

ケネディクス・オフィス投資法人

第23期(2016年10月期)決算説明会資料

2016年12月15日

(証券コード8972)



KENEDIX
ケネディクス・オフィス投資法人

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

目次

Section 1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	P. 2
Section 2 第23期(16/10期)決算及び第24期(17/4期)収益予想の概要	P. 5
Section 3 ポートフォリオの概要	P. 8
Section 4 外部成長	P. 11
Section 5 内部成長	P. 16
Section 6 財務戦略	P. 24
Appendix 1 補足資料・データ集	P. 28
Appendix 2 本投資法人の特徴について	P. 44

Section 1

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

第23期(16/10期)主要実績と今後の取組み

主要実績

外部成長 厳選投資と資産入替によるポートフォリオの質向上を継続

第23期(16/10期)

- オフィスビル2物件取得(51億円)
 - 都心5区に所在
 - スポンサーによるM&Aを通じた相対取引

想定NOI利回り(償却後)

4.2% (3.8%)

第24期(17/4期)

- デベロッパー2社との相互売買
 - 優良物件の取得によりポートフォリオの質を向上
 - 売却益(16億円)と手元資金(18億円)を獲得

収益性の向上
(償却後NOI利回り)

売却物件 (実績)	取得物件 (想定)
2.4%	3.6%

分配金の増加

中長期想定
+180円/期

内部成長 実質稼働率と賃料単価の上昇による増収基調の拡大

- リースアップの進捗とフリーレントの順次解消により実質稼働率は継続的に上昇
- 着実に積み上がるテナント入替及び賃料改定に伴う賃料増額実績

実質稼働率の上昇

第23期末
93.4% (前期比+0.9%)
※稼働率(契約面積ベース)96.8%

テナント入替に際し
賃料が増加した件数の割合

第22期	第23期
54.4%	60.9%

賃料改定による増加額

第23期月額合計
+4.3百万円

財務戦略 安定的な財務体質の堅持と金利コスト削減の継続

- 6期連続で金利コストの削減と借入期間の長期化を実現

有利子負債平均金利

第23期末
1.19% (前期比-0.06%)

平均残存期間

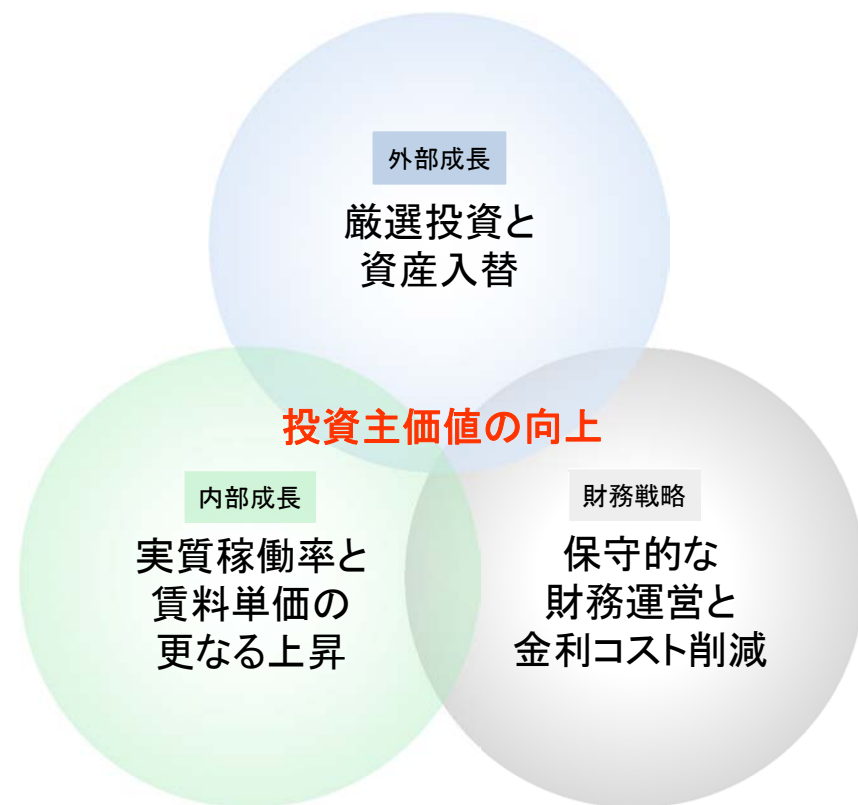
第23期末
4.9年 (前期比+0.2年)

LTV(有利子負債比率)

第23期末
43.1% (前期比+0.3%)

今後の取組み

- 従来の取組み方針を継続

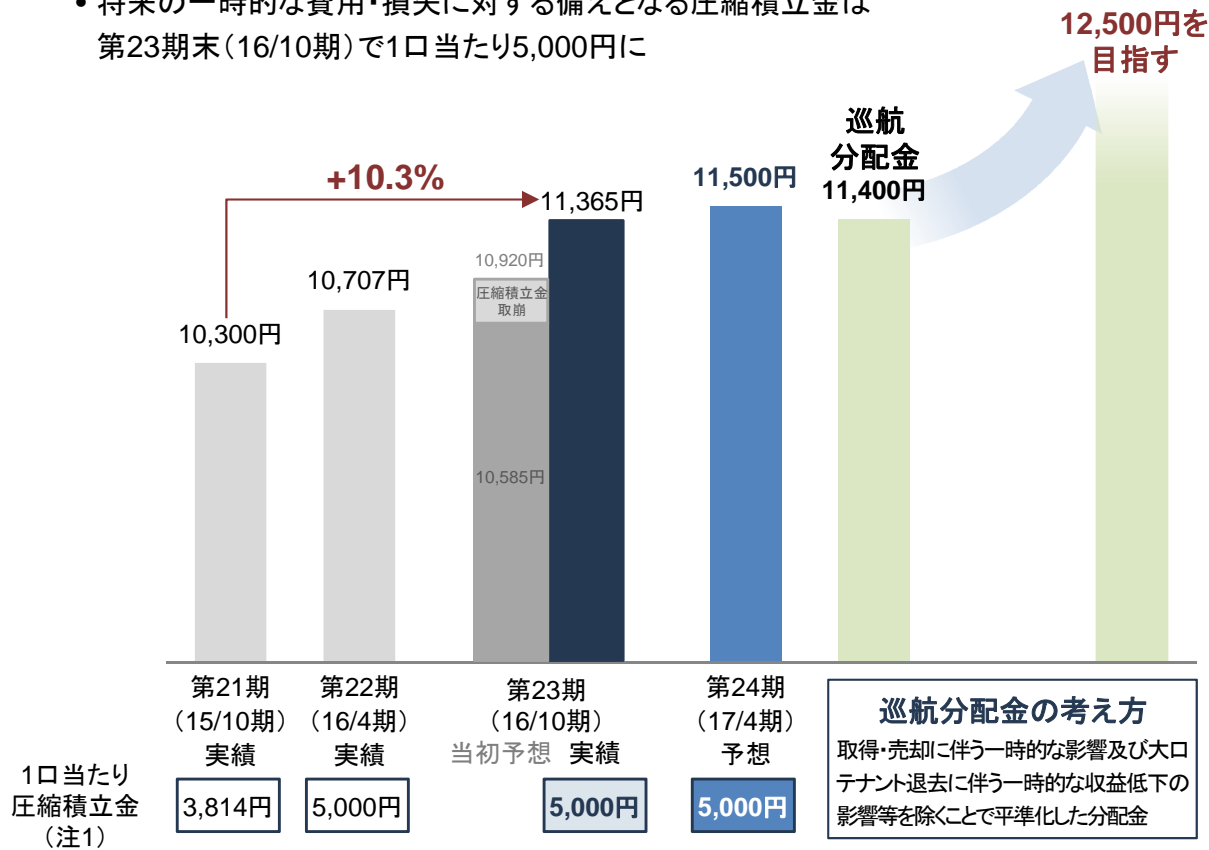


分配金及び1口当たりNAVの推移

第23期(16/10期)の分配金は過去1年間で10%を超える成長を達成、従来目標の11,000円を超過
 今後は巡航水準として12,500円を目指す

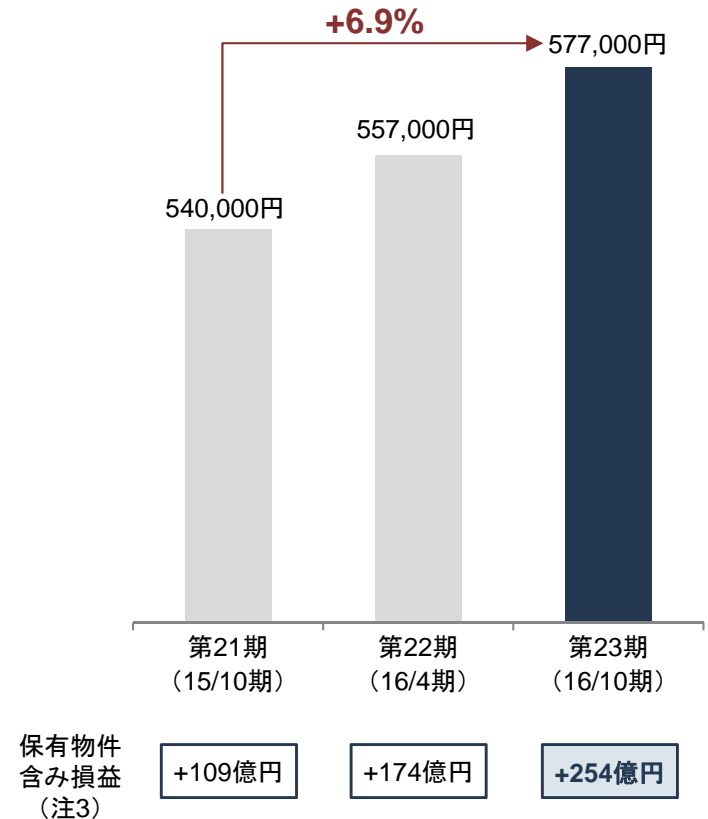
分配金の推移

- 第24期(17/4期)の巡航水準の分配金は11,400円程度
- 将来の一時的な費用・損失に対する備えとなる圧縮積立金は第23期末(16/10期)で1口当たり5,000円に



1口当たり純資産価格(NAV)の推移(注2)

- 過去1年間で6.9%の成長を実現



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

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

注3: 保有物件含み損益は、各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。

Section 2

第23期(16/10期)決算及び第24期(17/4期)収益予想の概要

第23期(16/10期)決算の概要

当初想定していた圧縮積立金の取崩しを回避し、予想対比4.1%の増配を達成

第23期(16/10期)実績

(単位:百万円)

	第22期 (16/4期) 実績	第23期 (16/10期) 予想 <small>(2016年 6月13日開示)</small>	第23期 (16/10期) 実績	第23期実績 第22期実績 比較 増減金額	第23期実績 第23期予想 比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
営業収益	14,362	13,280	13,491	① -870	① +211
営業費用	8,260	7,788	7,703	② -556	② -85
営業利益	6,102	5,491	5,788	③ -313	③ +296
経常利益	4,816	4,286	4,603	-213	+316
当期純利益	4,815	4,285	4,601	-213	+316
1口当たり分配金(円)	10,707	10,920	11,365	+658	④ +445
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	+480	-136	-	-480	④ +136
不動産等売却損益	744	-	-	③ -744	-
賃貸NOI	8,509	8,672	8,949	③ +440	③ +276
支払利息等	1,177	1,128	1,117	-60	-10

第22期(16/4期)実績との比較(詳細はP.29に記載)

① 不動産等売却益の剥落	-1,510百万円
② 不動産等売却損の剥落	-766百万円
③ 不動産等売却損益(通算)の剥落	-744百万円
賃貸NOIの増加	+440百万円
既存物件の増収	+193百万円
第22期(16/4期)以降の取得・売却物件賃料収入(通算)	+121百万円
千里LSC等の原状回復収入	+145百万円
水道光熱費収支の改善	+108百万円
修繕費の増加	-131百万円

第23期(16/10期)予想との比較(詳細はP.29に記載)

① 賃貸事業収入の増加	+211百万円
賃料収入の増加	+67百万円
千里LSC等の原状回復収入	+145百万円
② 水道光熱費の減少	-170百万円
修繕費の増加	+98百万円
③ 賃貸NOIの増加	+276百万円
既存物件の増収	+29百万円
第23期(16/10期)取得物件賃料収入	+38百万円
千里LSC等の原状回復収入	+145百万円
水道光熱費収支の改善	+129百万円
修繕費の増加	-98百万円
④ 圧縮積立金取崩しの回避と1口当たり分配金の増加	

第24期(17/4期)収益予想の概要

既存物件の賃貸NOIの増加、金利コストの削減等により第23期(16/10期)実績対比で135円の増配を見込む

第24期(17/4期)予想

(単位:百万円)

	第23期 (16/10期) 実績	第24期 (17/4期) 予想	第24期予想 第23期実績 比較 増減金額
	A	B	B-A
営業収益	13,491	14,978	① +1,486
営業費用	7,703	9,169	② +1,465
営業利益	5,788	5,809	③ +20
経常利益	4,603	4,657	+54
当期純利益	4,601	4,656	+54
1口当たり分配金(円)	11,365	11,500	+135
圧縮積立金 繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-
不動産等売却損益	-	0	+0
賃貸NOI	8,949	9,041	③ +91
支払利息等	1,117	1,061	④ -55

第23期(16/10期)実績との比較(詳細はP.30に記載)

① 不動産等売却益の計上	+1,660百万円
② 不動産等売却損の計上	+1,659百万円
③ 賃貸NOIの増加	+91百万円
既存物件の増収	+170百万円
(うちKDX飯田橋スクエア)	+95百万円
第23期以降の取得・売却(予定)物件賃料収入(通算)	-9百万円
原状回復収入の剥落	-145百万円
水道光熱費収支	-35百万円
公租公課の増加	-11百万円
修繕費の減少	+156百万円
④ 支払利息等の削減	

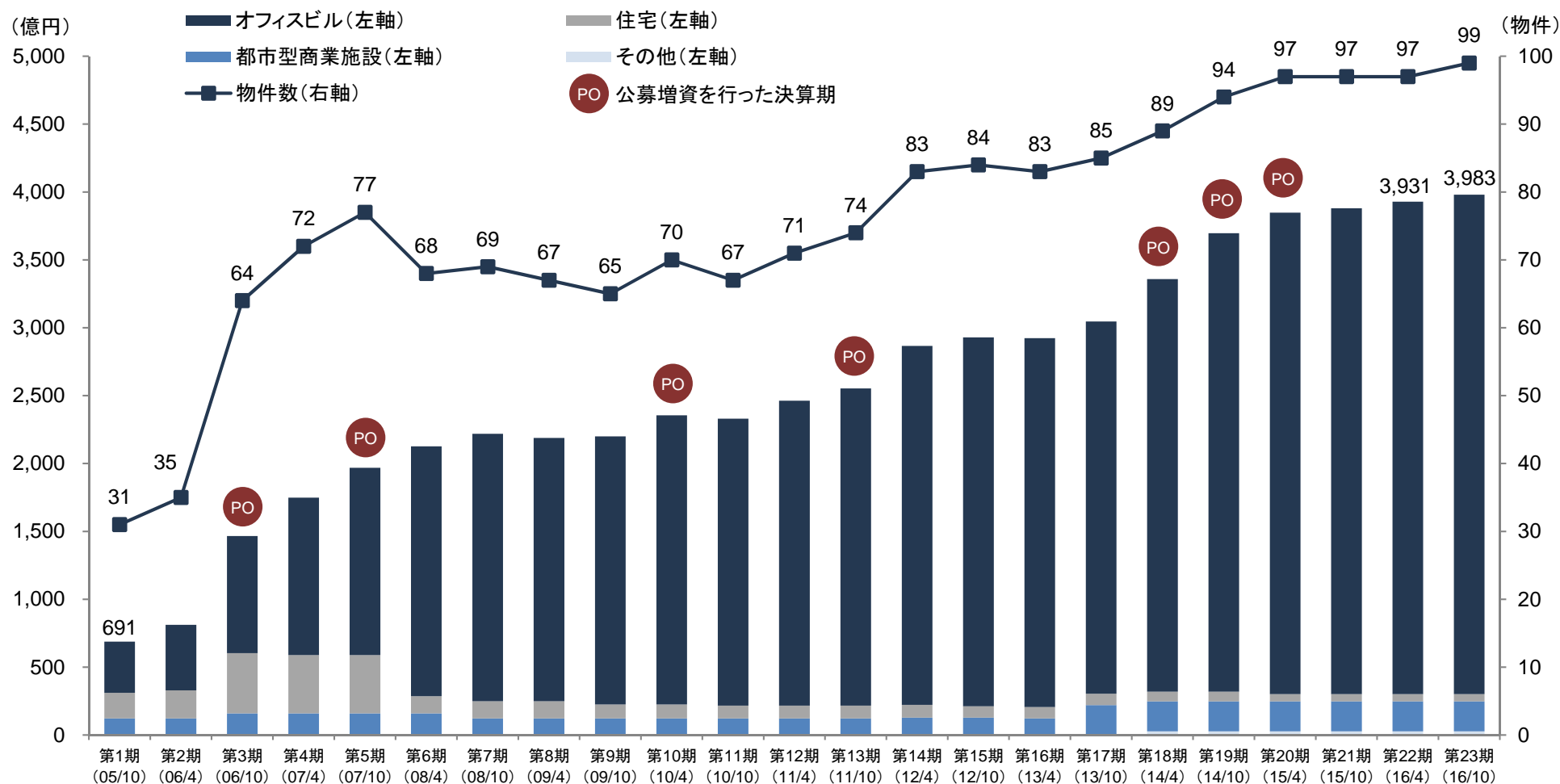
Section 3

ポートフォリオの概要

資産規模及び保有物件数の推移

過去7回の公募増資を経てポートフォリオは99物件、約4,000億円の規模まで拡大
不動産売買市場の動向を見据えつつ緩急をつけた物件取得戦略を展開

資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注)

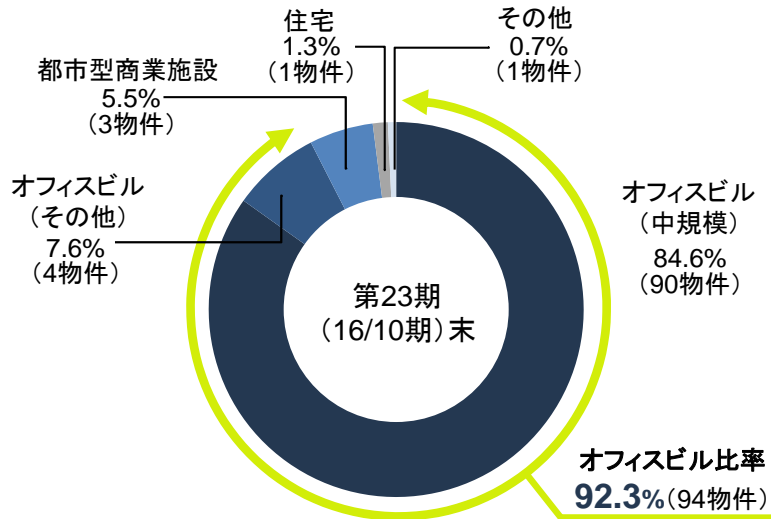


注:金額及び物件数は各期末時点での数値です。また、金額は億円未満を切り捨てて表示しています。
以下、本資料において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載しています。

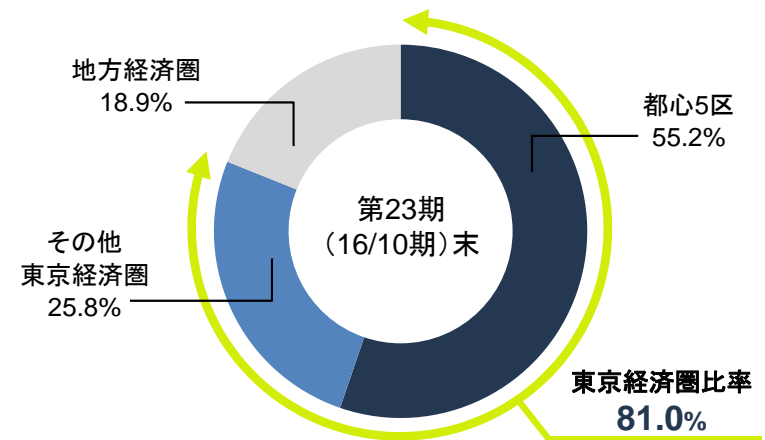
ポートフォリオの分散状況

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

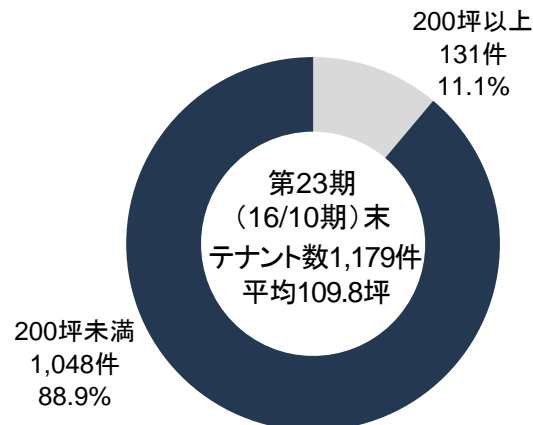
用途別投資割合(注1)



地域別投資割合(注2)



賃貸面積別分散状況(注3)



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

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

注3: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。複数物件に入居しているテナントについては名寄せをせず、物件ごとに1テナントとして算出しています。

Section 4

外部成長

第23期(16/10期)取得物件

都心5区内に立地するオフィスビル2物件を取得

スポンサーによる会社買収を通じたケネディクス・グループならではの取引

① KDX新日本橋駅前ビル



取得日	2016年8月2日
取得価格	3,829百万円
取得時鑑定評価額	3,930百万円
想定NOI利回り(注1)	4.1%
想定償却後NOI利回り(注1)	3.8%
鑑定NOI利回り(注2)	4.5%
延床面積	4,254.07m ²
建築時期	1992年5月
稼働率(注3)	67.2%
テナント数(注3)	8

