

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
運用状況報告会資料

2020年1月27日

証券コード: 8972

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

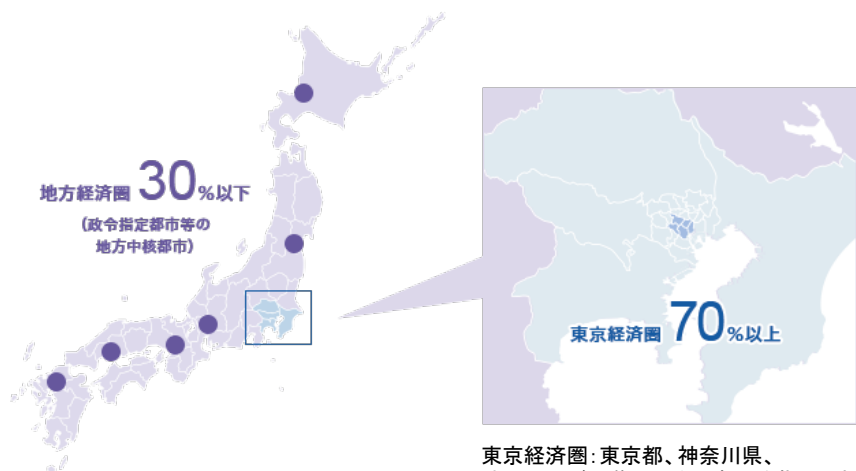
- 3. 補足資料 P. 19

1. 中規模オフィスビルの特徴

東京経済圏・中規模オフィスビル中心の投資運用戦略

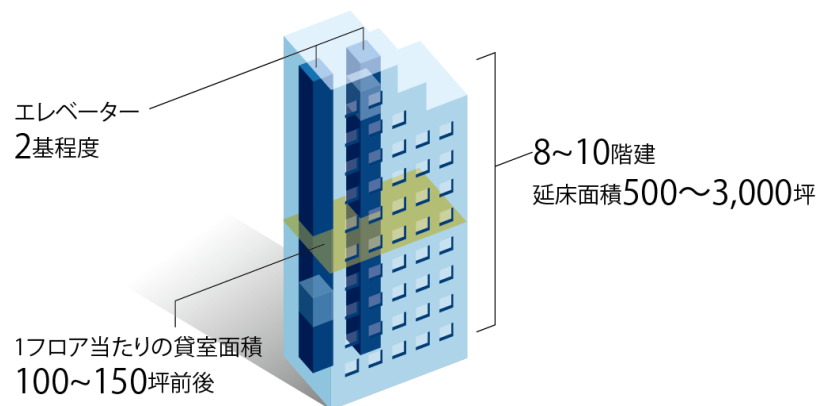
経済活動が高密度に集積し、物件数が多く売買機会が豊富でテナント層の厚さが特徴の東京経済圏の中規模オフィスビルを中心に投資・運用

地域面での投資比率目標



東京経済圏: 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県的主要都市を指します。

典型的な中規模オフィスビルのイメージ(注)



本投資法人保有の代表的な中規模オフィスビル

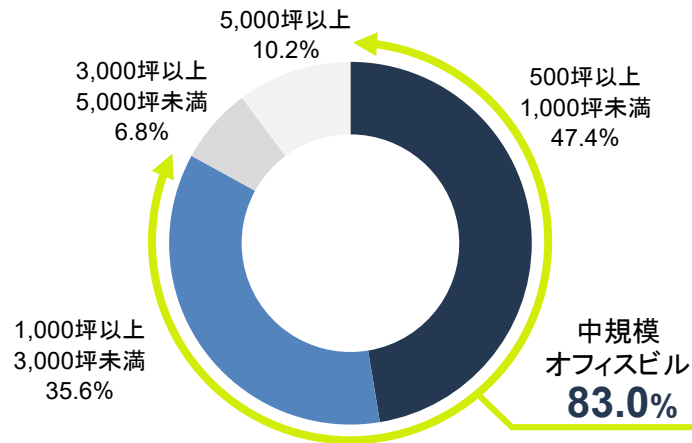


注: 本投資法人が考えるイメージを図示したものです。なお、本資産運用会社が定める「オフィス・リート本部運用ガイドライン」では東京23区に所在する延床面積13,000m²以下、東京23区以外に所在する延床面積20,000m²以下の賃貸用オフィスビルを中規模オフィスビルと定義しています。

中規模オフィスビルの特徴と魅力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)

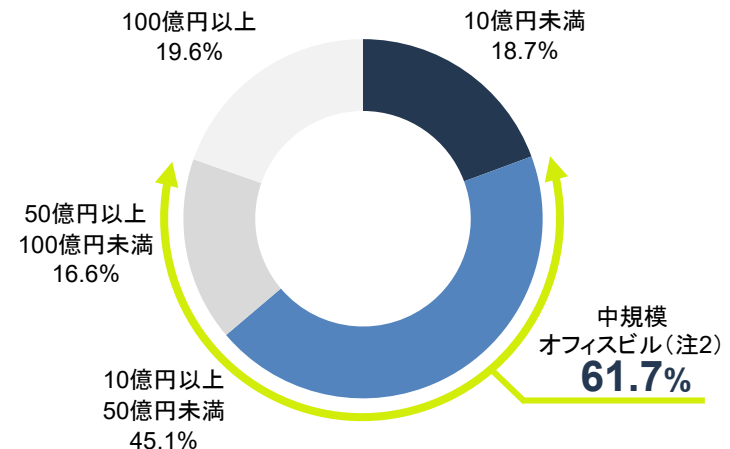


出所: 本資産運用会社の依頼に基づきCBREが実施した調査に拠る

中規模オフィスビルは物件数が多い
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: みずほフィナンシャルグループにおける不動産専門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(2008~2018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

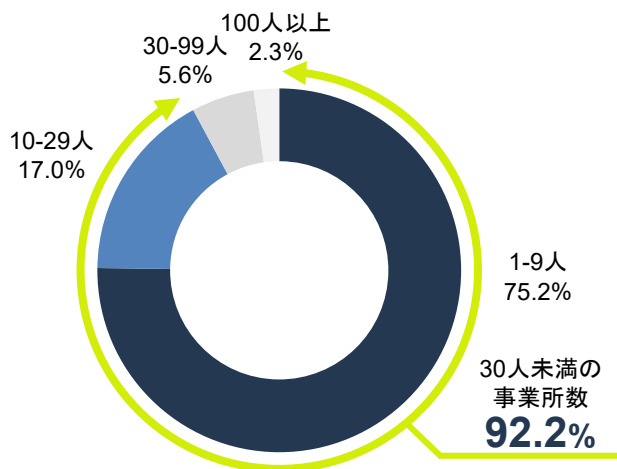
注1: 東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルで、CBREが調査対象として捕捉しているビルを対象とした建物規模別の棟数割合です(2016年9月末時点)。

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)

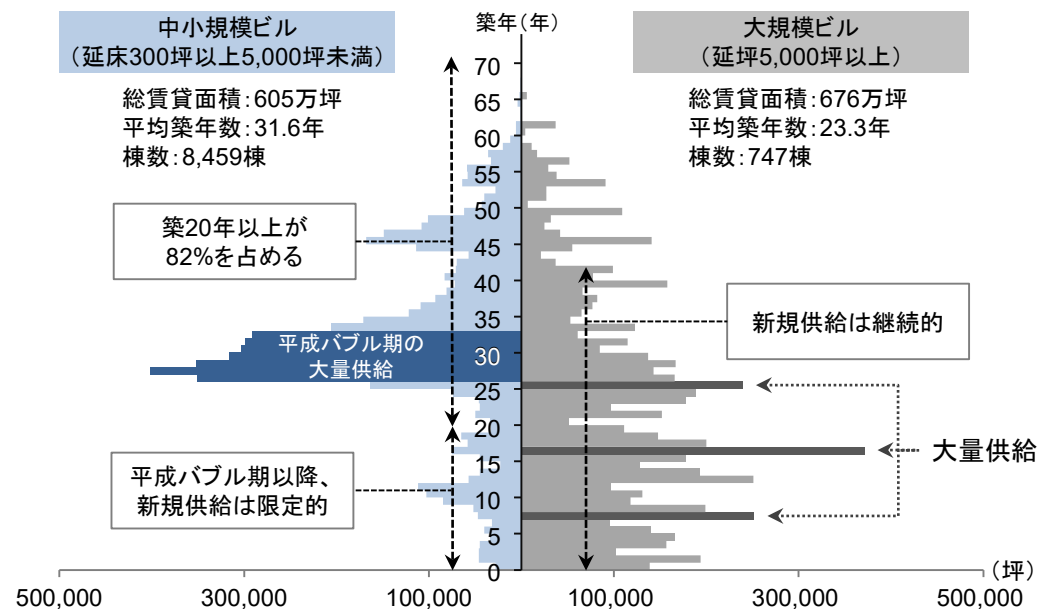


出所:「平成26年経済センサス - 基礎調査 東京都調査結果 (確報)(平成29年3月27日)」を基に本資産運用会社が作成

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2019年1月23日付「【東京23区】オフィスピラミッド2019」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ります

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であると考えています

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

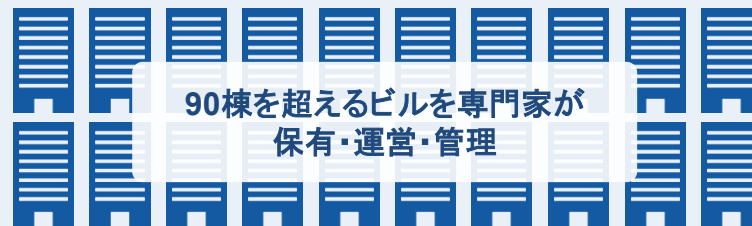
1棟のみの保有では、稼働率の変動が大きくなるため賃料収入が安定しにくい傾向がある

