

ケネディクス・オフィス投資法人

運用状況報告会

2018年1月23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

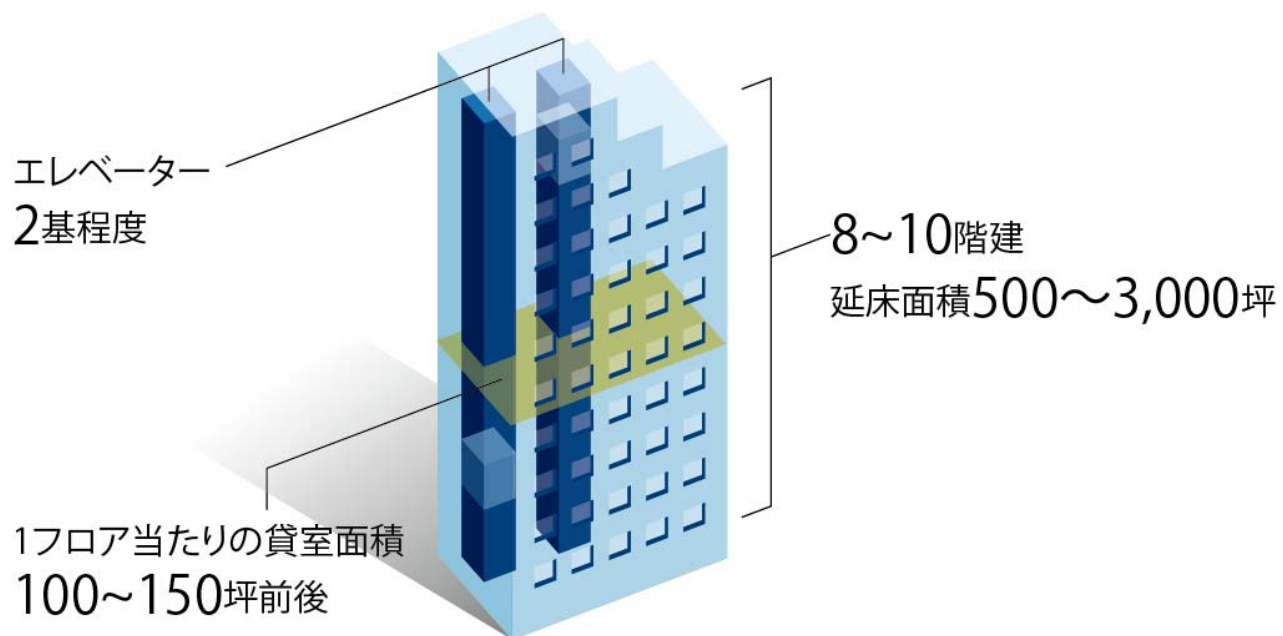
1. 中規模オフィスビル投資の特徴	P. 2
2. 本投資法人の実績と今後の見通し	P. 8
3. 補足資料	P. 19

1. 中規模オフィスビル投資の特徴

典型的な中規模オフィスビルのイメージ

延床面積500坪～3,000坪、1フロアの貸室面積100坪～150坪前後
概ね8階から10階建、エレベーターが2基程度のオフィスビル

■典型的な中規模オフィスビルのイメージ(注)



■本投資法人保有の中規模オフィスビル

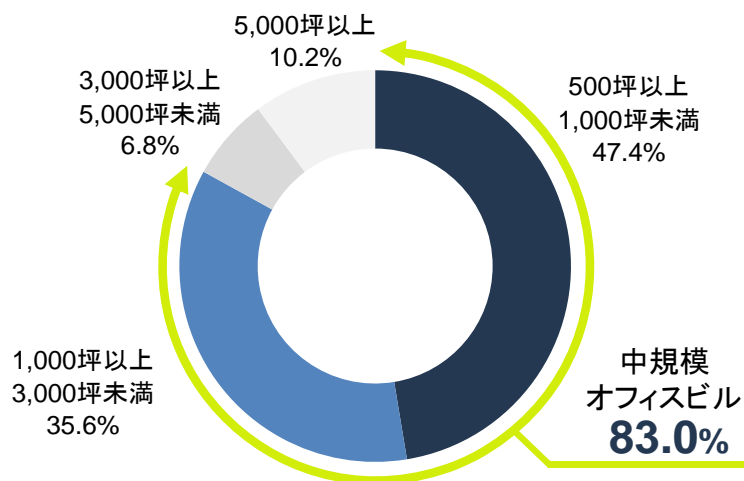


注: 本投資法人が考えるイメージを図示したものです。なお、本資産運用会社が定める「オフィス・リート本部運用ガイドライン」では東京23区に所在する延床面積13,000m²以下、東京23区以外に所在する延床面積20,000m²以下の賃貸用オフィスビルを中規模オフィスビルと定義しています。

中規模オフィスの特徴と魅力①

他の規模のオフィスビルと比較して豊富な物件数と高い流動性

延床面積別賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)(注1)

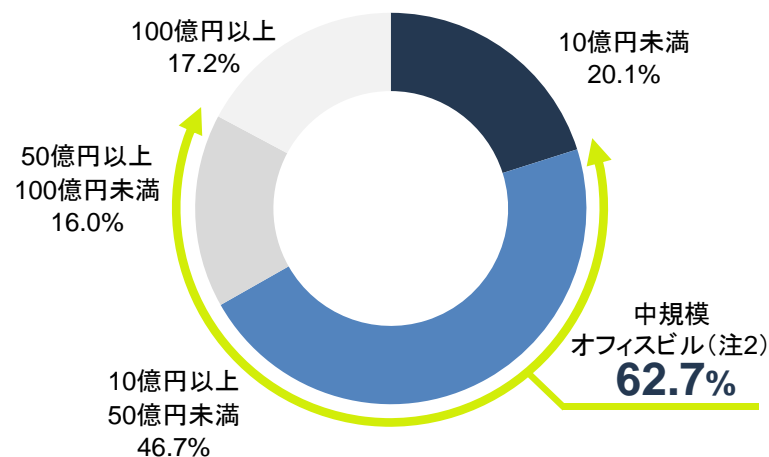


出所:本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

中規模オフィスビルは物件数が多く
潜在的な売買対象物件が多い

優良物件への選別投資が可能

売買価格別オフィスビル売買取引件数の割合



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~2016年度)」を基に本資産運用会社が作成

中規模オフィスビルは
比較的売買が活発で流動性が高い

機動的な投資戦略の立案が可能

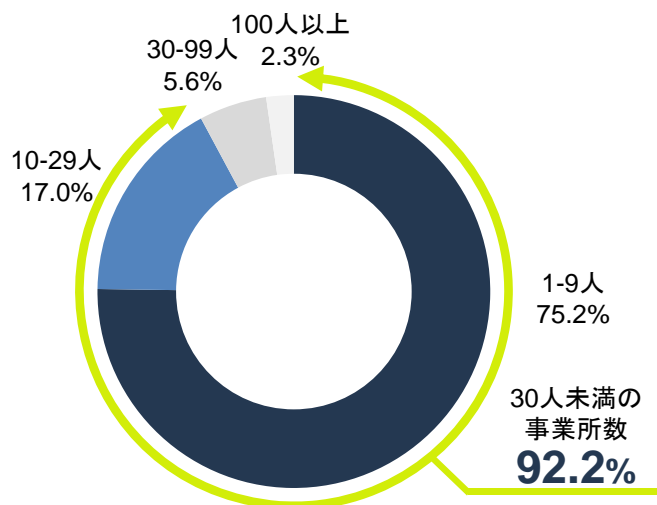
注1: 東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、CBREが調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です(2016年9月末時点)。

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。

中規模オフィスビルの特徴と魅力②

厚みのあるテナント層と新規供給が限られた良好な賃貸需給環境

従業員規模別事業所数(東京都)

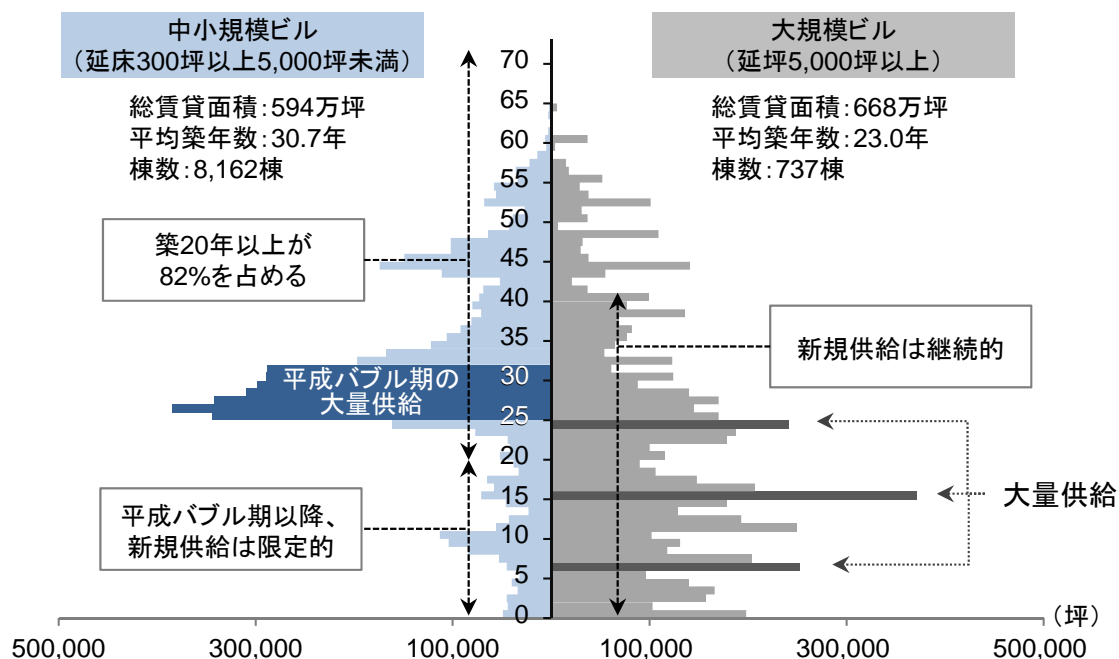


出所:「平成26年経済センサス - 基礎調査 東京都調査結果 (確報) (平成29年3月27日)」を基に本資産運用会社が作成

中規模オフィスビルの主なテナントは
従業員30人未満の中堅・中小企業

厚みのあるテナント層による
比較的安定した賃料収入

東京23区規模別・築年別オフィスストック



出所: 株式会社ザイマックス不動産総合研究所2017年12月7日付「【東京23区】オフィス新規供給量2018・オフィスピラミッド2018」を基に本資産運用会社が作成

中小規模オフィスビルの新規供給は限定的
築20年以上のビルが8割を超える

適切な物件管理・運営により、
物件競争力の確保が可能

大規模オフィスビルとの違い

中規模オフィスビルと大規模オフィスビルとはそれぞれ異なる特徴を持っており、物件競争力を左右するポイントも異なる

大規模オフィスビルとの違い

	主な所有者	新規供給の状況	主なテナント	1テナント当たりの契約面積	競争力を左右するポイント
中規模 オフィスビル	<ul style="list-style-type: none">個人中小不動産会社	<ul style="list-style-type: none">平成バブル期以降 新規供給は限定的	<ul style="list-style-type: none">中堅／中小企業個人事務所等	<ul style="list-style-type: none">50~200坪程度	<ul style="list-style-type: none">適切な設備更新と 運営管理が必要リニューアルによる 競争力の維持向上
大規模 オフィスビル	<ul style="list-style-type: none">大手不動産会社	<ul style="list-style-type: none">建替等による 新規供給が継続	<ul style="list-style-type: none">大企業／外資系企業大手弁護士事務所等	<ul style="list-style-type: none">300坪以上が多い	<ul style="list-style-type: none">「近・新・大」が キーワードビルスペックの 陳腐化が早い