② KDX日本橋江戸通ビル



取得日	2016年8月2日
取得価格	1,350百万円
取得時鑑定評価額	1,410百万円
想定NOI利回り(注1)	4.4%
想定償却後NOI利回り(注1)	4.0%
鑑定NOI利回り(注2)	5.1%
延床面積	1,722.17m ²
建築時期	1985年3月
稼働率(注3)	73.7%
テナント数(注3)	6

本取引のポイント

- スポンサーが買収した会社保有のオフィスビル2物件を取得
- 豊富な保有・運用実績を有する東京都中央区日本橋エリア内に所在
- テナント退去による稼働率の低下が見込まれるも、適切な賃料設定、早期のビル名称変更、テナント要望に応じてトイレの改修工事を実施するなど、運用面での改善を通じ稼働率の早期回復を目指す
- 2物件の想定償却後NOI利回りはポートフォリオの償却後NOI利回りを上回る



注1: 想定NOI利回り及び想定償却後NOI利回りは本資産運用会社の算定による取得年度の特種要因を排除した想定年間収支を取得価格で除して算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

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

注3: 稼働率及びテナント数は、2016年10月31日現在の数値を記載しています(稼働率は小数点第2位を四捨五入)。

第24期(17/4期)資産入替について

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

森ビル株式会社との取引(2016年12月1日)

- 取得物件はアークヒルズ内のランドマークであり、知名度は高く、適切なりニューアルの継続的な実施により高い競争力を有するオフィスビル
- 本取引によりNOIや償却後NOIの増加、賃料固定型マスターリースによる収益の安定性、売却益が得られること等を評価

取得物件

① アーク森ビル(区分所有)(注)



売却物件

② ビュレックス虎ノ門



資産入替



平和不動産株式会社との取引(2017年2月1日予定)

- 兜町エリアでは再開発に向けた動きが顕在化。売却予定物件は築18年を経過しており、再開発の進展に伴う市場環境の変化により、競争力低下が懸念される物件
- 取得予定物件は地下鉄新駅の設置や複数の再開発事業により更なる発展が期待される虎ノ門エリアに所在。適切なりニューアルと利便性の向上により競争力の深化が期待できる物件

取得予定物件

③ 西新橋TSビル



売却予定物件

④ KDX日本橋兜町ビル



資産入替



注:取得対象はアーク森ビル34階及び35階部分の区分所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合40%です。

第24期(17/4期)資産入替による効果

LTVを上昇させることなく分配金増加を実現する見通し

売却益はポートフォリオの質向上に、獲得した手元資金は将来の物件取得資金に充当予定

第24期(17/4期)資産入替物件の概要(注1)

取得(予定)物件

アーク森ビル(区分所有)(注2)



取得価格	4,169百万円
鑑定評価額	4,310百万円
想定NOI利回り	4.0%
想定償却後NOI利回り	3.8%
鑑定NOI利回り	4.3%
建築時期	1986年3月
稼働率	100%

西新橋TSビル



取得価格	8,400百万円
鑑定評価額	8,480百万円
想定NOI利回り	3.9%
想定償却後NOI利回り	3.6%
鑑定NOI利回り	4.1%
建築時期	1992年8月
稼働率	100%

売却(予定)物件

ビュレックス虎ノ門



売却価格	2,440百万円
想定帳簿価額(売却時)	1,734百万円
鑑定評価額	2,440百万円
NOI利回り(実績)	4.8%
償却後NOI利回り(実績)	3.4%
売却価格NOI利回り	3.4%
建築時期	2011年7月
稼働率	100%

KDX日本橋兜町ビル



売却価格	12,400百万円
想定帳簿価額(売却時)	11,104百万円
鑑定評価額	12,400百万円
NOI利回り(実績)	3.4%
償却後NOI利回り(実績)	2.2%
売却価格NOI利回り	3.1%
建築時期	1998年11月
稼働率	100%

資産入替の効果

償却後NOI利回り

売却物件(実績)	2.4%
取得物件(想定)	3.6%
※第23期ポートフォリオ償却後NOI利回り 3.3%(注5)	

1口当たり分配金(注3)

中長期想定
+180円/期

不動産等売却益(注4)

16億円

手元資金の獲得(注4)

+18億円

- ポートフォリオの収益性向上を通じた分配金への寄与
- 売却益を活用したポートフォリオの質向上と獲得した資金により更なる成長を目指す

注1: 各利回りは以下の計算に基づき算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

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

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

鑑定NOI利回り: 鑑定評価書(鑑定評価額の価格時点は2016年10月31日)における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。

NOI利回り(実績): 第21期(15/10期)と第22期(16/4期)の実績NOIの合計額を取得価格で除しています。

償却後NOI利回り(実績): 第21期(15/10期)と第22期(16/4期)の賃貸事業利益の合計額(償却後NOI(実績))を取得価格で除しています。

売却価格NOI利回り: 上記実績NOIの合計額を売却価格で除しています。

稼働率は2016年12月1日時点の数値を記載しています。

注2: 取得対象はアーク森ビル34階及び35階部分の区分所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合40%です。

注3: 注1で算出した取得物件の想定償却後NOIの合計額から売却物件の償却後NOI(実績)合計額を差し引いた金額(年額)を6か月換算し発行済投資口総数(第23期(16/10期)末時点)で除した数値を1口当たり分配金の増減額として算出しています。

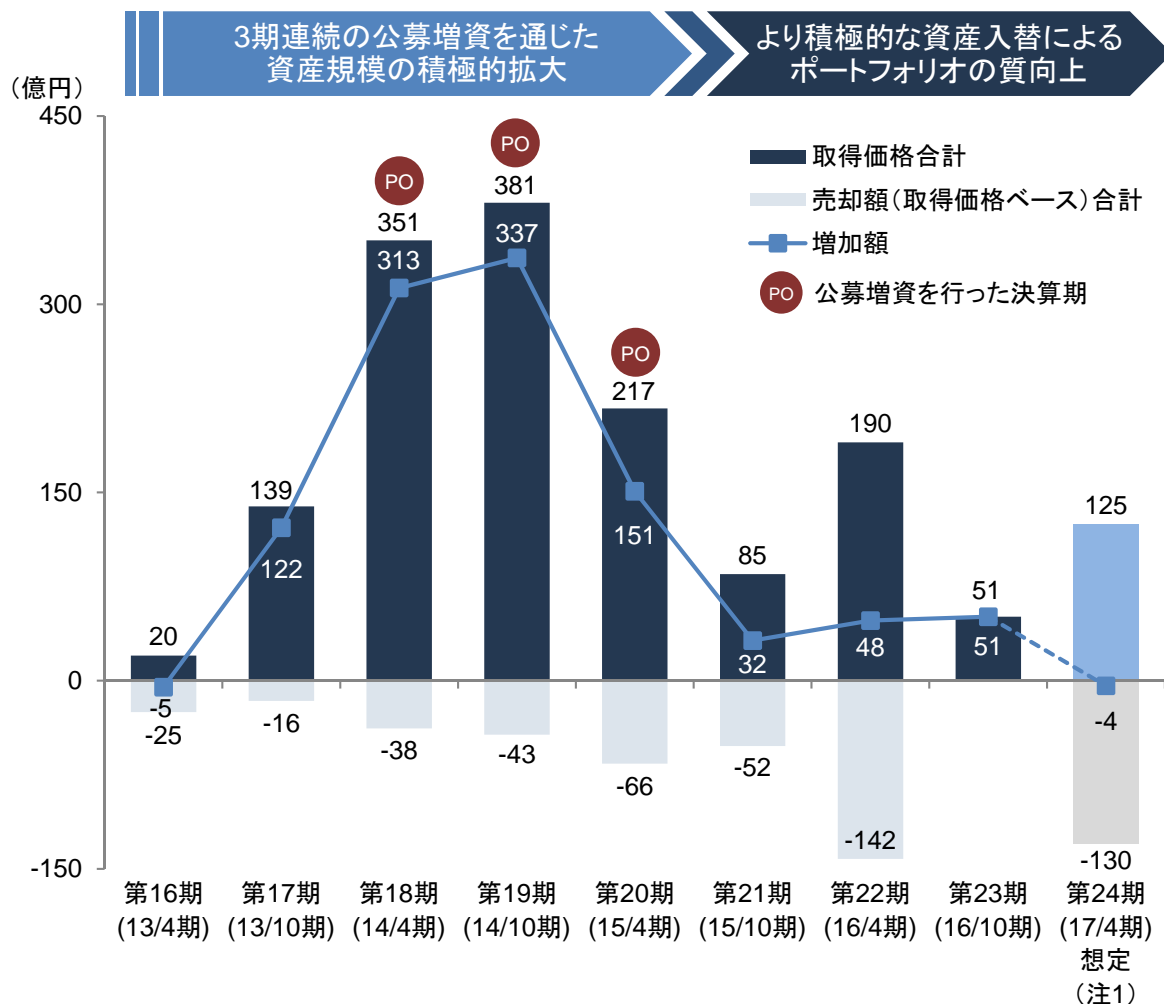
注4: 不動産等売却益の数値は想定帳簿価額と売却経費等に基づく想定値です。手元資金は取得価格と売却価格を通算した額から取得・売却に係るそれぞれの経費(見込額)を差し引いて算出しています。

注5: 償却後NOI利回りは、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については賦課があるものとして計算し、当該期の途中で取得・売却した物件については、NOI及び取得価格に対し当該期運用日数に対応した実運用日数の割合を乗じて計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

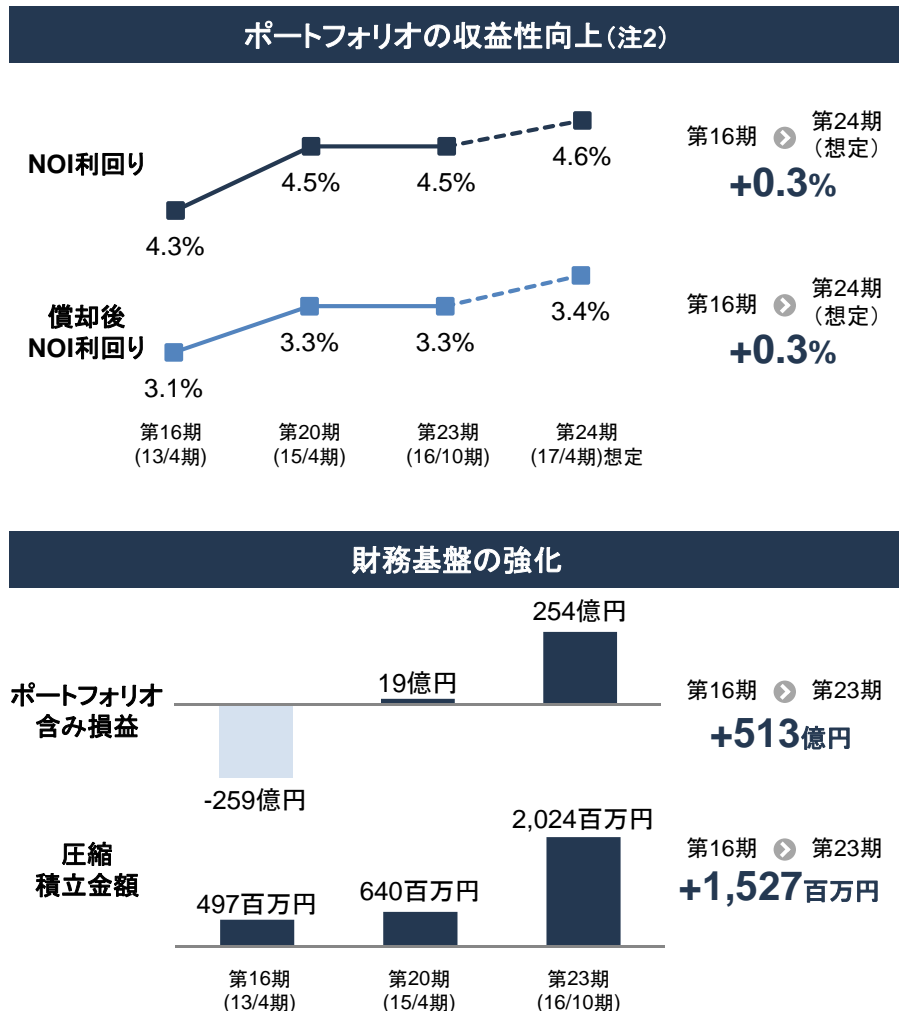
物件取得・売却の実績とその効果

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

物件取得・売却実績の推移



各指標の推移



注1: 2016年12月14日現在における第24期(17/4期)中の取得(予定)物件及び売却(予定)物件についてそれぞれ取得価格を合計したものです。

注2: NOI利回り及び償却後NOI利回りは、固定資産税・都市計画税の税賦課がない取得初年度の物件については賦課があるものとして計算し、当該期の途中で取得・売却した物件については、NOI及び取得価格に対し当該期運用日数に対応した実運用日数の割合を乗じて計算しています(小数点第2位を四捨五入)。

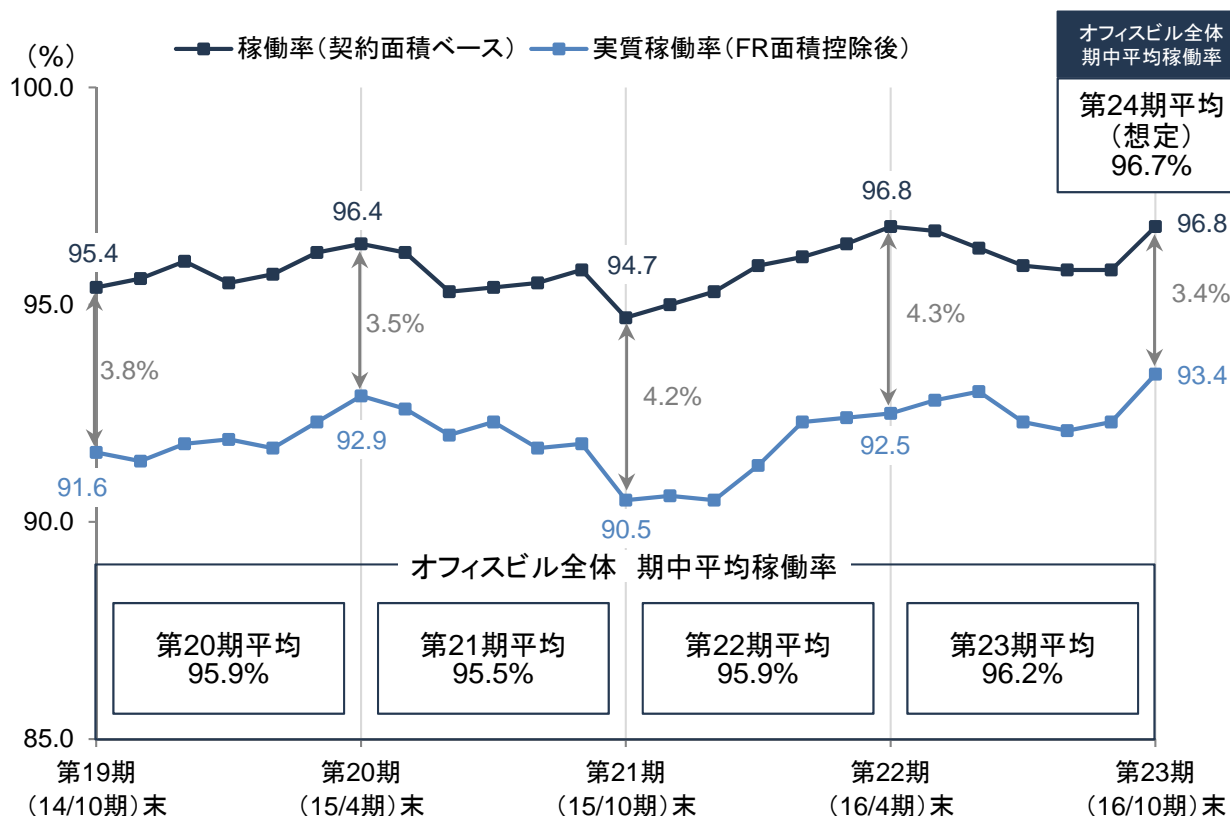
Section 5

内部成長

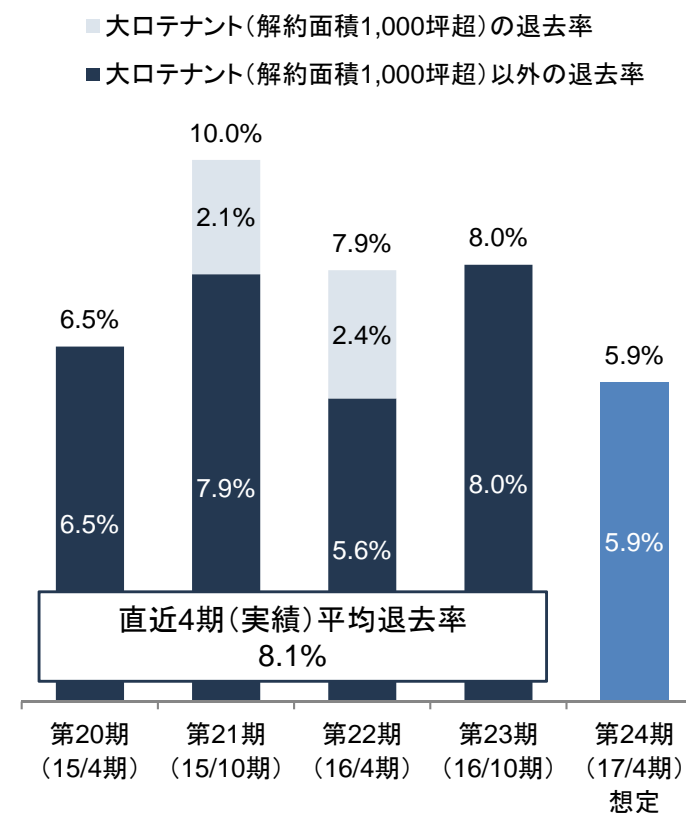
オフィスの稼働率と退去率の推移

低稼働物件のリースアップが順調に進捗し、期末稼働率は高水準を維持
フリーレントの解消が進み、稼働率と実質稼働率との乖離幅は3.4%まで縮小

オフィスビル稼働率の推移(注1)



オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)



注1: 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(FR面積控除後)はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。オフィスビル全体期中平均稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。なお、第24期(17/4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。

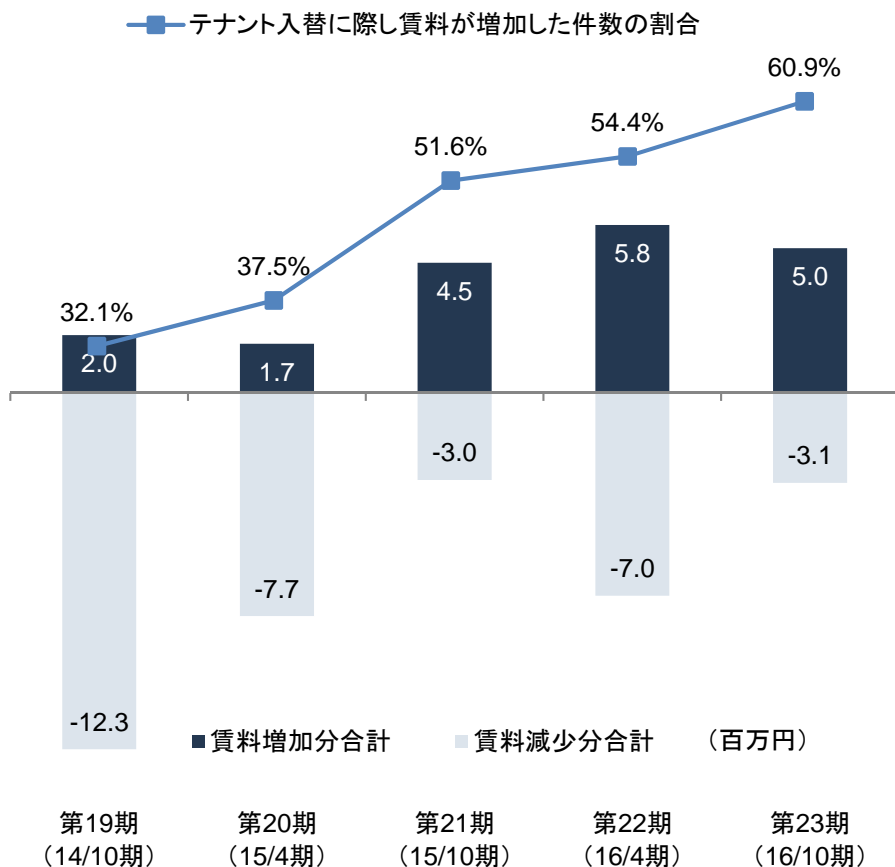
注3: 第24期(17/4期)想定の数値は、第23期(16/10)末までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

テナント入替時の賃料動向及び入退去理由の推移

良好な賃貸マーケットを背景に入替後の新規テナント賃料は上昇傾向
業績堅調な中堅・中小企業による拡張移転ニーズの底堅さを確認

テナント入替時の月額賃料の増減状況(注1)

