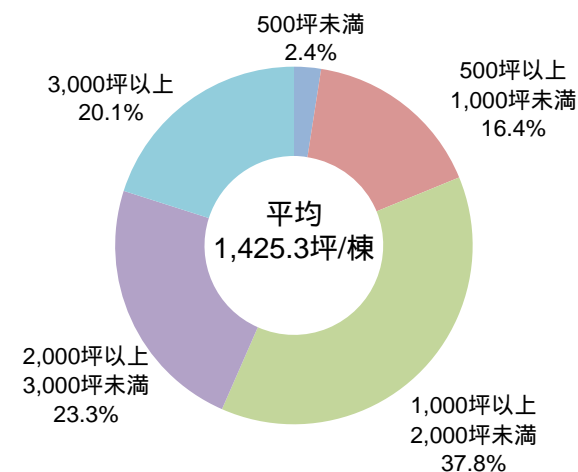
2

最寄り駅からの徒歩所要時間



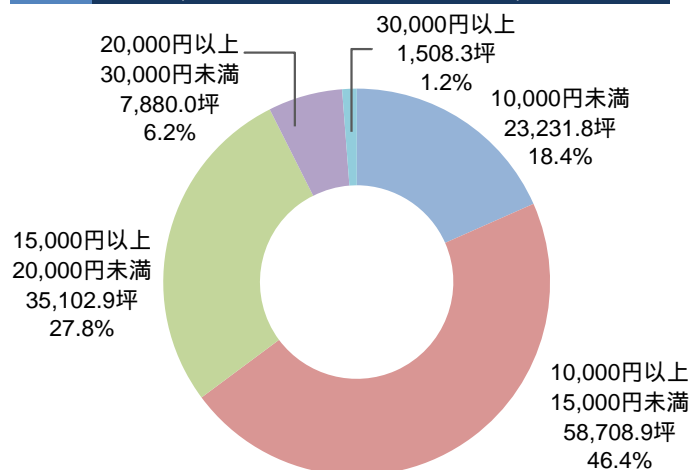
3

オフィスビルの広さ  
(賃貸可能面積ベース)



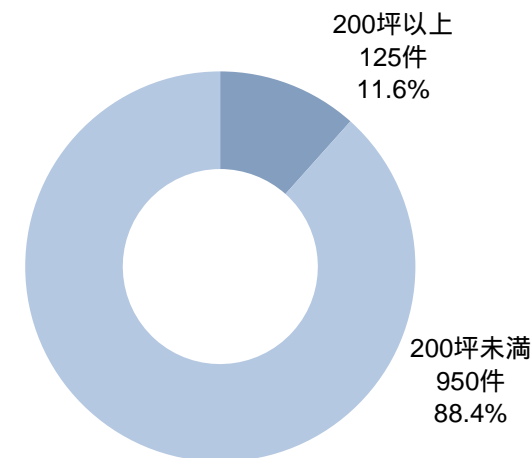
4

契約賃料帯別分散状況  
(賃料帯別・賃貸面積ベース)(注1)



5

賃貸面積別分散状況  
(物件別・テナント数ベース)(注2)



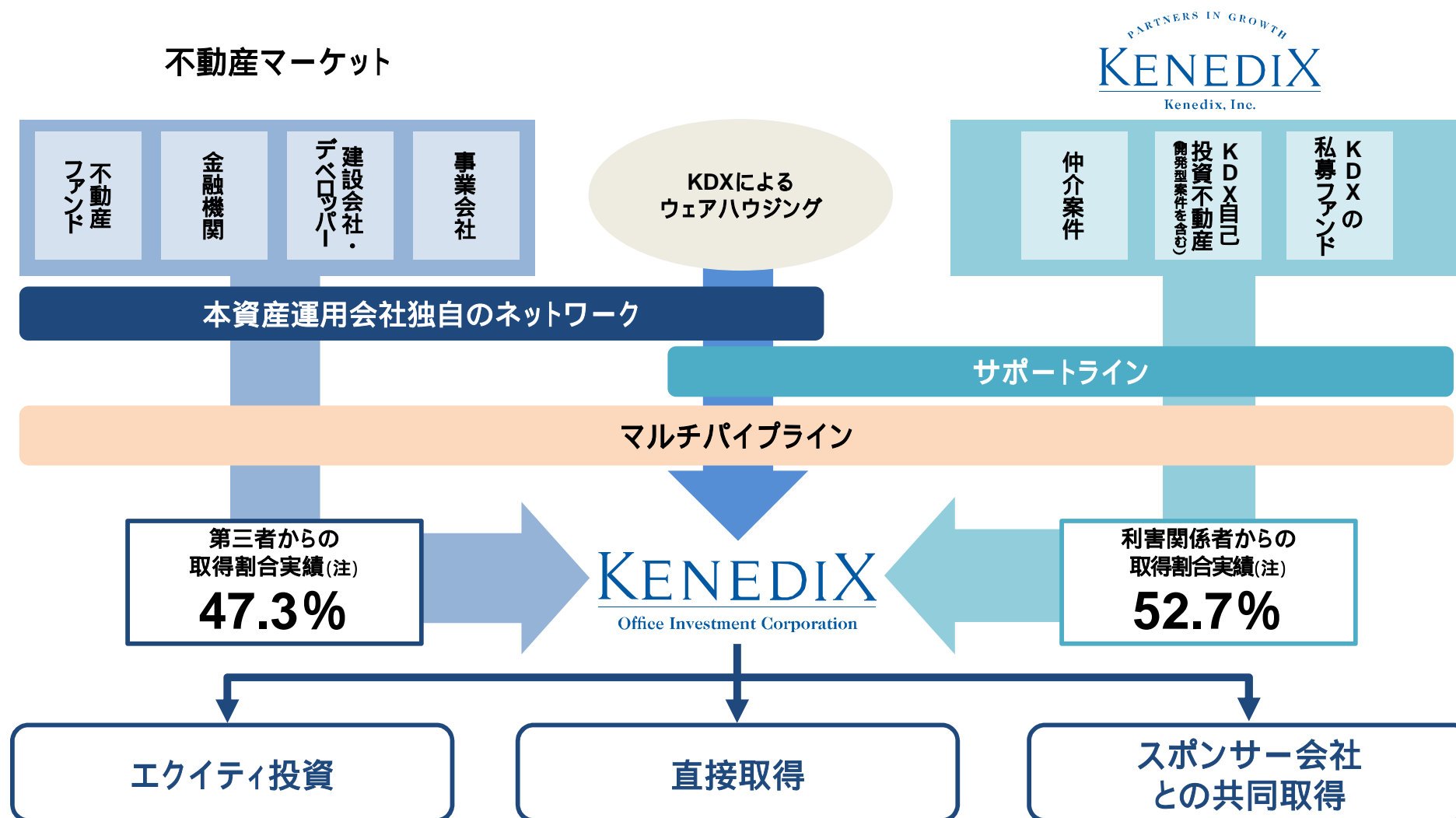
注1: 契約賃料帯別分散状況は、該当する1坪当たりの月額賃料について賃貸面積(坪)ベース(名寄せ済)で各比率を算出しています。

