

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21期(2015年10月期)決算説明会資料

2015年12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①(第21期(15/10期)末時点)	29
第21期(15/10期)主要実績と今後の取組み	3	ポートフォリオ一覧②(第21期(15/10期)末時点)	30
分配金及び1口当たりNAV水準	4	第21期(15/10期)の取得・売却物件	31
セクション2 第21期(15/10期)決算概要・収益予想	6	保有物件の耐震性等について	32
第21期(15/10期)決算概要：運用実績ハイライト	7	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	33
第22期(16/4期)収益予想	8	オフィスビルにおける入退去理由の推移	34
セクション3 外部成長	9	第6回顧客満足度調査(2015年8月実施)結果の概要	35
ポートフォリオの概況	10	工事实績・予算	36
第21期(15/10期)の資産入替について	11	環境関連評価・認証の取得	37
第21期(15/10期)取得物件	12	保有オフィスビルの特徴(第21期(15/10期)末時点)	38
物件取得・売却の実績とその効果	13	物件のソーシングと投資手法について	39
セクション4 内部成長	15	ポートフォリオの含み損益額の推移	40
オフィスビルの稼働率と退去率の動向	16	第21期(15/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①	41
オフィスビルの入退去動向と新規賃料単価の推移	17	第21期(15/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②	42
既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)	18	第21期(15/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③	43
オフィスビルのレントギャップの状況	19	上場来の投資口価格及び出来高の推移	44
既存物件(80物件)における賃料収入等の推移	20	投資主の状況(第21期(15/10期)末時点)	45
リーシング注力物件の進捗状況	21	オフィスビルマーケットについて①	46
KDX飯田橋スクエアのリーシング状況	22	オフィスビルマーケットについて②	47
オフィスビルエンドテナントの状況	23	本資産運用会社の運用体制等	48
セクション5 財務戦略	24	スポンサーの概要	49
有利子負債の概要と有利子負債比率(LTV)	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
返済期限の分散と借入金の調達先	26	本資産運用会社の組織図	51
Appendices 補足資料	28	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21期(15/10期)主要実績と今後の取組み

外部成長

内部成長

財務戦略

主要実績

資産入替の効果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 **85億円**

NOI純増

資産入替

平均築年数
低下

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 **52億円**

資産規模 3,883億円

保有物件数 97物件

圧縮積立金残高 15.4億円

増収物件数は着実に増え、既存物件の賃料収入は増加傾向

市場賃料とのレントギャップ解消

全体平均: 第20期 +2.5% ➡ 第21期 0%

新規賃料・継続賃料の上昇

新規テナントの賃料単価: +3.3%

改定賃料の変動額: +1,107千円/月

新規テナント誘致の進展

■ KDX川崎駅前本町ビル:
空室期間なしで後継テナントを誘致

■ KDX飯田橋スクエア:
有力候補先より検討依頼書を受領
賃貸条件の詳細について協議開始

長期安定的な財務戦略の推進

借入条件の改善 保守的なLTV水準の維持

第21期末
(前期比)

有利子負債コスト
1.39%
(▲0.06%)

平均残存期間
4.3年
(+0.2年)

LTV
42.8%
(±0%)

含み益の更なる増加

第20期末 **19億円** ➡ 第21期末 **109億円**

取引金融機関の拡充

三重銀行を加え15行体制へ。調達先の更なる拡充・分散を実現

今後の取組み

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
- 売買マーケットを見据えた資産入替の積極的な推進

賃料収入増加の加速

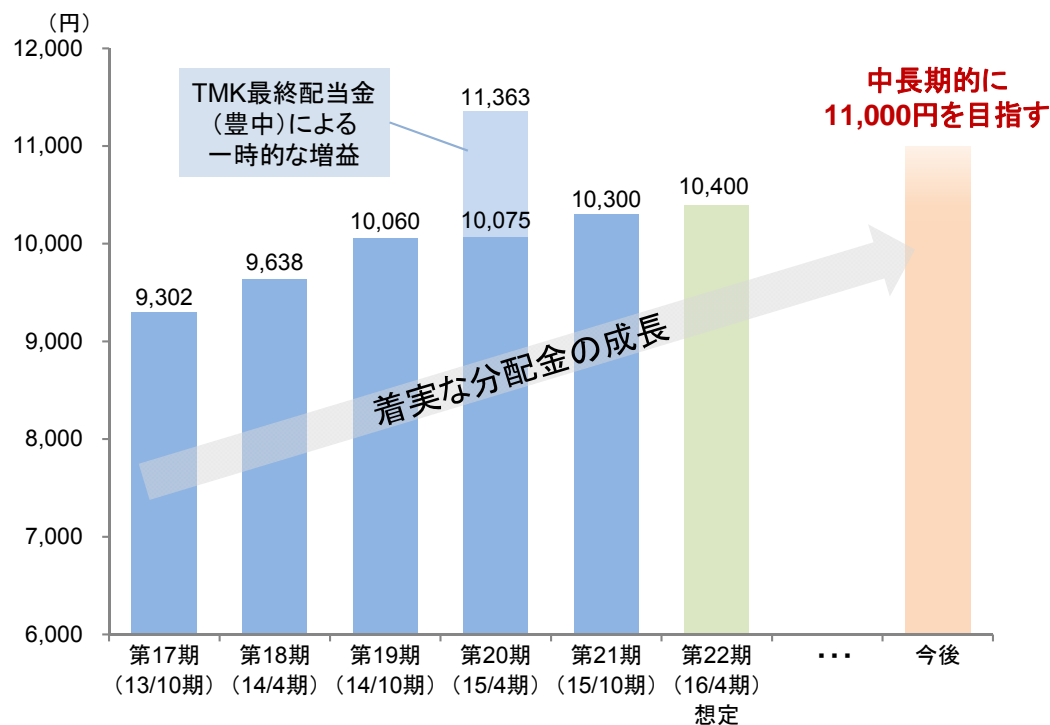
- 新規賃料単価の上昇とフリーレント期間短縮による実質稼働率の上昇を目指す
- 増賃の更なる加速と減賃の回避を目指した改定交渉の推進
- 効果的、戦略的な資本的支出の実施(リニューアル工事、空調更新工事他)

継続的な財務基盤の強化

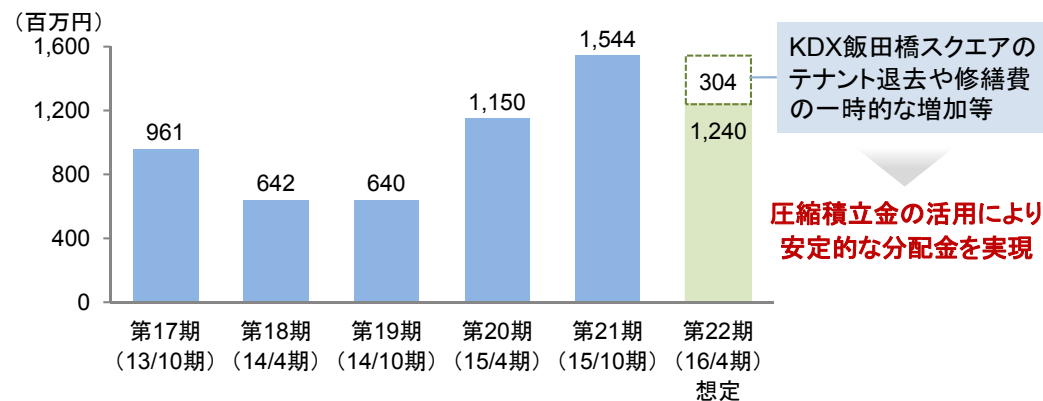
- 第22期に期限が到来する長期借入金183億円の借換を通じ、更なる平均金利の低下と借入残存年数の長期化を図る
- LTVは保守的な水準を維持しながら、取得機会に機動的に対応

分配金及び1口当たりNAV水準

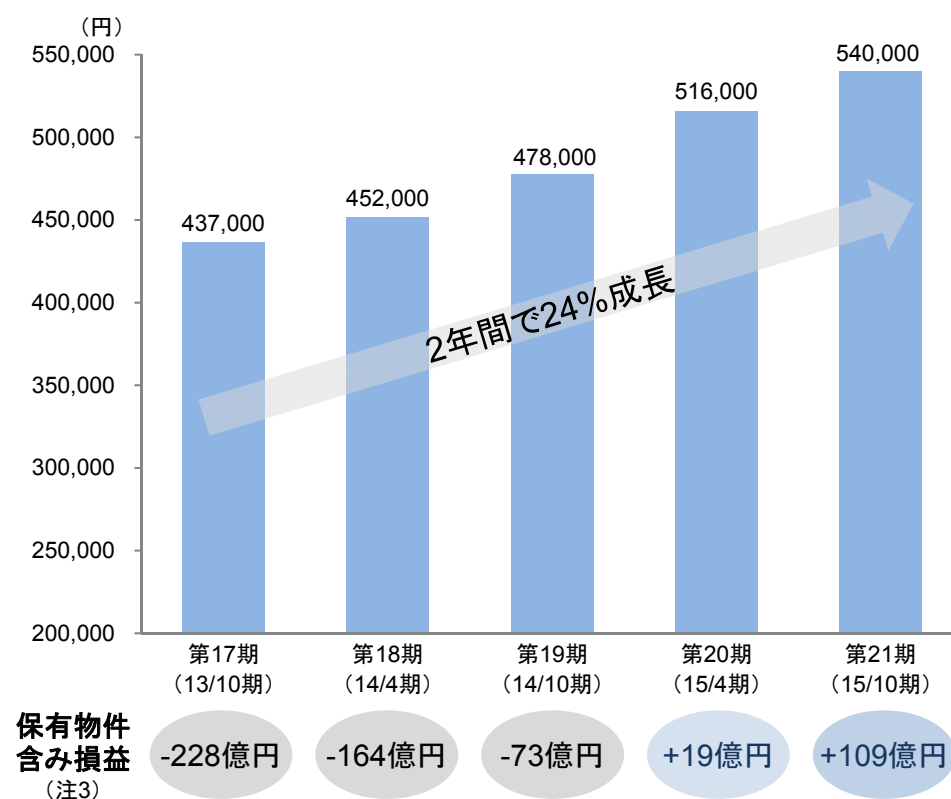
分配金実績と今後の分配金水準



圧縮積立金残高の推移(注1)



1口当たり純資産価格 (NAV) の推移(注2)



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格の差の合計です。

Memo

セクション2

第21期(15/10期)決算概要・収益予想

第21期(15/10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20期	第21期	第21期	第21期実績 第20期実績	第21期実績 第21期予想	
	15/4期 実績	15/10期 予想(6/12公表)	15/10期 実績	比較 増減金額	比較 増減金額	
損益項目等	営業収益	14,130	13,050	13,740	-389	690
	うち不動産等売却益	709	-	461	-248	461
	うち受取配当金	583	52	53	-530	1
	営業費用	7,593	7,501	7,800	207	299
	うち不動産等売却損	287	-	165	-122	165
	営業利益	6,537	5,548	5,940	-596	391
	営業外収益	2	2	1	-0	-0
	営業外費用	1,427	1,378	1,376	-51	-1
	経常利益	5,111	4,172	4,565	-546	392
	当期純利益	5,110	4,170	4,564	-546	393
	圧縮積立金繰入額・取崩額(-)	509	-	394	-115	394
	分配金総額	4,600	4,170	4,170	-430	-
1口当たり分配金	11,363円	10,300円	10,300円	-1,063円	0円	
発行済投資口数	404,885口	404,885口	404,885口	0口	0口	
関連情報	賃貸NOI(注1)	8,680	8,677	8,775	95	98
	FFO(注2)	6,909	6,391	6,487	-421	96
	減価償却費	2,221	2,220	2,218	-2	-1
	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	174,600	-	174,100	-500	
	LTV	42.8%	-	42.8%	0.0%	
	期末帳簿価格	379,905	-	381,466	1,561	
	期末鑑定価格	381,864	-	392,422	10,558	
	純資産額	211,951	-	211,914	-37	

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+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

注3: 2015年9月30日付のテナント解約によるもの。解約違約金として2016年1月9日までの賃料相当額を受領済です。

第21期(15/10期)の主な増減(第20期(15/4期)実績との比較)

■営業収益 -389百万円			
・賃料共益費収入	+47百万円	(第21期取得物件 +61 第20期取得物件 +296 既存物件 -53 (うちKDX飯田橋スクエア -27(注3)) 第21期売却物件 -63 第20期売却物件 -194)	
・駐車場収入	-1百万円		
・水道光熱費収入	+112百万円		
・その他収入	+231百万円	(第21期: KDX飯田橋スクエア解約違約金 +89 (注3) 原状回復収入 +116他)	
・不動産売却益	-248百万円	(第20期: KDX浜町ビル売却益剥落 -244 びなす ひばりが丘売却益剥落 -134 仙台日興ビル売却益剥落 -331 第21期: 名古屋日興證券ビル売却益 +461)	
・受取配当金	-530百万円	(第20期: TMK最終配当金(豊中) -521他)	
■営業費用 +207百万円			
・減価償却費	-2百万円	(第21期取得物件 +9 第20期取得物件 +36 第21期売却物件 -4 第20期売却物件 -51 その他 +8)	
・管理委託費	+20百万円	(第21期取得物件 +7 第20期取得物件 +54 既存物件 -7)	
・公租公課	+140百万円	(第21期売却物件 -10 第20期売却物件 -24) (第18期以降 KDX飯田橋スクエア以降の取得物件 +161 第21期売却物件 -3 第20期売却物件 -31 その他 +13)	
・修繕費	+60百万円		
・水道光熱費	+24百万円		
・不動産売却損	-122百万円	(第20期: KDX南船場第2ビル売却損剥落 -287 第21期: KDX乃木坂ビル売却損 +165)	
・資産運用報酬	+13百万円		
・その他費用	+74百万円		
■営業外費用 -51百万円			
・支払利息・融資関連費用	-52百万円		
・投資口交付費償却他	+1百万円		

第21期(15/10期)の主な増減(6/12公表 第21期(15/10期)予想との比較)

■営業収益 +690百万円			
・賃料共益費収入	-22百万円	(第21取得物件 +61 既存物件 -16 第21期売却物件 -67)	
・駐車場収入	+12百万円		
・水道光熱費収入	-23百万円		
・その他収入	+261百万円	(第21期: KDX飯田橋スクエア解約違約金 +89 原状回復収入 +116他)	
・不動産売却益	+461百万円	(第21期: 名古屋日興證券ビル売却益)	
・受取配当金	+1百万円	(匿名組合分配金: KRF43新宿サンエービル)	
■営業費用 +299百万円			
・水道光熱費	-92百万円		
・減価償却費	+1百万円	(第21期取得物件 +9 第21期売却物件 -5 その他 -3)	
・修繕費	+221百万円	(KDX宇都宮ビル +48 KDX池袋ウエストビル +19 KDX広島ビル +18 浜松町センタービル +13 KDX大宮ビル +10 他)	
・不動産売却損	+165百万円	(第21期: KDX乃木坂ビル売却損)	
・その他費用	+4百万円		
■営業外費用 -1百万円			
・支払利息・融資関連費用	-22百万円		
・控除対象外消費税他	+21百万円		

第22期(16/4期)収益予想

(単位:百万円)

	項目	A 第21期 15/10期 実績	B 第22期 16/4期 予想	B-A 第22期予想 第21期実績 比較 増減金額
損益項目等	営業収益	13,740	12,841	-898
	うち不動産等売却益	461	-	-461
	うち受取配当金	53	33	-20
	営業費用	7,800	7,666	-133
	うち不動産等売却損	165	-	-165
	営業利益	5,940	5,175	-765
	営業外収益	1	2	0
	営業外費用	1,376	1,268	-107
	経常利益	4,565	3,908	-657
	当期純利益	4,564	3,906	-657
関連情報	圧縮積立金繰入額・取崩額(-)	394	-304	-698
	分配金総額	4,170	4,210	40
	1口当たり分配金	10,300円	10,400円	100円
	発行済投資口数	404,885口	404,885口	0口
	賃貸NOI(注1)	8,775	8,318	-457
	FFO(注2)	6,487	6,127	-360
	減価償却費	2,218	2,220	1
	物件数	97物件	97物件	0物件
	(参考)固都税見込額	-	1,089	

第22期(16/4期)の主な増減(第21期(15/10期)実績との比較)

■営業収益		-898百万円			
・賃料共益費収入	-86百万円	(第21期取得物件 既存物件	+140 -87(うちKDX飯田橋スクエア	第21期売却物件 -139 -136))	
・駐車場収入	-19百万円				
・水道光熱費収入	-99百万円				
・その他収入	-213百万円	(第21期:KDX飯田橋スクエア解約違約金	-89	原状回復収入	-116他)
・不動産売却益	-461百万円	(第21期:名古屋日興證券ビル売却益)			
・受取配当金等	-20百万円				
■営業費用		-133百万円			
・減価償却費	+1百万円	(第21期取得物件	+18	第21期売却物件	-15
・水道光熱費	-27百万円			その他	-2)
・公租公課	-7百万円	(第21期取得物件	+6	第21期売却物件	-27
・修繕費	+43百万円	(KDX飯田橋スクエア	+91	KDX新横浜214ビル	+61
		小石川TGビル	+16他)		
・管理委託報酬	-13百万円	(第21期取得物件	+15	第21期売却物件	-19
・不動産売却損	-165百万円	(第21期:KDX乃木坂ビル売却損)		その他	-9)
・その他費用	+35百万円	(賃貸事業費用その他	+43	その他営業費用	-8)
■営業外費用		-107百万円			
・支払利息・融資関連費用	-87百万円				
・控除対象外消費税他	-20百万円				

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+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

