

KDX

KENEDIX

KDX不動産投資法人



KDX不動産投資法人

2023年10月期 決算説明資料

2023年12月14日

目次

1	2023年10月期 決算概要	03
2	新投資法人の誕生	10
3	2024年4月期・10月期 業績予想	16
4	外部成長・資産入替	20
5	内部成長	23
6	財務戦略	36
7	サステナビリティへの取組み	39
8	Appendix	44

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、KDX不動産投資法人（以下、「本投資法人」または「KDXR」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」または「KFM」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）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、本投資法人のウェブサイト（<https://www.kdx-reit.com/>）に訂正版を掲載する予定です。



1. 2023年10月期 決算概要

各投資法人の決算サマリー

ケネディクス・オフィス投資法人（KDO）（通常決算：6か月（2023年5月1日～2023年10月31日））

- ✓ 既存テナントの賃料改定及びテナント入替による賃料増加額合計は引き続き純増を確保
- ✓ 匿名組合出資持分の50%を譲渡し、548百万円の有価証券売却益を計上（残り50%も2023年12月20日に譲渡）

期末稼働率	賃料増加額 合計	有価証券 売却益
98.2% (前期比-0.2%)	月額 1.6 百万円 (前期比-1.7百万円)	548 百万円

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人（KDR）（合併による変則決算：3か月（2023年8月1日～2023年10月31日））

- ✓ 動きのある春先を含まない非繁忙期においても高稼働率を維持
- ✓ 新規賃料増加率は、シングルタイプが+1.8%と前期より増加率が上昇、スモールファミリータイプは+2.3%、ファミリータイプは+8.9%と引き続き好調

期末稼働率	新規賃料 増加額	更新賃料 増加額
96.9% (注) (前期比-0.3%)	月額 1.6 百万円 (前期比-1.9百万円)	月額 0.3 百万円 (前期比-0.5百万円)

注：居住用施設の稼働率を記載しています。

ケネディクス商業リート投資法人（KRR）（合併による変則決算：7か月（2023年4月1日～2023年10月31日））

- ✓ 「ヨークマート東道野辺店」を9月に取得、物件数は71物件まで増加
- ✓ 当期末稼働率も99.5%と引き続き安定。個人消費の回復により、売上歩合賃料は増加し、新規契約及び契約更改時の月額賃料は2年ぶりに増額に転じる
- ✓ 金利/CPI連動を採用する賃貸借契約は8.2%から9.4%に上昇

期末稼働率	売上歩合 賃料額	金利 / CPI 連動契約
99.5% (前期比±0%)	278 百万円 (前期比+49百万円)	9.4% (前期比+1.2%)

2023年10月期 決算概要 (ケネディクス・オフィス投資法人)

(百万円)

	2023年4月期 実績 A	2023年10月期 予想 B	2023年10月期 実績 C	実績比較 増減金額 C-A	実績-予想比較 増減金額 C-B
営業収益	17,290	16,600	16,655	-635	54
賃貸事業収益	16,072	16,015	16,060	-11	45
不動産等売却益	1,168	-	-	-1,168	-
有価証券売却益	-	545	548	548	2
受取配当金	49	39	46	-2	6
営業費用	9,132	9,221	9,161	28	-60
賃貸事業費用	5,176	5,355	5,304	128	-50
減価償却費	2,617	2,581	2,574	-43	-7
販管費及び一般管理費	1,339	1,284	1,282	-56	-1
営業利益	8,157	7,379	7,494	-663	114
営業外収益	0	0	0	-0	-0
営業外費用	949	930	922	-27	-8
(うち支払利息等)	892	912	904	12	-7
経常利益	7,208	6,449	6,572	-636	123
当期純利益	7,205	6,448	6,571	-634	123
NOI	10,896	10,660	10,756	-140	96
償却後NOI	8,279	8,078	8,182	-97	103
水道光熱費収入	1,286	1,323	1,315	29	-7
水道光熱費	1,552	1,500	1,454	-97	-45
圧縮積立金繰入額 (+)					
・取崩額 (-)	+718	-	-	-718	-
分配金総額	6,487	6,448	6,571	83	123
1口当たり分配金 (円)	7,647	7,600	7,745	98	145
1口当たり当期純利益 (円)	8,493	7,600	7,745	-748	145
発行済投資口の総口数 (口) (注)	848,430	848,430	848,430	-	-

2023年4月期実績との比較

営業収益	-635	
不動産等売却益	-1,168	前期分割
有価証券売却益	+548	匿名組合出資持分の50%
賃料共益費収入	+45	既存物件
		売却物件分割
		+107
		-62
水道光熱費収入	+29	
原状回復費収入	-106	売却物件分割
その他収入	+16	
営業費用	+28	
水道光熱費	-97	
修繕費	+140	
資産運用報酬	-124	
その他費用	+110	合併関連費用
		+96

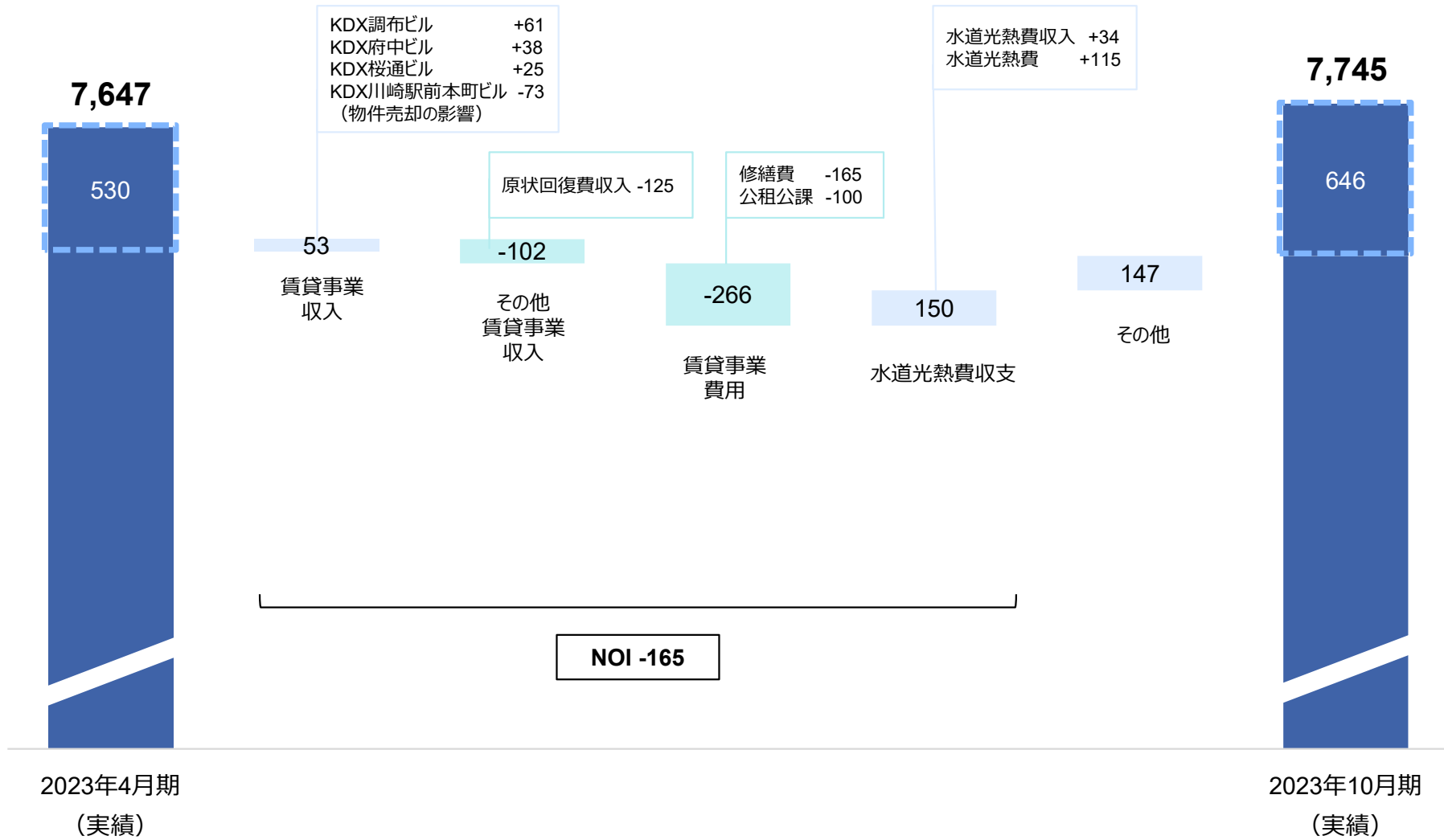
2023年10月期予想との比較 (2023年6月13日開示分との比較)

営業収益	+54	
水道光熱費収入	-7	
原状回復費収入	+7	
その他収入	+58	ホール運営収入
		+20
営業費用	-60	
水道光熱費	-45	
修繕費	+10	
資産運用報酬	+7	
その他費用	-31	

注：2023年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割をしています。

1口当たり分配金の主な変動要因

(円)



■ 不動産等売却益/有価証券売却益による増加分
 ■ 増加要因
 ■ 減少要因

注：2023年11月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割していますが、2023年10月期末の発行済投資口数に基づき分割前の値で算出しています。

2023年10月期 決算概要 (ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人)

(百万円)

	2023年7月期	2023年10月期	2023年10月期	実績-予想比較 増減金額
	実績 (6か月) A	予想 (3か月) B	実績 (3か月) C	
営業収益	10,083	4,975	4,999	24
賃貸事業収入	9,378	4,685	4,707	22
その他賃貸事業収入	704	289	292	2
不動産売却益	-	-	-	-
営業費用	4,860	2,528	2,552	23
賃貸事業費用	1,943	961	948	-13
減価償却費	1,774	886	928	42
販管費及び一般管理費	1,143	680	675	-4
営業利益	5,222	2,446	2,446	0
営業外収益	0	-	0	0
営業外費用	720	362	360	-1
(うち支払利息等)	697	351	349	-2
経常利益	4,501	2,083	2,086	2
当期純利益	4,501	2,083	2,086	2
NOI	8,139	4,013	4,051	37
償却後NOI	6,365	3,127	3,122	-4
水道光熱費収入	66	23	30	7
水道光熱費	131	70	56	-15
RTA取崩 (+)	20	10	10	-
利益剰余金取崩 (+)	0	123	119	-3
分配金総額	4,521	2,215	2,215	-
1口当たり分配金 (円) (合併交付金)	4,224	2,070	2,070	-
1口当たり当期純利益 (円)	4,205	1,946	1,948	2
発行済投資口の総口数 (口)	1,070,443	1,070,443	1,070,443	-

合併交付金	
2,070円 (予想比±0円)	

2023年10月期予想との比較 (2023年9月13日公表分との比較)		
営業収益	+24	
賃料共益費収入	+22	既存物件 (居住用施設*) +18
		*期中平均稼働率想定より上昇 (想定96.5%→実績96.9%)
水道光熱費収入	+7	
礼金	-8	想定より退去が下回り、新規契約 件数が減少 (居住用施設)
更新料	-6	
その他収入	12	保険金等 +9
営業費用	+23	
水道光熱費	-15	
PM報酬	-7	退去が想定を下回り、新規契約減少
修繕費	+15	
信託報酬	-11	
広告宣伝費	-9	退去が想定を下回り、新規契約減少
減価償却費	+42	
その他費用	-16	合併関連費用 -19

2023年10月期 決算概要（ケネディクス商業リート投資法人）

(百万円)

	2023年3月期 実績 (6か月) A	2023年10月期 予想 (7か月) B	2023年10月期 実績 (7か月) C	実績-予想比較 増減金額 C-B
営業収益	9,924	11,969	11,912	-57
賃貸事業収入	8,530	10,115	10,139	23
その他賃貸事業収入	1,394	1,854	1,773	-80
不動産売却益	-	-	-	-
営業費用	5,359	6,616	6,524	-92
賃貸事業費用	3,093	3,846	3,697	-148
減価償却費	1,351	1,610	1,626	16
販管費及び一般管理費	913	1,158	1,199	40
営業利益	4,565	5,353	5,388	35
営業外収益	0	0	1	1
営業外費用	640	744	739	-5
(うち支払利息等)	621	722	716	-5
経常利益	3,926	4,608	4,650	41
当期純利益	3,922	4,607	4,646	38
NOI	6,830	8,122	8,214	91
償却後NOI	5,479	6,512	6,587	75
水道光熱費収入	857	1,198	1,092	-105
水道光熱費	970	1,255	1,094	-160
分配金総額	3,922	4,613	4,646	33
1口当たり分配金（円） （合併交付金）	6,514	7,660	7,716	56
1口当たり当期純利益（円）	6,513	7,651	7,716	64
発行済投資口の総口数（口）	602,177	602,177	602,177	-

合併交付金

7,716円（予想比+56円）

2023年10月期予想との比較 (2023年6月13日開示分との比較)

営業収益	-57		
賃料共益費収入	+23	売上歩合	+22
水道光熱費収入	-105		
原状回復費収入、違約金等	+25		
営業費用	-92		
水道光熱費	-160		
修繕費	+21		
租税公課	+31		
減価償却費	+16		
その他費用	+40	合併関連費用	+42

Memo

A modern hotel room with a bed, desk, and view of the Tokyo skyline at night. The room features a large bed with white linens and a dark red blanket. A desk with a chair and a laptop is visible near a window that offers a view of the city skyline, including the Tokyo Tower. The room is illuminated by recessed ceiling lights and a warm ambient glow from the headboard.