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

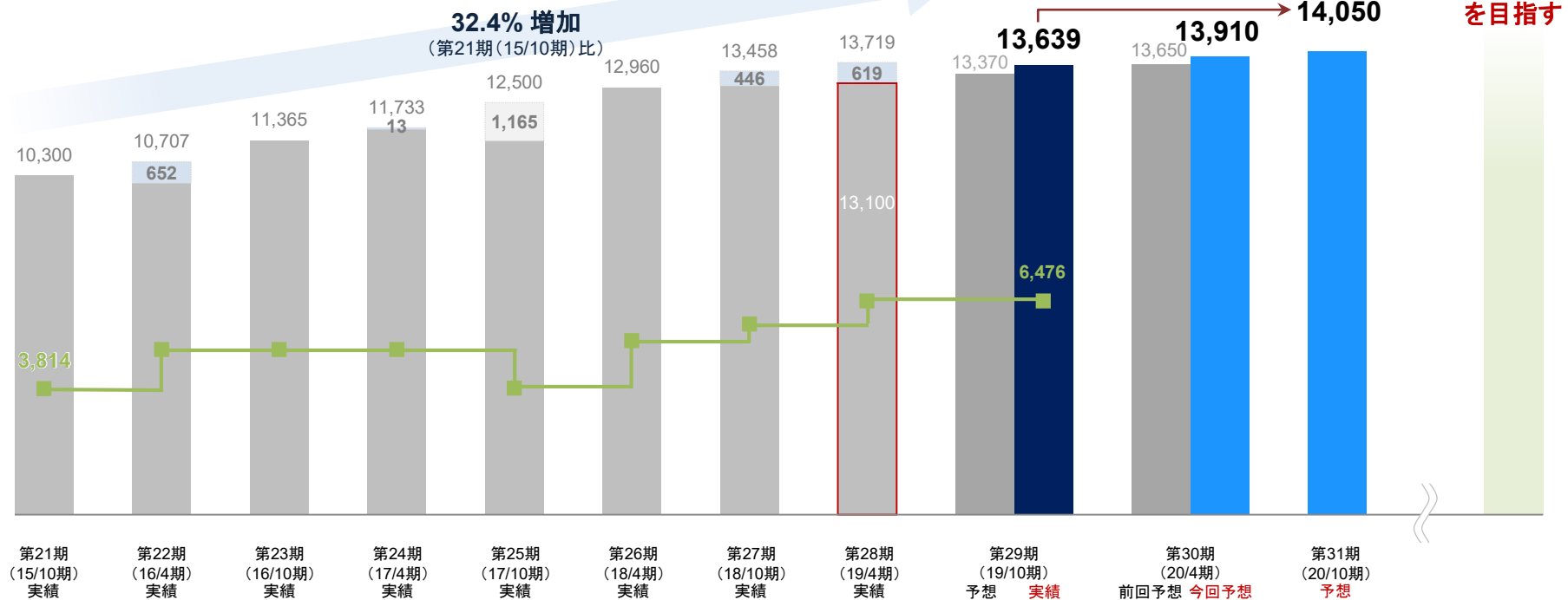
分配金と内部留保の推移

第21期(15/10期)以降、分配金や内部留保(圧縮積立金)は着実に増加しています
引き続き増額改定にも積極的に取り組み、分配金の成長を目指します

1口当たり分配金と1口当たり圧縮積立金の推移(注1)

- 1口当たり分配金
- 1口当たり圧縮積立金
- 不動産等売却益による一時的な分配金増加分
- 圧縮積立金取崩による一時的な分配金増加分

(円)



売却益を除いた1口当たり分配金の推移

	第28期	第29期	第30期
今回予想 (2019年12月13日時点)	実績 13,100	実績 13,639 (+4.1%)	予想 13,910 (+2.0%)
前回予想 (2019年6月12日時点)	実績 13,100	予想 13,370 (+2.1%)	予想 13,650 (+2.1%)

圧縮積立金総額(注2)
2,775百万円

圧縮積立金は、一時的な収入減少や費用発生等による分配金減少及び期中増資における分配金希薄化への対応等に活用する方針

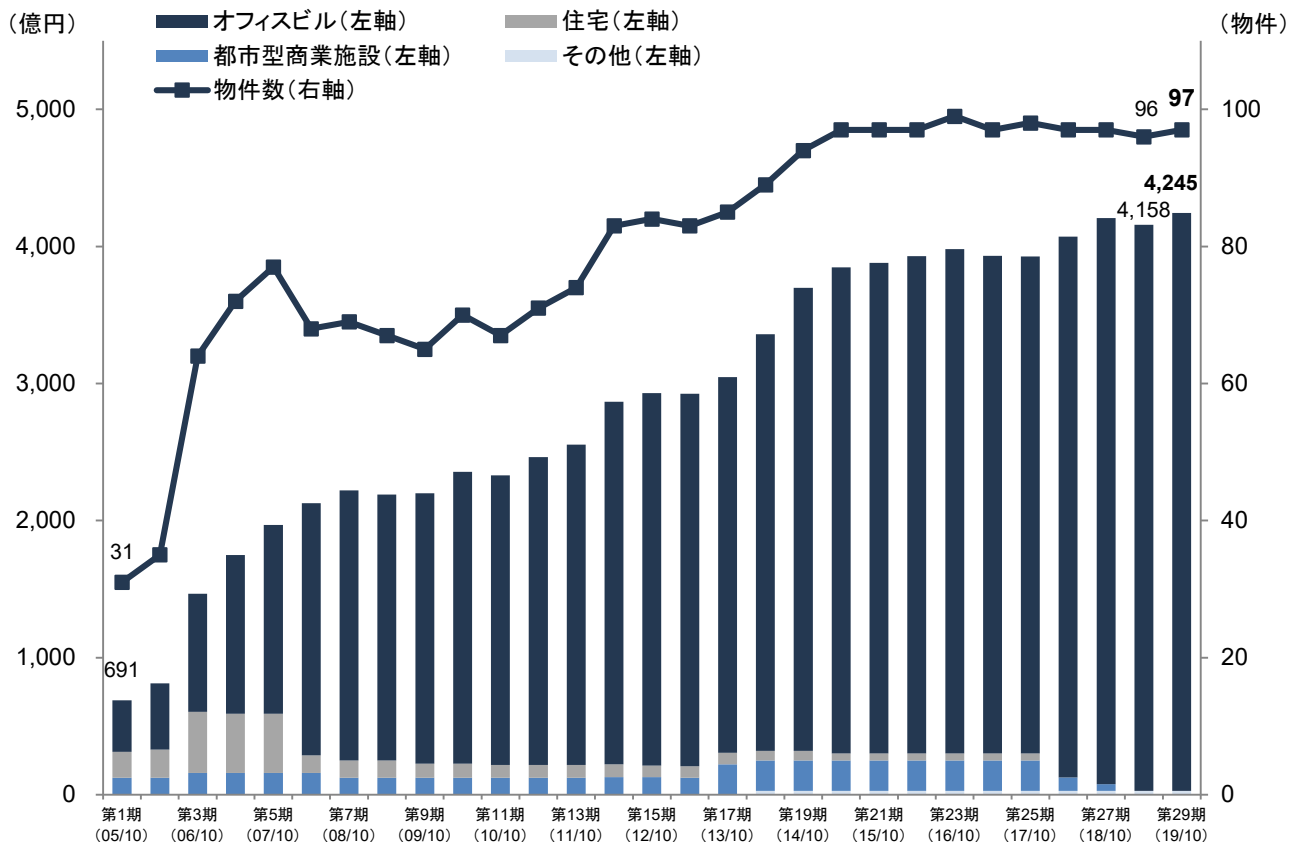
注1:各1口当たりの金額については、各期末時点における発行済投資口数を用いて算出しています。

注2:圧縮積立金は、各期における貸借対照表の期末残高に、当該期における金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金取崩額を控除又は圧縮積立金繰入額を加算しています。

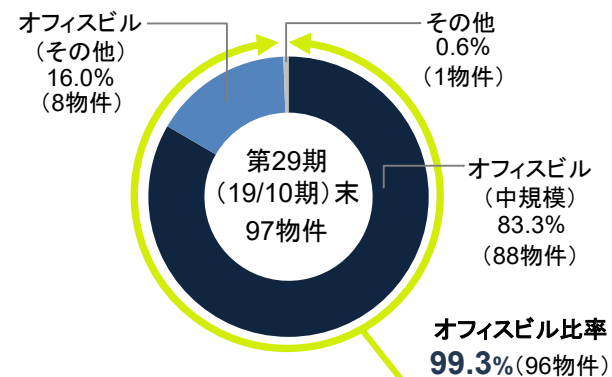
保有資産の概要

厳選投資と資産入替を継続しながら資産規模は4,000億円超まで成長しました
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しています

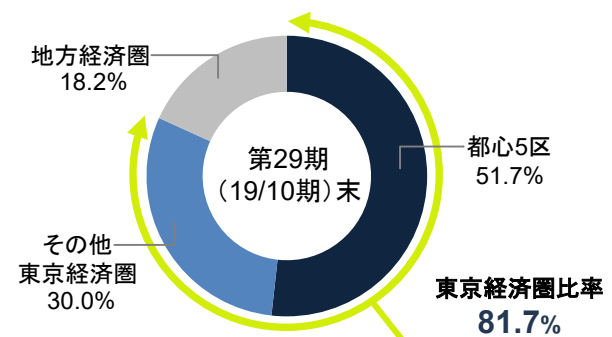
資産規模(取得価格総額)及び保有物件数の推移(注1)(注2)



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2:2017年12月1日付本資産運用会社のオフィス・リート本部運用ガイドラインの変更により、第26期(18/4期)から保有資産の用途区分を変更しています。以下、本資料において同様です。

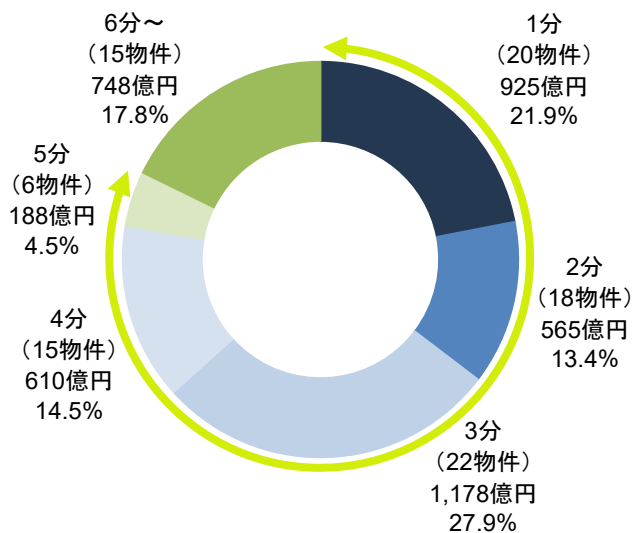
注3:取得価格総額に対する用途別資産の取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

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

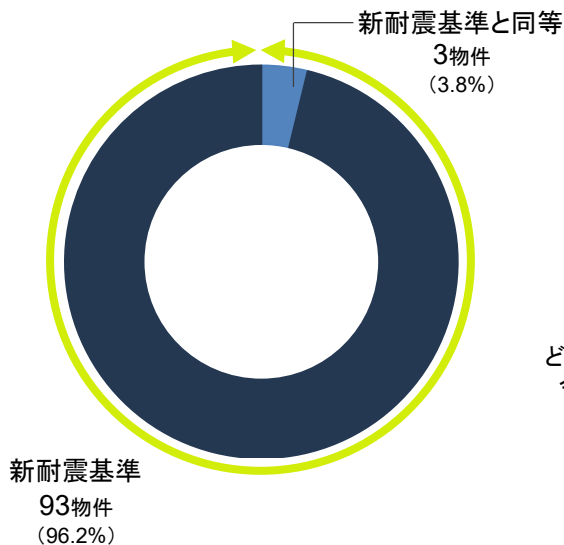
8割超の保有物件が最寄駅より徒歩5分圏内の好立地、全物件が新耐震基準と同等水準です
テナントによる「継続入居意向」は高水準を示しています