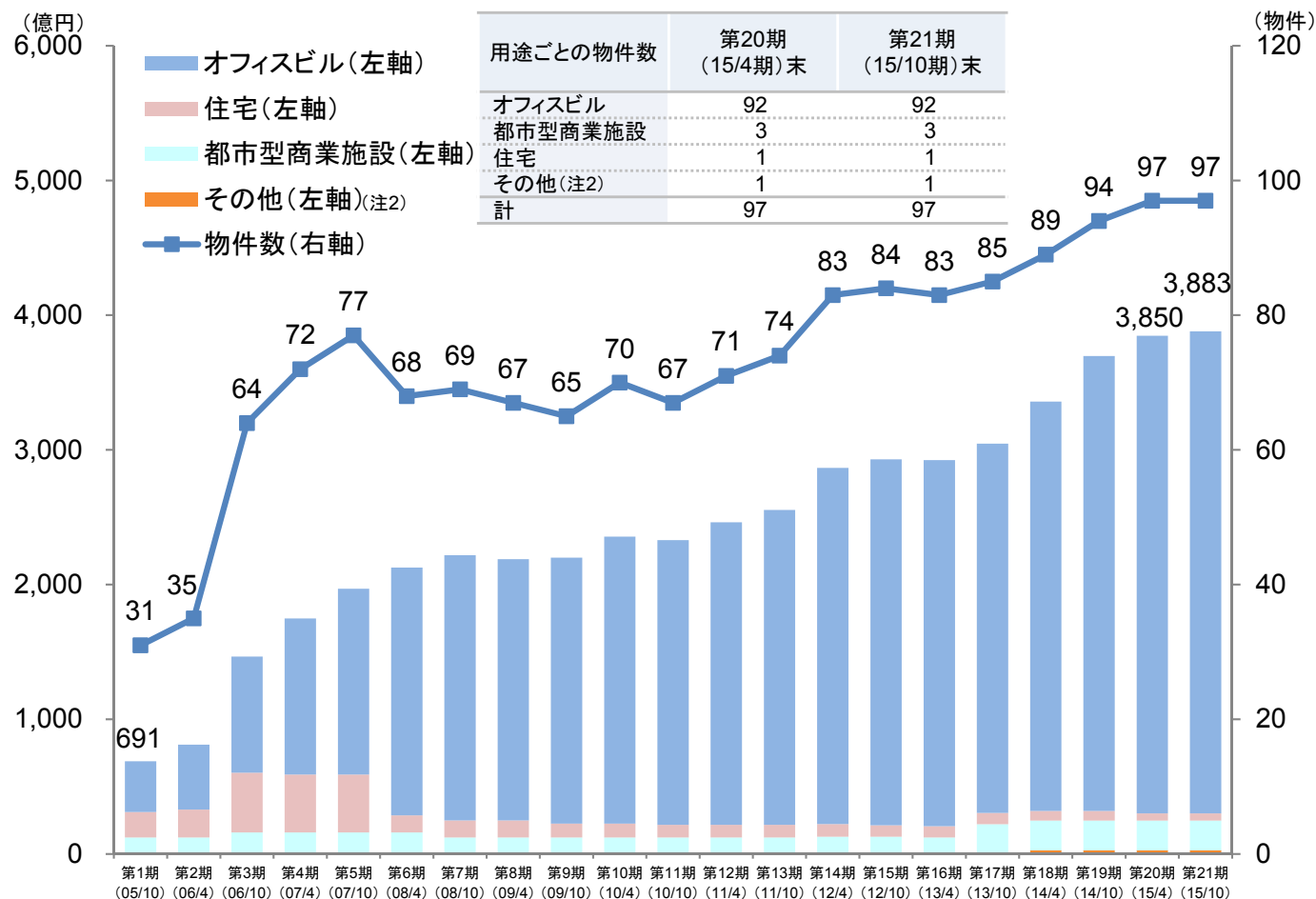
セクション3

外部成長

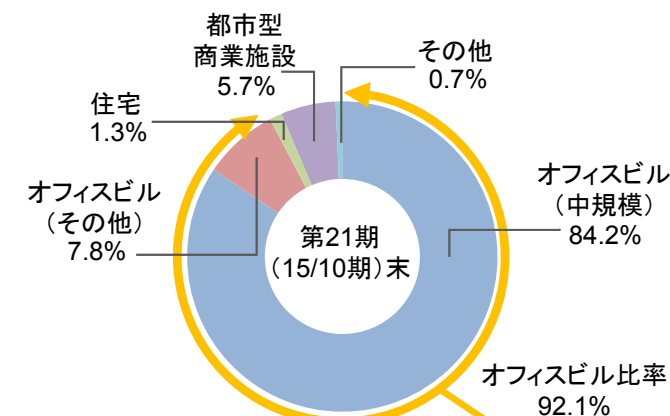
ポートフォリオの概況

- 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

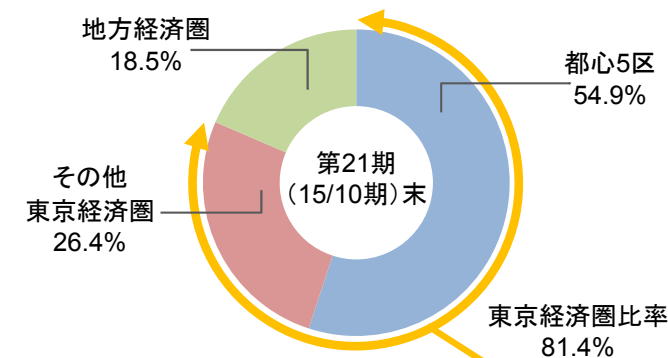
資産規模(取得価格総額)の推移(注1)



用途別投資割合(取得価格ベース)(注3)



地域別投資割合(取得価格ベース)(注4)



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)。

第21期(15/10期)の資産入替について

- ・資産入替を効果的に行い、ポートフォリオの規模と質を同時に向上
- ・売却資金と手元資金の有効な活用により、LTVを上昇させることなくNOIの純増を実現

取得物件	
<p>■ 立地の優位性やテナント需要に着目した選別投資</p> <p>浜松町センタービル (2015年9月1日取得)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 高い交通利便性 <ul style="list-style-type: none"> － JR「浜松町」駅・都営地下鉄「大門」駅から徒歩約2分 ・ 浜松町エリアでの豊富な運用経験 <ul style="list-style-type: none"> － エリア内にオフィスビル3物件を保有 <p>都心5区</p>	
<p>新大阪センタービル (2015年9月1日取得)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅直結のペデストリアンデッキからアクセス可能 <ul style="list-style-type: none"> － JR・大阪市営地下鉄「新大阪」駅から徒歩約3分 ・ リーシングにおける高い優位性 <ul style="list-style-type: none"> － 駅からの高い視認性 － 多様なフロアプランが可能 <p>地方経済圏</p>	
取得価格合計	8,500 百万円
鑑定評価額合計(注3)	8,670 百万円
取得価格合計/ 鑑定評価額合計	98.0%

資産入替による効果

資産規模拡大とNOIの純増(注1)

資産規模拡大 +33億円
NOI純増額 +2億円

築年数の低下

約12年低下(注2) ↓

東京経済圏へのフォーカス

都心5区比率上昇 ↑

売却益の確保と 内部留保の積み増し

売却益(2物件通算) 295百万円
圧縮積立金増加額 394百万円

売却物件	
<p>■ 築年数やテナント集中、将来の収益性等の観点から判断</p> <p>名古屋日興証券ビル (2015年8月28日売却)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ 収益性に対する将来リスク <ul style="list-style-type: none"> － 最大テナントへの高い依存度と市場賃料との大幅な乖離 － 築41年。競争力維持のための投資は増加傾向 ・ KDX桜通ビルとの資産入替 <ul style="list-style-type: none"> － 築年数の若返り、テナント数の増加によるリスク分散 <p>地方経済圏</p>	
<p>KDX乃木坂ビル (2015年10月29日売却)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビルとしての競争力低下 <ul style="list-style-type: none"> － オフィス集積度の低いエリア － 不整形なフロア形状 ・ 高い含み損比率 <ul style="list-style-type: none"> － 売却時含み損率35% <p>都心5区</p>	
売却価格合計	5,760 百万円
鑑定評価額合計(注3)	4,865 百万円
売却価格合計/ 鑑定評価額合計	118.4%

注1: 資産規模拡大額は取得物件の取得価格合計と売却物件の取得価格合計の差額です。また、NOI純増額は取得物件の取得時想定NOIの合計額と売却物件の第21期の実績NOIを年換算したものの合計額との比較です。
注2: 売却価格で加重平均した売却物件の築年数と取得価格で加重平均した取得物件の築年数を比較したものです。注3: 鑑定評価額は取得物件については取得時、売却物件については売却時の鑑定評価額です。

第21期(15/10期)取得物件

・ターミナル駅至近の中規模オフィスビル2棟を取得

浜松町センタービル



- ・4路線が利用可能な高い交通利便性。羽田空港へのアクセスも容易
- ・整形な貸室は多様なフロアプランが可能であり、分割にも対応
- ・浜松町一丁目地区や二丁目地区の再開発が計画されており、オフィスエリアとしての地位向上が期待されるエリア

所在地	東京都港区	建築時期	1985年12月
延床面積	3,981.69㎡	取得時稼働率 (2015年9月1日時点)	100%
取得価格	3,950百万円	取得時鑑定評価額	4,010百万円
NOI利回り(注1)	4.0%	鑑定NOI利回り(注2)	4.6%
交通	JR各線・東京モノレール「浜松町」駅徒歩約2分 都営地下鉄浅草線・大江戸線「大門」駅徒歩約2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。

新大阪センタービル



- ・大阪のターミナル駅である新大阪駅を最寄駅とする立地。駅からペDESTリアンデッキを経てアクセス可能
- ・中高層のオフィスビルやホテル等が立ち並ぶビジネス集積度が高い地域
- ・貸室は整形かつ無柱空間。テナントの各種ニーズに応じて柔軟な対応が可能

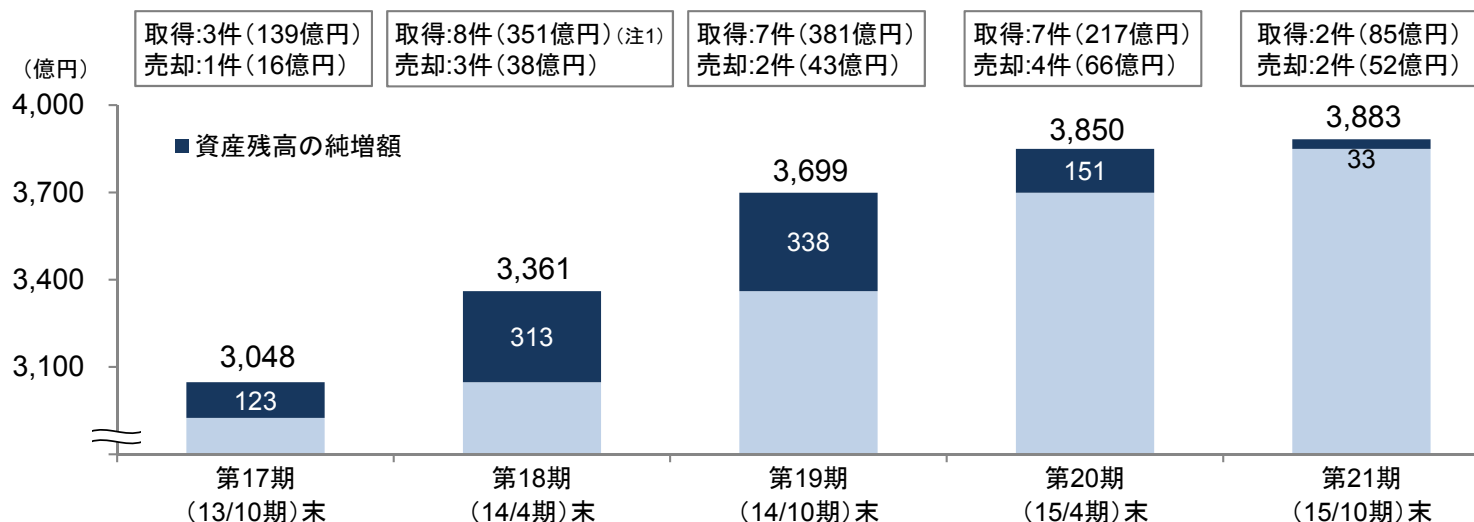
所在地	大阪府大阪市	建築時期	1992年5月
延床面積	7,987.35㎡	取得時稼働率 (2015年9月1日時点)	90.3%
取得価格	4,550百万円	取得時鑑定評価額	4,660百万円
NOI利回り(注1)	4.5%	鑑定NOI利回り(注2)	5.1%
交通	JR各線・大阪市営地下鉄「新大阪駅」徒歩約3分		

物件取得・売却の実績とその効果

- マーケット動向を見据えた機動的な売買により収益性と安定性の向上と財務基盤の強化を実現

3期連続の公募増資を通じた
資産規模の積極的な拡大

より積極的な資産入替による
ポートフォリオの質向上



	第17期 (13/10期) 末	第18期 (14/4期) 末	第19期 (14/10期) 末	第20期 (15/4期) 末	第21期 (15/10期) 末	直近2年間の成果	
保有物件数 (注1)	85	89	94	97	97	+12物件	ポートフォリオ 分散による 安定性の向上
オフィスビルの テナント数 (注2)	865	886	1,004	1,075	1,090	+225	
NOI利回り	4.2%	4.4%	4.4%	4.5%	4.5%	+0.3%	収益性の向上
物件売買による 含み損益の変化額 (注3)	+9億円	+16億円	+27億円	+23億円	+6億円	+81億円	財務基盤の 強化
ポートフォリオ含み損益 (注4)	-228億円	-164億円	-73億円	+19億円	+109億円	+337億円	
圧縮積立金残高	9.6億円	6.4億円	6.4億円	11.5億円	15.4億円	+5.8億円	

注1: 第18期(14/4期)の取得8件のうち1件はKDX新橋ビルの追加取得分であり、既存保有分と合算の上1物件として取り扱っています。

注2: テナント数については同一のテナントが複数の物件を賃借し又は同一物件について複数の賃貸借契約を締結している場合、若しくは複数のフロア・区画を利用している場合については、テナント名を基準に名寄せを行い、当該テナント数を1として計算しています。

注3: 物件売買による含み損益の変化額は、取得物件については取得時の鑑定評価額と取得価格の差額を含み益として加算、売却物件については売却時の鑑定評価額と売却時帳簿価格の差額を、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算出しています。

注4: ポートフォリオ含み損益は、各期末保有資産の鑑定評価額合計から帳簿価格合計を差し引いて計算しています。

Memo

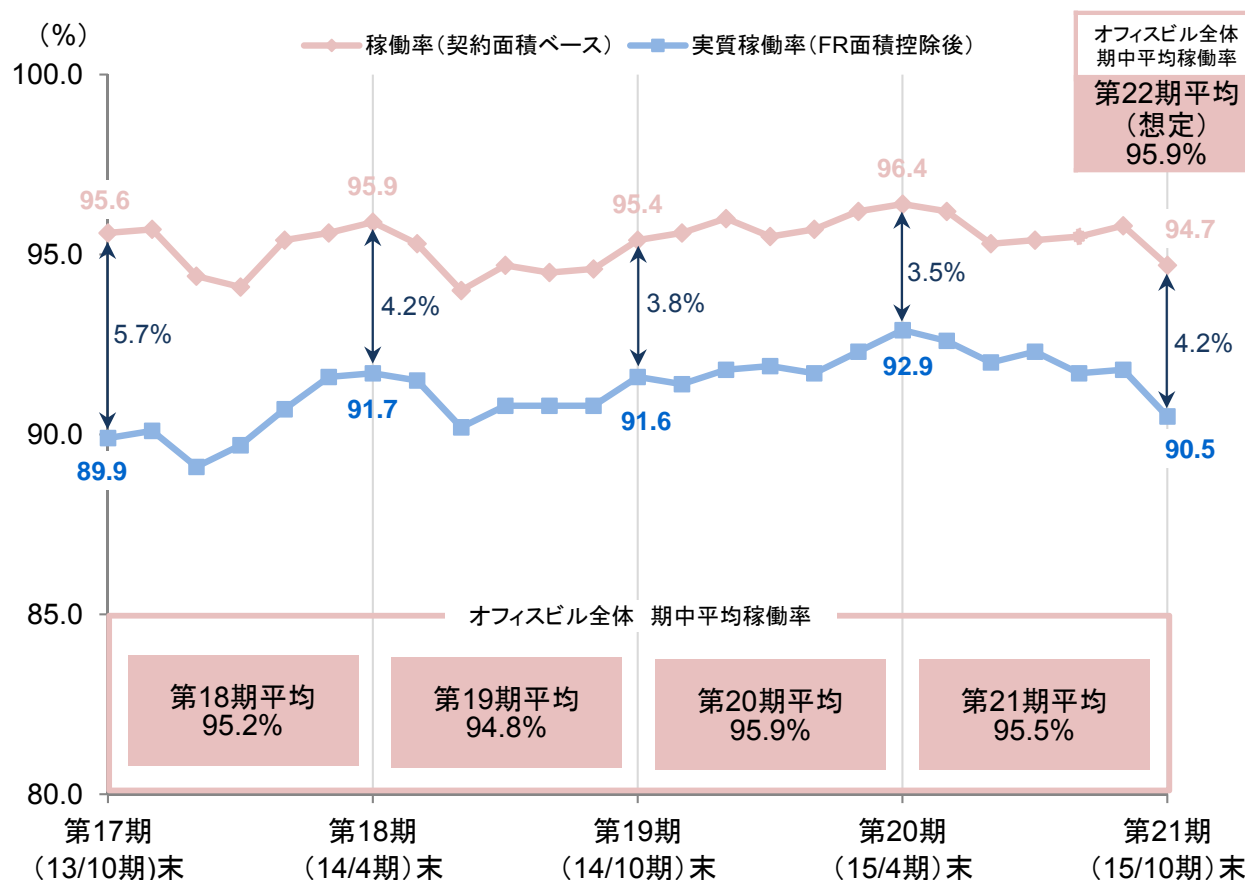
セクション4

内部成長

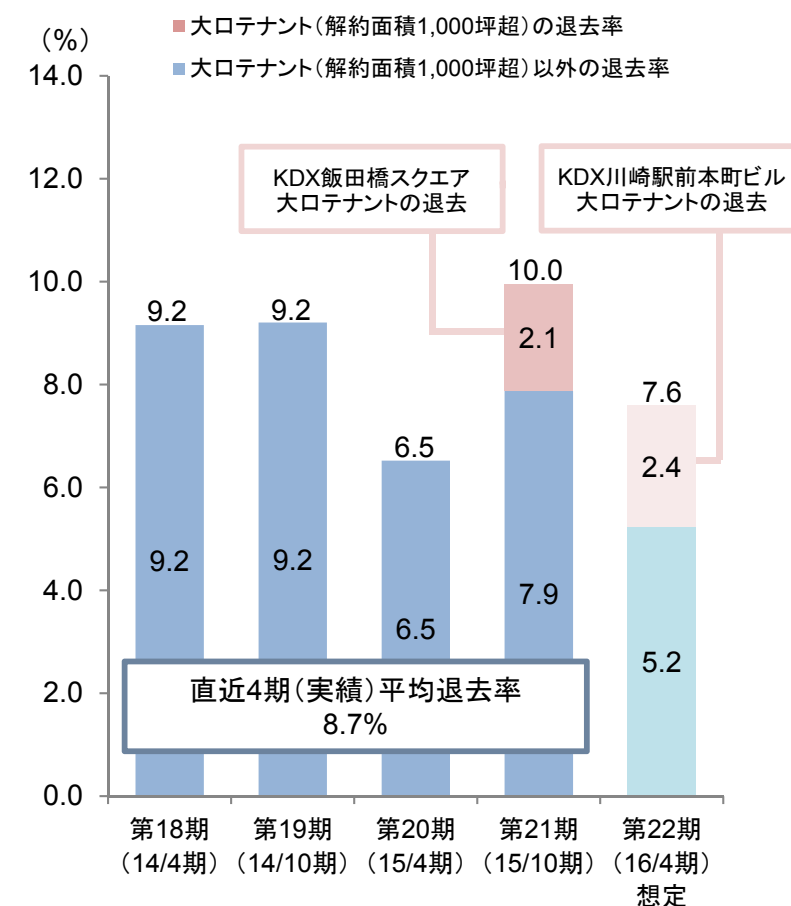
オフィスの稼働率と退去率の動向

- 稼働率はKDX飯田橋スクエアの大口退去の影響があり、95%の水準を下回る
- 低稼働物件のリースアップと実質稼働率の改善を目指す

オフィスの稼働率の推移(注1)



オフィスの退去率(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22期(16/4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。

