

ケネディクス・オフィス投資法人
第18期(2014年4月期)決算説明会資料
2014年6月16日



セクション1 エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト	3	Appendices 補足資料	34
第18期(14/4期)主要実績と公募増資の実施	4	ポートフォリオ一覧①(第18期(14/4期)末時点)	35
2014年5月公募増資の概要	5	ポートフォリオ一覧②(第18期(14/4期)末時点)	36
公募増資の効果	6	投資有価証券の取得について	37
今後の取組みと分配金水準	7	本投資法人保有物件の耐震性等について(2014年5月30日現在)	38
セクション2 第18期(14/4期)決算概要・収益予想	8	マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移	39
第18期(14/4期)決算概要：運用実績ハイライト	9	環境及び省エネ対応への取組み	40
第19期(14/10期)収益予想	10	オフィスビルにおける入退去理由の推移	41
セクション3 外部成長	12	第5回顧客満足度調査結果の概要	42
ポートフォリオの概況	13	オフィスビルの特徴(第18期(14/4期)末時点)	43
ポートフォリオの入替え	14	タイミングをとらえた物件取得と売却実績	44
2014年1月～4月までの取得物件	15	物件のソーシングと投資手法について	45
2014年5月公募増資時の取得物件	16	オフィスビルの鑑定評価額の推移	46
第18期(14/4期)の物件売却について	17	第18期(14/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧①	47
ポートフォリオの構築方針	18	第18期(14/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧②	48
セクション4 内部成長	20	第18期(14/4期)末鑑定評価額と還元利回り一覧③	49
オフィスビルの稼働率と退去率の動向	21	上場来の投資口価格及び出来高の推移	50
オフィスビルの入退去動向	22	投資主の状況(第18期(14/4期)末時点)	51
オフィスビルの継続賃料水準等について	23	オフィスビル市場について	52
本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移	24	参考データ①	53
既存物件における賃料収入の推移①	25	参考データ②	54
既存物件における賃料収入の推移②	26	本資産運用会社の運用体制	55
物件価値の維持・向上への取組み	27	グループ内での物件情報検討ルールと運用ガイドライン	56
物件価値の維持・向上への取組み(事例:KDX新橋ビル)	28	本資産運用会社の組織図	57
オフィスビルエンドテナントの状況	29	注意事項	58
セクション5 財務戦略	30		
有利子負債の金利水準及び有利子負債比率の状況等	31		
返済期限の分散と借入金の調達先	32		

セクション1

エグゼクティブ・サマリー／運用ハイライト

第18期(14/4期)主要実績と公募増資の実施

第18期(14/4期)主要実績

ポートフォリオの入替えによる
クオリティの維持・向上

2013年11月公募増資(注1)
オフィスビル5物件取得 **159億円**

東京経済圏
オフィスビル等3物件取得 **192億円**
(その他匿名組合出資) (11億円)

オフィスビル等3物件売却 35億円

2期連続の公募増資の実施

ポートフォリオの収益性と安定性の向上

オフィスビル
3物件取得 **146億円**

資産規模 **3,508億円**

保有物件数 **92物件**

テナント数 **1,046件**

外部成長

財務戦略

内部成長

金融コストの削減と借入期間の長期化

有利子負債調達金利の削減

第17期末 1.77% → **1.65%**

平均借入残存年数の長期化

第17期末 2.3年 → **3.1年**

LTV低下による財務基盤の強化
と物件取得余力の創出

有利子負債比率(LTV)の低下

第18期末 47.2% → **46.2%**

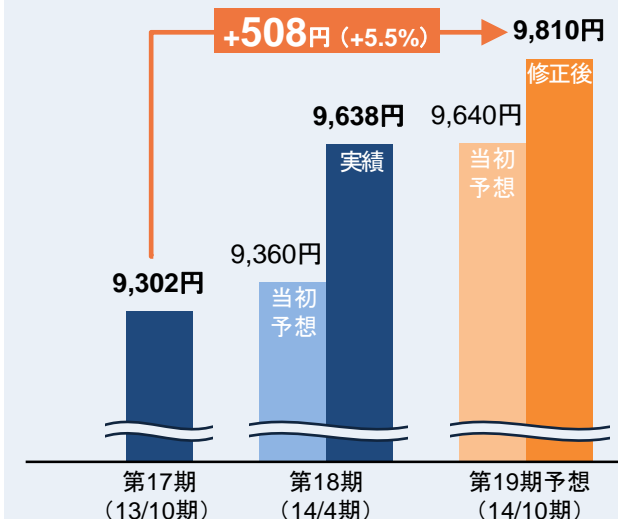
底打ち感が出てきた既存物件の賃料収入

ポートフォリオ稼働率: 第17期末 95.8% → **第18期末 96.0%**

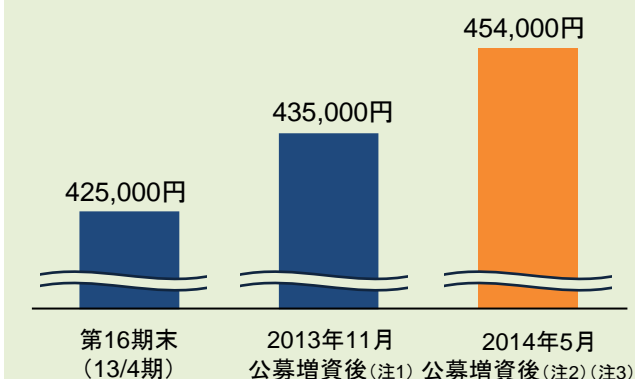
既存物件の賃料収入変動率: 第17期 -0.8% → **第18期 +0.5%**

①着実な分配金の成長

DPU 10,000円の早期実現へ



②1口当たりNAVの継続的な成長



注1: 2013年11月から12月にかけて行われた公募増資(第三者割当増資を含む)を指します。

注2: 2014年5月から6月にかけて行われる公募増資(第三者割当増資を含む)を指します。

注3: 2014年4月30日時点の財務数値に対し、2014年5月の物件取得、及び、公募増資及び第三者割当増資により想定される最大の発行済投資口総数を考慮した数値です。

2014年5月公募増資の概要

募集方法	国内及び海外における同時募集 (144A + Reg. S)
発行決議日	2014年5月8日
条件決定日	2014年5月20日
払込日	一般募集:2014年5月27日 第三者割当増資:2014年6月24日(予定)
募集前発行済投資口総数	332,540口(発行決議日時点)
募集投資口数	21,400口 (第三者割当分含め最大22,470口)
募集後投資口総数	最大355,010口
発行価格	478,725円
発行価額	461,540円
発行価額総額 (第三者割当を除く)	9,876百万円

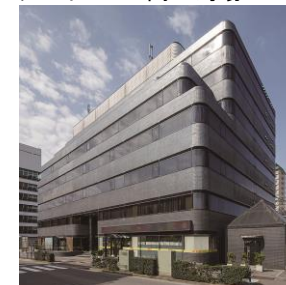
2014年5月公募増資時取得資産

■ 公募増資により、東京経済圏を中心に立地する競争力の高い3物件を取得

A-95 オフィスビル
KDX豊洲グランスクエア



A-96 オフィスビル
グレイスビル高田馬場



A-97 オフィスビル
フミックスシステムビル



第18期(14/4期)取得済資産

A-93 オフィスビル
アラス東京ビル



A-94 オフィスビル
KDX武蔵小杉ビル



D-2 その他
新宿6丁目ビル(底地)



公募増資の効果

各指標の推移

		第16期(13/4期)末 (2013年4月30日)	第17期取得資産・ 2013年11月 公募増資時 ^(注1) 取得資産	2013年11月 公募増資後 ^(注1) (2013年12月10日)	新規取得資産	2014年5月 公募増資後 ^(注1)
ポートフォリオの 収益性と安定性 の向上	物件数	79	8	86	6	92
	取得価格合計	2,870億円	298億円	3,169億円	338億円	3,508億円
	平均NOI利回り ^(注2)	4.3%	5.1%	4.3%	5.4%	4.4%
	平均償却後 NOI利回り ^(注2)	3.1%	4.3%	3.2%	4.0%	3.3%
	稼働率 ^(注2)	94.2%	95.1%	94.3%	93.8%	94.5%
財務基盤の 安定性強化と 物件取得 余力の確保	有利子負債比率 (LTV)	46.2%		44.5%		46.2%
	1口当たりNAV ^(注3)	425,000円		435,000円		454,000円

注1:「2013年11月公募増資」とは2013年11月から12月にかけて行われた公募増資(第三者割当増資を含む)を指します。また、「2014年5月公募増資」とは2014年5月から6月にかけて行われる公募増資(第三者割当増資を含む)を指します。

注2:平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの各数値は、第16期(13/4期)については当該期末時点、第17期(13/10期)取得資産・2013年11月公募増資時取得資産については取得時の不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI数値、2014年5月公募増資後については新規取得資産の鑑定評価書に記載の鑑定NOIの数値をもとに算出した値です。また、稼働率について、第16期(13/4期)については当該期末時点、第17期(13/10期)取得資産については2013年7月31日時点の数値、2014年5月公募増資後については2014年1月31日時点をもとに算出した値です。また、公募増資後の物件数はKDX新橋ビルとの区分所有権の追加取得分と既存保有分を合わせて1物件として記載しています。

注3:1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。また、2014年5月公募増資後の1口当たりNAVについては、2014年4月30日時点の財務数値に対し、2014年5月の物件取得及び2014年5月公募増資により想定される最大の発行済投資口総数を考慮した数値です。

今後の取組みと分配金水準

今後の取組み

外部成長

- 東京経済圏を中心とした中規模オフィスビルへの重点投資を継続
- 公募増資により拡大した物件取得余力の有効活用による分配金への寄与
- 独自ネットワークに加え、スポンサー等との共同取得を含めたマルチパイプラインの活用による物件取得
- 適切なタイミングでの物件売却

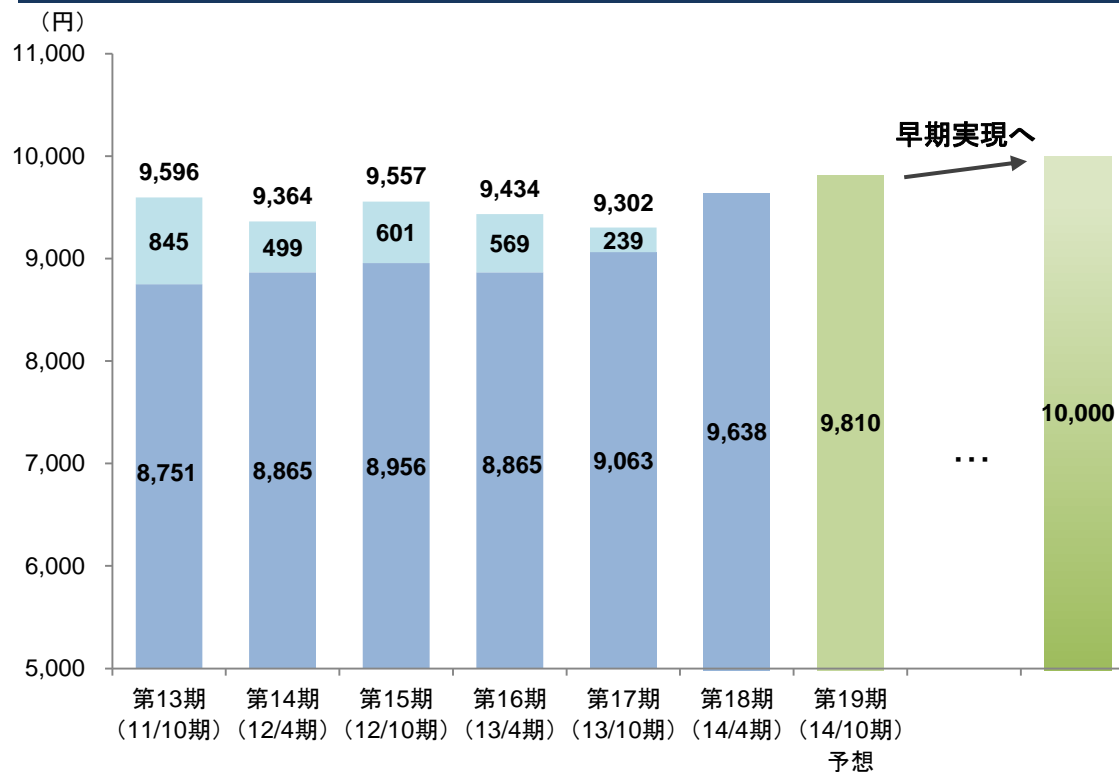
内部成長

- 賃貸マーケット環境に即した新規賃料単価の底上げ
- 既存賃料増加に向けた取組(市場賃料を下回るテナントとの増賃交渉、減賃の抑制)
- 物件競争力維持・向上を目的とした適切な設備投資の継続
- CS(顧客満足度)調査の結果を基にした顧客満足度を高めるサービスの提供

財務戦略

- 金利コスト削減への継続的取組みによる分配金向上への寄与
- 金利上昇リスクへの対応(金利固定化・借入期間長期化)
- 返済期限の分散には引き続き留意

分配金実績と今後の分配金水準



■ 1口あたり分配金(実績) ■ 1口あたり分配金(予想) ■ 物件売却等による分配金増加額(実績) (注)
注:物件売却等による分配金増加額は、不動産等売却損益及び圧縮積立金の繰入額及び取崩額の合計額を各期末発行済投資口総数で除して、計算しています(円未満切捨て)。

圧縮積立金残高の推移(注1)(注2)

	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
圧縮積立金 残高(百万円)	225	497	795	961	642
1口当たり 圧縮積立金(円)	785	1,734	2,777	3,356	1,809

注1:圧縮積立金残高は、各期における貸借対照表の圧縮積立金の期末残高に、金銭の分配に係る計算書に記載した圧縮積立金繰入額を加算し、圧縮積立金取崩額を控除した金額で、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2:1口当たり圧縮積立金は、圧縮積立金残高を各期末発行済投資口総数(第18期(14/4期)は2014年5月公募増資により想定される最大の発行済投資口総数)で除して算出しています。

セクション2

第18期(14/4期)決算概要・収益予想

第18期(14/4期)決算概要：運用実績ハイライト

(単位:百万円)

項目	A	B	C	C-A	C-B
	第17期 13/10期 実績	第18期 14/4期 予想 (10/24 開示)	第18期 14/4期 実績	18期実績 17期実績 比較 増減金額	18期実績 18期予想 比較 増減金額
営業収益	9,819	10,177	10,895	1,076	717
うち、不動産等売却益	234	-	497	262	497
うち、受取配当金	82	57	67	-15	10
営業費用	5,578	5,662	6,611	1,033	949
営業利益	4,240	4,515	4,283	42	-232
営業外収益	2	4	2	0	-1
営業外費用	1,409	1,405	1,398	-11	-6
経常利益	2,832	3,114	2,887	54	-227
当期純利益	2,831	3,112	2,885	54	-227
圧縮積立金繰入額・取崩額(-)	165	-	-319	-485	-319
分配金総額	2,665	3,112	3,205	539	92
1口当たり分配金	9,302円	9,360円	9,638円	336円	278円
発行済投資口数	286,550口	332,540口	332,540口	45,990口	0口
賃貸NOI	6,352	7,008	7,109	757	101
FFO	4,293	4,894	5,031	737	137
減価償却費	1,696	1,781	1,826	129	45
物件数	85物件	89物件	89物件	4物件	0物件
有利子負債総額	150,558	-	167,746	17,188	
LTV	47.5%	-	47.2%	-0.3%	
期末帳簿価格	302,127	-	332,883	30,756	
期末鑑定価格	279,238	-	316,442	37,204	
純資産額	150,781	-	170,109	19,328	

損益項目等

関連情報

注1: 賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-受取配当金-賃貸事業費用
注2: FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

第18期(14/4期)の主な増減(第17期実績比較)

■ 営業収益	+1,076百万円
• 賃料共益費収入	+839 (第18期取得物件 +568 第17期取得物件 +254 既存物件 +47 第18期売却物件 -28 第17期売却物件 -3)
• 水道光熱費収入	-46
• 駐車場収入	+26
• 不動産売却益	+262 (第17期: 池袋日興ビル売却益 -234 第18期: 日興兜町ビルII売却益 +324 コート目白売却益 +173)
• 受取配当金	-15 (TMK配当金(千里) -18 匿名組合分配金:KRF31(三田) +3)
• その他収入	+9
■ 営業費用	+1,033百万円
• 減価償却費	+129 (第18期取得物件 +100 第17期取得物件 +27)
• 管理委託費	+65 (第18期取得物件 +53 第17期取得物件 +23 その他 -11)
• 修繕費	+20 (KDX名古屋駅前ビル +16)
• 水道光熱費	-12
• 不動産売却損	+816 (第18期: KDX新潟ビル売却損 +816)
• 資産運用報酬	+14
■ 営業外費用	-11百万円
• 支払利息・融資関連費用	-31
• 投資口交付費償却	+21

第18期(14/4期)の主な増減(10/24公表 第18期予想比較)

■ 営業収益	+717百万円
• 賃料共益費収入	+170 (第18期取得物件 +172 第17期取得物件 +7 既存物件 +22 第18期売却物件 -32)
• 水道光熱費収入	+25
• 不動産売却益	+497 (第18期: 日興兜町ビルII売却益 +324 コート目白売却益 +173)
• 受取配当金	+10 (匿名組合分配金:KRF31(三田) +10)
• その他収入	+13
■ 営業費用	+949百万円
• 水道光熱費	+65
• 減価償却費	+45 (アプラス東京 +9 KDX武蔵小杉ビル +33)
• 修繕費	+29
• 管理委託費	+13 (第18期取得物件 +15)
• 不動産売却損	+816 (第18期: KDX新潟ビル売却損 +816)
• その他費用	-19 (第18期固定資産除却損 -10)
■ 営業外費用	-6百万円
• 投資口交付費償却	-8

第19期(14/10期)収益予想

(単位:百万円)

項目	A	B	B-A
	第18期 14/4期 実績	第19期 14/10期予想 (5/8開示)	19期予想 18期実績 比較 増減金額
営業収益	10,895	11,249	353
うち、不動産等売却益	497	-	-497
うち、受取配当金	67	90	22
営業費用	6,611	6,276	-335
営業利益	4,283	4,972	689
営業外収益	2	3	0
営業外費用	1,398	1,491	92
経常利益	2,887	3,484	597
当期純利益	2,885	3,482	596
圧縮積立金取崩額(-)	-319	-	319
分配金総額	3,205	3,482	277
1口当たり分配金	9,638円	9,810円	172円
発行済投資口数	332,540口	355,010口	22,470口
賃貸NOI	7,109	7,731	621
FFO	5,031	5,490	459
減価償却費	1,826	2,008	181
物件数	89物件	92物件	3物件
(参考)固都税見込額	-	920	

第19期(14/10月期)の主な増減(第18期実績比較)

■営業収益	+353百万円
・賃料共益費収入	+671 (第18期取得物件 +454 第19期取得物件 +385 既存物件 -70 第18期売却物件 -96)
・水道光熱費収入	+144
・不動産売却益	-497 (第18期: 日興兜町ビルII売却益 -324 コート目白売却益 -173)
・受取配当金等	+22 (匿名組合分配金:KRF31(三田) -10 KRF43(新宿サンエー) +40)
・その他収入	+12
■営業費用	-335百万円
・減価償却費	+181 (第19期取得物件 +115 第18期取得物件 +83 第18期売却物件 -23)
・水道光熱費	+106
・公租公課	+73 (第18期取得物件 +38 第17期取得物件 +38 その他 -4)
・管理委託報酬	+55 (第19期取得物件 +45 第18期取得物件 +34 その他 -24)
・資産運用報酬	+74
・不動産売却損	-816 (第18期: KDX新潟ビル売却損 -816)
・その他費用	-8
■営業外費用	+92百万円
・支払利息・融資関連費用	+82
・投資口交付費償却	+8

注1:賃貸NOI=営業収益-不動産売却損益-受取配当金-賃貸事業費用
注2:FFO=当期純利益+当期減価償却費-不動産売却益+不動産売却損

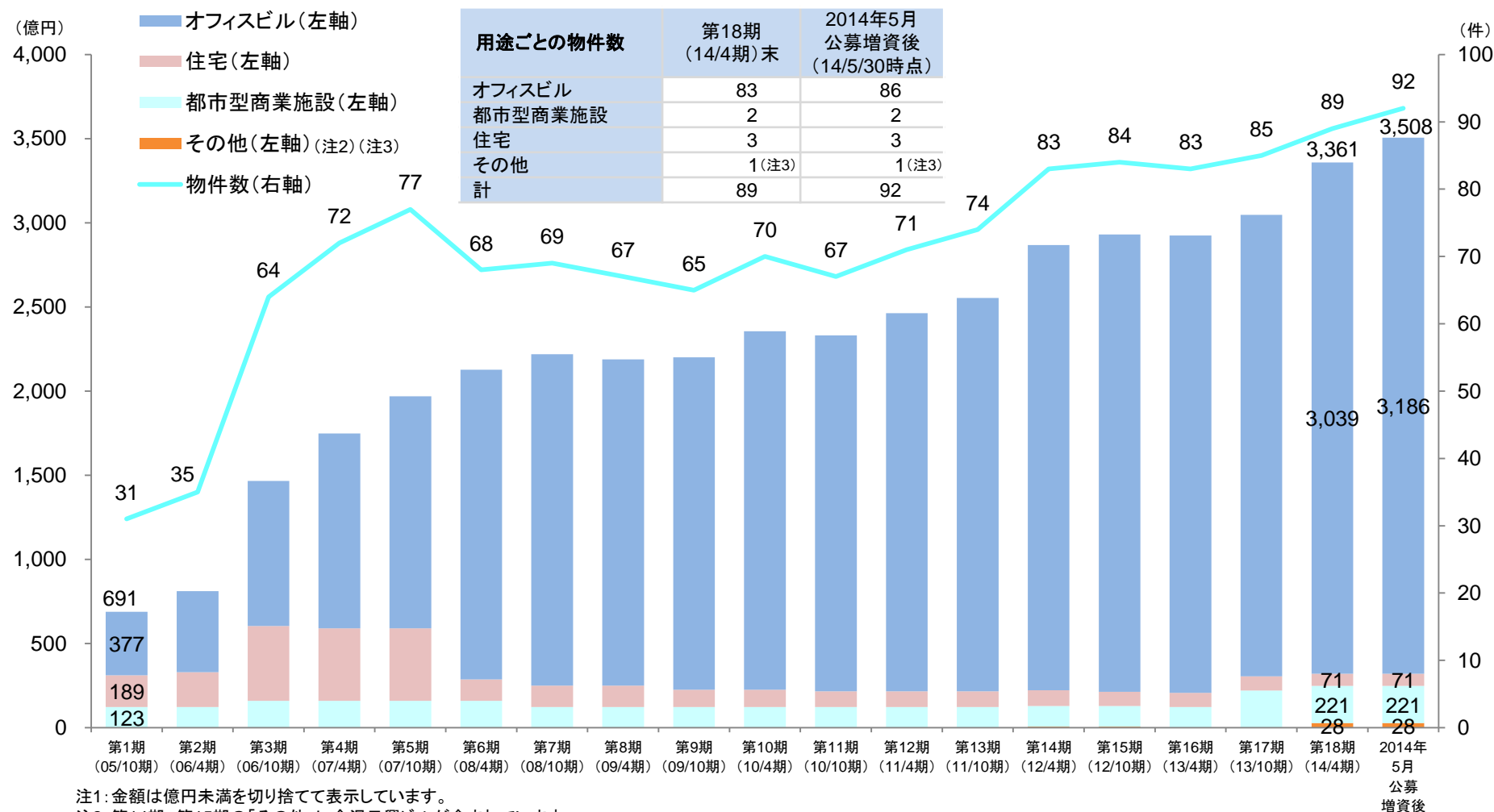
セクション3

外部成長

ポートフォリオの概況

- ・ 東京経済圏の中規模オフィスビルを中心としたポートフォリオ
- ・ 足許の積極的な物件取得で資産規模3,508億円を達成

資産規模(取得価格総額)の推移(注1)