優れた立地(注1)



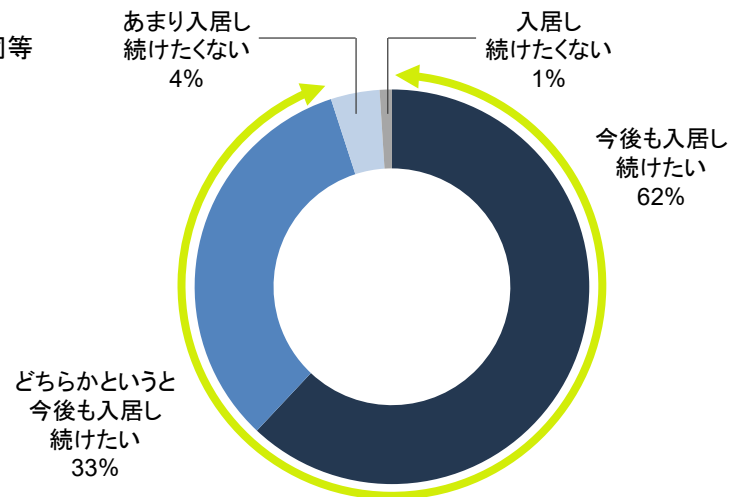
82%が最寄駅より徒歩5分圏内

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)



95%のテナントが継続入居意向

高い稼働率の実現

注1: 第29期(19/10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。

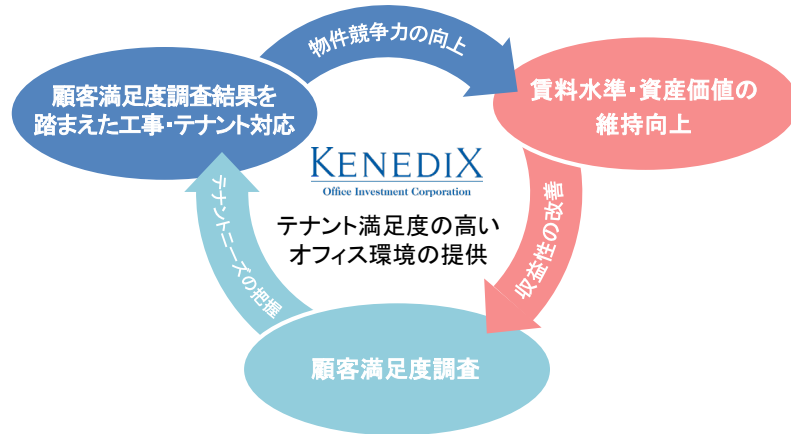
注2: 「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいいます。

注3: 入居中テナントの総務担当者を対象とした第8回顧客満足度調査(アンケート方式、2019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。

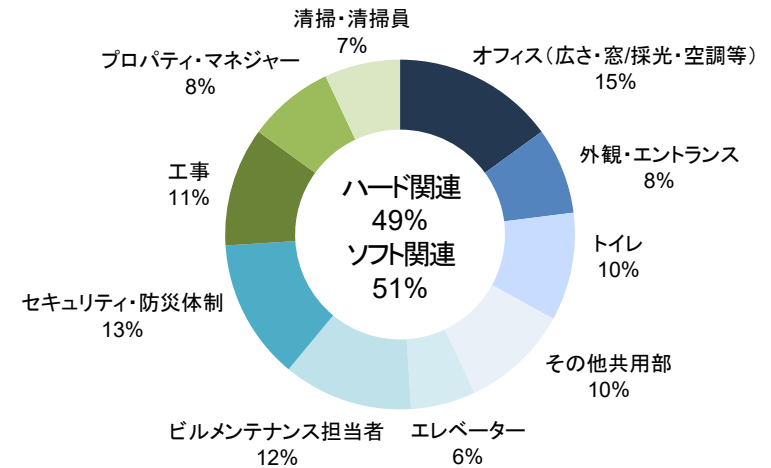
顧客満足度調査を活用したきめ細やかなビル運営

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しています
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・向上を目指します

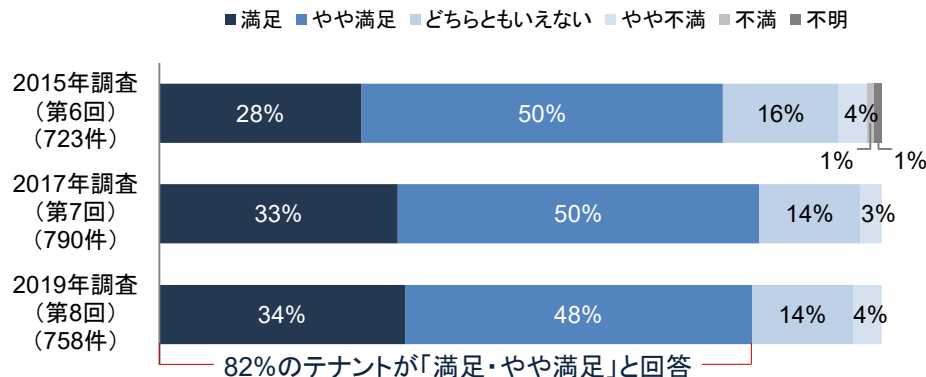
顧客満足度調査を通じた物件価値の維持・向上への取組み



第8回満足度調査結果での満足度構成要素(注)



総合満足度の推移(注)



リニューアル工事の事例:KDX横浜ビル

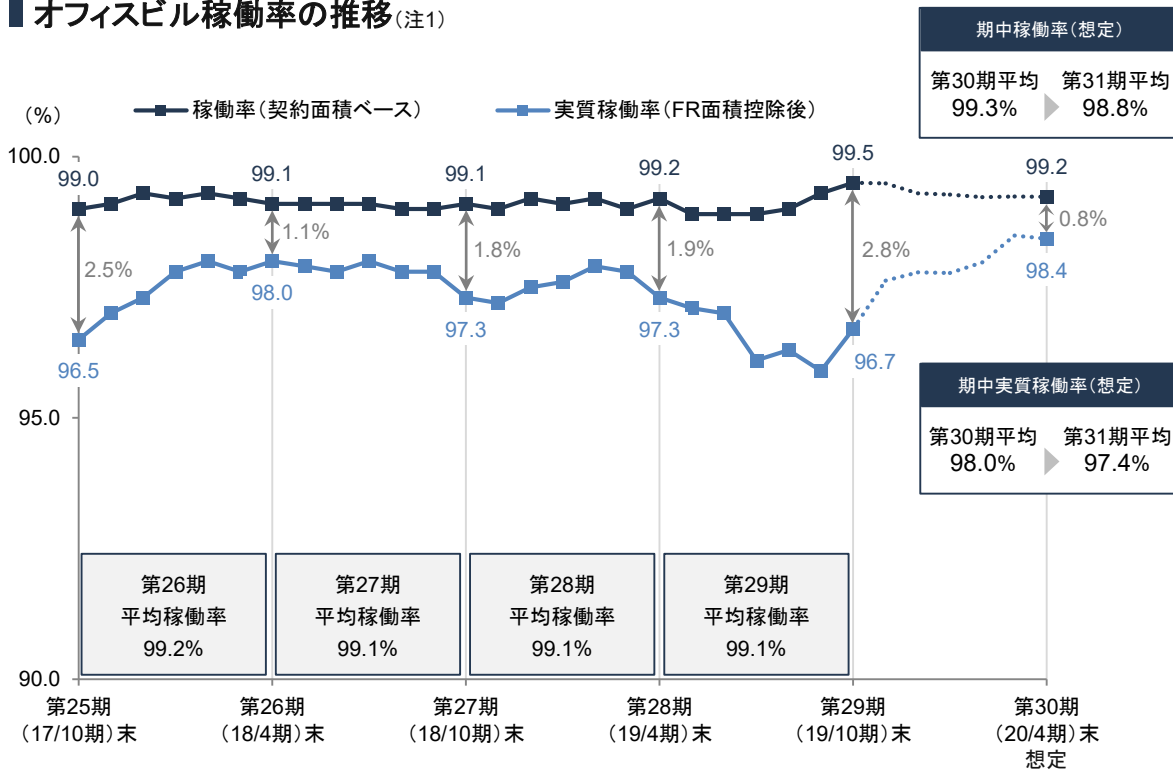


注:総務担当者を対象とした顧客満足度調査の結果です。

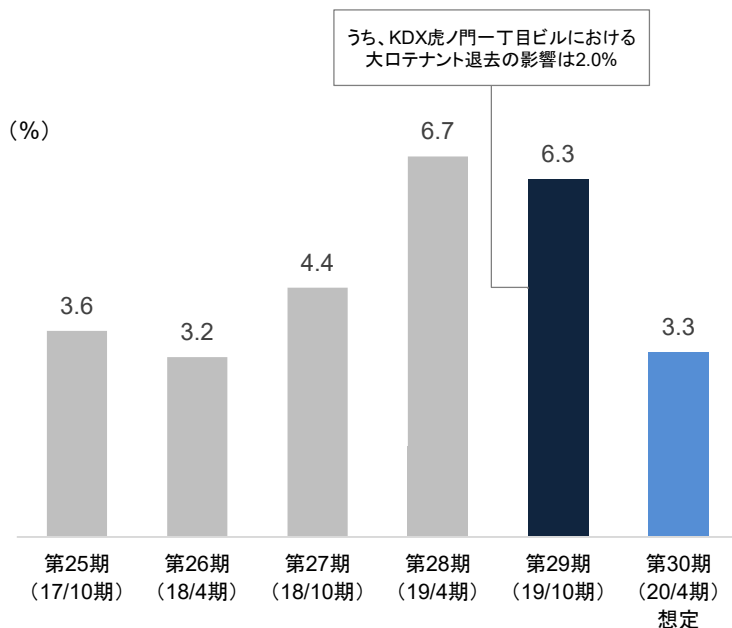
オフィスビルの稼働率と退去率の推移

稼働率は引続き高水準で推移。大口テナントの入替等により実質稼働率は一時的に下落するも、フリーレントの順次解消により第30期にかけて回復する見込みです

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。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30期(20/4期)と第31期(20/10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。