2. 新投資法人の誕生

合併の狙い

1. 投資対象セクターの拡大による持続的成長

- ✓ 投資対象セクターの拡大による取得機会の増加
- ✓ 投資対象セクターを跨ぐ資産入替等、柔軟なポートフォリオ戦略を活かした収益力強化

2. 市場プレゼンスと安定性の向上

- ✓ 1兆円超とJ-REIT全体で3番目の資産規模となり、市場におけるプレゼンスと流動性が大きく向上
- ✓ 350物件とJ-REIT最多の物件数となることで、分散効果が高まりポートフォリオの安定性は更に向上

3. サステナビリティへの更なるコミットメント

- ✓ 3REITのノウハウを統合し昇華させ、サステナビリティへの取組みにおけるリーディングカンパニーを目指す
- ✓ ガバナンスの強化、ダイバーシティの推進

合併による成果

1. 市場のプレゼンスと安定性向上

- ✓ J-REITで最も分散の効いたポートフォリオを構築し、更なる収益の安定化を実現
- ✓ 2023年10月にMSCI Global Standard Indexesへ組み入れられ、投資口の流動性も向上

資産規模	物件数
11,518 億円 (J-REIT第3位) (注1)	350 物件 (J-REIT最多) (注1)

2. 投資対象セクターの拡大による持続的成長

- ✓ 合併により投資可能となった物件の取得を伴う資産入替を行い、資産規模は96億円増加
- ✓ 継続的な需要が期待できる物流施設・宿泊施設や、アップサイド収益の獲得が見込まれる居住用施設を取得

取得	譲渡
4 物件 (居住用・商業・物流・宿泊施設)	2 物件 (オフィスビル)

3. 強固な財務基盤による安定的な分配金マネジメント体制の構築

- ✓ 合併により想定される負ののれん発生益は172億円。また、LTVは42.5%に低下
- ✓ 将来的な分配金の安定化に活用可能な、RTA (注2) 及び圧縮積立金は213億円規模を確保

想定RTA・ 圧縮積立金残高	想定LTV
213 億円	42.5%

4. サステナビリティへの更なるコミットメント

- ✓ 投資口価格のパフォーマンス及び主要なサステナビリティ指標であるGRESB評価との連動性を高めた運用報酬体系を導入
- ✓ J-REIT最多となる4名の監督役員によるガバナンス強化と、役員の女性比率を40%に高め、ダイバーシティを推進

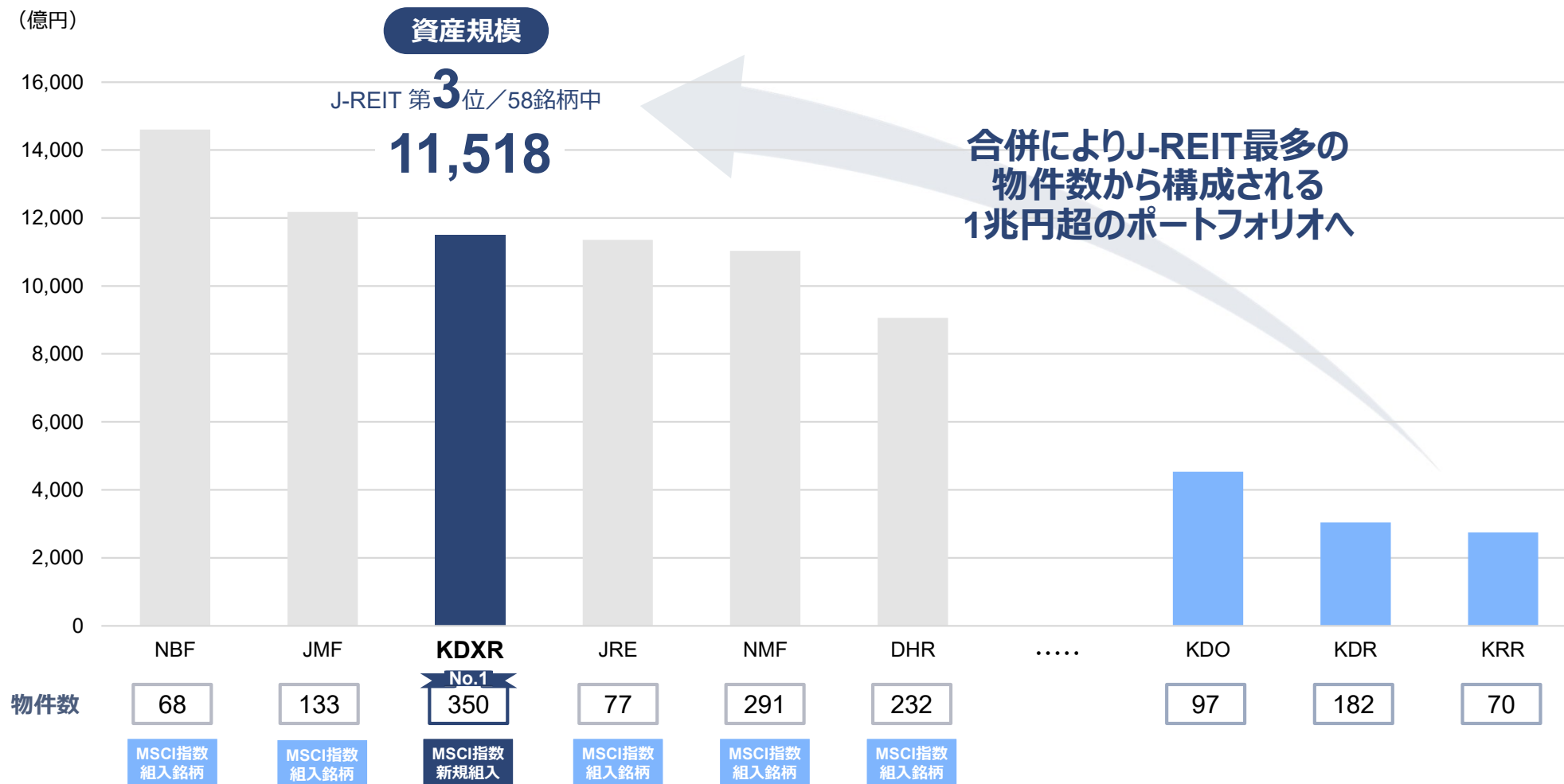
監督役員数	役員の女性比率
4 名	40%

注1：2023年12月14日現在

注2：RTAに関する詳細はP19をご参照ください。

KDX不動産投資法人の概要

2023年11月1日、合併により「KDX不動産投資法人」（KDXR）が誕生（注1）



想定1口当たりNAV（注2）

180,000円

含み益（注3）

1,203億円

想定NOI利回り（注2）

4.5%

格付（JCR）

AA 安定的

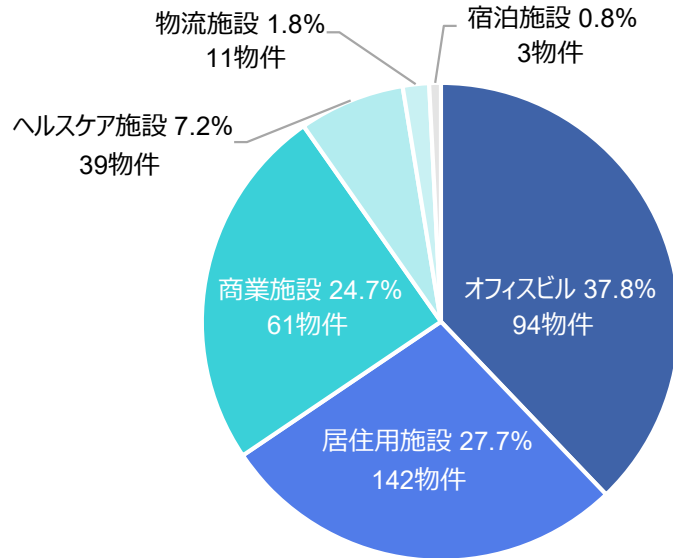
注1：2023年11月末日現在の数値を記載しています。なお、KDO、KDR、KRRの取得価格・物件数については合併公表時の数値を使用しています。

注2：2023年11月1日現在の想定値を記載しています。なお、「NOI利回り（想定）」については、2023年10月末日現在保有している物件については実績NOIを基に、2023年11月1日に取得した3物件は想定NOIを基に計算しています。

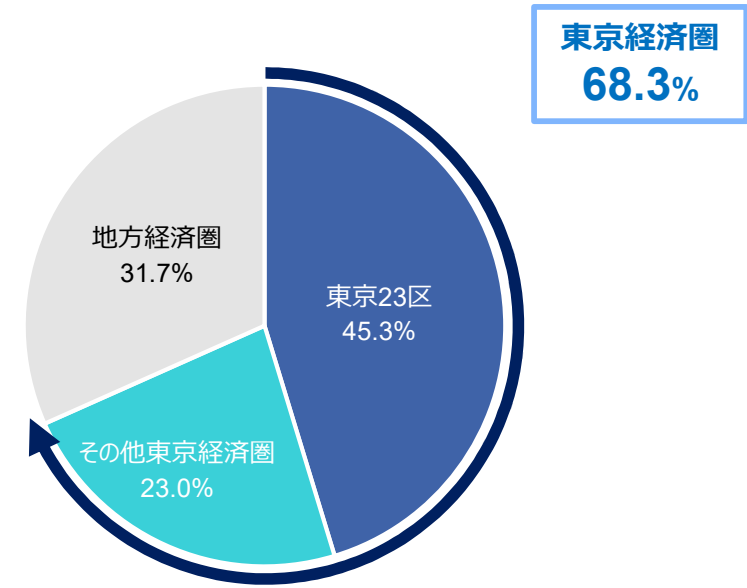
注3：2023年10月末日現在でKDOが保有する物件の期末現在における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計を記載しています。

ポートフォリオの分散状況

用途別分散（取得価格ベース）

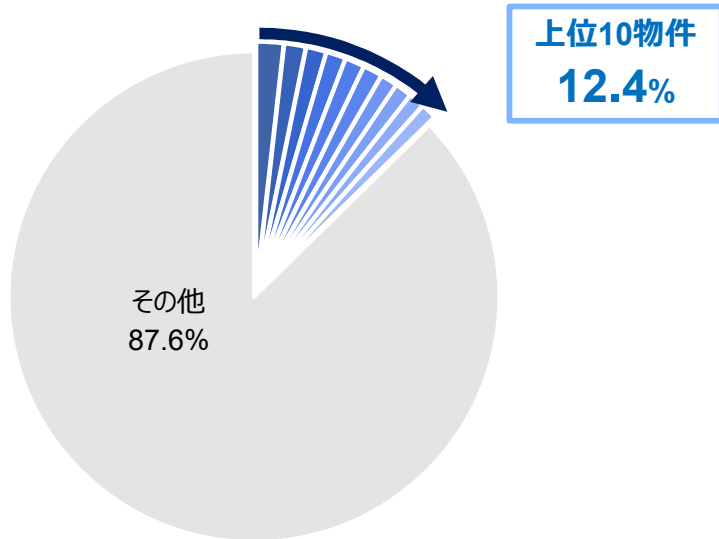


エリア分散（取得価格ベース）

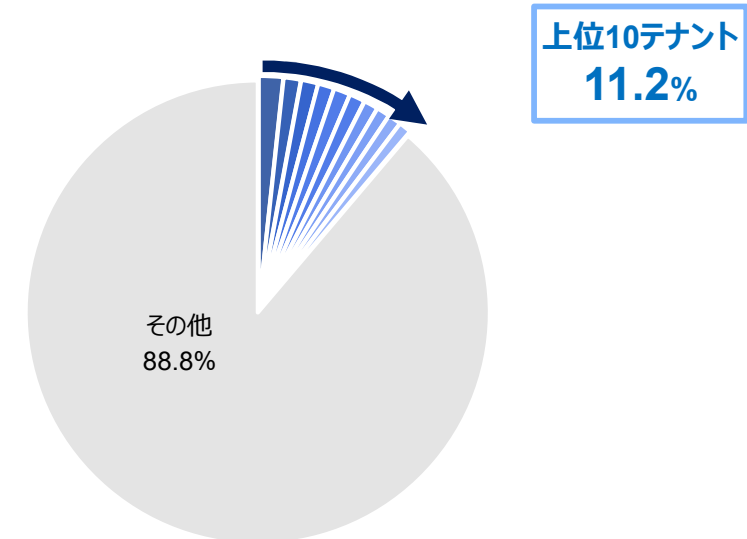


東京経済圏
68.3%

上位10物件比率（取得価格ベース）



上位10テナント比率（賃料ベース）



注：2023年11月1日現在。なお、「上位10テナント比率」については、2023年10月末日現在保有している物件（2023年11月1日に譲渡を実施した「原宿FFビル」、「KDX名古屋栄ビル」を除く）については、過去1年間の実績を基に計算し、2023年11月1日に取得した3物件は予想値を基に計算しています。

Memo



3. 2024年4月期・10月期 業績予想

KDXR 2024年4月期・2024年10月期 業績予想

(百万円)

	2024年4月期 予想 A	2024年10月期 予想 B	予想-予想比較 増減金額 B-A
営業収益	38,232	36,210	-2,022
貸貸事業収入	36,171	36,210	38
不動産等売却益	1,505	-	-1,505
有価証券売却益	548	-	-548
受取配当金	6	-	-6
営業費用	21,483	19,032	-2,451
貸貸事業費用	10,295	10,733	437
減価償却費	4,683	4,736	52
販管費及び一般管理費	6,504	3,562	-2,941
営業利益	16,748	17,177	429
営業外収益	0	0	0
営業外費用	2,225	2,201	-24
(うち支払利息等)	2,218	2,195	-23
経常利益	14,523	14,976	453
特別利益 (負ののれん発生益)	17,271	-	-17,271
特別損失	-	-	-
当期純利益	31,794	14,976	-16,817
当期純利益 (特別利益除く)	14,522	14,976	453
NOI	25,876	25,476	-399
償却後NOI	21,192	20,740	-451
水道光熱費収入	2,049	2,486	437
水道光熱費	2,325	2,732	406
内部留保繰入額 (+) 取崩額 (-) (注1)	16,050	-767	-16,817
分配金総額	15,743	15,743	-
1口当たり分配金 (円)	3,800	3,800	-
1口当たり当期純利益 (円) (注2)	3,505	3,615	110
発行済投資口の総口数 (口)	4,142,897	4,142,897	-