注1:金額は億円未満を切り捨てて表示しています。
 注2:第14期、第15期の「その他」に金沢日興ビルが含まれています。
 注3:新宿6丁目ビル(底地)が該当します。

ポートフォリオの入替え

- 物件の入替えによりポートフォリオの質向上と規模拡大を実現
- その他用途のノンコアアセットをオフィス関連資産へ入替え

売却価格の合計
第16期(13/4期)以降

87.0億円

取得価格の合計
第16期(13/4期)以降

668.9億円

中規模オフィスビル

都心5区



兜町日興ビルII
売却価格
16.0億円



KDX四谷ビル
売却価格
24.0億円

1物件当たり
平均テナント数
3.3テナント

平均築年数
22.3年

平均
延床面積
864.1坪

東京経済圏
(都心5区を除く)



池袋日興ビル
売却価格
19.7億円

稼働率
65.0%

平均築年数
30.5年

地方
経済圏



KDX新潟ビル
売却価格
6.3億円

1物件当たり
平均テナント数
8.0テナント

平均築年数
16.0年

平均
延床面積
1,932.2坪

稼働率
94.7%

平均築年数
14.9年



イトーピア
日本橋SAビル
取得価格
22.0億円



KDX秋葉原ビル
取得価格
26.0億円



KDX大宮ビル
取得価格
20.2億円



KDX池袋ビル
取得価格
39.0億円



フミックスシステムビル
取得価格
23.5億円



Welship東新宿
取得価格
19.0億円



KDX新橋ビル
(追加取得)
取得価格
10.3億円



KDX武蔵小杉ビル
取得価格
120.0億円



グレイスビル高田馬場
取得価格
36.5億円



KDX
高輪台ビル
取得価格
52.5億円



アプラス東京ビル
取得価格
43.5億円



KDX三田ビル
取得価格
31.8億円

その他



ノンコア(住宅)

コート目白
売却価格
13.2億円



ノンコア(その他)

金沢日興ビル
売却価格
7.8億円



都市型商業施設

銀座四丁目タワー
取得価格
98.0億円



オフィス

KDX豊洲グランスクエア
(25%準共有持分)
取得価格
86.6億円



匿名組合出資

新宿サンエービル
出資金額
11.0億円



その他(オフィス底地)

新宿6丁目ビル(底地)
取得価格
28.8億円

注:「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区を指します。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県の主要都市を言います。「地方経済圏」は、政令指定都市をはじめとする地方中核都市を指します。また、「1物件当たり平均テナント数」、「平均築年数」、「平均延床面積」、「稼働率」について、新規取得資産については平成26年1月31日時点、第18期(14/4期)取得資産と2014年5月公募増資時取得資産、売却済資産については取得時又は売却時に公表された数値を記載しています。

2014年1月～4月までの取得物件

- 2013年11月公募増資により5物件(計159億円)を取得
- その後、2014年1月～4月において、下記3物件(計192億円)を追加取得



合同会社KRF43への匿名組合出資



SPC取得資産:
新宿サンエビルを裏付け
とする信託受益権
(共有持分割合59%)

出資額:
1,107百万円(27%)

新宿サンエビル

共同出資者:
ケネディクス 28%
他2社 それぞれ40%、5%

取得物件名	アプラス東京ビル	KDX武蔵小杉ビル	新宿6丁目ビル(底地)	3物件合計
所在	東京都新宿区	神奈川県川崎市	東京都新宿区	-
延床面積	6,764.37㎡	16,094.14㎡	-	22,858.51㎡
建築時期	1994年1月	2013年5月	-	-
稼働率(注1)	100.0%	95.9%	100.0%	-
テナント数(注1)	1	4	1	6
取得価格	4,350百万円	12,000百万円	2,880百万円	19,230百万円
取得時鑑定評価額	4,480百万円	12,300百万円	2,900百万円	19,680百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-2.9%	-2.4%	-0.7%	-2.3%
売主	第三者	利害関係者	第三者	-
取得ルート	本資産運用会社独自ルート	サポートライン	本資産運用会社独自ルート	-
取得日	2014年1月	2014年3月	2014年4月	-
想定NOI(注2)	248百万円	599百万円	123百万円	971百万円
NOI利回り(想定NOI/取得価格)	5.7%	5.0%	4.3%	5.1%
鑑定NOI(注3)	227百万円	626百万円	124百万円	978百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	5.2%	5.2%	4.3%	5.1%

注1:稼働率及びテナント数は、2014年4月30日現在の数値を記載しています。

注2:想定NOIとは、取得年度の特種要因を排除した想定年間収支であり、百万円未満を切捨てて記載しています。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3:鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2014年5月公募増資時の取得物件

- 2014年5月30日付で、下記の3物件(計146億円)を取得



取得物件名	KDX豊洲グランスクエア(注4)	グレイスピル高田馬場	フミックステムビル	3物件合計
所在	東京都江東区	東京都豊島区	栃木県宇都宮市	-
延床面積	63,419.60m ² (注4)	6,576.07m ²	7,742.18m ²	77,737.85m ² (注4)
建築時期	2008年4月	1988年10月	1999年2月	-
稼働率(注1)	87.7%	100.0%	89.1%(注5)	-
テナント数(取得時)(注1)	14	10	21	45
取得価格	8,666百万円	3,650百万円	2,350百万円	14,666百万円
取得時鑑定評価額	9,010百万円	3,800百万円	2,450百万円	15,260百万円
鑑定評価額と取得価格の差 (取得価格-取得時鑑定評価額)/取得時鑑定評価額	-3.8%	-3.9%	-4.1%	-3.9%
売主	利害関係者	利害関係者	利害関係者	-
取得ルート	サポートライン	サポートライン	サポートライン	-
取得日	2014年5月	2014年5月	2014年5月	-
想定NOI(注2)	360百万円	187百万円	151百万円	698百万円
NOI利回り(想定NOI/取得価格)	4.2%	5.1%	6.4%	4.8%
鑑定NOI(注3)	477百万円	204百万円	173百万円	855百万円
鑑定NOI利回り(鑑定NOI/取得価格)	5.5%	5.6%	7.4%	5.8%

注1: 稼働率及びテナント数は、2014年4月30日現在の数値を記載しています。

注2: 想定NOIとは、取得年度の特異要因を排除した想定年間収支であり、百万円未満を切捨てて記載しています。収益については、取得時点の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、物件毎に想定する稼働率で概ね推移することを前提とし、費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。また、NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 鑑定NOIとは、物件取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益(年額)であり、百万円未満を切り捨てて表示しています。また、鑑定NOI利回りは小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注4: KDX豊洲グランスクエアを裏付けとする信託受益権について、準共有持分25%を取得しています。また、延床面積は1棟全体について表記しています。

注5: 2014年5月30日時点での契約率は97.0%となっています。

第18期(14/4期)の物件売却について

- 運用方針に則した物件入替え戦略を踏まえ、ポートフォリオの質の向上を目的とした売却を実施

第18期(14/4期)の売却物件



物件名	KDX新潟ビル	
所在	新潟県新潟市	
用途	オフィスビル	
延床面積	6,810.29㎡	
建築時期	1983年7月	
帳簿価格 ^(注1) 売却価格	1,427百万円	630百万円
売却価格と帳簿価格の差 ^(注2)	-797百万円(-55.9%)	
鑑定評価額	870百万円	
取得日 / 売却日	2007年3月1日 / 2014年2月28日	

■ 主な売却理由

- 新潟市所在、築約30年のオフィスビル
- ポートフォリオの構築方針、将来の物件の競争力や、キャッシュフローの見通しを鑑み、売却が妥当であると判断



物件名	兜町日興ビルII	
所在	東京都中央区	
用途	オフィスビル	
延床面積	2,016.03㎡	
建築時期	2001年10月	
帳簿価格 ^(注1) 売却価格	1,264百万円	1,600百万円
売却価格と帳簿価格の差 ^(注2)	337百万円(+26.7%)	
鑑定評価額	1,560百万円	
取得日 / 売却日	2011年12月26日 / 2014年3月28日	

■ 主な売却理由

- 本投資法人が日本橋エリアに複数所有するうちの一物件であり、ポートフォリオの中でも規模が比較的小さい物件
- 帳簿価格を337百万円、鑑定評価額を40百万円上回る売却価格



物件名	コート目白	
所在	東京都新宿区	
用途	住宅	
延床面積	3,326.07㎡	
建築時期	1997年3月	
帳簿価格 ^(注1) 売却価格	1,141百万円	1,329百万円
売却価格と帳簿価格の差 ^(注2)	189百万円(+16.6%)	
鑑定評価額	973百万円	
取得日 / 売却日	2005年8月1日 / 2014年3月26日	

■ 主な売却理由

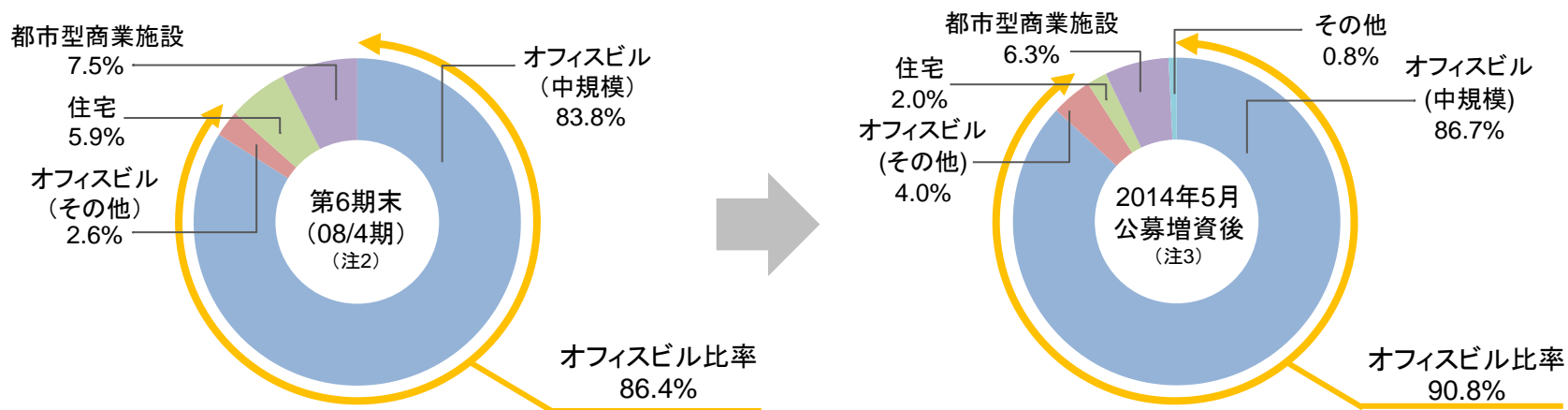
- 運用方針上、本物件はノンコア(住宅)に該当し、入替対象である物件であることや、新築から約17年が経過していることから、売却を決定
- 帳簿価格を189百万円、鑑定評価額を356百万円上回る売却価格

注1:帳簿価格は、各物件の引渡日における帳簿価格であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
注2:売却価格と帳簿価格の差は、売却損益とは異なります。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。

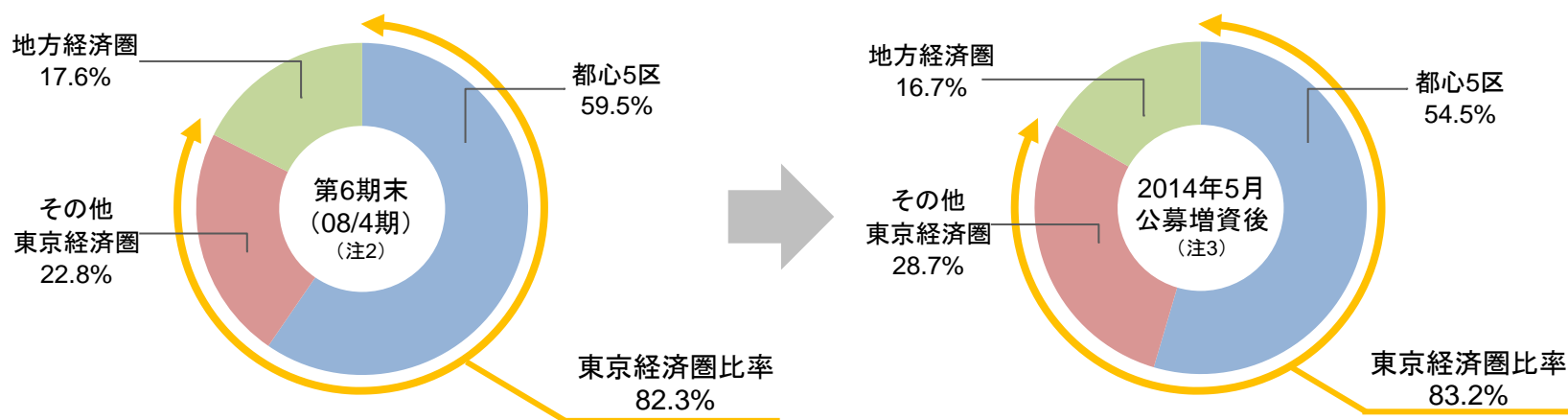
ポートフォリオの構築方針

- 東京経済圏を中心とした中規模オフィスビルへの重点投資を継続

用途別投資比率 (取得価格ベース)(注1)



オフィスビルの地域別投資割合 (取得価格ベース)



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: 第6期(08/4期)中に、総合型からオフィスビル中心型への投資方針変更に伴い、オフィスビルを中心としたポートフォリオ構築に向けた資産の入替を行っています。

注3: 2014年5月30日時点です。

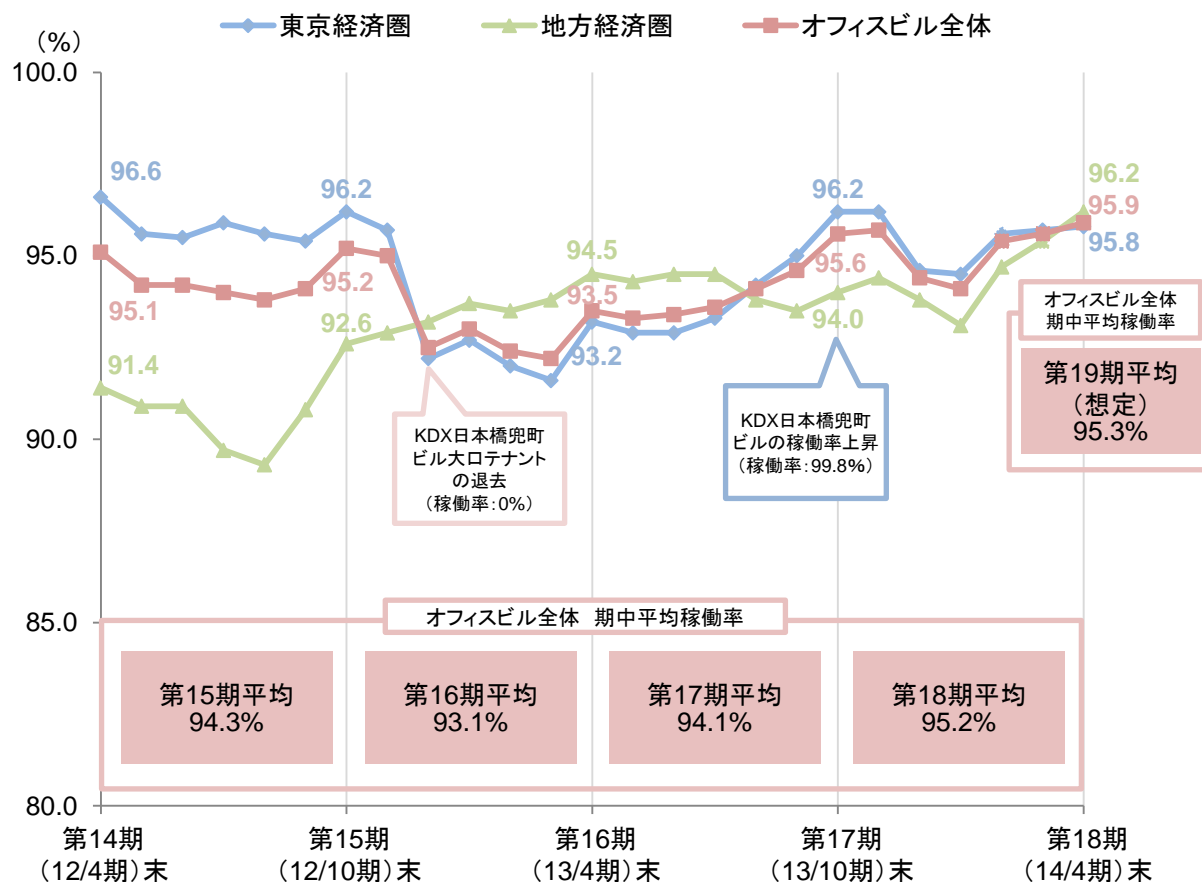
セクション4

内部成長

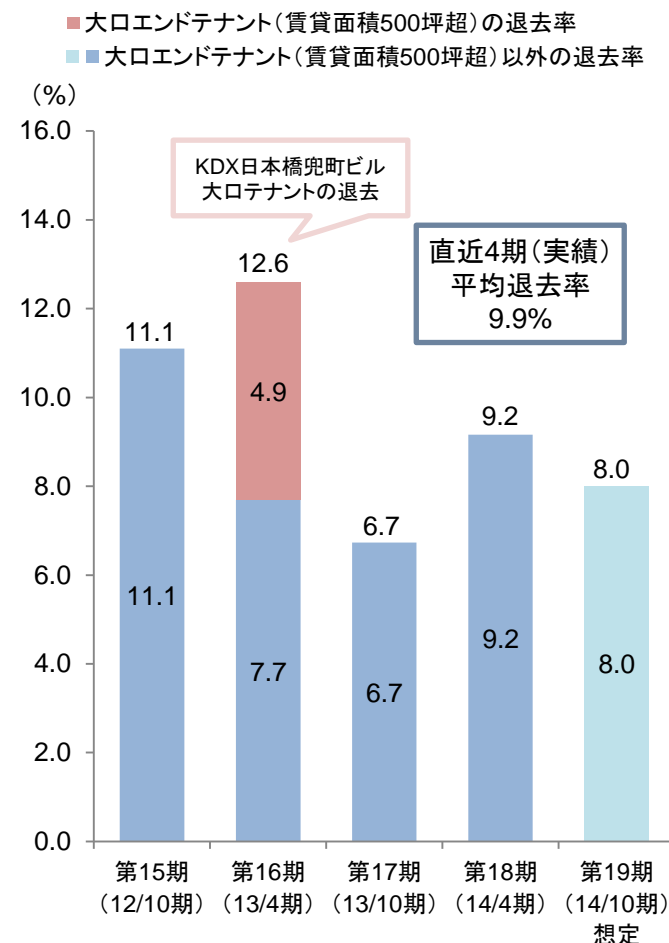
オフィスビルの稼働率と退去率の動向

- 稼働率は引き続き高水準を維持、賃貸条件の改善を目指す
- 退去率は7%～10%で安定推移

オフィスビル(地域別)稼働率の推移(注1)



オフィスビル退去率(年換算)の推移(注2)(注3)



注1: 稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。「オフィスビル全体期中平均稼働率」は、本投資法人の保有するオフィスビル全体の各期中における月末時点稼働率の単純平均です。なお、第19期(14/10期)想定稼働率については、本資産運用会社が想定する第19期収益予想に基づく想定数値を記載しています。