本投資法人だからできる中規模オフィスビルの運用

資産規模や信用力の優位性を裏付けに、不動産の専門家による運用を通じて、収益の安定性を確保し、収益性を最大限に高めることが可能

本投資法人の運用における優位性

個人・中小不動産会社の場合



1～数棟のビルを保有・運営・管理

1棟のみの保有では、稼働率の変動が大きくなるため賃料収入が安定しにくい傾向がある

1～数棟単位での管理・運用であるため規模のメリットが得られない

資金管理が適切に行われず、設備投資・更新が適時適切に実施されていない事例も多い

テナントの誘致件数が少ないことから、賃貸仲介会社との親密度が低く、成約率は低めになる傾向がある

“ケネディクス・オフィス投資法人”の場合



90棟を超えるビルを専門家が保有・運営・管理

複数の物件を保有・運用することでテナント退去の影響を分散させることができ、収益の安定性を高めることが可能

規模のメリットを活用した管理費や工事費等の削減が可能

計画的な資金管理を通じ適時適切な設備投資・更新を実施

テナントの誘致件数が多いことから、賃貸仲介会社と緊密な連携ができ、高い成約率に結びつく

2. 本投資法人の実績と今後の見通し

P.15「第25期(17/10期)以降の一連の取組み」で記載する各利回りは以下の通り算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

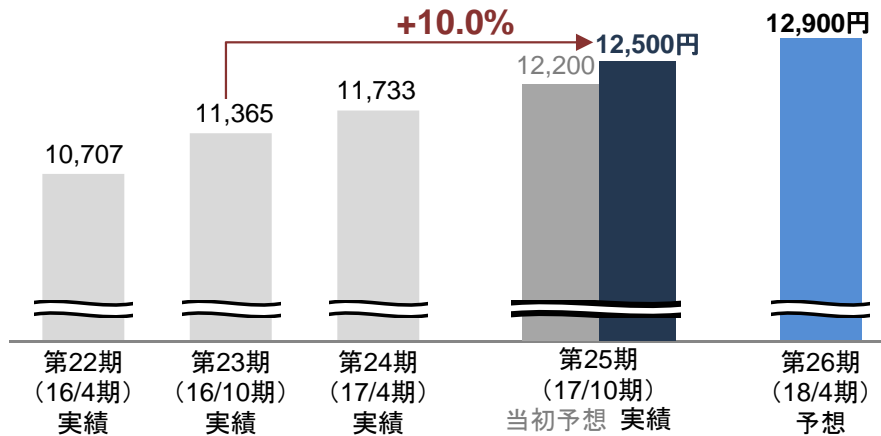
- 想定純収益利回り: 本資産運用会社の算定による取得年度の特異要因を排除した想定年間収支(想定純収益)を取得(予定)価格で除しています。
- 想定償却後純収益利回り: 想定純収益から想定減価償却費を控除した額(想定償却後純収益)を取得(予定)価格で除しています。
- 鑑定純収益利回り: 取得時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得(予定)価格で除しています。
- 純収益利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の純収益(実績)の合計額を取得価格で除しています。
- 償却後純収益利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後純収益(実績))を取得価格で除しています。
- 売却価格純収益利回り: 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の純収益(実績)の合計額を売却価格で除しています。

分配金と内部留保の推移

第25期(17/10期)の分配金は年率10%の成長を達成。第26期(18/4期)は12,900円を予想
内部留保(圧縮積立金)は第24期(17/4期)末比較で109百万円増加の見込み

分配金の推移

- 第26期(18/4期)の分配金は前期実績対比で3.2%の増配を見込む

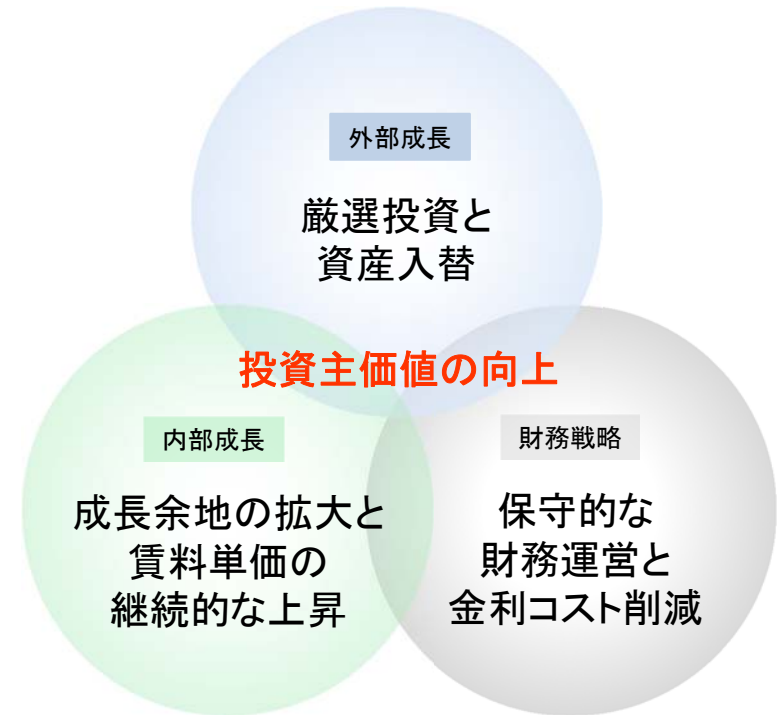
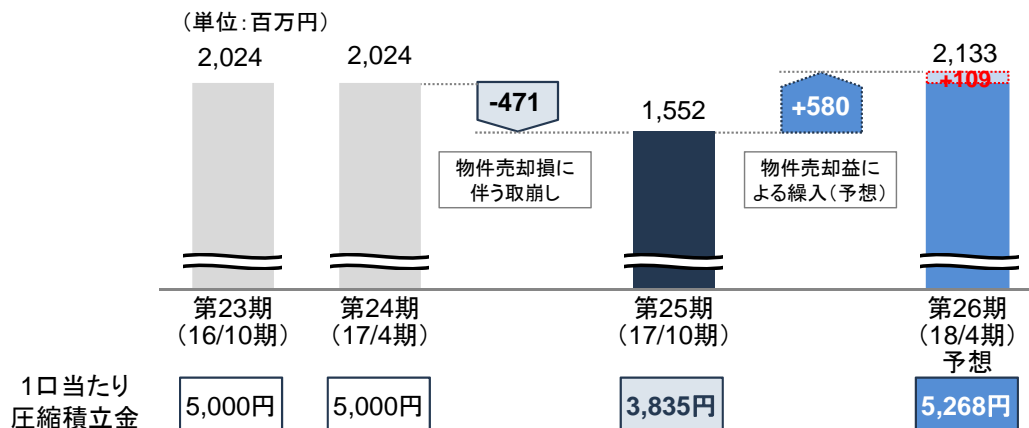


今後の取組み

- 投資主価値の更なる向上を目指す

内部留保(圧縮積立金)の推移(注)

- 一時的な収入減・費用発生時に取崩しを行い、分配金の安定化を図る

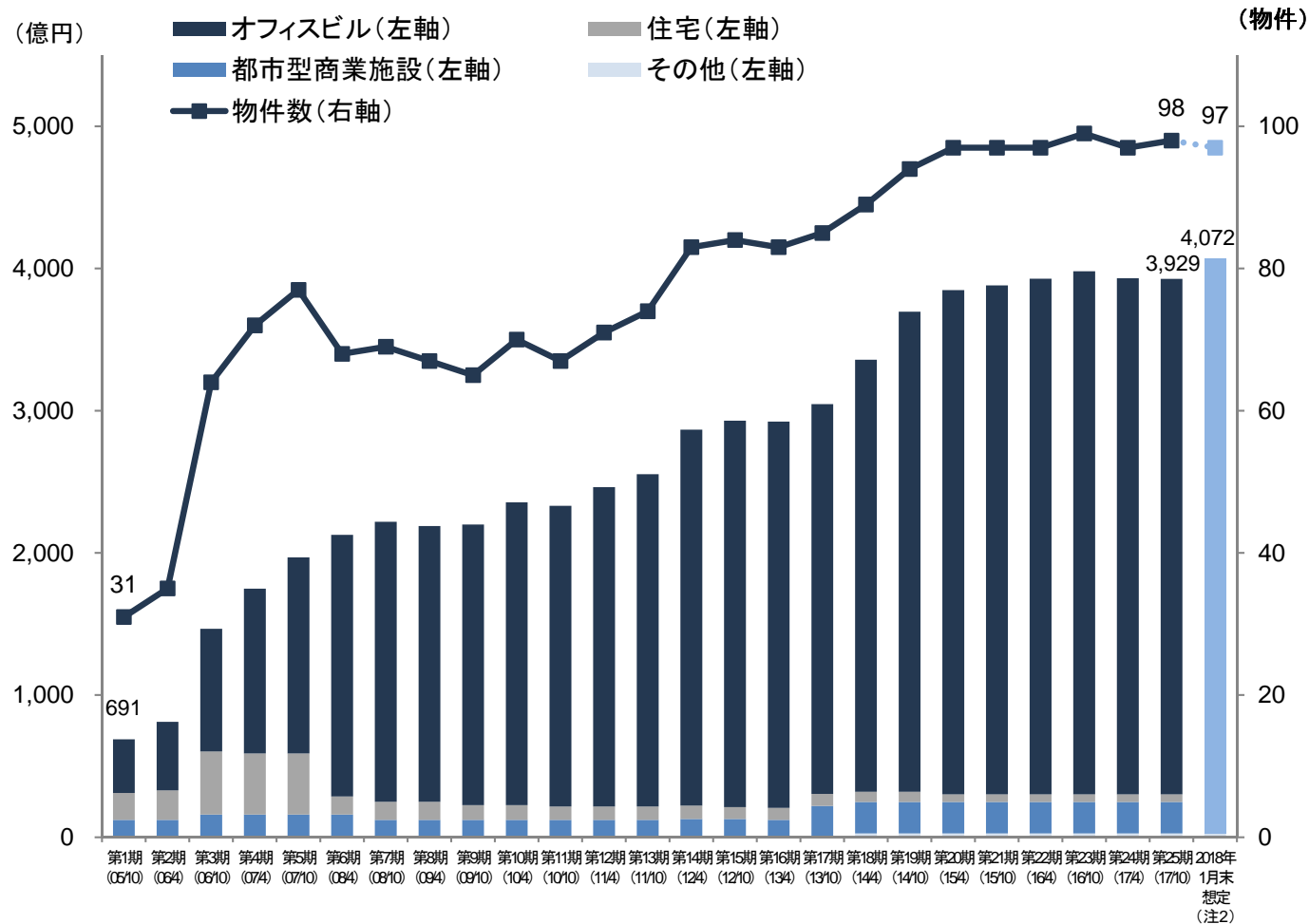


注: 圧縮積立金の残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金積立額を加算した金額で算出しています。

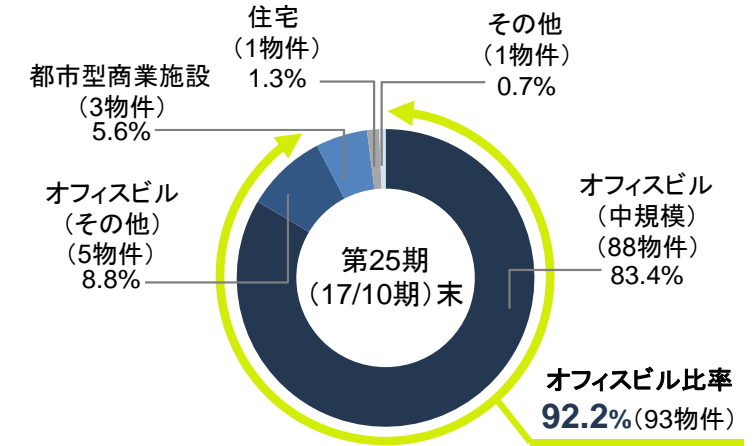
保有資産の概要

厳選投資と資産入替を継続しながら2018年1月末時点では資産規模4,000億円超を見込む
東京経済圏の中規模オフィスビルを中心とした資産構成を堅持

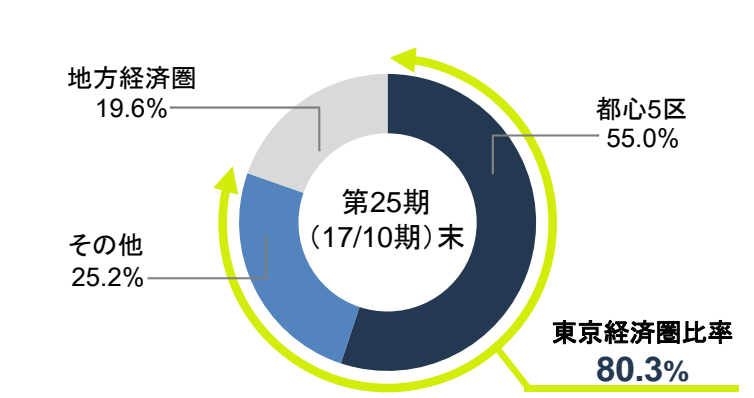
資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注1)