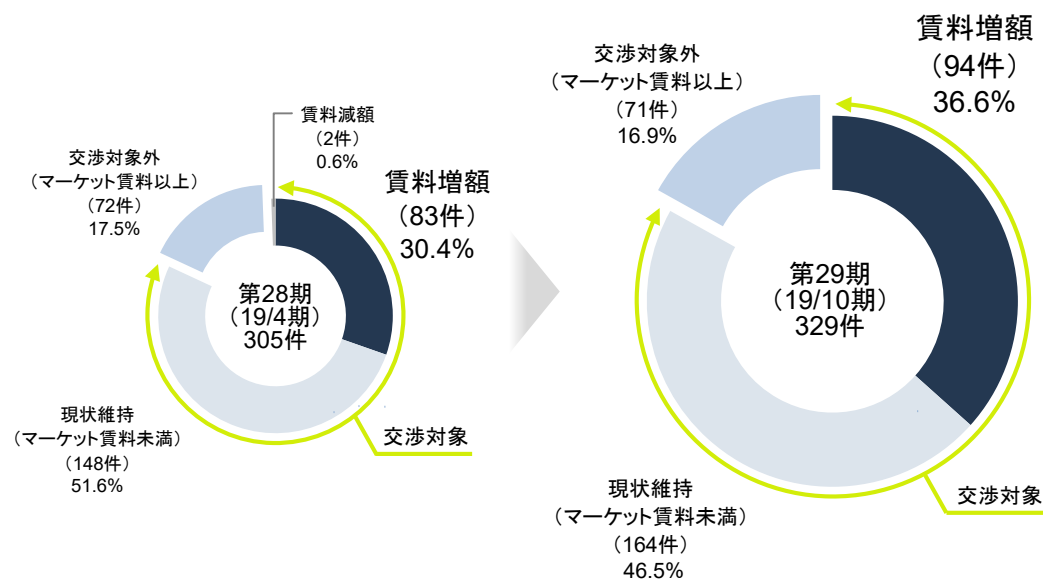
注2: 退去率は、各期の初日から末日までの6ヶ月間に賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第30期(20/4期)想定退去率は、2019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。

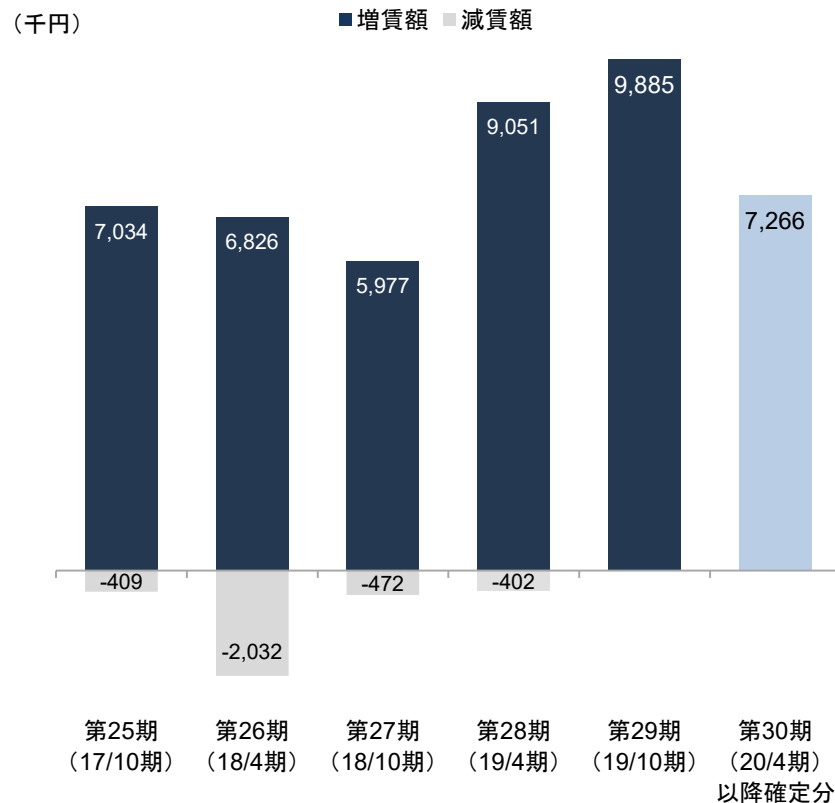
既存テナントとの賃料改定状況

第29期の増額改定額は高水準の前期を更に上回り、増額改定の勢いは来期も持続する見込みです
 きめ細やかなビル運営が賃料増額改定割合の増加につながりました

賃料改定の実績(賃貸面積割合) (注1)



賃料改定による増減額(月額)推移 (注2)



2019年
11月15日時点
確定分

注1: グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料(基準階)です。

注2: 各期における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29期(19/10期)取得物件

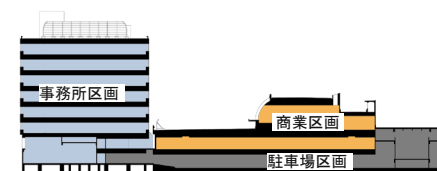
ケネディクス株式会社の支援により、相対的に収益性が高い本物件を相対取引で取得
ケネディクス商業リート投資法人との初の共同取得案件となり、取得手法の更なる多様化を実現しました

ケネディクス商業リート投資法人との共同取得

2019年6月14日取得
調布センタービル
本投資法人



2019年10月24日取得
調布センタービル(商業棟)
ケネディクス商業リート投資法人



取得価格	8,700百万円
鑑定評価額	9,920百万円 (2019年4月1日現在)
純収益利回り(想定) (注1)	4.8%
償却後純収益利回り(想定) (注2)	4.3%
鑑定純収益利回り(注3)	5.5%

- ・ オフィスビル需要の変化に着目し、新規供給が限定的な調布エリアで、相対取引により、調布センタービルを割安な価格で取得
- ・ スポンサーであるケネディクスのサポートにより、他区分所有区画(商業棟)をケネディクス商業リート投資法人が取得
- ・ ケネディクス・グループの上場投資法人による初の複合型アセットの共同取得案件となり、多様な取得手法を特徴とする本投資法人の外部成長戦略の幅が更に広がる

注1: 本資産運用会社の算定による取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支(想定純収益)を取得価格で除しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注2: 想定純収益から想定減価償却費を控除した想定償却後純収益を取得価格で除しています。

注3: 2019年4月1日現在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価格で除しています。

第21期(15/10期)以降の資産入替実績

築年数・収益性・含み損益等の観点から総合的に判断し、戦略的な資産入替を実施
ポートフォリオの質の向上を図りました

	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)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)	取得価格 合計	
取得	KDX浜松町 センタービル  KDX新大阪ビル 	KDX名古屋 日銀前ビル  KDX虎ノ門 一丁目ビル  相互 売買	KDX新日本橋 駅前ビル  KDX日本橋 江戸通ビル 	BR五反田 (区分所有権・一部借地)  アーク森ビル (区分所有権)  相互 売買	KDX西新橋ビル  相互 売買	KDX札幌北ロビル  KDX渋谷 南平台ビル 	三菱重工横浜ビル (準共有持分)  KDX横浜関内ビル 	KDX浜松町 プレイス  相互 売買		調布センタービル (区分所有権) 	15物件 1,064 億円
	売却	名古屋 日興證券ビル  KDX乃木坂ビル 	KDX虎ノ門ビル  虎ノ門東洋ビル 		ビュレックス 虎ノ門  KDX六本木 228ビル 	KDX日本橋 兜町ビル  KDX 五番町ビル  KDX神田 三崎町ビル 	KDX新横浜381ビル 	KDX池尻大橋ビル  レジデンス シャルマン月島 住宅 	KDX新横浜 214ビル  KDX浜松町 第2ビル 	フレーム神南坂 (準共有持分49%) 商業  フレーム神南坂 (準共有持分51%) 商業 	15物件 669 億円
ポート フォリオの 指標(注1)	平均築年数 (注2)	22.1年	築古物件を中心とした入替により、4年半経過後のポートフォリオ平均築年数の増加を2年未満に抑制							23.9年	資産規模 純増額 394 億円
	純収益 利回り(注3)	4.5%	低収益物件の売却や物件取得後の収益力引上げ等により、純収益利回りは0.3%上昇							4.8%	
	オフィスビル 比率(注4)	92.1%	ノコア資産の住宅・都市型商業施設を売却し、オフィスビルへの投資比率は更に高まる							99.3%	
	含み益(注5)	19億円	不動産価格の上昇に加え、資産入替による含み損益の改善額は89億円となりポートフォリオの質向上に寄与							850億円	
	格付	A+	質の高いポートフォリオの構築や健全な財務運営及び優れた物件運用実績が評価され、2017年1月 AA-に格上げ							AA-	

注1: 第21期(15/10期)に記載するポートフォリオの指標は第20期(15/4期)末時点のものです。

注2: 平均築年数は各期末時点を基準に取得価格で加重平均した築年数を記載しています(小数点第2位以下切捨て)。

注3: 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て計算しています。

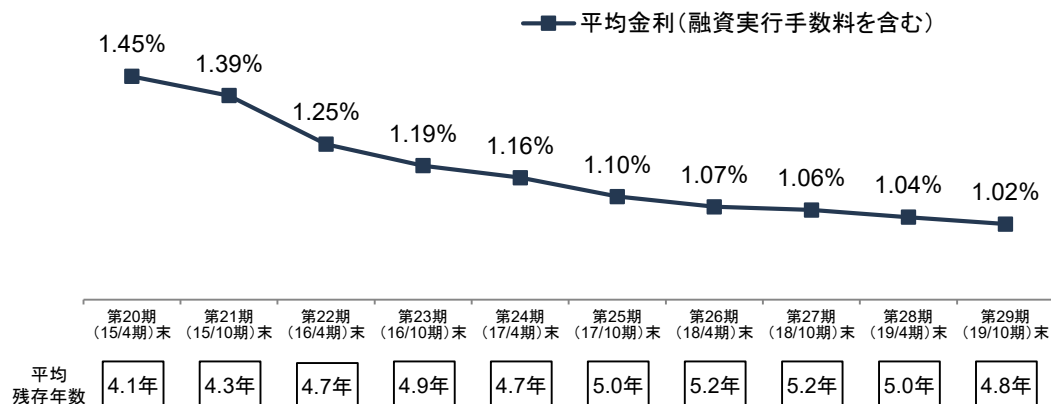
注4: 取得価格総額に対するオフィスビルの取得価格比率です(小数点第2位以下切り捨て)。

注5: 含み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。

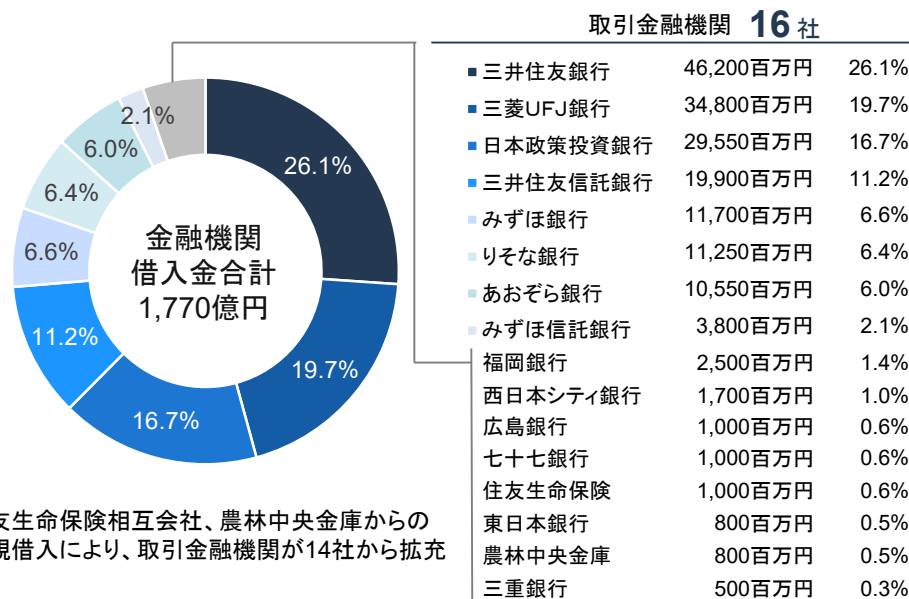
有利子負債の調達状況

金融機関との良好な関係の下、引き続き金利コストの削減と財務の安定性向上に取り組みます
 安定的な財務運営等が評価され、JCR格付はAA-を取得しています

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移(注1)