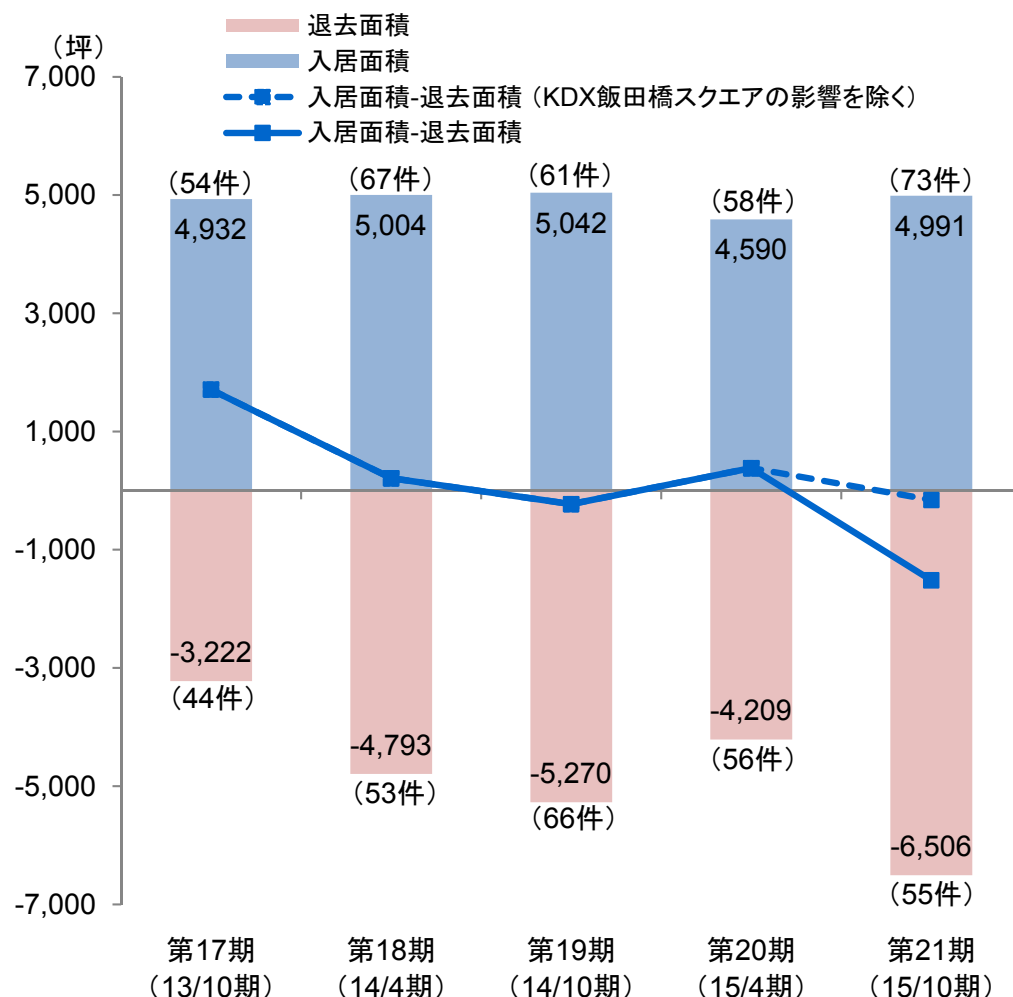
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第22期(16/4期)想定の数値は、第21期(15/10期)末までに受領した解約予告に基づく想定値です。

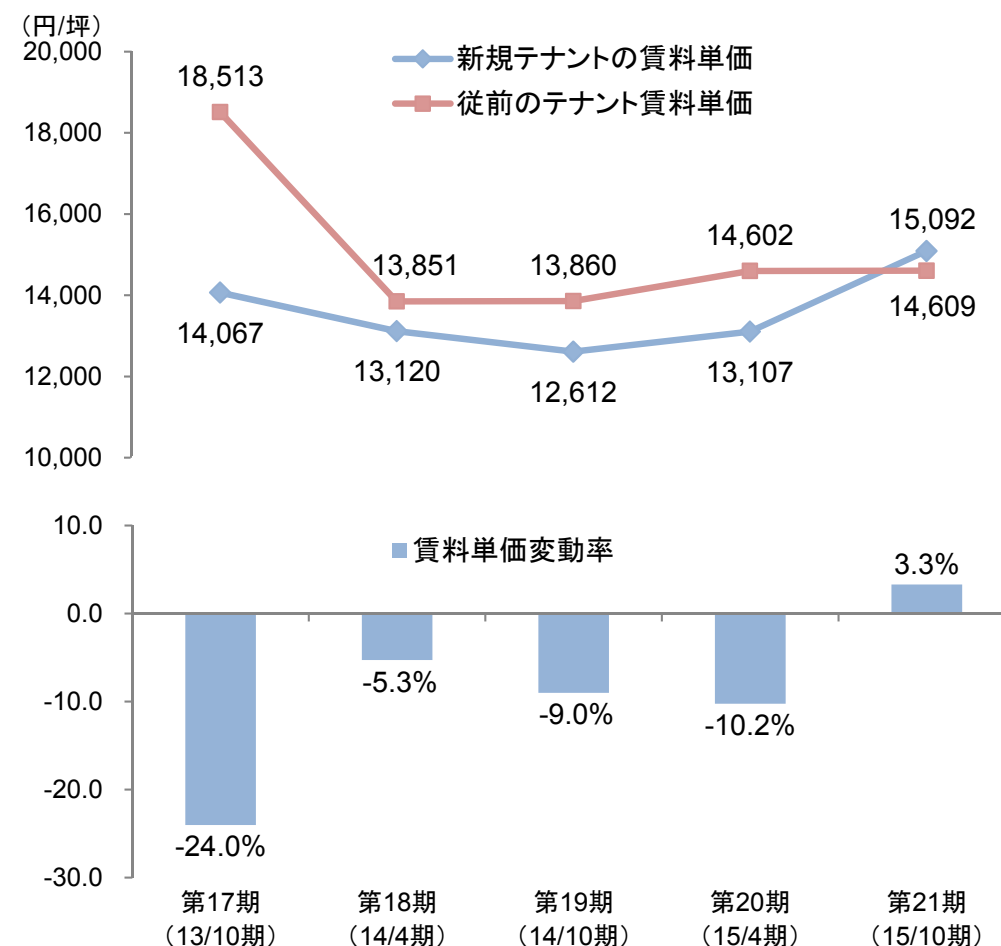
オフィスの入退去動向と新規賃料単価の推移

- KDX飯田橋スクエアの大口退去を除き、入居面積と退去面積はほぼ拮抗
- 新規テナントの賃料単価は退去テナントの単価を上回る水準に

入退去面積及び件数の推移(注1)



テナント入替による賃料単価・賃料単価変動率の推移(注2)



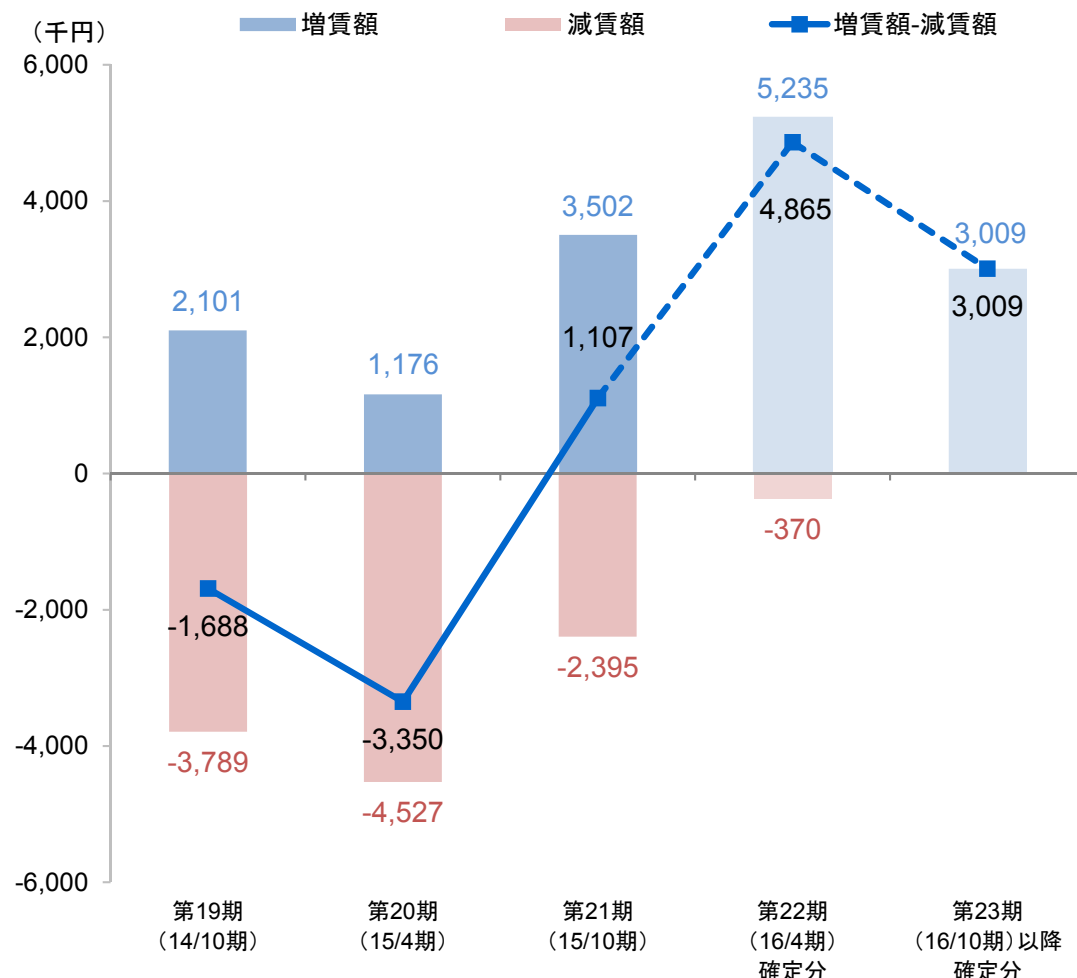
注1: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

注2: 新規テナントの賃料単価とは、「入退去面積及び件数の推移」の各期における入居分のうち、各入居区画における新規賃料と、同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。また従前のテナント賃料単価とは、新規テナントの賃料単価を算出した区画における従前のテナント賃料及び面積を積算して平均賃料単価を算出したものです。

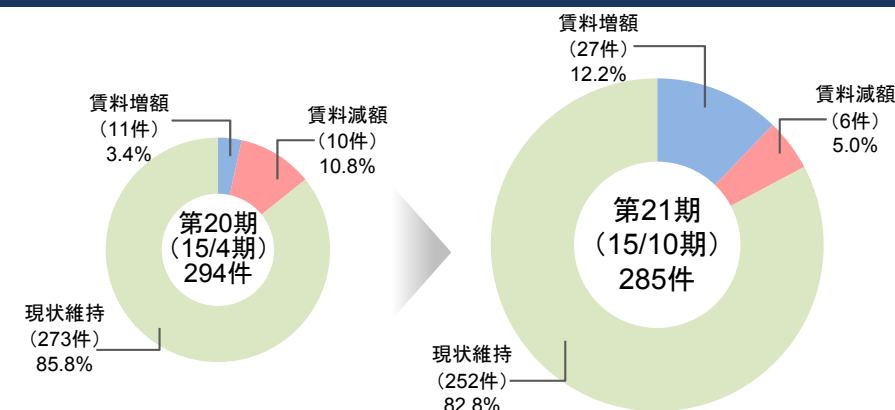
既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)

- 積極的な増賃交渉により増賃実績が着実に積み上がる
- マーケット賃料との乖離幅が大きいテナントの動向には引き続き留意

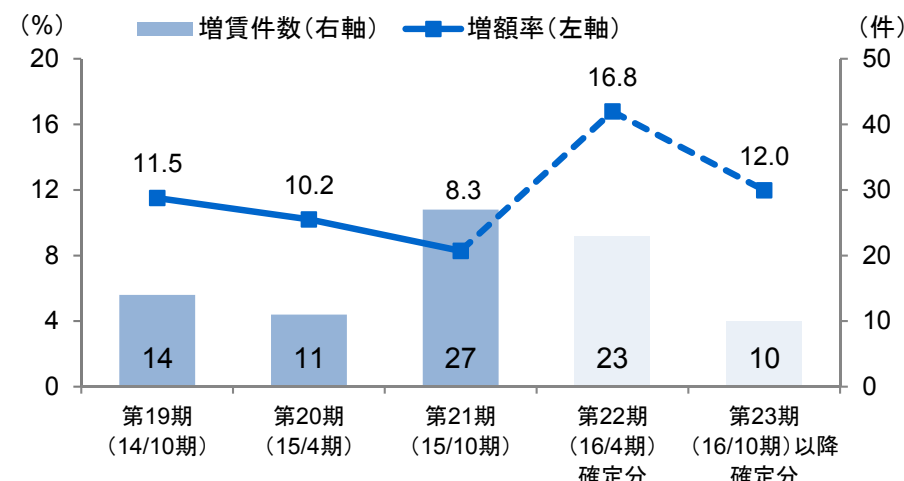
改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)(注1)



賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(注2)



賃料増額改定の状況(増賃件数・増額率)(注3)



注1: 毎月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を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22期(16/4期)確定分及び第23期(16/10期)以降確定分の数値は2015年12月1日時点における確定分です。

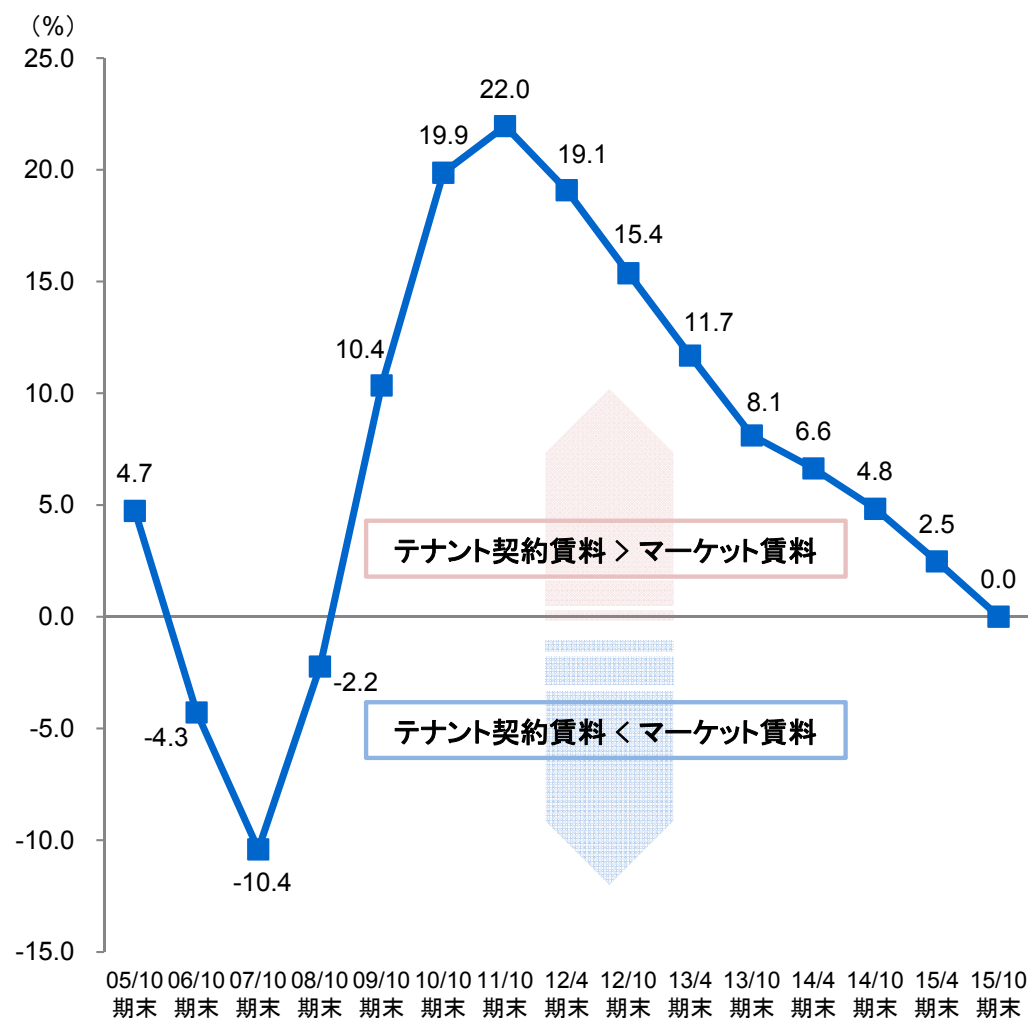
注2: 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約について、賃料増額、賃料減額及び現状維持となった割合(賃貸面積ベース)を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第22期(16/4期)確定分と第23期(16/10期)以降確定分の数値は2015年12月1日時点における確定分です。また、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。

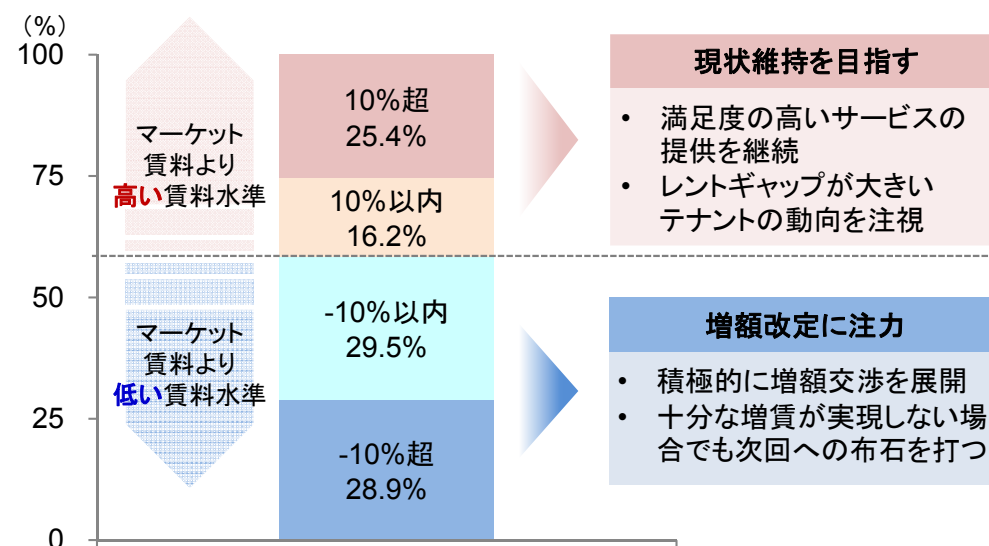
オフィスビルのレントギャップの状況

- 全体平均でのレントギャップは解消。増賃の更なる加速と減賃の回避を目指す

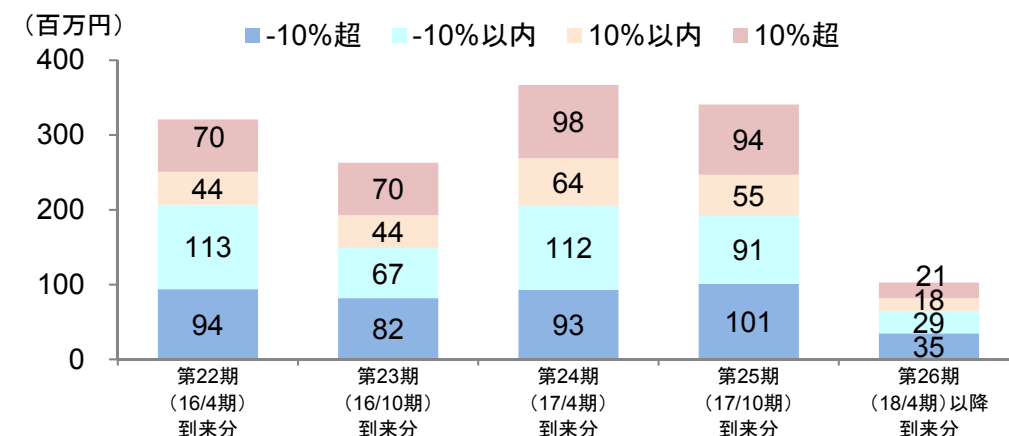
保有オフィスビルのレントギャップ推移(注1)



保有オフィスビル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: オフィスビルのレントギャップは、本投資法人が各期末時点において保有するオフィスビル(売却済み物件を除く)の基準階における稼働区画(事務所用途)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平均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。