用途別投資割合(注3)



地域別投資割合(注4)



注1: 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。

注2: 第26期(18/4期)の取得(予定)・売却による増減を考慮した数値です。

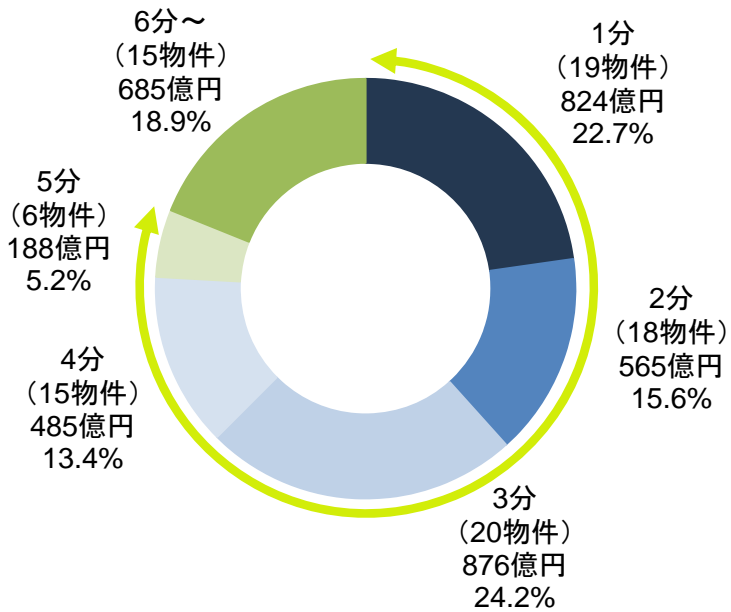
注3: 取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。なお、本資産運用会社は2017年12月1日付で運用ガイドラインを変更し、投資対象資産から住宅を除外しました。

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)。

テナントに選ばれる中規模オフィスビル

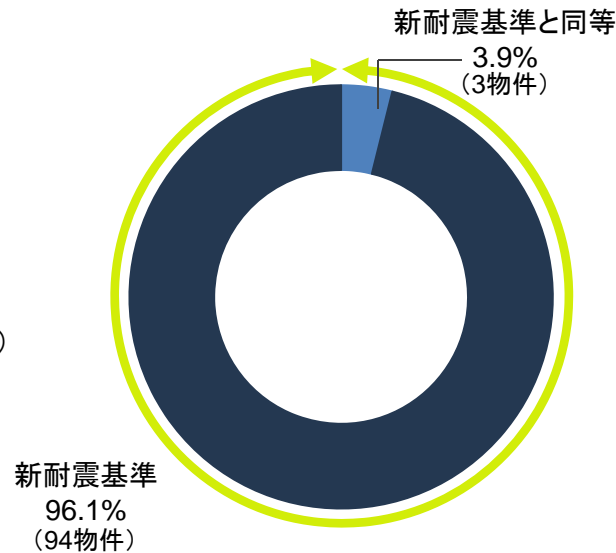
8割超の保有物件が最寄駅より徒歩5分圏内の好立地、全物件が新耐震基準と同等水準
テナントによる「継続入居意向」は高水準を示す

優れた立地(注1)



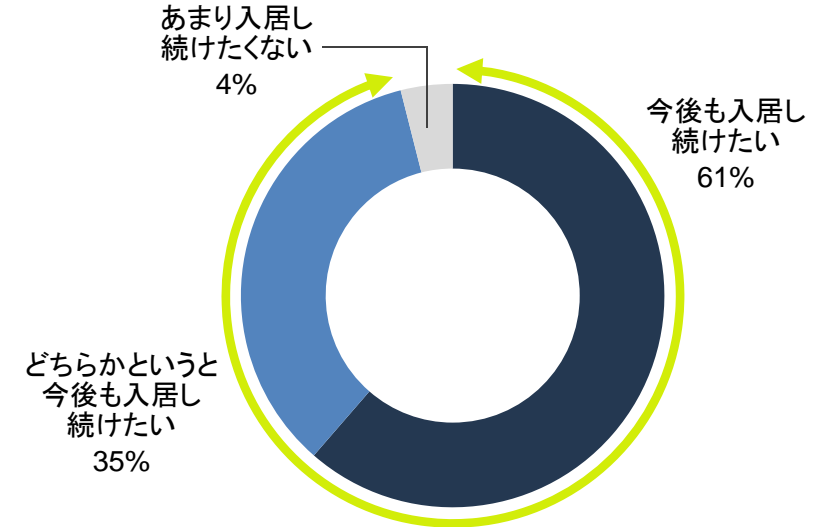
81%が最寄駅より徒歩5分圏内

十分な耐震性(注2)



全物件が新耐震基準と同等水準

高いテナント満足度(注3)



96%のテナントが継続入居意向

高い稼働率の実現

注1: 第25期(17/10期)末時点で保有するオフィスビルについて、徒歩圏内ごとの資産規模(取得価格)の割合をそれぞれ表示したものです。

注2: 「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ます。

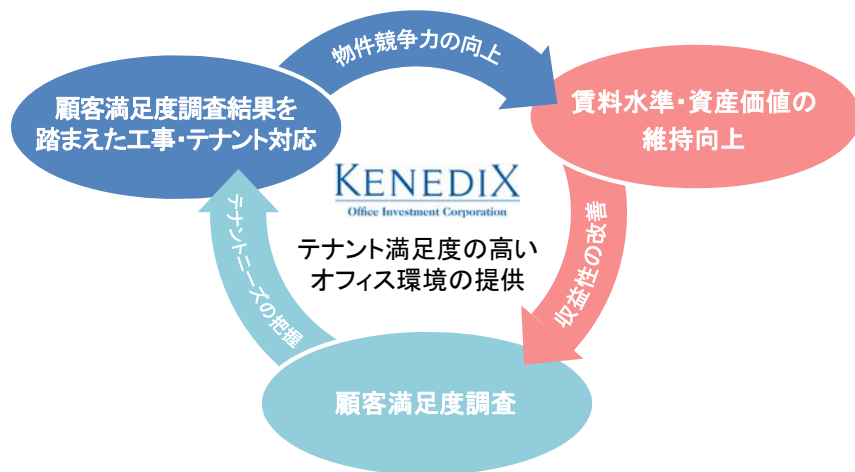
注3: 入居中テナントの総務担当者を対象とした第7回顧客満足度調査(アンケート方式。2017年8月実施)結果に基づく割合であり、今後継続して入居することが確定している訳ではありません。

顧客満足度調査を活用したきめ細やかなビル運営

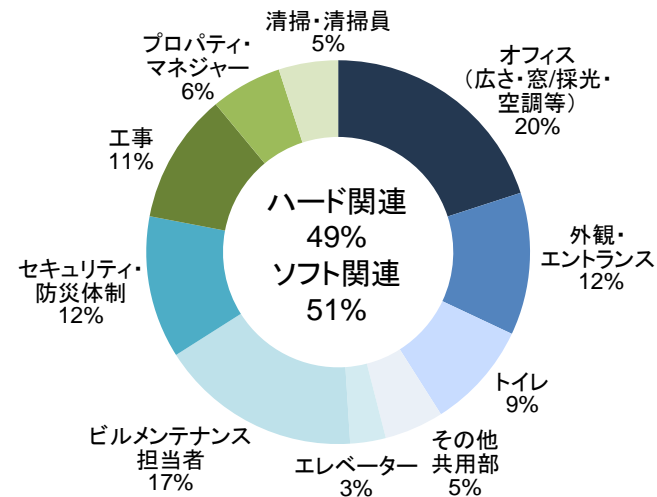
適切な管理・運営により、築年数に関係なく高い継続入居意向を確認

テナントの要望と課題を把握し、適切な対応を行いながら顧客満足度の維持・向上を目指す

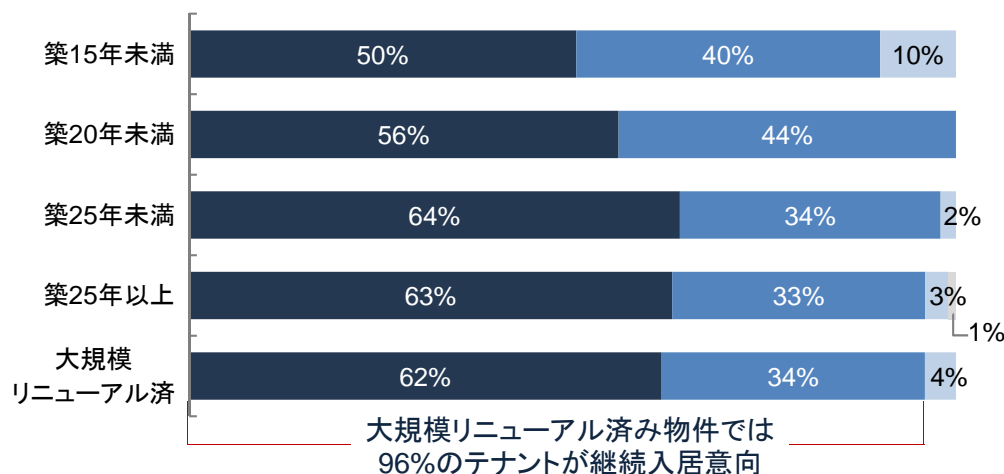
顧客満足度調査を通じた物件価値の維持・向上への取り組み



満足度の構成要素(注)



ビル築年数別継続入居意向(注)