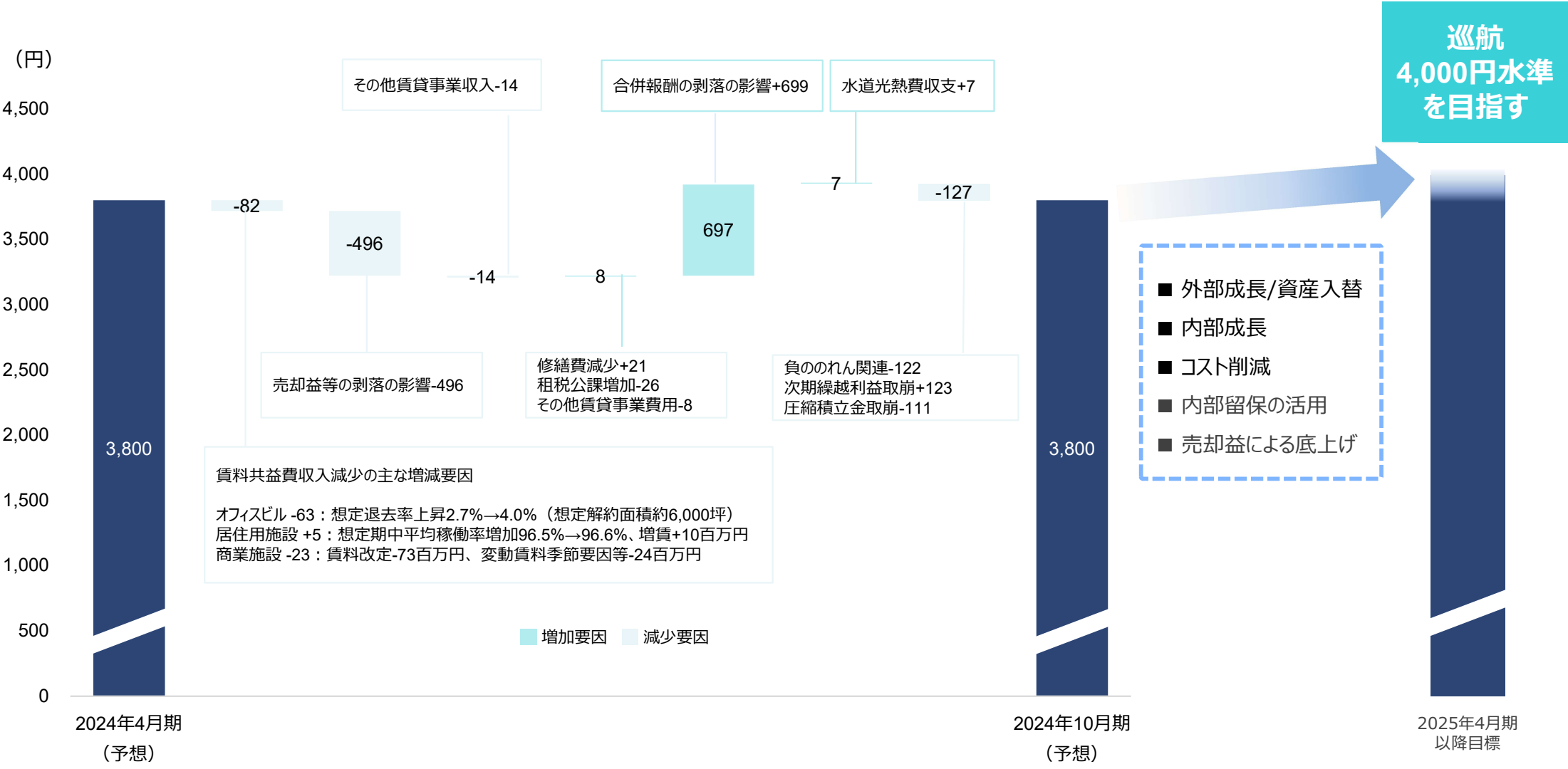
2024年10月期予想との比較

営業収益	-2,022		
賃料共益費収入	-339	オフィスビル : 想定退去率の上昇	-264
		居住用施設 : 一部増賃を想定	+22
		商業施設 : 賃料改定、季節要因等	-97
水道光熱費収入	+437		
不動産等売却益	-1,505	前期分割	
有価証券売却益	-548	前期分割	
営業費用	-2,451		
水道光熱費	+406		
修繕費	-87		
公租公課	+109		
資産運用報酬	+530		
その他費用	-593	合併関連費用の剥落	-466
合併報酬	-2,900	前期分割	
特別利益	-17,271	負ののれん発生益の剥落	

(ご参考) 2024年4月期ポートフォリオ全体の工事予算
減価償却費：4,683百万円、資本的支出：3,617百万円、修繕費：1,036百万円

注1：内部留保にはRTAや圧縮積立金の取崩等を含みます。
注2：当期純利益 (特別利益除く) を発行済投資口数で除して計算しています。

1口あたり分配金の主な変動要因



分配金マネジメント

RTA166億円及び圧縮積立金47億円を活用し、安定的な分配金マネジメントが可能

合併による負ののれん発生益

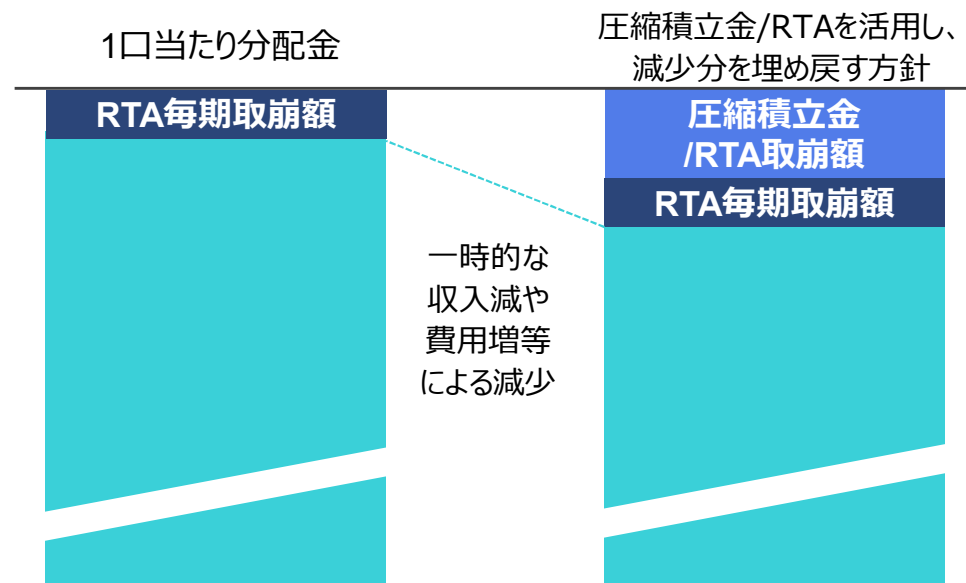
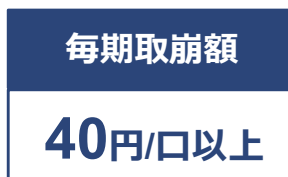
受入資産 (時価) 7,368億円	引受負債 (時価) 3,340億円
	合併対価 3,854億円
	負ののれん発生益 172億円

圧縮積立金残高

- ✓ 不動産等譲渡により積み立てた圧縮積立金を、柔軟に活用可能



BS上の処理	<ul style="list-style-type: none"> 負ののれん発生益のうち、合併1期目の分配金へ一部充当（約6億円）後、残額を一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上
分配金への影響	<ul style="list-style-type: none"> RTAの当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩して分配金に充当 当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能



注：上記の各数値は現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

4. 外部成長・資産入替

投資対象セクターの拡大による持続的成長

合併により投資可能となった物件の取得を伴う資産入替を行い、分配金の成長を実現

合併時の資産入替

取得資産（取得価格合計：19,664百万円）



リバーシティ21
イーストタワーズⅡ
(準共有持分25%)



レム六本木ビル
(準共有持分20%)



昭島配送センター
(底地)



ヨークマート
東道野辺店

取得日	2023年11月1日 (2024年4月期)		2023年9月25日 (2023年10月期)	
取得価格	9,232百万円	3,960百万円	1,872百万円	4,600百万円
用途	居住用施設	宿泊施設	物流施設	商業施設
所在地	東京都中央区	東京都港区	東京都昭島市	千葉県鎌ヶ谷市
鑑定評価額 ^(注1)	10,775百万円	4,060百万円	2,320百万円	4,620百万円

譲渡資産（譲渡価格合計：9,930百万円）



原宿FFビル



KDX名古屋栄ビル

譲渡日	2023年11月1日 (2024年4月期)	
譲渡価格	3,880百万円	6,050百万円
用途	オフィスビル	
所在地	東京都渋谷区	愛知県名古屋市
鑑定評価額	3,880百万円	5,740百万円
想定売却益	1,388百万円	117百万円

匿名組合出資持分の譲渡（2023年4月期公表済）



新宿サンタワービル

譲渡対象	合同会社KRF43匿名組合出資持分（出資持分の50.0%）
譲渡日	2023年12月20日（2024年4月期）
譲渡価格	1,150百万円
裏付資産	オフィスビル（新宿サンタワービル（信託受益権））
所在地	東京都新宿区
想定売却益	548百万円

2024年4月期売却益による
1口当たり分配金への寄与^(注2)

495円/口

注1：2023年10月末日時点の数値を記載しています。

注2：不動産等売却益と有価証券売却益の想定合計額を2024年4月期末の想定発行済投資口数（4,142,897口）で除して算出した数値を記載しています。

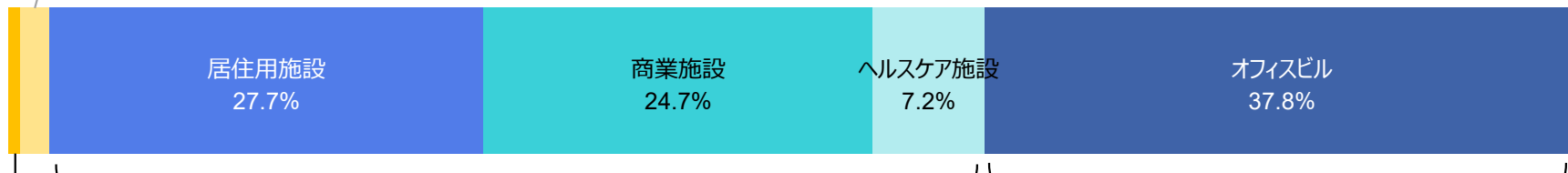
外部成長（パイプライン）

パイプラインの積上げを図りつつ、宿泊施設等を中心とした外部成長の早期実現を目指す

ポートフォリオのアセットアロケーション

宿泊施設 0.8%
物流施設 1.8%

2023年11月1日現在



当面の方針

成長が見込まれる
宿泊施設を取得

インフレ環境下、アップサイドやキャッシュフローの
安定性が期待できる物件を取得

含み益の顕在化を目的とした
資産入替対象として優先的に検討

パイプライン

23物件 900億円超
(前回公表時 +2物件 +100億円)

宿泊施設
計3物件

物流施設
計8物件

居住用施設
計2物件

商業施設
計5物件

ヘルスケア施設
計5物件



新大阪江坂
東急REIホテル



レム六本木ビル
(準共有持分80%)



沖縄プリンスホテル
オーシャンビューぎのわん



海老名市 物流施設



中丸町プロジェクト



東雪谷 レジデンス



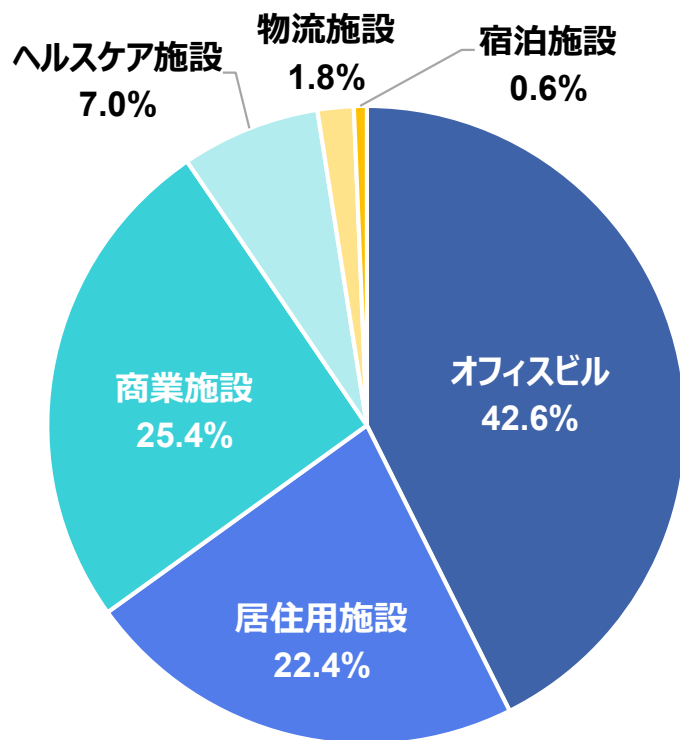
いなげや新ゆりヨネツティー
王禅寺前店

5. 内部成長

内部成長サマリー

用途別の内部成長の状況

用途別賃料構成割合 (注)



用途別賃料 (注)