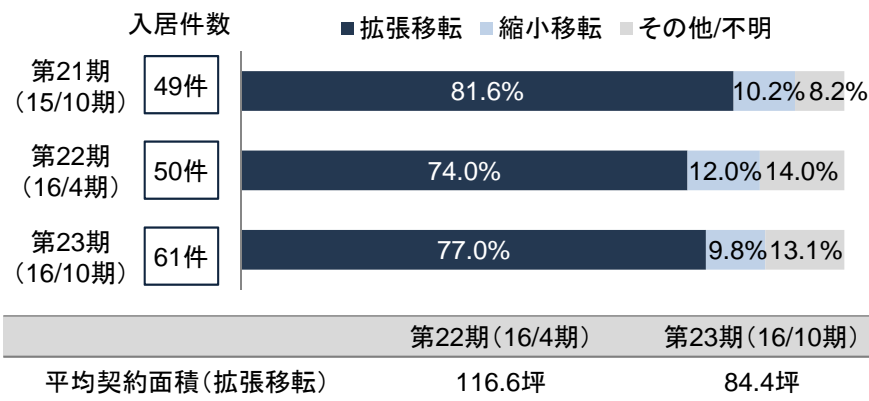
- 退去後に賃料を引き上げて契約する割合は着実に増加



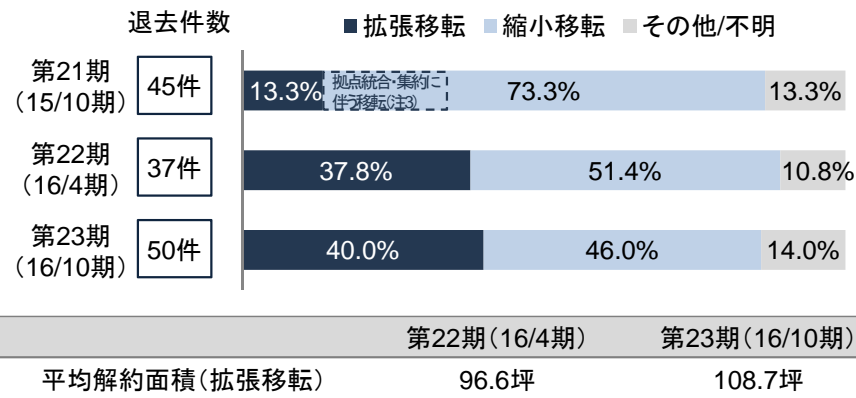
テナント入退去理由の推移(注2)

- 拡張移転を理由とした退去件数割合は過去最高水準

■ 入居理由の推移



■ 退去理由の推移



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

注2: 本資産運用会社による該当エンドテナントへのヒアリング等による移転理由調査をもとに、「拡張移転」、「縮小移転」及び「その他/不明」に分類し、件数割合を集計しています。入居理由については、主に2階以上の事務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。

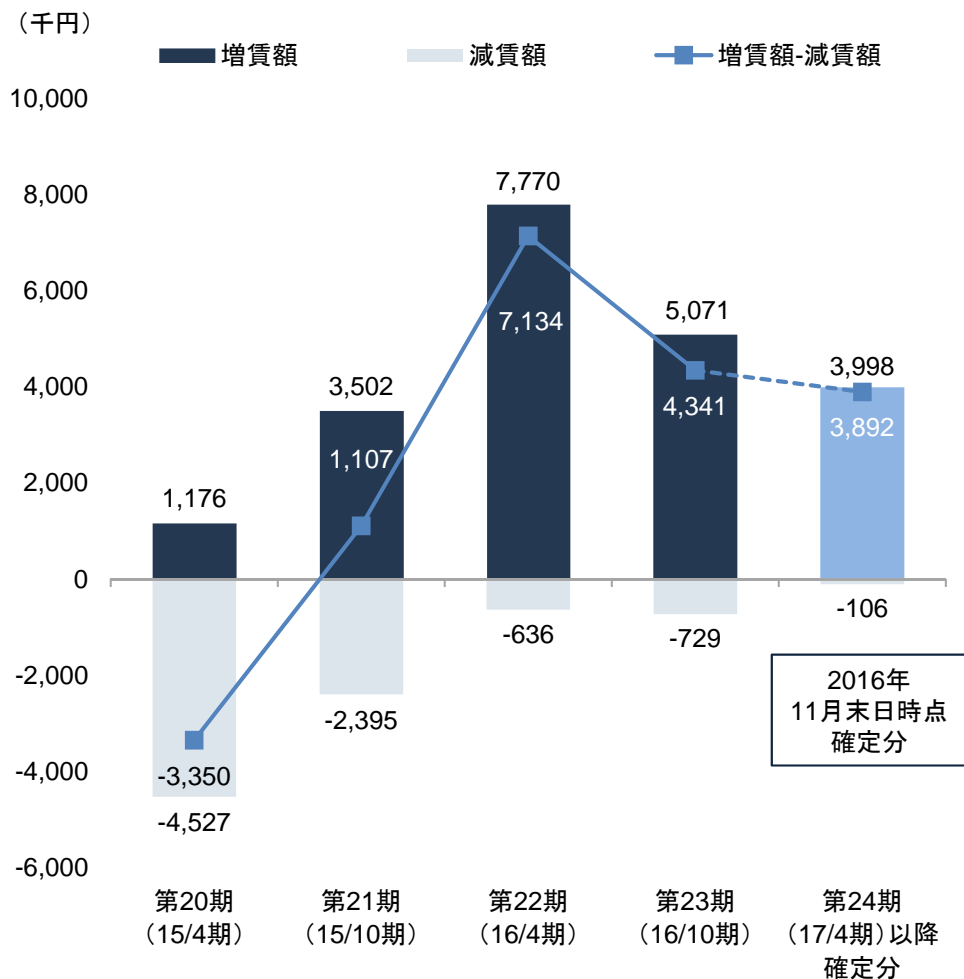
注3: 第21期(15/10期)に退去理由を「縮小移転」と回答したテナント73.3%のうち、20.0%相当分は拠点の統合・集約によるオフィス運営の効率化を目的とした退去です。

既存テナントとの賃料改定状況(オフィスビル)

賃料増額の流れは本格化し、増額改定の実績は着実に増加

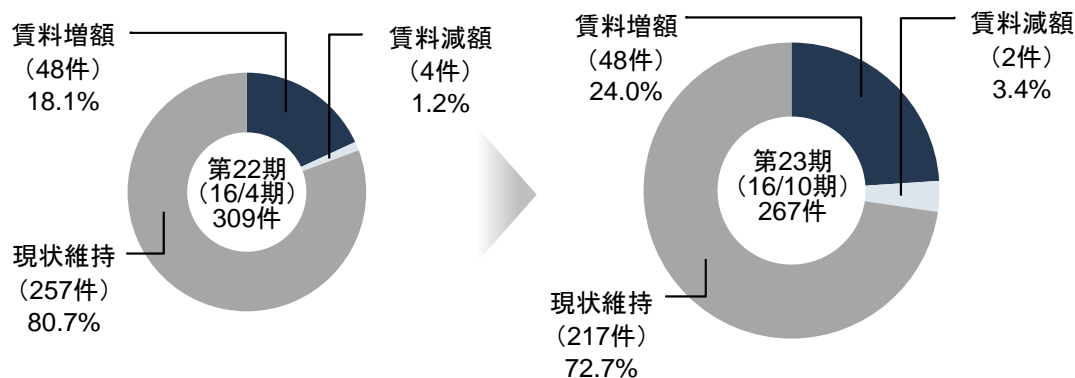
賃料改定による増減額(月額)推移(注1)

- 減額改定の動きは落ち着きを見せ、増額改定は引続き堅調に推移



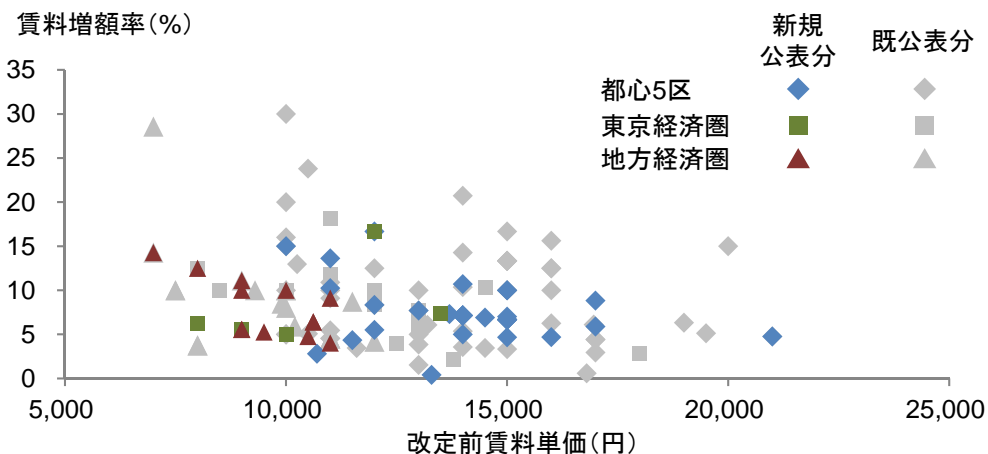
賃料改定の実績(賃貸面積割合)

- 改定対象契約が減少する中、賃料増額改定の割合は増加



改定前賃料単価に基づく賃料増額率の分布状況(注2)

- 改定前賃料が15,000円を下回る契約において増賃改定を多数実現



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

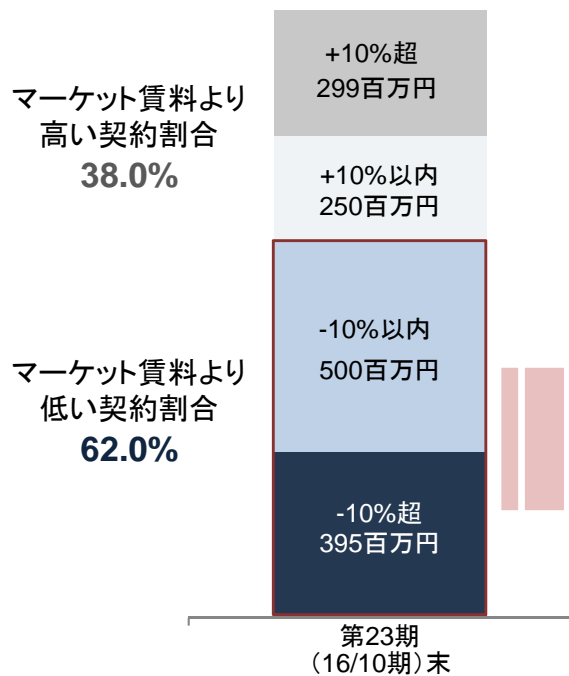
注2: 2016年6月1日時点において、増額改定済の契約のうち第21期(15/10期)以降の契約及び増額改定が確定している契約(事前約定による増額改定及び店舗の増額改定を除く)を既公表分、2016年11月30日までに増額改定が確定した契約で既公表分を除く契約を新規公表分とし、それぞれの改定前賃料単価と賃料増額率の分布状況を示したものです。

オフィスのレントギャップの状況

契約賃料がマーケット水準を下回る入居テナントに対して増賃交渉を積極的に推進
 第24期(17/4期)の増賃交渉対象は前期比約1.5倍の金額ボリューム

レントギャップの分布状況(月額賃料ベース)(注1)

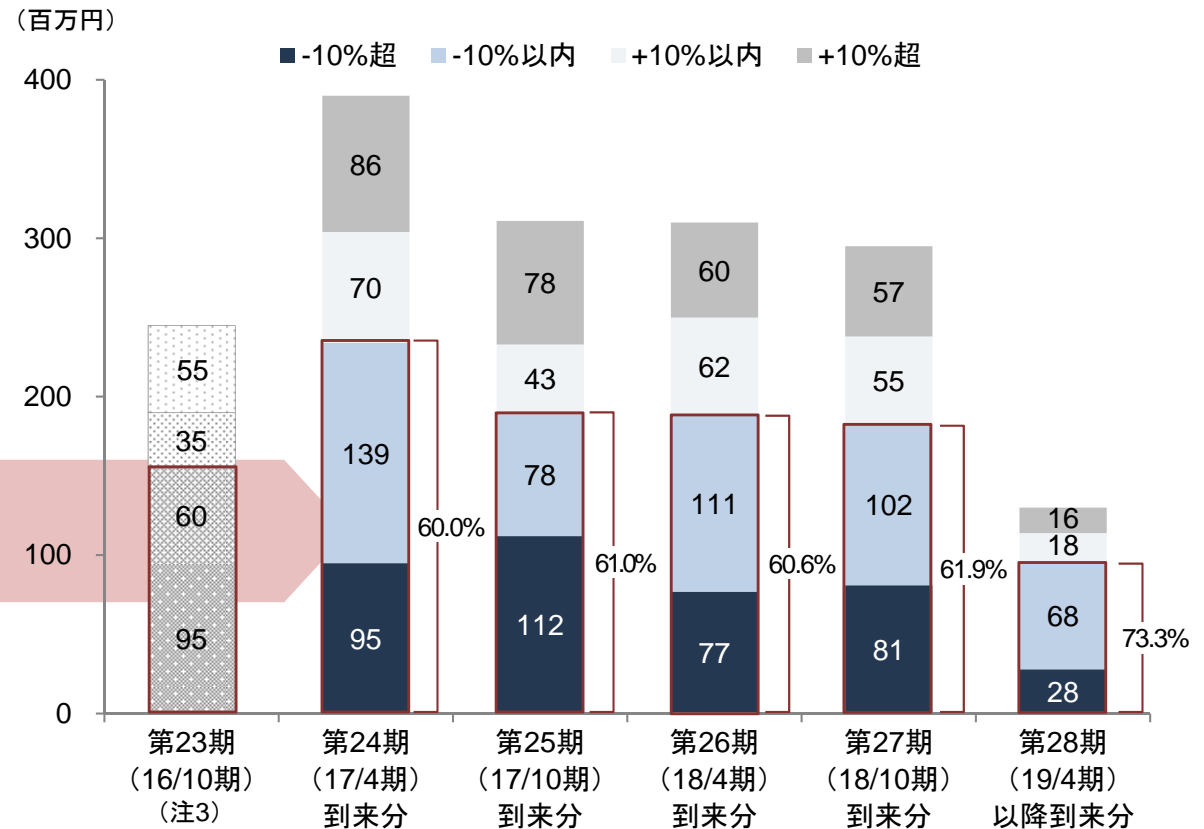
- オフィスの契約賃料は市場賃料と比較して平均で**2.1%低い水準**



賃料更新時期別のレントギャップの分布状況

(第23期(16/10期)末、月額賃料ベース)(注2)

- 今後2年間、各期において増賃交渉対象は更新時期を迎える契約の約6割を占める



注1: CBREが第23期(16/10期)末時点で査定した各物件の新規成約見込賃料(基準階)をマーケット賃料とし、各テナントの契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。第23期(16/10期)末時点の保有オフィスビル(売却(予定)物件を除く)の基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。

注2: 第23期(16/10期)末時点の保有オフィスビル(売却(予定)物件を除く)を対象とし、各テナントの契約賃料と第23期(16/10期)末時点でCBREが査定した各物件のマーケット賃料との乖離率について、各テナントの賃料更新時期別に分布状況を示したものです。なお、テナントの契約賃料がマーケット賃料と同額の場合は「+10%以内」に含まれます。

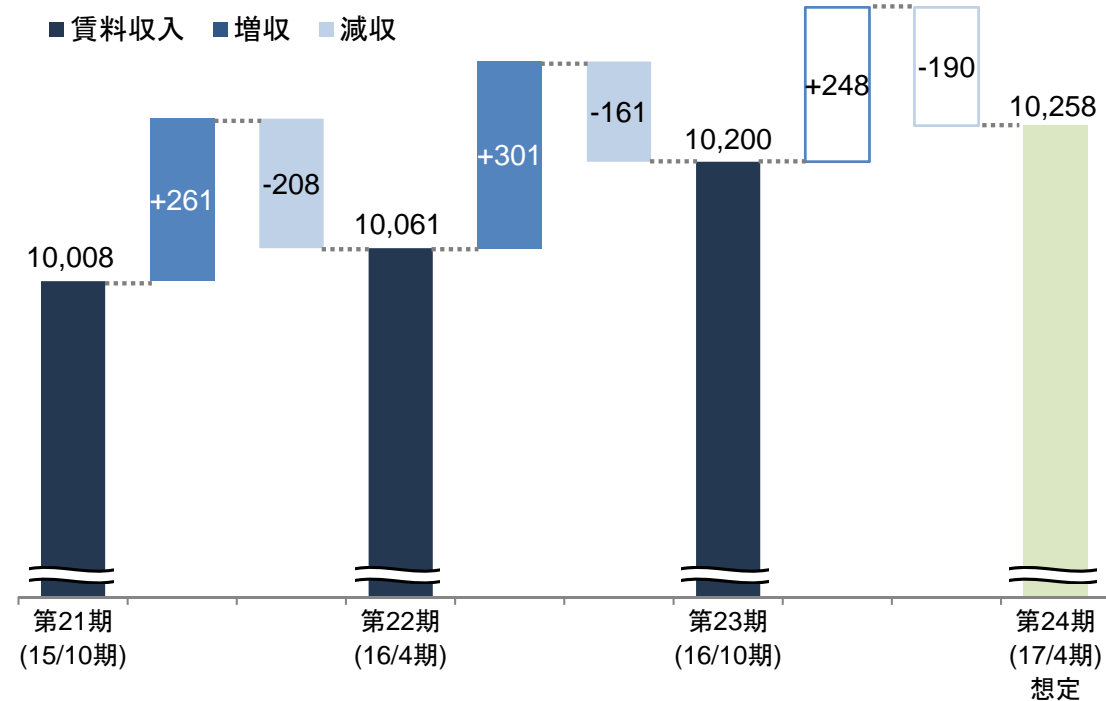
注3: 第22期(16/4期)末時点において第23期(16/10期)に更新時期を迎える予定であった契約のレントギャップの分布状況を示しています。

既存物件(87物件)における賃料収入の推移

実質稼働率上昇と賃料単価上昇の相乗効果による増収基調は継続

既存物件(KDX飯田橋スクエア及び売却(予定)物件を除く)における賃料収入の推移(注1)

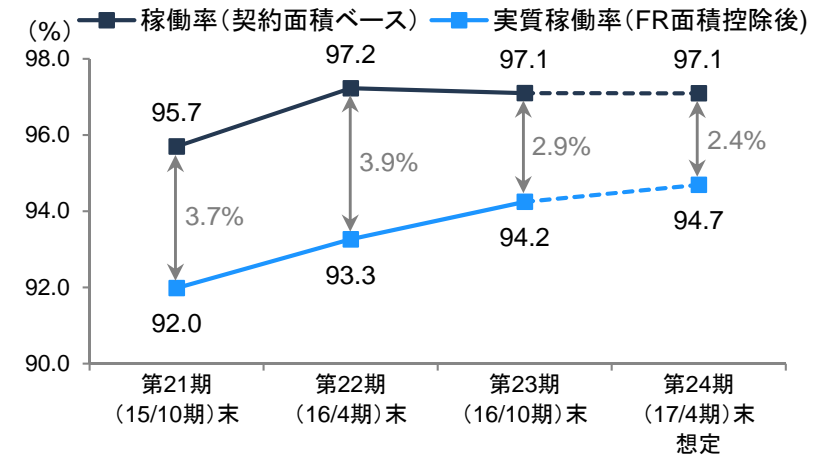
(単位:百万円)



(単位:百万円)	第21期	第22期	第23期	第24期
主な増収物件	KDX御茶ノ水ビル(+37) KDX新宿ビル(+29) KDX東新宿ビル(+18)	KDX東品川ビル(+43) フレーム神南坂(+38) KDX豊洲グランスクエア(+32)	KDX名古屋駅前ビル(+39) KDX豊洲グランスクエア(+26) KDX恵比寿ビル(+17)	
主な減収物件	KDX西五反田ビル(-72) KDX銀座一丁目ビル(-33) KDX豊洲グランスクエア(-30)	千里LSC(-38) KDX名古屋駅前ビル(-30) KDX横浜ビル(-15)	銀座四丁目タワー(-39) 千里LSC(-24) KDX府中ビル(-22)	

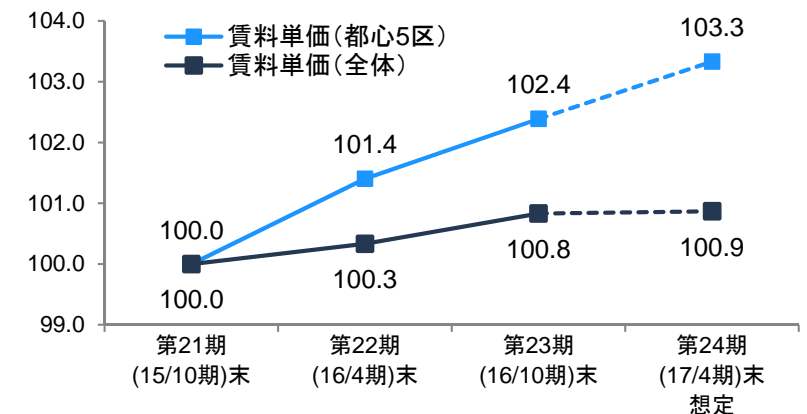
既存物件における稼働率の推移(注1)(注2)

フリーレントの解消が進み実質稼働率は着実に上昇



既存物件における賃料単価指数の推移(注1)(注3)

都心5区における賃料単価の上昇は顕著



注1: 対象物件は第21期(15/10期)期初時点で保有する全物件のうち、KDX飯田橋スクエア及び売却(予定)物件を除く87物件が対象です。なお賃料収入には共益費を含みます。

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

注3: 賃料単価指数は、第21期(15/10期)末時点の賃料単価を100とし指数化した値です。

オフィスビルエンドテナントの状況

賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は1.1%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準
 上位10テナントの合計賃貸面積割合はオフィス系J-REITの中では最も低い水準^(注1)

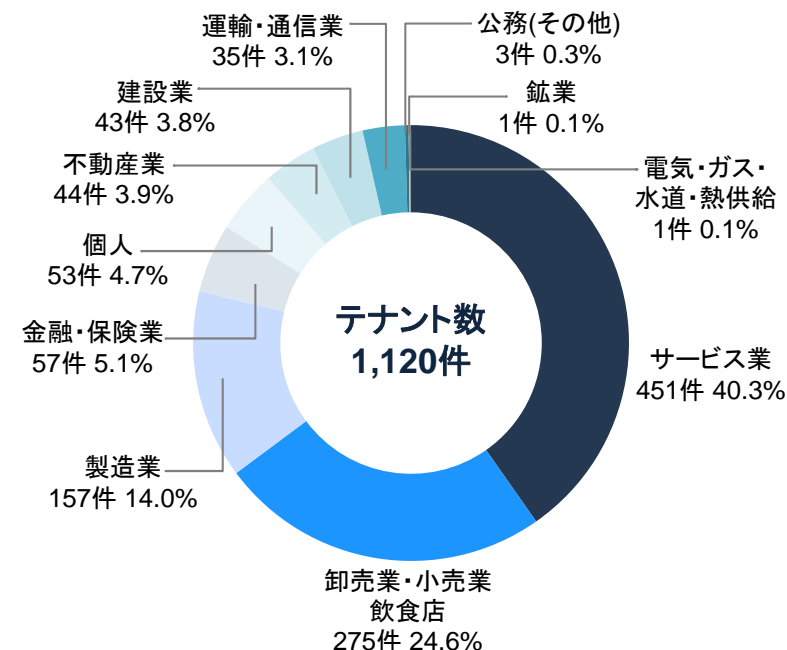
オフィス上位エンドテナントリスト(第23期(16/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) ^(注2)	入居物件
1 A社 (卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
2 B社 (サービス業)	1,469.2	1.1	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
3 株式会社ADKアーツ	1,427.8	1.1	日土地虎ノ門ビル
4 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
5 C社 (サービス業)	1,080.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル
6 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,052.8	0.8	KDX東梅田ビル
7 医療法人社団 同友会	1,022.4	0.8	小石川TGビル
8 D社 (卸売・小売業、飲食店)	912.2	0.7	原宿FFビル
9 ケネディクス株式会社	826.6	0.6	KDX日本橋兜町ビル
10 株式会社スペースデザイン	798.7	0.6	KDX新橋ビル・ビュレックス虎ノ門
合計	11,445.2	8.4	