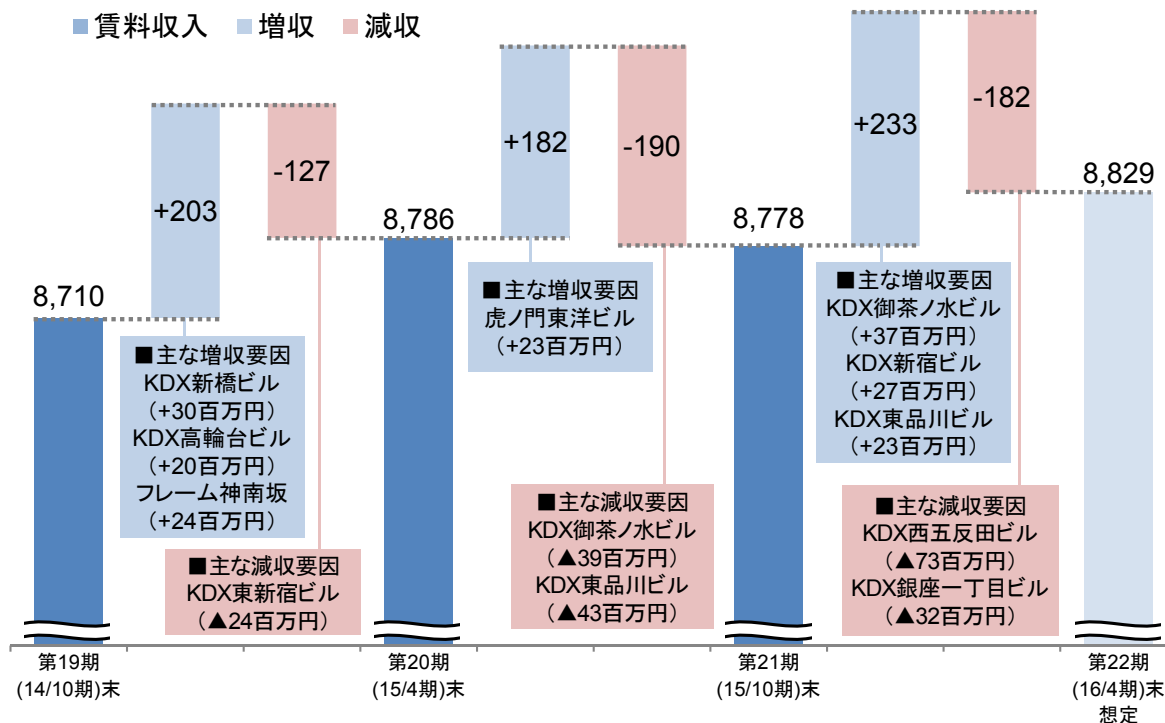
注2: マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が2015年10月31日時点で査定した各物件のマーケット推定成約賃料(基準階)です。なお、マーケット賃料と同額のものは「10%以内」に含まれます。

既存物件(80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。既存物件の賃料収入は増加傾向
- 第22期(16/4期)においては実質稼働率の上昇とともに都心5区賃料単価の上昇を想定

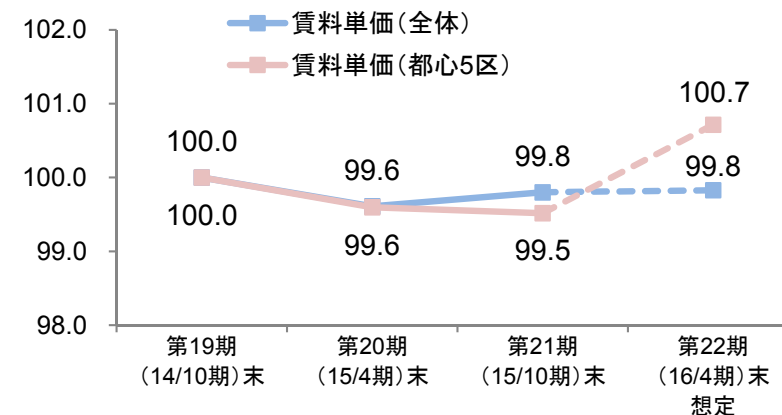
既存物件(KDX飯田橋スクエアを除く)における賃料収入等増減の推移(注1)

(単位:百万円)

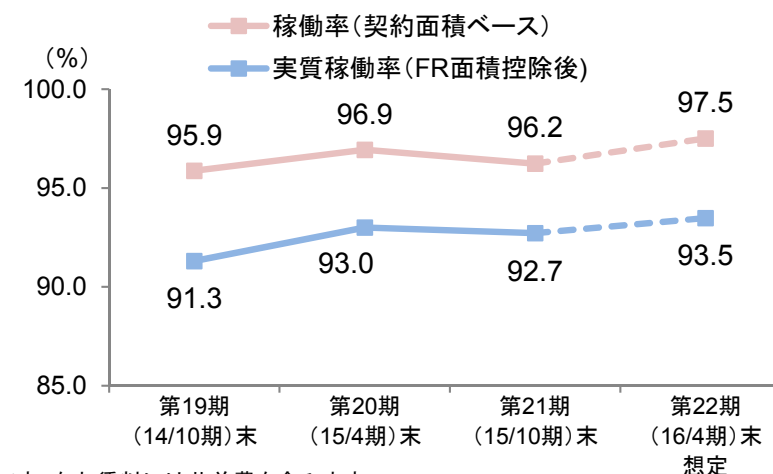


	第19期⇒第20期		第20期⇒第21期		第21期⇒第22期
増収物件数	34物件	↗	39物件	↗	42物件
減収物件数	30物件	↘	28物件	↘	22物件

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19期(14/10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80物件が対象です。なお賃料には共益費を含みます。

注2: 賃料単価指数は、第19期(14/10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。

リーシング注力物件の進捗状況

・ 物件特性を踏まえた的確なリーシング活動により、リースアップが着実に進展

KDX東品川ビル



2014年6月末	2015年12月末 想定	稼働率変化
56.7%	88.4%	+31.7%
入居面積	退去面積	入居-退去
1,398.55坪	716.16坪	+682.39坪

- テナントとのリレーションシップを活かし、KDX御茶ノ水ビルの退去予定テナントを本物件に誘致
- フロア分割等、テナントニーズに柔軟に対応

ぺんてるビル



取得時 (2015年3月)	2015年12月末 想定	稼働率変化
100%	94.9%	-5.1%
入居面積	退去面積	入居-退去
440.93坪	507.43坪	-66.50坪

- 取得時点で解約通知が提出されており、61.4%まで稼働率が低下する見込みであったが、茅場町エリアにおける豊富なリーシング経験を活かして94.9%までリースアップに成功

KDX川崎駅前本町ビル



2015年6月末	2016年1月末 想定	稼働率変化
100%	100%	—
入居面積(注3)	退去面積(注3)	入居-退去
1,550.82坪	1,550.31坪	—

- 2015年6月末日付で一棟貸テナントより解約通知を受領したものの、当該退去テナントより後継テナントの紹介を受け、空室期間なしでリースアップ。賃貸条件も改善

KDX桜通ビル



取得時 (2015年1月末)	2016年1月末 想定	稼働率変化
84.8%	98.3%	+13.5%
入居面積	退去面積	入居-退去
560.21坪	58.48坪	+501.73坪

- 名古屋エリアでの豊富なリーシング経験を活用し、リースアップに成功
- トイレ改修等のバリューアップ工事を推進、2016年1月時点でほぼ満室稼働へ

KDX豊洲グランスクエア(注4)



2015年7月末	2015年11月末	稼働率変化
85.5%	87.7%	+2.2%
入居面積	退去面積	入居-退去
2,127.05坪	1,820.73坪	+306.32坪

- 2015年9月末時点で稼働率70%台前半まで低下する見込みとなるも多様なテナントニーズを捉え稼働率は回復
- 入居確度の高いテナント候補の存在により2016年1月に90%台への稼働率上昇を見込む

KDX広島ビル



取得時 (2014年9月末)	2015年10月末	稼働率変化
73.3%	82.3%	+9.0%
入居面積	退去面積	入居-退去
207.17坪	98.67坪	+108.50坪

- 分割貸しを柔軟に行えるオフィスフロアを生かし、中小規模のテナントニーズを捉え、稼働率は着実に上昇
- 空き区画に対しテナント候補先から入居申込があり、2016年4月末時点での稼働率は90.5%となる見込み

注1: 入居面積及び退去面積は、各物件の表に記載されている稼働率変化に対応した期間内における入居又は退去の累積面積です。

注2: 稼働率の想定については、2015年12月10日現在において締結済みの賃貸借契約を基に算出しています。

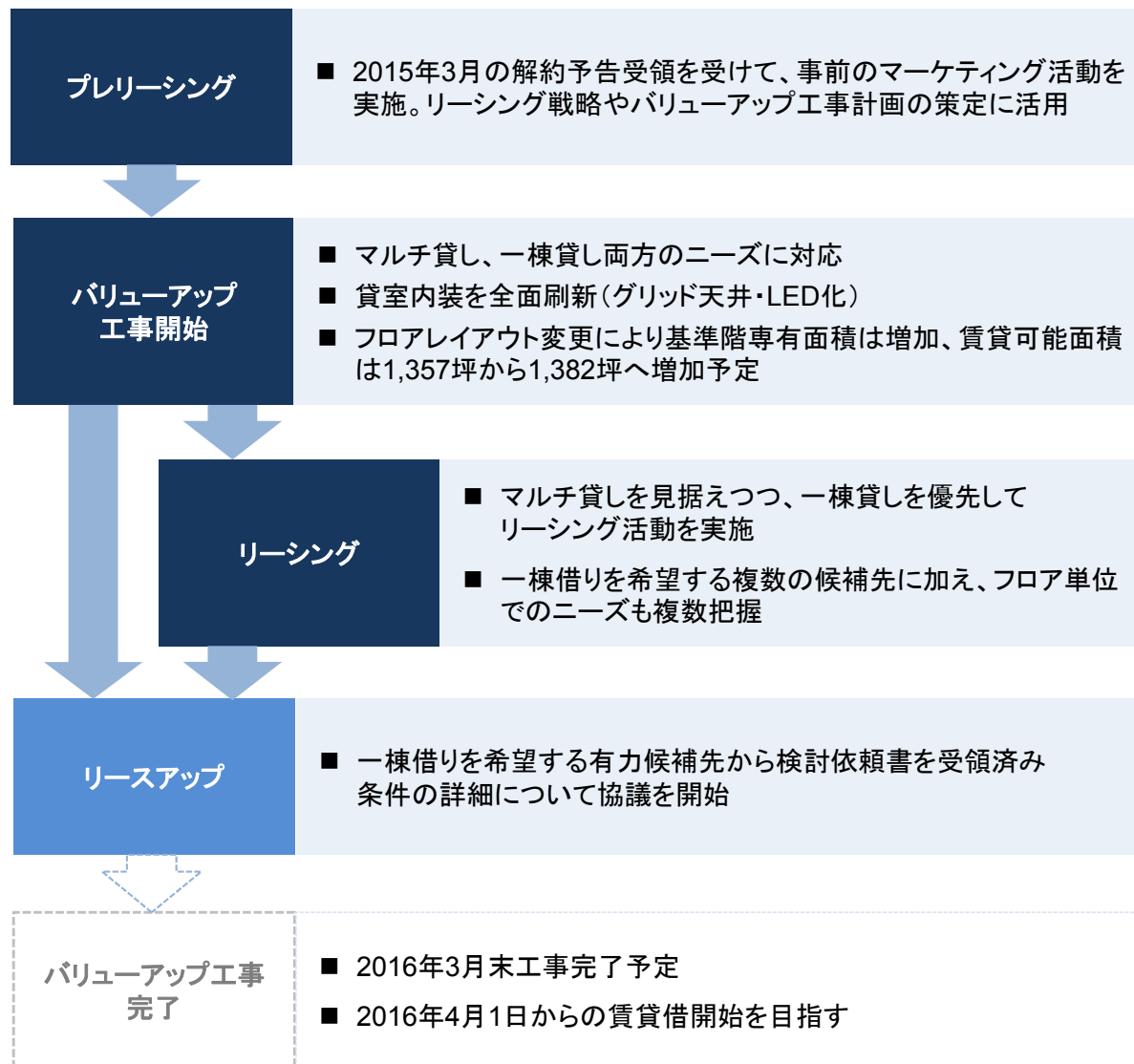
注3: 貸室可能面積をあらためて求積した結果、入居面積と退去面積に差異が生じています。

注4: 準共有持分のうち25%相当分を保有しています。但し、各記載の数値は1棟全体に対応する数値を記載しています。

KDX飯田橋スクエアのリーシング状況

- 一棟借りを希望する有力候補先より検討依頼書を受領済み

リーシングの進捗状況

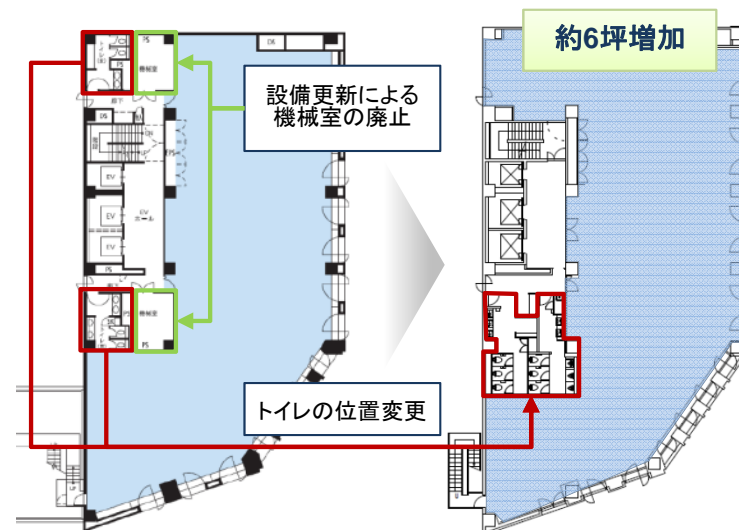


改修の概要

- トイレの位置変更、機械室の廃止等により改修後の基準階専有面積は1フロアあたり約6坪増加
- エントランス、エレベーターホールの改修
- 空調設備・その他各種設備更新、喫煙室新設等

<改修前: 専有約134坪>

<改修後イメージ: 専有約140坪>



エレベーター
ホール改修



貸室改修
グリッド天井・LED化



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3.1%。上位10テナント合計の賃貸面積割合は10.3%
- ・ 上位4位以下の各テナントは1.0%を下回る水準まで分散が進む

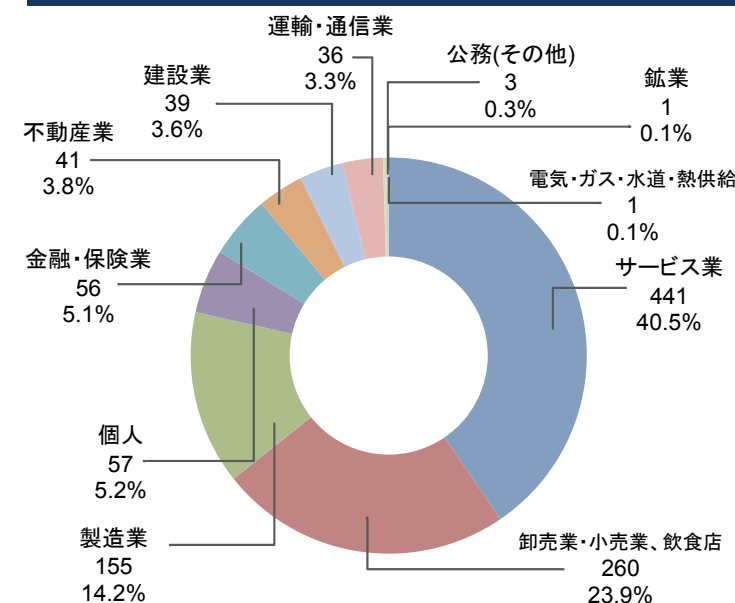
オフィス上位エンドテナントリスト(第21期(15/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 ケネディクス株式会社	4,066.9	3.1(注2)	KDX日本橋兜町ビル・KDX武蔵小杉ビル
2 A社 (サービス業)	1,550.3	1.2	KDX川崎駅前本町ビル (平成27年12月31日解約予定。後継テナントと契約締結済み)
3 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
4 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
5 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.8	小石川TGビル
6 株式会社カスタマーリレーションテレマーケティング	985.2	0.8	KDX東梅田ビル
7 B社 (卸売業・小売業、飲食店)	912.2	0.7	原宿FFビル
8 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
9 C社 (金融業)	781.8	0.6	KDX晴海ビル
10 D社 (製造業)	747.5	0.6	KDX小林道修町ビル
合計	13,357.7	10.3	

エリア別オフィスビル平均賃料(第21期(15/10期)末) (注3)

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

テナント業種分散状況(テナント数ベース) (注4)



注1: 賃貸面積割合は、第21期(15/10期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をいい、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3.1%(KDX日本橋兜町ビル0.6%、KDX武蔵小杉ビル2.5%)であり、ケネディクス株式会社は賃貸面積におけるオフィスビル最大のテナントです。KDX武蔵小杉ビルについては、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転賃するサブ・マスターリースを行っていますが、平成27年12月31日で定期借家契約が満了し、再契約の予定はありません。また、ケネディクス株式会社は賃貸面積全てを第三者に転賃しており、定期借家契約の満了に伴い、本投資法人は賃貸人たる地位を承継する予定です。

注3: 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。

注4: テナント分散状況は、第21期(15/10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。

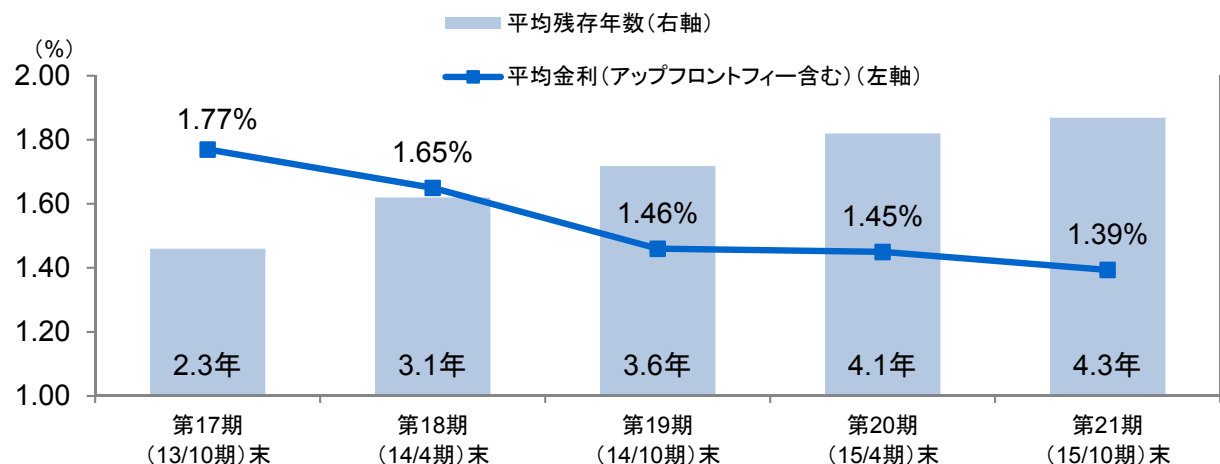
セクション5

財務戦略

有利子負債の概要と有利子負債比率(LTV)

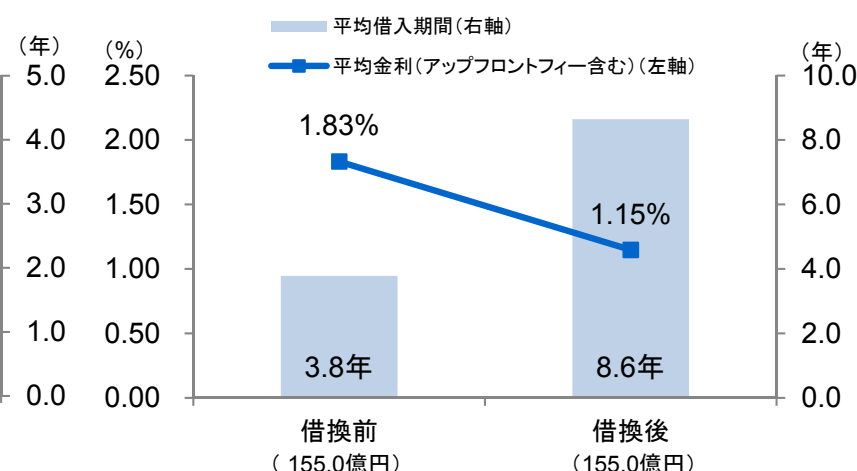
- 金融コストの削減を実現しながら借入期間の長期化を達成
- 保守的なLTV水準と高水準の固定金利比率維持により安定的な財務体質を堅持