オフィスビル

27,210百万円

- ・ 実質稼働率は改善傾向。空室発生時には柔軟なリーシング施策により早期埋め戻しを図る
- ・ 粘り強い賃料交渉により、既存テナントの月額賃料は増加



居住用施設

14,326百万円

- ・ 分譲価格の高騰により、ファミリータイプは引き続き堅調
- ・ 都市部への人口回帰を背景に新規賃料は増加傾向にあり、シングルタイプも賃料上昇が期待できる



商業施設

16,239百万円

- ・ 外出機会が増加し、飲食・映画館等の売上が伸び、歩合賃料が増加
- ・ CPI/金利変動型契約への切替えや、未消化容積の活用等を通じた成長機会の創出を継続



ヘルスケア施設

4,492百万円

- ・ 長期固定賃料を通じて安定的に運用
- ・ リノベーション等により、賃料増額を実現



物流施設

1,167百万円

- ・ 固定賃料による安定的な運用が基本も、契約更新時の賃料上昇やCPI/金利連動型契約への切替えを目指す



宿泊施設

411百万円

- ・ 宿泊需要の回復やインバウンドの取込みにより高稼働を維持
- ・ 今後、政府の観光立国推進政策による後押しにより、一層の観光需要が期待される

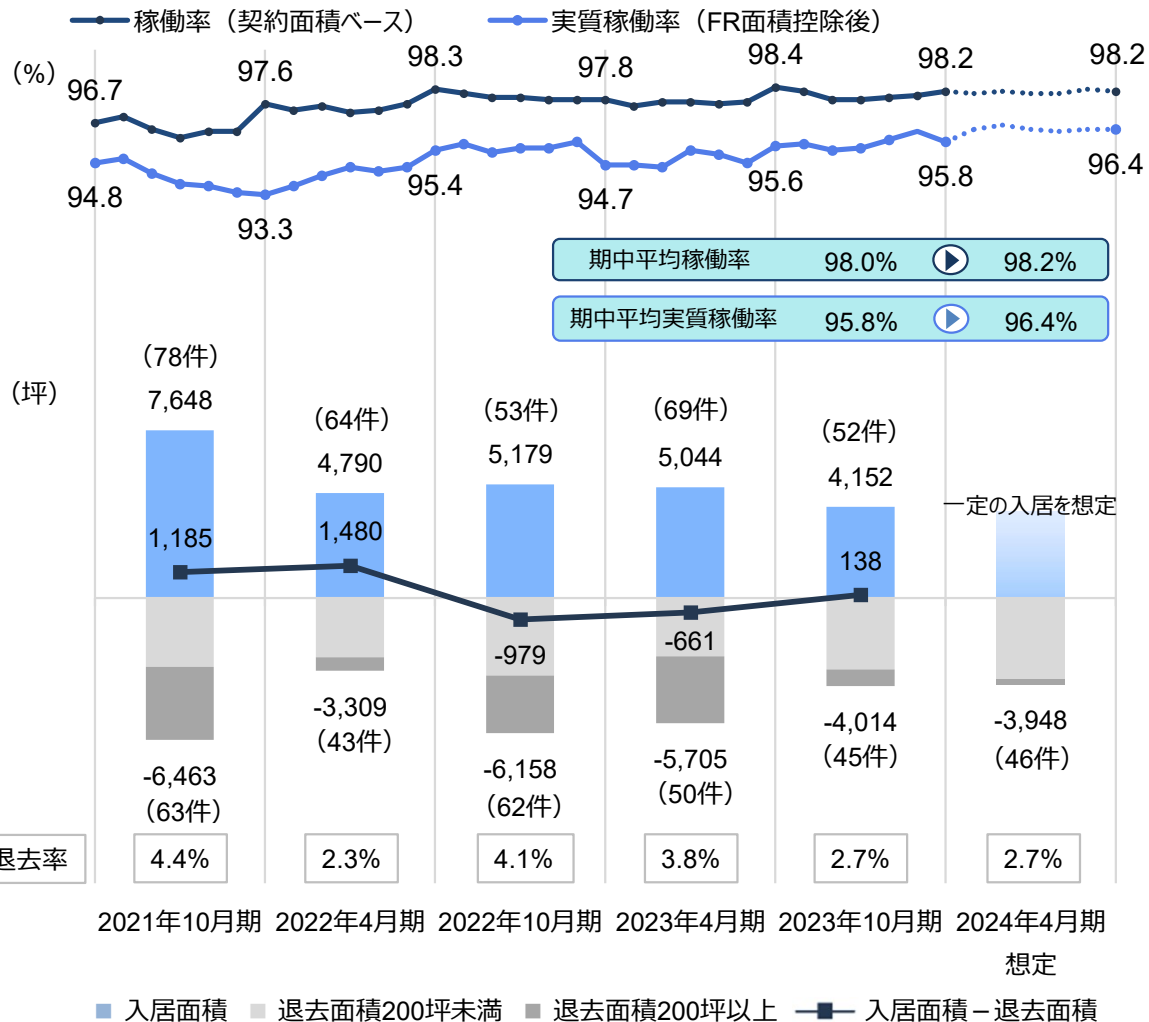
注：2023年10月末日現在の保有している物件（2023年11月1日に譲渡を実施した「原宿FFビル」、「KDX名古屋栄ビル」を除く）については、2022年11月末日から2023年10月末日の数値を、2023年11月1日に取得した物件については、想定の数値を記載しています。なお、用途区分は2023年10月末日現在のものにて計算しています。



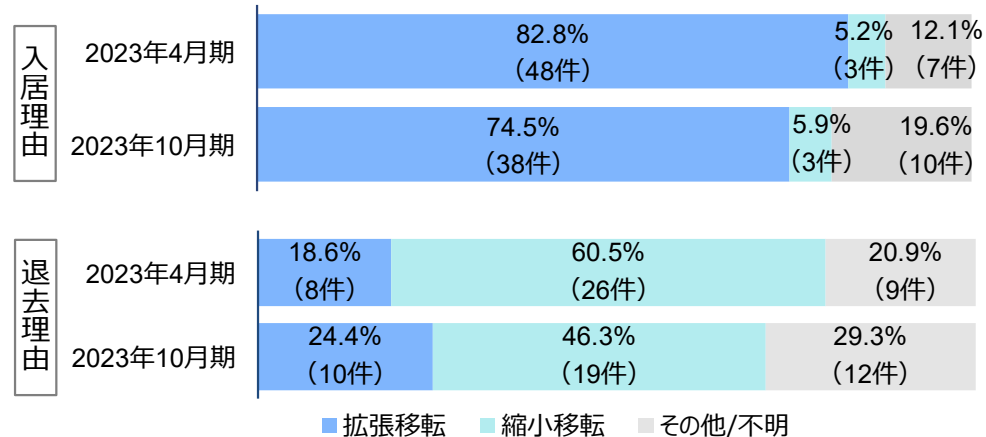
運用状況（オフィスビル稼働率）

柔軟なリーシング施策により高水準の稼働率を維持

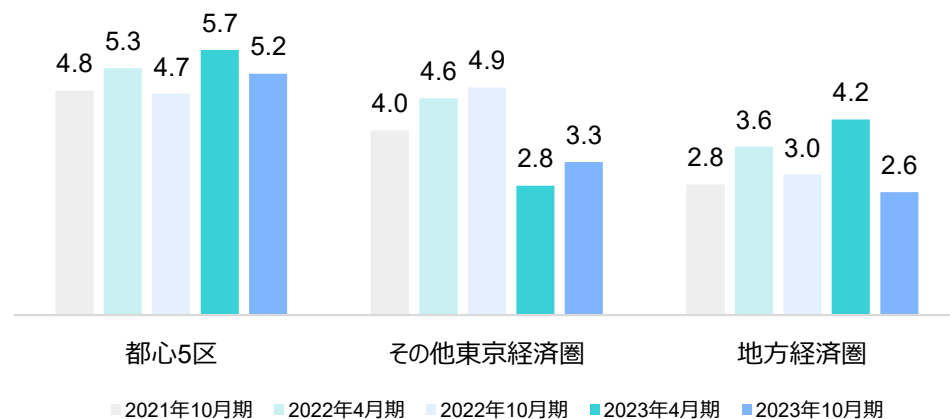
稼働率と入退去面積・件数及び退去率（注）



テナントの入退去理由



フリーレント期間（月数）



注：稼働率（契約面積ベース）は契約ベースの賃貸面積を、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。入退去面積及び件数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。退去率は、各期の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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。2024年4月期想定値の退去率は、2023年10月31日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。



運用状況（オフィスビル リーシング注力物件の状況）

2023年10月期

KDX日本橋216ビル



2023年4月末
稼働率

100%

2023年10月末
稼働率

87.5%

ポートフォリオに占める割合
0.1%

- 2023年4月と7月に計2フロアの解約が発生し、稼働率が75.0%に低下する見込みであった
- 2023年8月に1フロア埋め戻し、稼働率は87.5%に回復。残り1フロアも2024年1月に契約開始予定で100%稼働となる見込み

KDX三田ビル



2023年4月末
稼働率

92.7%

2023年10月末
稼働率

90.4%

ポートフォリオに占める割合
0.1%

- 2023年10月に5フロアの解約が発生し、稼働率が55.4%に低下する見込みであった
- リーシング活動に注力した結果、4フロア埋め戻し、稼働率は90.4%に回復

KDX東品川ビル



2023年4月末
稼働率

100%

2023年10月末
稼働率

76.6%

ポートフォリオに占める割合
0.3%

- 2023年5月で3フロアの解約が発生し、稼働率が69.0%に低下する見込みであった
- 2023年6月に1フロア埋め戻し、76.6%に回復。残りの空室にも一部申込が入っており、2024年2月の稼働率は89.2%となる見込み

KDX札幌北口ビル



2023年4月末
稼働率

100%

2023年10月末
稼働率

100%

ポートフォリオに占める割合
0.2%

- 2023年5月と9月に計2フロアの解約が発生し、稼働率が72.1%まで低下する見込みであった
- 好調なマーケット環境を捉え、早期に全フロア埋め戻し、100%稼働となるとともに、退去テナントを上回る賃料水準での契約により、NOIが向上

2024年4月期

KDX横浜西口ビル



2023年10月末
稼働率

100%

2024年4月末
稼働率

75.7%

ポートフォリオに占める割合
0.2%

(空室面積：367坪)

- 2024年3月に2フロアの解約が発生予定で、稼働率が75.7%に低下する見込み
- 横浜駅エリアの空室率は直近3%台と安定したテナント需要が見込まれ、区画分割等テナントニーズに合わせたリーシング活動により早期の埋め戻しを図る

KDX御徒町ビル



2023年10月末
稼働率

100%

2024年5月末
稼働率

49.2%

ポートフォリオに占める割合
0.1%

(空室面積：275坪)

- 2023年11月と2024年4月に合計6フロアの解約が発生し、稼働率が38.9%に低下する見込みであったところ、既に1フロアは稼働済で、残るフロアも契約もしくは申込受領済
- 上野御徒町エリアにおける交通利便性、ビルの視認性への評価は高い

KDX西新橋ビル



2023年10月末
稼働率

100%

2024年5月末
稼働率

57.9%

ポートフォリオに占める割合
0.3%

(空室面積：729坪)

- 2024年4月に4フロアの解約が発生予定で、稼働率が57.9%に低下する見込み
- 新橋・虎ノ門エリアの厚みのあるテナント層に対して、比較的割安な賃料水準を訴求しつつ早期の埋め戻しを図る

注1：将来稼働率は、2023年11月30日現在で入居テナントから解約通知書を受領又は新規テナントとの間で賃貸借契約書を契約締結済のものを反映して算出しています（小数点第二位を四捨五入）。

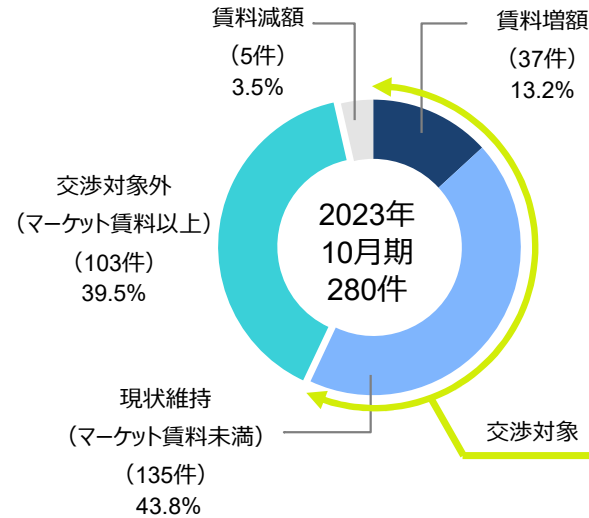
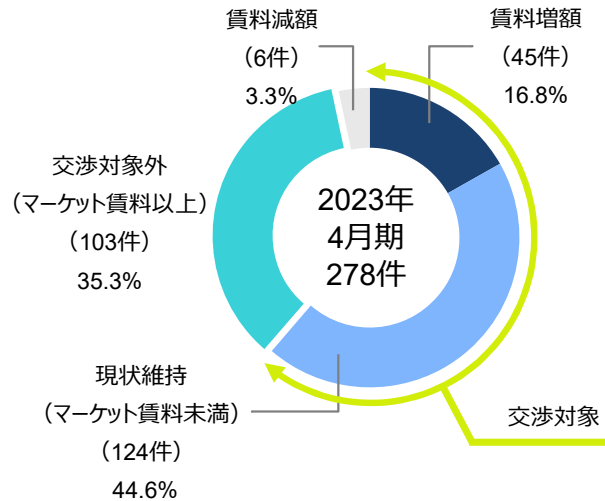
注2：各物件のポートフォリオに占める割合は2023年11月1日現在における当該物件の賃貸可能面積を同時点でKDXRが保有する物件の賃貸可能面積にて除した数値を小数点第2位を四捨五入して記載しています。