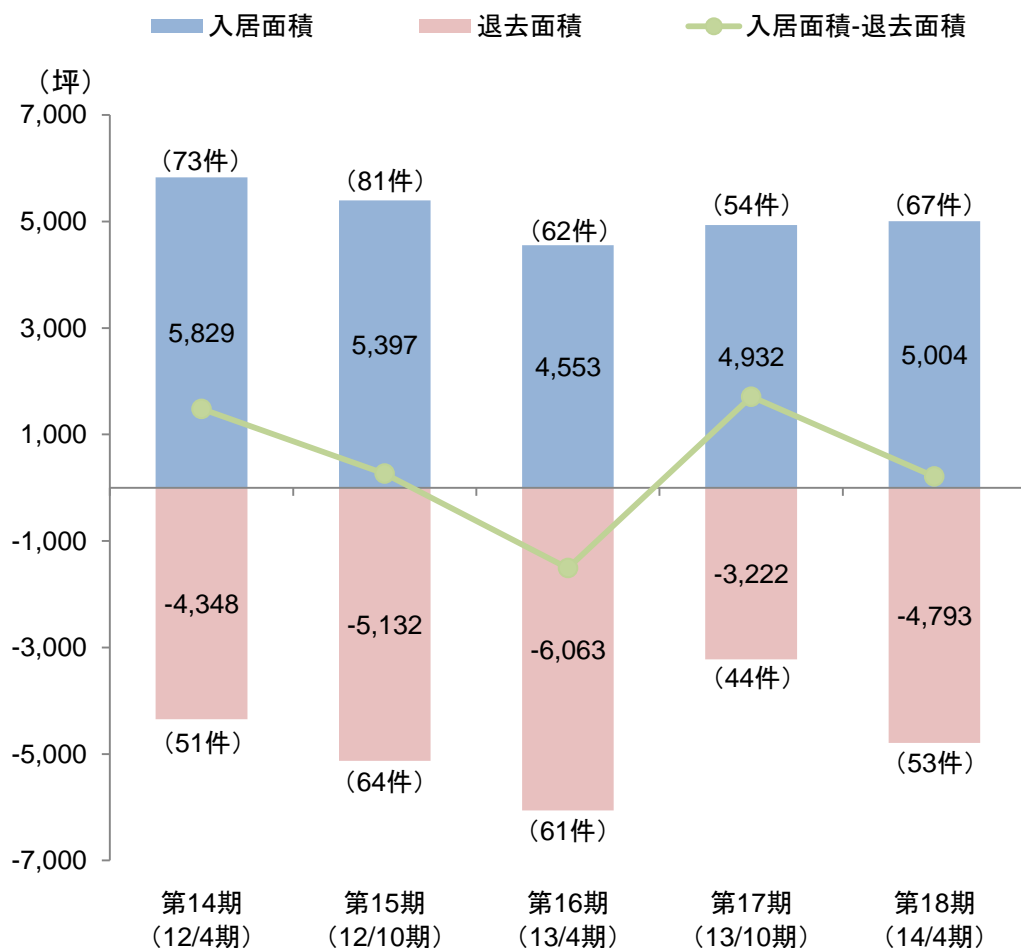
注2: 退去率(年率)は、各期の初日から末日までの6か月間に賃貸借契約を解約したエンドテナントに係る賃貸面積の合計を当該期中の毎月末現在の本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を2倍し、年率換算した数値を算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

注3: 第19期(14/10期)想定の数値は、第18期(14/4期)末までに受領した解約予告に基づく想定値です。また、退去率の大口区分については物件毎に当該テナントの解約面積の合計が500坪を超える場合と、500坪未満の場合で区分しています。

オフィスの入退去動向

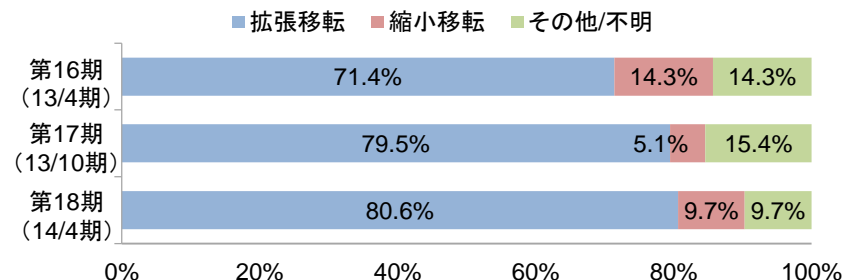
- 2期連続で入居が面積・件数ともに退去を上回る
- 入退去ともに拡張移転が増加、テナント景況感の改善は続く

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。

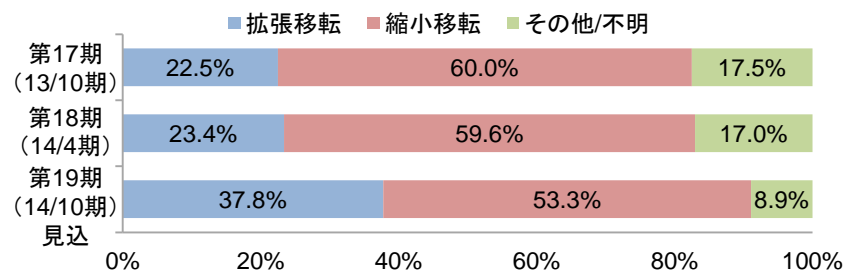
入居理由の推移(注)



■ 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
拡張移転	94.7	73.6
縮小移転	85.6	86.6

退去理由の推移(注)



■ 退去テナントの平均解約面積(坪)

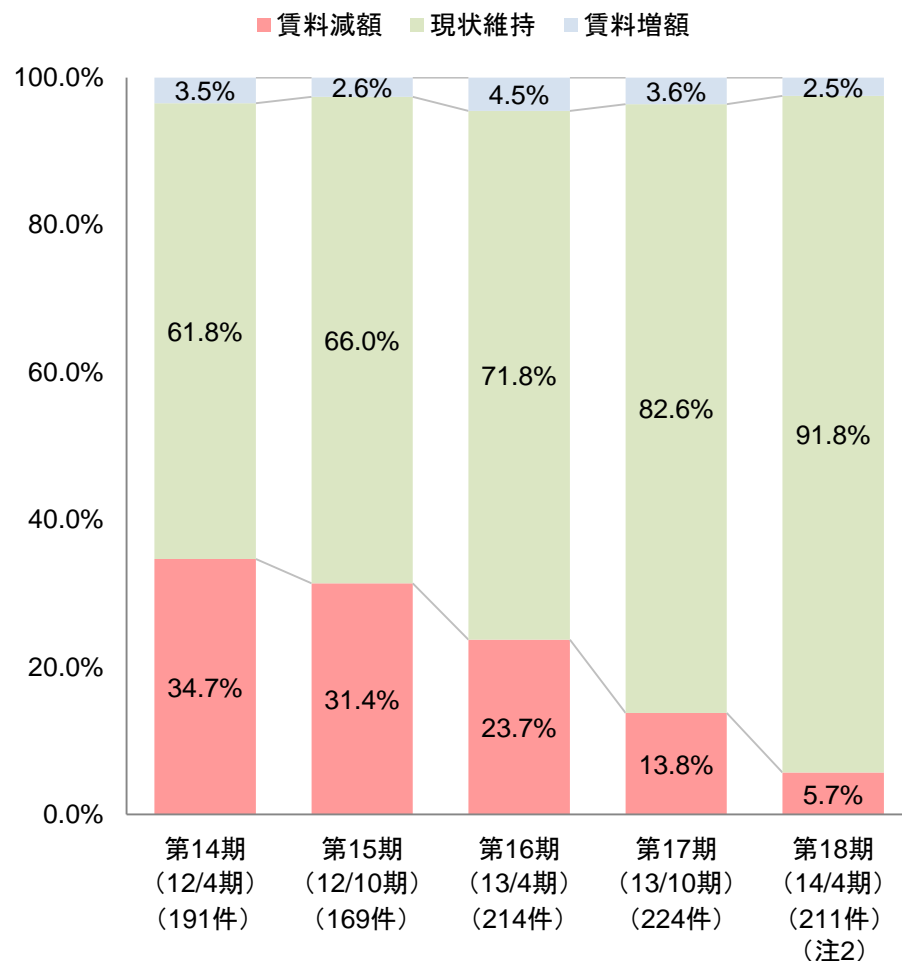
	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期) 見込
拡張移転	95.8	117.2
縮小移転	82.0	88.1

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

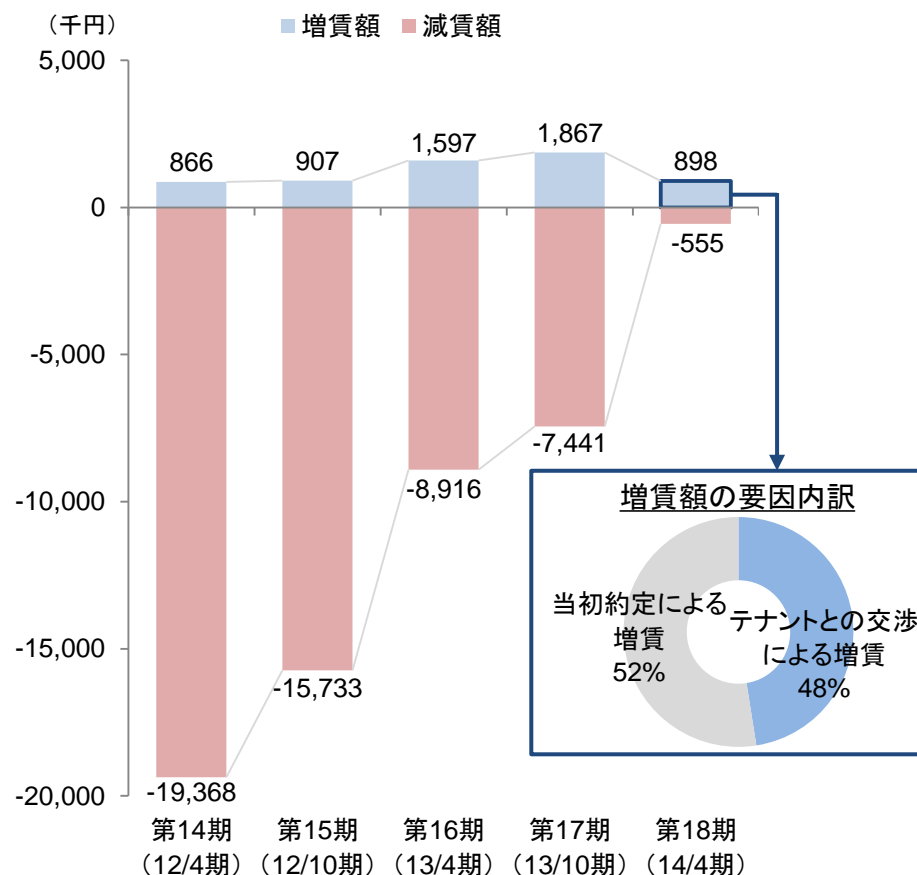
オフィスの継続賃料水準等について

- 賃料改定では「賃料減額」の減少と「現状維持」の増加傾向が続く
- 第18期(14/4期)の改定賃料の変動額は増賃額が減賃額を上回る

賃料改定の状況(賃貸面積ベース)(注1)



改定賃料の変動額推移(月額賃料ベース)



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

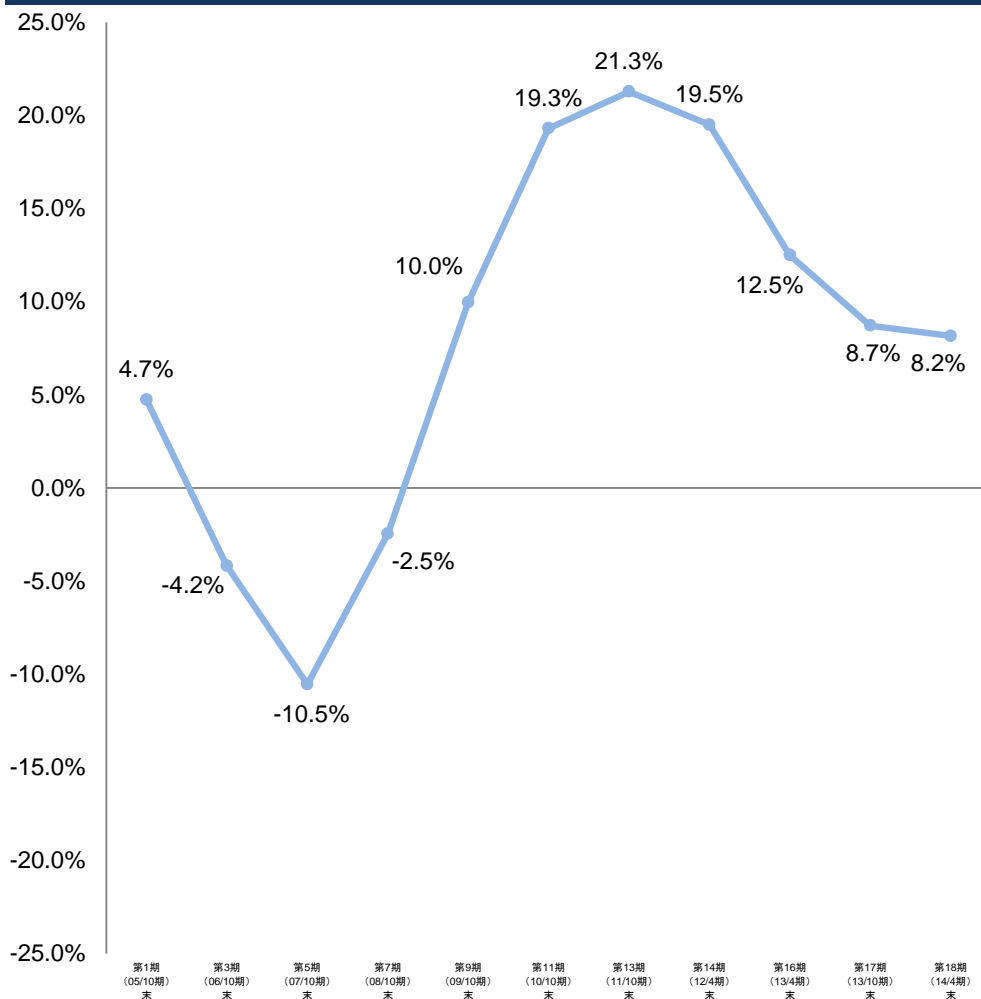
注2: 当該期中に賃貸借契約が更新又は改定された契約件数を記載しています。

注: 継続契約賃料(月額)の変動額は、期毎に賃料増額及び賃料減額が行われたエンドテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額について、賃料増額のあったエンドテナントと賃料減額のあったエンドテナント毎に集計したものであり、千円未満を四捨五入して算出しています。

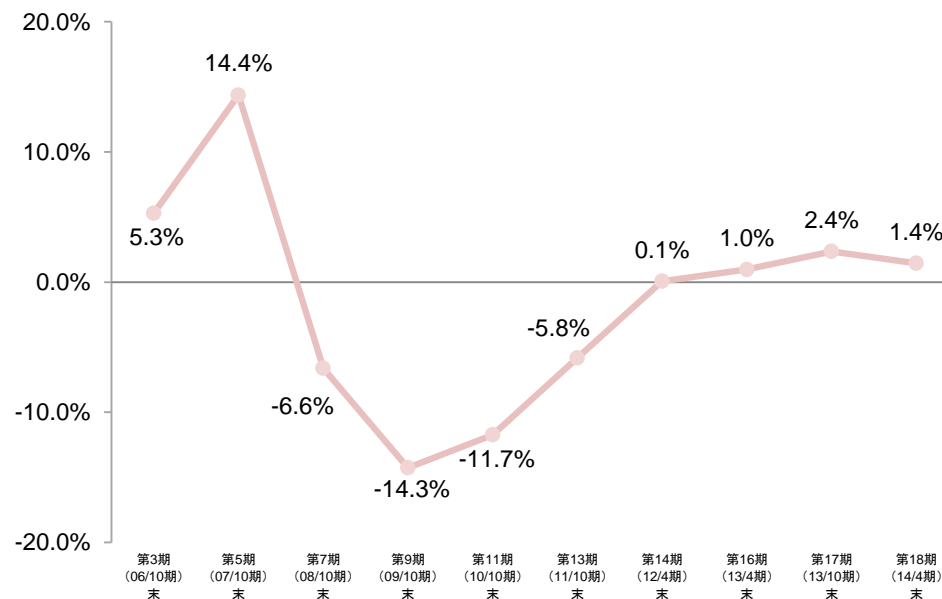
本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移

- レントギャップはピーク時の21.3%から8.2%に縮小
- マーケット平均賃料は約2年間継続して上昇

本投資法人保有のオフィスビルのレントギャップ推移(注1)



本投資法人保有のオフィスビルのマーケット平均賃料変動率の推移(注2)



本投資法人保有のオフィスビルのマーケット平均賃料の動向(物件数)

調査時点	第14期 (12/4期末)	第16期 (13/4期末)	第17期 (13/10期末)	第18期 (14/4期末)
調査物件数	74	75	77	82
上昇	-	13	23	14
横ばい	55	59	52	64
下落	19	3	2	4

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

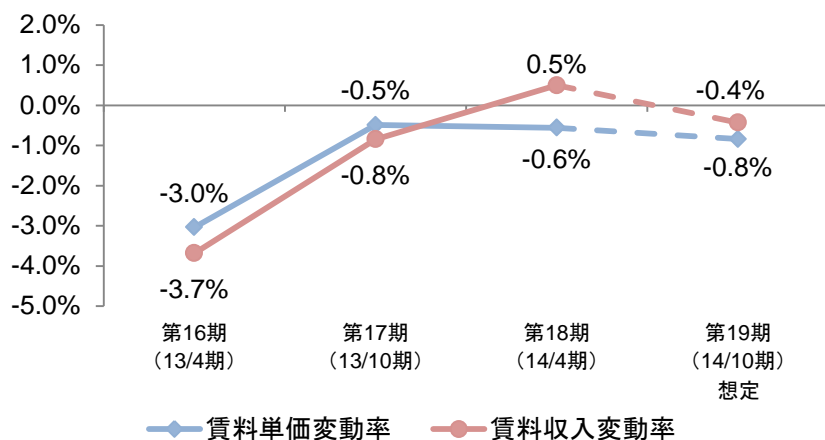
注2: マーケット平均賃料変動率は、シービーアールイー株式会社が各評価時点で査定している各物件のマーケット成約賃料(基準階)を、それぞれ物件の賃貸可能面積で加重して算出しています。

既存物件における賃料収入の推移①

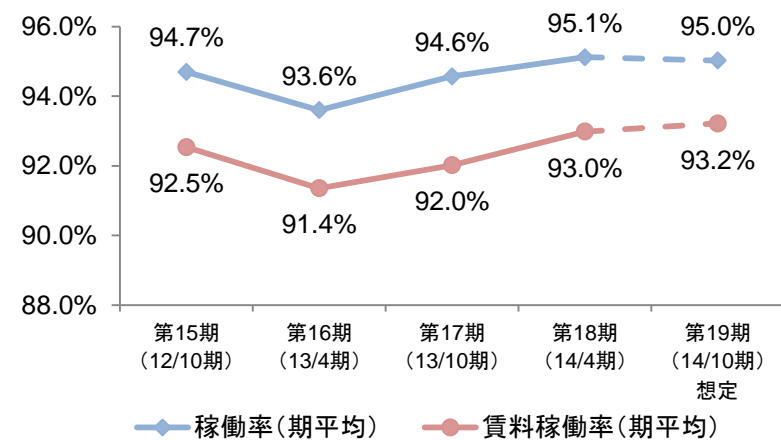
- 既存物件における第18期(14/4期)の賃料収入は増加
- 賃料単価の下落はあるものの、賃料稼働率は安定的に上昇

賃料収入変動率・賃料単価変動率の推移(注3)

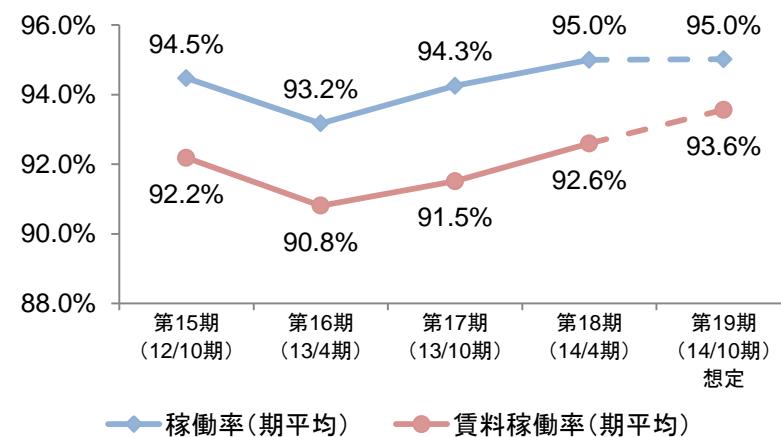
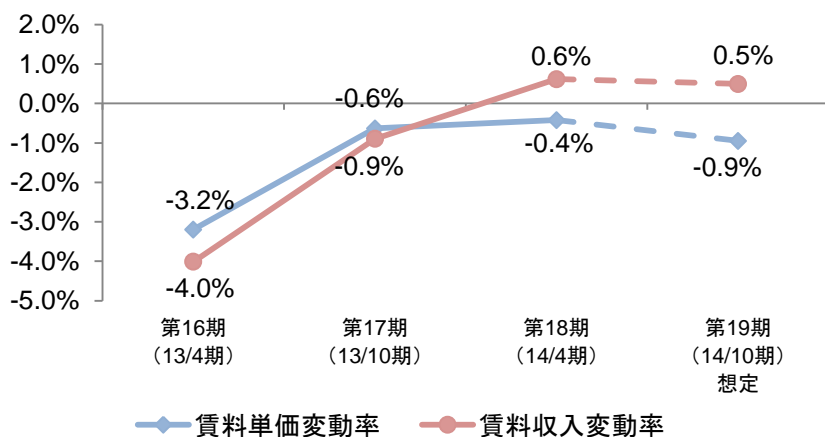
全用途
(注1)(注2)
(75物件)



既存物件における稼働率・賃料稼働率の推移(注2)



オフィスビル
(注1)(注2)
(71物件)