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



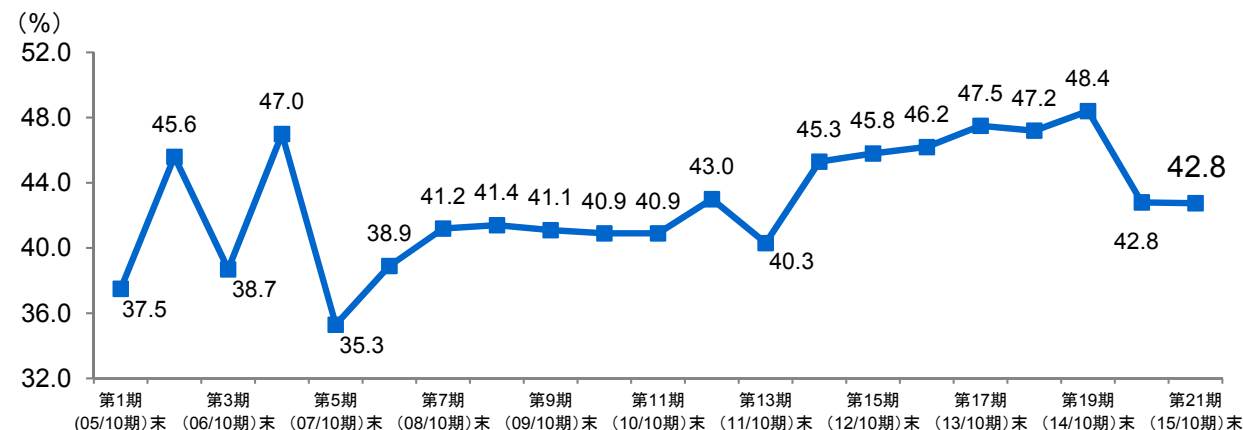
注1: 平均残存年数及び平均金利は各期末時点の残存年数及び利率を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています(平均残存年数は小数点第2位を四捨五入、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

第21期(15/10期)中の借換実績(注2)



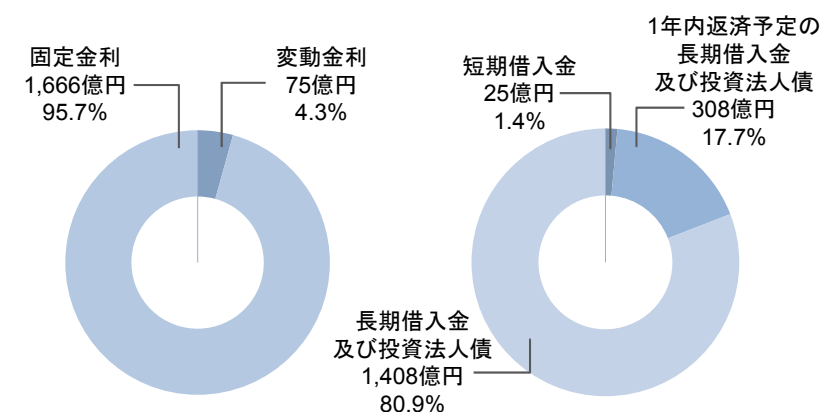
注2: 平均借入期間及び平均金利は、借入日時点の借入年数及び利率(アップフロントフィー含む)を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均借入期間は小数点第2位を、平均金利は小数点第3位を四捨五入)。

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21期(15/10期)末)(注4)

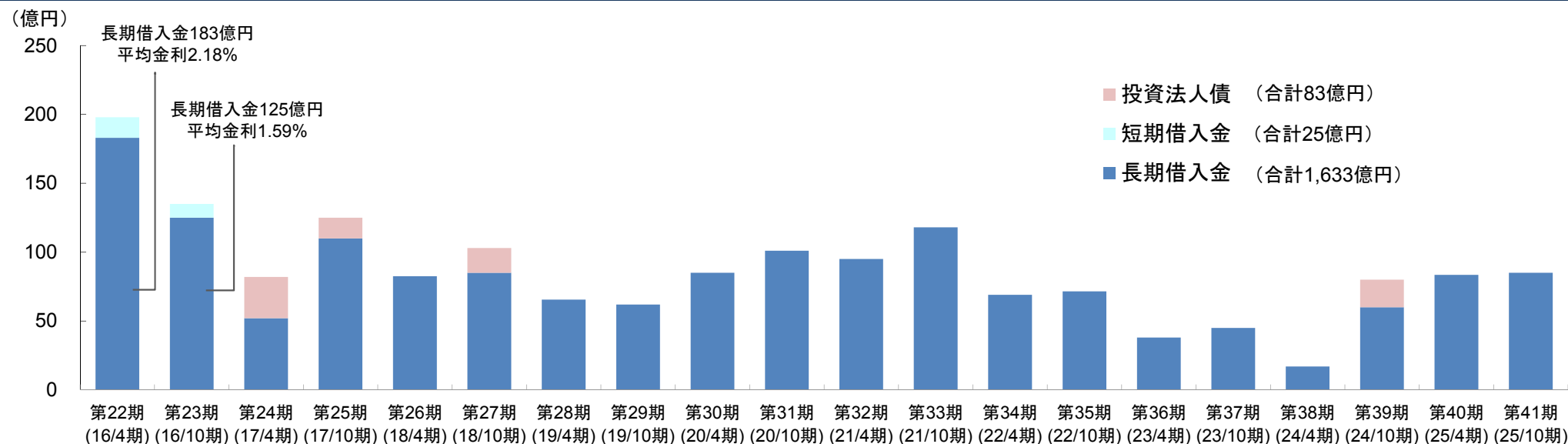


注4: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利借入は含みません(各比率について小数点第2位を四捨五入)。

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
- 三重銀行からの新規借入により、金融機関との取引は全15行体制に拡充

有利子負債の返済期限分散状況(第21期(15/10期)末)(注1)(注2)



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います。

注2: 平均金利はアップフロントフィーを含みます。

金融機関別借入金の状況(第21期(15/10期)末)(注3)



格付の状況(第21期(15/10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+

注3: 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1,741億円になります。

Memo

Appendices

補足資料

ポートフォリオ一覧①(第21期(15/10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21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21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	A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7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			A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A057	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	94.8			A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985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
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992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			A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A063	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	88.5
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	95.6			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	65.4
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999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
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	51.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	83.3			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	76.1			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002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	93.5			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	84.3			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	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	96.7			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	90.2
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	96.4			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	87.5
		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	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	0.0
		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豊洲グランドスクエア(注4)	東京都江東区	8,666	2008年4月	80.8
		A047	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	1988年3月	96.3			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	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	98.2
		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	83.0

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10月31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10月31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21期(15/10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21期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	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	100.0
		A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	88.9
		A109	浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0
	地方経済圏	A012	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	95.9
		A042	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	99.2
		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	88.7
		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	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	82.3
		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	97.3
		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	愛知県名古屋市	5,900	1992年8月	94.6
		A110	新大阪センタービル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	96.6
オフィスビル(92物件) 合計					357,958	平均23.4年	94.7

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21期末 稼働率(%) (注3)
商業施設	経済圏 都市型	C001	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	95.2
		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10.4年	98.1

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21期末 稼働率(%) (注3)
住宅	東京経済圏	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11.8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21期末 稼働率(%) (注3)
その他	東京経済圏	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0

全保有資産(97物件(投資有価証券を除く))合計 388,371 平均22.5年 94.9

・オフィスビル92物件のエンドテナント数は1,146件です(名寄せ後で1,090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)
オフィスビル	4.2	4.4	4.4	4.5	4.5
都市型商業施設	4.3	4.2	3.6	4.1	3.9
住宅	4.5	4.5	4.6	4.6	4.0
その他	—	4.4	4.3	4.3	4.3
合計	4.2	4.4	4.4	4.5	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10月31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10月31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21期(15/10期)の取得・売却物件

取得物件



取得物件名	浜松町センタービル	新大阪センタービル
所在	東京都港区	大阪府大阪市
延床面積	3,981.69㎡	7,987.35㎡
建築時期	1985年12月	1992年5月
稼働率(注1)	100.0%	96.6%
テナント数(注1)	8	16
取得価格	3,950百万円	4,550百万円
取得時鑑定評価額	4,010百万円	4,660百万円
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	-1.5%	-2.4%
売主	第三者	第三者
取得ルート	本資産運用会社独自ルート	本資産運用会社独自ルート
取得日	2015年9月	2015年9月
想定NOI(注2)	157百万円	204百万円
NOI利回り (想定NOI/取得価格)	4.0%	4.5%
鑑定NOI(注3)	182百万円	229百万円
鑑定NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.6%	5.1%

売却物件



売却物件名	名古屋日興証券ビル	KDX乃木坂ビル
所在	愛知県名古屋市	東京都港区
用途	オフィスビル	オフィスビル
延床面積	14,308.76㎡	1,695.07㎡
建築時期	1974年8月(築41年)	1991年5月(築24年)
帳簿価格(注4)/売却価格	4,214百万円/4,800百万円	1,094百万円/960百万円
売却価格と帳簿価格の差 (売却価格－売却時帳簿価格)/ 売却時帳簿価格	+13.9%	-12.3%
鑑定評価額	4,150百万円	715百万円
売却先	国内一般事業会社	国内一般事業会社
取得日	2011年12月	2006年7月
売却日	2015年8月	2015年10月

注1:稼働率及びテナント数は、2015年10月31日現在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。

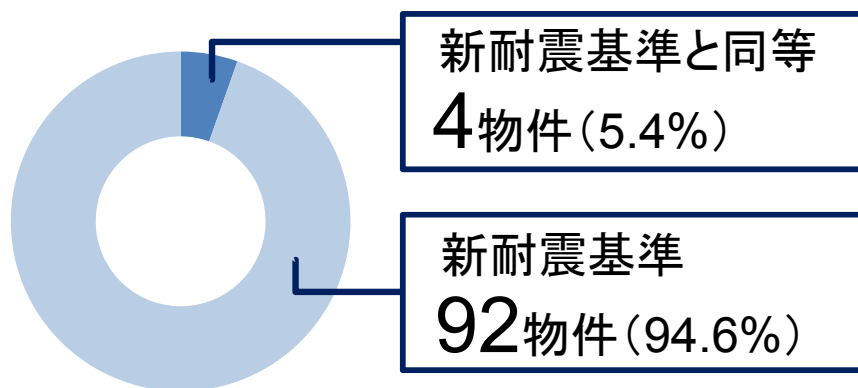
注3:鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)です。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注4: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。

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)

2.41%

新耐震基準と同等4物件の耐震性への対応

- 耐震補強工事を実施済
- 新耐震基準充足と同等の評価
(株式会社日本設計による耐震診断報告書に基づく)



虎ノ門東洋ビル



KDX博多南ビル



KDX秋葉原ビル



KDX日本橋313ビル

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。

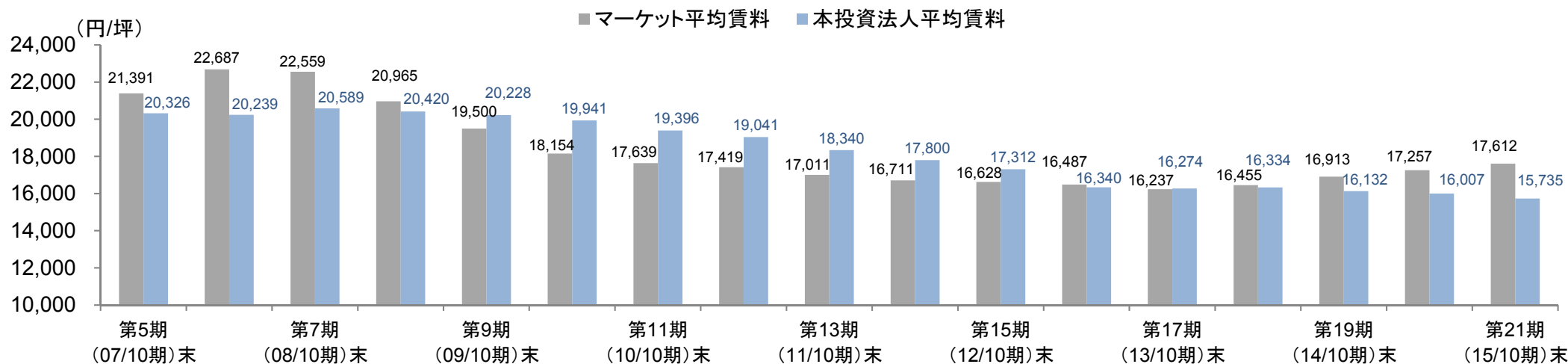
注2:2015年10月31日時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

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11月現在の数値です。

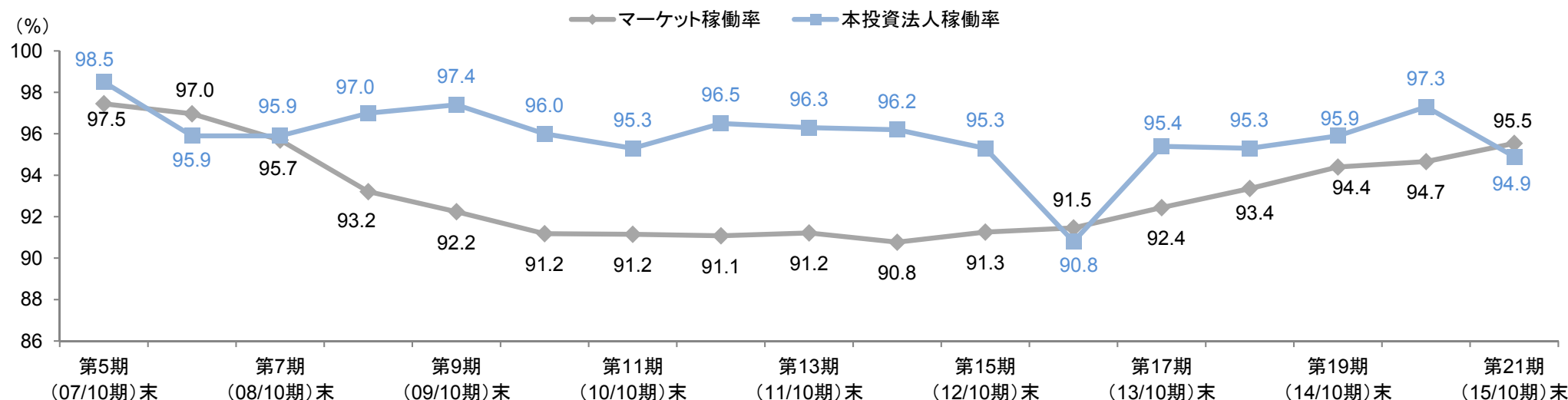
注4:「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年= 一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

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)



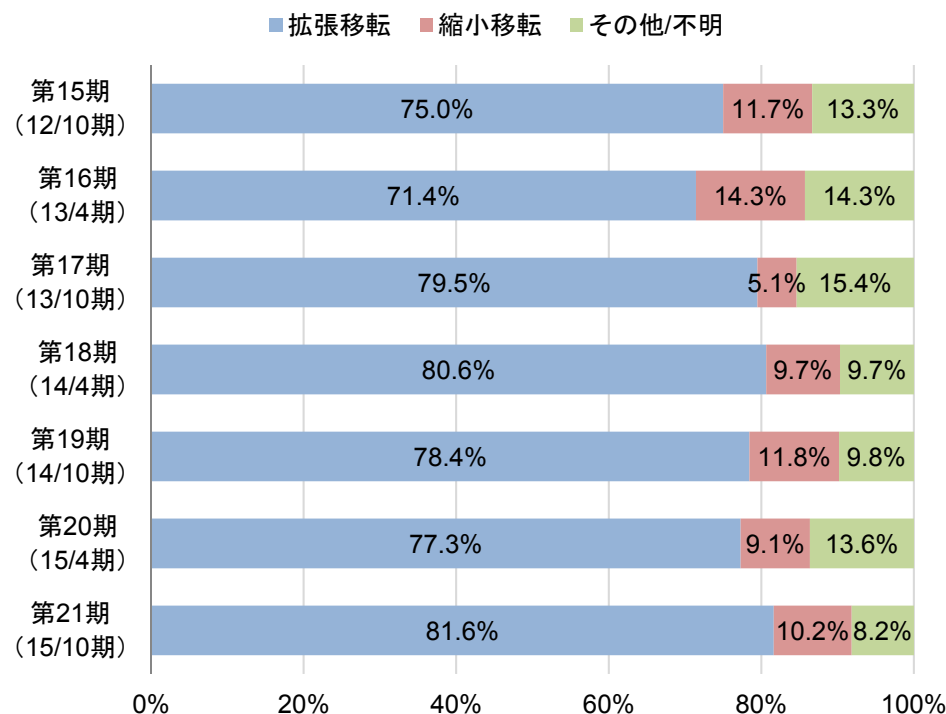
注1: マーケット平均賃料及び稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

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。

オフィスビルにおける入退去理由の推移

- ・ 拡張移転を理由とした入居は80%前後で継続推移。退去は縮小移転が過半を占める

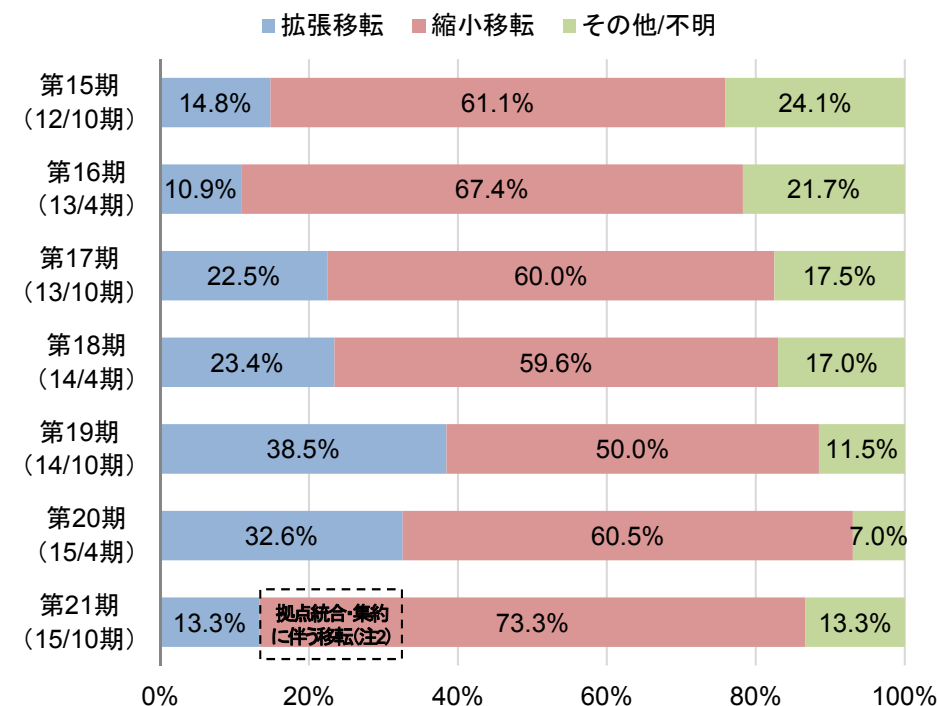
入居理由の推移(注1)



入居テナントの平均契約面積(坪)

	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)
拡張移転	94.7	73.6	96.2	87.0	86.6
縮小移転	85.6	86.6	53.2	106.0	37.4

退去理由の推移(注1)



退去テナントの平均解約面積(坪)

	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)
拡張移転	95.8	117.2	105.4	72.1	128.1
縮小移転	82.4	82.0	98.8	113.2	127.4

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: 退去理由が「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。