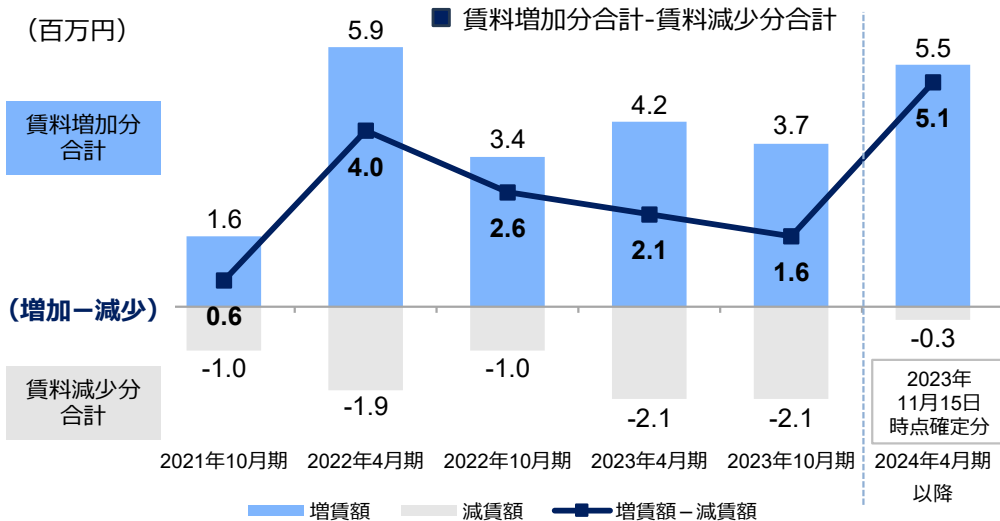
運用状況（オフィスビル 賃料改定）

粘り強い賃料交渉により、月額賃料はネットで増額を確保

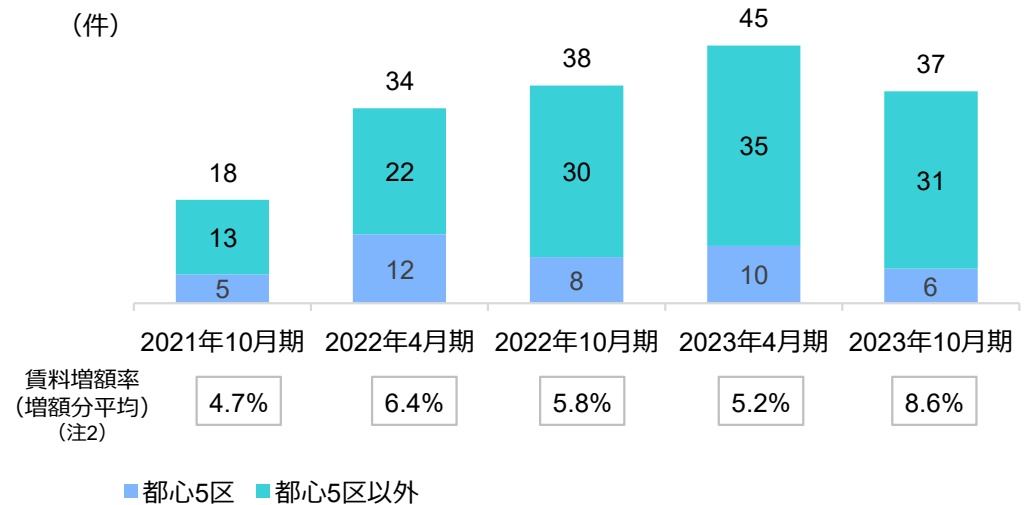
賃料改定の実績（賃貸面積割合）（注1）



既存テナントとの賃料改定による賃料増減



賃料増額件数及び増額率



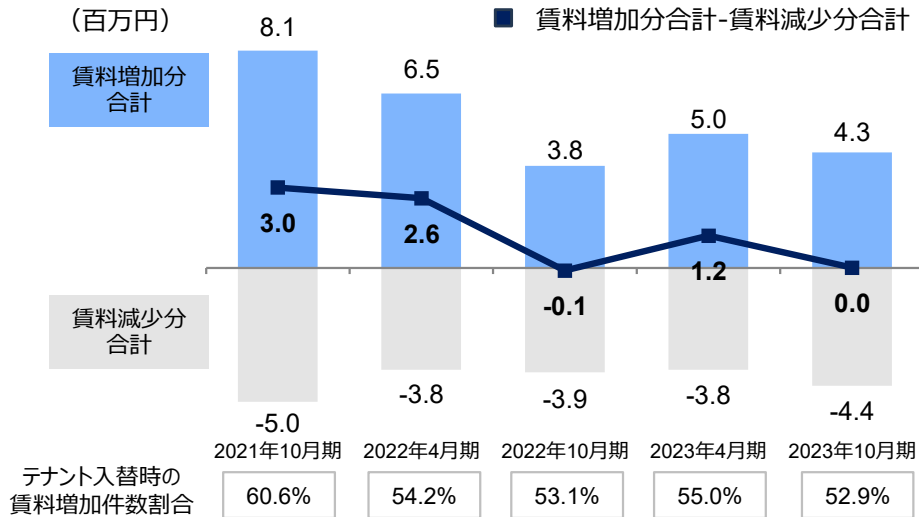
注1：グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階）です。
 注2：賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています（小数点第2位を四捨五入）。



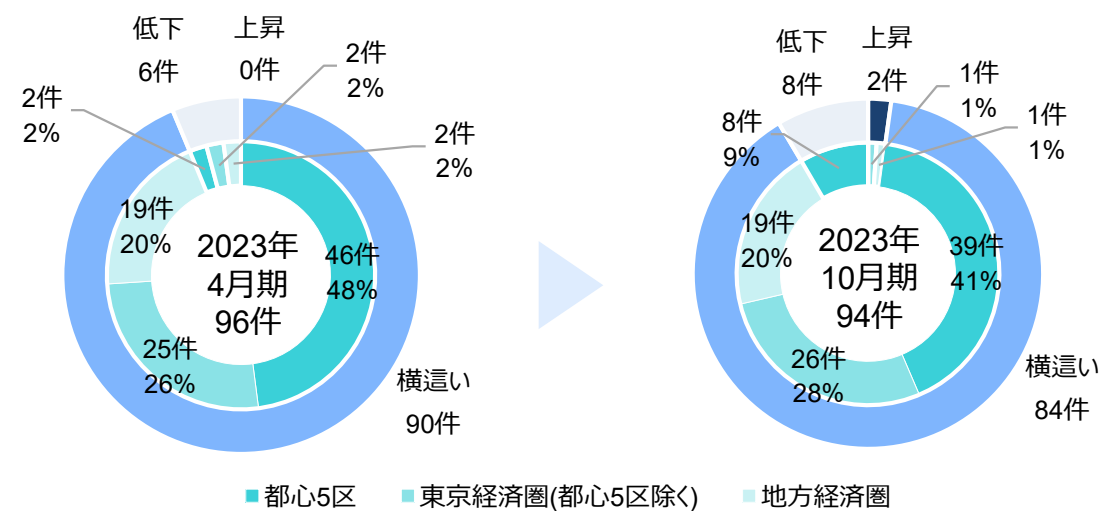
運用状況（オフィスビル テナント入替）

引き続きテナント入替時の賃料は横ばい。レントギャップは縮小傾向

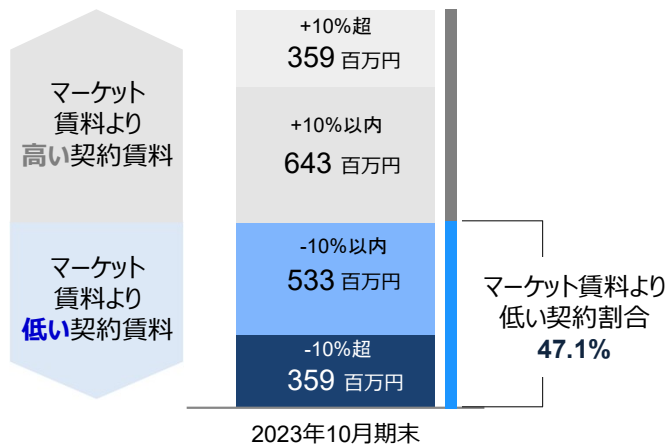
テナント入替による月額賃料増減（注1）



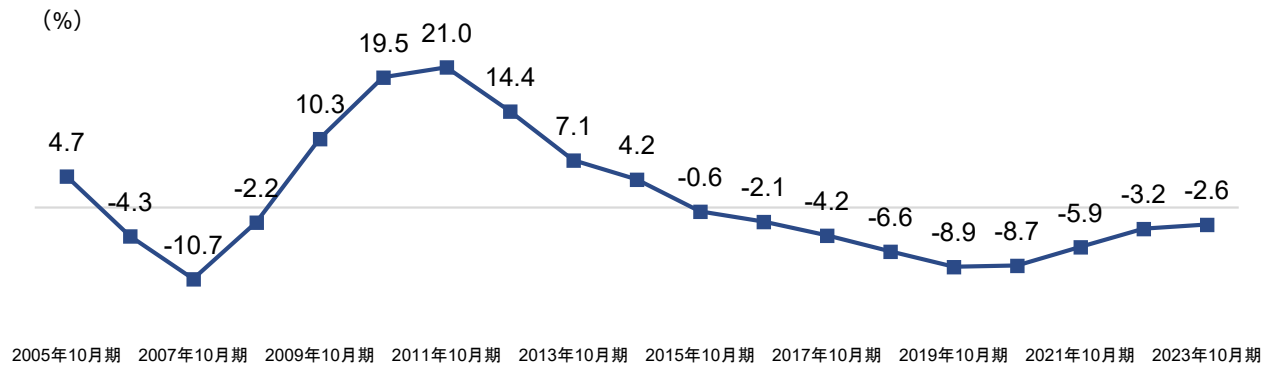
保有物件におけるマーケット賃料動向（注2）



レントギャップの分布状況（月額賃料ベース）（注3）



平均レントギャップ（注4）



注1：各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、月額賃料の増減状況等を算出しています。

注2：2023年10月期末時点の保有オフィスビルを対象に、当該期におけるマーケット賃料の前期からの動向を動向別・地域別に示したものです。なお、2023年11月1日で譲渡済の原宿FFビルとKDX名古屋栄ビルは、計算対象から除いています。以下同じです。

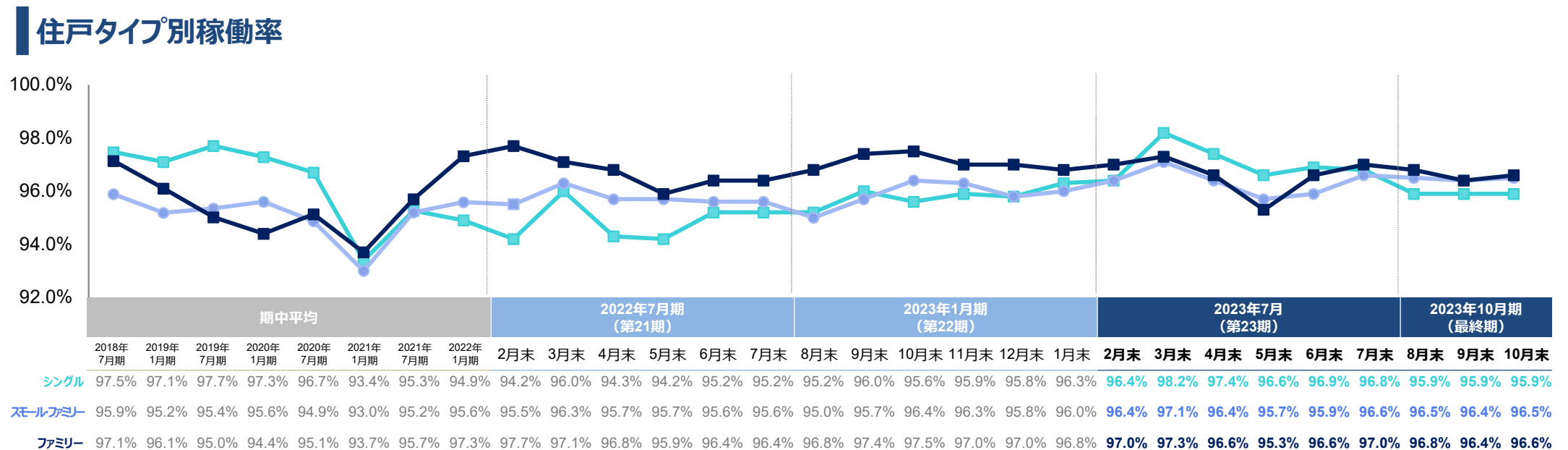
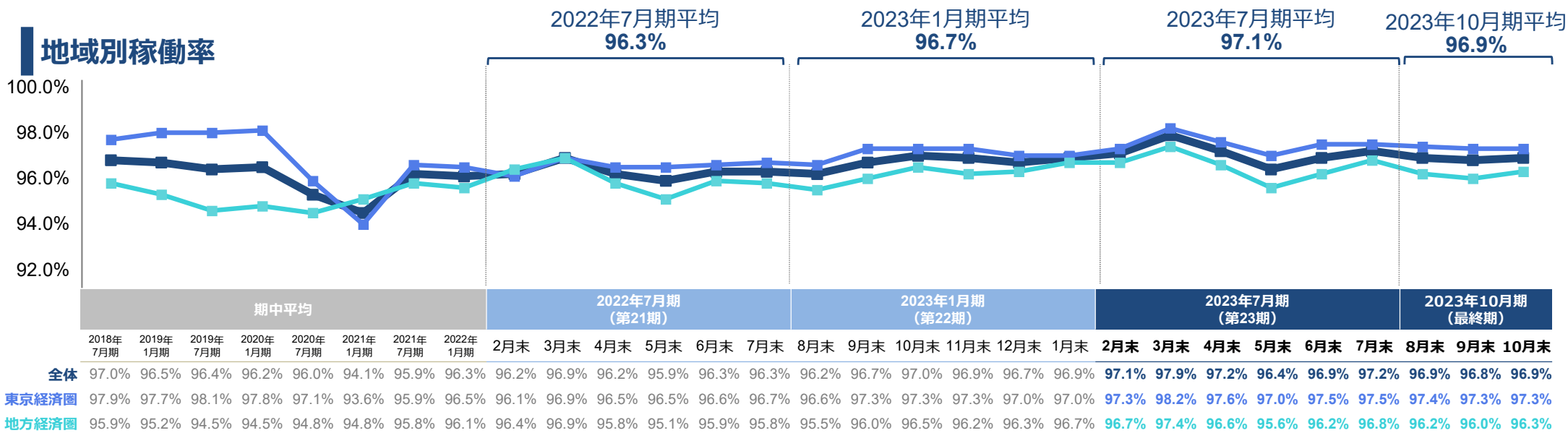
注3：CBREが2023年10月期末時点で査定した保有オフィスビルの新規成約見込賃料（基準階）をマーケット賃料とし、期末時点におけるテナント契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

注4：平均レントギャップは各期末時点の保有オフィスビルの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。