エリア別オフィスビル平均賃料(第23期(16/10期)末)^(注3)

	物件数	平均賃料(円/坪)
東京経済圏	77	15,000
全国	94	14,300

テナント業種分散状況(テナント数ベース)^(注4)



注1: 東証REIT用途別指数で、用途区分がオフィスに分類されているJ-REITの2016年11月30日時点における開示資料を基に行った本資産運用会社の調査に基づく。

注2: 賃貸面積割合は、第23期(16/10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です(小数点第2位四捨五入)。

注3: 平均賃料はエリア別にオフィスビルの契約賃料の合計を賃貸面積合計で除して算出しています(百円未満を切り捨て)。

注4: テナント業種分散状況は、第23期(16/10期)末時点における各業種別のテナント件数(名寄せ後)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ後)に占める割合です(小数点第2位四捨五入)。

物件競争力向上への取組みと低稼働物件のリーシング状況

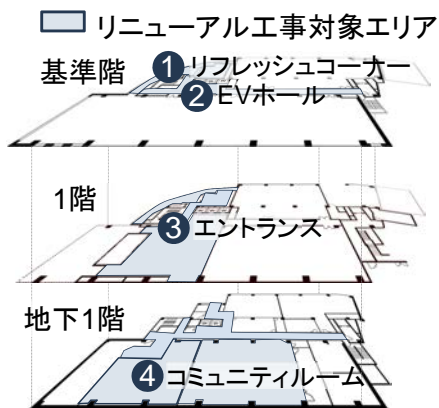
KDX横浜ビルのリニューアル

共用部リニューアルによる競争力向上



- ビルが抱える課題
 - 経年による劣化とデザインの陳腐化により物件の競争力は低下傾向
- リニューアルによる競争力向上
 - 共用部やテナント専用サービス施設の全面リニューアル工事を実施

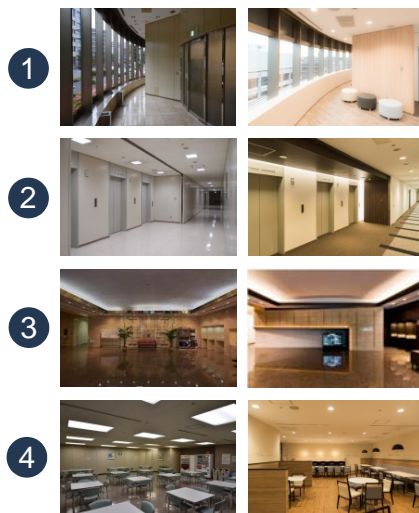
新規テナント成約賃料 **+15%**



バーチャル物件ツアーにてリニューアル後の館内をご覧いただけます。



リニューアル前 リニューアル後



KDX飯田橋スクエアのリーシング

リニューアルが奏功し満室稼働へ

- 1棟借テナントの退去に伴い全面リニューアル工事を実施、2016年4月に完了
- 2016年6月1日時点で4社との賃貸借契約の締結により契約率57.9%、その後2テナントとの契約、1Fへのコンビニエンスストアの入居の決定により満室稼働へ(合計7テナント)

稼働率の推移

2016年 4月末	2016年 10月末	2016年 12月1日
47.7%	93.6%	100%



KDX西五反田ビルのリーシング

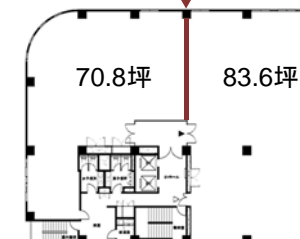
テナントニーズを捉えたリーシング戦略

- 第22期(16/4期)に合計5.5フロア、約825坪を賃借していた2テナントが退去
- 賃貸マーケットの需要に合わせて基準階を分割する等、柔軟な条件でリーシングを実施
- その結果、7テナントを誘致し、合計約683坪のリースアップに成功

稼働率の推移

2016年 4月末	2016年 10月末	2016年 12月1日
47.4%	74.8%	87.9%

7Fの例: 154.4坪を2分割



Section 6

財務戰略

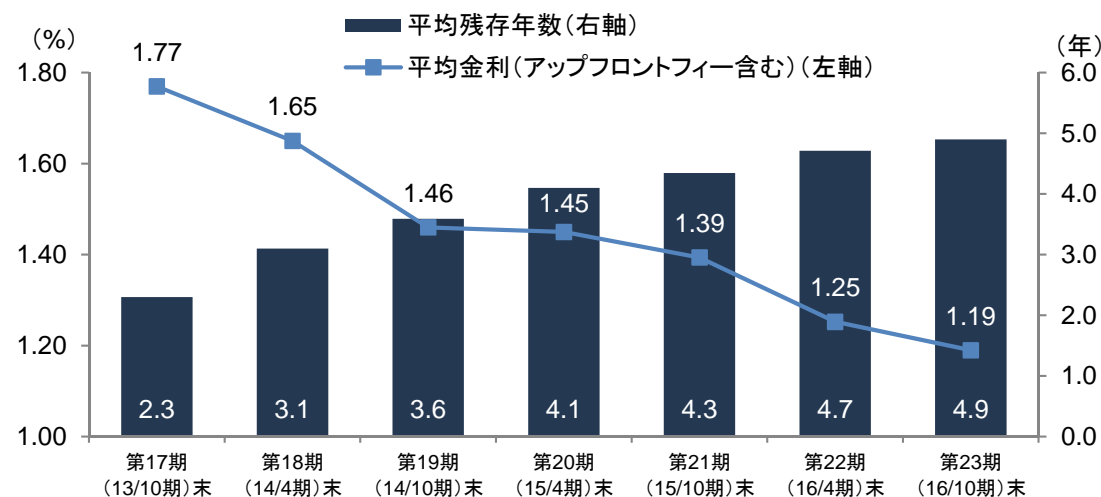
有利子負債の調達状況

6期連続で金利コストの削減と借入期間の長期化を実現
 保守的なLTV水準と高水準の金利固定化比率維持により安定的な財務体質を堅持

第23期(16/10期)中の借換実績(総額135億円)(注1)

	借換前条件	借換後条件
平均借入金利	1.49%	0.83%
平均借入期間	4.1年	8.6年

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注2)



第23期(16/10期)末の財務体質の安定性に関する主な指標

LTV(有利子負債比率)(注3)

45%を目途に堅実な財務運営

43.1%

※鑑定ベースLTV 40.6%

金利固定化比率(注4)

金利上昇リスクへの備えを継続

95.5%

格付けの状況

2016年3月に格付見直し変更

JCR **A+**(ポジティブ)

注1: 平均借入金利及び平均借入期間は、金利(アップフロントフィー含む)及び借入年数を各借入金残高に応じて加重平均して算出しています(平均金利は小数点第3位を、平均借入期間は小数点第2位を四捨五入)。

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

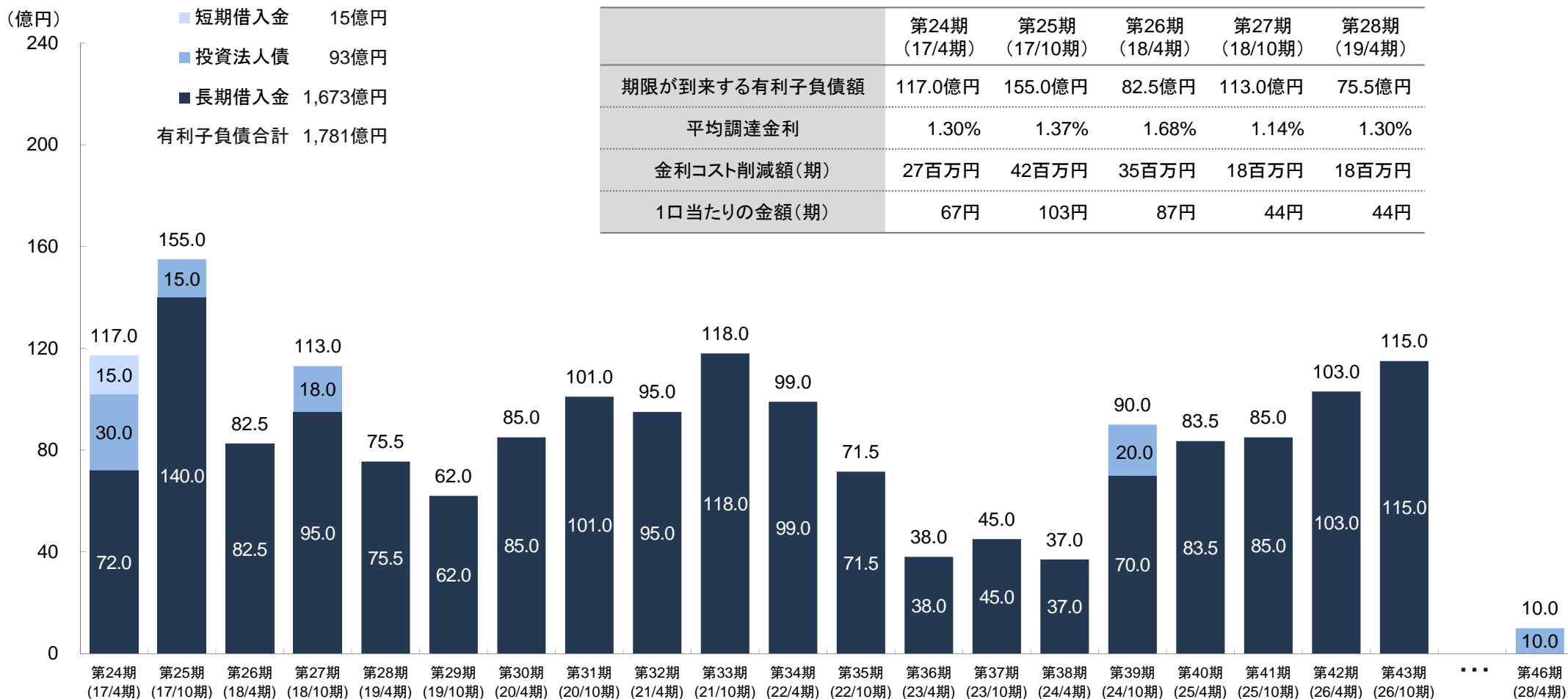
注3: LTV(有利子負債比率)は期末有利子負債残高を期末総資産で除したものです(小数点第2位を四捨五入)。

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

有利子負債の返済期限分散状況

借入期間の長期化と返済期限の分散によりリファイナンスリスクを低減

返済期限別有利子負債残高



• 各期の金利コスト削減額の試算(注)
 第23期借換条件(平均金利0.83%)で借り換えた場合

	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)
期限が到来する有利子負債額	117.0億円	155.0億円	82.5億円	113.0億円	75.5億円
平均調達金利	1.30%	1.37%	1.68%	1.14%	1.30%
金利コスト削減額(期)	27百万円	42百万円	35百万円	18百万円	18百万円
1口当たりの金額(期)	67円	103円	87円	44円	44円

注:本資産運用会社による一定の想定の下での試算額であり、実現を保証するものではありません。

Memo

Appendix 1

補足資料・データ集

第23期(16/10期)決算概要

(単位:百万円)

項目	第22期	第23期	第23期	第23期実績	第23期実績
	16/4期	16/10期	16/10期	第22期実績	第23期予想
	実績	予想 (2016年6月13日開示)	実績	比較 増減金額	比較 増減金額
	A	B	C	C-A	C-B
損益項目等					
営業収益	14,362	13,280	13,491	-870	211
うち不動産等売却益	1,510	-	-	-1,510	-
うち受取配当金	40	48	61	21	13
営業費用	8,260	7,788	7,703	-556	-85
うち不動産等売却損	766	-	-	-766	-
営業利益	6,102	5,491	5,788	-313	296
営業外収益	1	2	1	-0	-0
営業外費用	1,287	1,206	1,186	-100	-20
経常利益	4,816	4,286	4,603	-213	316
当期純利益	4,815	4,285	4,601	-213	316
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	+480	-136	-	-480	+136
分配金総額	4,335	4,421	4,601	266	180
1口当たり分配金	10,707円	10,920円	11,365円	658円	445円
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	404,885口	0口	0口
関連情報					
賃貸NOI(注1)	8,509	8,672	8,949	440	276
FFO(注2)	6,302	6,554	6,877	575	322
減価償却費	2,230	2,268	2,274	44	6
物件数	97物件	97物件	99物件	2物件	2物件
有利子負債総額	175,100	-	178,100	3,000	
LTV	42.8%	-	43.1%	0.3%	
期末帳簿価額	385,085	-	389,197	4,111	
期末鑑定価格	402,555	-	414,605	12,050	
純資産額	212,555	-	212,825	270	

第22期(16/4期)実績との比較

■営業収益	-870百万円	
・賃料共益費収入	+314百万円	(第23期取得物件 +38 第22期取得物件 +387 既存物件 +193 第22期売却物件 -304)
・水道光熱費収入	+146百万円	
・その他収入	+159百万円	(第23期 千里ライフサイエンスセンター等 原状回復収入 +145)
・不動産等売却益	-1,510百万円	(第22期 虎ノ門東洋ビル売却益剥落 -1,510)
・受取配当金	+21百万円	(匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
■営業費用	-556百万円	
・減価償却費	+44百万円	(第23期取得物件 +5 第22期取得物件 +49 第22期売却物件 -24 その他 +14)
・管理委託報酬	+29百万円	(第23期取得物件 +5 第22期取得物件 +34 既存物件 +11 第22期売却物件 -21)
・公租公課	-1百万円	(2015年取得物件(KDX桜通ビル以降)固都税発生 +55 第22期売却物件 -56)
・修繕費	+131百万円	
・水道光熱費	+38百万円	
・不動産等売却損	-766百万円	(第22期 KDX虎ノ門ビル売却損剥落 -766)
・資産運用報酬	-4百万円	
・その他費用	-27百万円	(KDX川崎駅前本町ビル仲介手数料 -15他)
■営業外費用	-100百万円	
・支払利息・融資関連費用	-60百万円	
・控除対象外消費税他	-40百万円	

第23期(16/10期)予想(2016年6月13日開示)との比較

■営業収益	+211百万円	
・賃料共益費収入	+67百万円	(第23期取得物件 +38 既存物件早期リースアップ等 +29)
・水道光熱費収入	-41百万円	
・原状回復収入	+145百万円	(千里ライフサイエンスセンター等)
・受取配当金	+13百万円	(匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
・その他収入	+27百万円	
■営業費用	-85百万円	
・水道光熱費	-170百万円	
・修繕費	+98百万円	
・その他費用	-13百万円	
■営業外費用	-20百万円	
・支払利息・融資関連費用	-11百万円	
・控除対象外消費税他	-9百万円	

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-受取配当金-賃貸事業費用(減価償却費除く)

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

第24期(17/4期)収益予想

項目	第23期	第24期	第24期予想 第23期実績 比較 増減金額 B-A
	16/10期 実績	17/4期 予想	
	A	B	
営業収益	13,491	14,978	1,486
うち不動産等売却益	-	1,660	1,660
うち受取配当金	61	46	-14
営業費用	7,703	9,169	1,465
うち不動産等売却損	-	1,659	1,659
営業利益	5,788	5,809	20
営業外収益	1	1	-0
営業外費用	1,186	1,152	-34
経常利益	4,603	4,657	54
当期純利益	4,601	4,656	54
圧縮積立金繰入額(+)-取崩額(-)	-	-	-
分配金総額	4,601	4,656	54
1口当たり分配金	11,365円	11,500円	135円
発行済投資口の総口数	404,885口	404,885口	0口
賃貸NOI(注1)	8,949	9,041	91
FFO(注2)	6,877	6,956	79
減価償却費	2,274	2,299	25
物件数	99物件	96物件	-3物件
(参考)固都税見込額	-	1,122	

(単位:百万円)

第23期(16/10期)実績との比較

■営業収益	+1,486百万円	
・賃料共益費収入	+160百万円	(第23期取得物件 +31 第24期取得(予定)物件 +186 第24期売却(予定)物件 -227 既存物件 +170(KDX飯田橋スクエア +95他))
・駐車場収入	+6百万円	
・水道光熱費収入	-146百万円	
・その他収入	-180百万円	(第23期 千里ライフサイエンスセンター等 原状回復収入剥落 -145) (第24期 ビュレックス虎ノ門、KDX日本橋兜町ビル等)
・不動産等売却益	+1,660百万円	
・受取配当金	-14百万円	(匿名組合分配金 KRF43新宿サンエービル)
■営業費用	+1,465百万円	
・減価償却費	+25百万円	(第23期取得物件 +5 第24期取得(予定)物件 +14 第24期売却(予定)物件 -20 その他 +26)
・水道光熱費	-110百万円	
・公租公課	+11百万円	(2016年取得物件(日銀前KDビル以降)固都税発生 +4 その他 +7)
・修繕費	-156百万円	
・管理委託報酬	+36百万円	(第23期取得物件 +27 第22期取得物件 +4 第24期売却(予定)物件 -20 その他 +25)
・不動産等売却損	+1,659百万円	(第24期 物件売却を想定)
■営業外費用	-34百万円	
・支払利息・融資関連費用	-55百万円	
・控除対象外消費税他	+21百万円	

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却益-受取配当金-賃貸事業費用(減価償却費除く)

注2: FFO=当期純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

ポートフォリオ一覧①(第23期(16/10期)末時点)

オフィスビル(94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23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23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	94.6	オフィスビル	東京経済圏	A057	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	2000年8月	100.0
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0			A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0			A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	93.2
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	94.8			A061	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	1992年4月	100.0
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11月	100.0			A063	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	98.2
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0			A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984年1月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A074	KDX新日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	89.1			A075	KDX日本橋兜町ビル	東京都中央区	11,270	1998年11月	100.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10月	88.1			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	85.2
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	74.8			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0			A086	KDX大宮ビル	埼玉県さいたま市	2,020	1993年4月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A087	イトーピア日本橋SAビル	東京都中央区	2,200	1995年7月	97.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	96.7			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	85.5			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3月	90.3
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	93.6
		A045	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	1989年4月	100.0			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A046	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3月	100.0			A095	KDX豊洲グランスクエア(注4)	東京都江東区	8,666	2008年4月	98.0
		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	93.1
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3月	95.0
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0	A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0				
A052	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	1992年10月	100.0	A103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	95.6				
A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0	A105	ビュレックス虎ノ門	東京都港区	1,750	2011年7月	100.0				
A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0	A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0				

注1: 取得価格は本投資法人が取得した各信託受益権等の取得(出資)価格のみ(経費や税金等を含みません)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には2016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2016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23期(16/10期)末時点)

オフィスビル(94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23期末 稼働率(%) (注3)		
経済圏	東京	A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0		
		A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0		
		A112	日土地虎ノ門ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0		
		A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	67.2		
		A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年3月	73.7		
オフィスビル	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	96.7		
		A042	KDX丸丸ビル	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	100.0		
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	97.6		
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.3		
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	2009年4月	96.6		
		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	90.5		
		A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	83.3		
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	92.5		
		A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市	5,900	1992年8月	99.1		
		A110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	100.0		
		A111	日銀前KDビル	愛知県名古屋市	3,500	2006年9月	92.2		
		オフィスビル(94物件)合計					367,937	平均22.5年	96.8

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23期末 稼働率(%) (注3)	
商業施設	経済圏	東京	C001	フレイム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	100.0
			C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
			C004	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均11.4年	100.0	

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23期末 稼働率(%) (注3)	
住宅	経済圏	東京	B019	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	2004年1月	100.0
住宅(1物件)合計					5,353	平均12.8年	100.0	

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23期末 稼働率(%) (注3)	
その他	経済圏	東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0	

全保有資産(99物件(投資有価証券を除く)合計) 398,350 平均21.8年 96.9

• オフィスビル94物件のエンドテナント数は1,179件です(名寄せ後で1,120件)。

投資有価証券(1件)

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

賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)(注4)(注5)

(単位: %)

	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)
オフィスビル	4.4	4.5	4.5	4.4	4.5
都市型商業施設	3.6	4.1	3.9	3.8	4.2
住宅	4.6	4.6	4.0	4.0	4.1
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.4	4.5	4.5	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)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