リニューアル工事の事例:KDX飯田橋スクエア



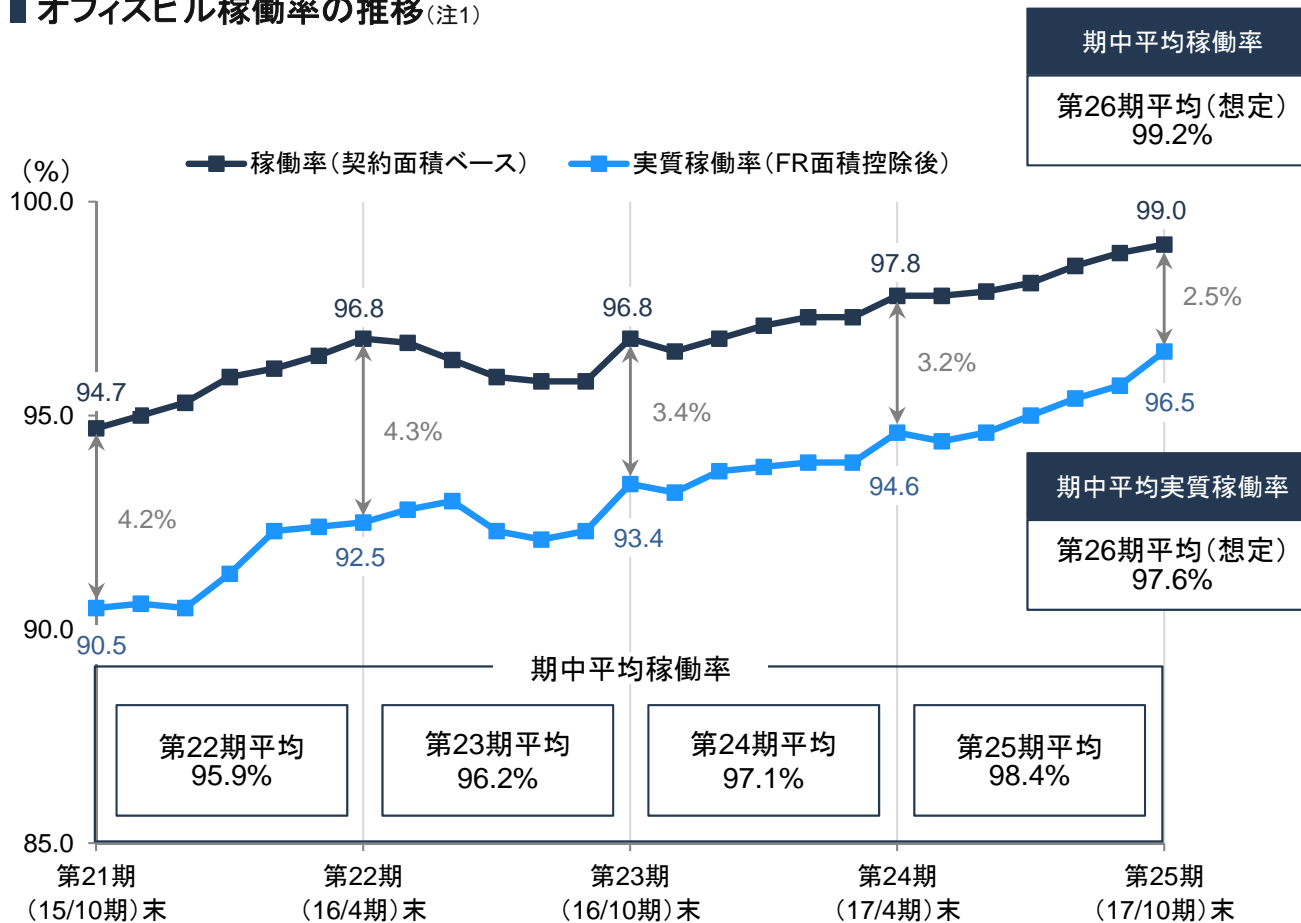
注:入居中テナントの総務担当者を対象とした第7回顧客満足度調査(アンケート方式。2017年8月実施)の結果です。

オフィスの稼働率と退去率の推移

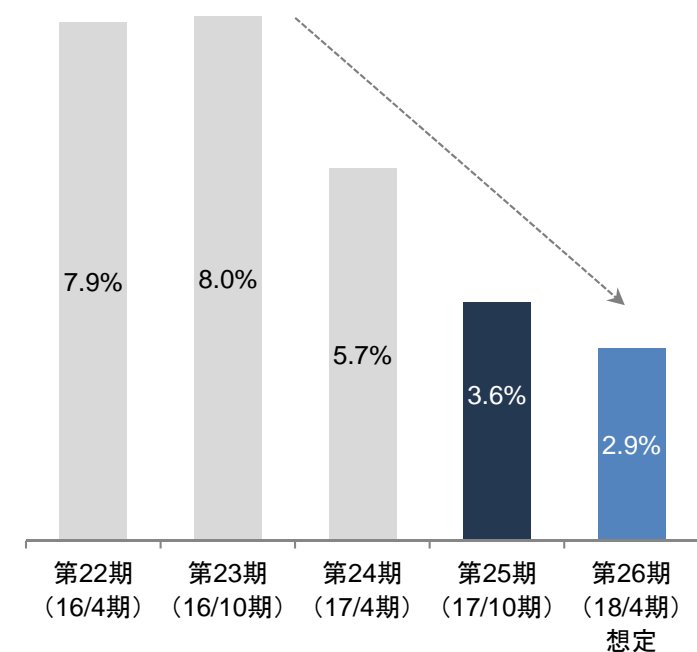
空室部分のテナント誘致が順調に進捗し、期末稼働率は前期比1.2%上昇

退去率が低下する中、賃料免除期間の解消が順次進み、実質稼働率は更に上昇する見込み

オフィスビル稼働率の推移 (注1)



オフィスビル退去率(年換算)の推移 (注2)(注3)



注1: 稼働率(契約面積ベース)は賃貸面積(契約ベース)を、実質稼働率(FR面積控除後)はフリーレント(賃料免除)対象面積を控除した賃貸面積をそれぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。期中平均(実質)稼働率は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点(実質)稼働率の単純平均です。なお、第26期(18/4期)の期中平均(実質)稼働率は、収益予想の前提としている数値を記載しています。

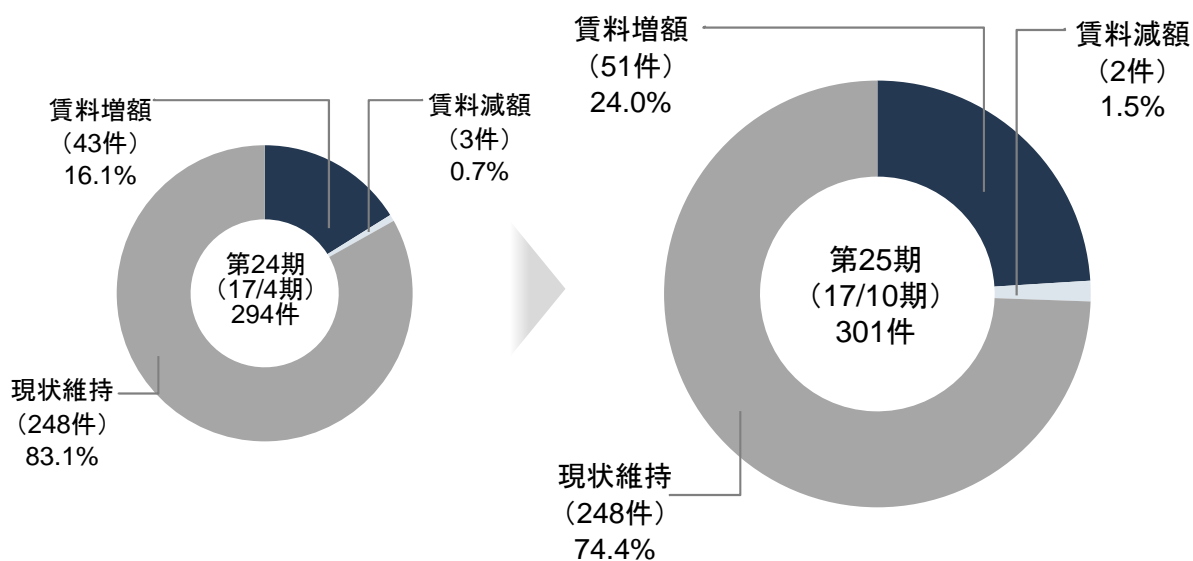
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第26期(18/4期)想定の数値は、2017年11月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

既存テナントとの賃料改定状況

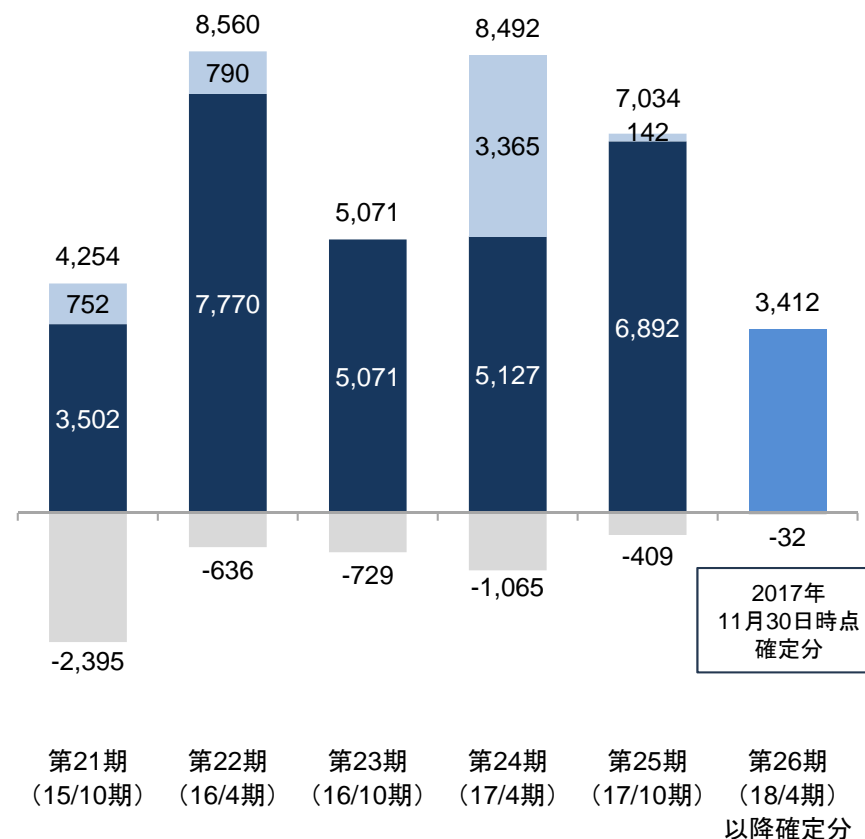
賃料の増額改定件数・割合は共に増加
積極的な増額交渉により着実に増額改定実績を積み上げる

賃料改定の実績(賃貸面積割合)



賃料改定による増減額(月額)推移(注)

■ 増賃額(オフィスビル) ■ 増賃額(都市型商業施設) ■ 減賃額
(単位:千円)



注: 賃料改定による増減額は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ています(千円未満を四捨五入)。

第25期(17/10期)以降の一連の取組み

機動的な資産売却と厳選投資による保有資産の質と収益性の向上を継続
一連の取組みにより、分配金の成長と含み損益の改善を見込む

渋谷・横浜エリアでの資産入替

- 機動的な売却と競争力の高い物件への厳選投資を通じた資産構成の再構築

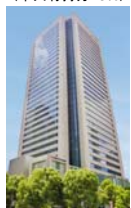
第25期

渋谷1717ビル



第26期

三菱重工横浜ビル
(準共有持分23%)



JNビル
(2018年1月31日取得予定)



資産入替



資産入替

第26期

KDX
池尻大橋ビル



第25期

KDX
新横浜381ビル



第26期

KDX
新横浜214ビル



取得

売却

地方経済圏への厳選投資

- 札幌駅北口徒歩約3分の利便性の高い立地
- 賃貸市況が堅調な札幌で2棟目となる中規模オフィスビル

第25期

竹山ホワイトビル



想定純収益利回り	5.0%
想定償却後純収益利回り	4.2%
鑑定純収益利回り	5.7%

住宅資産の売却

- 唯一保有していた住宅を売却し売却益を確保

第26期

レジデンス
シャルマン月島
(区分所有約57%)



純収益利回り(実績)	4.0%
償却後純収益利回り(実績)	2.2%
売却価格純収益利回り	4.3%

取得(予定)合計

取得価格	295億円
償却後純収益利回り(想定)	3.3%
含み益合計	8億円(注1)

売却合計

取得価格	157億円
償却後純収益利回り(実績)	2.6%
含み損合計	11億円(注1)

一連の取組みによる効果

1口当たり分配金の成長
中長期想定
+580円/期(注2)
含み損益の改善
+19億円(注1)

注1:含み益及び含み損金額は、取得(予定)物件については取得時の鑑定評価額と取得価格との差、売却物件については売却時の鑑定評価額と想定帳簿価額(KDX新横浜381ビルについては帳簿価額)との差です。含み損益の改善額は、取得(予定)物件の含み益合計額に売却物件の含み損合計額を加えて算出しています。

注2:1口当たり分配金の成長額は、取得(予定)物件の想定償却後純収益の合計額から、売却物件の償却後純収益(実績)の合計額及び取得資金に充当するため調達した借入金(105億円)の調達コストを差し引いた金額を、第25期(17/10期)末時点の発行済投資口総数で除して算出しています(10円未満切り捨て)。