運用状況（居住用施設 稼働率）

稼働率は堅調に推移しており、安定したキャッシュフローを確保



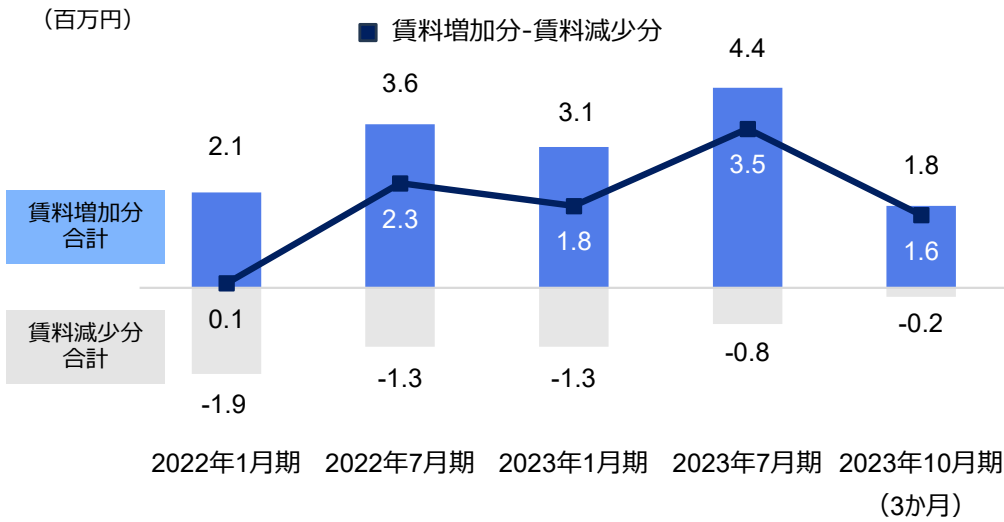
注：「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含む全ての物件を対象としています。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。



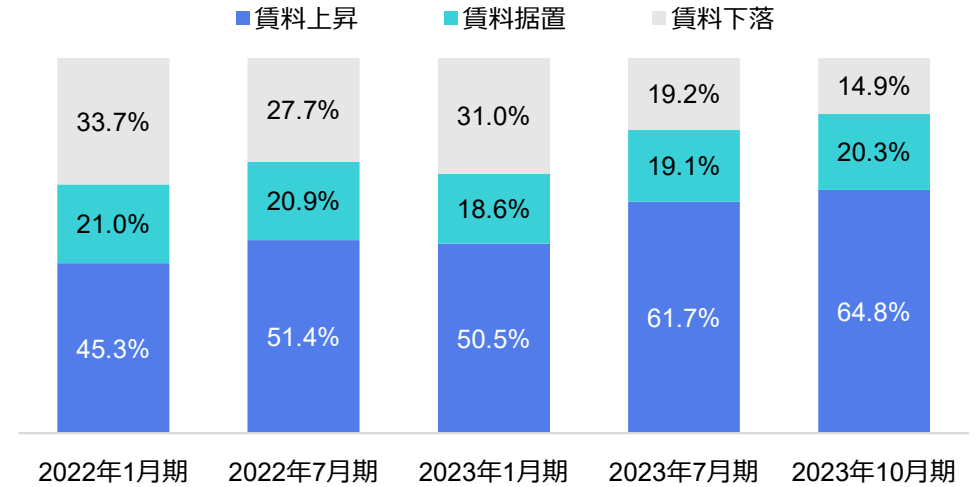
運用状況（居住用施設 新規賃料）

高稼働を背景に、新規契約時の積極的な賃料単価の引上げにより収入増加を実現

テナント入替による月額賃料増減

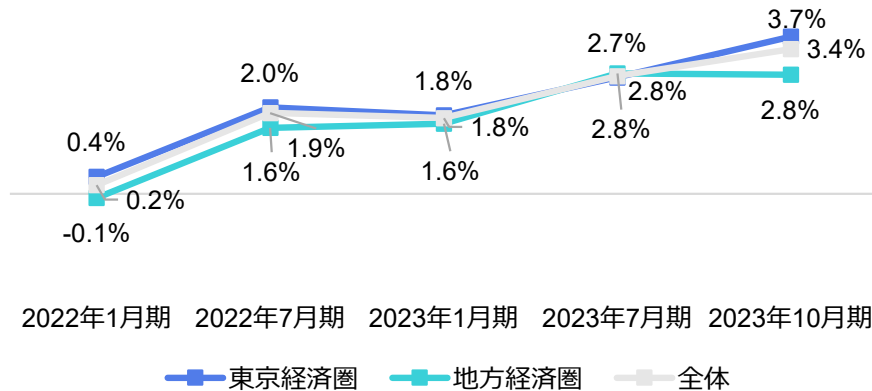


テナント入替による月額賃料増減件数割合

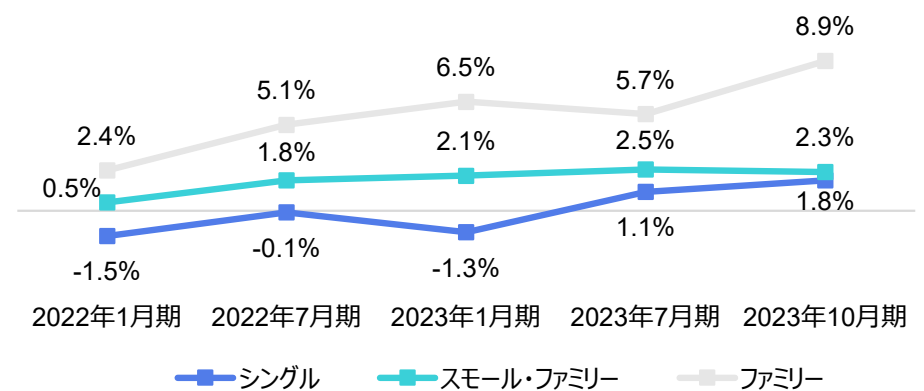


新規賃料の増減率 (注)

地域別の月額賃料の増減率



タイプ別の月額賃料の増減率



注：「新規賃料の増減率」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

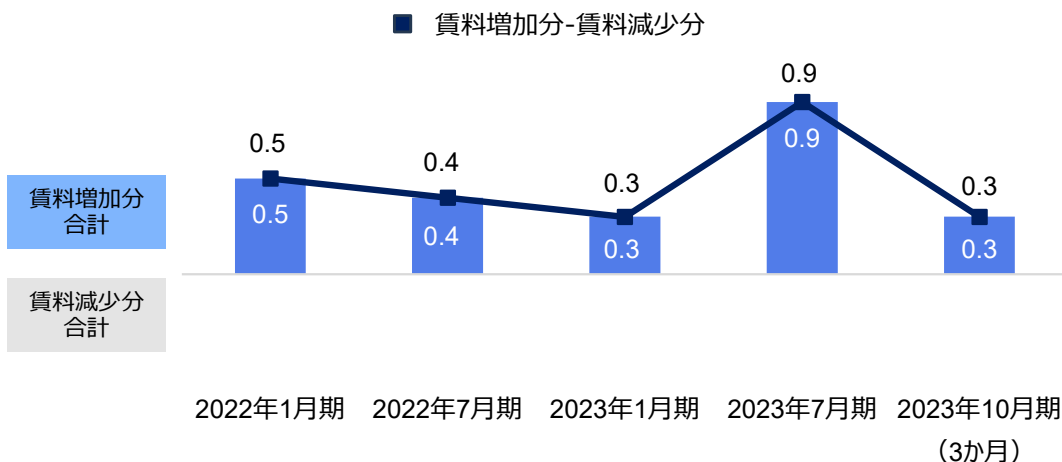


運用状況（居住用施設 継続賃料）

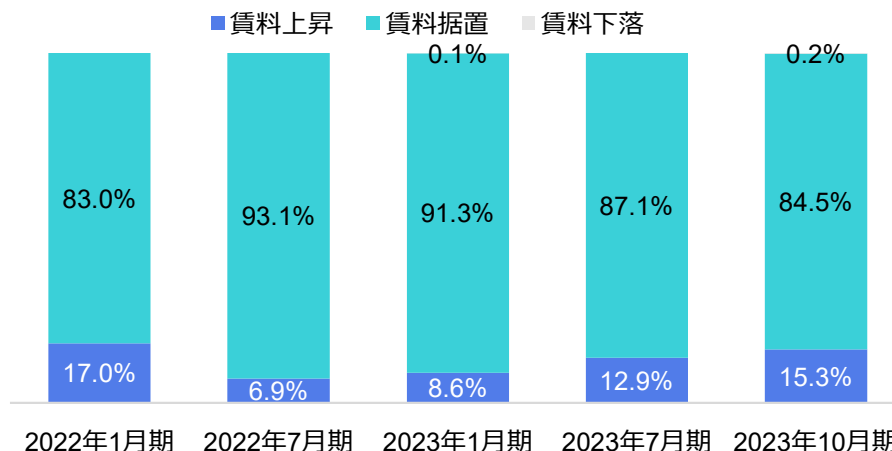
ファミリータイプが牽引しつつ、シングルタイプも成長軌道へ回帰

既存テナントとの賃料改定による賃料増減

(百万円)

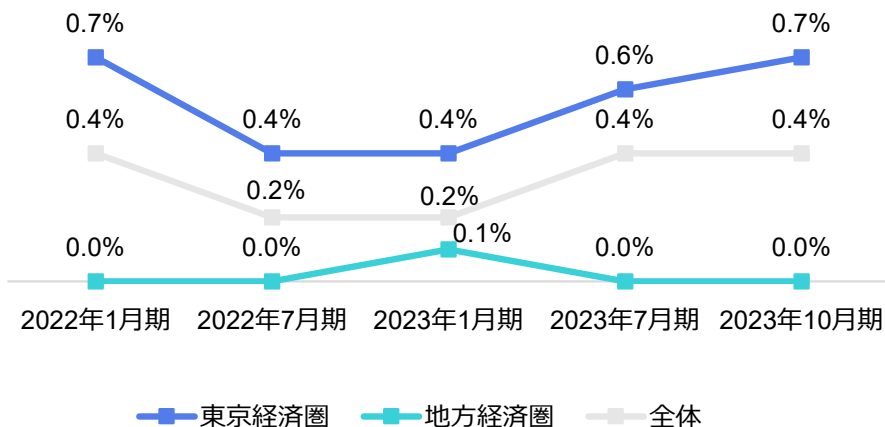


既存テナントとの賃料改定による月額賃料の増減件数割合

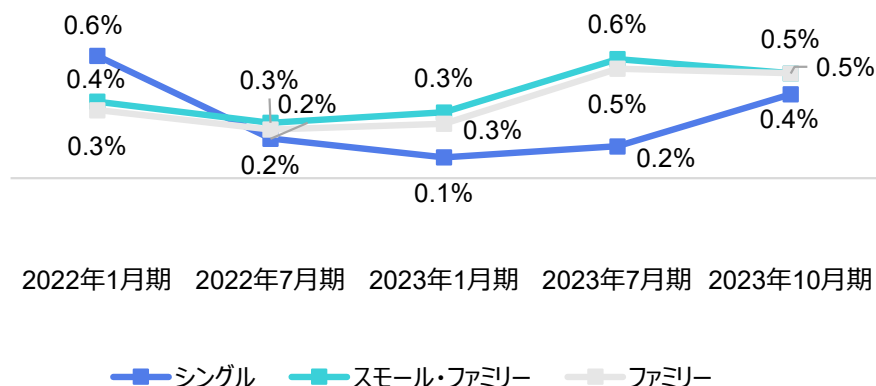


更新賃料の増減率 (注)

地域別の月額賃料の増減率



タイプ別の月額賃料の増減率



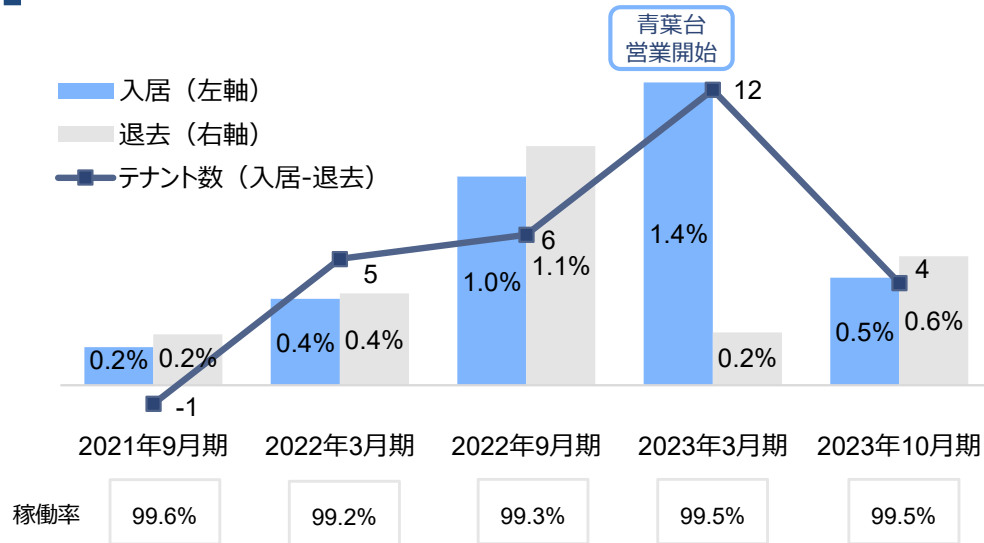
注：「更新賃料の増減率」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。