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

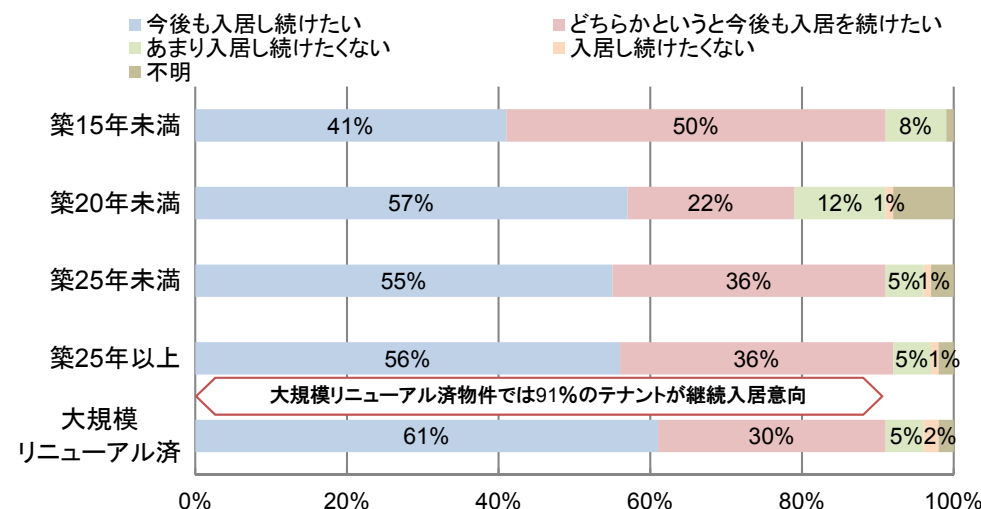
顧客満足度調査の概要

- 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%

ビル築年数別継続入居意向(総務担当者対象)

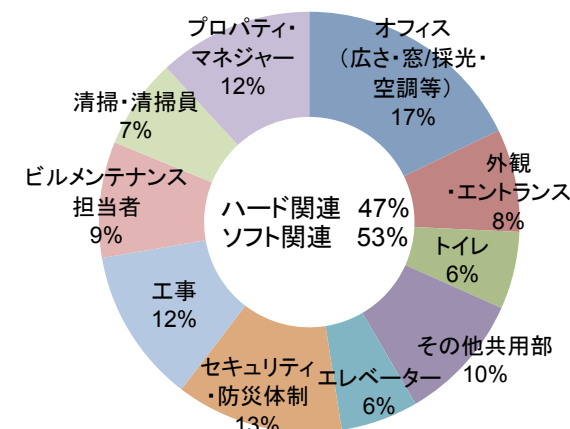
- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



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。

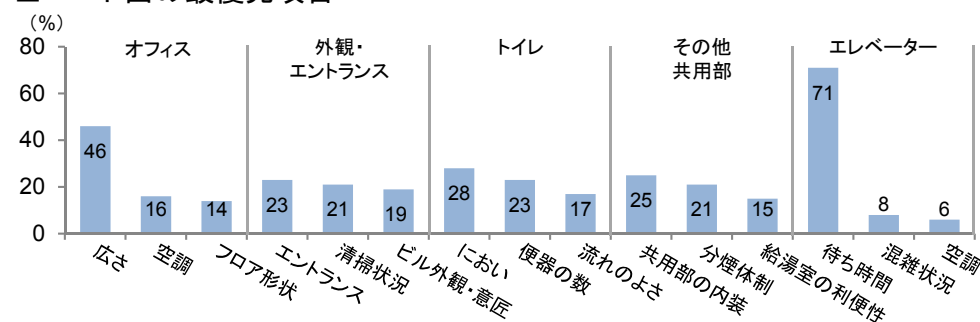
注2: 大規模リニューアル前に既に入居していたテナントの満足度スコアに対し、大規模リニューアル後に入居したテナントの満足度スコアの増減倍率を示したものです。

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)



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



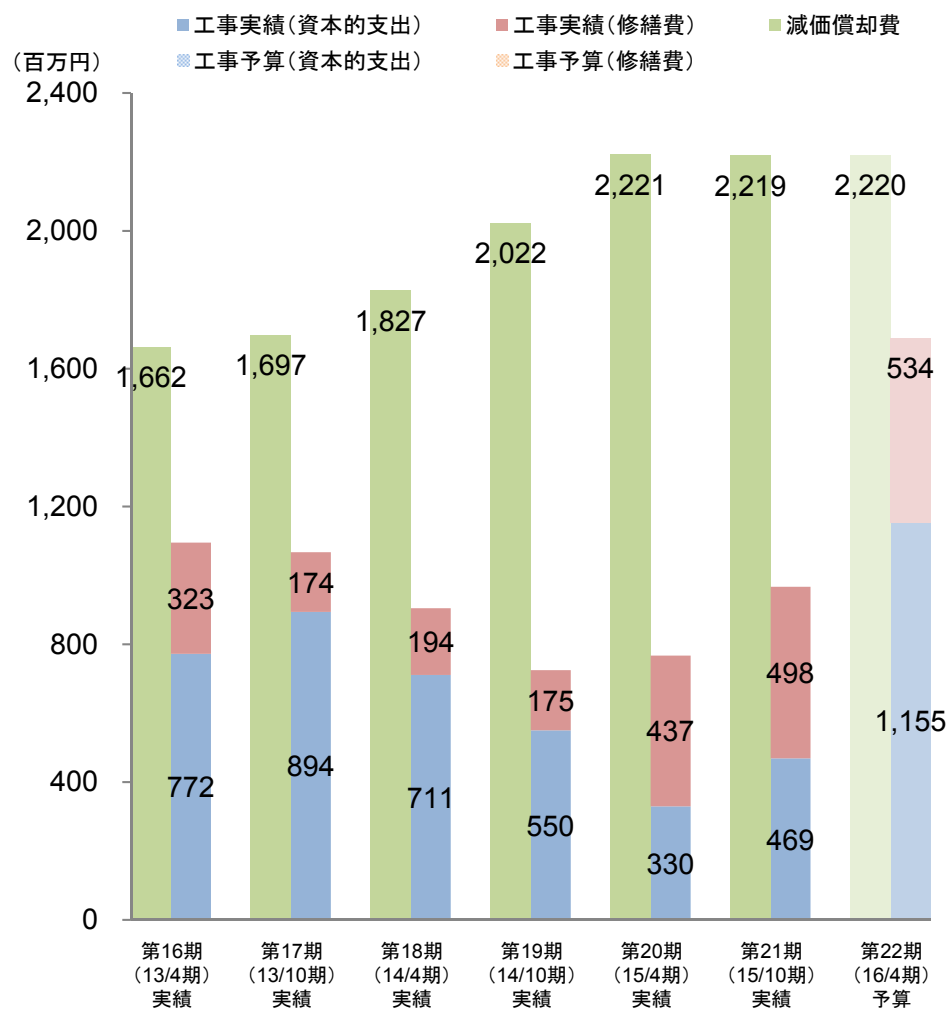
- 大規模リニューアルによる満足度スコアの変化(注2)

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

工事实績・予算

- ・ 適時適切な物件価値の維持・向上策の実施により物件競争力を確保
- ・ 第22期(16/4期)は近時取得した物件を中心に共用部改修工事や設備更新工事を計画

減価償却費工事实績・予算の推移



第22期(16/4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)	755	44.7
設備更新工事		
空調設備工事	171	10.1
他主要設備工事	334	19.8
環境対応工事(LED化工事等)	62	3.6
外壁工事	79	4.7
メンテナンス・修繕工事	289	17.1
第22期(16/4期)合計	1,689	76.1

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。

- バリューアップ工事(共用部改修工事含む)
KDX飯田橋スクエア、KDX新横浜214ビル、新大阪センタービル
KDX池袋ウエストビル、KDX西五反田ビル、KDX広島ビル
KDX名古屋駅前ビル、KDX横浜西口ビル
- 空調設備更新工事
KDX飯田橋スクエア、ぺんてるビル、KDX横浜ビル
- 外壁工事
KDX新横浜214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
- 2015年調査では、以下の取組みが評価
 - ・ サステナビリティに関するリスク評価の充実
 - ・ 省エネルギー目標達成に向けた建物診断と設備更新等の実施
 - ・ グリーンリースを初めとするサステナビリティ・パフォーマンス改善のためのステークホルダーとの協力体制の構築
- 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)

- KDX武蔵小杉ビルがBELS評価「☆☆☆」を取得
- J-REITの保有物件として初のBELS評価取得

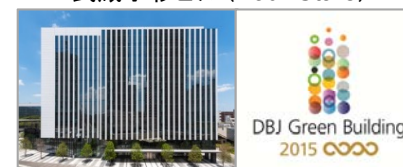
注2:BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、Building Energy-efficiency Labeling System)は、国土交通省の定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のためのガイドライン(2013)」に基づき、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行う制度であり、改正省エネ基準(2014年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用されています。



DBJ Green Building認証の取得(注3)

- DBJ Green Building認証において、環境・社会への配慮がなされた不動産として8物件が認証を取得

KDX武蔵小杉ビル(Four Stars)



DBJ Green Building認証取得物件

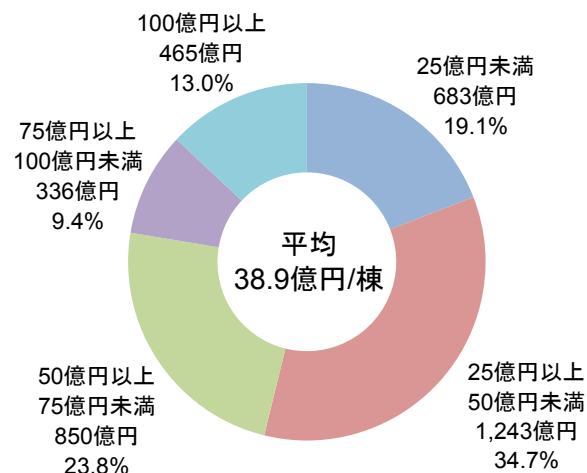
物件名	評価ランク
KDX晴海ビル	three stars
KDX名古屋栄ビル	three stars
KDX小林道修町ビル	three stars
KDX東梅田ビル	two stars
KDX日本橋兜町ビル	two stars
烏丸ビル	one star
KDX新宿ビル	one star

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21期(15/10期)末時点)

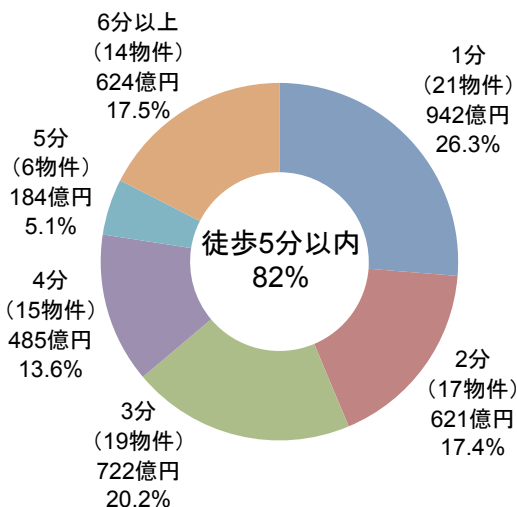
1

取得価格別の比率
(取得価格ベース)



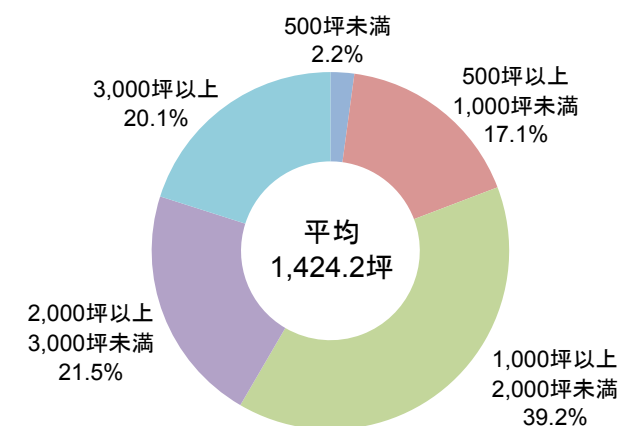
2

最寄り駅からの徒歩所要時間
(取得価格ベース)



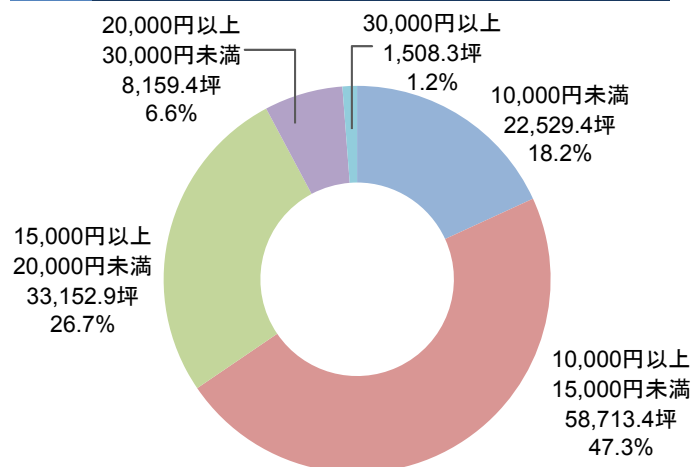
3

オフィスビルの広さ
(賃貸可能面積ベース)



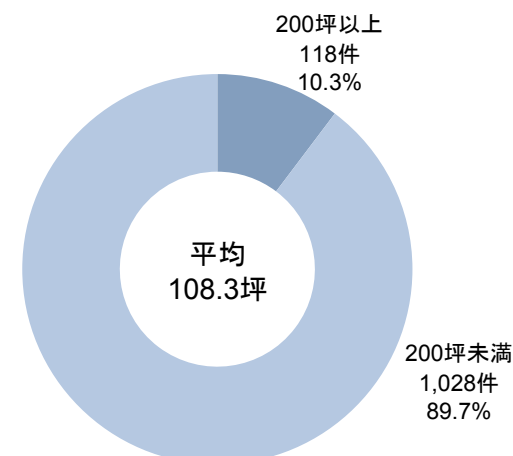
4

契約賃料帯別分散状況
(賃料帯別・賃貸面積ベース) (注)



5

賃貸面積別分散状況
(テナント数ベース) (注)



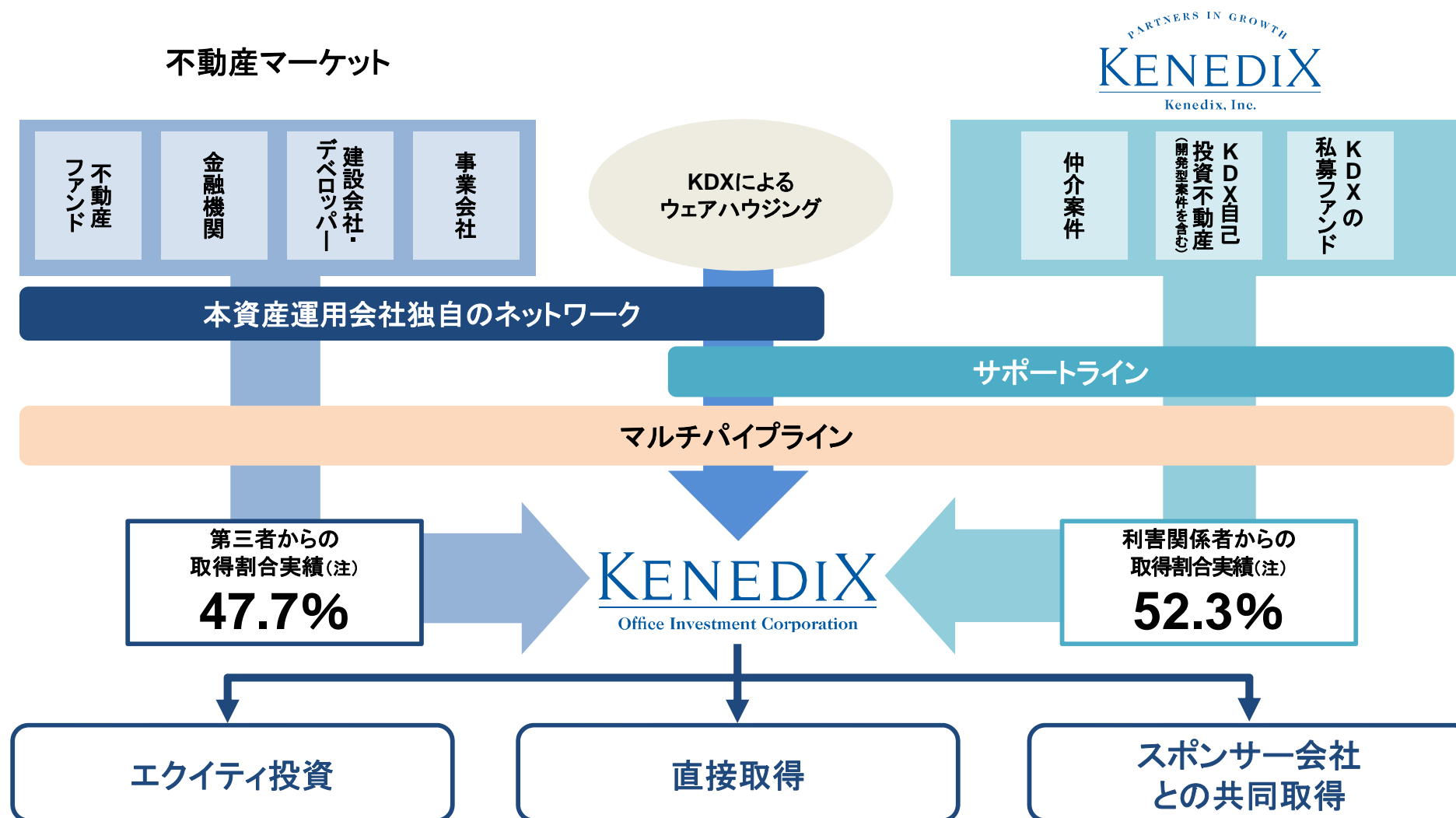
注: 契約賃料帯別分散状況は、該当する1坪当たりの月額賃料について賃貸面積(坪)ベース(名寄せ済)で各比率を算出しています。

注: 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

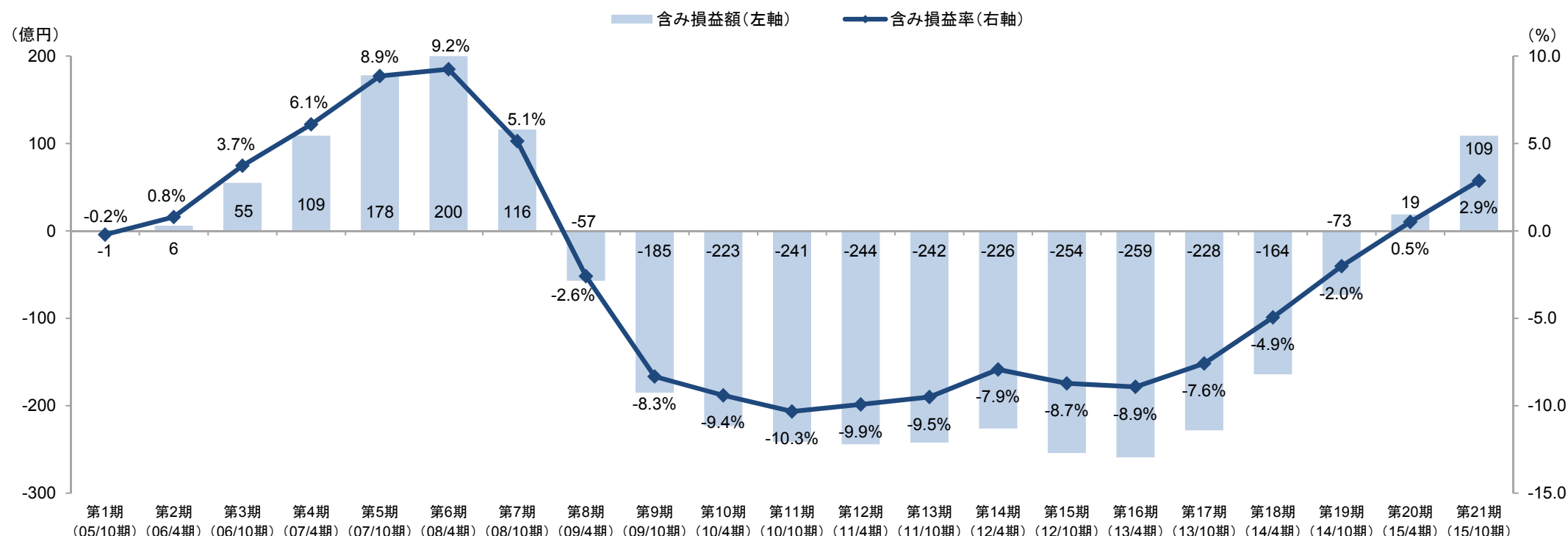


注: 第21期(15/10期)末において本投資法人が保有する物件の取得価格の合計額に対する各取得先の取得価格の合計額の割合について、小数点第2位を四捨五入しています。