横浜エリアでの戦略的な資産入替

不動産売買市場の動向を見据え、新横浜所在の2物件を機動的に売却
「みなとみらい21」及び「関内」で物件を取得し、横浜エリアにおける資産構成を再構築

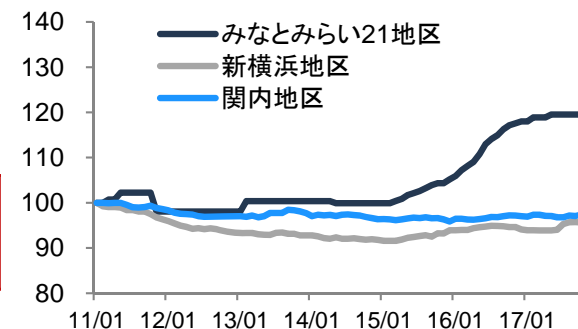
資産入替のポイント

- 「新横浜」からオフィス立地として評価が高まる「みなとみらい21」、官公庁施設が集積する「関内」への資産入替
- 横浜臨海エリアは山下埠頭の再開発を軸としたハーバーリゾート計画もあり、継続的な発展が期待されるエリア
- 新横浜で保有する物件の内、駅至近で相対的にテナント誘致が容易なKDX新横浜ビルを継続保有

横浜エリア所在の保有資産

新横浜	KDX新横浜ビル
横浜駅周辺	東伸24ビル KDX横浜西口ビル KDX横浜ビル
みなとみらい21	三菱重工横浜ビル
関内	JNビル(2018年1月31日取得予定)

賃料指数の推移(注)

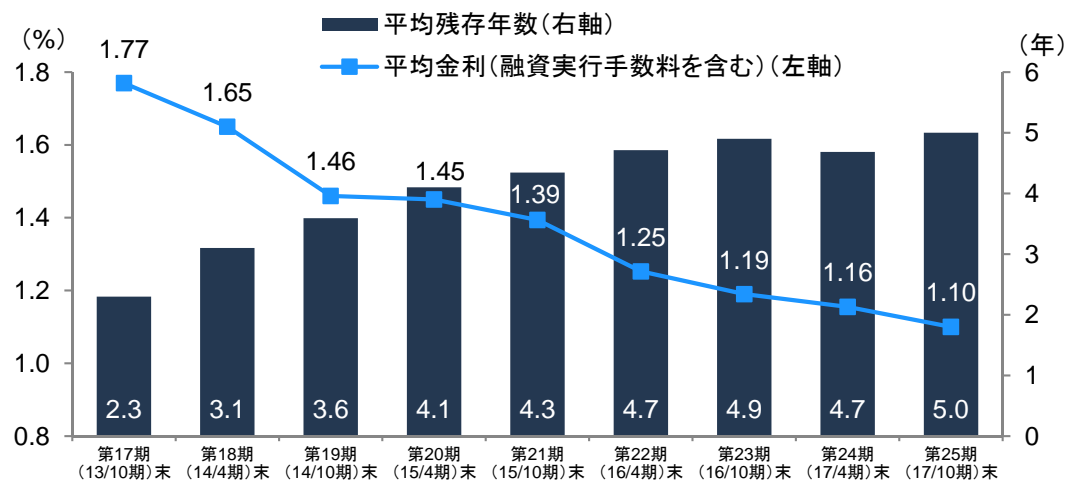


注: 三鬼商事株式会社が公表する「オフィスマーケットデータ」(2011年1月から2017年11月まで)の既存ビルを対象としたデータを基に本資産運用会社が作成。
2011年1月の平均募集賃料単価を100とし指数化したもの。

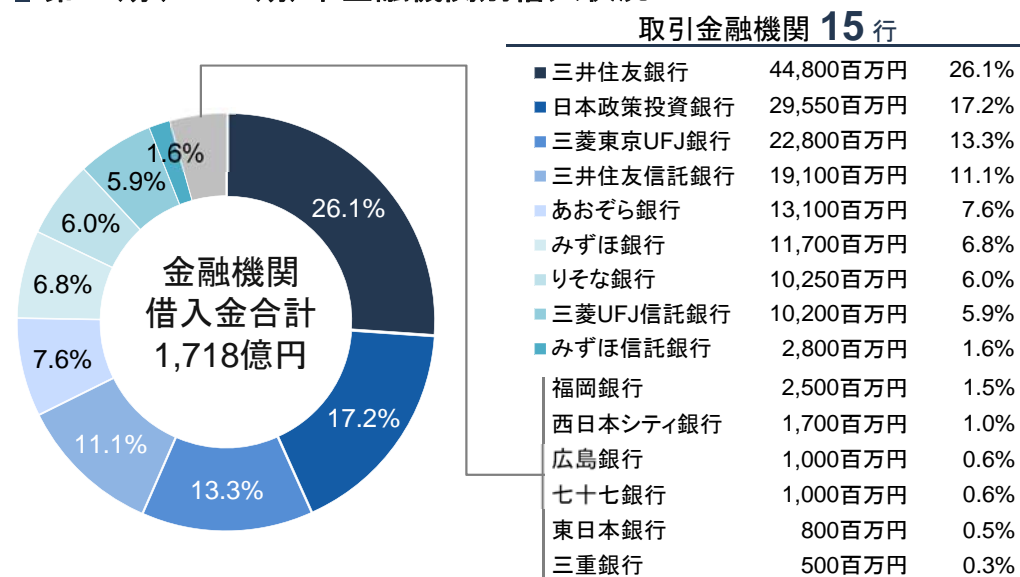
有利子負債の概要

格上げ後初の投資法人債の発行や借換等により支払金利の削減と平均残存年数の長期化を実現
有利子負債比率を保守的な水準に維持することにより安定的な財務体質を堅持

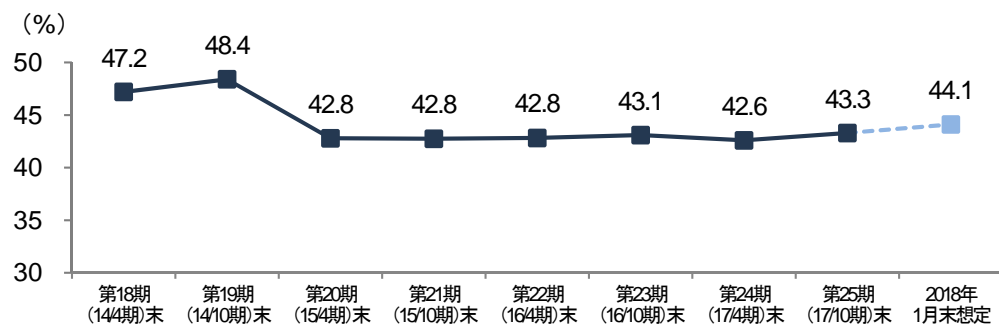
有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



第25期(17/10期)末金融機関別借入状況



LTV(有利子負債比率)の推移(注2)



財務体質の安定性に関する主な指標

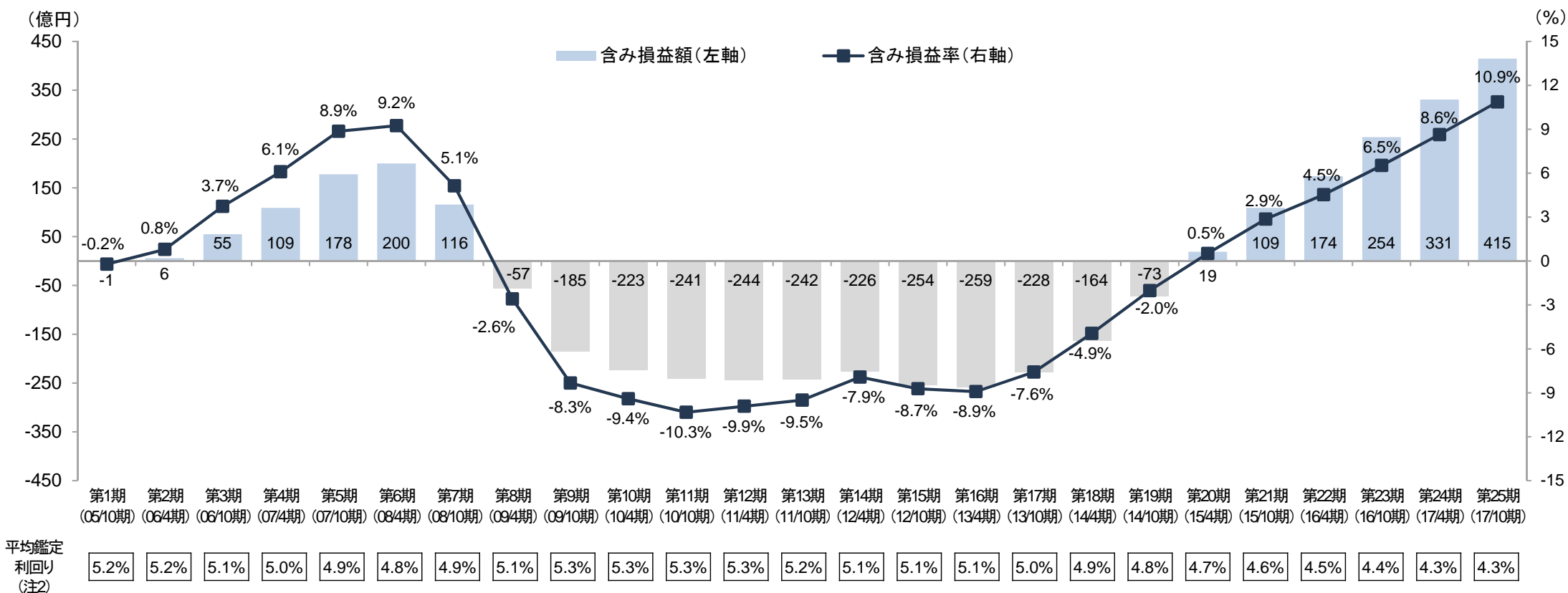
<p>固定金利比率(注3)</p> <p>金利上昇リスクへの備えを継続</p> <p>95.5%</p>	<p>格付の状況</p> <p>株式会社日本格付研究所(JCR)</p> <p>AA-(安定的)</p>
---	---

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2: 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3: 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)。

保有資産の含み損益額の推移

鑑定評価額の上昇と積極的な資産入替により含み益は415億円に拡大

保有資産の含み損益額・含み損益率と平均鑑定利回りの推移(注1)



注1: 保有資産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利回り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。

3. 補足資料

P.20~P.22で記載する各利回りは以下の通り算出しています(小数点第2位を四捨五入)。

- 想定純収益利回り: 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(想定純収益)を取得(予定)価格で除しています。
- 想定償却後純収益利回り: 想定純収益から想定減価償却費を控除した額(想定償却後純収益)を取得(予定)価格で除しています。
- 鑑定純収益利回り: 取得時点の鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得(予定)価格で除しています。
- 純収益利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の純収益(実績)の合計額を取得価格で除しています。
- 償却後純収益利回り(実績): 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の賃貸事業利益の合計額(償却後純収益(実績))を取得価格で除しています。
- 売却価格純収益利回り: 第24期(17/4期)と第25期(17/10期)の純収益(実績)の合計額を売却価格で除しています。

第25期(17/10期)取得物件

竹山ホワイトビル(2017年7月20日取得)



- JR線「札幌」駅北口徒歩約3分に立地し、主要幹線道路に面する、高い交通利便性と視認性を有するオフィスビル
- 企業の新規進出や拡張移転等に伴う空室率の低下と、オフィスビルの新規供給が限定的であることを背景に、堅調な賃貸市況は今後も継続する見込み
- 近接して保有するKDX札幌ビルとのテナント誘致における相乗効果が期待される

渋谷1717ビル(2017年8月10日取得)



- JR山手線・東京メトロ銀座線・東急田園都市線等の計9路線が利用可能な「渋谷」駅から徒歩約12分、京王井の頭線「神泉」駅から徒歩約8分の立地
- 閑静な渋谷南平台エリアに立地し、アパレル企業やIT関連企業からの需要が旺盛
- 延床面積約856坪と比較的コンパクトな物件であり、各階単位での利用だけではなく一棟全体の利用を希望するテナントからの需要にも対応可能