注2: 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。

# 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生かしたソーシングと物件の取得実績
- 取得方法の多様化により、様々な形態の取得案件に柔軟に対応

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

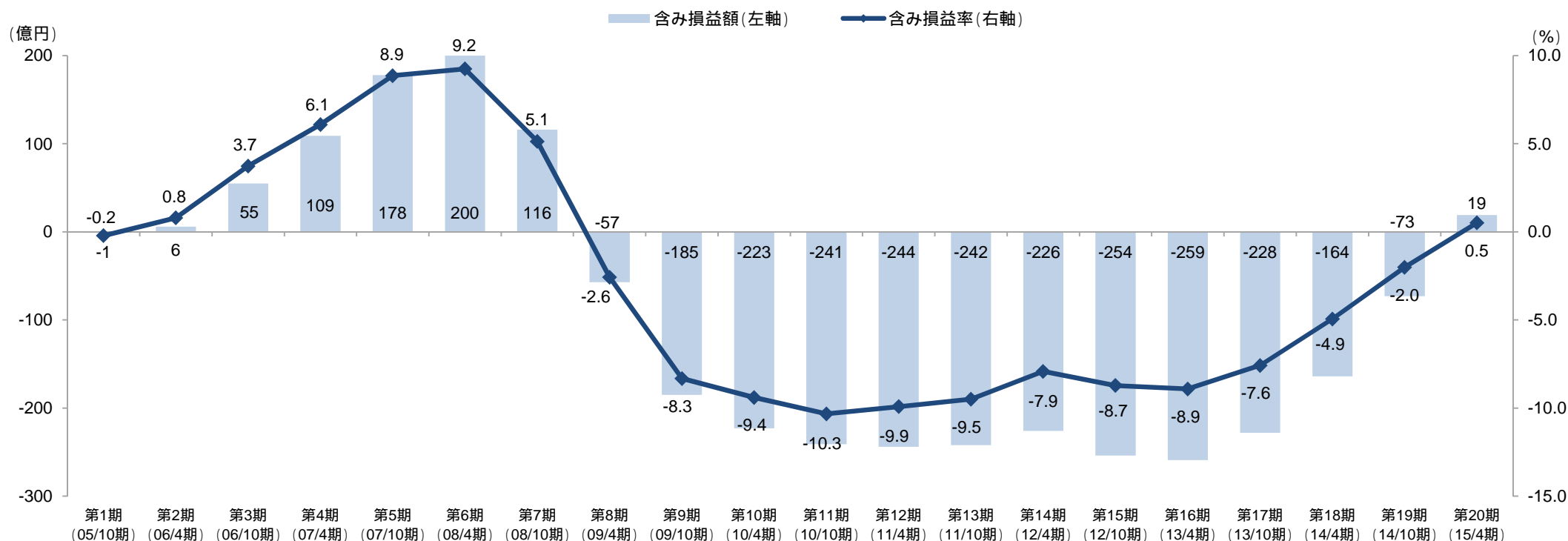


注: 第20期(15/4期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数第2位を四捨五入しています。

# ポートフォリオの含み損益額の推移

- 継続的な資産入替を通じ含み損を圧縮。第20期(15/4期)末に含み益に転ずる

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)
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%

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格の差の合計です。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記載しています。

# 第20期(15/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第20期末 (2015年4月30日時点)				第19期末 (2014年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (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	5,953	6,650	4.3%	11.7%	6,650	4.4%	-	-	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,204	4,920	4.5%	17.0%	4,900	4.7%	20	0.4%	-0.2%
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,365	3,080	4.6%	-8.5%	3,040	4.7%	40	1.3%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,387	2,270	4.8%	-4.9%	2,270	4.9%	-	-	-0.1%
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,404	3,100	4.9%	28.9%	3,070	5.1%	30	1.0%	-0.2%
A007	KDX南青山ビル	不動研	2,270	2,220	2,400	4.3%	8.1%	2,370	4.4%	30	1.3%	-0.1%
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,818	1,620	4.6%	-10.9%	1,640	4.7%	-20	-1.2%	-0.1%
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,294	4,950	6.0%	15.3%	4,860	6.1%	90	1.9%	-0.1%
A013	KDX麹町ビル	不動研	5,950	5,621	4,520	4.1%	-19.6%	4,350	4.2%	170	3.9%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,294	2,010	5.9%	-12.4%	1,980	6.0%	30	1.5%	-0.1%
A016	東伸24ビル	不動研	5,300	4,946	4,370	5.3%	-11.7%	4,130	5.5%	240	5.8%	-0.2%
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,484	4,600	4.4%	2.6%	4,380	4.5%	220	5.0%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,120	3,240	4.2%	3.8%	3,180	4.3%	60	1.9%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,782	2,530	4.8%	-9.1%	2,490	4.9%	40	1.6%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,791	4,280	4.1%	12.9%	4,170	4.2%	110	2.6%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,335	2,120	5.7%	-9.2%	2,100	5.8%	20	1.0%	-0.1%
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,498	1,380	5.2%	-7.9%	1,380	5.3%	-	-	-0.1%
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,319	2,230	4.6%	-3.8%	2,250	4.7%	-20	-0.9%	-0.1%
A028	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	1,100	688	5.1%	-37.5%	683	5.3%	5	0.7%	-0.2%
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,101	3,460	4.7%	11.6%	3,390	4.8%	70	2.1%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,965	3,970	4.8%	0.1%	3,860	4.9%	110	2.8%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,352	1,110	5.2%	-17.9%	1,160	5.3%	-50	-4.3%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,104	4,760	4.6%	-22.0%	4,660	4.7%	100	2.1%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,076	1,940	4.6%	-6.6%	1,900	4.7%	40	2.1%	-0.1%
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,200	1,110	5.9%	-7.6%	1,090	6.0%	20	1.8%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,243	993	5.6%	-20.1%	990	5.7%	3	0.3%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,492	6,680	4.4%	2.9%	6,460	4.5%	220	3.4%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,551	1,180	4.8%	-23.9%	1,150	4.9%	30	2.6%	-0.1%
A039	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	4,716	3,610	4.1%	-23.5%	3,500	4.2%	110	3.1%	-0.1%
A040	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,929	10,700	4.3%	7.8%	10,500	4.4%	200	1.9%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,343	2,430	4.4%	3.7%	2,360	4.5%	70	3.0%	-0.1%
A042	烏丸ビル	大和	5,400	5,248	5,100	5.2%	-2.8%	5,070	5.3%	30	0.6%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,067	1,600	5.8%	-22.6%	1,580	5.9%	20	1.3%	-0.1%
A045	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	3,413	2,130	4.4%	-37.6%	2,120	4.6%	10	0.5%	-0.2%