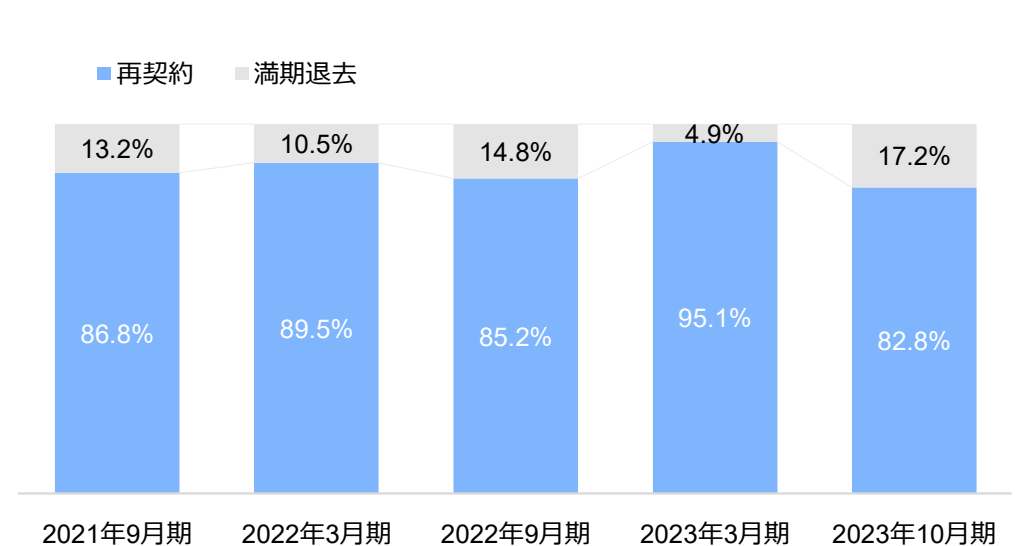
運用状況（商業施設）

新規契約及び契約更改時の月額賃料は、2年ぶりに増額に転じる

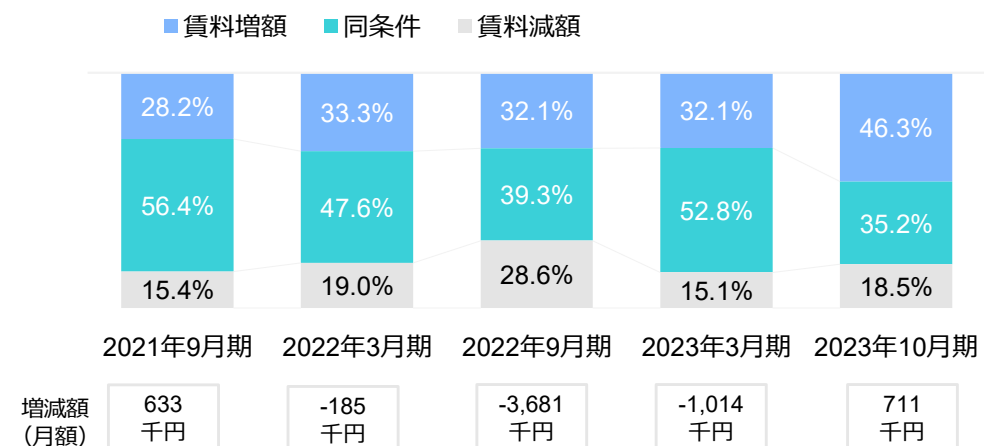
テナントの入居及び退去の動向（注1）



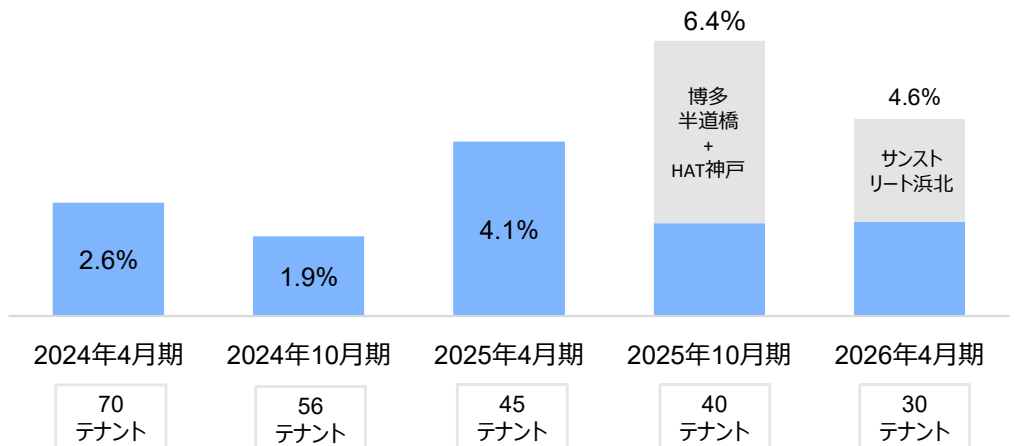
定期建物賃貸借契約満期を迎えたテナントの動向（賃料ベース）



新規契約及び契約更改時の月額賃料動向（件数ベース）（注2）



今後満期を迎える定期建物賃貸借の状況（注3）



注1：各々の対象となる賃料に対し、各決算期末の属する月の賃貸事業収入の額に占める割合を記載しています。

注2：賃料更改の対象となるテナント更改前の共益費込の賃料に対する増減割合を記載しています。なお、新型コロナウイルス感染拡大の環境下における一時的な賃料減額及び支払い猶予は対象に含めていません。

注3：本書の日付現在保有する資産の当期間における普通賃貸借契約を含むテナントとの賃貸借契約に定める賃料の額に対する割合を記載しています。但し、譲渡済資産は除いています。

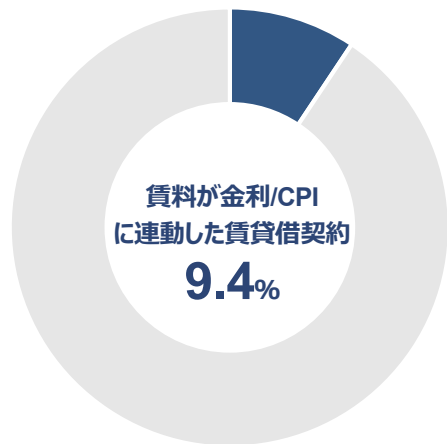


運用状況（商業施設）

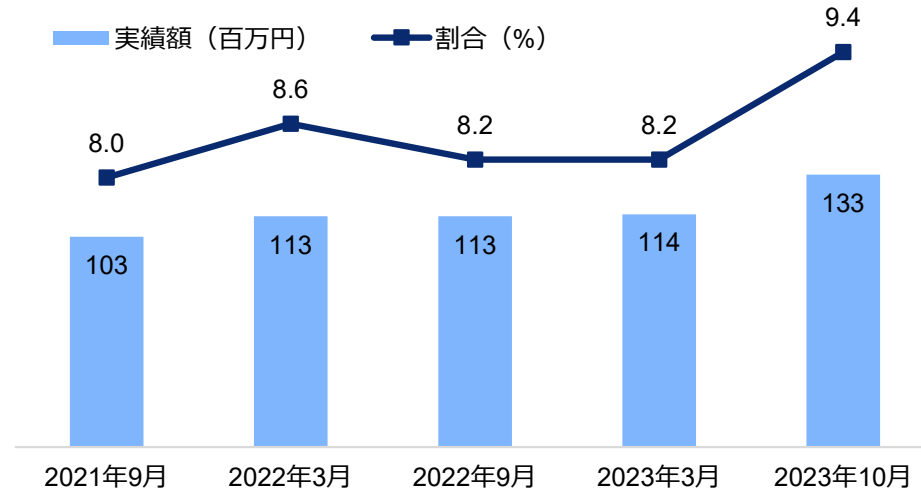
金利/CPIに連動した賃貸借契約割合、売上歩合賃料ともに増加

金利/CPI連動賃料について

賃料が金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）

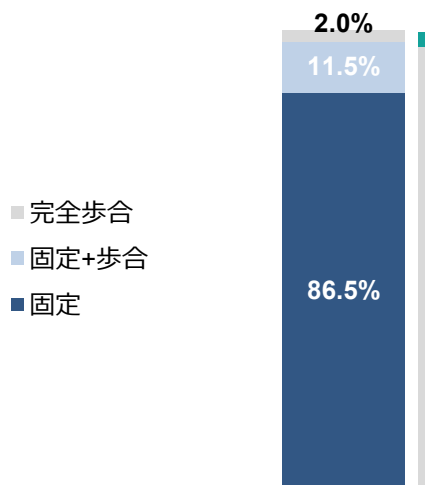


賃料が金利/CPIに連動した賃貸借契約割合の推移（月額）

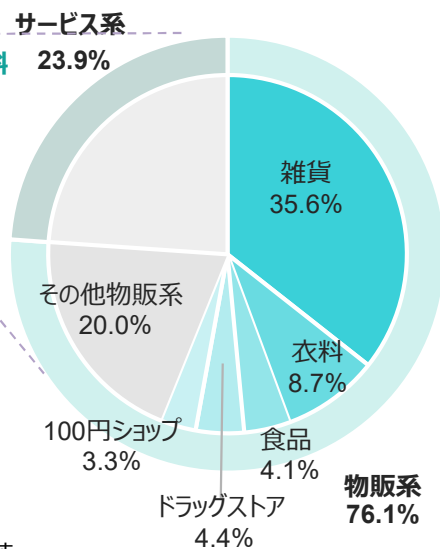


売上歩合賃料について

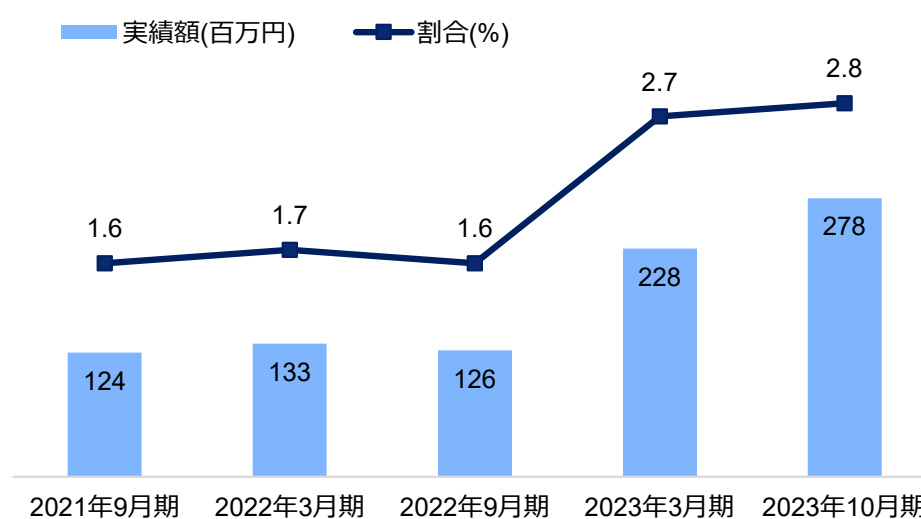
売上歩合賃料の割合（2023年4月-2023年10月）（注）



売上歩合賃料のテナントの属性比率（賃料ベース）



売上歩合賃料の割合の推移



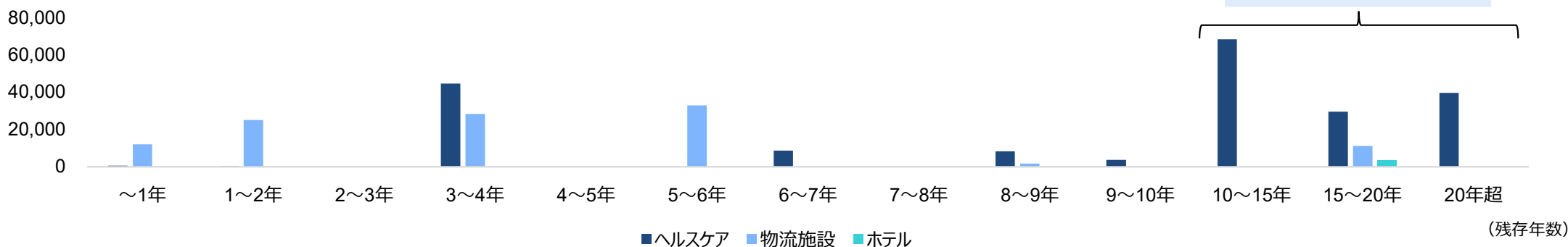
注：売上歩合賃料は、記載の期間の実績に基づき割合を算出しています。

運用状況（ヘルスケア施設、物流施設、宿泊施設）

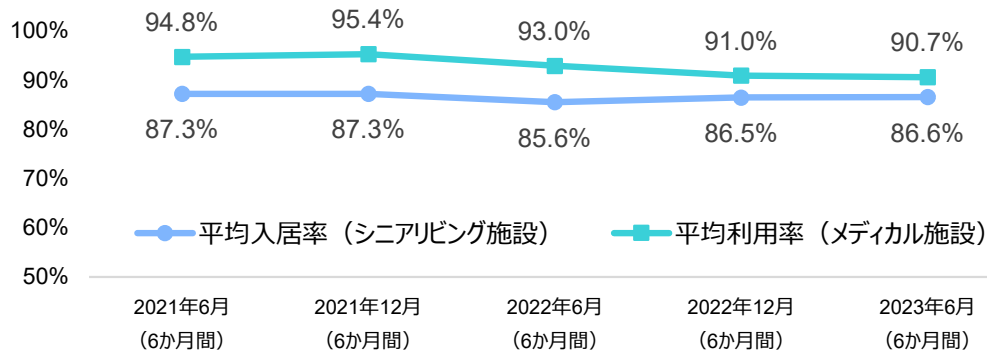
長期固定契約により安定的な収益を確保

用途別の賃貸借契約期間残存年数

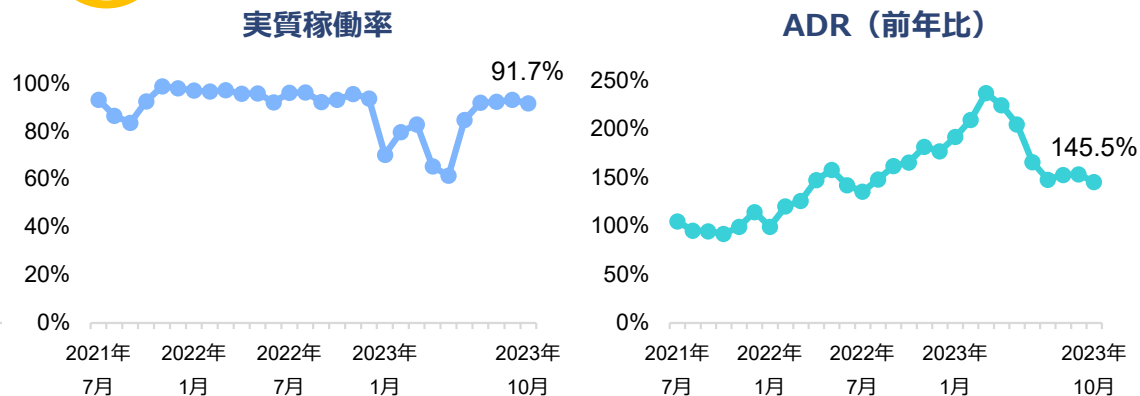
(契約面積：㎡)