第29期(19/10期)末金融機関別借入状況



財務安定性に関する主な指標(第29期(19/10期)末)

有利子負債比率(注2)

45%を目途に安定的な財務体質を堅持

42.1%

金利固定化比率(注3)

金利上昇リスクへの備えを継続

97.7%

格付の状況

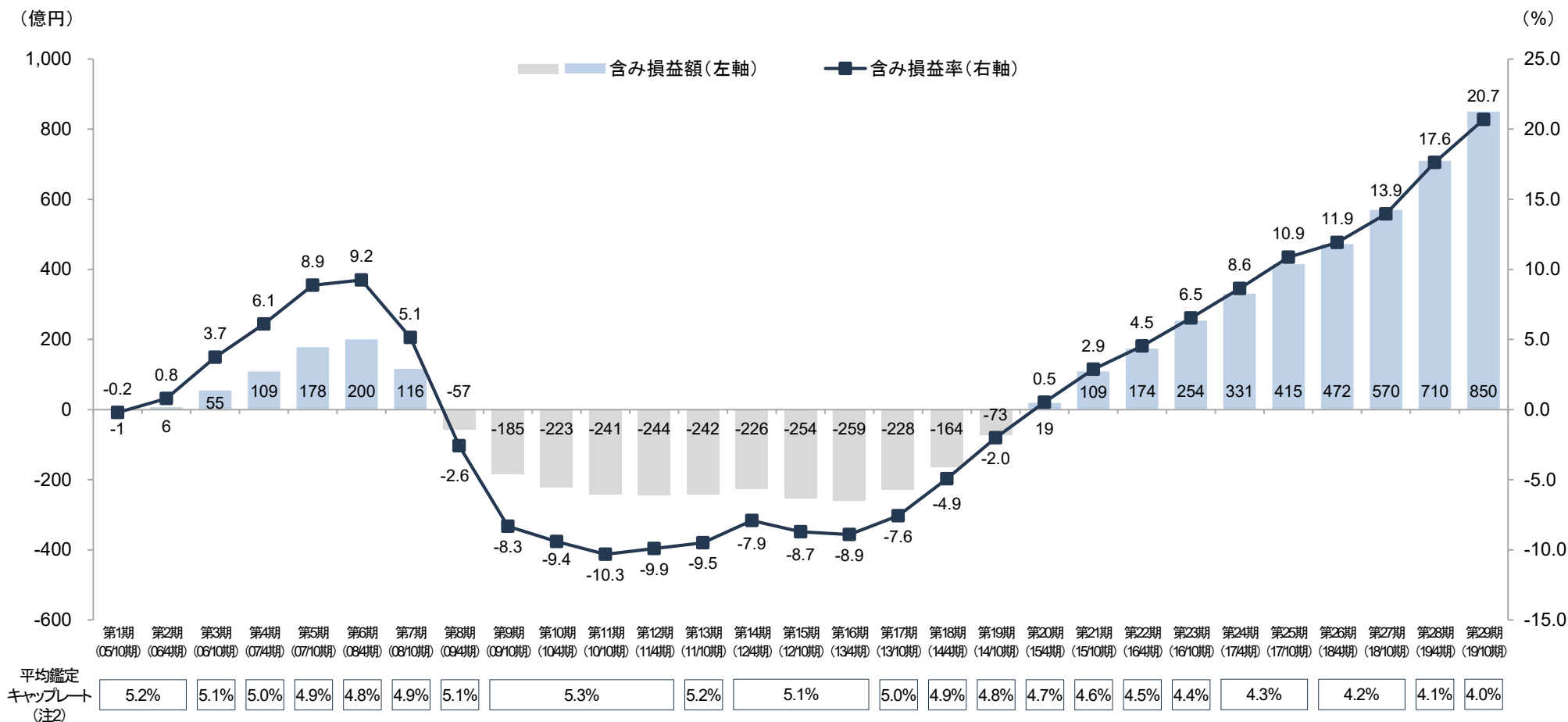
株式会社
日本格付研究所(JCR)

AA-(安定的)

注1: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の金利及び残存年数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(平均金利は小数点第3位を四捨五入、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)。
 注2: 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。
 注3: 金利スワップによる金利固定化分を含みます。

保有資産の含み損益額の推移

■ 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)



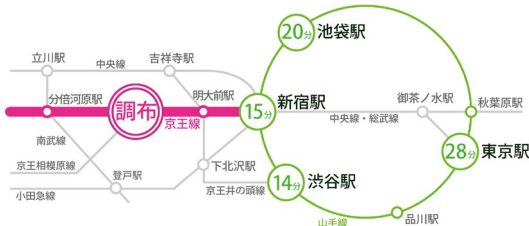
注1: ポートフォリオの含み損益額は各期末時点で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。また、含み損益率は期末の含み損益額を期末の帳簿価額で除して算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入しています。

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。

3. 補足資料

第29期(19/10期)取得物件・郊外保有物件及び概況

取得物件



物件名	調布センタービル
所在	東京都調布市
延床面積(注1)	31,536.86m ²
建築時期(注2)	1995年1月
稼働率(2019年10月31日現在)	100%
テナント数(2019年10月31日現在)	7
取得価格	8,700百万円
鑑定評価額(2019年10月31日時点)	9,950百万円
売主	国内一般事業会社
取得ルート	スポンサーサポート(仲介)
取得日	2019年6月14日
取得時純収益利回り(想定)(注3)	4.8%
取得時償却後純収益利回り(想定)(注4)	4.3%
取得時鑑定純収益利回り(注5)	5.5%

郊外主要都市(注6)における保有物件及び概況(注7)



物件所在地 最寄駅	物件所在地 人口(万人)	最寄駅 乗降客数推移(万人)		主要な オフィスビル の供給数 (2004年以降)	保有物件 稼働率推移		
		2005年	2015年 (増加率)		2008年	2017年 (増加率)	第18期 末
① 調布市 調布駅	21.6 ▶ 22.9 (+6.0%)	11.4	▶ 11.9 (+4.4%)	1棟	-	▶ -	▶ 100%
② 立川市 大宮駅	10.6 ▶ 11.3 (+6.9%)	47.8	▶ 68.7 (+43.7%)	4棟	100%	▶ 100%	▶ 100%
③ 立川市 立川駅	17.2 ▶ 17.6 (+2.2%)	30.5	▶ 33.1 (+8.3%)	1棟	100%	▶ 100%	▶ 100%
④ 府中市 府中駅	24.5 ▶ 26.0 (+6.0%)	8.6	▶ 8.8 (+1.7%)	1棟	97.6%	▶ 85.2%	▶ 97.2%
⑤ 川崎市中原区 武蔵小杉駅	21.0 ▶ 24.7 (+17.6%)	37.5	▶ 46.4 (+23.7%)	2棟	95.9%	▶ 100%	▶ 100%
⑥ 船橋市 船橋駅	56.9 ▶ 62.2 (+9.3%)	27.1	▶ 27.6 (+1.8%)	1棟	100%	▶ 100%	▶ 100%

注1: 一棟の建物全体の延床面積を記載しています。本建物は事務所、駐車場及び店舗・水泳場の計3区画で構成されており、本投資法人は土地の共有持分61.17%、事務所区画全部を対象とする区分所有権及び駐車場区画の区分所有権のうち共有持分20.37%を取得します。なお、事務所区画の専有面積の合計は18,015.20m²です。

注2: 事務所区画の区分所有建物の建築時期を記載しています。

注3: 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(想定純収益)を取得価格で除しています(小数点第2位を四捨五入。以下、各利回りも同様です)。

注4: 想定純収益から想定減価償却費を控除した想定償却後純収益を取得価格で除しています。

注5: 2019年4月1日現在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価格で除しています。

注6: 「郊外主要都市」とは、第29期(19/10期)末時点において、1都3県の中で本投資法人が物件を保有し、一定のオフィスエリアが形成されている東京23区周辺の市区町村を指します。

注7: 各データの出所は2019年6月13日時点における、人口推移:総務省統計局「国勢調査」、従業者数推移:総務省統計局「経済センサス」、「事業所・企業統計調査」、最寄駅乗降客数推移:国土交通省「都市計画現況調査」、主要なオフィスビルの供給数:CBREレポート、となります。なお、調布センタービルの稼働率推移は取得時点における稼働率を第28期末の稼働率とみなして記載しています。

保有資産一覧①(第29期(19/10期)末時点)

オフィスビル(96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29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
		A003	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	1987年1月	100.0
		A004	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	1993年6月	100.0
		A005	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	1992年8月	98.2
		A006	原宿FFビル	東京都渋谷区	2,450	1985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
		A008	KDX神田北口ビル	東京都千代田区	1,950	1993年5月	100.0
		A013	KDX麴町ビル	東京都千代田区	5,950	1994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
		A016	神奈川東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	1984年9月	100.0
		A017	KDX恵比寿ビル	東京都渋谷区	4,640	1992年1月	100.0
		A019	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	1999年9月	100.0
		A020	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	1987年10月	100.0
		A021	KDX新橋ビル	東京都港区	3,728	1992年2月	100.0
		A022	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	1990年9月	95.0
		A026	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	1992年10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
		A029	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	1990年1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
		A031	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	1986年9月	100.0
		A032	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	1986年7月	100.0
		A033	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	1988年6月	100.0
		A034	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	1995年5月	70.6
		A035	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	1985年12月	100.0
		A037	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	1982年8月	100.0
		A038	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	1992年10月	100.0
		A041	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	1989年8月	100.0
		A046	飛柴九段北ビル	東京都千代田区	7,600	1988年3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
		A051	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	1988年9月	100.0
		A055	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	1990年7月	100.0
		A056	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	1994年5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
A060	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	2008年2月	100.0		
A062	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	1989年11月	100.0		
A063	KDX五反田ビル	東京都品川区	2,620	1988年4月	100.0		