注記はP.46に記載しています。



# 第20期(15/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第20期末 (2015年4月30日時点)				第19期末 (2014年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (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 帳簿簿価比率 (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)
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,547	7,680	4.2%	1.8%	7,610	4.3%	70	0.9%	-0.1%
A047	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	5,630	4,140	5.6%	-26.5%	4,080	5.7%	60	1.5%	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,634	3,020	5.7%	-16.9%	2,990	5.8%	30	1.0%	-0.1%
A050	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,400	1,550	5.2%	-35.4%	1,520	5.3%	30	2.0%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,283	1,860	4.8%	-18.5%	1,820	4.9%	40	2.2%	-0.1%
A052	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	1,356	959	4.7%	-29.3%	959	5.0%	-	-	-0.3%
A053	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,653	3,560	6.4%	-23.5%	3,460	6.4%	100	2.9%	-
A054	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,118	1,540	5.8%	-27.3%	1,540	5.9%	-	-	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,115	1,610	4.8%	-23.9%	1,580	5.0%	30	1.9%	-0.2%
A056	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,897	2,020	4.7%	-30.3%	2,010	4.8%	10	0.5%	-0.1%
A057	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,927	1,420	4.4%	-26.3%	1,410	4.5%	10	0.7%	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	7,076	4,990	4.8%	-29.5%	4,940	4.9%	50	1.0%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,725	1,430	4.9%	-17.1%	1,370	5.0%	60	4.4%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	不動研	10,250	9,264	8,470	4.5%	-8.6%	8,470	4.6%	-	-	-0.1%
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,260	1,950	4.2%	-13.7%	1,930	4.3%	20	1.0%	-0.1%
A062	小石川TGビル	不動研	3,080	3,060	3,270	4.6%	6.9%	3,200	4.7%	70	2.2%	-0.1%
A063	五反田TGビル	不動研	2,620	2,743	2,830	4.7%	3.1%	2,790	4.8%	40	1.4%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,906	1,880	4.2%	-1.4%	1,840	4.3%	40	2.2%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,879	7,000	4.2%	1.7%	6,780	4.2%	220	3.2%	-
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,244	5,260	4.0%	23.9%	5,170	4.1%	90	1.7%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,970	4,500	4.4%	13.3%	4,420	4.5%	80	1.8%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,438	2,650	6.5%	8.7%	2,680	6.4%	-30	-1.1%	0.1%
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	2,008	2,020	5.4%	0.6%	2,010	5.5%	10	0.5%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,606	5,320	4.4%	15.5%	5,210	4.5%	110	2.1%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,833	4,450	4.6%	-7.9%	4,640	4.7%	-190	-4.1%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,804	2,940	4.8%	4.8%	2,920	4.9%	20	0.7%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,179	2,630	4.2%	20.7%	2,570	4.3%	60	2.3%	-0.1%
A075	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	11,294	11,800	4.4%	4.5%	11,700	4.5%	100	0.9%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,307	1,460	5.5%	11.7%	1,420	5.6%	40	2.8%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	8,024	7,890	4.8%	-1.7%	7,710	4.9%	180	2.3%	-0.1%
A080	名古屋日興證券ビル	不動研	4,158	4,224	4,150	5.2%	-1.8%	4,120	5.3%	30	0.7%	-0.1%
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,678	3,540	4.7%	32.2%	3,480	4.8%	60	1.7%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	6,042	6,850	5.2%	13.4%	6,750	5.3%	100	1.5%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,813	3,530	4.6%	25.5%	3,450	4.7%	80	2.3%	-0.1%