注1: 第15期(12/10期)期初時点で保有する物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

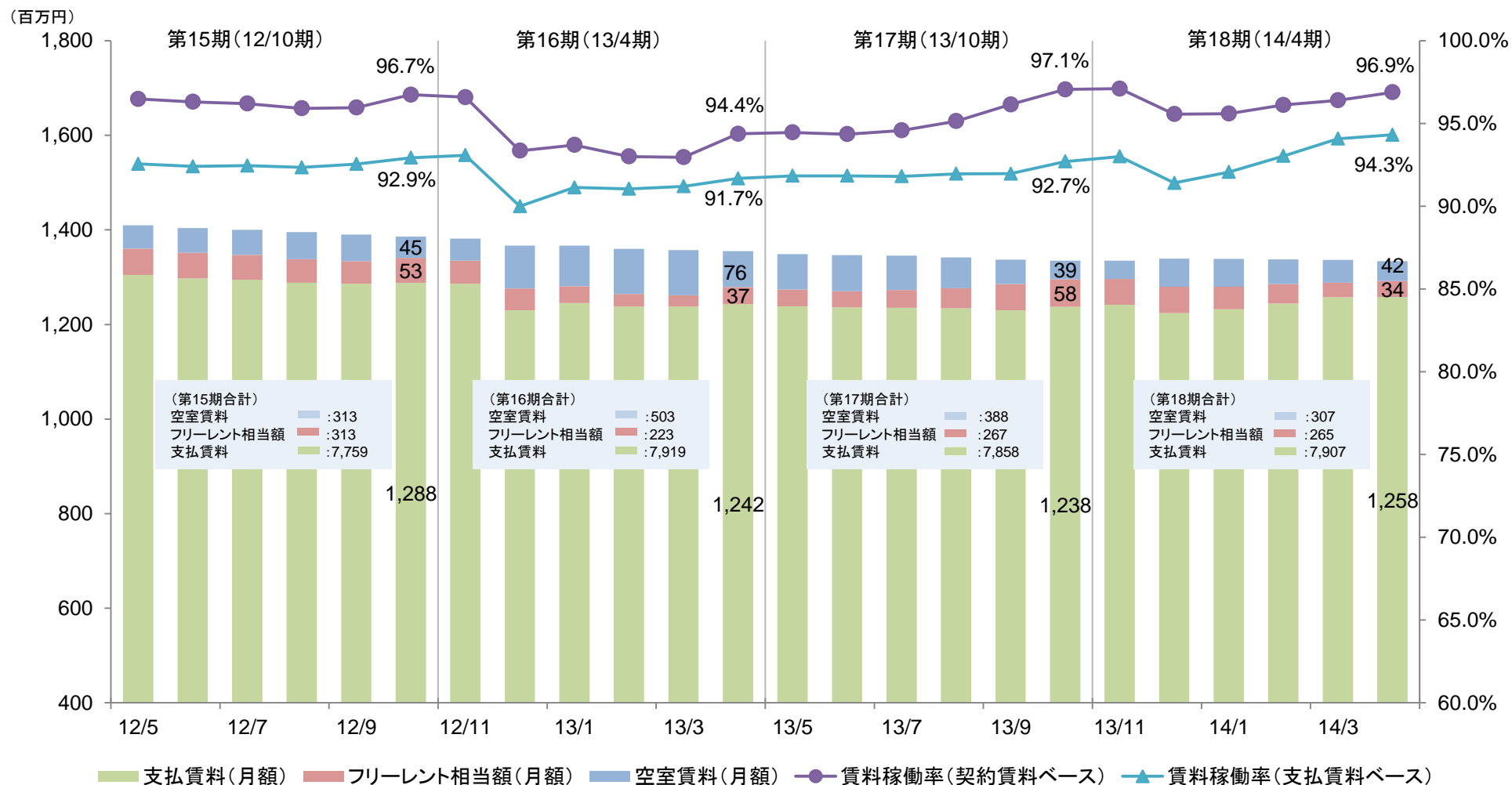
注2: 賃料稼働率は、各月末時点の支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものを単純平均しています。

注3: 賃料単価変動率は、前期末時点から当期末時点の賃料単価の変動率です。

既存物件における賃料収入の推移②

- KDX日本橋兜町ビルの賃料発生により、第18期末の賃料稼働率は94.3%に上昇
- フリーレントの消化が進み、第18期の支払賃料合計は第17期対比で増加

賃料・賃料稼働率の推移



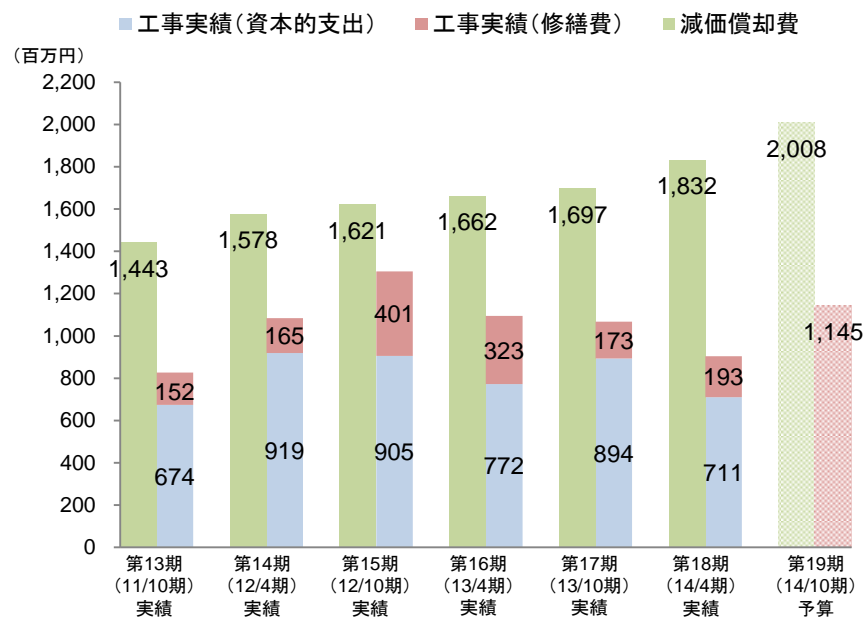
注1: 第15期(2012年10月期)期初時点で保有する75物件(売却物件を除く)の数値。賃料には共益費を含みます。

注2: 賃料稼働率は、各月末時点の契約賃料又は支払賃料(契約賃料からフリーレント相当額を控除したもの)を総潜在賃料(契約賃料に空室部分の新規最低契約賃料を加えたもの)で除したものです。

物件価値の維持・向上への取組み

- 適切な物件価値の維持・向上策の実施による競争力の強化
- 継続的なCS調査と物件への適切な対応等による顧客満足度の向上

減価償却費と工事実績・予算の推移



第19期(14/10期)の主要工事(注)

計画工事項目	第19期(14/10期)	
	工事予算金額 (百万円)	計画工事総額に対する比率(%)
各種メンテナンス工事	388	33.9
空調更新工事	193	16.9
設備工事(空調以外)	195	17.0
バリューアップ工事	151	15.7
ER記載工事	120	10.5
省エネ工事	100	8.7
CS対応工事	32	2.8
第19期(14/10期) 合計	1,145	減価償却費に対する比率(%) 57.0

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

今後の主なCS対応工事項目(注)

- CS調査の結果を基に、顧客満足度の高いオフィス環境を提供
- 継続的な調査によるテナントニーズの把握と運営の改善

CS対応工事項目	工事予算金額(千円)	CS対応工事項目	工事予算金額(千円)
女子トイレ小物入れ設置(2件)	4,860	トイレ和便器交換	2,500
エレベーター暑さ対策	5,000	トイレ電気温水器設置	7,000
エントランス吹抜け清掃・照明器具交換	3,000	駐車場サイン改修	3,000
エレベーターホールクラック補修	1,000	屋内階段手摺設置	1,500
エントランス前看板設置	1,000	自動ドア新設	3,500
合計		合計	32,360

注: CS対応工事項目は修繕計画作成時点での予定であり、物件の運営状況の変化等の事情により、施工内容の変更、または施工しないことがあります。また、工事予算金額は、修繕計画作成時点での概算です。




物件価値の維持・向上への取組み(事例:KDX新橋ビル)

- 物件の追加取得を契機に、全面的なバリューアップ工事を実施
- 短期間での稼働率上昇と成約賃料単価の上昇を実現

KDX新橋ビルのバリューアップ効果

追加取得


- 2013年12月2日付でKDX新橋ビルの6階～8階部分を取得(取得価格1,038百万円)、1棟全体を保有



リニューアル工事の施工


- エントランス・各階共用部の改修とセキュリティ設備等の更新(工事総額92百万円)


Before




エレベーターホール(基準階)

After





各階トイレ・洗面所

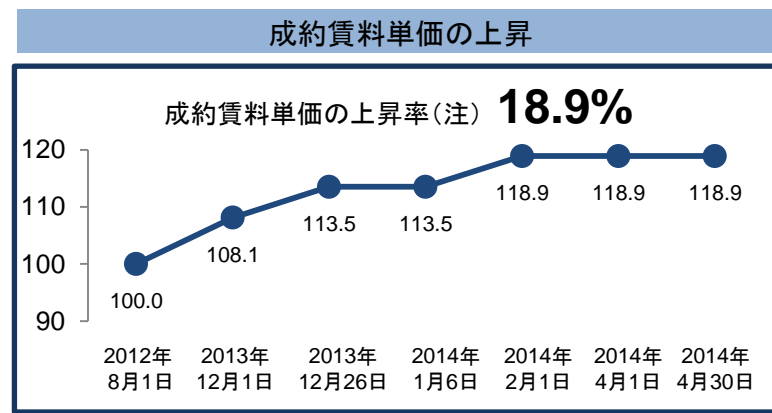


リーシング活動

- 虎ノ門、霞ヶ関などのビジネス街に隣接し、複数路線が使用可能な交通利便性の高い立地を活かし、高単価テナントを誘致
- 館内増床ニーズの発掘

稼働率の上昇

取得時稼働率(1棟全体) 29.4%
⇒第18期(14/4期)末 **86.8%**



鑑定評価額の上昇

	第17期末 (13/10期)	第18期末 (14/4期)	差額
含み損益改善 +388百万円			
簿価	2,676	3,728	+1,052
鑑定価格	2,380	3,820	+1,440
含み損益	-296	+92	+388

(百万円)

注: 2012年8月に賃貸借契約を開始したテナントの成約賃料(共益費込)単価を100とし、各時期に当該ビルにて賃貸借を開始したテナントの成約賃料(共益費込)を指数化した値の推移です。

オフィスビルエンドテナントの状況

- ポートフォリオ全体に対する賃貸面積最大テナントの賃貸面積割合は3.6%(注2)
- 上位10社の賃貸面積割合合計は13.6%

オフィス上位エンドテナントリスト(第18期(14/4期)末)

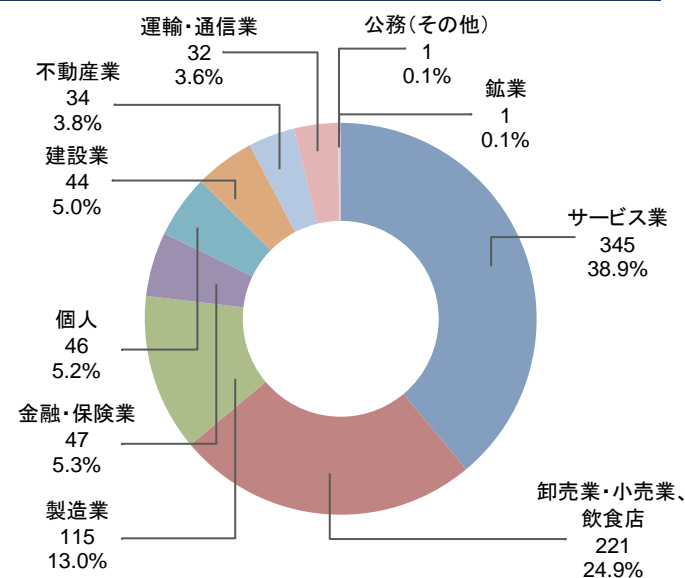
	テナント名	専有面積 (坪)	賃貸面積割合 (%)(注1)	入居物件
1	ケネディクス株式会社 (不動産業)	4,066.9	3.6(注2)	・KDX日本橋兜町ビル ・KDX武蔵小杉ビル
2	SMBC日興証券株式会社 (金融・保険業)	2,280.0	2.0	・KDX立川駅前ビル・KDX名古屋駅前ビル ・名古屋日興証券ビル・仙台日興ビル
3	A社 (サービス業)	1,550.3	1.4	・KDX川崎駅前本町ビル
4	株式会社アプラス (金融・保険業)	1,357.4	1.2	・アプラス東京ビル
5	株式会社ジャステック (サービス業)	1,304.6	1.2	・KDX高輪台ビル
6	株式会社三菱東京UFJ銀行 (金融・保険業)	1,188.1	1.1	・原宿FFビル・虎ノ門東洋ビル
7	医療法人社団 同友会 (サービス業)	1,022.4	0.9	・小石川TGビル
8	B社 (卸売業・小売業、飲食店)	863.7	0.8	・原宿FFビル
9	C社 (製造業)	816.6	0.7	・KDX八丁堀ビル・KDX小林道修町ビル
10	D社 (金融・保険業)	781.8	0.7	・KDX晴海ビル
	合計	15,231.8	13.6	

エリア別オフィスビル平均賃料(第18期(14/4期)末)

	物件数	平均賃料 (円/坪)(注)	対前期末 変動率
東京経済圏	69	15,300	1.2%
全国	83	14,500	1.6%

注: 平均賃料はエリア毎の加重平均賃料を百円未満を切り捨てています。

テナント業種分散状況(テナント数ベース)



注: テナント分散状況は、第18期(14/4期)末時点のテナント件数(名寄せ済)がオフィス全体のテナント件数(名寄せ済)に占める割合を件数割合で算出しています。

注1: 賃貸面積割合は、第18期(14/4期)末時点のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する各エンドテナントの賃貸面積割合をい、小数点第2位を四捨五入して算出しています。

注2: 2014年5月公募増資後、スポンサー会社であるケネディクス株式会社の本投資法人が保有するポートフォリオ全体に対する賃貸面積割合の合計は3.8%(KDX日本橋兜町ビル0.7%、KDX武蔵小杉ビル2.7%、KDX豊洲グランスクエア0.4%)となる見込みです。なお、ケネディクス株式会社は、マスターリース会社となっている本投資法人から賃借している物件の一部について第三者に転賃するサブ・マスターリースを行っています。

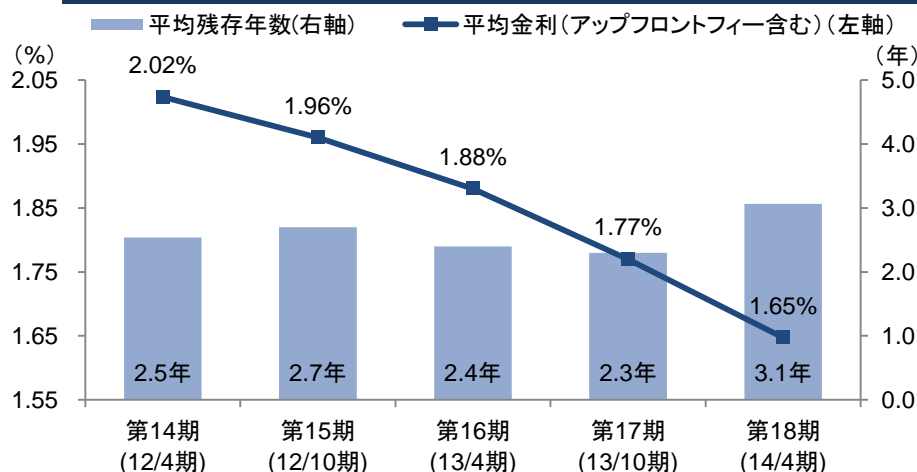
セクション5

財務戦略

有利子負債の金利水準及び有利子負債比率の状況等

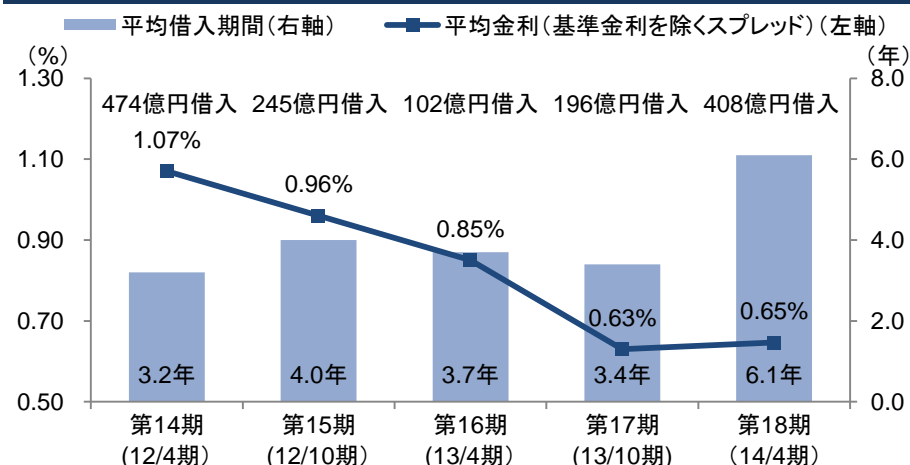
- ・ 着実に金融コストの削減と借入期間の長期化を達成
- ・ 有利子負債の長期化・固定化比率を一定水準に保つことで安定的な財務体質を堅持

有利子負債の平均残存年数・平均金利の推移



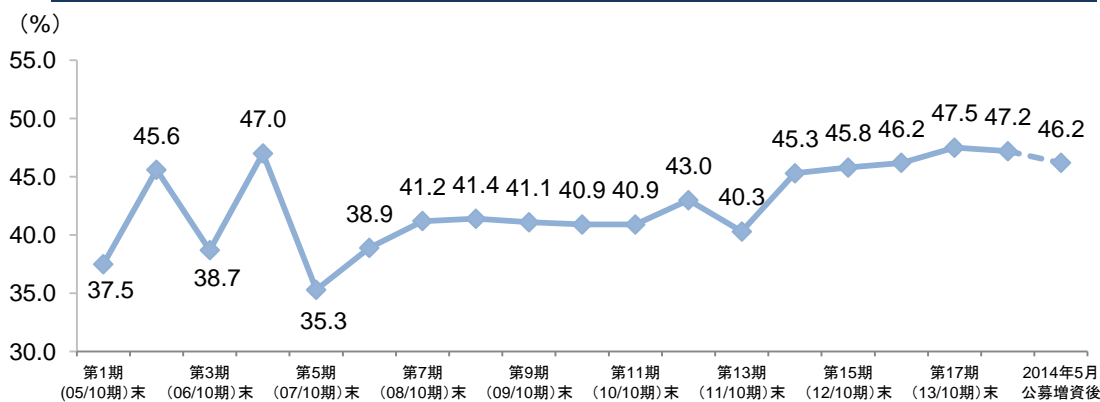
注: 平均金利及び平均残存年数は各期末時点の利率及び残存年数を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。(平均金利は小数点第3位を、平均残存年数は小数点第2位を四捨五入)

各期中の借入実績の推移



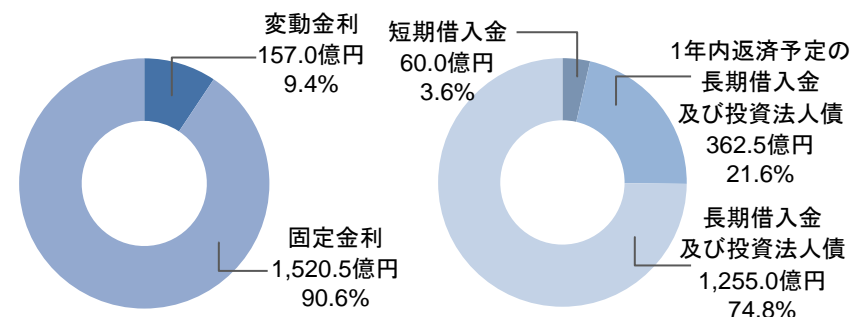
注1: 平均借入期間は、借入金額にて加重平均して算出しています。(小数点第2位を四捨五入)
 注2: 平均金利(基準金利を除く)は、アップフロントフィー料率を借入期間で除した年間ベースのフィー料率を基準金利に対するスプレッドに加算した数値を個別借入金額にて加重平均して算出しています。(小数点第3位を四捨五入)
 注3: 借入金額は、当該期間における借入金額で借入を実行した当該期中に返済した借入(期末残高のない借入)は計算対象に含まれません。

有利子負債比率(LTV)の推移



注: 有利子負債比率 = 期末有利子負債残高 ÷ 期末総資産

有利子負債の固定化・長期化状況(注)(第18期(14/4期)末)

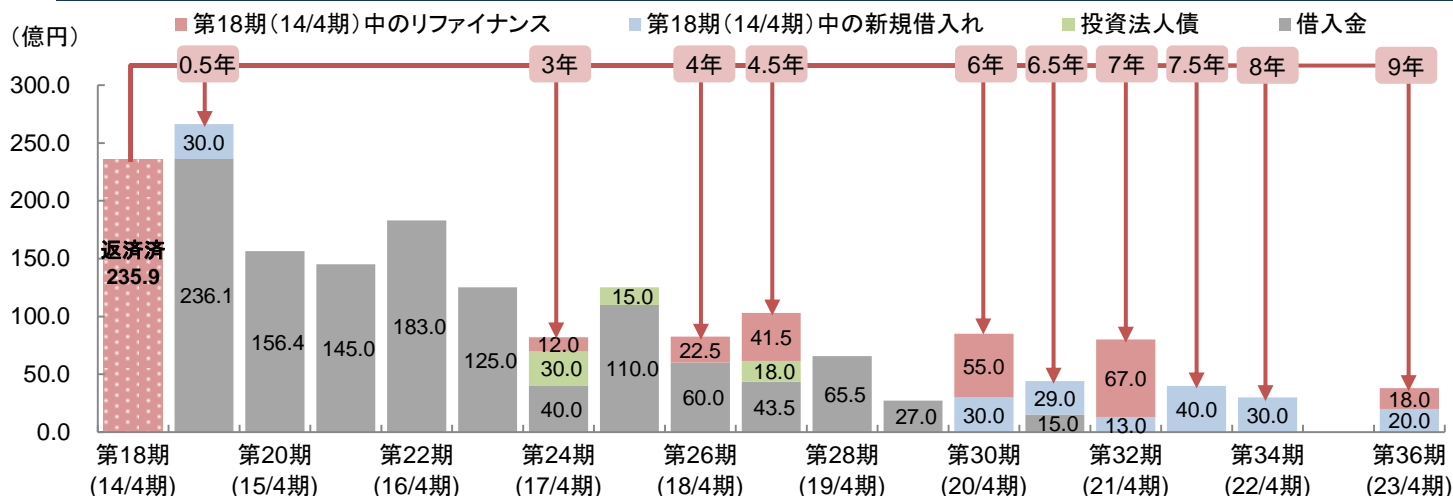


注: 固定金利は金利スワップによる金利固定化分を含みますが、金利キャップを購入した変動金利の借入は含みません。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

返済期限の分散と借入金の調達先

- 引き続き有利子負債の返済期限の分散と長期化を図る
- レンダーフォーメーションは今後も一層の拡大を目指す

有利子負債の返済期限分散状況(第18期(14/4期)末)