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29期末 稼働率(%) (注3)
オフィスビル	東京経済圏	A064	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	2006年10月	100.0
		A066	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	1993年5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
		A068	KDX日本橋本町ビル	東京都中央区	4,000	1984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
		A072	KDX東品川ビル	東京都品川区	4,590	1993年1月	100.0
		A073	KDX箱崎ビル	東京都中央区	2,710	1993年11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
		A078	KDX立川駅前ビル	東京都立川市	1,267	1990年2月	100.0
		A083	KDX府中ビル	東京都府中市	6,120	1996年3月	100.0
		A084	KDX春日ビル	東京都文京区	2,800	1992年6月	100.0
		A085	KDX中目黒ビル	東京都目黒区	1,880	1985年10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
		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
		A088	KDX新宿六丁目ビル	東京都新宿区	1,900	1990年3月	100.0
		A089	KDX高輪台ビル	東京都港区	5,250	1985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
		A091	KDX三田ビル	東京都港区	3,180	1993年3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
		A093	KDX飯田橋スクエア	東京都新宿区	4,350	1994年1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
		A095	KDX豊洲グランドスクエア	東京都江東区	8,666	2008年4月	100.0
		A096	KDX高田馬場ビル	東京都豊島区	3,650	1988年10月	100.0
		A099	KDX池袋ウエストビル	東京都豊島区	1,934	1988年7月	100.0
		A101	KDX横浜ビル	神奈川県横浜市	7,210	1994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
		A107	KDX銀座イーストビル	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	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	KDX虎ノ門一丁目ビル	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	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
		A115	アーク森ビル	東京都港区	4,169	1986年3月	100.0
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	KDX渋谷南平台ビル	東京都渋谷区	3,500	2003年12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29期(19/10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29期(19/10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29期(19/10期)末時点)

オフィスビル(96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29期末 稼働率(%) (注3)
東京 経済圏		A120	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
		A121	銀座四丁目タワー	東京都中央区	9,800	2008年11月	98.2
		A122	三菱重工横浜ビル	神奈川県横浜市	14,720	1994年2月	100.0
		A123	KDX横浜関内ビル	神奈川県横浜市	9,500	2007年9月	100.0
		A124	KDX浜松町プレイス	東京都港区	20,700	2015年2月	100.0
		A125	調布センタービル	東京都調布市	8,700	1995年1月	100.0
地方 経済圏		A012	ポルトス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	97.3
		A042	KDX烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0
		A044	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	100.0
		A053	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	98.5
		A054	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	100.0
		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	96.6
		A100	千里ライフサイエンス センタービル	大阪府豊中市	13,000	1992年6月	99.0
		A104	KDX南本町ビル	大阪府大阪市	2,200	2009年12月	96.1
		A106	KDX接通ビル	愛知県名古屋市	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	愛知県名古屋市	3,500	2006年9月	100.0
		A118	KDX札幌北口ビル	北海道札幌市	1,800	1992年9月	100.0
オフィスビル(96物件)合計					421,655	平均23.9年	99.5

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29期末 稼働率(%) (注3)
その他	経済圏 東京	D002	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100.0
その他(1物件)小計					2,880	-	100.0

全保有資産(97物件(投資有価証券を除く))合計 **424,535** 平均**23.9年** **99.5%**

・オフィスビル96物件のエンドテナント数は1,192件です(名寄せ後で1,125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)

(単位:%)

	第25期 (17/10期)	第26期 (18/4期)	第27期 (18/10期)	第28期 (19/4期)	第29期 (19/10期)
オフィスビル	4.7	4.8	4.8	4.9	4.8
都市型商業施設	4.3	3.4	3.5	-	-
住宅	3.8	3.5	-	-	-
その他	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3
合計	4.7	4.8	4.8	4.9	4.8

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29期(19/10期)末を基準として取得価格で加重平均した築年数を記載しています(小数点第2位以下切捨て)。

注3: 稼働率は第29期(19/10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。

ESGへの取組み①

環境 (Environment) への取組み

GRESBリアルエステイト評価

- ・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、8年連続で「Green Star」評価を取得
- ・GRESBレーティングは「4スター」(最高位に次ぐ評価)
- ・ESGに関する情報開示レベルは最高位の「A」評価



DBJ Green Building 認証

- ・第29期(19/10期)は調布センタービルで「two stars」の認証を取得
- ・最上位の「five stars」の認証を受けたKDX虎ノ門一丁目ビルをはじめとする本認証取得数は合計25物件となる



CASBEE不動産評価認証

- ・新たに最高評価の「Sランク」を3物件、「Aランク」を3物件で取得し、本評価認証取得数は合計12物件となる

「Sランク」: KDX川崎駅前本町ビル、KDX宇都宮ビル及びKDX広島ビル
「Aランク」: KDX船橋ビル、KDX新横浜ビル及びKDX新大阪ビル



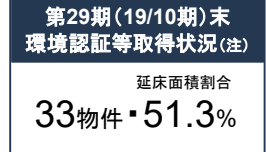
BELS評価

- ・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(3つ星)を取得
- ・2016年4月にKDX飯田橋スクエアがBELS評価(3つ星)を取得し、本評価取得数は2物件となる



環境認証等取得状況

- ・積極的かつ継続的なグリーンビル化の推進により、DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価を取得した物件は、延床面積割合でポートフォリオの過半を占める



注:物件数は複数の環境認証・評価を取得している場合においては1物件としてカウントしています。
延床面積割合は取得物件を名寄せし、ポートフォリオ全体の延床面積で除して算出しています。

貸室内照明のLED化

- ・共用部照明のLED化は概ね完了し、貸室内照明のLED化工事に計画的に取り組む
- ・第28期(19/4期)に5物件、第29期(19/10期)には新たに3物件で工事を行い、今後も順次着手していく方針



省エネ推進活動

- ・夏季(7月~9月)、冬季(12月~2月)にエコ活ポスターを掲示し、入居テナントへ省エネの取組みを呼びかけ
- ・ポスターには、環境にやさしい石灰石素材を使用

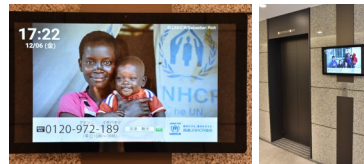


ESGへの取組み②

社会 (Social) への取組み

ディスプレイ設置による国連UNHCR協会の活動支援

- エレベーターホールやエレベーター内にディスプレイを新設し、国連UNHCR協会の活動広告を無償で投映
- 入居テナント従業員や来館者のエレベーター待ち時間によるストレスの緩和を目的に、2019年12月1日時点で24物件で導入済



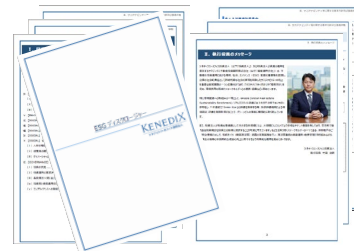
21世紀金融行動原則への署名

- 資産運用会社のケネディクス不動産投資顧問株式会社が、「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (通称:21世紀金融行動原則)」へ署名
- 持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を意識し、サステナビリティへの取組みを一層推進する



ESGディスクロージャーの発行

- 本投資法人及び資産運用会社のサステナビリティに関する基本方針や推進体制、ESGに関する主要な取組みを取りまとめ、Webにて開示



ガバナンス (Governance) の取組み

本資産運用会社の資産運用報酬体系

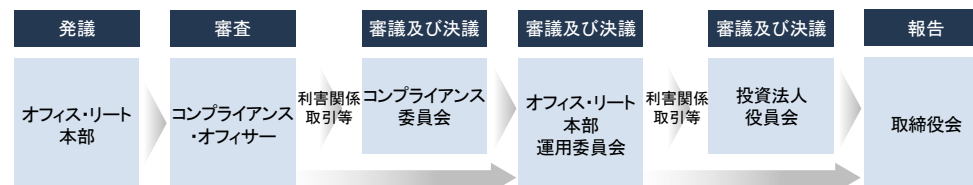
- 第27期より運用報酬ⅠからⅢについて、投資主利益との連動性を更に高めた資産運用報酬体系に変更しています

運用報酬Ⅰ	総資産額×0.13%
運用報酬Ⅱ	決算期毎の1口当たり分配金(注1)×23,000
運用報酬Ⅲ	1口当たり分配金増加額(注2)×発行済投資口数×10%
取得報酬	取得価額×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×0.5%を上限

注1: 当該決算期の運用報酬Ⅱ及びⅢ控除前当期純利益から前期繰越損失がある場合には前期繰越損失を控除した金額を、当該営業期間に係る決算期における発行済投資口数で除して算出します。
 注2: 当該決算期の1口当たり分配金から、直近4営業期間の1口当たり分配金の単純平均額を減算して算出したものを1口当たり分配金増加額とします。当該増加額が0円を超えない場合には運用報酬Ⅲは発生しません。

透明性・牽制機能を有する意思決定プロセス

- 本資産運用会社では本投資法人の運用ガイドラインを作成し、投資方針・利害関係者との取引のルール・分配の方針・開示の方針等の投資運用に関する基本的考えについて定めています
- また、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等(資産管理計画書、中期運用計画及び年度運用計画を含む)を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針や利害関係者との取引ルールに従い、物件取得を決定しています
- 運用ガイドライン及び資産管理計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る、本資産運用会社の意思決定フローは原則として、以下の通りです



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2.4%。上位5位以下の各テナントは1.0%を下回る水準
 上位10テナントの賃貸面積割合は10%程度とテナント分散は引続き高水準

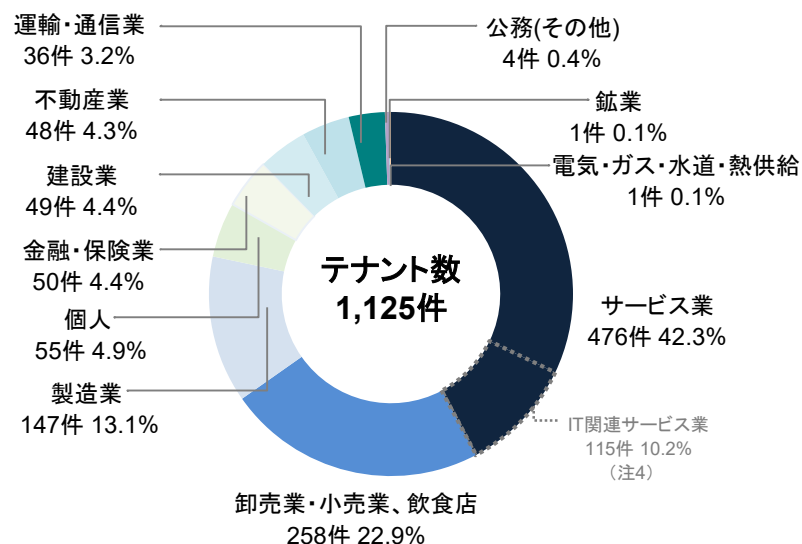
オフィス上位エンドテナントリスト (第29期(19/10期)末)

テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%) (注1)	入居物件
1 三菱重工業株式会社	3,408.4	2.4	三菱重工横浜ビル
2 WeWork Japan合同会社	1,920.0	1.3	KDX虎ノ門一丁目ビル
3 A社 (卸売・小売業、飲食店)	1,550.8	1.1	KDX川崎駅前本町ビル
4 日本年金機構	1,424.9	1.0	調布センタービル
5 株式会社ジャステック	1,304.6	0.9	KDX高輪台ビル
6 横浜市	1,237.7	0.9	三菱重工横浜ビル・KDX横浜関内ビル
7 株式会社カスタマーリレーション テレマーケティング	1,201.3	0.8	KDX東梅田ビル
8 B社 (製造業)	1,168.0	0.8	KDX小林道修町ビル
9 C社 (サービス業)	1,109.1	0.8	KDX武蔵小杉ビル・KDX広島ビル
10 D社 (サービス業)	1,080.1	0.7	KDX武蔵小杉ビル
合計	15,404.9	10.7	