注記はP.46に記載しています。

# 第20期(15/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)  (A)	第20期末 (2015年4月30日時点)				第19期末 (2014年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (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 帳簿簿価比率 (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)
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,892	2,340	4.8%	23.7%	2,290	4.9%	50	2.2%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,221	2,610	5.4%	17.5%	2,440	5.5%	170	7.0%	-0.1%
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,256	2,360	4.7%	4.6%	2,310	4.8%	50	2.2%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,906	2,400	4.6%	25.9%	2,310	4.7%	90	3.9%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	不動研	5,250	5,299	5,830	4.6%	10.0%	5,730	4.7%	100	1.7%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,840	4,340	4.3%	13.0%	4,290	4.4%	50	1.2%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	不動研	3,180	3,181	3,500	4.5%	10.0%	3,490	4.6%	10	0.3%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	不動研	2,600	2,593	2,900	4.4%	11.8%	2,840	4.5%	60	2.1%	-0.1%
A093	アプラス東京ビル	大和	4,350	4,543	4,720	4.4%	3.9%	4,690	4.5%	30	0.6%	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,841	13,400	4.8%	13.2%	13,200	4.9%	200	1.5%	-0.1%
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,563	8,930	4.9%	4.3%	9,130	5.0%	-200	-2.2%	-0.1%
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,667	3,980	4.7%	8.5%	3,910	4.8%	70	1.8%	-0.1%
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,326	2,540	6.0%	9.2%	2,500	6.1%	40	1.6%	-0.1%
A098	広島駅前通マークビル	不動研	1,300	1,367	1,410	6.2%	3.1%	1,380	6.3%	30	2.2%	-0.1%
A099	トーセン池袋ビル	大和	1,934	1,960	1,980	4.6%	1.0%	1,970	4.7%	10	0.5%	-0.1%
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大和	13,000	12,972	13,300	5.0%	2.5%	13,200	5.1%	100	0.8%	-0.1%
A101	アーバンスクエア横浜	大和	7,210	7,240	7,640	4.8%	5.5%	7,600	4.9%	40	0.5%	-0.1%
A102	横浜西口SIAビル	大和	2,750	2,760	2,910	4.8%	5.4%	2,830	4.9%	80	2.8%	-0.1%
A103	新横浜214ビル	不動研	2,200	2,204	2,220	5.4%	0.7%	2,200	5.5%	20	0.9%	-0.1%
A104	KDX南本町ビル	不動研	2,200	2,194	2,560	5.0%	16.6%	2,490	5.1%	70	2.8%	-0.1%
A105	ビュレックス虎ノ門	不動研	1,750	1,773	2,090	4.0%	17.9%	2,030	4.2%	60	3.0%	-0.2%
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,014	7,250	5.0%	20.5%	7,140	5.1%	110	1.5%	-0.1%
A107	35山京ビル	不動研	3,600	3,629	3,630	4.5%	0.0%	3,620	4.5%	10	0.3%	-
A108	べんてるビル	大和	3,350	3,508	3,434	4.3%	-2.1%	3,434	4.3%	-	-	-
オフィスビル合計			354,681	350,464	350,174	4.7%	-0.1%	345,256	4.8%	4,918	1.4%	-0.1%
B019	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,711	4,900	4.7%	4.0%	4,900	4.8%	-	-	-0.1%
住宅合計			5,353	4,711	4,900	4.7%	4.0%	4,900	4.8%	-	-	-0.1%
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,508	10,100	4.0%	6.2%	9,920	4.1%	180	1.8%	-0.1%
C002	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,492	2,060	5.0%	-17.3%	2,020	5.0%	40	2.0%	-
C004	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,753	11,600	3.6%	18.9%	11,300	3.7%	300	2.7%	-0.1%
商業施設合計			22,179	21,753	23,760	3.9%	9.2%	23,240	4.0%	520	2.2%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,030	4.1%	1.9%	2,960	4.2%	70	2.4%	-0.1%
その他合計			2,880	2,973	3,030	4.1%	1.9%	2,960	4.2%	70	2.4%	-0.1%
合計			385,094	379,904	381,864	4.7%	0.5%	376,356	4.8%	5,508	1.5%	-0.1%

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

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20期(15/4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

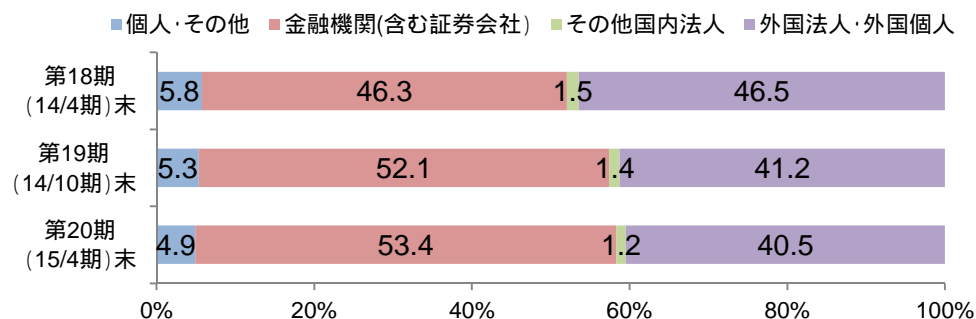
本投資法人の投資口価格終値・出来高推移(上場日から2015年5月29日まで)(注)



注: 出来高10,000口超(2008/10/20:19,728口)については未表示。

# 投資主の状況(第20期(15/4期)末時点)

所有者区別投資口数比率



投資主数の状況

	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	合計
		都市銀行・信託銀行	地方銀行	信用金庫・その他	生損保・証券会社	合計			
第18期(14/4期)末	6,594名	8名	9名	11名	25名	53名	115名	224名	6,986名
第19期(14/10期)末	6,638名	9名	15名	24名	23名	71名	123名	226名	7,058名
第20期(15/4期)末	6,804名	11名	18名	34名	22名	85名	132名	256名	7,277名

上位投資主一覧

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(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	70,856	17.50%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	55,519	13.71%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,816	9.83%
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,930	4.67%
ノムラバンクグループエスエー	18,101	4.47%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	9,674	2.38%
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	9,494	2.34%
ジェービー モルガン チェス バンク 385174	6,664	1.64%
ザ バンク オブ ニューヨーク ハンドリーティー ジャステックアカウント	6,614	1.63%
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	6,218	1.53%
合 計	241,886	59.74%

参考:大量保有報告書の状況(2015/6/5時点)