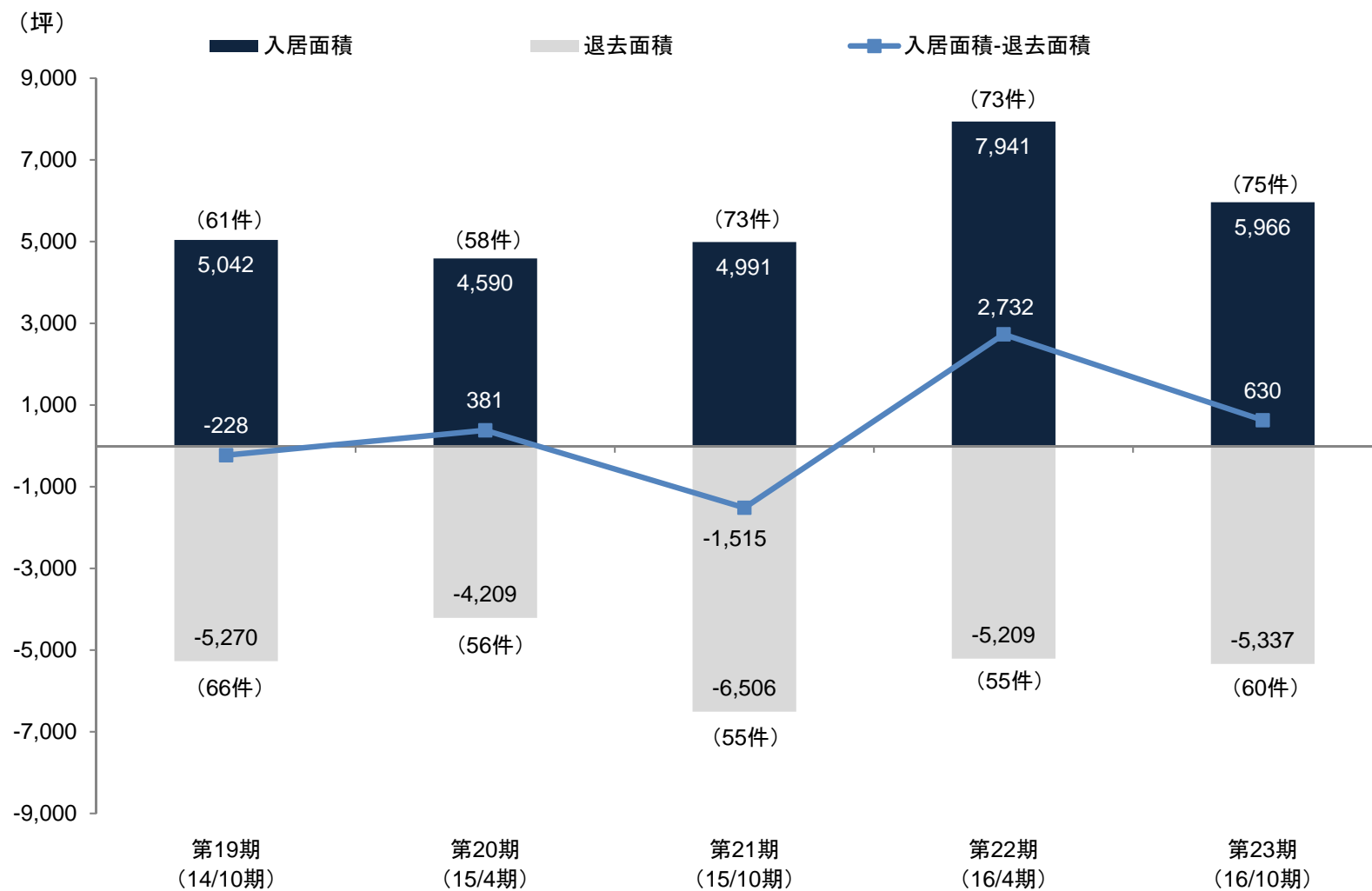
注2: 建築時期は登記簿上の新築年月を記載しており、合計欄には2016年10月31日を基準として取得価格で加重平均した築年数(小数点第2位以下切捨て)を記載しています。

注3: 稼働率は2016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: 各利回りは小数点第2位を四捨五入しています。

テナント入退去面積及び件数の推移^(注)

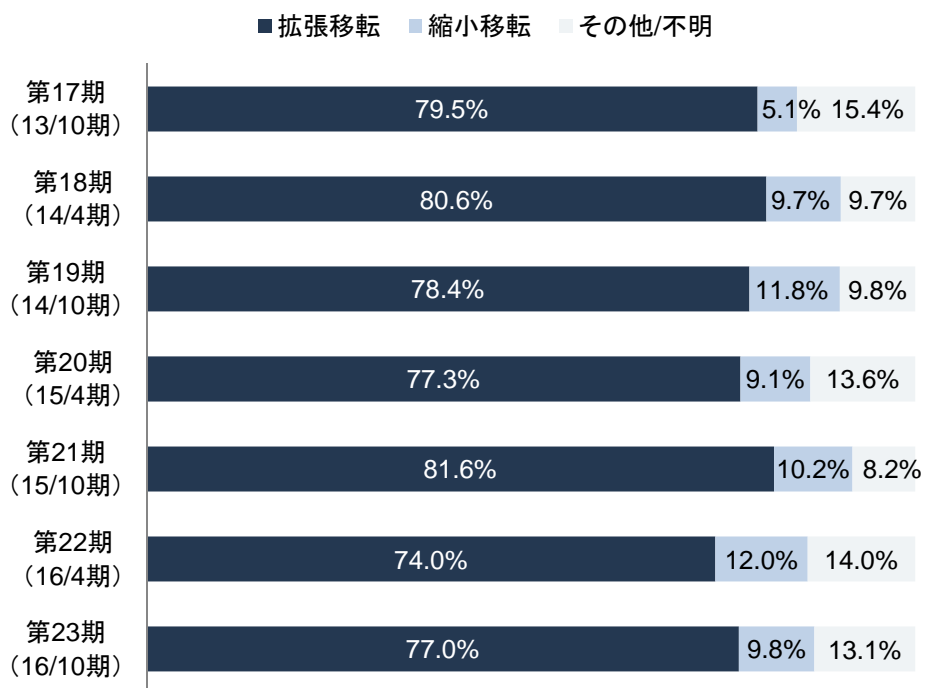


注: 件数及び面積はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。

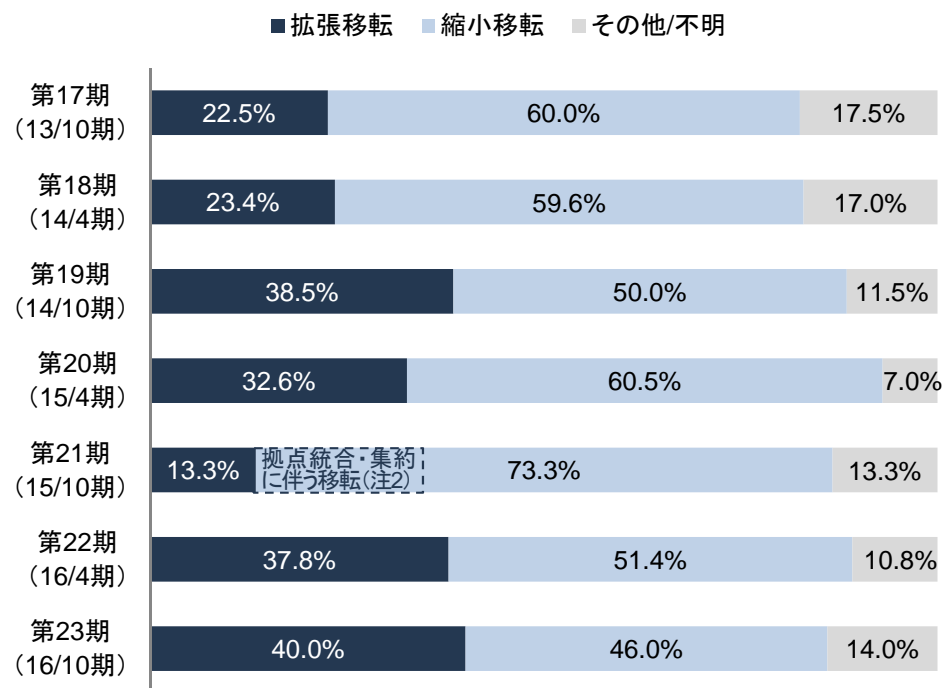
オフィビルにおける入退去理由の推移

拡張移転を理由とした入居は80%前後で継続推移。退去は拡張移転に基づくものが増加傾向
業績堅調な中堅・中小企業による拡張移転ニーズの底堅さを確認

入居理由の推移(注1)



退去理由の推移(注1)



入居テナントの平均契約面積(坪)

	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)
拡張移転	96.2	87.0	86.6	116.6	84.4
縮小移転	53.2	106.0	37.4	385.0	96.4

退去テナントの平均解約面積(坪)

	第19期 (14/10期)	第20期 (15/4期)	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)
拡張移転	105.4	72.1	128.1	96.6	108.7
縮小移転	98.8	113.2	127.4	198.5	107.8

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

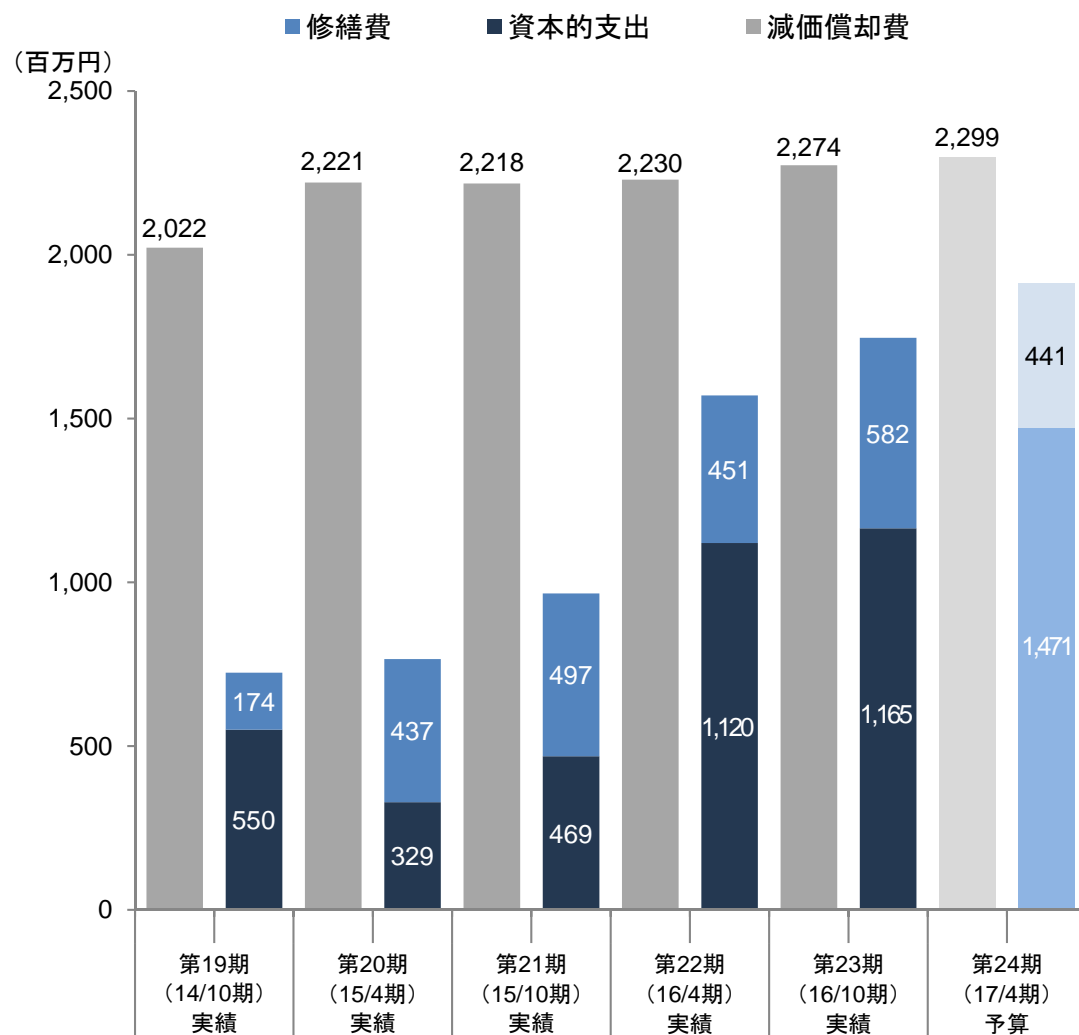
注2: 第21期(15/10期)に退去理由を「縮小移転」と回答したテナント73.3%のうち、20.0%相当分は拠点の統合・集約によるオフィス運営の効率化を目的とした退去です。

工事実績・予算

適時適切な物件価値の維持・向上策の実施により物件競争力を確保

第24期(17/4期)はLED化工事や外壁工事、基幹設備の更新工事等を計画的に実施予定

減価償却費及び工事実績・予算の推移



第24期(17/4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)	387	20.3	
設備更新工事	空調設備工事	123	6.4
	他主要設備工事	562	29.4
LED化工事等	122	6.4	
外壁工事	175	9.2	
メンテナンス・修繕工事	542	28.3	
第24期(17/4期)合計	1,913	83.2	

注:工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。

第24期(17/4期)の主要工事対象物件

- バリューアップ工事
KDX日本橋313ビル、KDX池袋ウエストビル、KDX新横浜214ビル
- 空調設備更新工事
原宿FFビル、ぺんてるビル
- 外壁工事
KDX南青山ビル、KDX浜町中ノ橋ビル、KDX東品川ビル、
KDX立川駅前ビル、イトーピア日本橋SAビル、KDX広島ビル

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

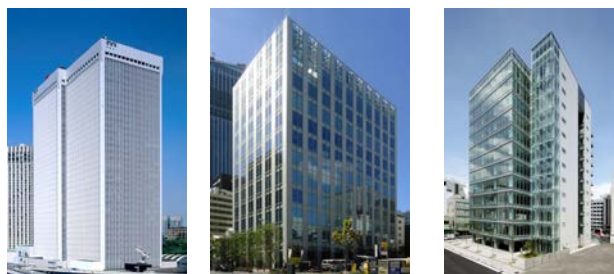
注1:GRESBとは、“Global Real Estate Sustainability Benchmark”の略称であり、私募及び上場の不動産ポートフォリオ等について、環境や社会性の観点からサステナビリティ・パフォーマンスを評価するベンチマークです。



CASBEE不動産評価(注2)

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

CASBEE不動産評価Sランク



アーク森ビル 日土地虎ノ門ビル KDX小林道修町ビル

CASBEE不動産評価Aランク

KDX新宿ビル KDX烏丸ビル



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

BELS評価の取得(注3)

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

評価ランク



評価取得物件

KDX飯田橋スクエア



KDX武蔵小杉ビル



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

DBJ Green Building認証の取得(注4)

- 新たにKDX飯田橋スクエア、千里ライフサイエンスセンタービル、KDX府中ビル、KDX横浜ビルが認証を取得し、認証取得物件は合計14物件

評価ランク



国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

日土地虎ノ門ビル



極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX武蔵小杉ビル



非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX晴海ビル
KDX名古屋栄ビル
KDX小林道修町ビル



優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX東梅田ビル KDX桜通ビル
KDX日本橋兜町ビル KDX飯田橋スクエア
千里ライフサイエンスセンタービル



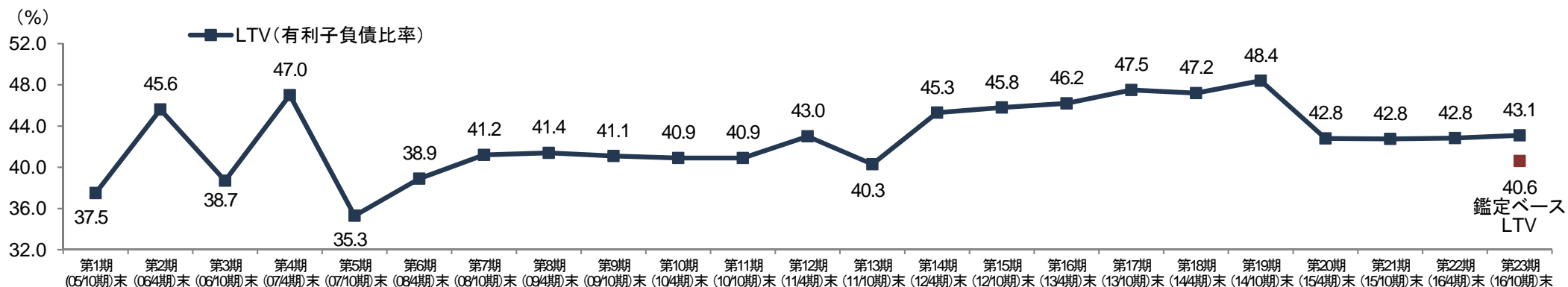
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

KDX烏丸ビル KDX府中ビル
KDX新宿ビル KDX横浜ビル

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

LTVの推移と有利子負債の調達状況

LTV(有利子負債比率)の推移(注)

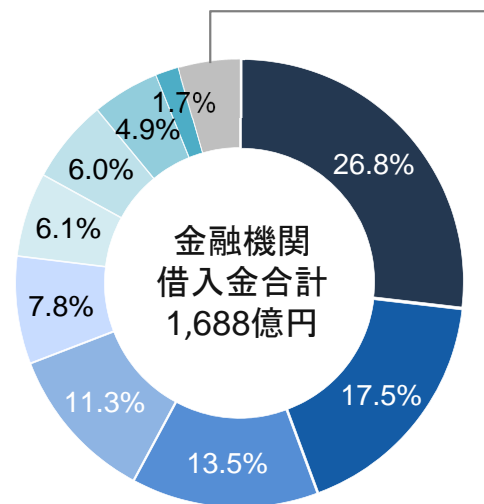


第23期(16/10期)末投資法人債の発行状況(総額93億円)

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

第23期(16/10期)末金融機関別借入状況

取引金融機関 15行

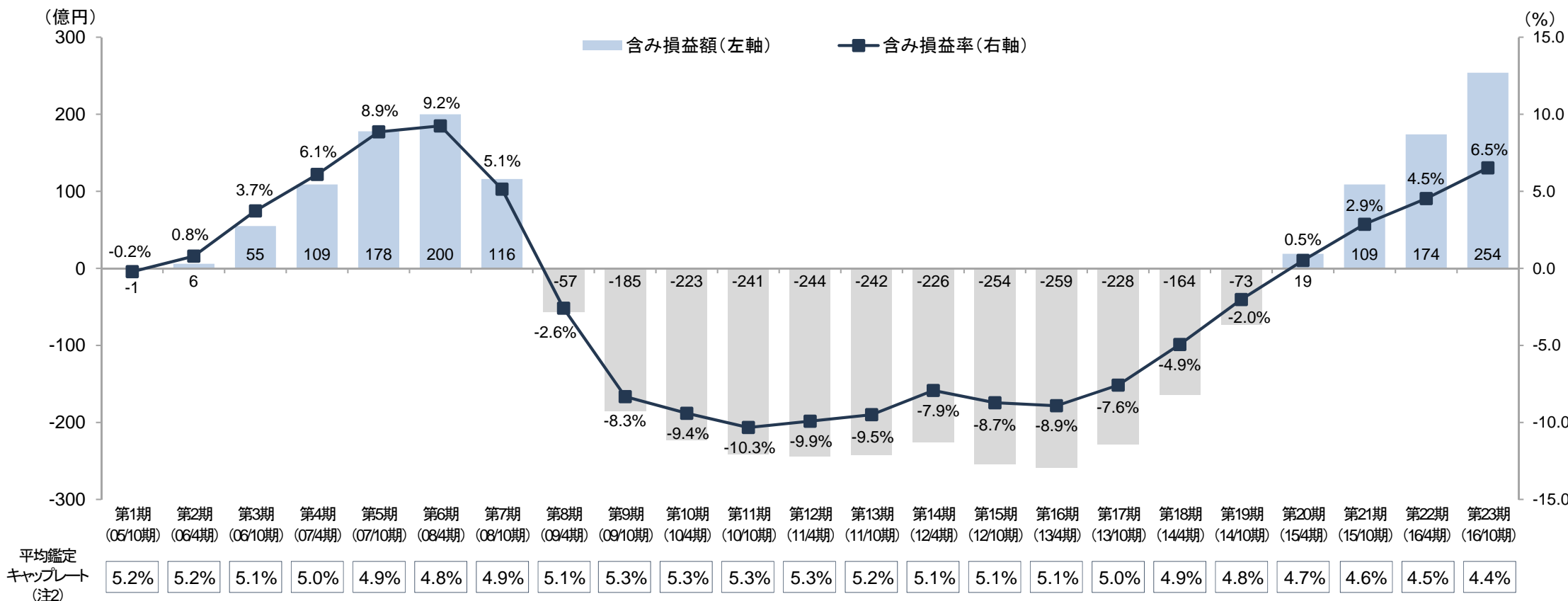


■ 三井住友銀行	45,300百万円	26.8%
■ 日本政策投資銀行	29,550百万円	17.5%
■ 三菱東京UFJ銀行	22,800百万円	13.5%
■ 三井住友信託銀行	19,100百万円	11.3%
■ あおぞら銀行	13,100百万円	7.8%
■ りそな銀行	10,250百万円	6.1%
■ 三菱UFJ信託銀行	10,200百万円	6.0%
■ みずほ銀行	8,200百万円	4.9%
■ みずほ信託銀行	2,800百万円	1.7%
福岡銀行	2,500百万円	1.5%
西日本シティ銀行	1,700百万円	1.0%
広島銀行	1,000百万円	0.6%
七十七銀行	1,000百万円	0.6%
東日本銀行	800百万円	0.5%
三重銀行	500百万円	0.3%