エリア別オフィスビル平均賃料の推移 (注2)

	第25期 (17/10期)	第27期 (18/10期)	第29期 (19/10期)
東京経済圏	15,400円	16,100円	16,500円 (前期比+200円)
全国	14,500円	15,200円	15,500円 (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29期(19/10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)。

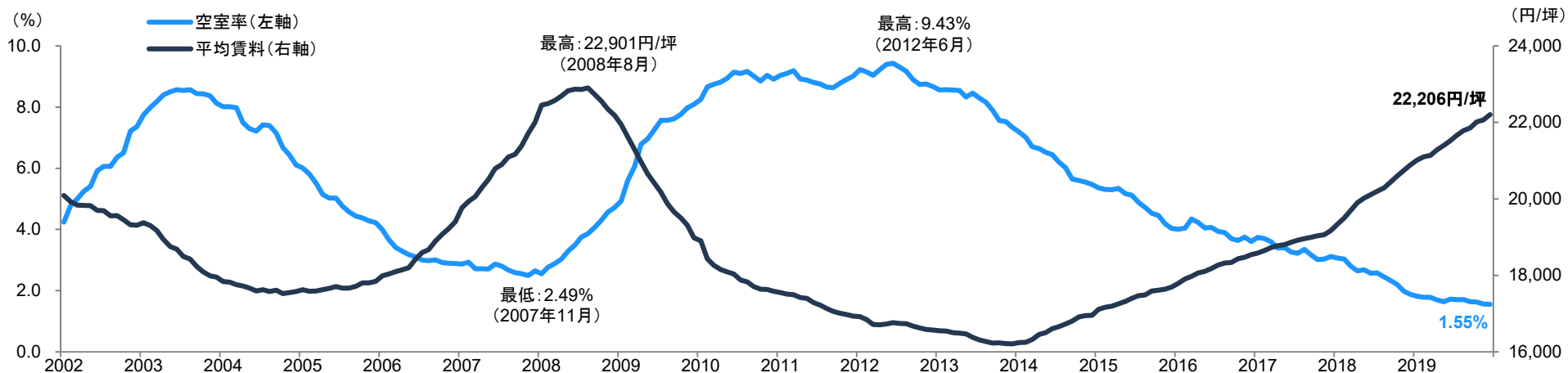
注2: 平均賃料は、エリア別に各期末時点におけるオフィスビルの契約賃料の合計を賃貸面積合計で除して算出しています(百円未満を切り捨て)。

注3: テナント業種分散状況は、第29期(19/10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)。

注4: 株式会社帝国データバンクの「TDB産業分類表」の小分類に基づき、ソフトウェア業、情報処理サービス業、情報提供サービス業、その他の情報サービス業に分類された会社を「IT関連サービス業」として分類しています。

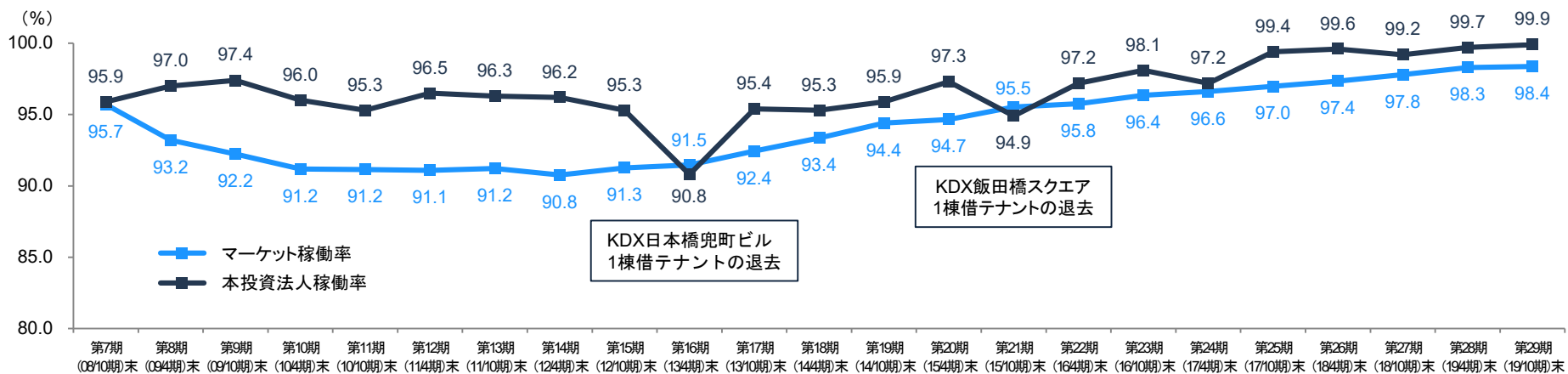
オフィスビルマーケットについて

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2019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「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区」

マーケット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)

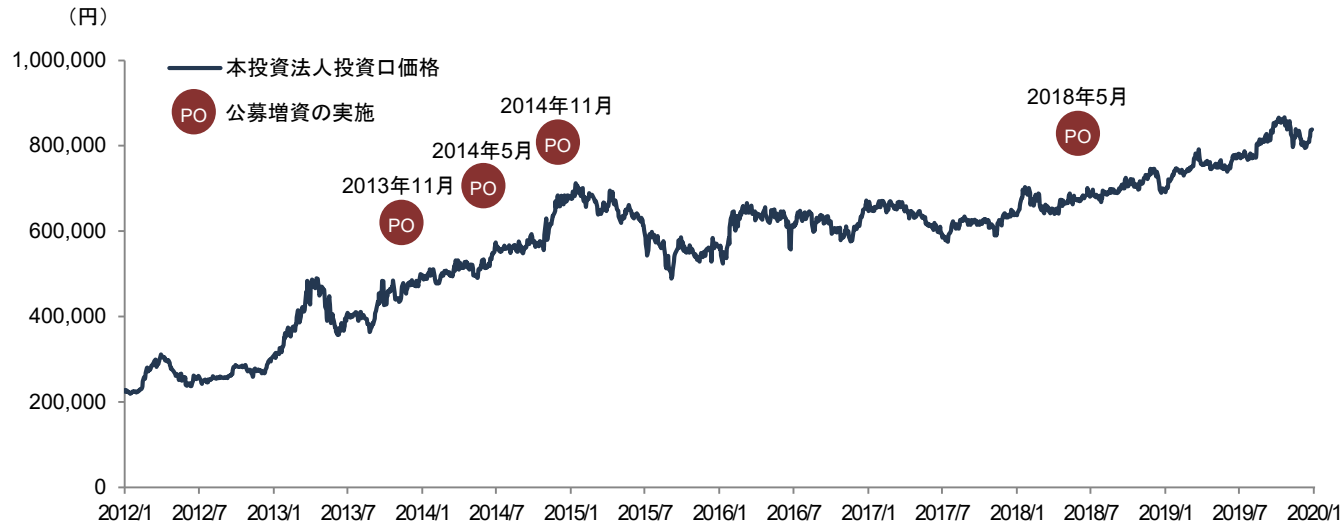


注2: マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
注3: 本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

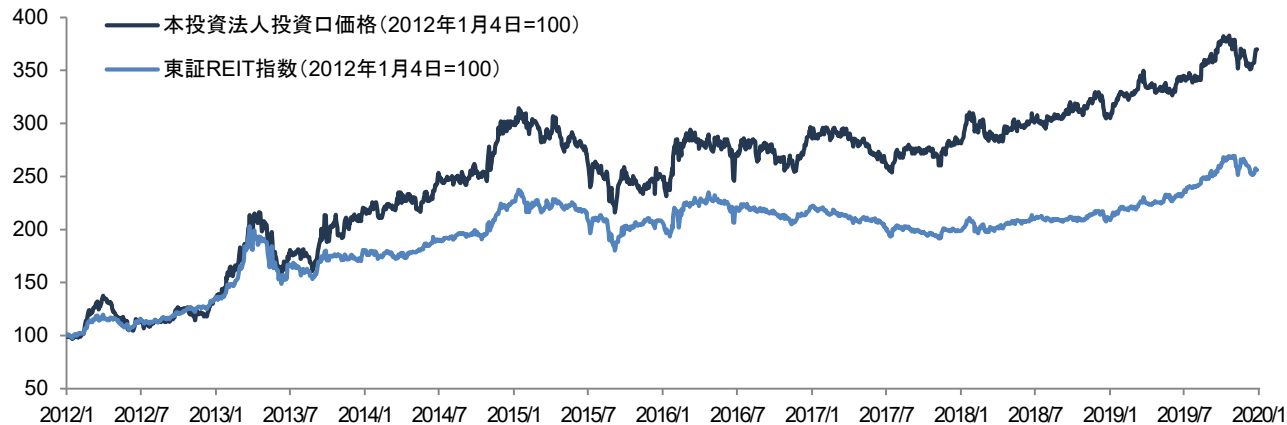
投資口価格の推移

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2019年12月30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2019年12月30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

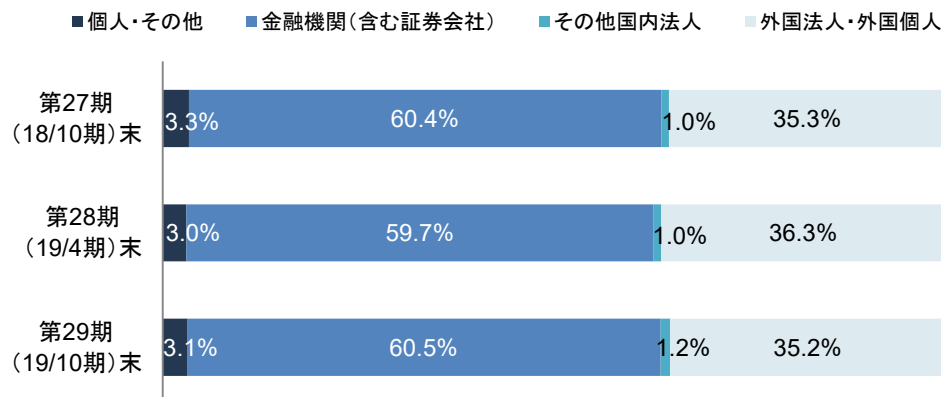
An S&P Global Division

- 東証REIT Core指数
(2018年3月26日開始)



投資主の状況(第29期(19/10期)末時点)

投資主構成(投資口数割合)^(注)



投資主構成(投資主数)

(単位:名)