所在	北海道札幌市	取得価格	1,800百万円
所有形態	信託受益権	鑑定評価額 (2017年6月1日時点)	1,890百万円
延床面積	4,639.44m ²	想定純収益利回り	5.0%
建築時期	1992年9月	想定償却後純収益 利回り	4.2%
稼働率 (2017年10月31日現在)	100%	鑑定純収益利回り	5.7%
テナント数 (2017年10月31日現在)	12		

所在	東京都渋谷区	取得価格	3,500百万円
所有形態	信託受益権	鑑定評価額 (2017年7月1日時点)	3,710百万円
延床面積	2,832.58m ²	想定純収益利回り	3.6%
建築時期	2003年12月	想定償却後純収益 利回り	3.2%
稼働率 (2017年10月31日現在)	100%	鑑定純収益利回り	4.1%
テナント数 (2017年10月31日現在)	1		

第26期(18/4期)取得(予定)物件

三菱重工横浜ビル(2017年12月7日取得)(注)



- 東急東横線直通のみなとみらい線「みなとみらい」駅から徒歩約4分、歩行者専用高架橋上の動く歩道が利用可能なJR線・横浜市営地下鉄ブルーライン「桜木町」駅から徒歩約8分の立地
- みなとみらい21地区は、就業者数約10万人、事業所数約1,700を超え、オフィス立地として更なる集積・発展が期待されているエリア
- 三菱重工業が横浜本社等として大部分を利用。長期安定収益が期待可能な優良物件

所在	神奈川県横浜市	取得価格	14,720百万円
所有形態	信託受益権 (準共有持分)	鑑定評価額 (2017年10月31日時点)	14,900百万円
延床面積	109,472.69m ²	想定純収益利回り	4.0%
建築時期	1994年2月	想定償却後純収益 利回り	3.5%
稼働率 (2017年12月1日現在)	100%	鑑定純収益利回り	4.4%
テナント数 (2017年12月1日現在)	22		

JNビル(2018年1月31日取得予定)



- JR根岸線「関内」駅徒歩約5分、横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅徒歩約3分、みなとみらい線「馬車道」駅から徒歩約4分の立地
- 関内は、神奈川県庁や横浜市役所等の官公庁施設を中心に古くから横浜市における業務・商業の集積地として発展してきたエリア
- 相対的に築年が浅く、貸室は三面採光で開放感があり、室内設計が容易な無柱空間

所在	神奈川県横浜市	取得価格	9,500百万円
所有形態	信託受益権	鑑定評価額 (2017年12月1日時点)	9,860百万円
延床面積	15,883.21m ²	想定純収益利回り	4.1%
建築時期	2007年9月	想定償却後純収益 利回り	3.0%
稼働率 (2017年12月1日現在)	100%	鑑定純収益利回り	4.6%
テナント数 (2017年12月1日現在)	6		

注: 取得対象は三菱重工横浜ビルの所有権を信託する信託の受益権の準共有持分割合23%です。延床面積については一棟全体の数値を記載しています。

第25期(17/10期)以降売却物件



物件名	KDX新横浜381ビル	レジデンスシャルマン月島 (区分所有)(注1)	KDX池尻大橋ビル	KDX新横浜214ビル
所在	神奈川県横浜市	東京都中央区	東京都目黒区	神奈川県横浜市
延床面積	10,290.30㎡	18,115.39㎡	3,482.96㎡	6,478.89㎡
建築時期	既存棟:1988年3月 増築棟:2009年4月	2004年1月	1988年9月	1989年11月
帳簿価額(注2)	5,419百万円	4,478百万円	2,353百万円	2,221百万円
売却価格	4,900百万円	4,900百万円	2,400百万円	2,430百万円
売却価格と帳簿価額の差 (売却価格－帳簿価額)／帳簿価額	-9.2%	9.4%	2.0%	9.4%
鑑定評価額 (価格時点)	4,310百万円 (2017年4月30日時点)	4,900百万円 (2017年10月31日時点)	1,740百万円 (2017年10月31日時点)	2,390百万円 (2017年10月31日時点)
売却先	非開示	合同会社KRF68	非開示	非開示
取得日	既存棟:2008年2月1日 増築棟:2009年11月18日	2006年5月1日	2008年2月1日	2014年12月2日
売却日	2017年10月31日	2017年12月1日	2017年12月28日	2017年12月28日
純収益利回り(実績)	3.9%	4.0%	3.7%	5.4%
償却後純収益利回り(実績)	2.2%	2.2%	2.8%	4.2%
売却価格純収益利回り	4.6%	4.3%	3.7%	4.9%

注1:レジデンスシャルマン月島は区分所有権(専有面積割合56.86%)です。延床面積については一棟全体の数値を記載しています。

注2:KDX新横浜381ビルは2017年10月31日時点の帳簿価額を、その他の売却物件については売却時の想定帳簿価額を記載しています。

保有資産一覧①(第25期(17/10期)末時点)

オフィスビル(93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25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25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	A062	小石川ITGビル	東京都文京区	3,080	1989年11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			A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6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
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	96.5			A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5月	96.4
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985年11月	100.0			A067	KDX銀座一丁目ビル	東京都中央区	4,300	1991年11月	100.0
		A007	KDX南青山ビル	東京都港区	2,270	1988年11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
		A008	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0			A071	KDX飯田橋ビル	東京都新宿区	4,670	1990年3月	100.0
		A013	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	1994年5月	100.0			A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A014	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	1989年4月	91.1			A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11月	100.0
		A016	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	94.1			A074	KDX立日本橋ビル	東京都中央区	2,300	2002年11月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0			A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0			A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	99.1
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0			A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0			A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990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
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10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	100.0
		A027	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	1990年3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
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1月	100.0			A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985年10月	94.0
		A030	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	1992年11月	100.0			A090	KDX池袋ビル	東京都豊島区	3,900	2009年3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			A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0			A092	KDX秋葉原ビル	東京都千代田区	2,600	1973年12月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0			A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	77.9			A094	KDX武蔵小杉ビル	神奈川県川崎市	12,000	2013年5月	100.0
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0			A095	KDX豊洲グランスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	98.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0			A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	92.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10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
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0			A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994年3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			A102	KDX横浜西口ビル	神奈川県横浜市	2,750	1988年10月	100.0
		A048	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	1985年2月	100.0			A103	KDX新横浜214ビル	神奈川県横浜市	2,200	1989年11月	100.0
		A050	KDX池尻大橋ビル	東京都目黒区	2,400	1988年9月	100.0			A107	KDX銀座イーストビル	東京都中央区	3,600	1991年8月	100.0
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0			A108	べんてるビル	東京都中央区	3,350	1990年11月	100.0
A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	83.1	A109	KDX浜松町センタービル	東京都港区	3,950	1985年12月	100.0				
A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5月	100.0	A112	KDX虎ノ門一丁目ビル	東京都港区	15,550	2013年10月	100.0				
A059	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	2008年3月	100.0	A113	KDX新日本橋駅前ビル	東京都中央区	3,829	1992年5月	100.0				
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0	A114	KDX日本橋江戸通ビル	東京都中央区	1,350	1985年3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	A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3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、合計欄には第25期(17/10期)末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: 稼働率は第25期(17/10期)末時点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。

保有資産一覧②(第25期(17/10期)末時点)

オフィスビル(93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25期末 稼働率(注3)
経済圏	東京	A116	KDX西新橋ビル	東京都港区	8,400	1992年8月	100.0
		A117	BR五反田	東京都品川区	2,200	1991年9月	100.0
		A119	渋谷1717ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12月	100.0
オフィスビル	地方経済圏	A012	ポルトラス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	100.0
		A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	96.7
		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	99.5
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	89.2
		A058	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	2009年4月	100.0
		A069	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A070	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	100.0
		A079	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋	7,327	1986年4月	100.0
		A082	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	95.5
		A097	KDX宇都宮ビル	栃木県宇都宮市	2,350	1999年2月	100.0
		A098	KDX広島ビル	広島県広島市	1,300	1990年1月	100.0
		A100	千里ライフサイエンスセンタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	99.8
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	100.0
		A106	KDX桜通ビル	愛知県名古屋	5,900	1992年8月	100.0
		A110	KDX新大阪ビル	大阪府大阪市	4,550	1992年5月	100.0
		A111	KDX名古屋日銀前ビル	愛知県名古屋	3,500	2006年9月	100.0
		A118	竹山ホワイトビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0
オフィスビル(93物件)合計					362,555	平均23.7年	99.0

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25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	96.5
			C002	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
			C004	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	100.0
都市型商業施設(3物件)合計					22,179	平均12.4年	98.6	

住宅(1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第25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13.8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25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(98物件(投資有価証券を除く))合計 392,968 平均22.9年 99.1%

• オフィスビル93物件の入居テナント数は1,171件です(名寄せ後で1,110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	

賃貸純収益利回りの推移(用途毎・年換算)(注4)(注5)

	第21期 (15/10期)	第22期 (16/4期)	第23期 (16/10期)	第24期 (17/4期)	第25期 (17/10期)
オフィスビル	4.5	4.4	4.5	4.7	4.7
都市型商業施設	3.9	3.8	4.2	3.9	4.3
住宅	4.0	4.0	4.1	4.2	3.8
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.5	4.4	4.5	4.6	4.7

- 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、合計欄には第25期(17/10期)末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: 稼働率は第25期(17/10期)末時点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: 純収益利回りの計算上、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。

オフィスビル入居テナントの状況

賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は1.1%。上位4位以下の各テナントは1.0%を下回る水準
 上位10テナントの賃貸面積割合は10%を下回り、テナント分散は高水準

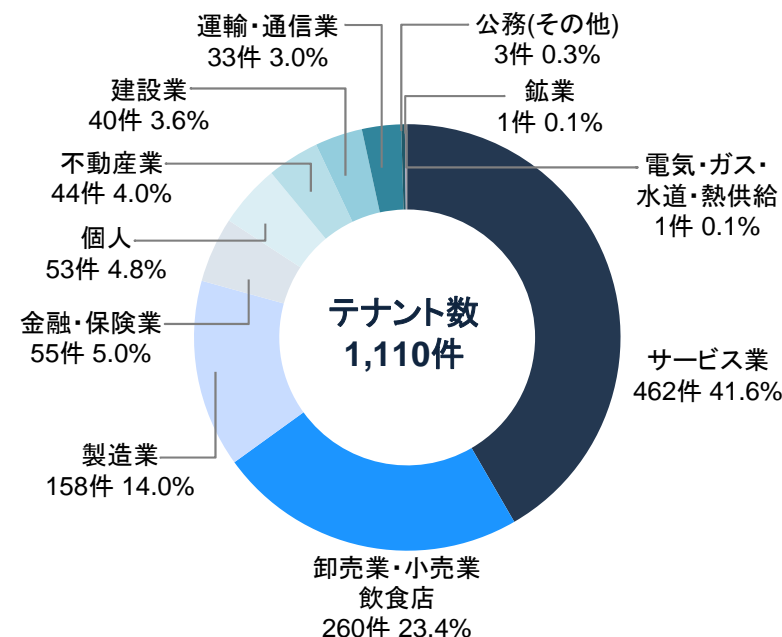
大口入居テナント一覧(第25期(17/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) ^(注1)	入居物件
1 A社 (卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
2 B社 (サービス業)	1,469.2	1.1	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
3 株式会社ADKアーツ	1,427.8	1.0	KDX虎ノ門一丁目ビル
4 株式会社ジャステック	1,304.6	1.0	KDX高輪台ビル
5 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	0.7	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 株式会社大塚商会	864.1	0.6	ポルタス・センタービル・ KDX西新橋ビル
10 アコム株式会社	781.8	0.6	KDX晴海ビル
合計	11,465.9	8.4	

地域別オフィスビル平均賃料(第25期(17/10期)末)^(注2)

	物件数	平均賃料(円/坪)
東京経済圏	75	15,400 (前期比+300円)
全国	93	14,500 (前期比+200円)