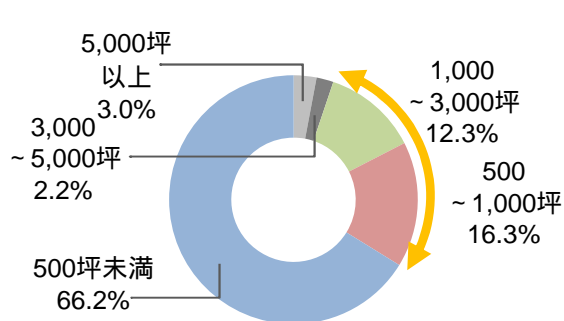
提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
みずほ投信投資顧問株式会社	2015/6/5	45,166
みずほ投信投資顧問株式会社		23,723
みずほ証券株式会社		562
新光投信株式会社		20,881
三井住友信託銀行株式会社	2015/6/4	30,583
三井住友信託銀行株式会社		445
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社		20,815
日興アセットマネジメント株式会社		9,323
ニッセイアセットマネジメント株式会社	2015/3/6	20,490
シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー	2013/12/13	21,840

注: 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は小数第2位未満を切り捨てています。

# オフィスビル市場について

- ・ 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

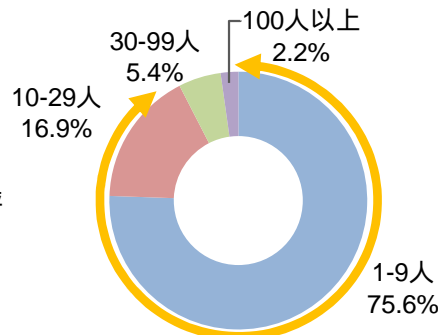
延床面積別賃貸オフィスビル割合  
(棟数ベース) (注1)



注1: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイーが調査対象として捕捉しているビルにおける割合です(2011年3月時点)。

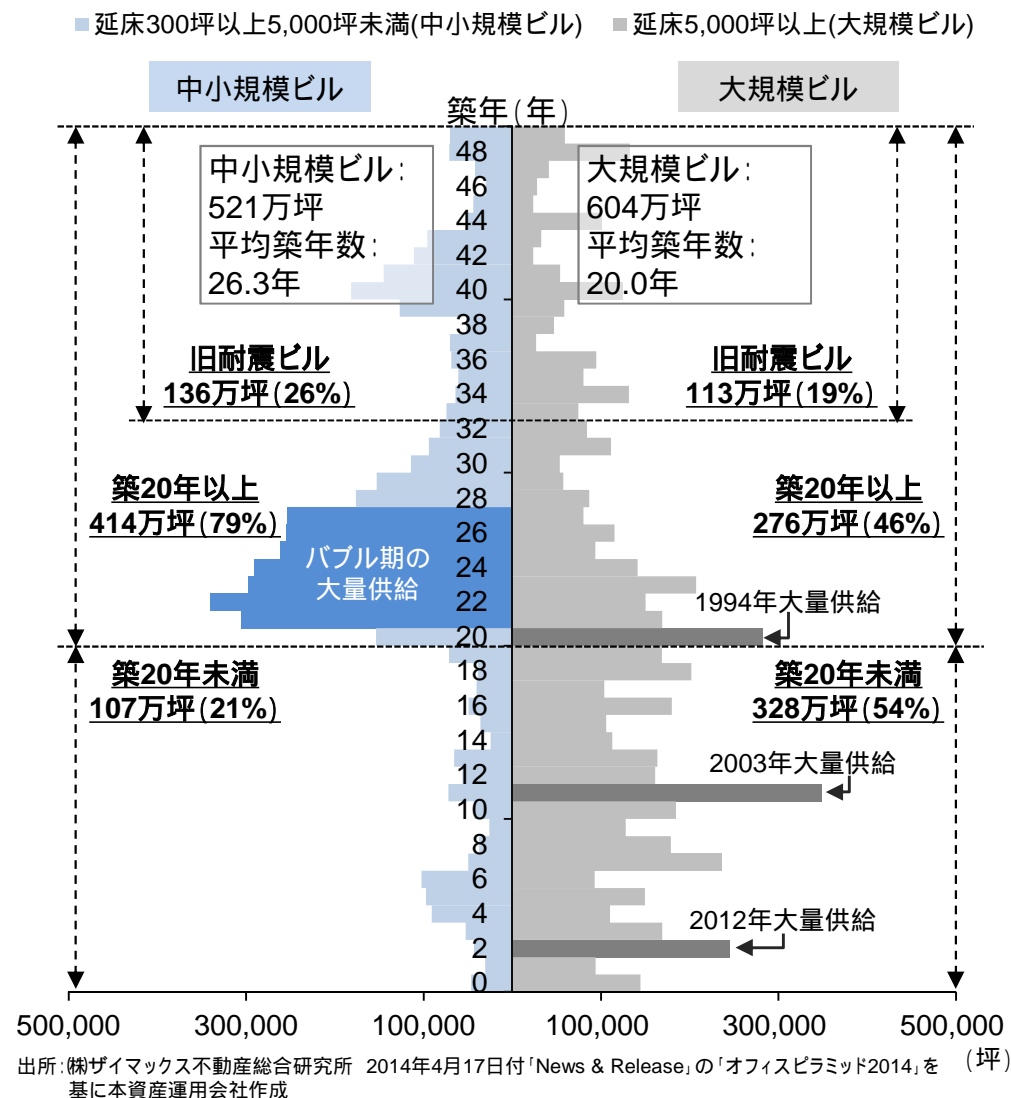
出所: 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイーの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

従業員規模別事業所数(東京都)



出所: 「平成24年経済センサス-活動調査報告(産業横断的集計 東京都概況(平成26年6月25日)現在)」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)



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)