	第27期 (18/10期)末	第28期 (19/4期)末	第29期 (19/10期)末
個人・その他	4,901	4,569	4,383
金融機関 (含む証券会社)			
都市銀行・信託銀行	10	10	11
地方銀行	26	30	29
信用金庫・その他	61	55	58
生損保・証券会社	24	28	27
合計	121	123	125
その他国内法人	111	108	97
外国法人・外国個人	268	273	283
合計	5,401	5,073	4,888

上位10投資主一覧^(注)

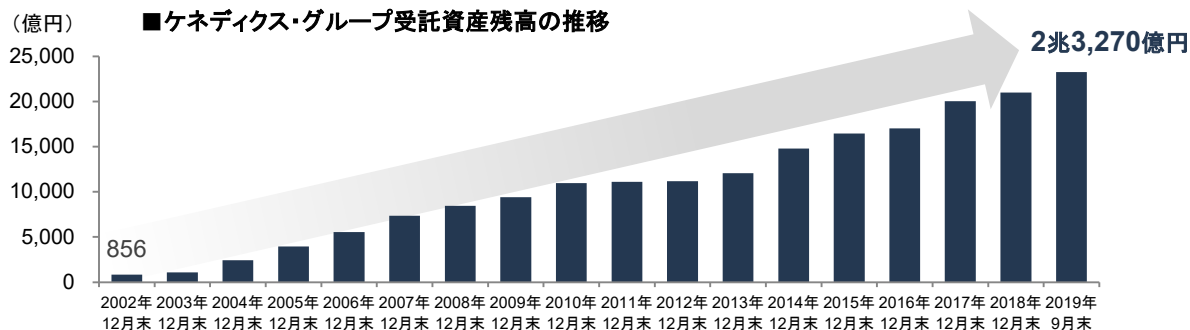
名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	86,738	20.2%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	66,262	15.5%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,126	4.5%
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	17,239	4.0%
野村信託銀行株式会社(投信口)	14,657	3.4%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	7,868	1.8%
SMBC日興証券株式会社	7,670	1.8%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	7,434	1.7%
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	6,400	1.5%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	6,237	1.5%
合計	239,631	55.9%

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。

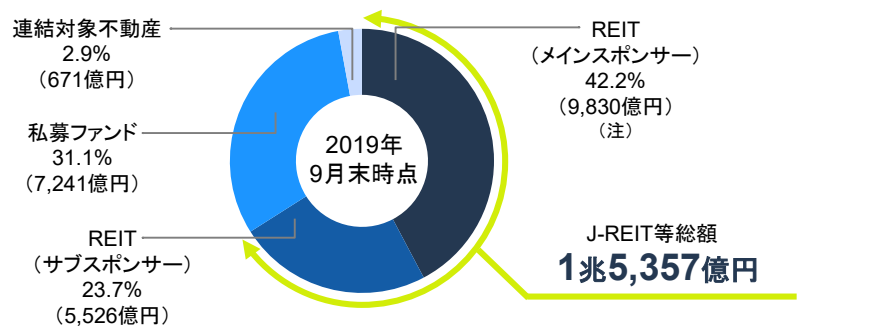
ケネディクス・グループによるJ-REIT等への取組み

ケネディクス株式会社の特徴

20年超の運用実績を持つ
独立系不動産投資運用会社です



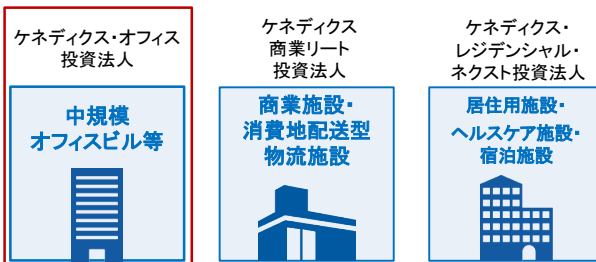
J-REIT等のスポンサーとして
有数の規模を誇ります



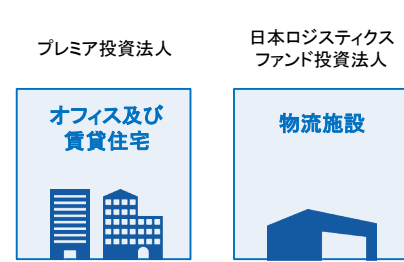
注: 匿名組合出資持分の11億円を含みます。

複数のJ-REITの運用に参画しています

単独でスポンサーを務めるJ-REIT



他社との共同事業によるJ-REIT



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

サポートライン
(スポンサー会社であるケネディクス株式会社を含むケネディクス・グループ)

- 仲介案件
- スポンサー会社の自己投資不動産(開発案件を含む)
- ケネディクス・グループの私募ファンド

本資産運用会社独自のネットワーク

- 不動産ファンド
- 金融機関
- 建設会社・デベロッパー
- 事業会社

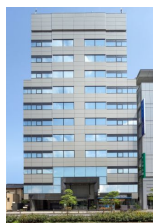
多様な取得手法

ケネディクス・グループとの共同取得



三菱重工横浜ビル
(準共有持分)

ブリッジファンドの活用



KDX三田ビル

スポンサー会社による仲介



KDX横浜関内ビル

会社買収を通じた取得



KDX新日本橋駅前ビル

デベロッパー等との戦略的相互売買



KDX虎ノ門一丁目ビル



KDX浜松町プレイス

エクイティ投資



千里ライフサイエンスセンタービル

利害関係者からの取得割合実績(注)

41.9%

第三者からの取得割合実績(注)

58.1%

注: 第29期(19/10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。

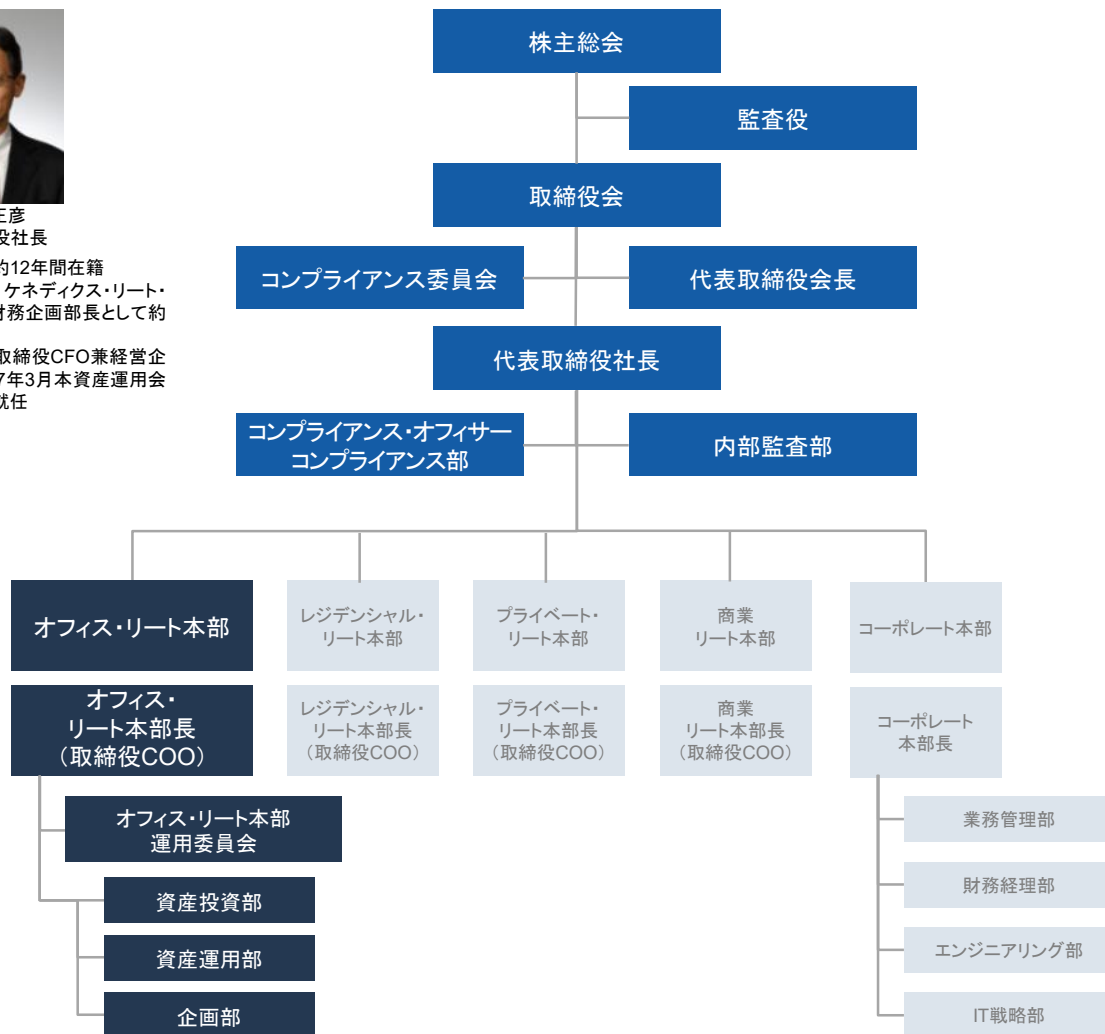
本資産運用会社の組織図(2020年1月6日現在)

運用組織図



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



竹田 治朗
取締役COO兼
オフィス・リート本部長

- 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・コマーシャル・モーゲージ、ハドソン・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
- 2018年4月1日付で取締役COO兼オフィス・リート本部長に就任



佐藤 寛
オフィス・リート本部
資産投資部長

- 三井住友信託銀行に約12年間在籍
- 2007年2月ケネディクス入社
- 2013年10月より、私募ファンド本部長 兼 私募ファンド本部投資運用部長
- 2018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



國崎 裕史
オフィス・リート本部
資産運用部長

- 日鉄興和不動産に約14年間在籍
- モルガン・スタンレー・キャピタル、ハドソン・ジャパンを経て2015年2月にケネディクスに入社
- 2018年11月より、オフィス・リート本部資産運用部に在籍し、2020年1月6日付でオフィス・リート本部資産運用部長に就任



桃井 洋聡
オフィス・リート本部
企画部長

- 日本生命保険相互会社の不動産部門に約9年間在籍
- セキュアード・キャピタル・ジャパンを経て、2014年8月にケネディクス入社
- オフィス・リート本部企画部及び財務経理部に約3年半在籍し、2018年4月1日付でオフィス・リート本部企画部長に就任

投資法人ウェブサイトについて



動画や360度画像で物件視察

- YouTubeでKDX飯田橋スクエアのリニューアル工事について解説付き動画を公開しています。
- リニューアル工事後のKDX横浜ビルやKDX横浜関内ビル、KDX船橋ビル等について、360度画像で物件視察することが可能です。画面を操作することで、視点を動かしてビル外観やエントランスホール、共用部などをご覧いただくことができます。

リニューアル工事後の KDX飯田橋スクエアを YouTubeで公開中



リニューアル工事後の KDX横浜ビル



KDX横浜関内ビル



KDX船橋ビル



本投資法人
ウェブサイトはこちら

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

ケネディクス オフィス



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しています。
- 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しています。



Memo

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