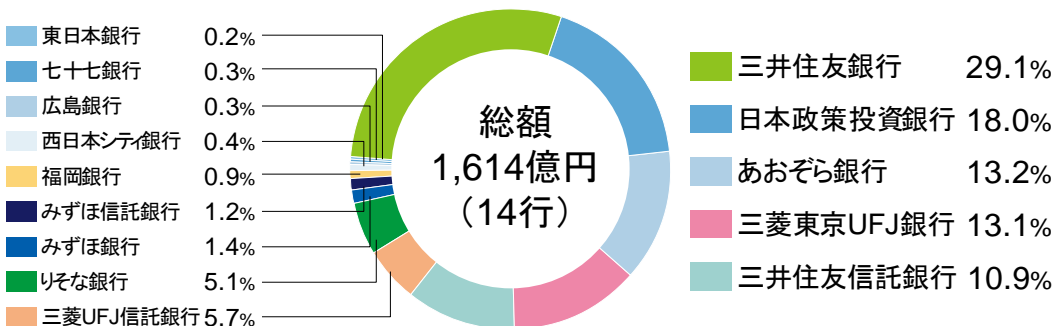
格付の状況(第18期(14/4期)末)

格付機関: 日本格付研究所(JCR)

格付対象	格付
長期発行体格付	A+ (見通し: 安定的)
債券格付	A+
発行登録債予備格付	A+

注: 各期に返済期限が到来する有利子負債残高を示しており、契約に基づく分割返済の一部元本返済額も含まれます。また、第18期(14/4期)の有利子負債の残高については、2014年4月30日に実施した一部期限前返済分0.2億円は除いています。(金額は、小数点第2位を四捨五入)

金融機関別借入金等の状況(第18期(14/4期)末)



投資法人債の状況(第18期(14/4期)末)

	残高 (百万円)	年限 (年)	利率	償還期日
第2回 無担保投資法人債	3,000	10.0	2.37%	2017/3/15
第4回 無担保投資法人債	1,500	5.5	2.00%	2017/9/8
第5回 無担保投資法人債	1,800	5.0	1.00%	2018/9/12
合計	6,300	-	-	-

注: 借入比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、投資法人債63億円を含めた有利子負債の総額は1,677億円になります。

Appendices

補足資料

ポートフォリオ一覧②(第18期(14/4期)末時点)

保有資産(オフィスビル83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18期末 稼働率(注3)
オフィスビル	地方経済圏	A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	1993年9月	96.5
		A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	1993年3月	91.2
		A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	1993年9月	70.6
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	1982年10月	100.0
		A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	1984年2月	91.9
		A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	1973年6月	95.8
		A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	1994年7月	92.8
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋市	7,550	2009年4月	100.0
		A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	2009年7月	100.0
		A-70	KDX札幌ビル	北海道札幌市	2,005	1989年10月	97.8
		A-79	KDX名古屋駅前ビル	愛知県名古屋市	7,327	1986年4月	100.0
		A-80	名古屋日興證券ビル	愛知県名古屋市	4,158	1974年8月	95.5
		A-81	仙台日興ビル	宮城県仙台市	950	1989年3月	87.7
A-82	KDX東梅田ビル	大阪府大阪市	2,770	2009年7月	100.0		

オフィスビル(83物件)合計 303,951 平均22.7年 95.9

保有資産(都市型商業施設3物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第18期末 稼働率(注3)	
商業施設	都市型	経済圏 東京	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	2005年3月	96.3
			C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	1991年8月	100.0
			C-4	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8.9年	98.5	

保有資産(住宅2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18期末 稼働率(注3)
住宅	経済圏 東京	B-19	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
		B-18	びなすびばりが丘	北海道札幌市	1,800	1989年3月	93.7
住宅(2物件)合計					7,153	平均14.0年	96.1

保有資産(その他1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円)(注1)	建築時期 (注2)	第18期末 稼働率(注3)
その他	経済圏 東京	D-2	新宿6丁目ビル(底地)	東京都新宿区	2,880	-	100
その他1物件 合計					2,880	-	100.0

全保有資産(89物件、投資有価証券を除く)

ポートフォリオ(89物件)合計 336,163 平均21.4年(底地を除く) 96.0

注: オフィスビル83物件のエンドテナント数は923件です(名寄せ後で886件)。

保有資産(投資有価証券 2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	千里プロパティ-特定目的会社 優先出資証券	大阪府豊中市	891	1992年6月
	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(2件)合計			1,998	

賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)(注1)(注2)

	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
オフィスビル	4.6	4.4	4.3	4.2	4.4
都市型商業施設	4.1	4.1	4.3	4.3	4.2
住宅	4.7	4.5	4.6	4.5	4.5
その他(注3)	14.2	13.6	-7.0	-	4.4
合計	4.6	4.5	4.3	4.2	4.4

注1: 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2: 各比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

注3: 2012年11月1日にその他の用途に当時唯一区分されていた金沢日興ビルを売却しました。固定資産税等が計上されていたため、第16期(13/4期)のNOI利回りがマイナスとなっています。

投資有価証券の取得について

- 投資収益の確保と将来的な外部成長のための取得機会の確保

優先出資証券(千里ライフサイエンスセンタービル)について

- 千里ライフサイエンスセンタービルは、千里中央駅よりペDESTリアンデッキで直結
- 大阪中心部・空港・新幹線駅へのアクセスが容易であることから、千里中央エリアには、支店・営業所・店舗ニーズや医療・教育・研究機関が集積している
- 千里プロパティ特定目的会社の優先出資証券891百万円を取得(優先出資金全体の47.4%)

特定資産	千里ライフサイエンスセンタービル
用途	オフィス・店舗
所在	大阪府豊中市新千里東町
敷地面積	5,911.08m ²
延床面積	49,260.78m ²
建築時期	1992年6月
出資金額	891百万円



匿名組合出資持分(新宿サンエービル)について

- 運用資産は新宿区西新宿のオフィスビルの共有持分(59%)を裏付けとする信託受益権
- スポンサーであるケネディクス株式会社、他2社と共同で合同会社KRF43の匿名組合出資持分を取得
- 本投資法人が1,107百万円(出資割合27%)、ケネディクス株式会社が1,148百万円を出資

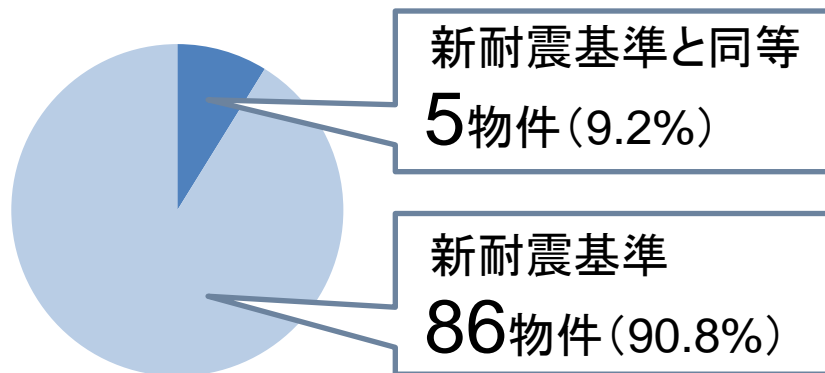
運用資産	新宿サンエービル
用途	オフィス・店舗
所在	東京都新宿区西新宿
敷地面積	1,805.44m ²
延床面積	31,136.24m ²
建築時期	1989年12月
出資金額	1,107百万円



本投資法人保有物件の耐震性等について(2014年5月30日現在)

- ポートフォリオを構成する底地を除く全物件(91物件)が新耐震基準又は同等の水準を充足

保有物件で新耐震基準物件が占める割合(賃貸可能面積ベース)(注)



注:2014年5月30日時点の賃貸可能面積に基づく面積割合です。準共有持分を取得しているものについては、建物全体の賃貸可能面積のうち持分割合を使用しています。

ポートフォリオPML

4.54%

新耐震基準と同等5物件の耐震対応

耐震補強工事を実施済



A40 虎ノ門東洋ビル



A53 KDX博多南ビル



A92 KDX秋葉原ビル

新耐震基準充足と同等の評価



A1 KDX日本橋313ビル



A80 名古屋日興証券ビル

株式会社日本設計
による耐震診断報告書

三菱地所株式会社
による耐震診断報告書

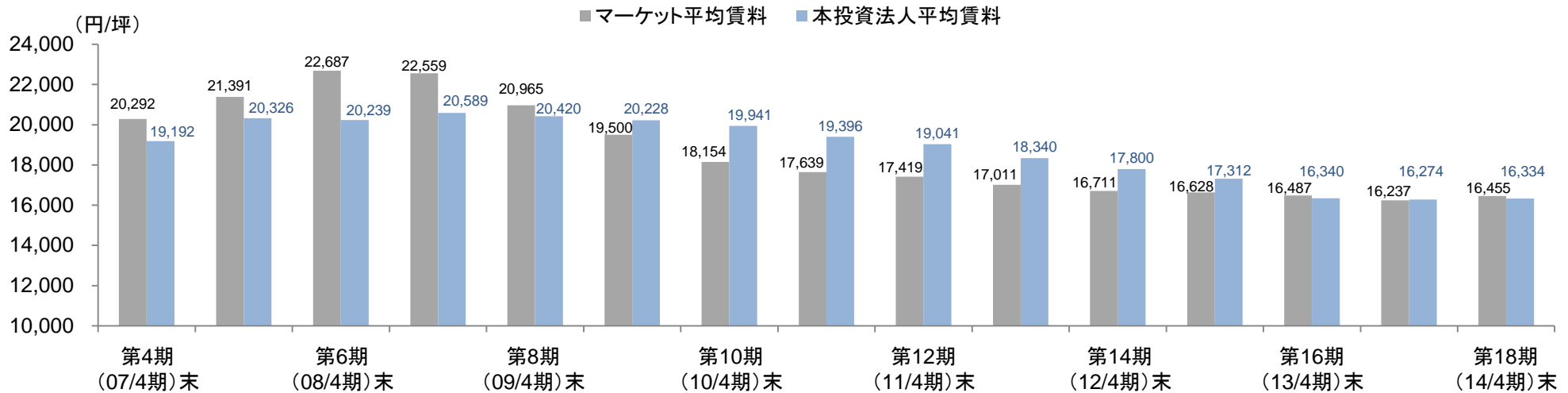
注1:「新耐震基準」とは、1981年に施行された建築基準法施行令の改正(1981年4月24日政令第144号)に基づき制定された耐震基準をいい、①RC柱の帯筋比の規定の新設(0.2%以上)、②水平震度から層せん断力係数への見直し、③耐震計算に関する二次設計の規定の新設がなされた結果、耐震性能が大幅に向上することの契機となった耐震基準をいいます。

注2:PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の調査による2014年4月現在の数値です。

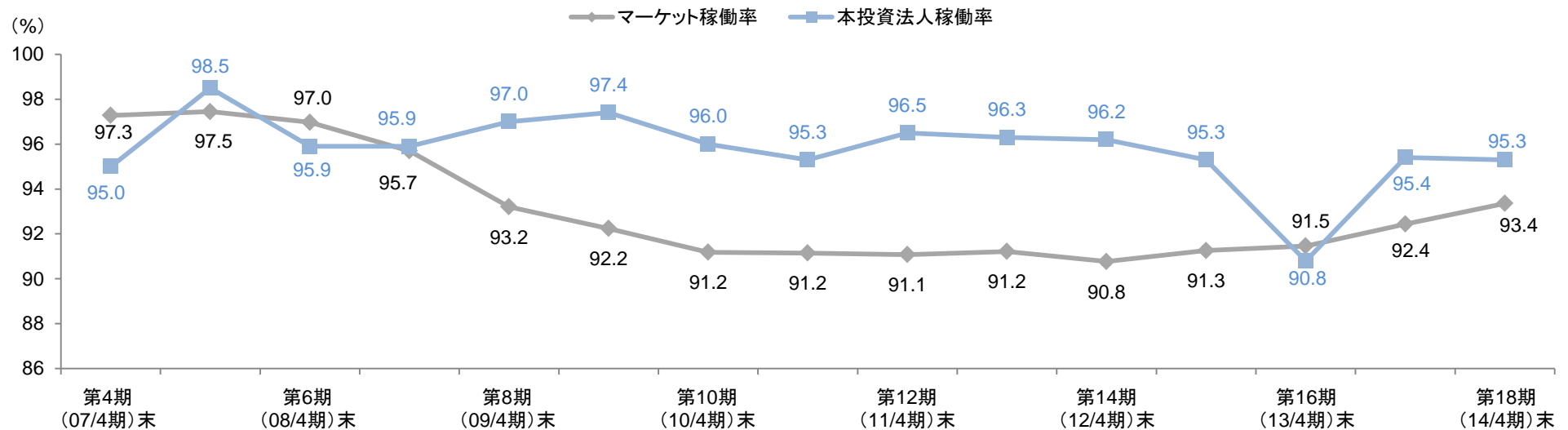
注3:「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の損害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

マーケットと比較したオフィスビル平均賃料と稼働率の推移

マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビル平均賃料の推移(都心5区)



マーケットと比較した本投資法人保有オフィスビルの稼働率の推移(都心5区)



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

注2: 本投資法人の平均賃料及び稼働率は、各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの基準階平均賃料及び稼働率を記載しています。

環境及び省エネ対応への取組み

- 本投資法人初となるDBJ Green Building認証^(注1)「Gold」の取得(KDX武蔵小杉ビル)
- エネルギー使用の合理化等に関する法律(省エネ法)に基づく継続的なエネルギー削減の取組み

DBJ Green Building 認証

- 第18期取得資産であるKDX武蔵小杉ビルが、2014年3月に本投資法人初となるDBJ Green Building認証「Gold」を取得

KDX武蔵小杉ビル



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

■ 認証取得済の保有物件

物件名	評価ランク(注2)	当初認証取得日(注3)
KDX晴海ビル	Silver	2011年6月9日
KDX名古屋栄ビル	Silver	2011年6月9日
KDX小林道修町ビル	Bronze	2011年6月9日
KDX東梅田ビル	Bronze	2012年3月28日
KDX日本橋兜町ビル	Bronze	2012年12月26日
烏丸ビル	Certified	2012年12月26日
KDX新宿ビル	Certified	2012年12月26日

注1: DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(グリーンビルディング(Green Building))を対象に、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用した5段階の評価ランクに基づく認証制度です。

注2: 評価ランクの定義は以下の通りです。

Gold: 『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

Silver: 『非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

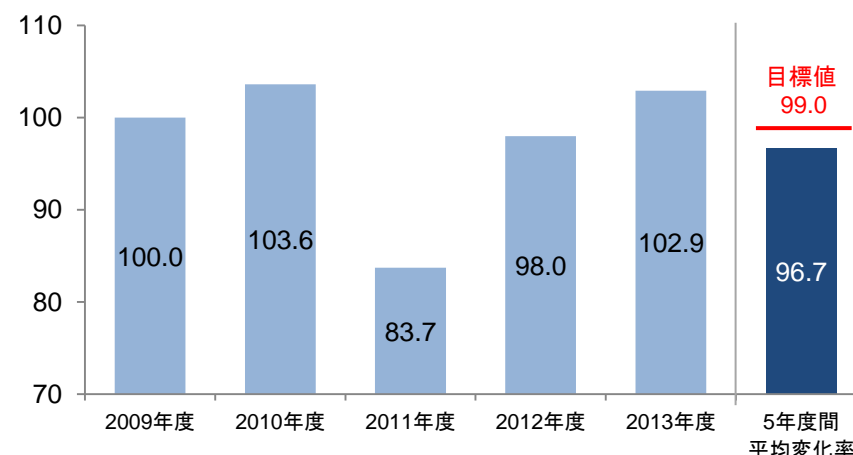
Bronze: 『優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

Certified: 『十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル』であることの認証

注3: 2012年8月22日付で2012年度の認証を改めて取得していますが、各物件の評価ランクに変更はありません。

省エネ法に基づくエネルギー削減の推移

- 5ヶ年のエネルギー削減計画に基づき改修工事等の取組を実施
- 目標値に対して大きく上回る削減率で目標をクリア



注: 2009年度のエネルギー使用量を100として、各年度のエネルギー使用量を前年度に対する相対値に換算したものを各年度の値として記載しています。

環境関連の継続的取組

- 継続的な環境への取組を実施し、外部機関から一定の評価を取得
- 新たな環境への取組の検討



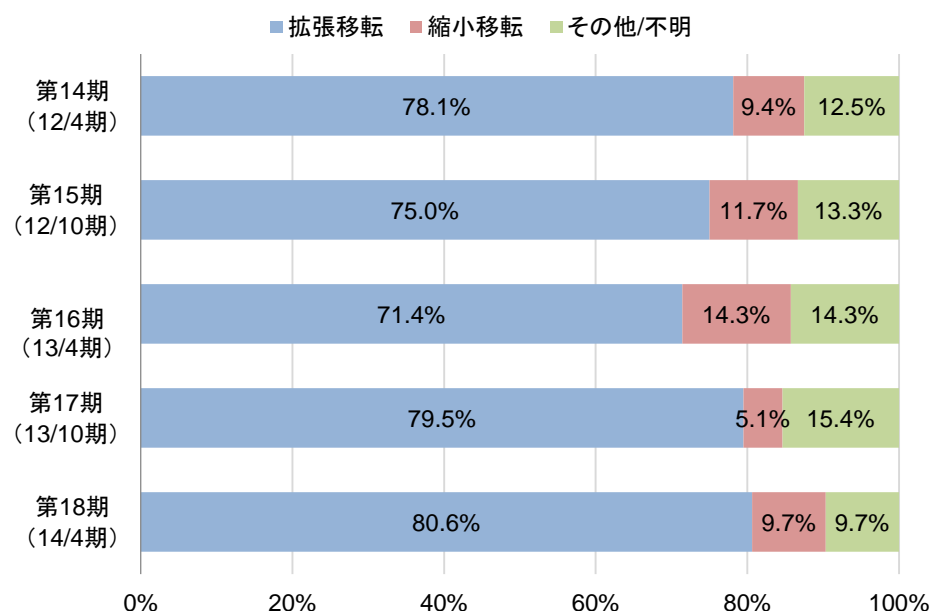
東京都環境局
中小低炭素モデルビル

- 本投資法人
 - KDX新宿ビル
 - 五反田TGビル
 - 烏丸ビル
- KDX小林道修町ビル
- KDX新宿286ビル
- KDX日本橋216ビル
- KDX八丁堀ビル
- KDX浜町中ノ橋ビル
- KDX木場ビル
- KDX麴町ビル

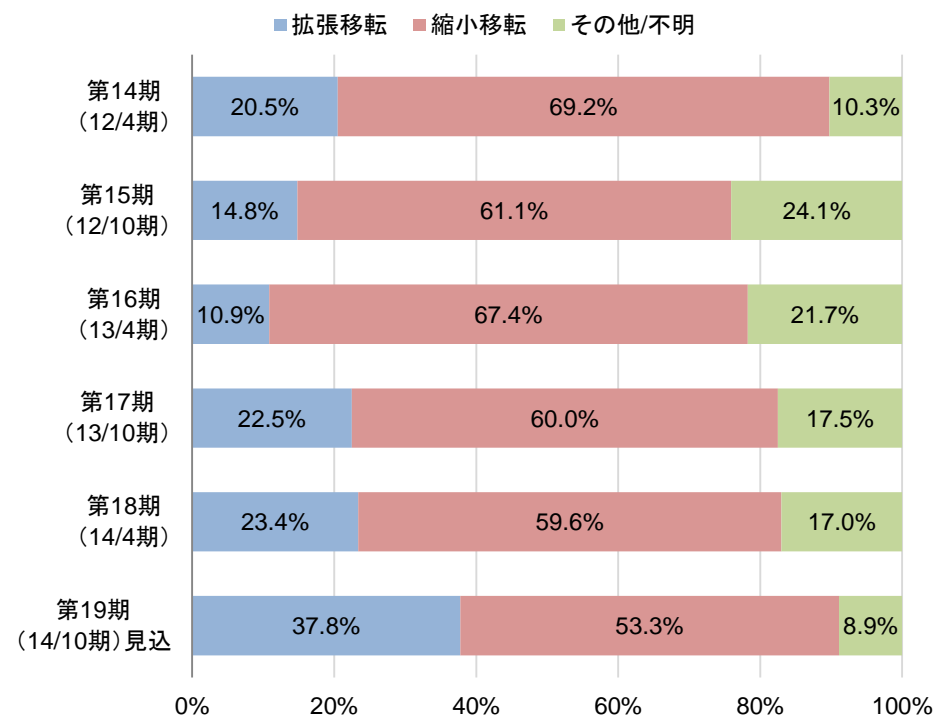
オフィスビルにおける入退去理由の推移

- 入居は拡張移転が大半、退去は館内増床スペース不足を背景とした拡張移転が増加傾向
- 退去テナントの平均解約面積は100坪前後。中規模オフィスビル間での移動を確認

入居理由の推移(注)



退去理由の推移(注)



■ 入居テナントの平均契約面積(坪)

	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
拡張移転	82.9	82.5	85.4	94.7	73.6
縮小移転	83.5	61.8	70.7	85.6	86.6
その他/不明	155.6	87.8	77.3	230.8	103.8

■ 退去テナントの平均解約面積(坪)

	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)	第19期 (14/10期) 見込
拡張移転	54.9	73.4	144.5	78.6	95.8	117.2
縮小移転	135.8	107.2	141.2	82.4	82.0	88.1
その他/不明	58.0	71.1	96.2	73.4	177.5	94.1