テナント業種分散状況(テナント数ベース)^(注3)



注1: 賃貸面積割合は、第25期(17/10期)末時点の保有オフィスビル全体の賃貸面積に対する各入居テナントの賃貸面積割合です(小数点第2位四捨五入)。なお、第26期(18/4期)の取得(予定)・売却による賃貸面積及び入居テナントの賃貸面積増減を考慮すると、上位10テナントの賃貸面積割合は合計10.4%、賃貸面積割合が最大となるテナントは三菱重工横浜ビルに入居するテナント(2.4%)となる見込みです。

注2: 平均賃料はエリア別にオフィスビルの契約賃料の合計を賃貸面積合計で除して算出しています(百円未満を切り捨て)。

注3: テナント業種分散状況は、第25期(17/10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)。

サステナビリティへの取り組み

1 環境関連評価・認証の取得

GRESBリアルエステイト評価(注1)

- サステナビリティ・パフォーマンス改善のための取り組みが評価され、6年連続で「Green Star」評価を取得し、5段階評価最高位の「5スター」を取得
- 2011年調査からJ-REITとして初めて参加



DBJ Green Building認証(注2)

- 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(five stars)の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルを含む、合計17物件で認証を取得



CASBEE不動産評価(注3)

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



BELS評価(注4)

- 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



2 ステークホルダーへの責任

防災対応

- 防災意識の高まりを受け、第24期(17/4期)よりエレベーター内に非常用品収納ボックスを設置する取り組みを開始
- 第25期(17/10期)末時点で保有98物件のうち、75物件・合計152台を設置済み



3 社会への貢献

自転車シェアリングにおける地域協力

- 自転車シェアリングのサイクルポート(自転車置き場)として、保有5物件の敷地の一部を提供。公共の利益に資すると共に、テナントや地域の方々の利便性向上にも貢献



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。

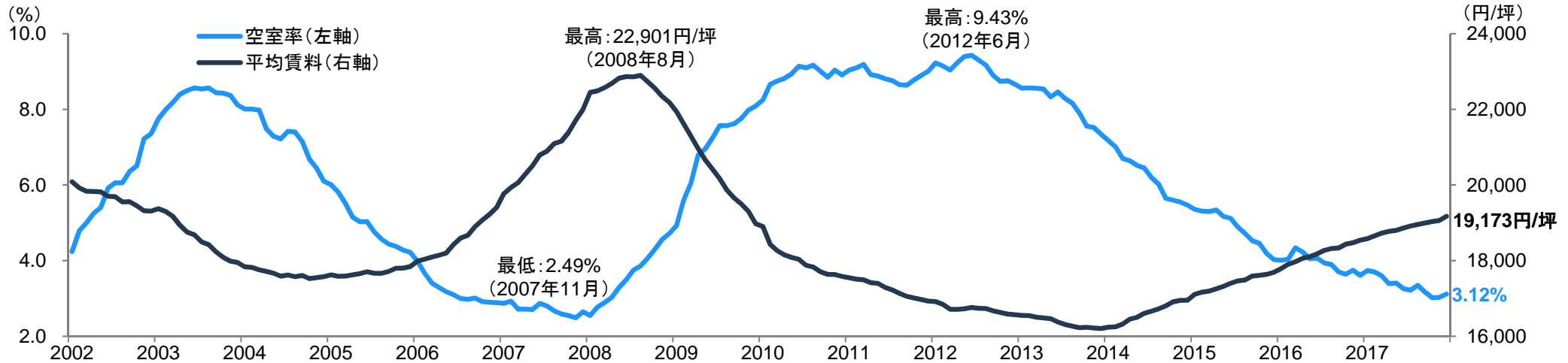
注2: 環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定・認証する制度です。なお、認証における評価ランクとしては、「five stars」、「four stars」、「three stars」、「two stars」及び「one star」の5段階があります。

注3: 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。

注4: 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。

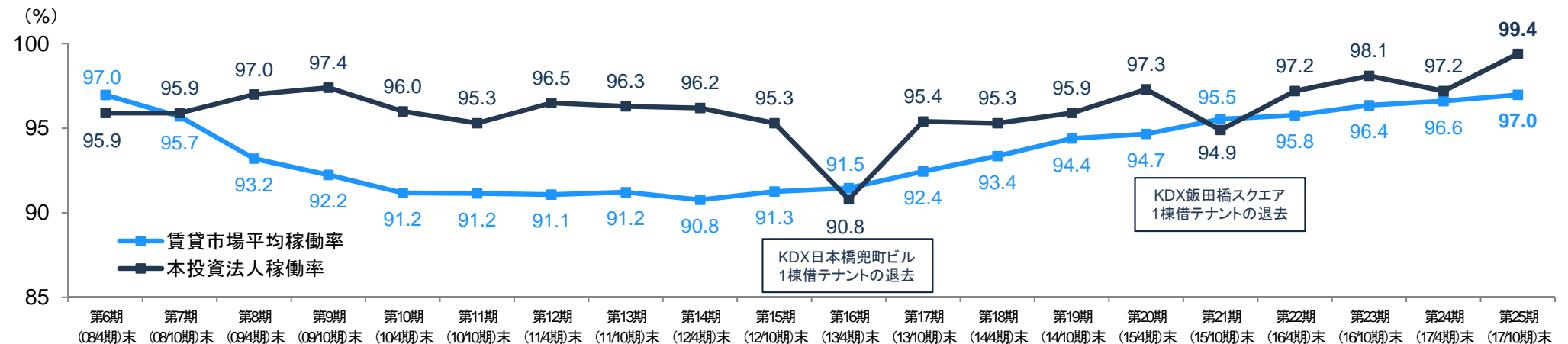
オフィスビル賃貸市場について

東京都心5区における募集賃料と空室率の推移(2002年1月から2017年12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」

賃貸市場と比較した本投資法人保有物件のオフィス稼働率推移 (注2)(注3)

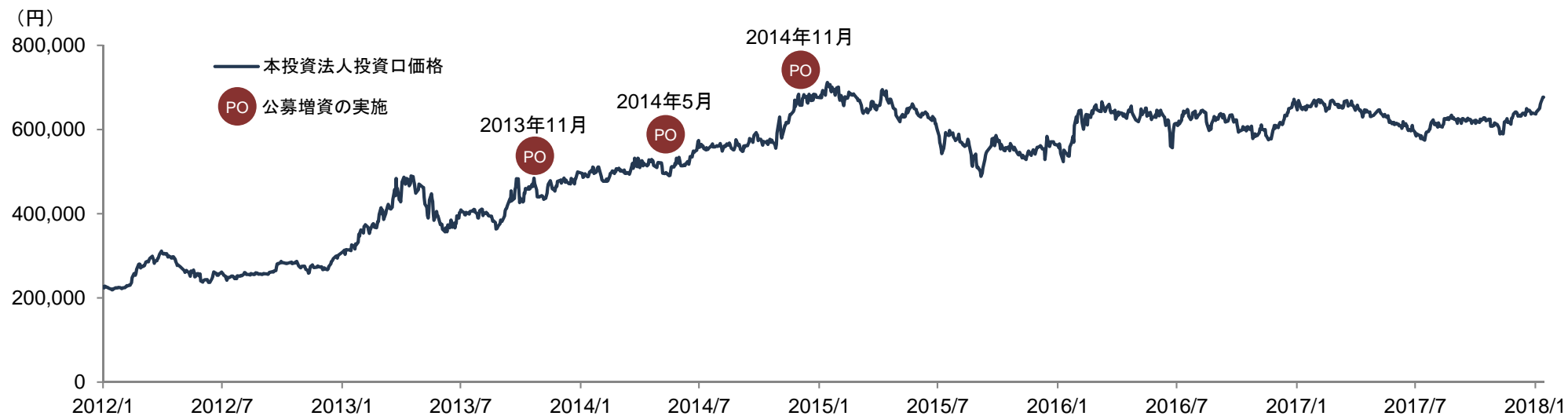


注2: 賃貸市場平均稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
注3: 本投資法人保有物件の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

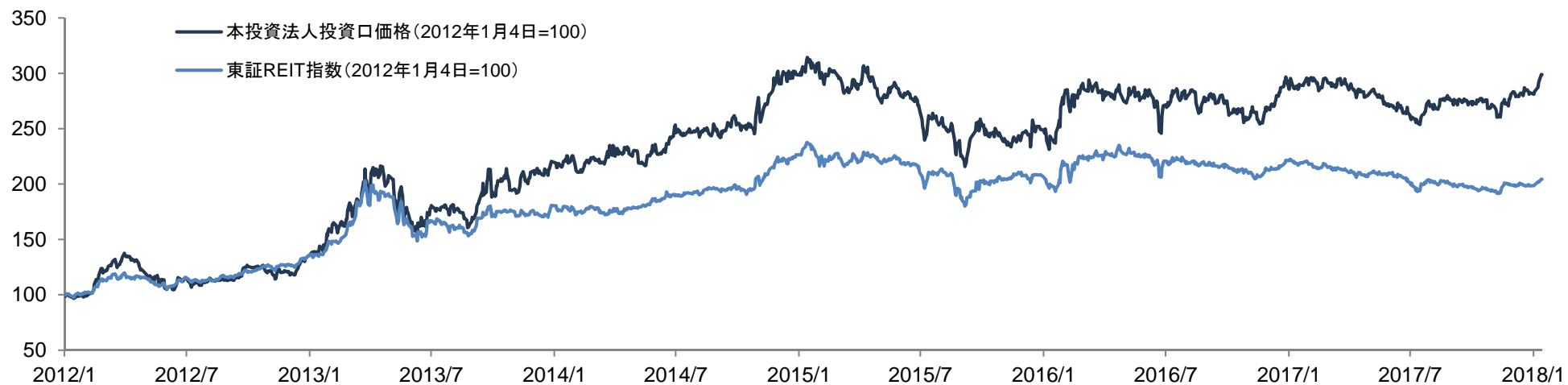
投資口価格の推移

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2018年1月16日まで)

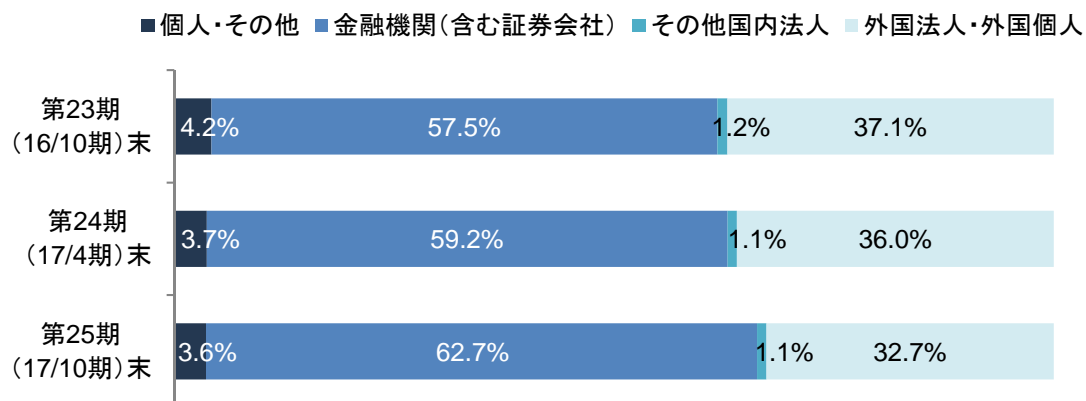


指数化した投資口価格と東証REIT指数の比較(2012年1月4日から2018年1月16日まで)



投資主の状況(第25期(17/10期)末時点)

投資主構成(投資口数割合)^(注)



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)	84,715	20.9%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	72,813	18.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	34,297	8.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,179	5.2%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	11,742	2.9%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	8,240	2.0%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	6,455	1.6%
ディーエフイーインターナショナルリアルエステートセキュリティーズポートフォリオ	6,064	1.5%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	5,752	1.4%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	5,491	1.4%
合計	256,748	63.4%

投資主構成(投資主数)

(単位:名)