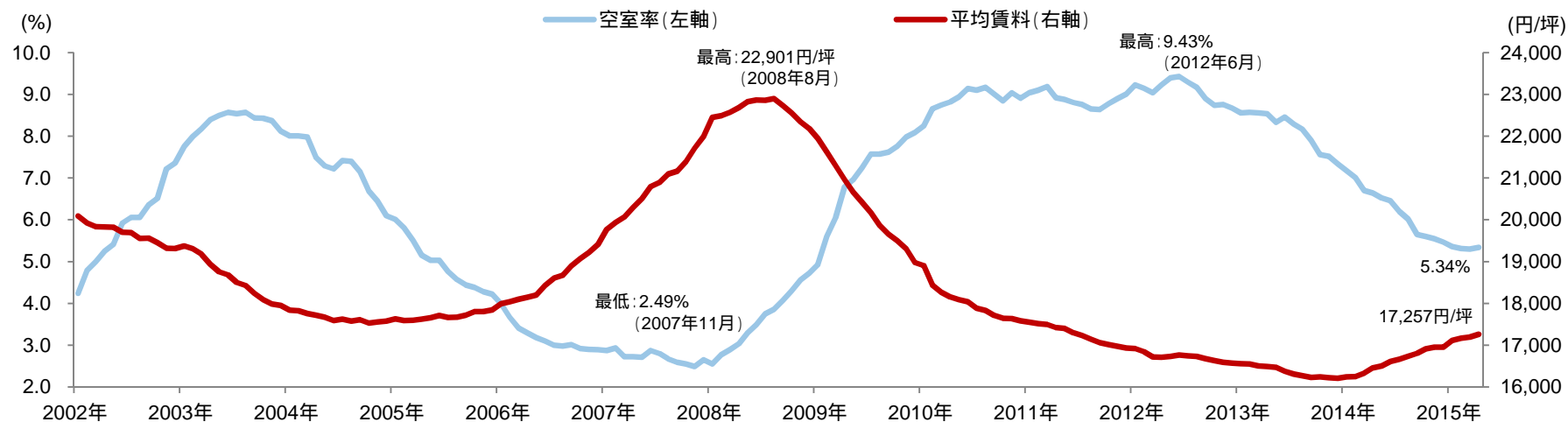


注2: 2000年3月から2015年4月までのデータを集計しており、2000年3月の新規契約に係る平均賃料単価を100とした場合における、各月の同平均賃料単価の指数推移。

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

# オフィスビル市場について

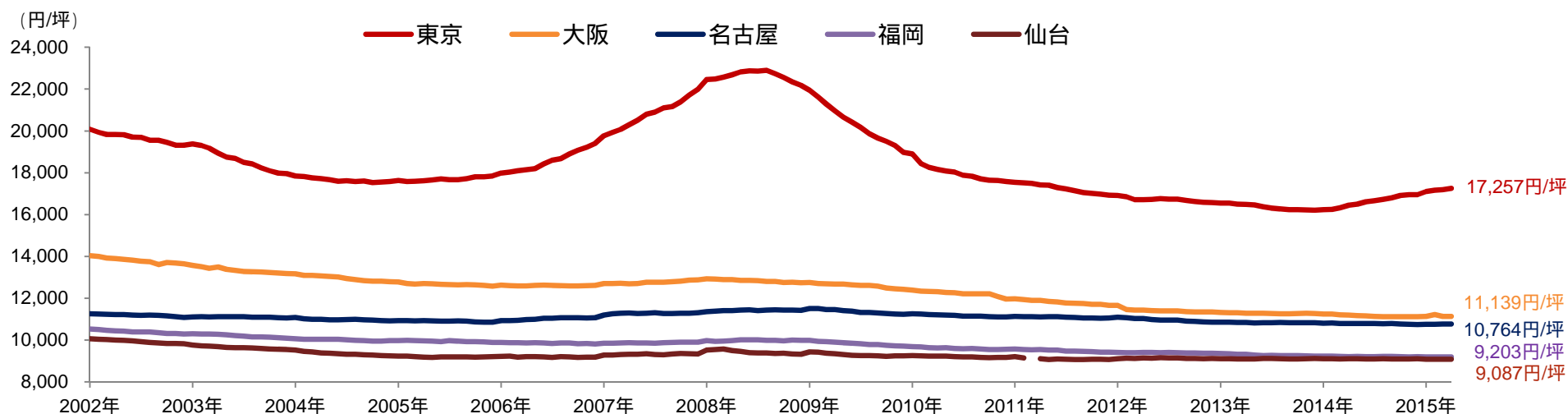
東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移 (2002年1月から2015年4月まで) (注1)



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」(2002年1月から2015年4月)

地域別の賃料水準の推移 (2002年1月から2015年4月まで) (注2)



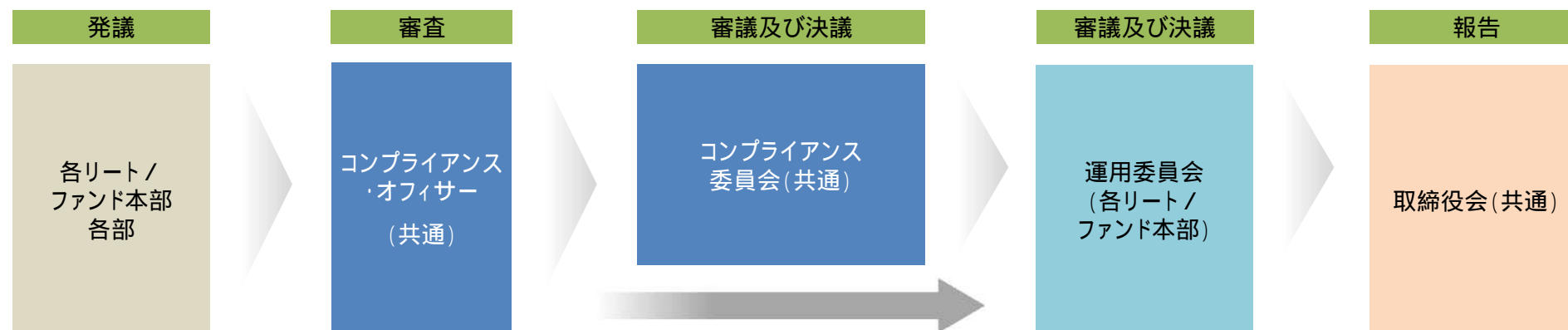
注2: 各都市のビジネス地区及びそのサブエリア賃料。東京は都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。

出所: 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成 (2002年1月から2015年4月)



# 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・リート本部投資運用部長		
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)		