ポートフォリオの含み損益額の推移

第23期(16/10期)末の含み益は第22期(16/4期)末対比で79億円増加

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



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

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

第23期(16/10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23期末 (2016年10月31日時点)				第22期末 (2016年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A001	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	5,877	6,740	4.1%	14.7%	6,710	4.1%	30	0.4%	-
A003	東茅場町有楽ビル	不動産	4,450	4,127	4,940	4.4%	19.7%	4,920	4.5%	20	0.4%	-0.1%
A004	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,310	3,250	4.4%	-1.8%	3,230	4.4%	20	0.6%	-
A005	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,358	2,360	4.6%	0.1%	2,340	4.6%	20	0.9%	-
A006	原宿FFビル	不動産	2,450	2,403	3,080	4.8%	28.1%	3,040	4.9%	40	1.3%	-0.1%
A007	KDX南青山ビル	不動産	2,270	2,206	2,510	4.1%	13.7%	2,460	4.2%	50	2.0%	-0.1%
A008	神田木原ビル	大和	1,950	1,796	1,620	4.4%	-9.8%	1,620	4.4%	-	-	-
A012	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,145	4,710	5.8%	13.6%	5,140	5.8%	-430	-8.4%	-
A013	KDX麴町ビル	不動産	5,950	5,565	4,820	3.9%	-13.4%	4,610	4.0%	210	4.6%	-0.1%
A014	KDX船橋ビル	不動産	2,252	2,242	2,140	5.5%	-4.6%	2,060	5.7%	80	3.9%	-0.2%
A016	東伸24ビル	不動産	5,300	4,853	4,910	4.8%	1.2%	4,760	5.0%	150	3.2%	-0.2%
A017	KDX恵比寿ビル	不動産	4,640	4,433	4,800	4.2%	8.3%	4,720	4.3%	80	1.7%	-0.1%
A019	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,083	3,370	4.0%	9.3%	3,360	4.0%	10	0.3%	-
A020	KDX茅場町ビル	不動産	2,780	2,736	2,570	4.5%	-6.1%	2,530	4.6%	40	1.6%	-0.1%
A021	KDX新橋ビル	不動産	3,728	3,765	4,530	3.9%	20.3%	4,470	4.0%	60	1.3%	-0.1%
A022	KDX新横浜ビル	不動産	2,520	2,307	2,360	5.2%	2.3%	2,340	5.4%	20	0.9%	-0.2%
A026	KDX木場ビル	不動産	1,580	1,472	1,280	5.1%	-13.1%	1,270	5.3%	10	0.8%	-0.2%
A027	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,282	2,240	4.4%	-1.9%	2,240	4.4%	-	-	-
A029	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,055	3,720	4.5%	21.7%	3,700	4.5%	20	0.5%	-
A030	KDX西五反田ビル	不動産	4,200	3,895	3,630	4.5%	-6.8%	3,690	4.6%	-60	-1.6%	-0.1%
A031	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,327	1,070	5.0%	-19.4%	1,110	5.0%	-40	-3.6%	-
A032	KDX芝大門ビル	不動産	6,090	6,036	4,740	4.4%	-21.5%	4,970	4.5%	-230	-4.6%	-0.1%
A033	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,052	1,930	4.5%	-6.0%	1,980	4.5%	-50	-2.5%	-
A034	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,163	1,270	5.7%	9.2%	1,150	5.7%	120	10.4%	-
A035	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,212	1,080	5.4%	-10.9%	1,050	5.4%	30	2.9%	-
A037	KDX御茶ノ水ビル	不動産	6,400	6,422	6,740	4.2%	4.9%	6,830	4.3%	-90	-1.3%	-0.1%
A038	KDX西新宿ビル	不動産	1,500	1,531	1,280	4.6%	-16.4%	1,200	4.7%	80	6.7%	-0.1%
A041	KDX新宿286ビル	不動産	2,300	2,322	2,480	4.2%	6.8%	2,430	4.3%	50	2.1%	-0.1%
A042	KDX烏丸ビル	大和	5,400	5,174	5,300	5.0%	2.4%	5,270	5.0%	30	0.6%	-
A044	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,008	1,670	5.6%	-16.8%	1,660	5.6%	10	0.6%	-
A045	KDX六本木228ビル	不動産	3,300	3,399	2,120	4.2%	-37.6%	2,120	4.3%	-	-	-0.1%
A046	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,495	7,960	4.1%	6.2%	7,910	4.1%	50	0.6%	-
A047	KDX新横浜381ビル	不動産	5,800	5,494	4,310	5.3%	-21.6%	4,280	5.4%	30	0.7%	-0.1%
A048	KDX川崎駅前本町ビル	不動産	3,760	3,584	3,080	5.2%	-14.1%	3,060	5.4%	20	0.7%	-0.2%

※注記はP.411に記載しています。

第23期(16/10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) (A)	第23期末 (2016年10月31日時点)				第22期末 (2016年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A050	KDX池尻大橋ビル	不動産	2,400	2,367	1,730	5.0%	-26.9%	1,710	5.1%	20	1.2%	-0.1%
A051	KDX浜町中ノ橋ビル	不動産	2,310	2,246	1,930	4.6%	-14.1%	1,900	4.7%	30	1.6%	-0.1%
A052	KDX神田三崎町ビル	不動産	1,380	1,343	961	4.5%	-28.5%	961	4.6%	-	-	-0.1%
A053	KDX博多南ビル	不動産	4,900	4,577	3,850	6.1%	-15.9%	3,730	6.2%	120	3.2%	-0.1%
A054	KDX北浜ビル	不動産	2,220	2,093	1,610	5.5%	-23.1%	1,610	5.6%	-	-	-0.1%
A055	新都心丸善ビル	不動産	2,110	2,096	1,670	4.6%	-20.3%	1,650	4.7%	20	1.2%	-0.1%
A056	KDX神保町ビル	不動産	2,760	2,875	2,100	4.5%	-27.0%	2,080	4.6%	20	1.0%	-0.1%
A057	KDX五番町ビル	不動産	1,951	1,900	1,420	4.2%	-25.3%	1,420	4.3%	-	-	-0.1%
A058	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	6,863	5,270	4.6%	-23.2%	5,250	4.6%	20	0.4%	-
A059	KDX岩本町ビル	不動産	1,864	1,687	1,510	4.7%	-10.5%	1,490	4.8%	20	1.3%	-0.1%
A060	KDX晴海ビル	不動産	10,250	9,034	8,470	4.3%	-6.2%	8,470	4.4%	-	-	-0.1%
A061	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,246	2,080	4.0%	-7.4%	2,080	4.0%	-	-	-
A062	小石川TGビル	不動産	3,080	3,024	3,400	4.4%	12.4%	3,360	4.5%	40	1.2%	-0.1%
A063	五反田TGビル	不動産	2,620	2,721	3,060	4.5%	12.5%	3,020	4.6%	40	1.3%	-0.1%
A064	KDX日本橋216ビル	不動産	2,010	1,872	2,050	4.1%	9.5%	1,980	4.2%	70	3.5%	-0.1%
A066	KDX新宿ビル	不動産	6,800	6,877	8,290	3.9%	20.5%	8,010	4.0%	280	3.5%	-0.1%
A067	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,208	5,550	3.8%	31.9%	5,480	3.8%	70	1.3%	-
A068	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,942	4,540	4.2%	15.2%	4,530	4.2%	10	0.2%	-
A069	KDX小林道修町ビル	不動産	2,870	2,278	2,570	6.4%	12.8%	2,570	6.5%	-	-	-0.1%
A070	KDX札幌ビル	大和	2,005	1,957	2,190	5.2%	11.8%	2,080	5.2%	110	5.3%	-
A071	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,562	5,410	4.2%	18.6%	5,370	4.2%	40	0.7%	-
A072	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,764	4,300	4.4%	-9.7%	4,300	4.4%	-	-	-
A073	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,741	3,200	4.6%	16.7%	3,180	4.6%	20	0.6%	-
A074	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,120	2,720	4.0%	28.2%	2,710	4.0%	10	0.4%	-
A075	KDX日本橋兜町ビル	不動産	11,270	11,128	12,400	4.2%	11.4%	12,100	4.3%	300	2.5%	-0.1%
A078	KDX立川駅前ビル	不動産	1,267	1,305	1,550	5.3%	18.7%	1,490	5.4%	60	4.0%	-0.1%
A079	KDX名古屋駅前ビル	不動産	7,327	7,972	9,000	4.4%	12.9%	8,250	4.6%	750	9.1%	-0.2%
A082	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,572	3,550	4.5%	38.0%	3,690	4.5%	-140	-3.8%	-
A083	KDX府中ビル	大和	6,120	5,949	7,560	5.0%	27.1%	7,170	5.0%	390	5.4%	-
A084	KDX春日ビル	不動産	2,800	2,764	3,630	4.4%	31.3%	3,580	4.5%	50	1.4%	-0.1%
A085	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,872	2,610	4.6%	39.4%	2,490	4.6%	120	4.8%	-
A086	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,190	2,730	5.2%	24.6%	2,720	5.2%	10	0.4%	-
A087	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,254	2,550	4.5%	13.1%	2,460	4.5%	90	3.7%	-
A088	KDX新宿六丁目ビル	大和	1,900	1,888	2,870	4.4%	52.0%	2,660	4.4%	210	7.9%	-

※注記はP.41に記載しています。

第23期(16/10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23期末 (2016年10月31日時点)				第22期末 (2016年4月30日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り (D)-(F)
				期末帳簿価額 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿価額比率(注1) (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率(注1) (C)÷(E)-1	
A089	KDX高輪台ビル	不動研	5,250	5,293	6,060	4.4%	14.5%	5,980	4.5%	80	1.3%	-0.1%
A090	KDX池袋ビル	大和	3,900	3,760	4,730	4.1%	25.8%	4,680	4.1%	50	1.1%	-
A091	KDX三田ビル	不動研	3,180	3,154	3,390	4.3%	7.5%	3,360	4.4%	30	0.9%	-0.1%
A092	KDX秋葉原ビル	不動研	2,600	2,563	3,020	4.2%	17.8%	2,980	4.3%	40	1.3%	-0.1%
A093	KDX飯田橋スクエア	大和	4,350	4,995	5,140	4.2%	2.9%	4,890	4.2%	250	5.1%	-
A094	KDX武蔵小杉ビル	不動研	12,000	11,535	14,600	4.4%	26.6%	13,900	4.6%	700	5.0%	-0.2%
A095	KDX豊洲グランスクエア	大和	8,666	8,334	9,040	4.8%	8.5%	9,030	4.8%	10	0.1%	-
A096	KDX高田馬場ビル	大和	3,650	3,637	4,180	4.6%	14.9%	4,170	4.6%	10	0.2%	-
A097	KDX宇都宮ビル	大和	2,350	2,343	2,480	5.8%	5.8%	2,480	5.8%	-	-	-
A098	KDX広島ビル	不動研	1,300	1,397	1,530	5.7%	9.5%	1,480	5.9%	50	3.4%	-0.2%
A099	KDX池袋ウエストビル	大和	1,934	1,986	2,010	4.5%	1.2%	2,000	4.5%	10	0.5%	-
A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大和	13,000	12,813	12,900	4.8%	0.7%	13,100	4.8%	-200	-1.5%	-
A101	KDX横浜ビル	大和	7,210	7,581	8,100	4.6%	6.8%	8,070	4.6%	30	0.4%	-
A102	KDX横浜西口ビル	大和	2,750	2,746	3,030	4.7%	10.3%	2,980	4.7%	50	1.7%	-
A103	KDX新横浜214ビル	不動研	2,200	2,218	2,350	5.1%	5.9%	2,290	5.3%	60	2.6%	-0.2%
A104	KDX南本町ビル	不動研	2,200	2,127	2,830	4.6%	33.0%	2,690	4.8%	140	5.2%	-0.2%
A105	ビュレックス虎ノ門	不動研	1,750	1,738	2,440	3.8%	40.3%	2,380	3.9%	60	2.5%	-0.1%
A106	KDX桜通ビル	大和	5,900	6,253	7,490	4.8%	19.8%	7,450	4.8%	40	0.5%	-
A107	KDX銀座イーストビル	不動研	3,600	3,601	3,700	4.3%	2.7%	3,650	4.4%	50	1.4%	-0.1%
A108	べんてるビル	大和	3,350	3,554	3,714	4.1%	4.5%	3,594	4.1%	120	3.3%	-
A109	KDX浜松町センタービル	大和	3,950	4,040	4,140	4.0%	2.5%	4,140	4.0%	-	-	-
A110	KDX新大阪ビル	大和	4,550	4,598	4,870	4.3%	5.9%	4,830	4.3%	40	0.8%	-
A111	日銀前KDビル	不動研	3,500	3,564	3,830	4.5%	7.4%	3,750	4.7%	80	2.1%	-0.2%
A112	日土地虎ノ門ビル	不動研	15,550	15,666	16,600	3.6%	6.0%	16,300	3.7%	300	1.8%	-0.1%
A113	KDX新日本橋駅前ビル(注3)	不動研	3,829	3,853	3,950	4.1%	2.5%	3,930	4.1%	20	0.5%	-
A114	KDX日本橋江戸通ビル(注3)	不動研	1,350	1,364	1,420	4.5%	4.1%	1,410	4.5%	10	0.7%	-
オフィスビル合計(注2)			367,937	360,174	380,485	4.5%	5.6%	375,295	4.5%	5,190	1.4%	0.0%
B019	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,582	4,900	4.5%	6.9%	4,900	4.6%	-	-	-0.1%
住宅合計(注2)			5,353	4,582	4,900	4.5%	6.9%	4,900	4.6%	-	-	-0.1%
C001	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,342	10,700	3.8%	14.5%	10,500	3.9%	200	1.9%	-0.1%
C002	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,465	2,130	4.8%	-13.6%	2,110	4.9%	20	0.9%	-0.1%
C004	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,658	13,200	3.4%	36.7%	11,900	3.5%	1,300	10.9%	-0.1%
商業施設合計(注2)			22,179	21,466	26,030	3.7%	21.3%	24,510	3.8%	1,520	6.2%	-0.1%
D002	新宿6丁目ビル(底地)	大和	2,880	2,973	3,190	3.9%	7.3%	3,190	3.9%	-	-	-
その他合計(注2)			2,880	2,973	3,190	3.9%	7.3%	3,190	3.9%	-	-	-
合計(注2)			398,350	389,197	414,605	4.4%	6.5%	407,895	4.5%	6,710	1.6%	-0.1%

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

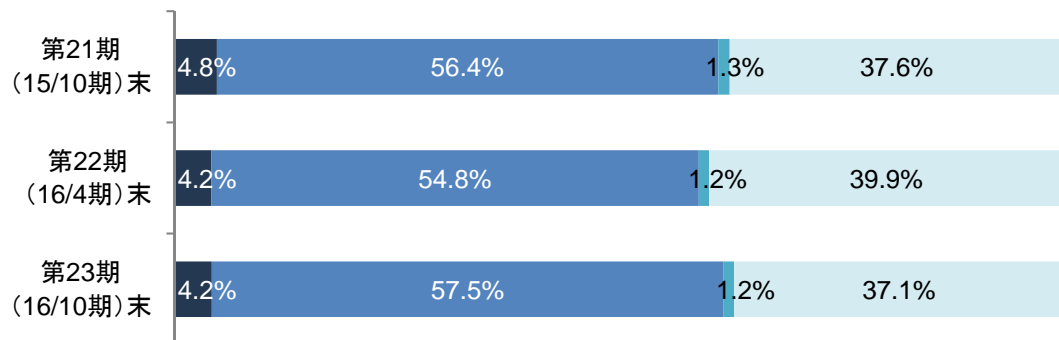
注2:用途別合計及び合計の還元利回りは鑑定評価額に基づく加重平均値です。

注3:第23期(16/10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。

投資主の状況(第23期(16/10期)末時点)

投資主構成(投資口数割合)(注)

■ 個人・その他 ■ 金融機関(含む証券会社) ■ その他国内法人 ■ 外国法人・外国個人



上位10投資主一覧(注)

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	71,334	17.6%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	56,155	13.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	47,407	11.7%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	22,089	5.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	19,845	4.9%
ザバンクオブニューヨークメロンエスエーエヌブイ10	9,842	2.4%
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	8,504	2.1%
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	6,726	1.7%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	6,262	1.5%
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505012	5,722	1.4%
合計	253,886	62.7%

投資主構成(投資主数)

(単位:名)

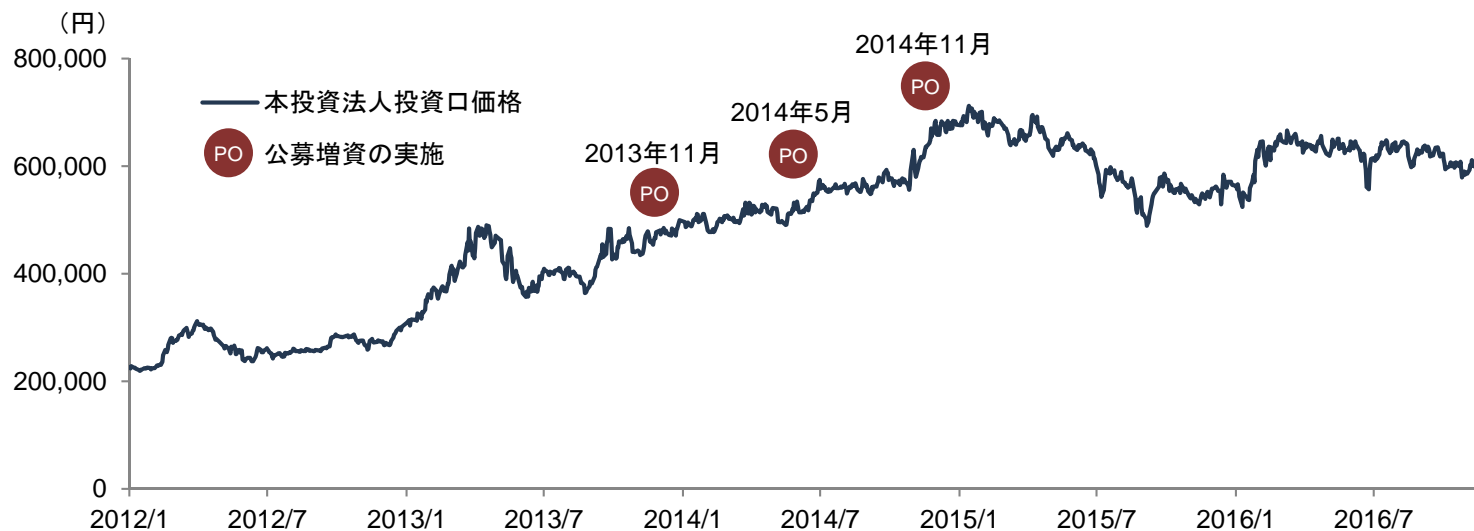
	第21期(15/10期)末	第22期(16/4期)末	第23期(16/10期)末
個人・その他	6,550	5,906	5,693
金融機関(含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	10	10	10
地方銀行	15	19	23
信用金庫・その他	33	38	40
生損保・証券会社	26	23	22
合計	84	90	95
その他国内法人	124	117	112
外国法人・外国個人	256	253	264
合計	7,014	6,366	6,164

注:各比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

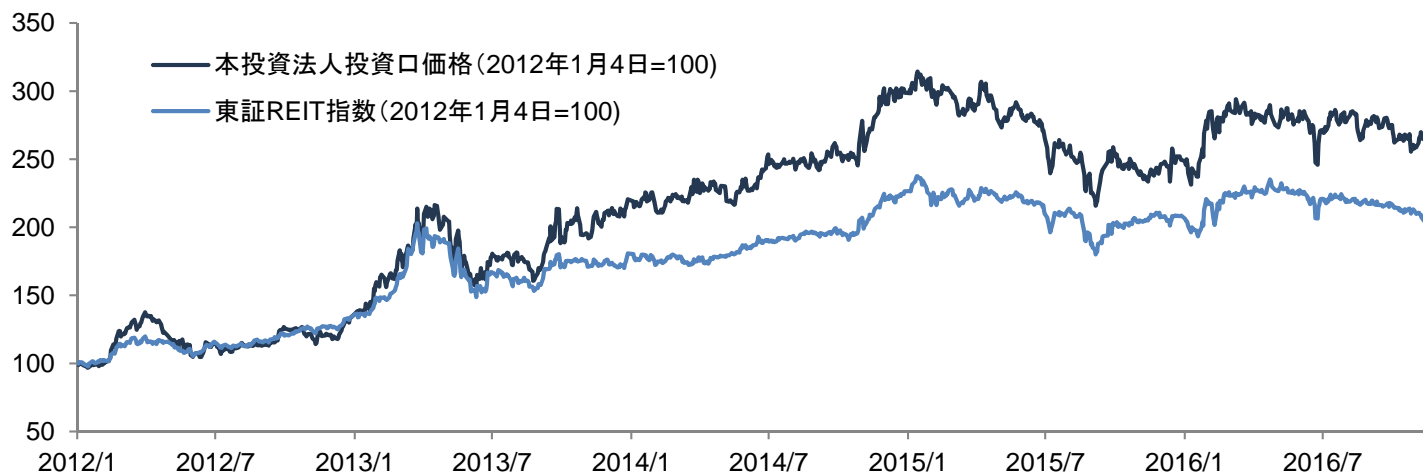
投資口価格の推移

本投資法人の投資口価格は東証REIT指数に対してアウトパフォーム

投資口価格の推移(2012年1月4日から2016年12月2日まで)



指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較(2012年1月4日から2016年12月2日まで)



指数への組入状況

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Investors index



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

**S&P Dow Jones
Indices**

An S&P Global Division

- Russell Global Index Series



Appendix 2

本投資法人の特徴について

本投資法人の特徴

中規模オフィスビル

- 中規模オフィスビルとは「延床面積500-3,000坪、1フロア100-150坪前後」のオフィスビル、「30人未満の中堅・中小企業」が主なテナント層
- 豊富な物件数、高い流動性、厚みのあるテナント層

東京経済圏

- 保有物件の約8割が東京経済圏のオフィスビル
- 地域偏在リスクの軽減を目的として地方中核都市にも一定の分散投資

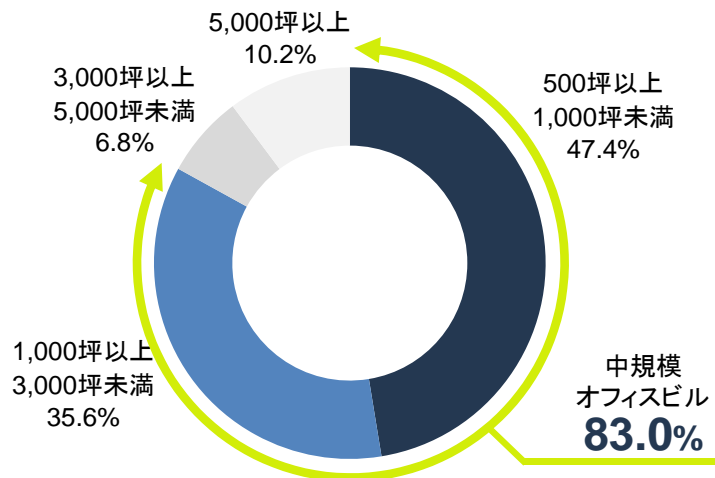
“選ばれる” 中規模オフィスビル運営

- 立地(最寄駅からの徒歩圏内)とスペック、耐震性に優れる物件に厳選投資
- 顧客満足度調査を利用し、テナントの要望と課題の把握と改善活動に努め、顧客満足度の維持向上を目指す運営