注: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。

第5回顧客満足度調査結果の概要

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

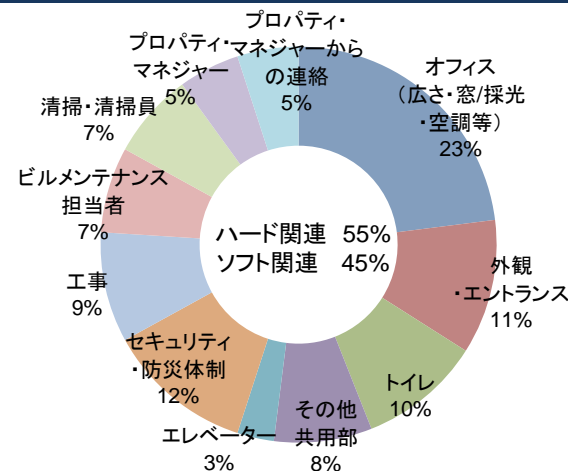
顧客満足度調査の概要

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

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

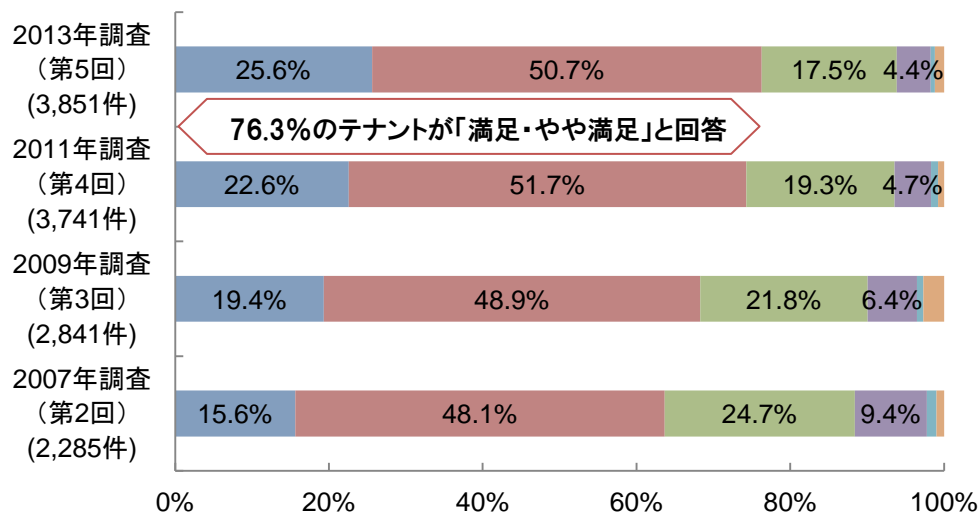
注:調査対象物件には、都市型商業施設1物件を含みます。

第5回顧客満足度調査結果での満足度ウェイト(総務担当者)



総合満足度(総合CSI)の推移(注)

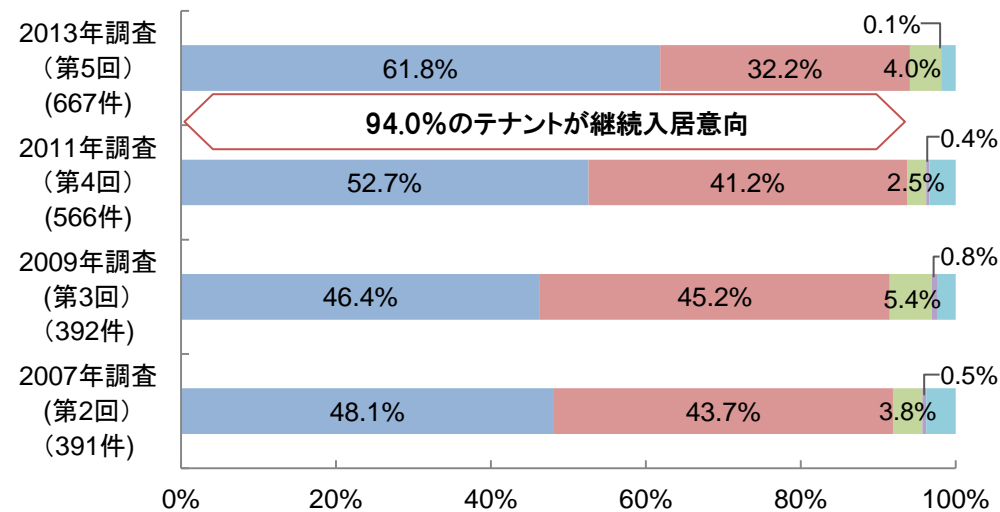
■ 満足 ■ やや満足 ■ どちらともいえない ■ やや不満 ■ 不満 ■ 不明



注:総務担当者と従業員を対象としたアンケート調査結果です。

継続入居意向の推移(注)

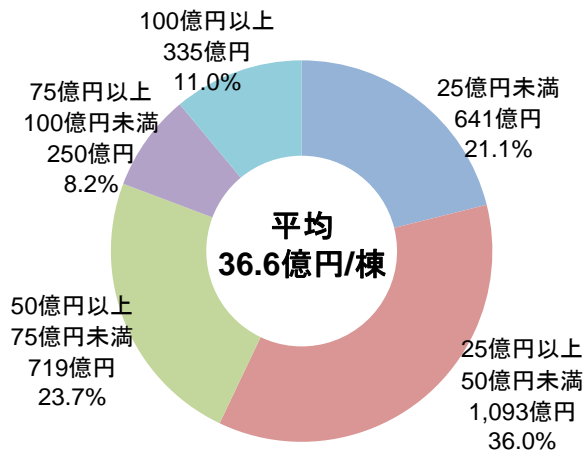
■ 今後も入居し続けたい ■ まあ今後も入居し続けたい ■ あまり入居し続けたくない ■ 入居し続けたくない ■ 不明



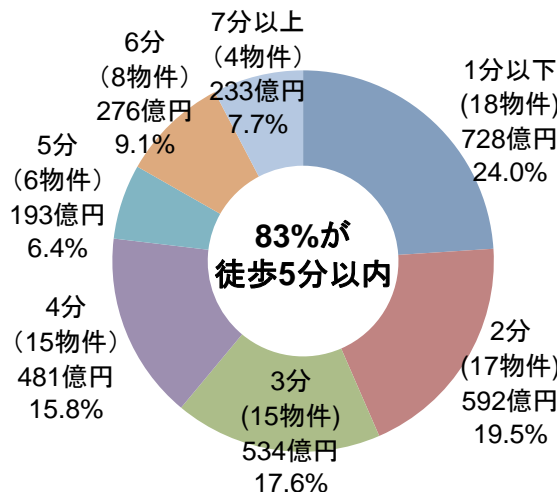
注:総務担当者を対象としたアンケート調査結果です。

オフィスビルの特徴(第18期(14/4期)末時点)

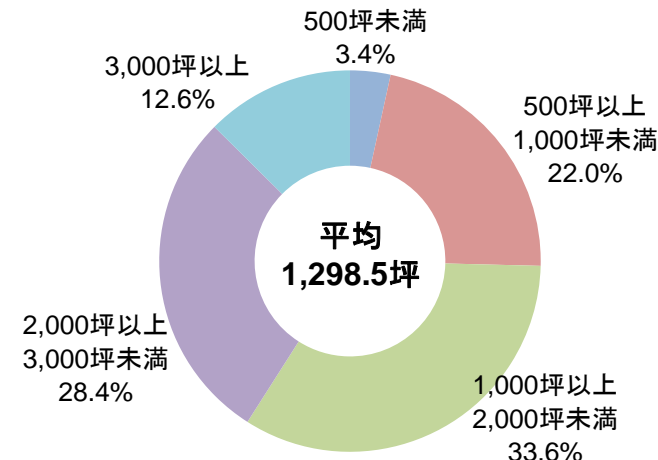
1 取得価格別の比率
(取得価格ベース)



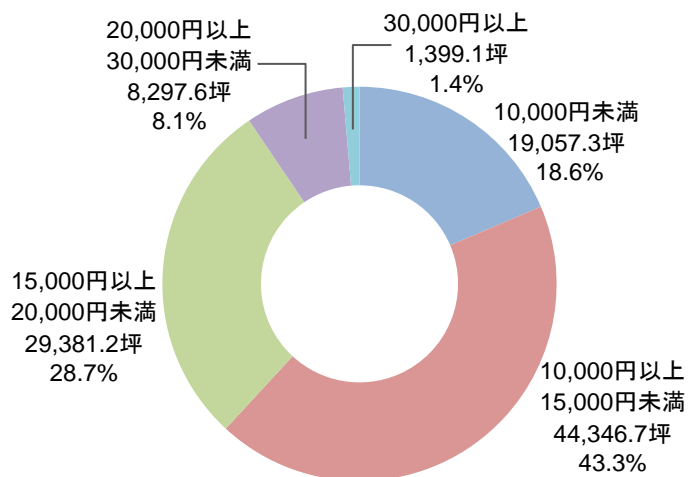
2 最寄り駅からの徒歩所要時間



3 オフィスビルの広さ
(賃貸可能面積ベース)

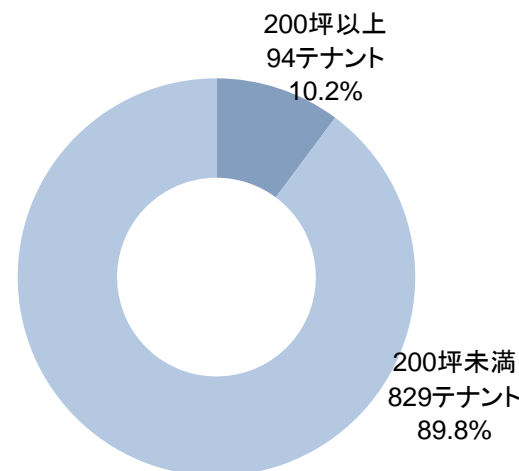


4 契約賃料帯別分散状況
(賃料帯別・賃貸面積ベース)(注)



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

5 賃貸面積別分散状況
(物件別・テナント数ベース)(注)

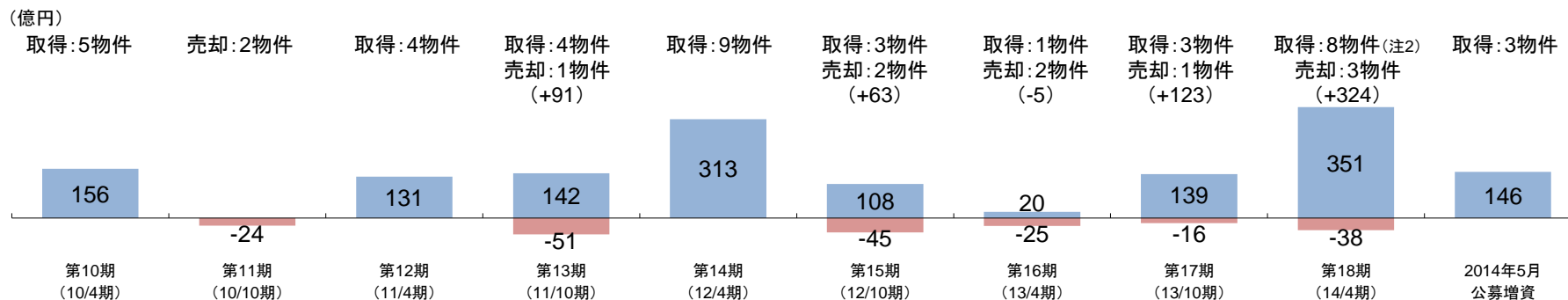


注: 賃貸面積別分散状況は、各オフィスビルに入居するテナント数で各比率を算出しています。

タイミングを捉えた物件取得と売却実績

- 継続的な物件取得と売却によるポートフォリオのクオリティの維持・向上
- 公募増資後の物件取得により、ポートフォリオは取得価格ベースで3,500億円超に成長

資産の増減推移(注1)(注2)



注1: 資産の増減数値は、取得価格を基準に億円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 第18期におけるKDX新橋ビルの追加取得については、資産の増加のみ考慮し、件数には含めず記載しています。

物件取得・売却の実績(注1)(注2)



注1: 金額は、億円未満を切り捨てて記載しています。

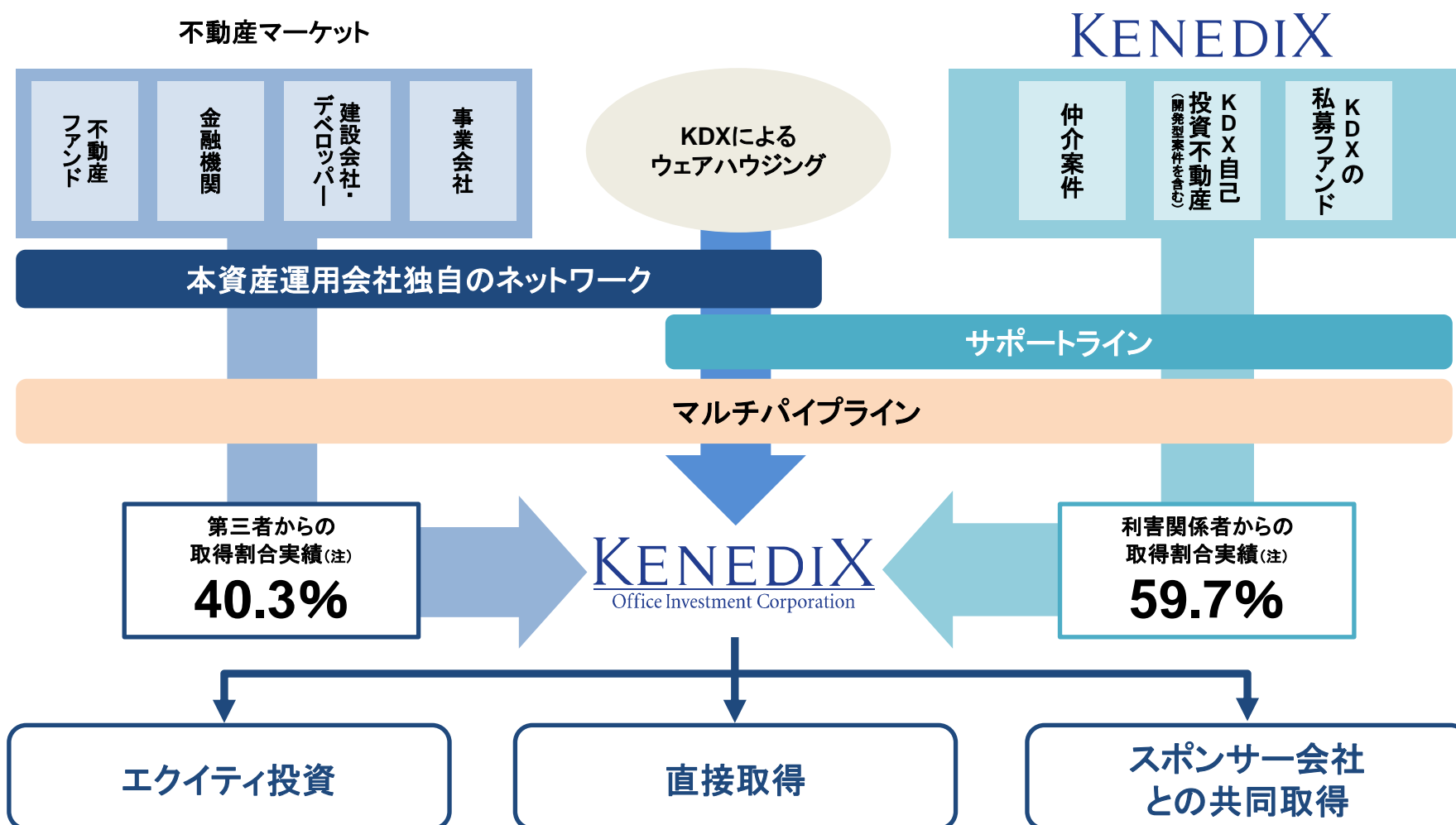
注2: 資産規模の増減は、取得価格を基準として算出しています。

注3: 取得8物件のうち1件はKDX新橋ビルの追加取得です。

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

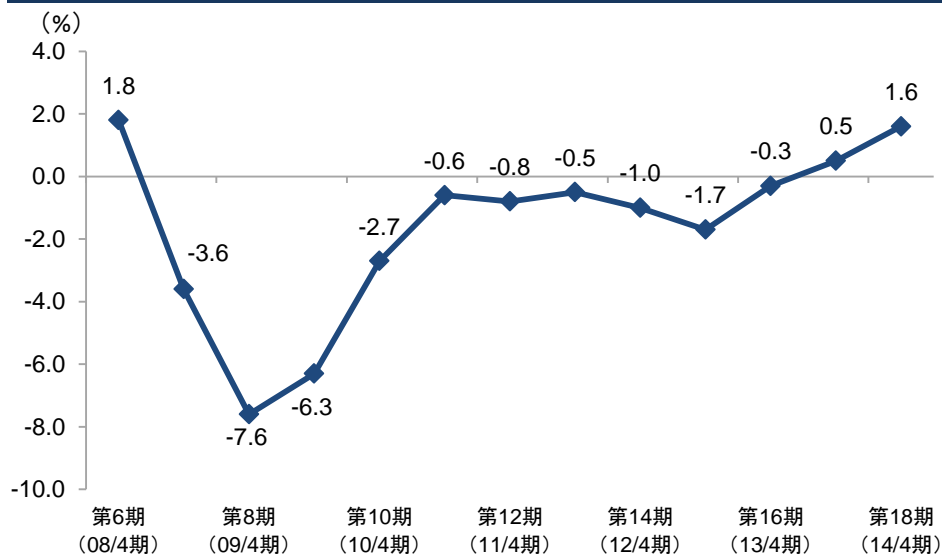
マルチパイプラインによる取得実績と投資手法の多様性



注:取得実績の割合は、第1期から第18期取得物件および2014年5月公募増資後の取得物件の取得価格を基に算出しています。

オフィスビルの鑑定評価額の推移

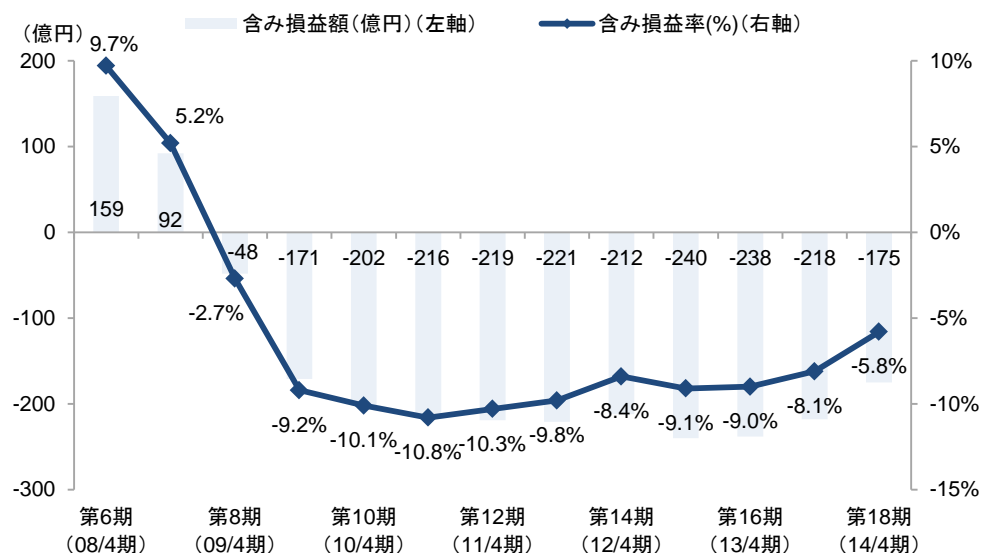
オフィスビル 期末鑑定評価額の前期比変動率の推移



注1: 各期末に保有するオフィスビルの期末における評価額と前期末の期末評価額との変動率を記載しています。

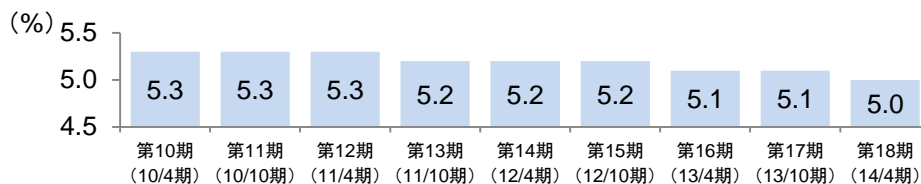
注2: 各期中に取得した物件については取得時点の評価額を前期末評価額とみなして算出しています。

オフィスビル 含み損益額と含み損益率の推移



注: 含み損益額は、各期末に保有するオフィスビルの期末時点における評価額から帳簿価格を減算して算出し、含み損益率は当該含み損益額を各期末の帳簿価格で除して算出しています。

平均鑑定キャップレートの推移



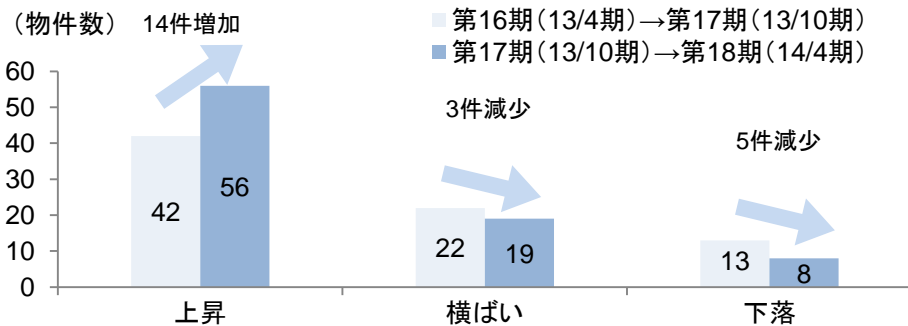
鑑定 中長期賃料 の変動率	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	第12期 (11/4期)	第13期 (11/10期)	第14期 (12/4期)	第15期 (12/10期)	第16期 (13/4期)	第17期 (13/10期)	第18期 (14/4期)
	-2.6%	-1.4%	-1.1%	-2.1%	-1.5%	-1.3%	-0.4%	-1.0%	-0.2%

注1: 各期末に保有するオフィスビルの平均鑑定キャップレートおよび中長期賃料の変動率を記載しています。

注2: 記載値は、いずれも取得価格に基づく加重平均値です。

注3: 各期中に取得した物件については、取得時点の評価における中長期賃料およびキャップレートを前期末の値とみなして算出しています。

オフィスビル 鑑定評価額の増減件数



注1: 各期末に保有するオフィスビルの期末時点における評価額と前期末の期末評価額とを比較し、鑑定評価額の推移(上昇・横ばい・下落)と物件数ベースで記載しています。

注2: 各期中に取得した物件については取得時点の評価額を前期末評価額とみなして算出しています。

注: 本ページ記載の「期末鑑定評価額の前期比変動率」、「含み損益額」、「含み損益率」は、第18期(14/4期)末に保有するオフィスビルを基に算出しており、売却済の物件を算出対象から除いています。変動率と含み損益率は小数点第2位以下、含み損益額は億円未満を四捨五入して記載しています。