## 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満での譲渡を禁止

## 本資産運用会社の資産運用報酬体系

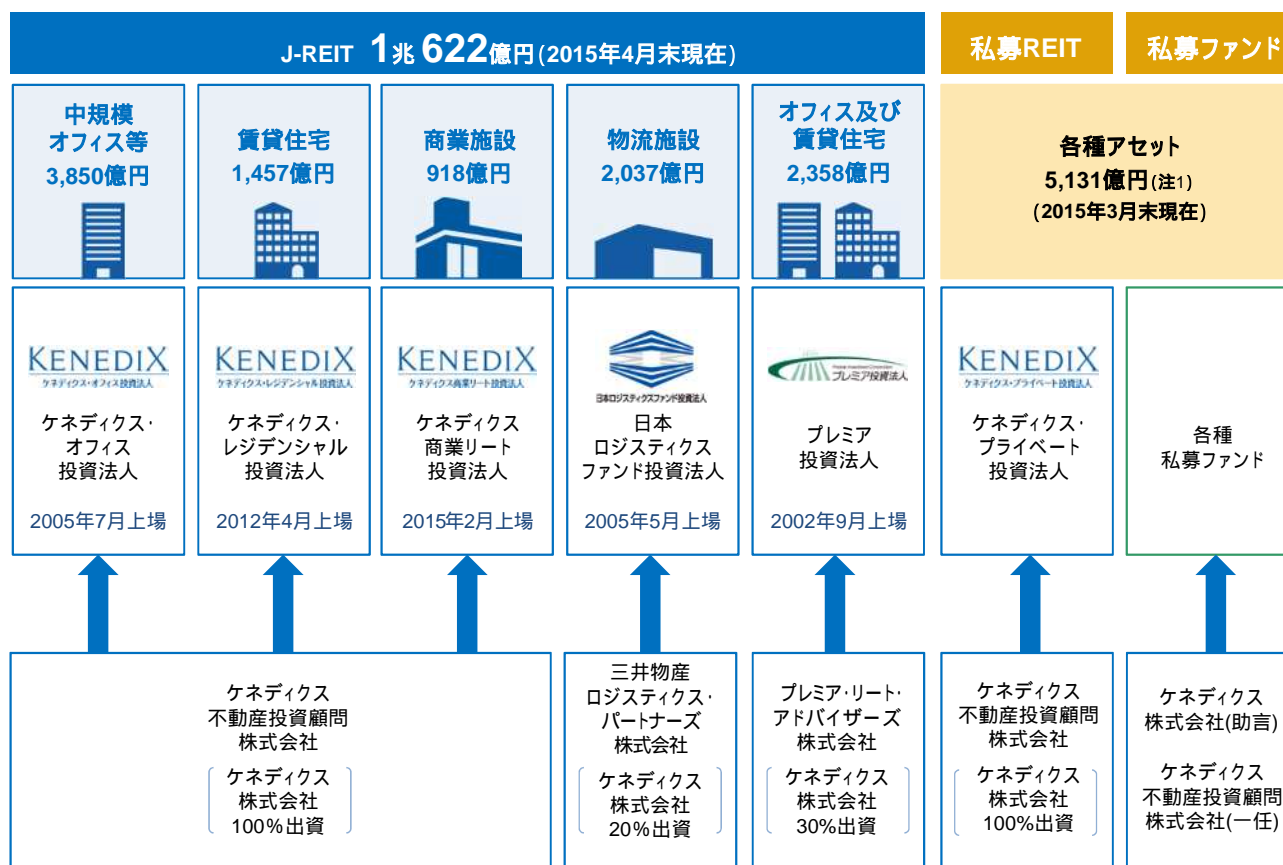
運用報酬	総資産額の0.15%
運用報酬	決算期毎の分配可能金額の3.0%
取得報酬	取得価額の0.5% (利害関係者からの取得の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額の0.5%を上限

注: 借入等出席を要しない議案あり。

# スポンサーの概要

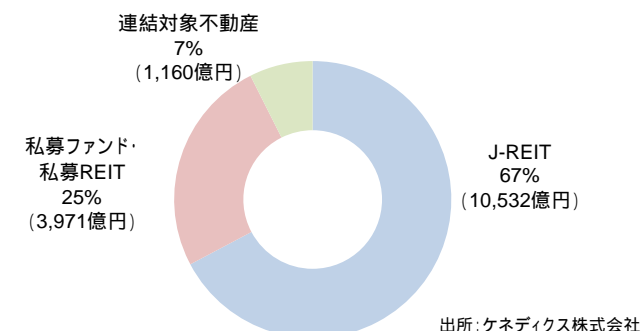
- ・ 受託資産残高合計1兆5,664億円、J-REIT運用を開始して10年超
- ・ 複数のJ-REITを運用する国内有数の独立系不動産投資運用会社

## ケネディクス・グループによるファンド運用

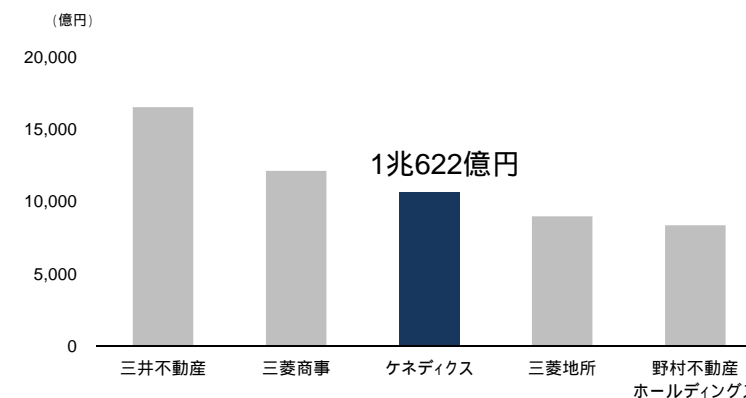


## ケネディクス・グループAUM

ケネディクス・グループの受託資産残高(AUM)  
合計 1兆5,664億円 (2015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1,160億円を含みます。