ポートフォリオの含み損益額の推移

- 第21期(15/10期)末の含み益は第20期(15/4期)末対比で90億円増加

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)
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%

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います。

第21期(15/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第21期末 (2015年10月31日時点)				第20期末 (2015年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (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 帳簿価格比率 (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	5,925	6,700	4.2%	13.1%	6,650	4.3%	50	0.8%	-0.1%
A003	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,177	4,920	4.5%	17.8%	4,920	4.5%	-	-	-
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,348	3,150	4.5%	-5.9%	3,080	4.6%	70	2.3%	-0.1%
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,376	2,300	4.7%	-3.2%	2,270	4.8%	30	1.3%	-0.1%
A006	原宿FFビル	不動研	2,450	2,395	3,080	4.9%	28.6%	3,100	4.9%	-20	-0.6%	-
A007	KDX南青山ビル	不動研	2,270	2,214	2,460	4.2%	11.1%	2,400	4.3%	60	2.5%	-0.1%
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,812	1,580	4.5%	-12.8%	1,620	4.6%	-40	-2.5%	-0.1%
A012	ポルトス・センタービル	大和	5,570	4,243	5,040	5.9%	18.8%	4,950	6.0%	90	1.8%	-0.1%
A013	KDX麹町ビル	不動研	5,950	5,601	4,610	4.0%	-17.7%	4,520	4.1%	90	2.0%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,275	2,050	5.7%	-9.9%	2,010	5.9%	40	2.0%	-0.2%
A016	東伸24ビル	不動研	5,300	4,913	4,750	5.0%	-3.3%	4,370	5.3%	380	8.7%	-0.3%
A017	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,464	4,560	4.3%	2.1%	4,600	4.4%	-40	-0.9%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,100	3,280	4.1%	5.8%	3,240	4.2%	40	1.2%	-0.1%
A020	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,768	2,520	4.6%	-9.0%	2,530	4.8%	-10	-0.4%	-0.2%
A021	KDX新橋ビル	不動研	3,728	3,781	4,470	4.0%	18.2%	4,280	4.1%	190	4.4%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,313	2,230	5.4%	-3.6%	2,120	5.7%	110	5.2%	-0.3%
A026	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,486	1,350	5.2%	-9.2%	1,380	5.2%	-30	-2.2%	-
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,306	2,280	4.5%	-1.1%	2,230	4.6%	50	2.2%	-0.1%
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,081	3,550	4.6%	15.2%	3,460	4.7%	90	2.6%	-0.1%
A030	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,936	3,860	4.6%	-2.0%	3,970	4.8%	-110	-2.8%	-0.2%
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,343	1,080	5.1%	-19.6%	1,110	5.2%	-30	-2.7%	-0.1%
A032	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,076	4,820	4.5%	-20.7%	4,760	4.6%	60	1.3%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,068	1,980	4.5%	-4.3%	1,940	4.6%	40	2.1%	-0.1%
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,189	1,130	5.8%	-5.0%	1,110	5.9%	20	1.8%	-0.1%
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,233	1,010	5.5%	-18.2%	993	5.6%	17	1.7%	-0.1%
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,466	6,800	4.3%	5.2%	6,680	4.4%	120	1.8%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,544	1,200	4.7%	-22.3%	1,180	4.8%	20	1.7%	-0.1%
A039	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	4,703	3,680	4.0%	-21.8%	3,610	4.1%	70	1.9%	-0.1%
A040	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,913	10,900	4.2%	10.0%	10,700	4.3%	200	1.9%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,337	2,430	4.3%	4.0%	2,430	4.4%	-	-	-0.1%
A042	烏丸ビル	大和	5,400	5,225	5,170	5.1%	-1.1%	5,100	5.2%	70	1.4%	-0.1%
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,047	1,630	5.7%	-20.4%	1,600	5.8%	30	1.9%	-0.1%
A045	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	3,408	2,120	4.3%	-37.8%	2,130	4.4%	-10	-0.5%	-0.1%

※注記はP.43に記載しています。

第21期(15/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円)	第21期末 (2015年10月31日時点)				第20期末 (2015年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (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)
(A)												
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,529	7,900	4.1%	4.9%	7,680	4.2%	220	2.9%	-0.1%
A047	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	5,581	4,340	5.4%	-22.2%	4,140	5.6%	200	4.8%	-0.2%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,607	3,060	5.5%	-15.2%	3,020	5.7%	40	1.3%	-0.2%
A050	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,391	1,590	5.1%	-33.5%	1,550	5.2%	40	2.6%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,270	1,900	4.7%	-16.3%	1,860	4.8%	40	2.2%	-0.1%
A052	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	1,352	961	4.6%	-28.9%	959	4.7%	2	0.2%	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,622	3,590	6.2%	-22.3%	3,560	6.4%	30	0.8%	-0.2%
A054	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,110	1,600	5.6%	-24.2%	1,540	5.8%	60	3.9%	-0.2%
A055	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,107	1,610	4.7%	-23.6%	1,610	4.8%	-	-	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,895	2,070	4.6%	-28.5%	2,020	4.7%	50	2.5%	-0.1%
A057	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,917	1,420	4.3%	-25.9%	1,420	4.4%	-	-	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	7,004	5,100	4.7%	-27.2%	4,990	4.8%	110	2.2%	-0.1%
A059	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,714	1,490	4.8%	-13.1%	1,430	4.9%	60	4.2%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	不動研	10,250	9,186	8,470	4.4%	-7.8%	8,470	4.5%	-	-	-0.1%
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,255	2,020	4.1%	-10.4%	1,950	4.2%	70	3.6%	-0.1%
A062	小石川TGビル	不動研	3,080	3,049	3,340	4.5%	9.5%	3,270	4.6%	70	2.1%	-0.1%
A063	五反田TGビル	不動研	2,620	2,734	2,910	4.6%	6.4%	2,830	4.7%	80	2.8%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,895	1,900	4.2%	0.2%	1,880	4.2%	20	1.1%	-
A066	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,902	7,640	4.0%	10.7%	7,000	4.2%	640	9.1%	-0.2%
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,232	5,330	3.9%	25.9%	5,260	4.0%	70	1.3%	-0.1%
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,961	4,430	4.3%	11.8%	4,500	4.4%	-70	-1.6%	-0.1%
A069	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,385	2,580	6.5%	8.1%	2,650	6.5%	-70	-2.6%	-
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	1,991	2,040	5.3%	2.4%	2,020	5.4%	20	1.0%	-0.1%
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,592	5,410	4.3%	17.8%	5,320	4.4%	90	1.7%	-0.1%
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,806	4,340	4.5%	-9.7%	4,450	4.6%	-110	-2.5%	-0.1%
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,781	2,950	4.7%	6.1%	2,940	4.8%	10	0.3%	-0.1%
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,157	2,730	4.1%	26.6%	2,630	4.2%	100	3.8%	-0.1%
A075	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	11,222	12,100	4.3%	7.8%	11,800	4.4%	300	2.5%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,308	1,480	5.4%	13.1%	1,460	5.5%	20	1.4%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	7,988	7,890	4.6%	-1.2%	7,890	4.8%	-	-	-0.2%
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,642	3,630	4.6%	37.3%	3,540	4.7%	90	2.5%	-0.1%
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	6,001	6,990	5.1%	16.5%	6,850	5.2%	140	2.0%	-0.1%
A084	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,799	3,570	4.5%	27.5%	3,530	4.6%	40	1.1%	-0.1%

※注記はP.43に記載しています。

第21期(15/10期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③

物件 番号	物件名称	鑑定会社	取得価格 (百万円) (A)	第21期末 (2015年10月31日時点)				第20期末 (2015年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (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)
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,882	2,380	4.7%	26.4%	2,340	4.8%	40	1.7%	-0.1%
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,210	2,670	5.3%	20.8%	2,610	5.4%	60	2.3%	-0.1%
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,246	2,410	4.6%	7.3%	2,360	4.7%	50	2.1%	-0.1%
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,897	2,470	4.5%	30.2%	2,400	4.6%	70	2.9%	-0.1%
A089	KDX高輪台ビル	不動産研	5,250	5,291	5,970	4.5%	12.8%	5,830	4.6%	140	2.4%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,813	4,470	4.2%	17.2%	4,340	4.3%	130	3.0%	-0.1%
A091	KDX三田ビル	不動産研	3,180	3,175	3,400	4.4%	7.1%	3,500	4.5%	-100	-2.9%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	不動産研	2,600	2,583	2,970	4.3%	15.0%	2,900	4.4%	70	2.4%	-0.1%
A093	KDX飯田橋スクエア	大和	4,350	4,529	4,720	4.3%	4.2%	4,720	4.4%	-	-	-0.1%
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動産研	12,000	11,739	13,900	4.6%	18.4%	13,400	4.8%	500	3.7%	-0.2%
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,488	9,030	4.8%	6.4%	8,930	4.9%	100	1.1%	-0.1%
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,657	4,130	4.6%	12.9%	3,980	4.7%	150	3.8%	-0.1%
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,391	2,550	5.9%	6.6%	2,540	6.0%	10	0.4%	-0.1%
A098	KDX広島ビル	不動産研	1,300	1,390	1,460	6.0%	5.0%	1,410	6.2%	50	3.5%	-0.2%
A099	KDX池袋ウエストビル	大和	1,934	1,972	1,990	4.5%	0.9%	1,980	4.6%	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	12,925	13,300	4.9%	2.9%	13,300	5.0%	-	-	-0.1%
A101	KDX横浜ビル	大和	7,210	7,225	7,900	4.7%	9.3%	7,640	4.8%	260	3.4%	-0.1%
A102	KDX横浜西口ビル	大和	2,750	2,755	2,970	4.7%	7.8%	2,910	4.8%	60	2.1%	-0.1%
A103	KDX新横浜214ビル	不動産研	2,200	2,202	2,280	5.3%	3.5%	2,220	5.4%	60	2.7%	-0.1%
A104	KDX南本町ビル	不動産研	2,200	2,175	2,690	4.8%	23.7%	2,560	5.0%	130	5.1%	-0.2%
A105	ビュレックス虎ノ門	不動産研	1,750	1,763	2,140	3.9%	21.4%	2,090	4.0%	50	2.4%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,025	7,260	4.9%	20.5%	7,250	5.0%	10	0.1%	-0.1%
A107	35山京ビル	不動産研	3,600	3,621	3,640	4.4%	0.5%	3,630	4.5%	10	0.3%	-0.1%
A108	ぺんてるビル	大和	3,350	3,503	3,501	4.2%	-0.1%	3,434	4.3%	67	2.0%	-0.1%
A109	浜松町センタービル	大和	3,950	4,001	4,020	4.1%	0.5%	4,010	4.1%	10	0.2%	-
A110	新大阪センタービル	大和	4,550	4,615	4,700	4.4%	1.8%	4,660	4.4%	40	0.9%	-
オフィスビル合計			357,958	352,170	359,992	4.6%	2.2%	354,006	4.7%	5,986	1.7%	-0.1%
B019	レジデンスシャルマン月島	不動産研	5,353	4,669	4,920	4.6%	5.4%	4,900	4.7%	20	0.4%	-0.1%
住宅合計			5,353	4,669	4,920	4.6%	5.4%	4,900	4.7%	20	0.4%	-0.1%
C001	フレーム神南坂	不動産研	9,900	9,451	10,400	3.9%	10.0%	10,100	4.0%	300	3.0%	-0.1%
C002	KDX代々木ビル	不動産研	2,479	2,483	2,100	4.9%	-15.4%	2,060	5.0%	40	1.9%	-0.1%
C004	銀座四丁目タワー	不動産研	9,800	9,718	11,900	3.5%	22.4%	11,600	3.6%	300	2.6%	-0.1%
商業施設合計			22,179	21,652	24,400	3.8%	12.7%	23,760	3.9%	640	2.7%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,110	4.0%	4.6%	3,030	4.1%	80	2.6%	-0.1%
その他合計			2,880	2,973	3,110	4.0%	4.6%	3,030	4.1%	80	2.6%	-0.1%
合計			388,371	381,466	392,422	4.6%	2.9%	385,696	4.7%	6,726	1.7%	-0.1%

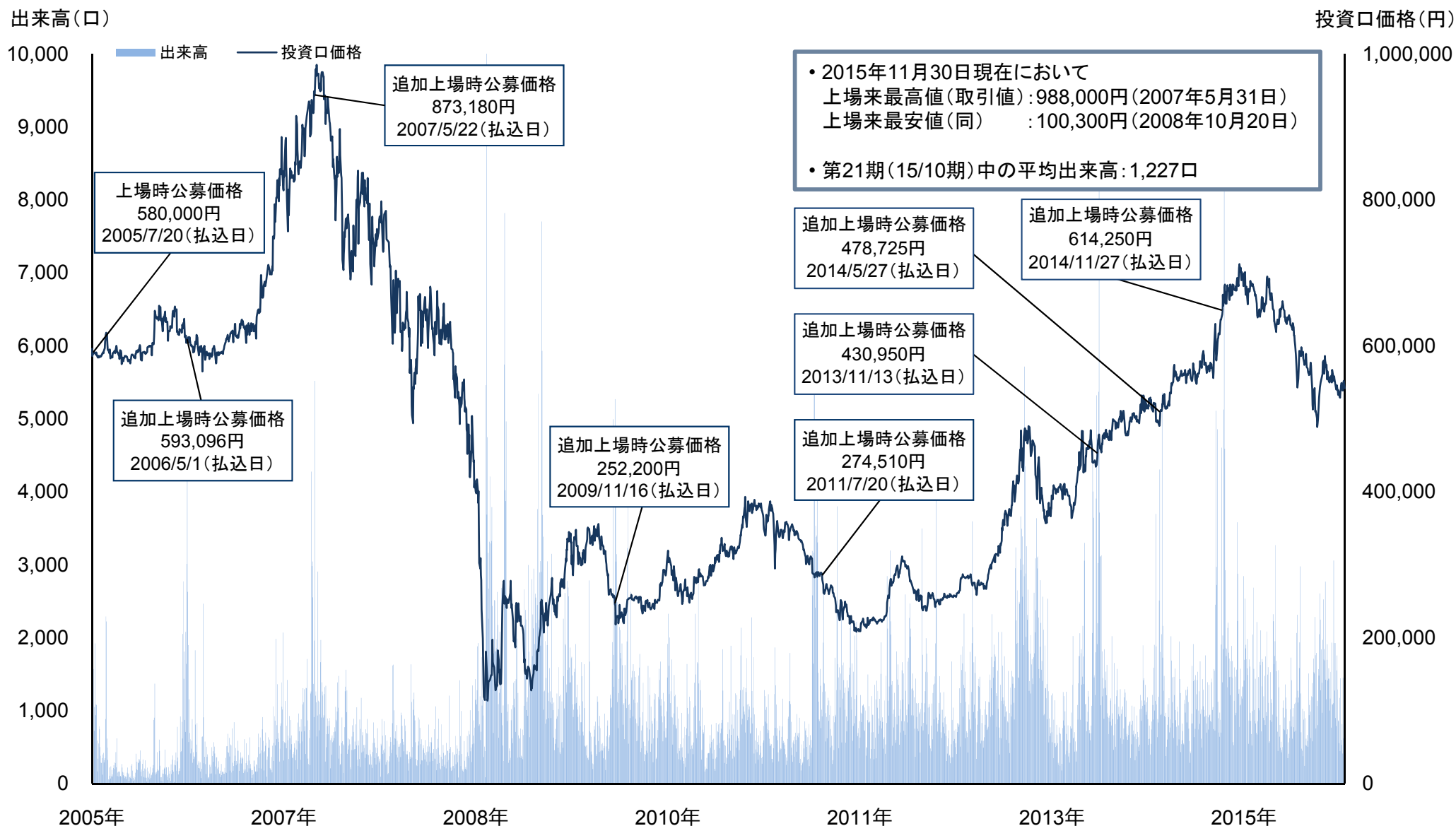
注1:取得価格、鑑定評価額、帳簿価格の各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注2: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21期(15/10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。

上場後の投資口価格及び出来高の推移

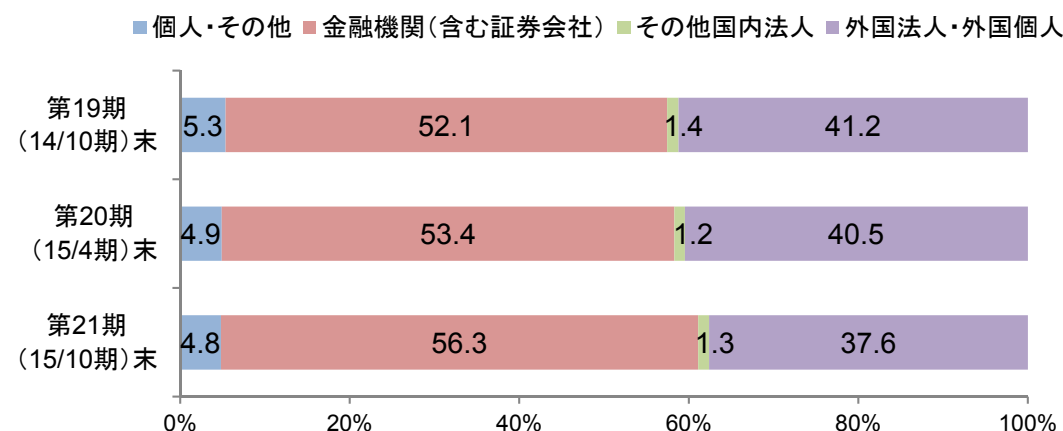
本投資法人の投資口価格終値・出来高推移(上場日から2015年11月30日まで)(注)



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21期(15/10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19期 (14/10期末)	第20期 (15/4期末)	第21期 (15/10期末)
個人・その他		6,638	6,804	6,550
金融機関 (含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	9	11	10
	地方銀行	15	18	15
	信用金庫・その他	24	34	33
	生損保・証券会社	23	22	26
	合計	71	85	84
その他国内法人		123	132	124
外国法人・外国個人		226	256	256
合計		7,058	7,277	7,014

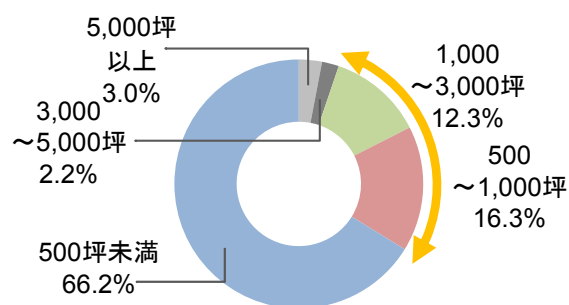
上位10投資主一覧

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)	68,677	16.96%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	59,796	14.76%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,889	10.09%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,954	4.92%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	16,712	4.12%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	12,162	3.00%
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	8,669	2.14%
ゴールドマンサックスインターナショナル	7,010	1.73%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	6,664	1.64%
ステート ストリート バンク アンドトラスト カンパニー	5,642	1.39%
合 計	246,175	60.80%

オフィスビルマーケットについて①

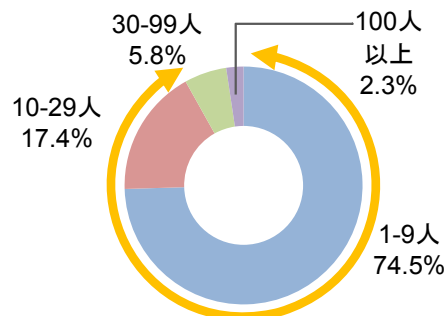
- ・ 中小規模ビルの特徴は、豊富な物件数と厚みのあるテナント層
- ・ 中小規模ビルの約8割が築20年以上、適切な設備更新と管理が必要