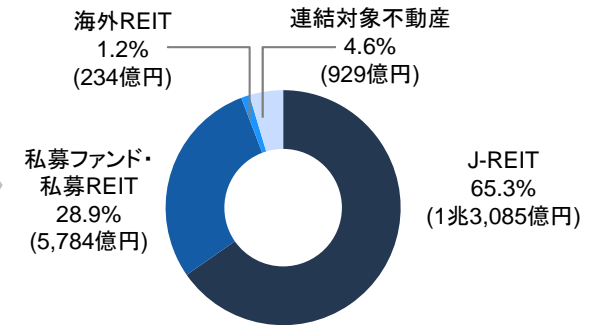
	第23期(16/10期)末	第24期(17/4期)末	第25期(17/10期)末
個人・その他	5,693	5,209	5,056
金融機関(含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	10	11	10
地方銀行	23	21	21
信用金庫・その他	40	36	44
生損保・証券会社	22	20	23
合計	95	88	98
その他国内法人	112	100	104
外国法人・外国個人	264	243	252
合計	6,164	5,640	5,510

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。

ケネディクスグループによるJ-REITへの取組み

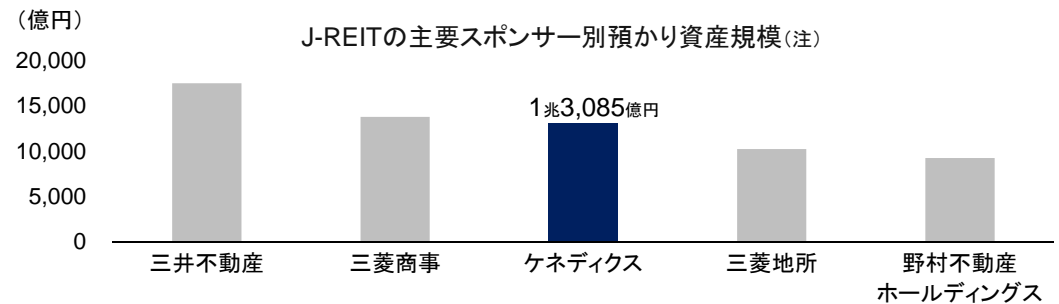
20年を超える運用実績を持つ
独立系不動産投資運用会社

ケネディクスグループの
受託資産残高
合計2兆33億円
(2017年12月末日現在)



出所: ケネディクス株式会社

J-REITのスポンサーとして
有数の規模を誇る



複数のJ-REITの運用に参画

単独でスポンサーを務めるJ-REIT

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

中規模
オフィス等

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

商業施設

KENEDIX
ケネディクス・レジデンシャル投資法人
2018年3月1日合併予定
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

賃貸住宅・ヘルスケア関連施設

他社との共同事業によるJ-REIT

日本ロジスティクスファンド投資法人
日本ロジスティクスファンド投資法人

物流施設

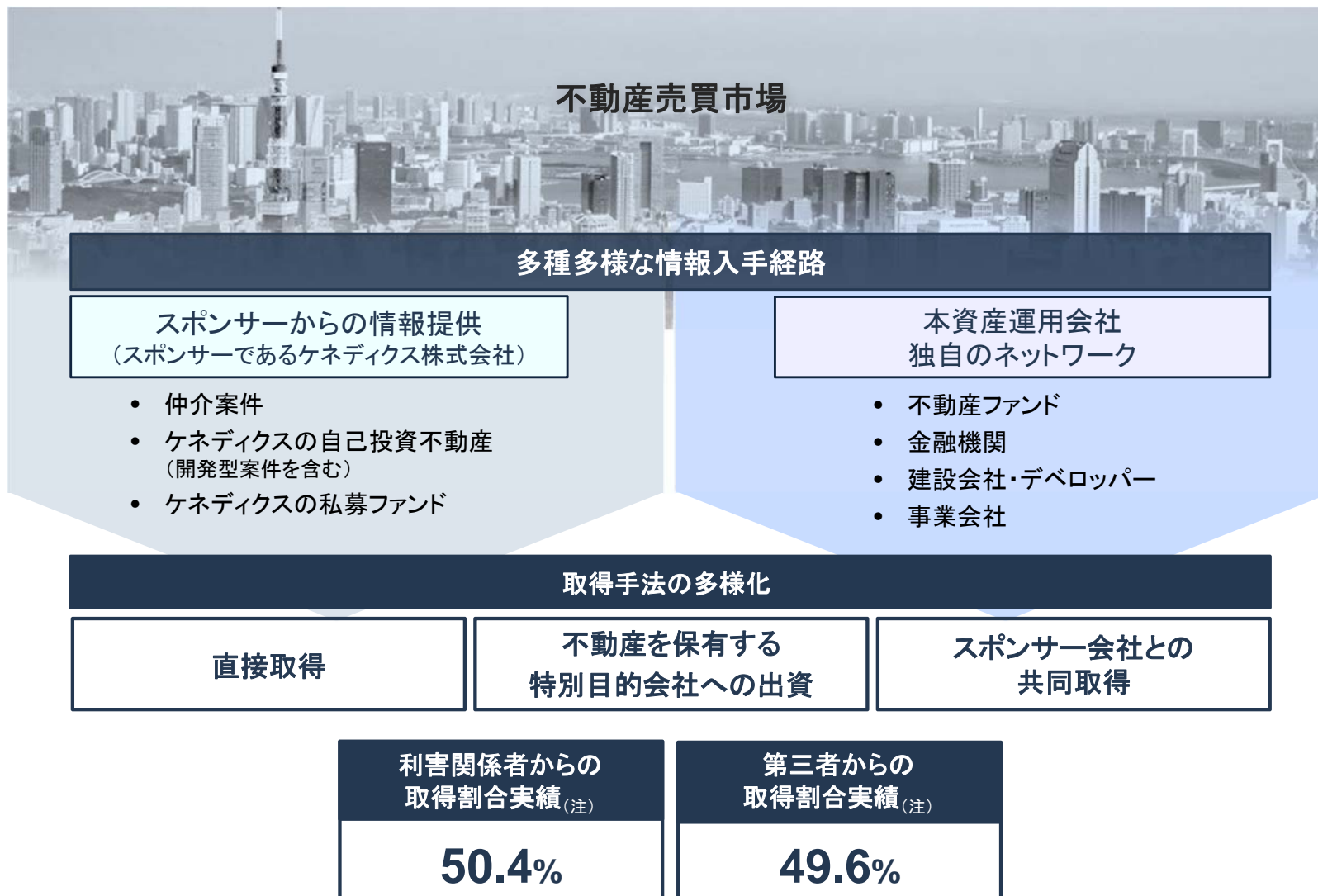
プレミア投資法人
プレミア投資法人

オフィス及び賃貸住宅

注: 「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。各主要スポンサーの預かり資産規模は、2017年12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。

物件売却情報の入手経路と投資手法について

スポンサーからの情報提供や、運用会社による独自情報に基づく豊富な取得実績
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25期(17/10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。

本資産運用会社の組織図(2018年1月22日現在)

運用組織図



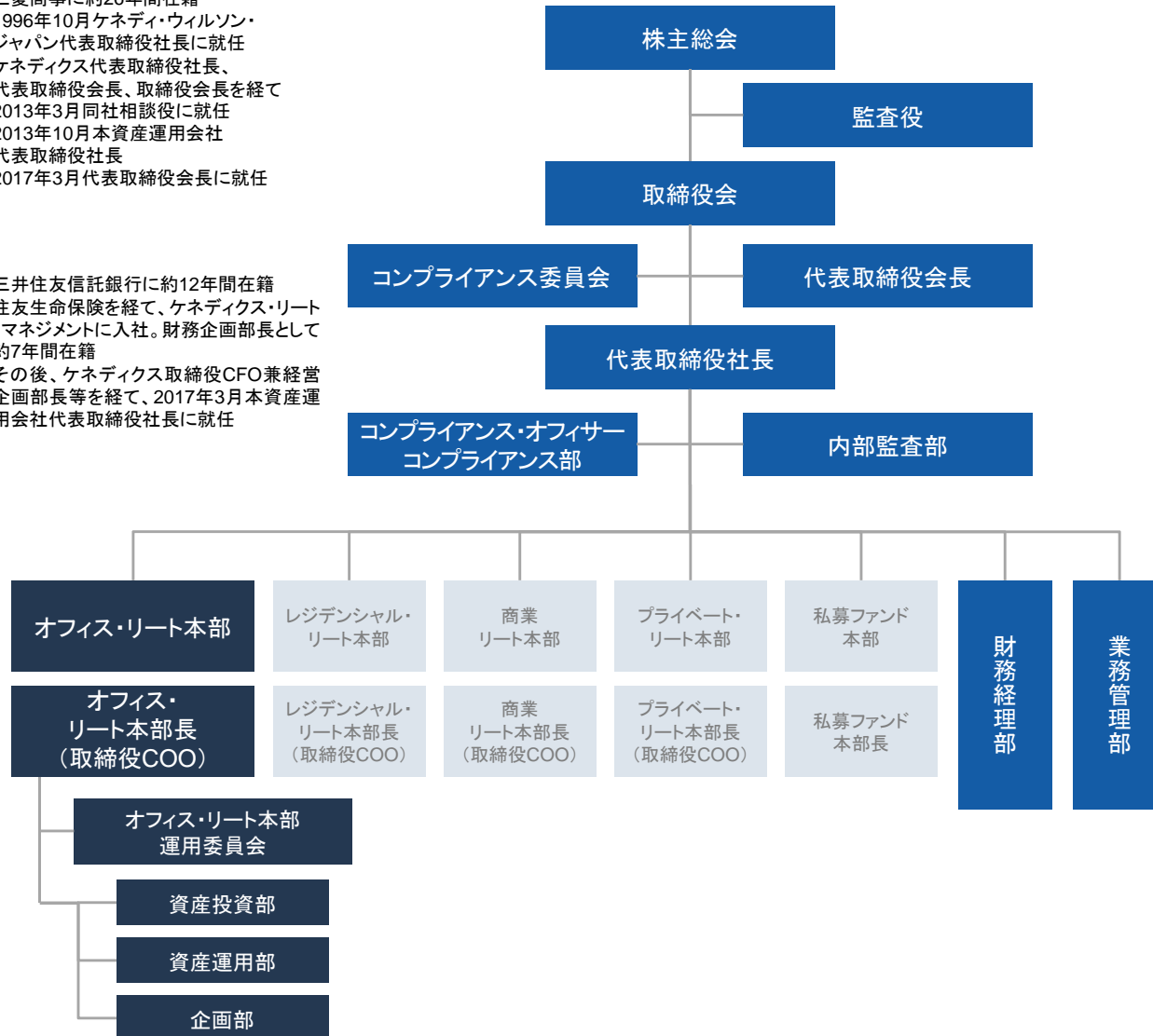
本間 良輔
代表取締役会長

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



田島 正彦
代表取締役社長

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



オフィス・リート本部主要メンバー



内田 直克
取締役COO兼
オフィス・リート本部長

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



植頭 章光
オフィス・リート本部
資産投資部長

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



梶 千誠
オフィス・リート本部
資産運用部長

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



竹田 治朗
オフィス・リート本部
企画部長

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



市川 徹志
財務経理部長兼
業務管理部長

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

投資法人ウェブサイトについて

引き続き投資家の皆様に向けた開示の充実を図ります



デザインを一新し、モバイル端末にも対応

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



個人投資家向けコンテンツの充実

- 個人投資家向けの専門ページを開設。本投資法人のコンセプトをわかりやすく解説
- イベント参加予定・実績ページを追加。イベントURLやセミナー資料を公開



リニューアル後の KDX飯田橋スクエアを YouTubeで公開中



リニューアル後のKDX横浜ビル 「360度パースナル物件視察」



本投資法人
ウェブサイトはこちら
<http://www.kdo-reit.com/>

ケネディクス オフィス



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」といいます。)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」といいます。)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。)について、本投資法人及び本資産運用会社は独自の検証を行っておらず、その正確性・完全性等について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。

KENEDIX

ケネディクス・オフィス投資法人