中規模オフィスビルマーケットの特徴

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

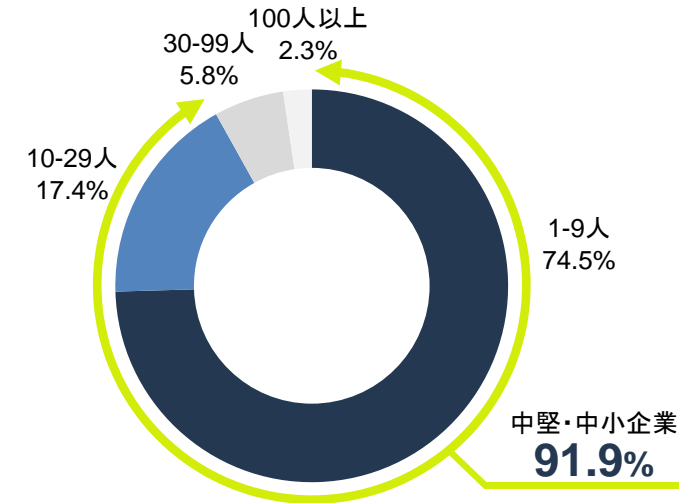
延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)



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

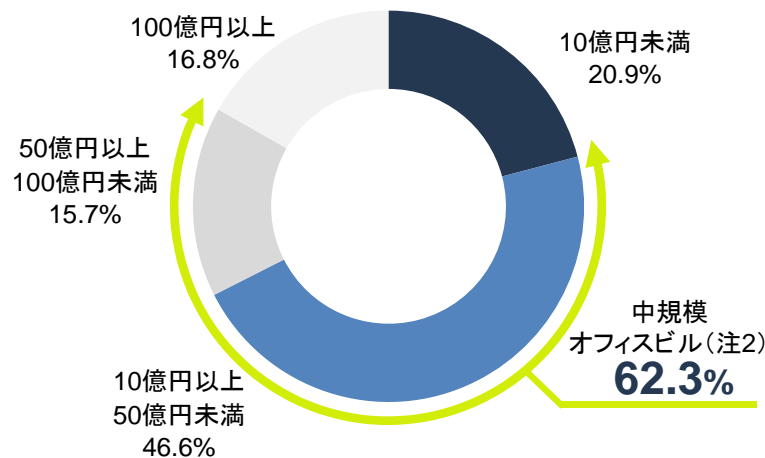
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

従業員規模別事業所数(東京都)



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

売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合

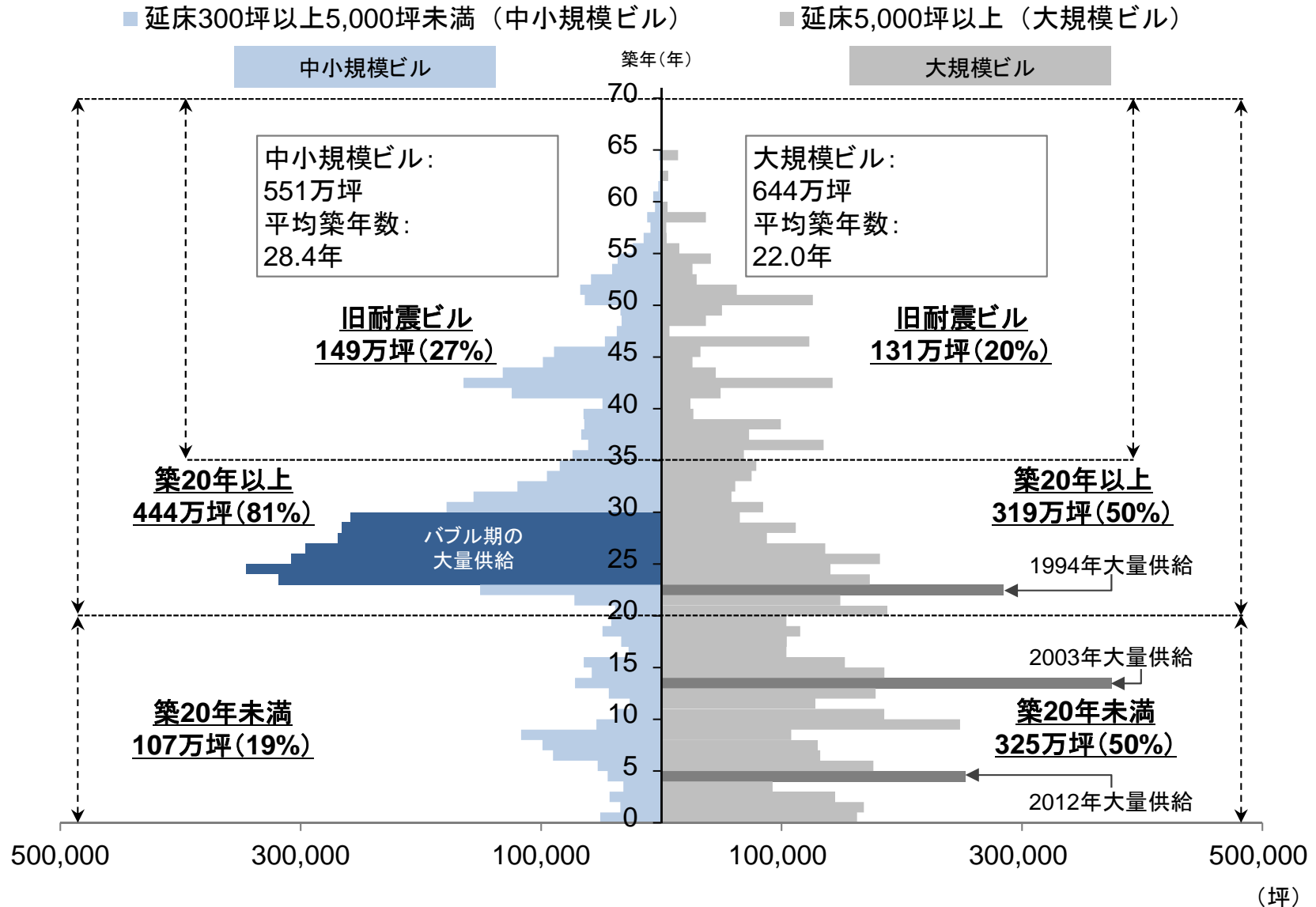


注2: 中規模オフィスビルの売買価格は概ね10億円から100億円程度です。

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

東京23区規模別・築年別オフィスストック

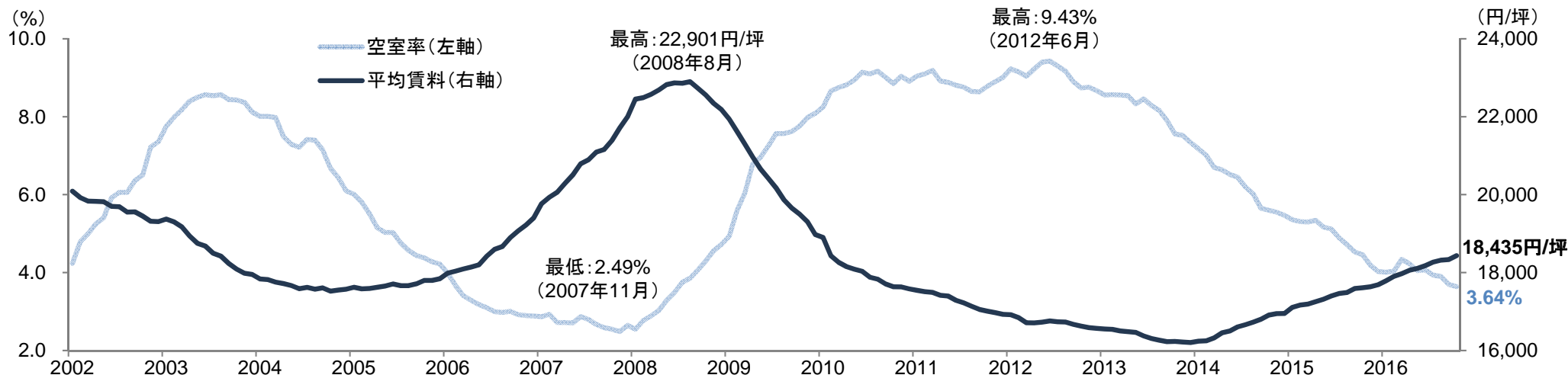
中小規模ビルの約8割が築20年以上で新規供給は少ない
適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



オフィスビルマーケットについて

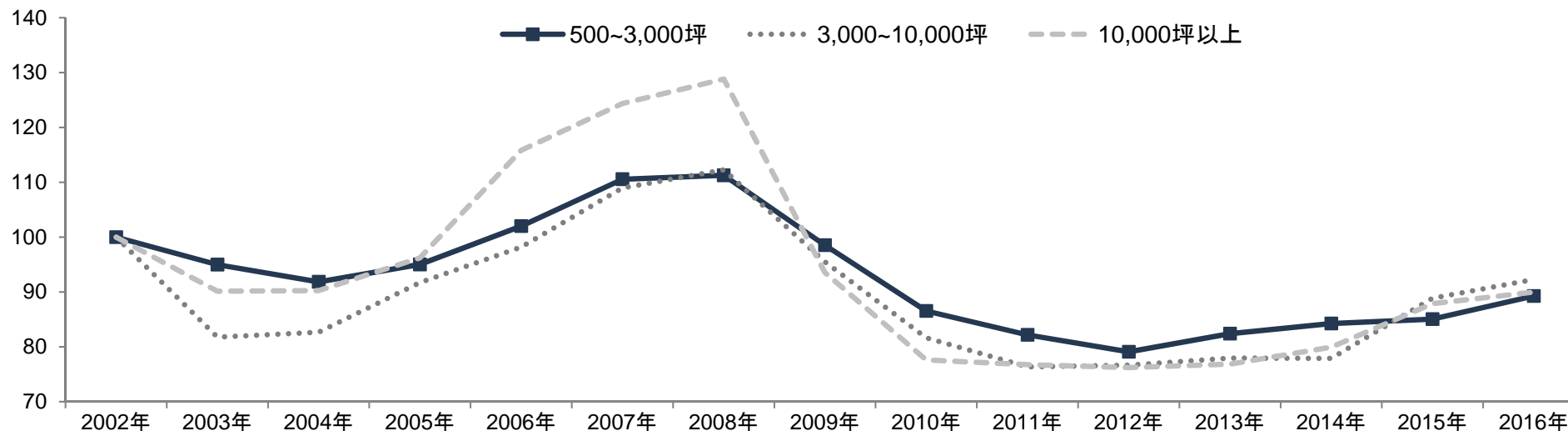
中規模オフィスビルの賃料は大規模オフィスビルの賃料と比較し、安定的に推移

東京都心5区における募集賃料と空室率の推移(2002年1月から2016年10月まで)(注1)



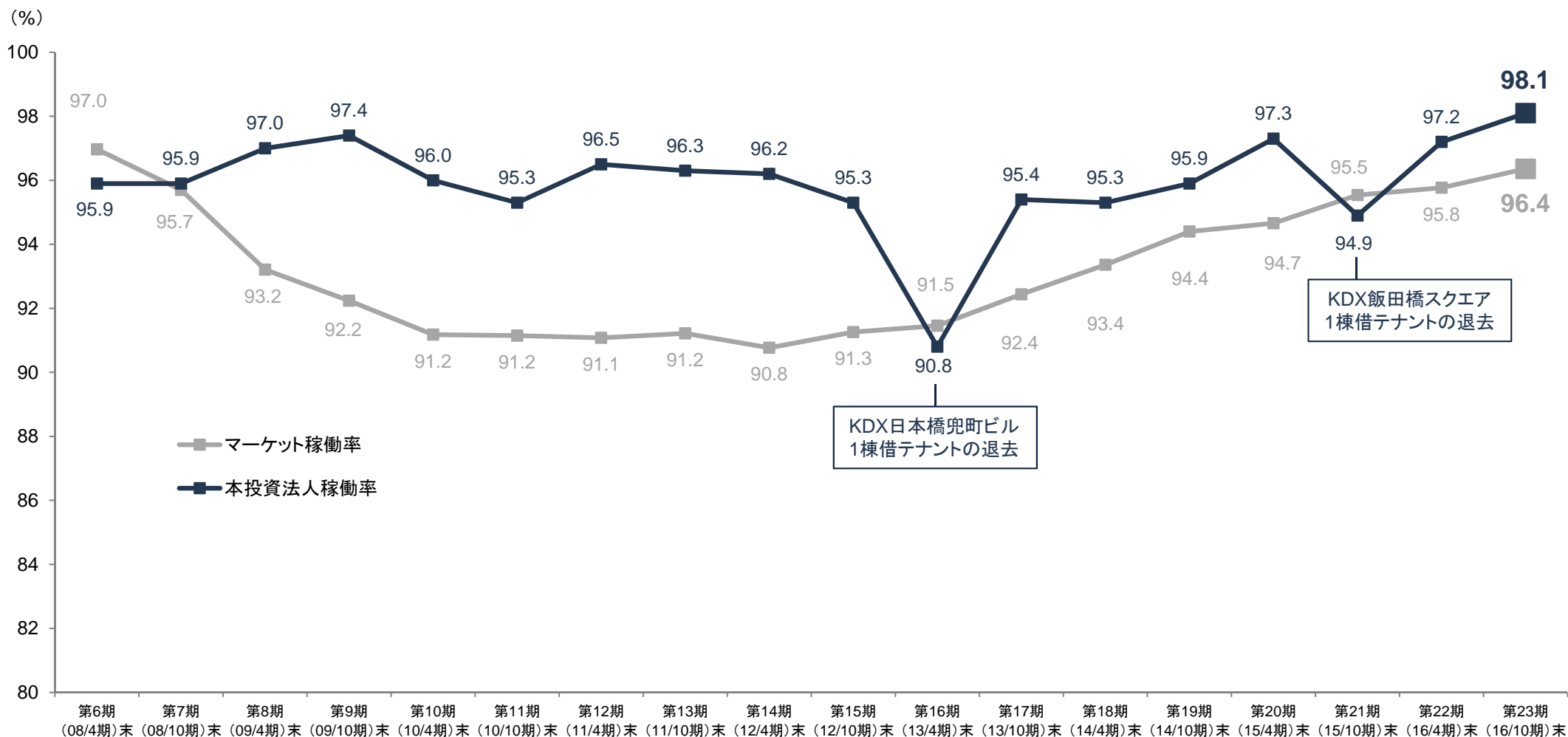
注1: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上のビルを対象。
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」

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



注2: 2002年の平均推定成約賃料(対象期間は1月1日から12月31日)を100とし、各年の規模別平均成約推定賃料を指数化(なお2016年の集計対象は1月1日から9月30日まで)。
出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

マーケットと比較した稼働率の推移 (注1)(注2)

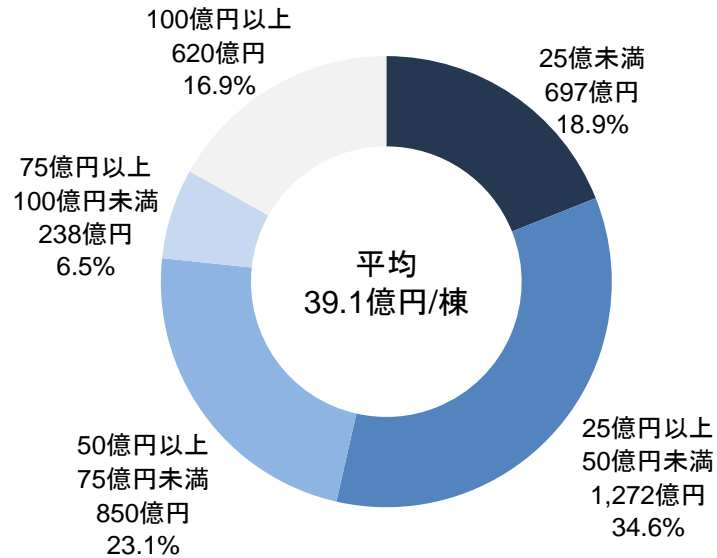


注1: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。

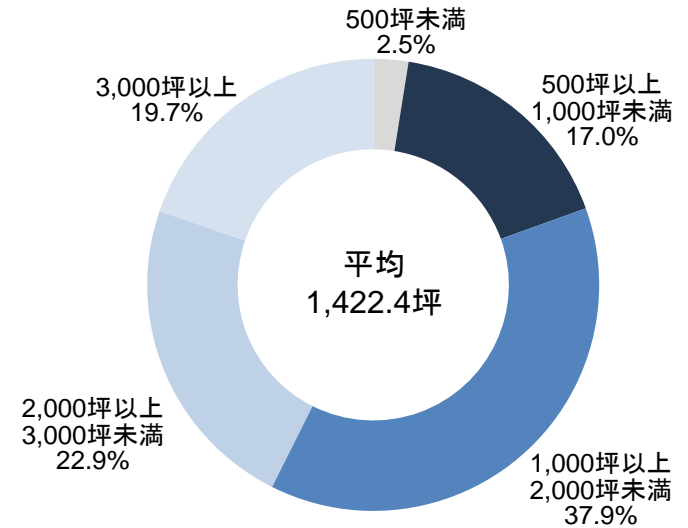
注2: 本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

保有オフィスビルの特徴(第23期(16/10期)末時点)

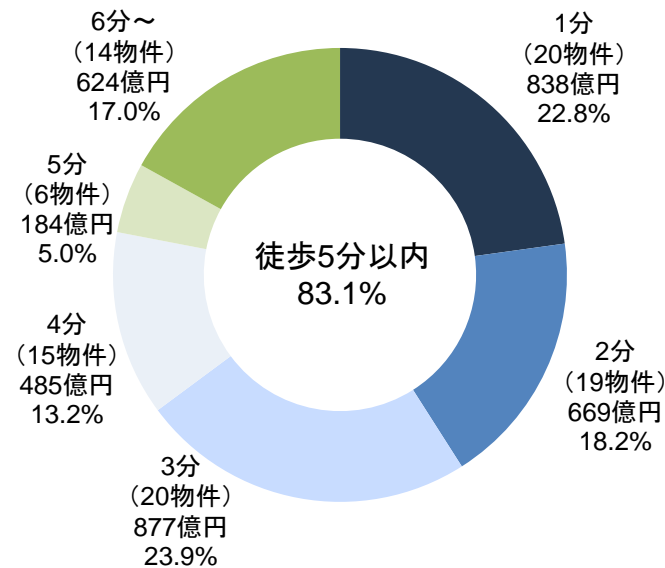
取得価格別の比率(取得価格ベース)



オフィスビルの広さ(賃貸可能面積ベース)



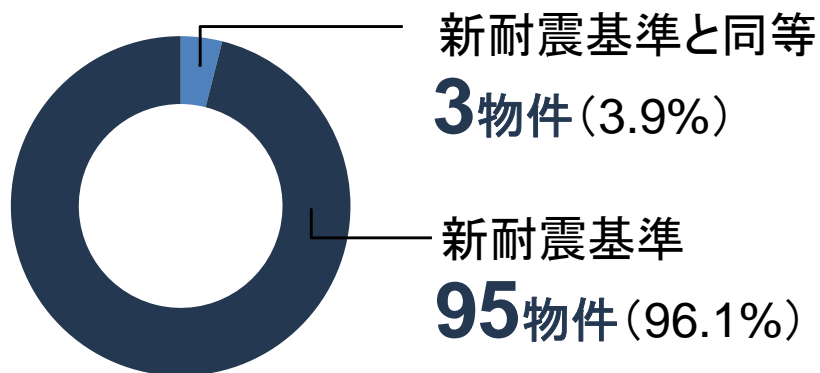
最寄り駅からの徒歩所要時間(取得価格ベース)



保有物件の耐震性等について

ポートフォリオを構成する全98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)



新耐震基準と同等3物件の耐震性への対応

■耐震補強工事を実施済



KDX博多南ビル



KDX秋葉原ビル

■新耐震基準充足と同等の評価



KDX日本橋313ビル
(株式会社日本設計による耐震診断報告書に基づく)

ポートフォリオPML(注3)(注4)

2.39%

注1:「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

注2:2016年10月31日時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分で保有している物件については、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

注3:PML値は、SOMPOリスクアマネジメント株式会社の調査による2016年10月現在の数値です。

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

第6回顧客満足度調査(2015年8月実施)結果の概要

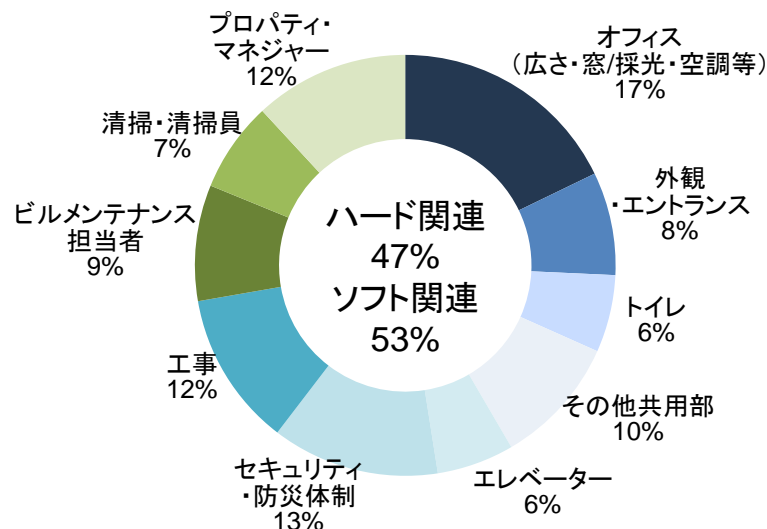
築古でも高い継続入居意向。適切な設備更新、リニューアル工事の実施が競争力を左右する

顧客満足度調査の概要

- J.D. Power Asia Pacificと協働し、オフィスビルを中心に入居する顧客(テナントの総務担当者及び従業員あて)に対し設備などのハード面及びテナント対応などのソフト面に関するアンケート調査を継続的に実施