第18期(14/4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18期末 (2014年4月30日時点)				第17期末 (2013年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)-(E)-1	増減 (D)-(F)
A-1	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	6,030	6,520	4.5%	8.1%	6,470	4.6%	50	0.8%	-0.1%
A-3	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	4,281	4,880	4.8%	14.0%	4,780	4.9%	100	2.1%	-0.1%
A-4	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,421	3,220	4.8%	-5.9%	3,390	4.9%	-170	-5.0%	-0.1%
A-5	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,426	2,270	5.0%	-6.4%	2,270	5.1%	-	-	-0.1%
A-6	原宿FFビル	不動研	2,450	2,424	3,030	5.2%	25.0%	3,030	5.4%	-	-	-0.2%
A-7	FIK南青山ビル	不動研	2,270	2,236	2,330	4.5%	4.2%	2,240	4.7%	90	4.0%	-0.2%
A-8	神田木原ビル	大和	1,950	1,837	1,670	4.8%	-9.1%	1,710	4.9%	-40	-2.3%	-0.1%
A-12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,447	4,760	6.2%	7.0%	4,680	6.3%	80	1.7%	-0.1%
A-13	KDX麴町ビル	不動研	5,950	5,670	4,350	4.3%	-23.3%	4,350	4.3%	-	-	-
A-14	KDX船橋ビル	不動研	2,252	2,349	1,950	6.1%	-17.0%	1,950	6.1%	-	-	-
A-15	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,214	2,230	5.1%	0.7%	2,200	5.2%	30	1.4%	-0.1%
A-16	東伸24ビル	不動研	5,300	5,023	4,020	5.6%	-20.0%	4,000	5.7%	20	0.5%	-0.1%
A-17	KDX恵比寿ビル	不動研	4,640	4,533	4,300	4.6%	-5.2%	4,200	4.7%	100	2.4%	-0.1%
A-19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,186	3,130	4.4%	-1.8%	3,160	4.5%	-30	-0.9%	-0.1%
A-20	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	2,826	2,450	5.0%	-13.3%	2,430	5.1%	20	0.8%	-0.1%
A-21	KDX新橋ビル (注5)	不動研	3,728	3,728	3,820	4.4%	2.4%	2,380	4.6%	1,440	60.5%	-0.2%
A-22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,397	2,160	5.9%	-9.9%	2,160	5.9%	-	-	-
A-24	KDX南船場第1ビル	不動研	1,610	1,498	983	5.8%	-34.4%	983	5.9%	-	-	-0.1%
A-25	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,339	978	5.8%	-27.0%	978	5.8%	-	-	-
A-26	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,529	1,380	5.4%	-9.8%	1,370	5.5%	10	0.7%	-0.1%
A-27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,355	2,280	4.8%	-3.2%	2,330	4.9%	-50	-2.1%	-0.1%
A-28	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	1,111	683	5.3%	-38.6%	680	5.3%	3	0.4%	-
A-29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,145	3,370	4.9%	7.1%	3,340	5.0%	30	0.9%	-0.1%
A-30	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	4,048	3,810	5.0%	-5.9%	3,750	5.1%	60	1.6%	-0.1%
A-31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,379	1,140	5.4%	-17.4%	1,140	5.4%	-	-	-
A-32	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	6,194	4,570	4.8%	-26.2%	4,510	4.9%	60	1.3%	-0.1%
A-33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	2,099	1,880	4.8%	-10.5%	1,850	4.9%	30	1.6%	-0.1%
A-34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,146	1,070	6.1%	-6.7%	1,050	6.2%	20	1.9%	-0.1%
A-35	KDX八王子ビル	大和	1,155	1,272	979	5.8%	-23.0%	979	5.8%	-	-	-
A-37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,571	6,320	4.6%	-3.8%	6,180	4.7%	140	2.3%	-0.1%
A-38	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,565	1,140	5.0%	-27.2%	1,130	5.1%	10	0.9%	-0.1%
A-39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	4,754	3,440	4.3%	-27.6%	3,380	4.4%	60	1.8%	-0.1%

※注記はP.49に記載しています。

第18期(14/4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18期末 (2014年4月30日時点)				第17期末 (2013年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)-(E)-1	増減 (D)-(F)
A-40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,818	10,500	4.4%	6.9%	10,300	4.5%	200	1.9%	-0.1%
A-41	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,369	2,300	4.6%	-2.9%	2,250	4.7%	50	2.2%	-0.1%
A-42	烏丸ビル	大和	5,400	5,321	5,030	5.4%	-5.5%	4,990	5.5%	40	0.8%	-0.1%
A-44	KDX仙台ビル	大和	2,100	2,113	1,440	6.0%	-31.9%	1,460	6.0%	-20	-1.4%	-
A-45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	3,426	2,120	4.7%	-38.1%	2,120	4.8%	-	-	-0.1%
A-46	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,598	7,560	4.4%	-0.5%	7,450	4.5%	110	1.5%	-0.1%
A-47	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	5,771	4,010	5.8%	-30.5%	4,010	5.8%	-	-	-
A-48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,704	2,990	6.0%	-19.3%	2,990	6.1%	-	-	-0.1%
A-49	日総第17ビル	不動研	2,710	2,580	1,570	5.8%	-39.2%	1,570	5.8%	-	-	-
A-50	KDX池尻大橋ビル	不動研	2,400	2,431	1,510	5.4%	-37.9%	1,500	5.5%	10	0.7%	-0.1%
A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	2,317	1,800	5.0%	-22.3%	1,770	5.1%	30	1.7%	-0.1%
A-52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	1,368	959	5.1%	-29.9%	959	5.1%	-	-	-
A-53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	4,752	3,320	6.5%	-30.1%	3,310	6.5%	10	0.3%	-
A-54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	2,158	1,530	5.9%	-29.1%	1,530	6.0%	-	-	-0.1%
A-55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	2,138	1,570	5.1%	-26.6%	1,550	5.2%	20	1.3%	-0.1%
A-56	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,878	1,980	4.9%	-31.2%	1,940	5.0%	40	2.1%	-0.1%
A-57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,959	1,380	4.6%	-29.6%	1,370	4.7%	10	0.7%	-0.1%
A-58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	7,289	4,840	5.0%	-33.6%	4,800	5.1%	40	0.8%	-0.1%
A-59	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,763	1,350	5.1%	-23.5%	1,330	5.2%	20	1.5%	-0.1%
A-60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	9,486	8,470	4.7%	-10.7%	8,250	4.8%	220	2.7%	-0.1%
A-61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	2,274	1,890	4.4%	-16.9%	1,870	4.5%	20	1.1%	-0.1%
A-62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,099	3,250	4.8%	4.9%	3,190	4.9%	60	1.9%	-0.1%
A-63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,780	2,620	4.9%	-5.8%	2,570	5.1%	50	1.9%	-0.2%
A-64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,939	1,890	4.4%	-2.6%	1,840	4.5%	50	2.7%	-0.1%
A-66	KDX新宿ビル	不動研	6,800	6,851	6,710	4.3%	-2.1%	6,420	4.5%	290	4.5%	-0.2%
A-67	KDX銀座一丁目ビル	大和	4,300	4,276	5,080	4.2%	18.8%	5,000	4.3%	80	1.6%	-0.1%
A-68	KDX日本橋本町ビル	大和	4,000	3,997	4,330	4.6%	8.3%	4,350	4.7%	-20	-0.5%	-0.1%
A-69	KDX小林道修町ビル	不動研	2,870	2,596	2,680	7.0%	3.2%	2,720	7.0%	-40	-1.5%	-
A-70	KDX札幌ビル	大和	2,005	2,050	2,050	5.6%	0.0%	2,050	5.6%	-	-	-
A-71	KDX飯田橋ビル	大和	4,670	4,653	5,140	4.6%	10.5%	5,040	4.7%	100	2.0%	-0.1%
A-72	KDX東品川ビル	大和	4,590	4,873	4,770	4.8%	-2.1%	4,870	4.9%	-100	-2.1%	-0.1%
A-73	KDX箱崎ビル	大和	2,710	2,850	2,890	5.0%	1.4%	2,850	5.1%	40	1.4%	-0.1%
A-74	KDX新日本橋ビル	大和	2,300	2,241	2,520	4.4%	12.4%	2,480	4.5%	40	1.6%	-0.1%

※注記はP.49に記載しています。

第18期(14/4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18期末 (2014年4月30日時点)				第17期末 (2013年10月31日時点)		期末鑑定評価額		直接還元法 還元利回り
				期末帳簿価格 (百万円) (B)	鑑定評価額 (百万円) (C)	直接還元法 還元利回り (D)	鑑定評価額対 帳簿簿価比率 (C)÷(B)-1	鑑定評価額 (百万円) (E)	直接還元法 還元利回り (F)	増減 (C)-(E)	増減率 (C)÷(E)-1	増減 (D)-(F)
A-75	KDX日本橋兜町ビル	不動研	11,270	11,497	11,700	4.6%	1.8%	11,600	4.6%	100	0.9%	-
A-78	KDX立川駅前ビル	不動研	1,267	1,311	1,390	5.7%	6.0%	1,370	5.8%	20	1.5%	-0.1%
A-79	KDX名古屋駅前ビル	不動研	7,327	7,826	7,710	5.0%	-1.5%	7,600	5.1%	110	1.4%	-0.1%
A-80	名古屋日興證券ビル	不動研	4,158	4,249	4,060	5.4%	-4.5%	4,050	5.5%	10	0.2%	-0.1%
A-81	仙台日興ビル	不動研	950	1,051	1,030	5.8%	-2.0%	1,030	5.8%	-	-	-
A-82	KDX東梅田ビル	大和	2,770	2,784	3,400	4.9%	22.1%	3,350	5.0%	50	1.5%	-0.1%
A-83	KDX府中ビル	大和	6,120	6,156	6,700	5.4%	8.8%	6,700	5.4%	-	-	-
A-84	KDX春日ビル	不動研	2,800	2,864	3,390	4.8%	18.3%	3,290	4.9%	100	3.0%	-0.1%
A-85	KDX中目黒ビル	大和	1,880	1,900	2,260	5.0%	18.9%	2,260	5.0%	-	-	-
A-86	KDX大宮ビル	大和	2,020	2,137	2,430	5.6%	13.7%	2,380	5.7%	50	2.1%	-0.1%
A-87	イトーピア日本橋SAビル	大和	2,200	2,225	2,280	4.9%	2.4%	2,270	4.9%	10	0.4%	-
A-88	Welship東新宿ビル	大和	1,900	1,915	2,160	4.8%	12.7%	2,140	4.9%	20	0.9%	-0.1%
A-89	KDX高輪台ビル (注4)	不動研	5,250	5,287	5,430	4.8%	2.7%	5,280	4.9%	150	2.8%	-0.1%
A-90	KDX池袋ビル (注4)	大和	3,900	3,918	4,260	4.5%	8.7%	4,180	4.6%	80	1.9%	-0.1%
A-91	KDX三田ビル (注4)	不動研	3,180	3,194	3,470	4.7%	8.6%	3,400	4.8%	70	2.1%	-0.1%
A-92	KDX秋葉原ビル (注4)	不動研	2,600	2,620	2,770	4.6%	5.7%	2,710	4.7%	60	2.2%	-0.1%
A-93	アプラス東京ビル (注4)	大和	4,350	4,555	4,580	4.6%	0.5%	4,480	4.7%	100	2.2%	-0.1%
A-94	KDX武蔵小杉ビル (注4)	不動研	12,000	12,038	12,500	5.1%	3.8%	12,300	5.1%	200	1.6%	-
オフィスビル合計			303,951	302,323	284,682	5.0%	-5.8%	281,289	5.1%	4,543	1.2%	-0.1%
B-18	びなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,745	1,570	6.3%	-10.0%	1,560	6.4%	10	0.6%	-0.1%
B-19	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,847	4,710	5.0%	-2.8%	4,600	5.1%	110	2.4%	-0.1%
住宅合計			7,153	6,592	6,280	5.3%	-4.7%	6,160	5.4%	120	1.9%	-0.1%
C-1	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,643	9,600	4.2%	-0.5%	9,420	4.3%	180	1.9%	-0.1%
C-2	KDX代々木ビル	不動研	2,479	2,519	1,980	5.1%	-21.4%	1,950	5.2%	30	1.5%	-0.1%
C-4	銀座四丁目タワー	不動研	9,800	9,854	11,000	3.8%	11.6%	10,500	4.0%	500	4.8%	-0.2%
商業施設合計			22,179	22,018	22,580	4.1%	2.5%	21,870	4.3%	710	3.2%	-0.1%
D-2	新宿6丁目ビル(底地) (注4)	大和	2,880	2,988	2,900	4.3%	-3.0%	2,900	4.3%	-	-	-
その他合計			2,880	2,988	2,900	4.3%	-3.0%	2,900	4.3%	-	-	-
合計			336,163	333,923	316,442	4.9%	-5.2%	312,219	5.0%	5,373	1.4%	-0.1%

注1: 取得価格、鑑定評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。(各比率は小数第2位を四捨五入)

注2: 用途別合計の還元利回りは、取得価格に基づく加重平均値です。

注3: KDX新横浜381ビル(既存棟)及びKDX新横浜ビル増築棟を1物件として数値を記載しています。

注4: 第18期(14/4期)中に取得した物件については、それぞれ取得時点の鑑定評価書に記載している数値を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

注5: 平成25年12月2日、KDX新橋ビルの追加取得分を取得したため、第17期末(平成25年10月31日)について既存部分の数値を記載しています。第18期末(平成26年4月30日)については1物件としての数値を記載しています。追加取得部分の取得時の鑑定評価額と第17期末時点の鑑定評価額の合計を前期末の数値とみなし、対前期比を算出しています。

上場来の投資口価格及び出来高の推移

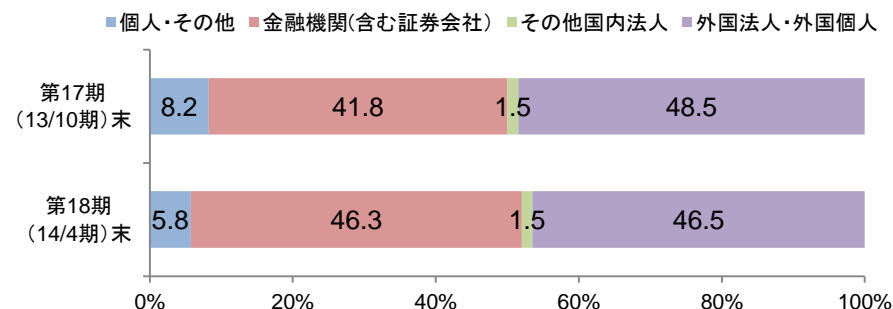
本投資法人の投資口価格終値・出来高推移(上場日から2014年6月11日まで)



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

投資主の状況(第18期(14/4期)末時点)

所有者区分別投資口数の比率推移



注:各比率は、小数点第2位を四捨五入しています。

投資主数の状況

	外国法人・外国個人	その他国内法人	金融機関(含む証券会社)	個人・その他	合計
第17期(13/10期)末	228名	115名	42名	7,339名	7,724名
第18期(14/4期)末	224名	115名	53名	6,594名	6,986名

上位投資主一覧

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	60,568	18.21
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	28,217	8.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,153	8.16
野村信託銀行株式会社(投信口)	20,606	6.19
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・ノントリーティ・ジャスデックアカウント	15,358	4.61
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー 505223	9,066	2.72
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(注2)	7,251	2.18
ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・メロン・エヌイー・エヌブイ 10	6,396	1.92
ステート・ストリート・バンク・アンド・トラスト・カンパニー(注3)	6,313	1.89
ジェーピー・モルガン・チェース・バンク 385174	6,072	1.82
合計	187,000	56.23

注1:発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てています。

注2:常任代理人を「株式会社みずほ銀行 決済営業部」とする投資主です。

注3:常任代理人を「香港上海銀行東京支店 カストディ業務部」とする投資主です。

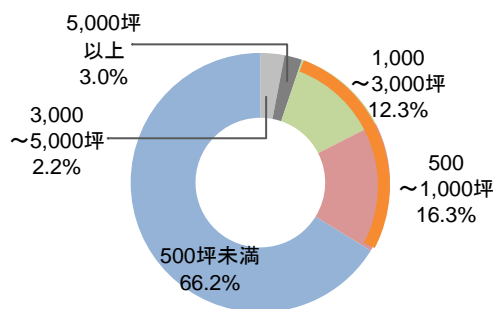
参考:大量保有報告書の状況(2014/5/31時点)

提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
みずほ投信投資顧問株式会社	2013/12/27	33,499
みずほ投信投資顧問株式会社		16,501
新光投信株式会社		16,998
シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー	2013/12/13	21,840
三井住友信託銀行株式会社	2013/12/5	19,834
三井住友信託銀行株式会社		742
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社		9,853
日興アセットマネジメント株式会社		9,239
ブラックロック・ジャパン株式会社	2014/4/21	16,729
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー		8,350
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク		682
ブラックロック・インベストメント・マネジメント(オーストラリア)リミテッド		649
ブラックロック・アセット・マネジメント・アイルランド・リミテッド		1,553
ブラックロック・ファンド・アドバイザーズ		1,480
ブラックロック・インスティテューショナル・トラスト・カンパニー、エヌ・エイ		4,015
DIAMアセットマネジメント株式会社	2013/12/18	14,481
野村証券株式会社	2013/4/5	14,366
野村証券株式会社		384
NOMURA INTERNATIONAL PLC		938
野村アセットマネジメント株式会社		13,044

オフィスビル市場について

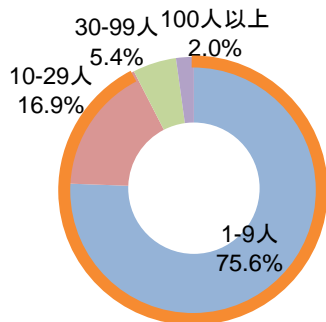
- 中小規模ビルの特徴は、豊富な物件数と厚みのあるテナント層
- 中小規模ビルの約8割が築20年以上、適切な設備更新と管理が必要

延床面積別
賃貸オフィスビル割合(棟数ベース)



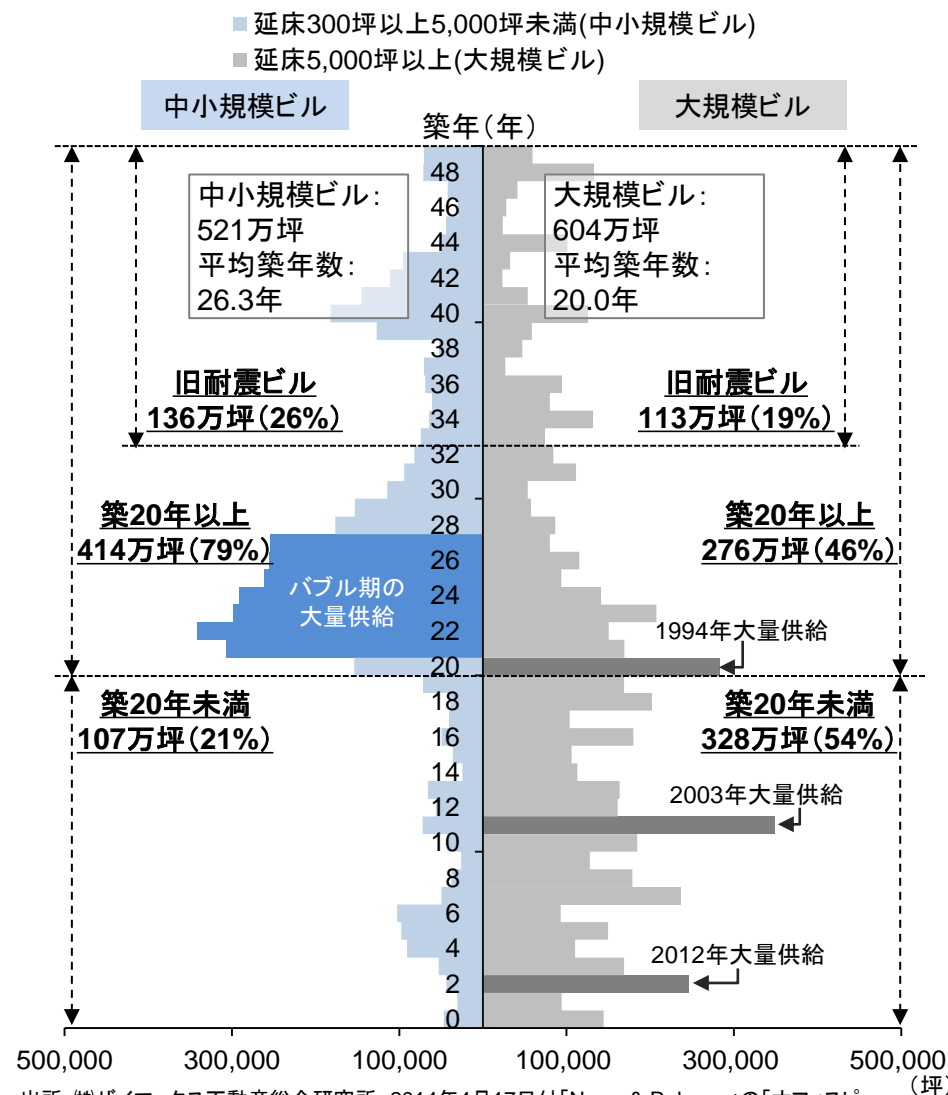
注: 上記データは、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルのうち、シービーアールイーが調査対象として捕捉しているビルにおける割合です(2011年3月時点)。
出所: 本資産運用会社の依頼に基づくシービーアールイーの「中規模オフィスビルマーケット動向調査(2011年5月)」

従業員規模別事業所数(東京都)



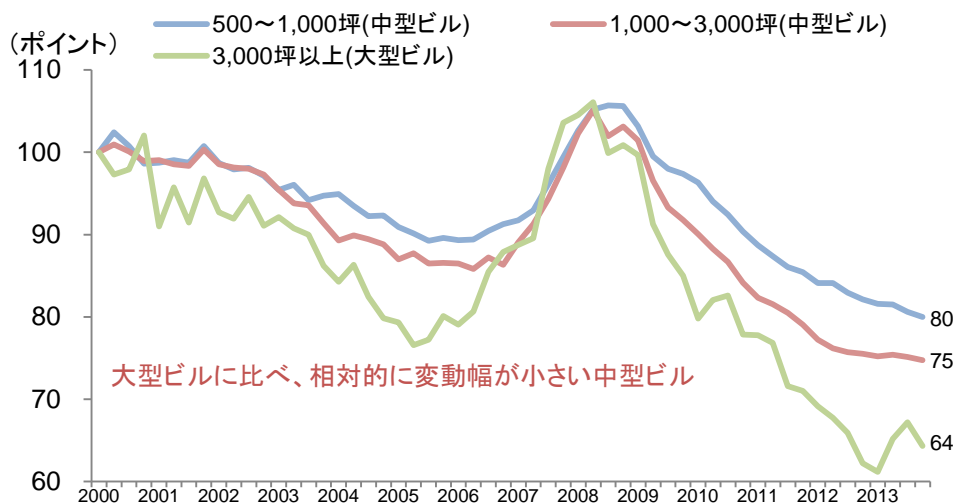
出所: 「平成24年経済センサス-活動調査東京都結果報告」を基に本資産運用会社作成