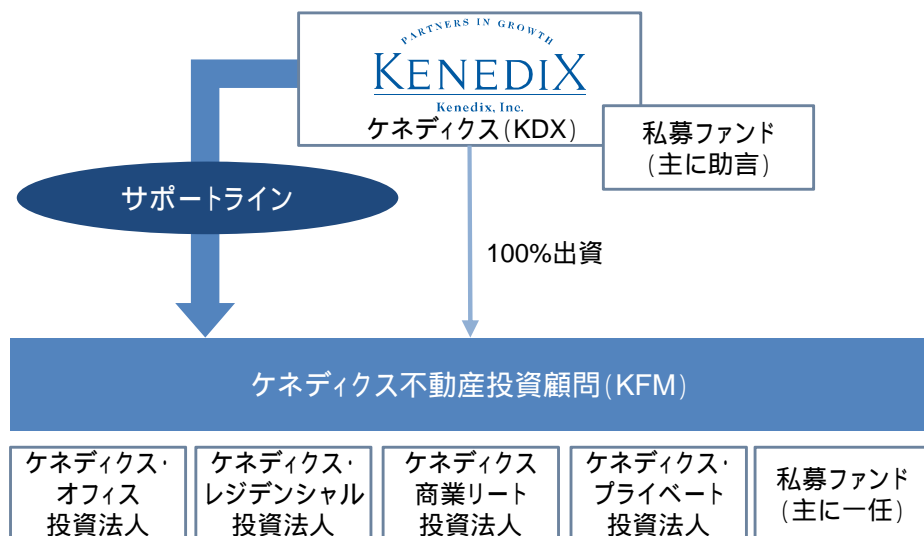
注2: 「主要スポンサー」とは、各J-REITにおける資産運用会社の株主のうち、信託銀行その他の金融機関である株主及び持株比率が20%未満の株主を除いたものをいいます。

注3: 各主要スポンサーの預り資産規模は、2015年4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: 2015年4月末現在の各J-REITの開示資料をもと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おい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

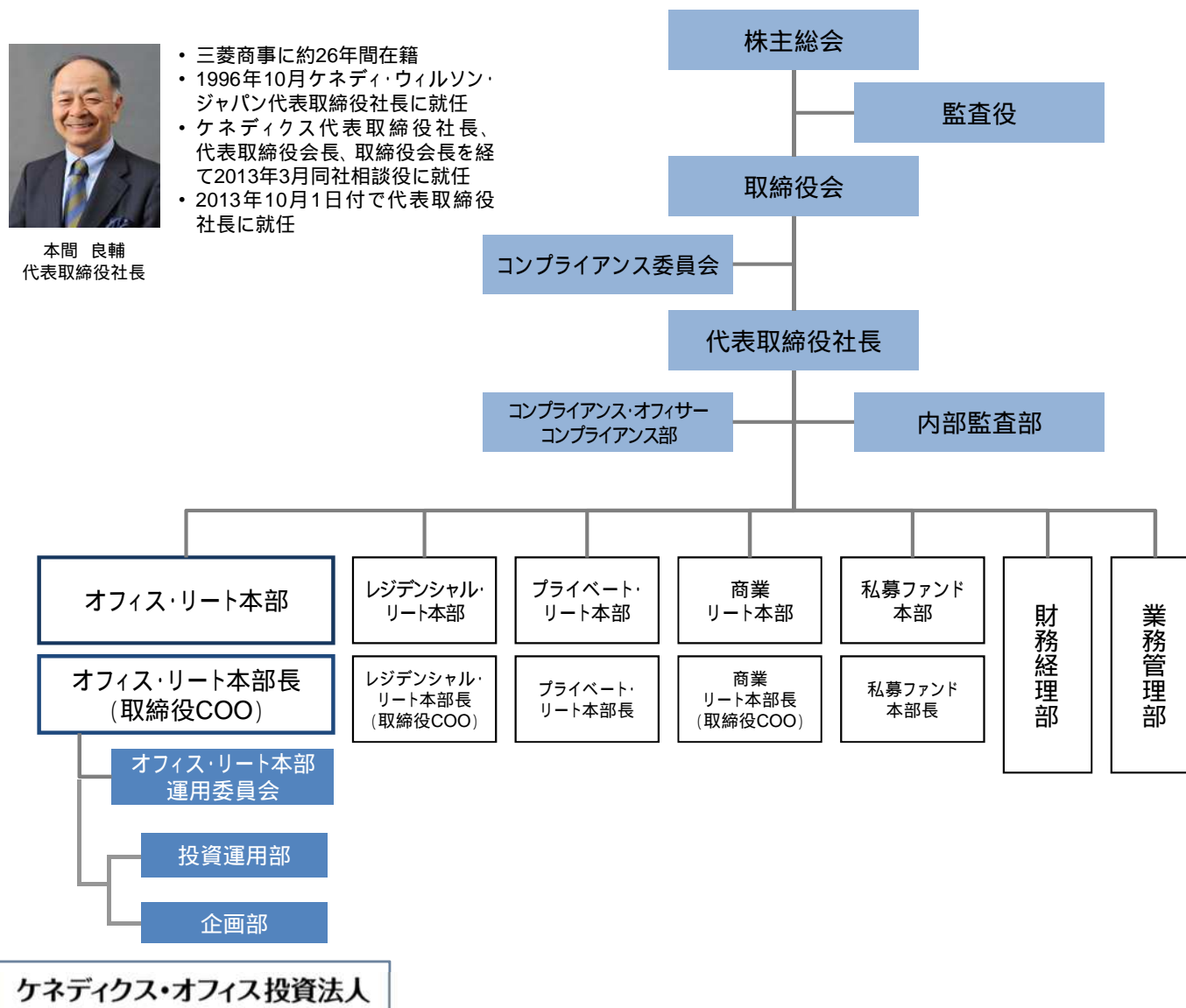
注1: オフィスビルとは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち、事務所用用途の床面積が最大である不動産又はこれを裏付けとする資産をいいます。

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

## 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

## 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



佐藤 啓介  
オフィス・リート本部  
投資運用部長

- 東急不動産に約9年間在籍(都市事業本部)
- JPモルガン証券、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン等を経てケネディクス入社
- 不動産鑑定士
- ケネディクス・オフィス・パートナーズ財務企画部長を経て2012年8月同社投資運用部長に就任
- 2013年10月1日付でオフィス・リート本部投資運用部長に就任



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

## 財務経理部



市川 徹志  
財務経理部長

- 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

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.kdx-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。