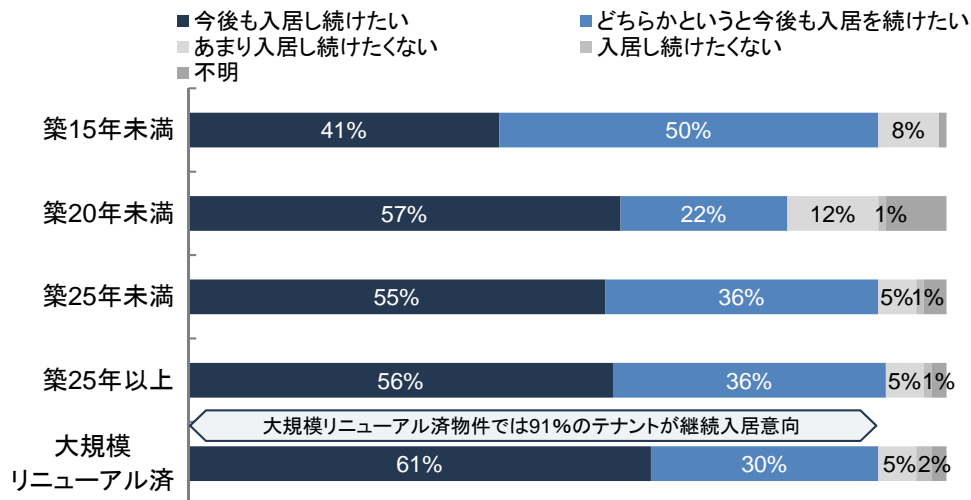
実施時期	第5回 2013年8月(第17期)	第6回 2015年8月(第21期)
対象物件数(注)	77物件	85物件
配布数	総務746件 従業員3,743件	総務884件 従業員4,736件
回収率	総務89% 従業員85%	総務82% 従業員78%

第6回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者対象)



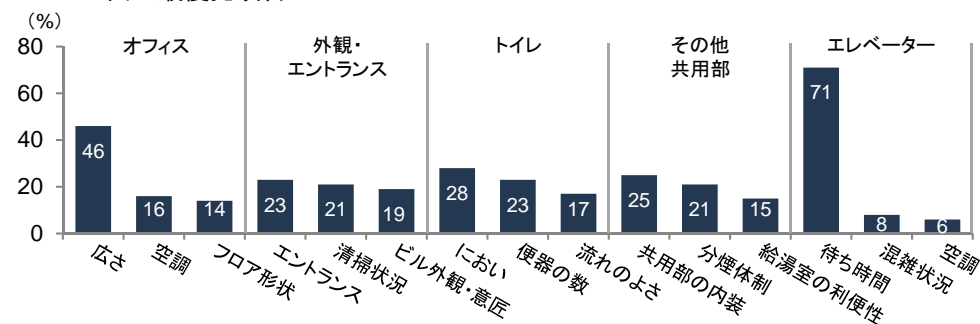
ビル築年数別継続入居意向(総務担当者対象)

- 築年数に関係なく高い継続入居意向を確認



ハード面の最優先項目と大規模リニューアルによる満足度スコアの変化(注1)

■ハード面の最優先項目



■大規模リニューアルによる満足度スコアの変化(注2)

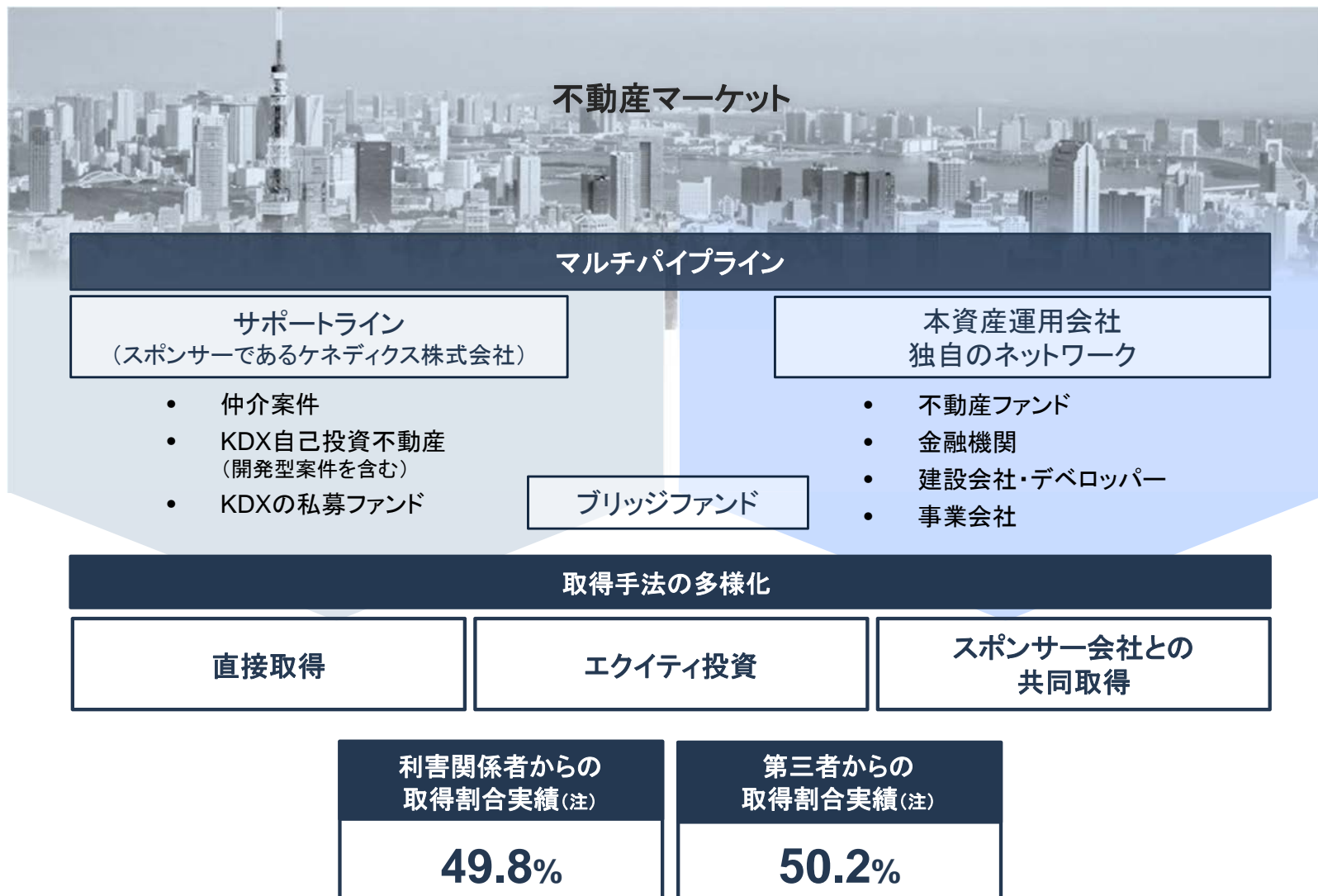
項目	変化率
オフィス	1.04倍
外観・エントランス	0.97倍
トイレ	1.09倍
その他共用部	1.03倍
エレベーター	1.03倍

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

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

物件のソーシングと投資手法について

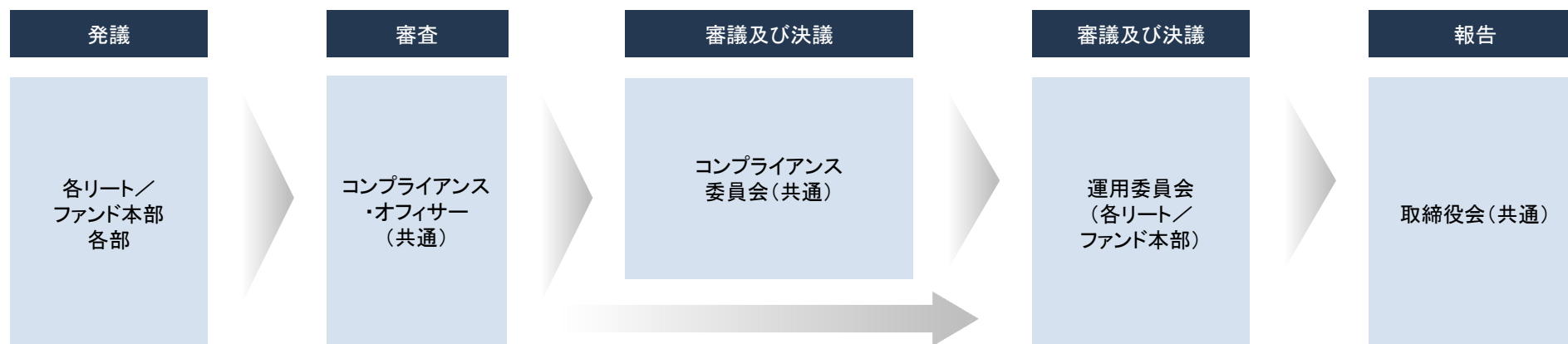
マルチパイプラインを活かした豊富な取得実績
多彩な取得手法を駆使して物件取得機会を確実に捕捉



注: 第23期(16/10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。

本資産運用会社の運用体制等

本資産運用会社の意思決定プロセス



意思決定機関の構成員

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

注: 借入等出席を要しない議案があります。

利害関係者に関する取引規程

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

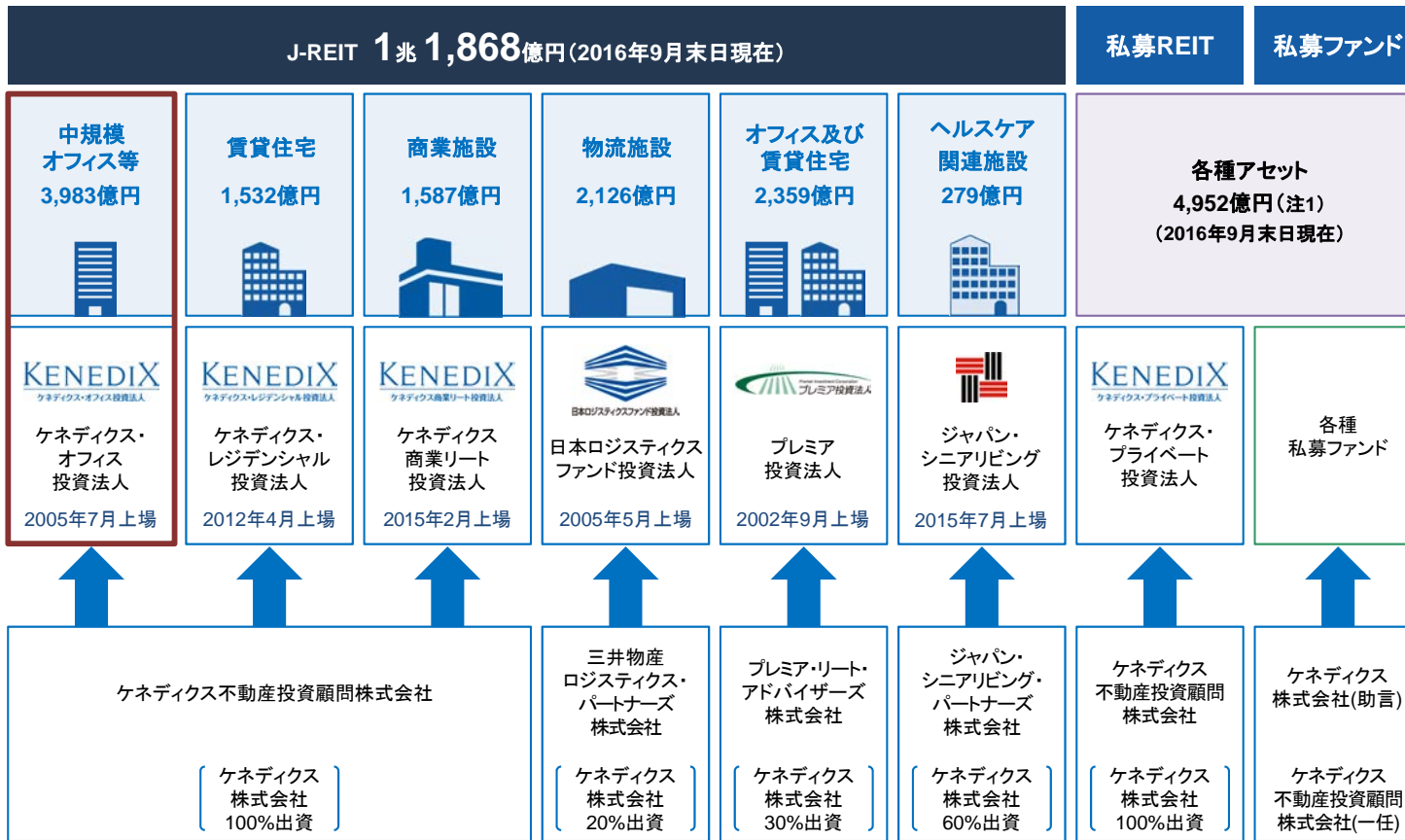
本資産運用会社の資産運用報酬体系

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

スポンサーの概要

受託資産残高合計1兆6,821億円、J-REITの運用を開始して11年超
複数のJ-REITを運用する国内有数の独立系不動産投資運用会社

ケネディクス・グループによるファンド運用



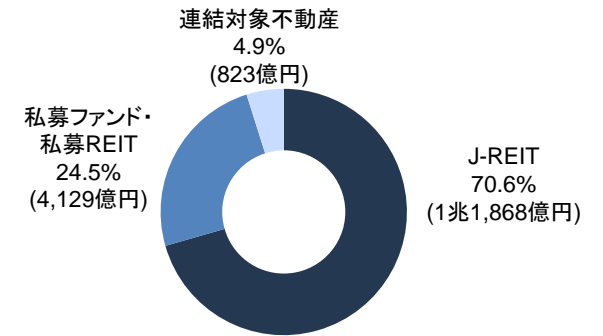
注1: ケネディクス・グループの連結対象不動産823億円を含みます。

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

注3: 各主要スポンサーの預かり資産規模は、2016年9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。

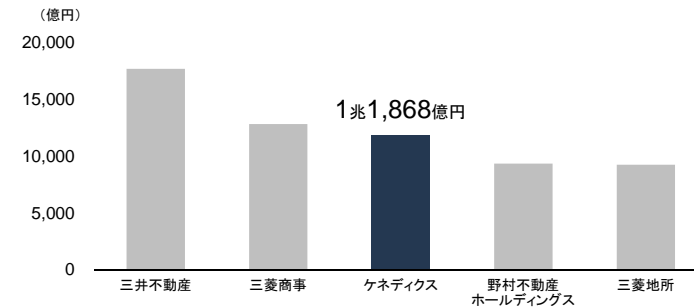
ケネディクス・グループ受託資産残高

合計 1兆6,821億円(2016年9月末日現在)



出所: ケネディクス株式会社

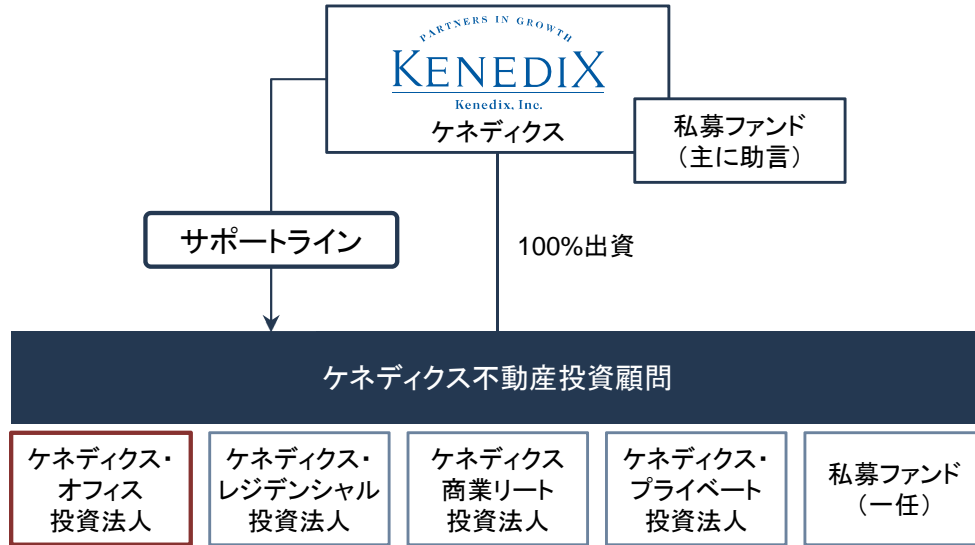
J-REITの主要スポンサー(注2)別預かり資産規模(注3)



出所: 2016年9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

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%
都市型商業施設	上記以外の主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル 繁华性の高い立地に位置する商業施設	0%~20%
住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	
その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等	

物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

- 本投資法人の主要投資対象である中規模オフィスビル(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 ケネディクス・オフィス投資法人	レジデンシャル・リート本部 ケネディクス・レジデンシャル投資法人	商業・リート本部 ケネディクス・商業リート投資法人	プライベート・リート本部 ケネディクス・プライベート投資法人	私募ファンド本部 私募ファンド
中規模オフィスビル	第1順位	-	-	第2順位	第3順位
その他規模オフィスビル	第2順位	-	-	第1順位	第3順位
賃貸住宅等の居住用施設(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。

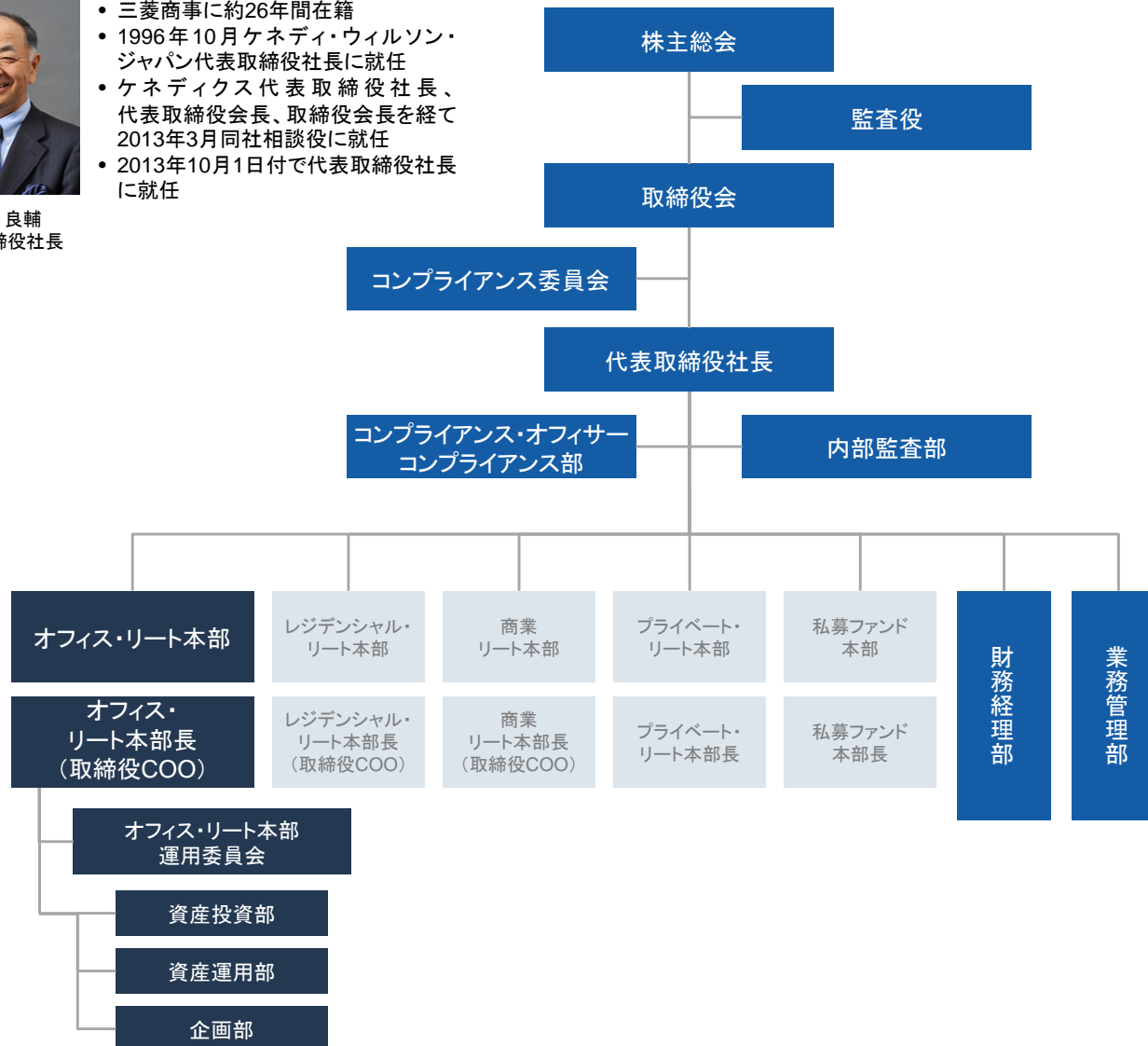
本資産運用会社の組織図(2016年12月14日現在)

運用組織図



本間 良輔
代表取締役社長

- 三菱商事に約26年間在籍
- 1996年10月ケネディ・ウィルソン・ジャパン代表取締役社長に就任
- ケネディクス代表取締役社長、代表取締役会長、取締役会長を経て2013年3月同社相談役に就任
- 2013年10月1日付で代表取締役社長に就任



オフィス・リート本部主要メンバー



内田 直克
取締役COO兼
オフィス・リート本部長

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



植頭 章光
オフィス・リート本部
資産投資部長

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



梶 千誠
オフィス・リート本部
資産運用部長

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



寺本 光
オフィス・リート本部
企画部長

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



市川 徹志
財務経理部長兼
業務管理部長

- 現三井住友信託銀行に約15年間在籍(不動産ファイナンス等に従事)
- その後、タッチストーン・キャピタル証券にて不動産投資銀行業務及びAM担当取締役を経てケネディクス入社
- ケネディクス・レジデンシャル・パートナーズ財務部長を経て、2013年10月1日付で財務経理部長に就任
- 2015年4月1日付で業務管理部長を兼任

注意事項

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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

KENEDIX
ケネディクス・オフィス投資法人