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



出所: (株)ザイマックス不動産総合研究所 2014年4月17日付「News & Release」の「オフィスピラミッド2014」を基に本資産運用会社作成

東京23区: 延床面積別賃料水準の推移

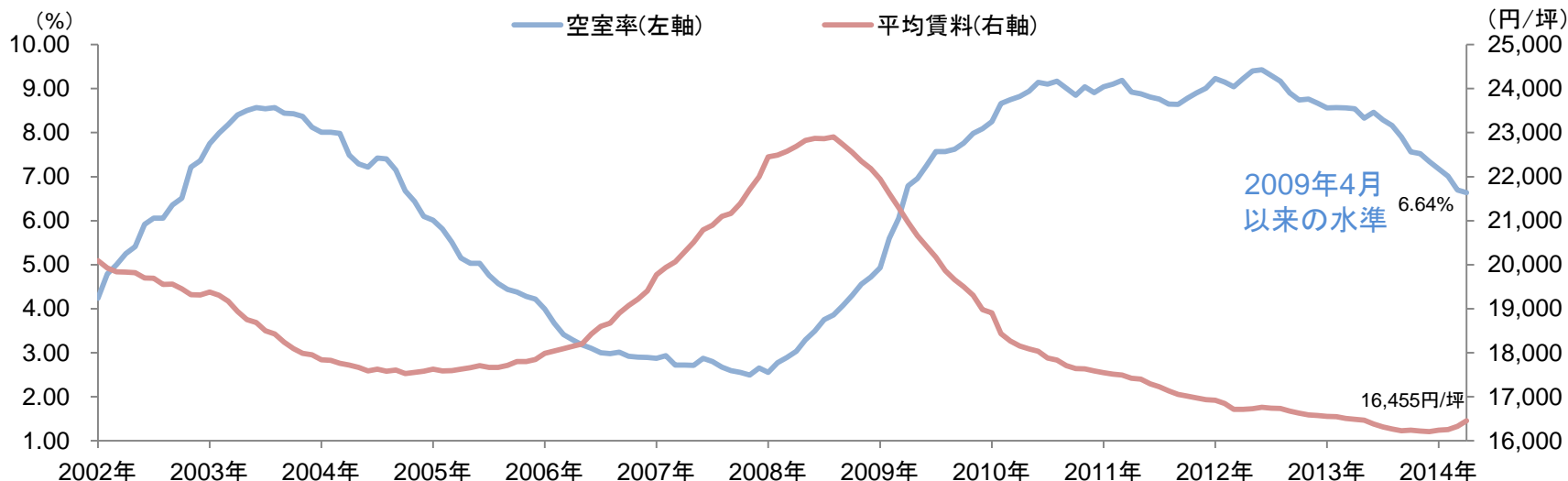


大型ビルに比べ、相対的に変動幅が小さい中型ビル

出所: シービーアールイーのデータを基に本資産運用会社作成(2000年3月を100とし、直近値は2013年12月)

参考データ①

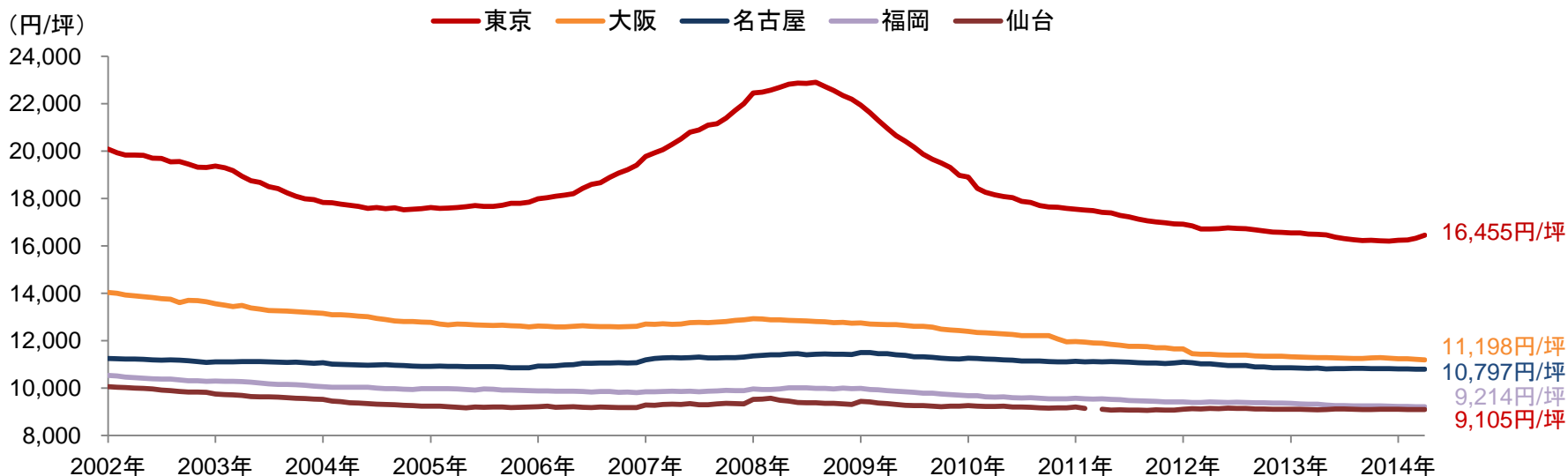
東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移(2002年1月から2014年4月まで)



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

出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(2002年1月から2013年10月)

地域別の賃料水準の推移(2002年2月から2014年4月まで)



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

出所: 三鬼商事のデータを基に本資産運用会社作成(2002年2月から2014年4月)

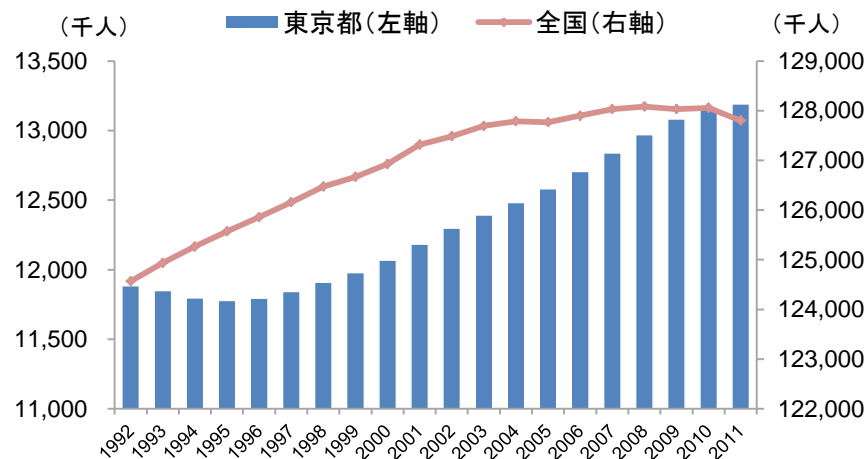
参考データ②

東京都の経済基盤等

	全国	東京都	時点
総生産 (名目GDP)	473兆2,826億円	92兆3,878億円 (全国1位: 19.5%)	2011年度
事業所数	576万事業所	70万事業所 (全国1位: 11.5%)	2012年 7月1日
従業者数	5,583万人	865万人 (全国1位)	2012年 7月1日
人口総数	12,779万人	1,318万人 (全国1位)	2011年 10月1日
生産年齢人口 (15歳~64歳)	8,103万人	885万人 (全国1位: 10.9%)	2010年 10月1日

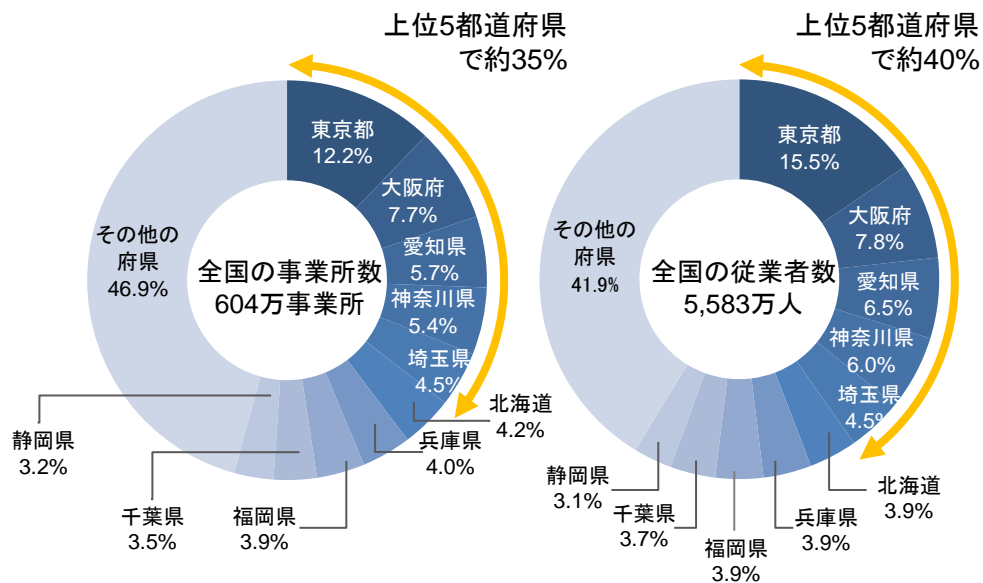
出所: 東京都HP「暮らしととけい 2013」、「平成22年国勢調査」及び総務省「労働力調査」

東京都と全国の人口推移比較(1992年~2011年)



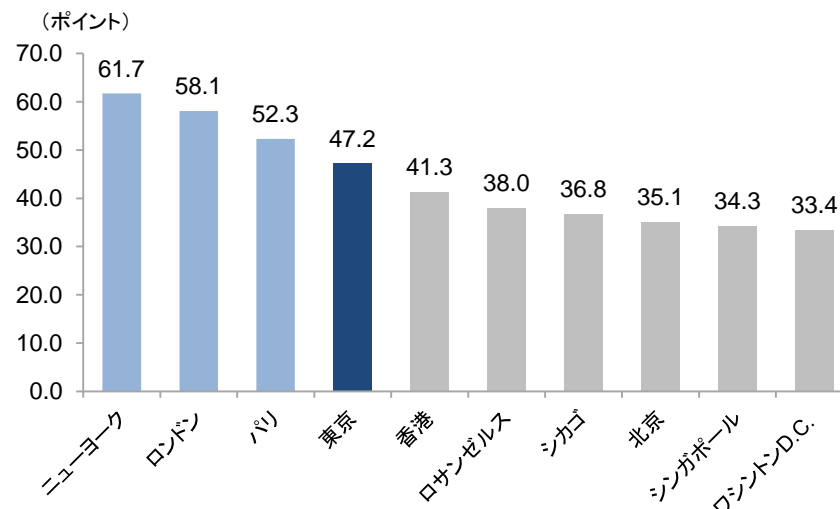
注: 2011年は推計値。
出所: 東京都総務局「人口の推移(東京都、全国) 明治5年~平成24年(続)」

都道府県別事業所数と従業者数の割合(2012年)



注: 事業所数、従業者数ともに、全国上位10位までの都道府県を掲載。
出所: 総務省統計局「平成24年経済センサス - 基礎調査(確報)結果」(平成24年2月)

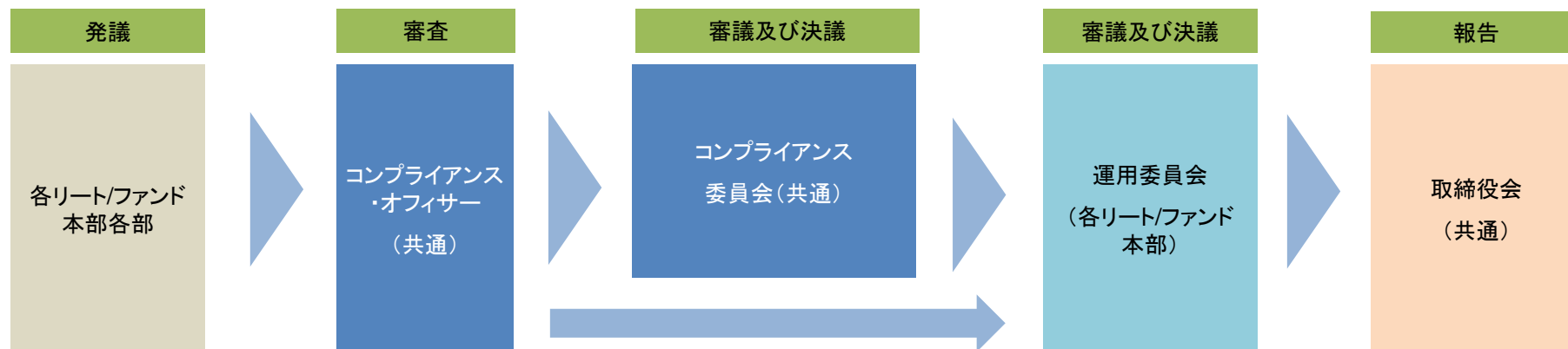
世界都市指数(A.T.Kearney Global Cities Index, 2014)



注: 「世界都市指数」は、世界主要66都市を評価の対象としており、「ビジネス活動」(加重平均30%)、「人的資本」(同30%)、「情報流通」(同15%)、「文化的経験」(同15%)、「政治的関与」(同10%)の5つの分野、合計25の測定基準による総合評価によって順位を決めている。
出所: 2014 Global Cities Index and Emerging Cities Outlook

本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の意思決定フロー



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	●	
コンプライアンス・オフィサー	●	●
取締役(常勤)	●	
オフィス・リート本部長		●
オフィス・リート本部投資運用部長		●
オフィス・リート本部資産管理部長		●
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あり。

利害関係者に関する取引規程

資産取得	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)
資産譲渡	不動産鑑定士による鑑定評価額未滿での譲渡を禁止

本資産運用会社の報酬体系

■ 資産運用報酬

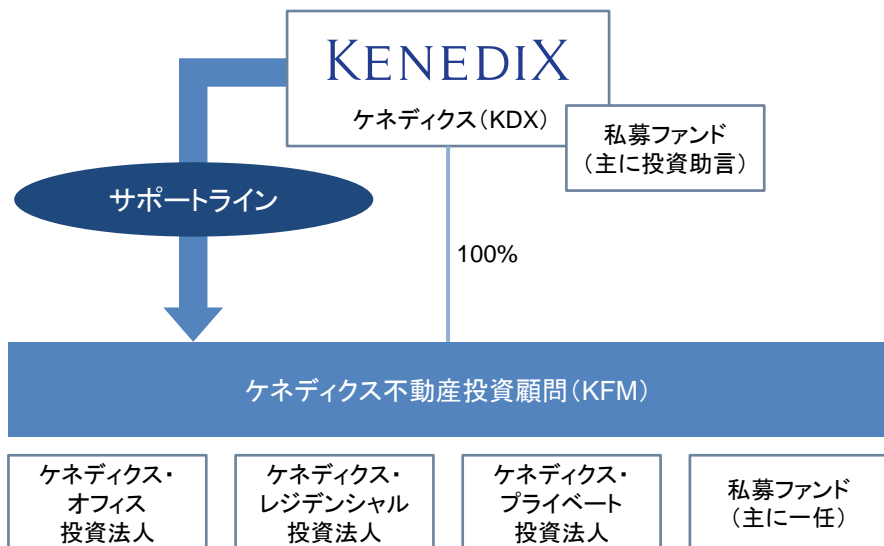
運用報酬 I	総資産額の0.15%
運用報酬 II	決算期毎の分配可能金額の3.0%
取得報酬	取得価額の0.5%(利害関係者取引の場合0.25%)
譲渡報酬	譲渡価額の0.5%を上限

■ プロパティ・マネジメント報酬

賃貸管理業務報酬	不動産収入の2% +不動産営業収益(運営経費控除後・減価償却費控除前)の2%
管理移管報酬	取得価額/譲渡価額に応じた一定金額 (例:10~30億円→200万円、50~100億円→240万円)
工事監理報酬	工事金額に応じた金額 (例:100~500万円→5%、1,000万円~1億円→45万円+3%)

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



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、延べ床面積が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル ・東京23区 延床面積13,000m ² 以下 ・東京23区以外 延床面積20,000m ² 以下	80%~100%
	上記以外の主たる用途が事務所である賃貸用オフィスビル	
都市型商業施設	繁華性の高い立地に位置する商業施設	
住宅	賃貸可能面積の過半が住宅用途である賃貸用住宅	0%~20%
その他	アミューズメント、ビジネスホテル、パーキング、教育施設、医療・介護・健康関連施設、借地権が設定された土地(底地)等	

物件情報に関する優先検討権(ローテーションルール)の概要

- 本投資法人の主要投資対象である中規模オフィスビル(注1)について、以下の条件により、本資産運用会社内において本投資法人が他の投資法人およ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	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	第2順位	-	第1順位	第3順位
都市型以外の商業施設	-	-	第1順位	第2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: 東京23区内で一棟当たりの延床面積が20,000m²以下および東京23区以外で30,000m²以下の場合。

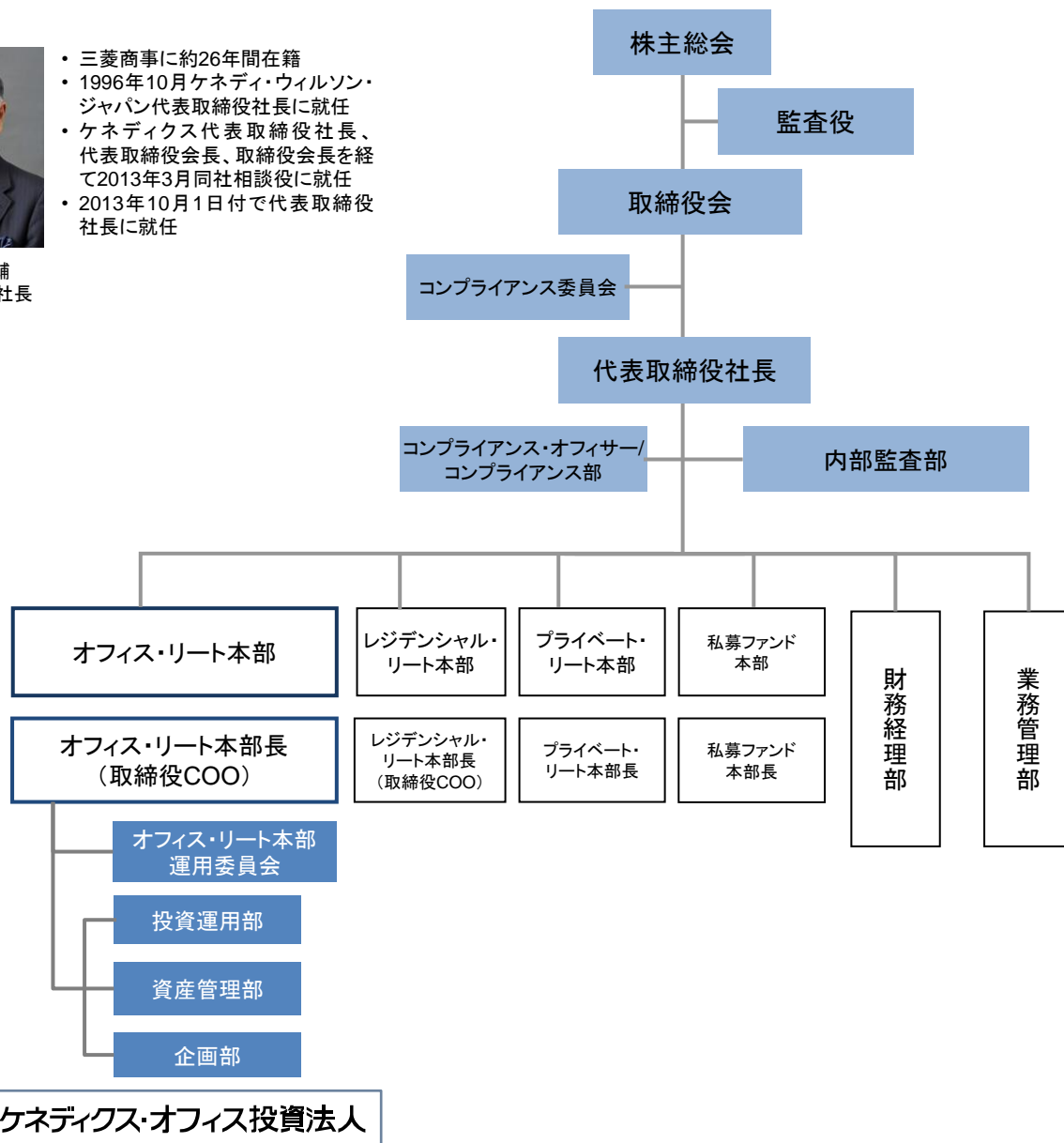
本資産運用会社の組織図

運用組織図(注)



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不動産投資法人執行役員(現在に至る)
- 2013年10月1日付で取締役最高業務執行者(COO)兼オフィス・リート本部長に就任



佐藤 啓介
オフィス・リート本部
投資運用部長

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



下堂前 史彦
オフィス・リート本部
資産管理部長

- 三井不動産ビルマネジメントに約12年間在籍
- パシフィックマネジメント、日本コマース投資法人の資産運用会社取締役等を経て2011年1月ケネディクス・オフィス・パートナーズに入社
- 同社資産管理部PM担当部長を経て2012年7月資産管理部長に就任
- 2013年10月1日付でオフィス・リート本部資産管理部長に就任



寺本 光
オフィス・リート本部
企画部長

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

財務経理部



市川 徹志
財務経理部長

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

注:2014年2月3日付で組織名を変更致しました。

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む)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

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

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