延床面積別賃貸オフィスビル割合
(棟数ベース) (注1)



注1: 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)」

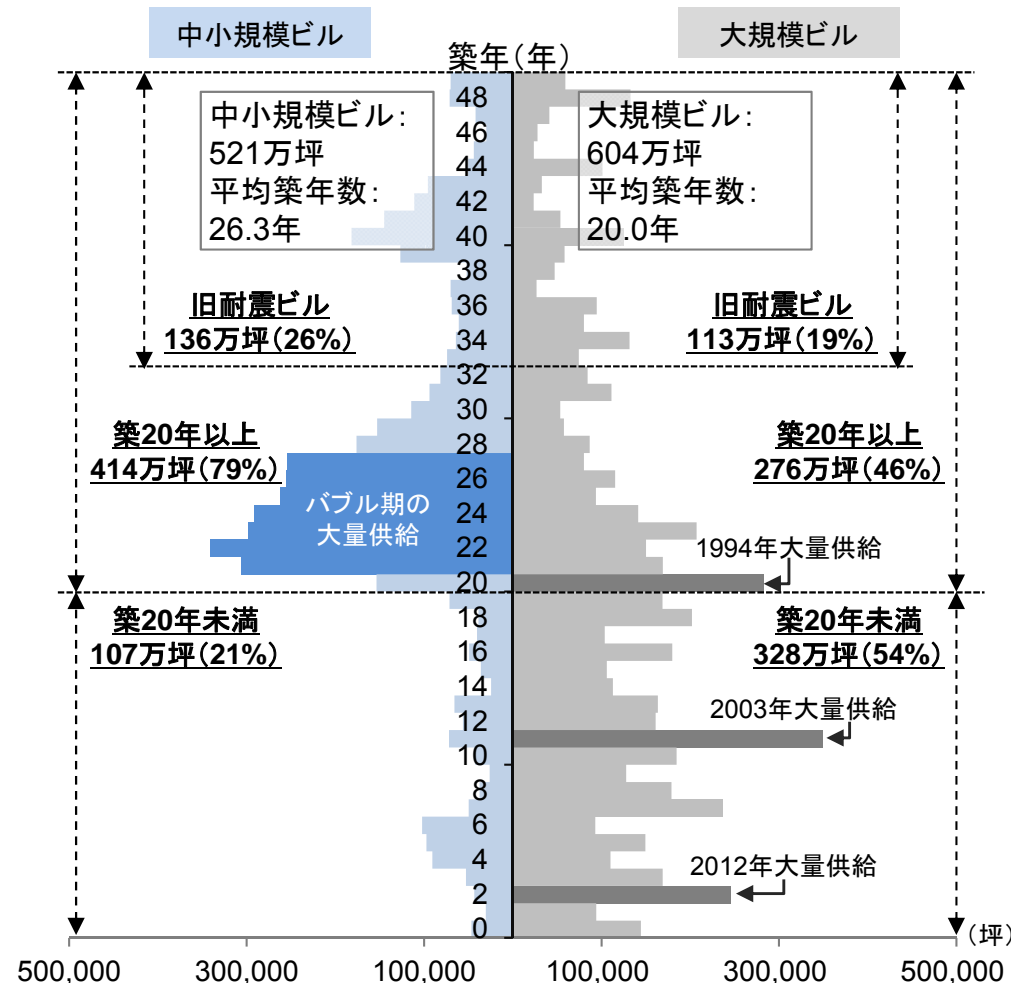
従業員規模別事業所数(東京都)



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

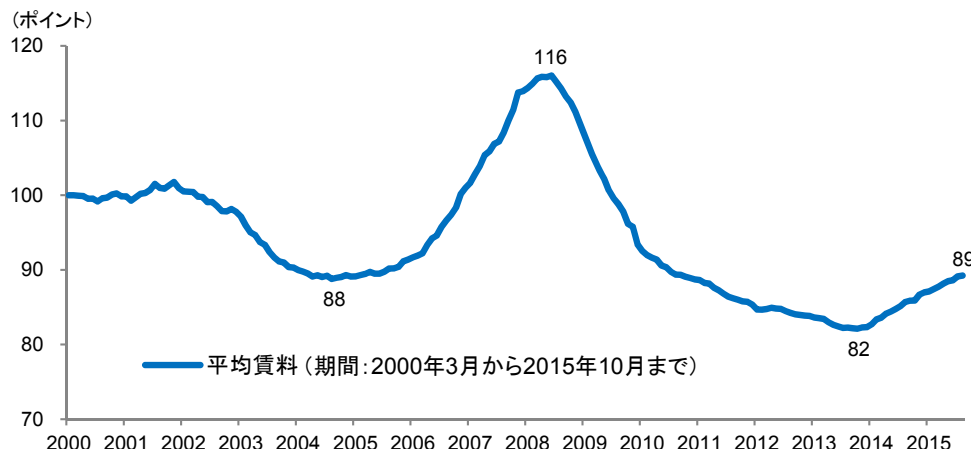
東京23区規模別・築年別オフィスストック「オフィスピラミッド」(賃貸面積ベース)

■ 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 2014年4月17日付「News & Release」の「オフィスピラミッド 2014」を基に本資産運用会社作成

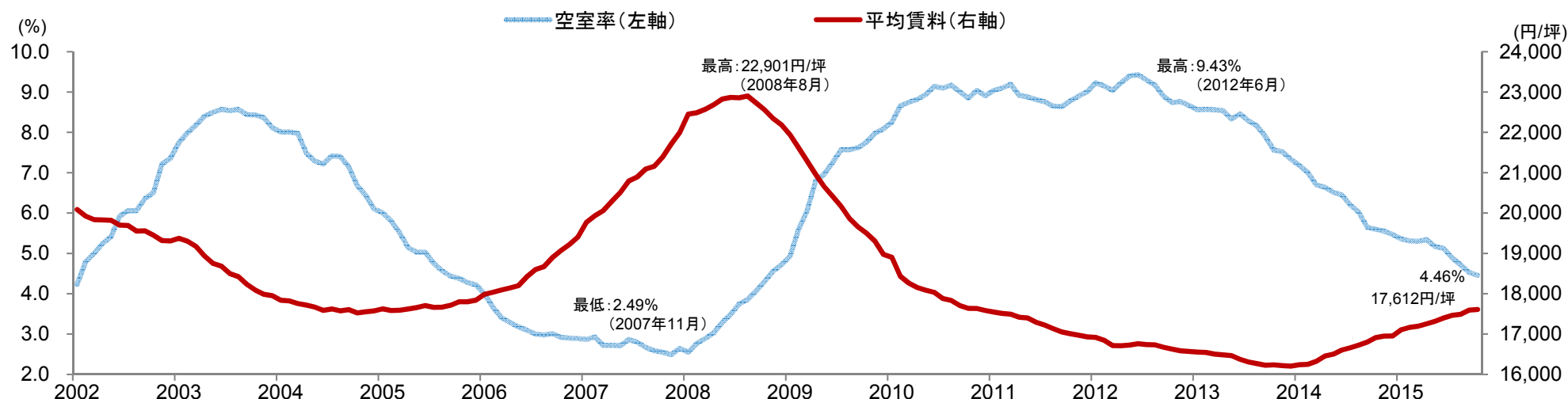
東京都心5区における賃貸オフィスビルの賃料水準の推移(2000年3月=100) (注2)



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。2000年3月から2015年10月まで。
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

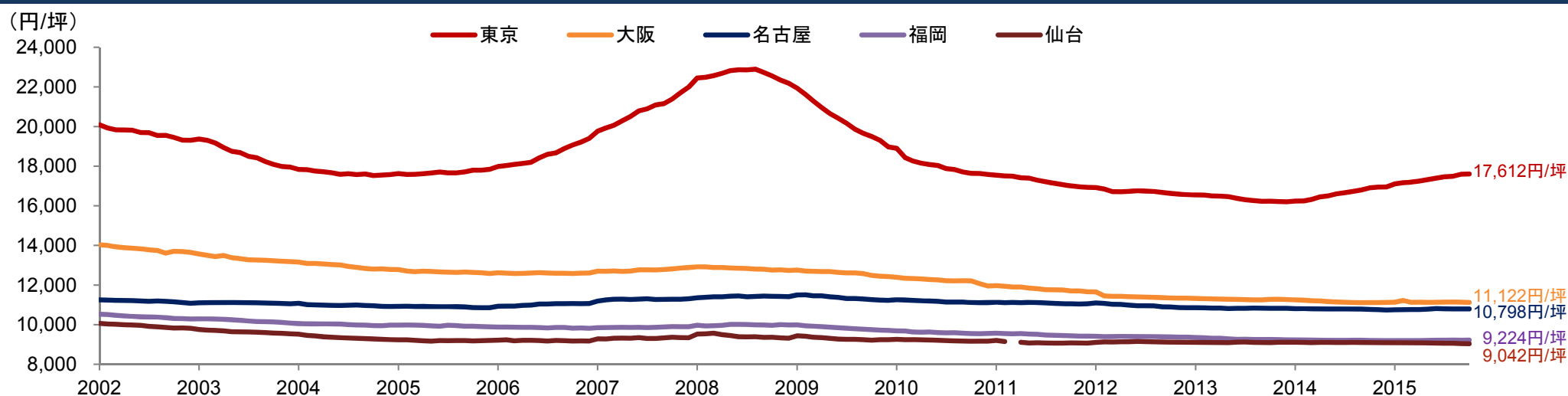
オフィスビルマーケットについて②

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2015年10月まで)(注1)



注1: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。
出所: 三鬼商事「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10月)

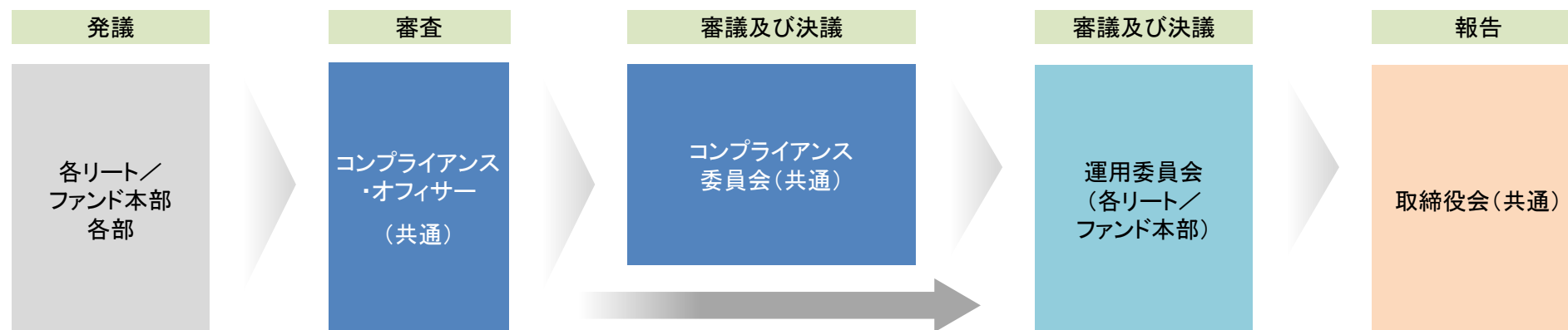
地域別の賃料水準の推移(2002年1月から2015年10月まで)(注2)



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10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

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1兆6,389億円、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 1兆1,400億円(2015年10月末日現在)

私募REIT

私募ファンド

中規模
オフィス等
3,883億円



賃貸住宅
1,481億円



商業施設
1,297億円



物流施設
2,126億円



オフィス及び
賃貸住宅
2,332億円



ヘルスケア
関連施設
279億円



各種アセット
5,386億円(注1)
(2015年9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

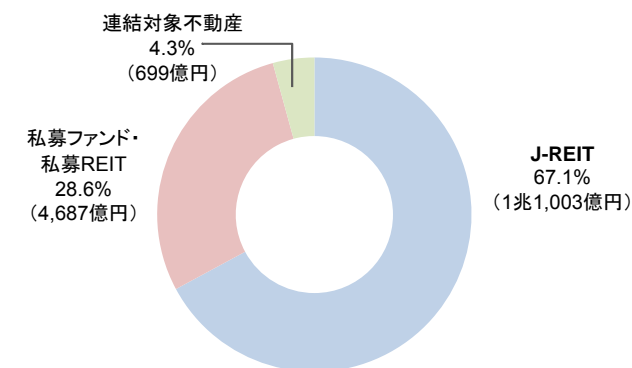
ケネディクス
株式会社(助言)

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

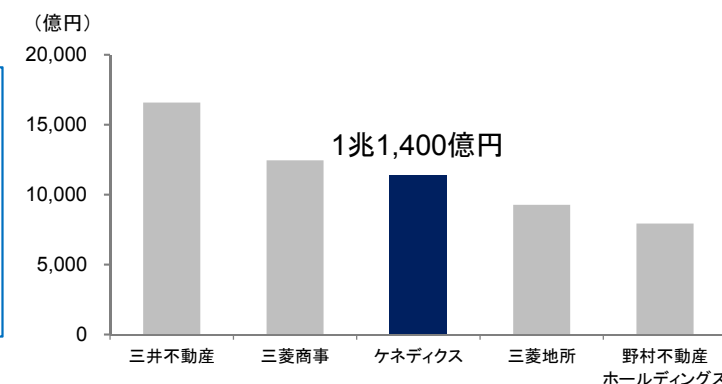
ケネディクス・グループの受託資産残高(AUM)

合計 1兆6,389億円(2015年9月末日現在)



出所:ケネディクス株式会社

J-REITの主要スポンサー(注2)別預かり資産規模(注3)



出所:2015年10月末日現在の各J-REITの開示資料を基に
本資産運用会社が作成

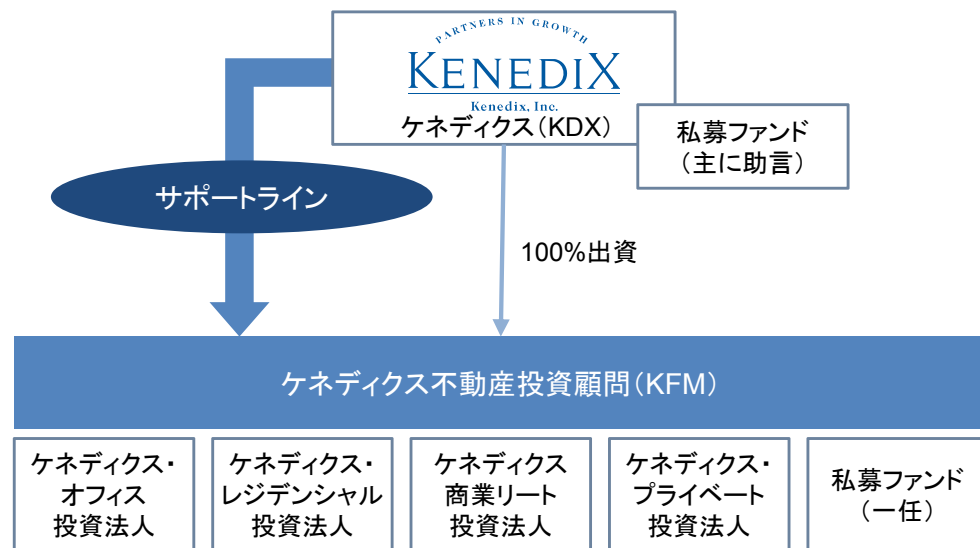
注1:ケネディクス・グループの連結対象不動産699億円を含みます。

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、2015年10月末日現在における各J-REITの資産規模(取得価格ベース)を合計しています。

グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン

ケネディクス・グループのファンド運用体制



ケネディクス・オフィス投資法人運用ガイドライン

目標ポートフォリオ		投資比率目標
オフィスビル	主たる用途が事務所である延床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m ² 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m ² 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 ² 以上	13,000m ² 以下			
東京23区以外	3,000m ² 以上	20,000m ² 以下			
	オフィス・リート本部	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

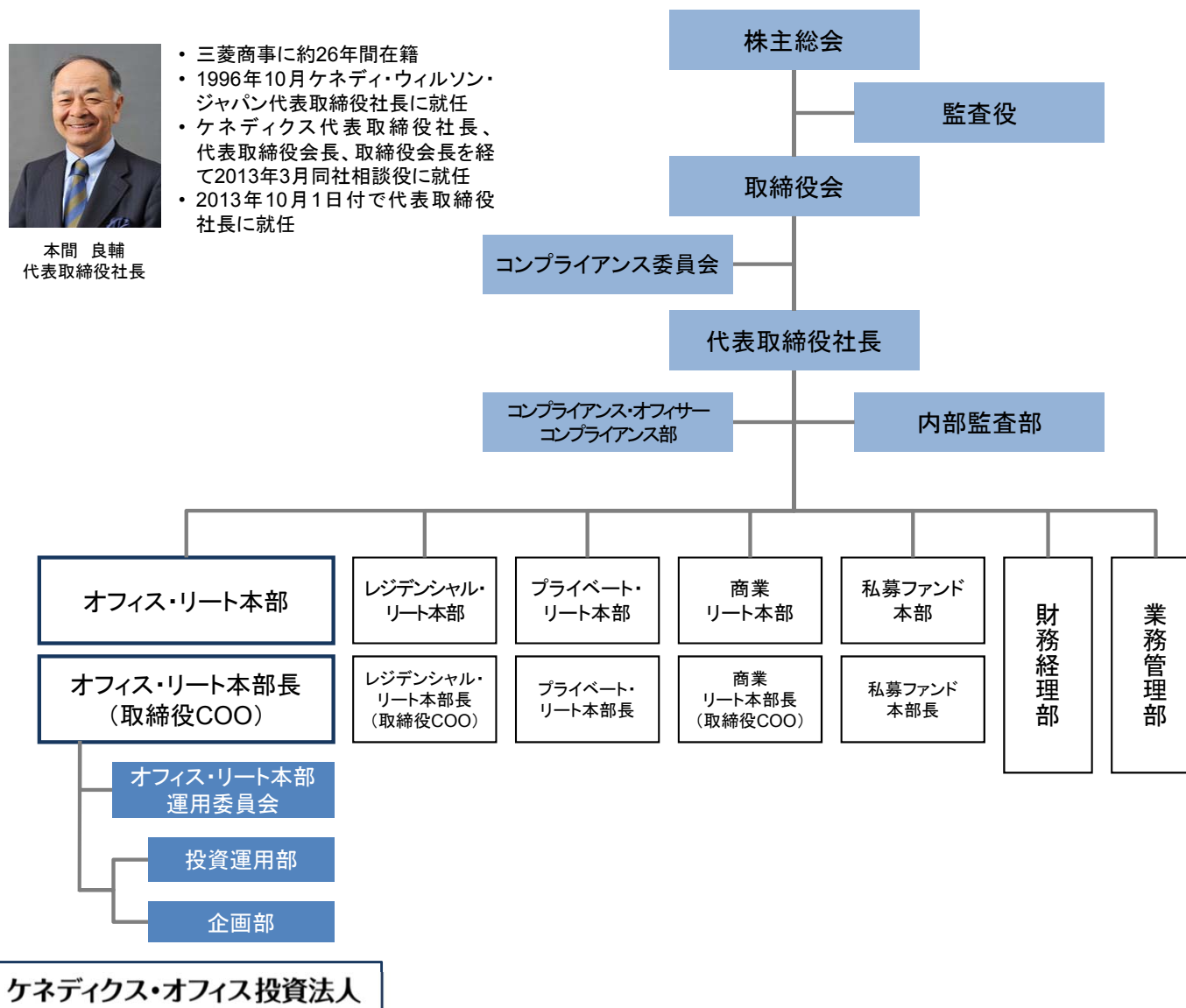
注1: オフィスビルとは、不動産を構成する建物の建築基準法上の用途の面積のうち、事務所用途の床面積が最大である不動産又はこれを裏付けとする資産をいいます。

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20,000m²以下及び東京23区以外で30,000m²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の場合作「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

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

Memo

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.kdx-reit.com/>)に訂正版を掲載する予定です。