ヘルスケア施設の入居状況 (注1、2、3)



宿泊施設の稼働率とADR (注4)



注1：上記数値は、オペレーターからの提出資料に基づき記載しています。「シニアリビング施設」は、本投資法人が2023年10月期末現在で保有するヘルスケア施設のうち、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅から「非開示物件」を除いた物件を対象としています。「介護報酬割合（シニアリビング施設）」には「アネシス寺田町」、「オラージュ須磨」のデータが含まれません。「メディカル施設」は、KDXRが2023年10月期末現在で保有する介護老人保健施設を対象としています。

注2：「平均入居率」、「平均利用率」、「介護報酬割合」、「売上高賃料比」、「賃料負担力」は、各6ヶ月間の累計数値より算出しています。なお、データの取得状況によって、取得日より前までデータを選り計上しています。「SOMPOケアラヴィーレレジデンス川崎新町」及び「SOMPOケア そんぼの家S ふじみ野」は、2023年6月期は3か月分のみ計上しています。

注3：「平均入居率」は、月末時点における入居率を、入居者の合計÷定員数の合計にて算出し、各期間の月末における入居率の単純平均を記載しています。「平均利用率」は、各期間の延利用者÷延定員(床)数にて算出しています。

注4：保有する宿泊施設2物件の平均値を表示しています。

アクティブ運用の実例



KDX神田駅前ビル

『エントランスリニューアル工事』

非常に暗い印象のエントランス、ファサードについて、床石の張替や天井・照明の改修等により美装化したことで、競争力が向上し、賃料単価引き上げを実現



賃料単価 +7.8% (注1)

ROI 14.3% (注1, 2)

注1：2023年10月期に賃料改定を行った4テナント部分、賃料単価は平均値



リバーシティ21イーストタワーズⅡ

『専用部リノベーション工事』

将来的なアップサイドを見込み、専用部の老朽化が進んだ本物件を取得。入居者退去後に順次、居室をリニューアルしアップグレード。642室中、538室は未実施であり、順次リニューアル工事を通じて収益向上を図る



賃料単価 +27.4% (注3)

ROI 20.1% (注2)

注3：2023年10月期に新規契約された41室部分、賃料単価は平均値



ウニクス伊奈

『未消化容積を活用した飲食店棟の増築』

未利用容積の有効活用に向け、駐車場として使用していた土地について、2店舗増築することで、NOIの増加を実現



NOI +27百万円

ROI 10.1% (注2)

注2：投資収益率（賃料又はNOI増加分を投資額で除して計算しています）



ジョイステージ八王子

『ラウンジ改修工事』

「入居者の憩いの場を都会にいるようなカフェテリアへ」をコンセプトに、料理体験コーナーの新設等、ラウンジを改修し、賃料増額を実現



賃料単価 +1.4%

ROI 14.6% (注2)



6. 財務戦略

財務の状況①

財務ハイライト

2023年11月1日現在

平均負債コスト

0.80%

平均負債残存年数

3.4年

LTV (想定)

42.5%

取得余力 (LTV45%まで)

540億円

長期負債比率

97.9%

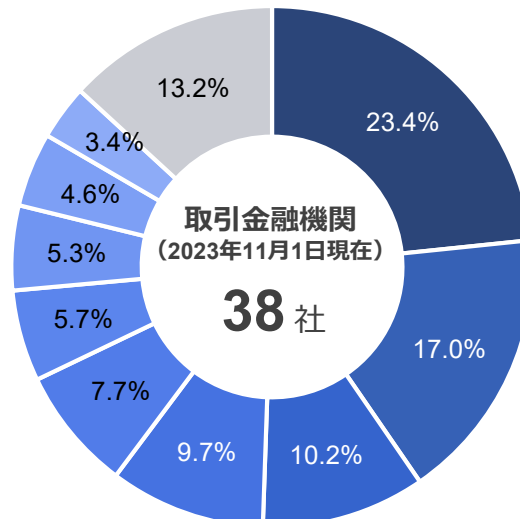
固定金利比率

90.4%

有利子負債の状況

金融機関別借入状況

区分	残高 (百万円)	割合 (%)
短期借入金	10,850	2.1
長期借入金	474,520	91.9
借入金合計	485,370	94.0
投資法人債	30,700	5.9
有利子負債合計	516,070	100.0



■ 三井住友銀行	113,410百万円	23.4%	■ 武蔵野銀行	2,950百万円	0.6%
■ 三菱UFJ銀行	82,710百万円	17.0%	■ 関西みらい銀行	2,500百万円	0.5%
■ みずほ銀行	49,350百万円	10.2%	■ 千葉銀行	2,000百万円	0.4%
■ 日本政策投資銀行	46,840百万円	9.7%	■ 横浜銀行	1,700百万円	0.4%
■ 三井住友信託銀行	37,170百万円	7.7%	■ 広島銀行	1,500百万円	0.3%
■ りそな銀行	27,500百万円	5.7%	■ 大和ネクスト銀行	1,500百万円	0.3%
■ あおぞら銀行	25,490百万円	5.3%	■ 第一生命保険	1,000百万円	0.2%
■ みずほ信託銀行	22,450百万円	4.6%	■ 損害保険ジャパン	1,000百万円	0.2%
■ SBI新生銀行	16,450百万円	3.4%	■ 八十二銀行	900百万円	0.2%
■ 福岡銀行	6,200百万円	1.3%	■ 群馬銀行	900百万円	0.2%
■ 農林中央金庫	5,100百万円	1.1%	■ 山梨中央銀行	900百万円	0.2%
■ 日本生命保険	4,900百万円	1.0%	■ 静岡銀行	700百万円	0.1%
■ 山口銀行	4,500百万円	0.9%	■ 京都銀行	650百万円	0.1%
■ 信金中央金庫	4,500百万円	0.9%	■ 百五銀行	500百万円	0.1%
■ 第四北越銀行	4,000百万円	0.8%	■ 肥後銀行	500百万円	0.1%
■ 中国銀行	3,900百万円	0.8%	■ 京葉銀行	500百万円	0.1%
■ 七十七銀行	3,800百万円	0.8%	■ 滋賀銀行	500百万円	0.1%
■ 西日本シティ銀行	3,400百万円	0.7%	■ 東日本銀行	300百万円	0.1%
■ 住友生命保険	3,000百万円	0.6%	■ 三十三銀行	200百万円	0.0%

注：比率、割合については、小数点第2位以下を四捨五入しています。

財務の状況②

合併による信用力向上及びKDR、KRRの格付向上により借入スプレッドの低下を期待

新規借入状況の改善

格付状況	合併前	合併後
KDO	AA	AA
KDR	AA-	
KRR	AA-	

信用力向上による
スプレッド低下期待

+

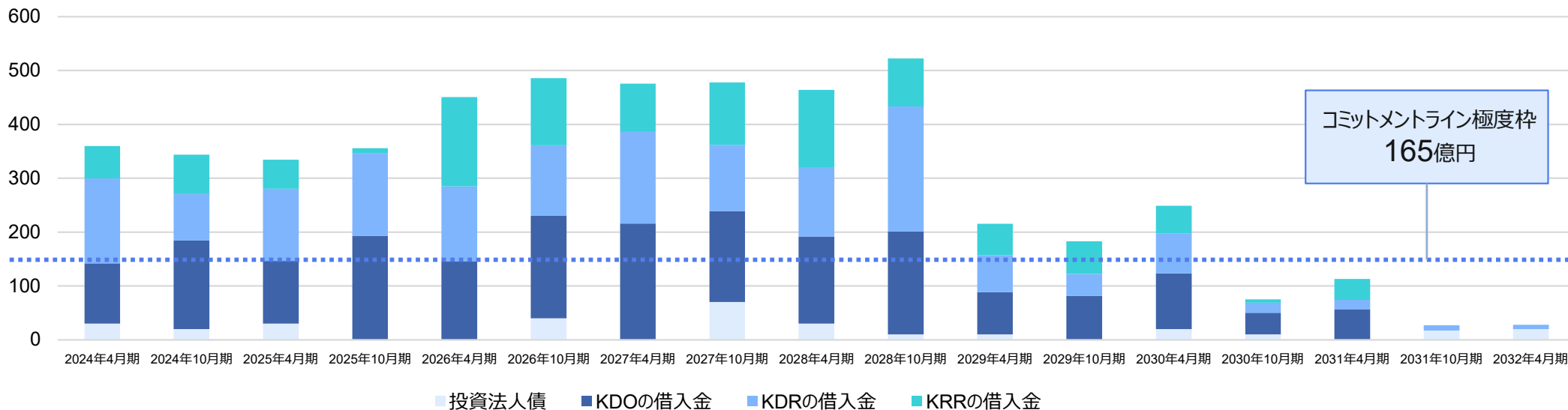
格付向上による
スプレッド低下期待

(試算) 借入スプレッド低下の期待効果

借換対象	2024年4月期		2024年10月期	
	借換金額	効果	借換金額	効果
KDO	112億円	15百万円/期	164億円	13百万円/期
KDR	157.5億円		86.5億円	
KRR	60.5億円		73.1億円	

返済期限別有利子負債残高

(億円)



コミットメントライン極度枠
165億円

注：2023年11月1日現在



7. サステナビリティへの取組み

環境への取組み (Environment)

各種 KPI	外部認証取得目標	GHG排出量削減目標		MSCI ESG Rating
	60%以上を目指す	2030年度	2050年まで	格上げを目指す (現在：BBB)
		総量：42%削減 (2022年度対比) 原単位：42%削減 (2022年度対比)	ネットゼロ	

外部認証取得

認証取得物件数
(2023年12月14日現在)

104物件

外部認証取得率
(2023年12月14日現在)

58.9%

取得計画

- 居住用施設について、毎期10物件程度を目安にCASBEE不動産評価等の外部認証を取得予定

2023年GRESBリアルエステイト評価 (KDO)

5スター

最高位の評価

Green Star

12年連続



GHG排出量削減目標

- 合併に伴い目標の基準年及び原単位削減目標の水準を見直し、過去の目標よりも更に野心的な目標へと更新
- Science Based Target認定更新手続き中



KDR・KRR	2030年度	2030年度
	原単位：40%削減 (2015年度対比)	原単位：42%削減 (2022年度対比)

削減に向けた取組み

- 2023年9月以降順次、ケネディクスグループのケネディクス・グリーンエナジー株式会社が調達・提供する再生可能エネルギー由来の電力プランへの切替えを実施し、コーポレートPPAを実現

導入物件数
(2023年12月14日現在、契約ベース)

73物件

社会への取組み (Social)

DEI (注) の推進

J-REIT初となる、ウェブサイトへのデジタルインクルージョンの導入

- 視覚・動作等でお困りの症状などをお持ちの方等が自身のニーズに合わせて画面を表示させることができるよう、WebサイトにFACIL'iti (ファシリティ) を導入

(HP画面イメージ)



社会への取組み

- 保有している商業施設内で、衣料品リサイクルプロジェクト「BRING : リサイクルしたい人とリサイクルした企業をつなぐ取組み」によるイベントを開催



MONA新浦安にて実施

従業員への取組み

エンゲージメントサーベイの実施

- 毎年、定期的なエンゲージメントサーベイの実施を外部機関に委託しており、調査結果を踏まえた改善施策を継続的に実施することで、2023年度は昨年対比評価が向上

	2022年	2023年	外部機関による調査対象企業の 上位約20% 以内にランクイン
エンゲージメント・レーティング	BBB	A	
エンゲージメント・スコア (偏差値)	55.4	59.3	

社員間コミュニケーションの活性化

- 社員が「最もパフォーマンスが発揮できる環境」を提供するため、オフィスリニューアルやフレードレス、フレックスタイム制を導入
- 社員からの提案に基づき、グループ共有の執務室、コミュニケーションスペースを新設。グループ各社の垣根のない交流会も開催



グループ社員共有の
コミュニケーションスペース



グループの垣根を超えた交流会

注 : Diversity (ダイバーシティ、多様性)、Equity (エクイティ、公平性)、Inclusion (インクルージョン、包摂性)

ガバナンスへの取組み（Governance）

ESGパフォーマンス連動報酬の導入

- 新たに投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する新たな運用報酬体系を導入

運用報酬 I	運用報酬 II	投資口パフォーマンス報酬（新設）
$\text{総資産額} \times 0.12\% \text{（年率）}$	$\begin{aligned} &\text{分配可能金額}^* \\ &\times \text{EPU}^* \\ &\times 0.002\%^* \\ &\text{（譲渡益控除後）} \end{aligned}$	$\begin{aligned} &\text{総資産額} \\ &\times \\ &1+\text{KDXRの} \\ &\text{投資口の超過リターン} \\ &\text{（注1）} \\ &\times \\ &0.001\% \end{aligned}$



ESGパフォーマンス連動報酬（注2） （新設）

- 総資産額に、下記表に基づき決定される倍率及び0.004%を乗じた金額をESGパフォーマンス連動報酬とする

GRESB リアルエステイト評価	1スター	2スター	3スター	4スター	5スター
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

注1：東証REIT指数（配当込み）に対する超過リターンに基づき計算します。
注2：各営業期間の直前の決算期のGRESBリアルエステイト評価に基づき倍率が決定されます。

スポンサーによる投資口保有（セムポート出資）

- 投資主利益との利害を一致させることを目的として、スポンサーのケネディクスが本投資法人投資口を合計139,257口保有

保有割合
3.4%

2023年11月1日現在

役員体制強化及びダイバーシティの推進

- 1名追加で監督役員を選任し、体制を強化
女性役員比率を40%とし、ダイバーシティを推進
- 複数のREIT運用会社でのマネジメント経験を有する山中監督役員が就任。
その他、法務、会計・税務、医療行政等に知見を有する監督役員が就任

役員構成

役職名	氏名	性別
執行役員	桃井洋聡	男性 
監督役員	徳間亜紀子	女性 
監督役員	宇都宮啓	男性 
監督役員	山川亜紀子	女性 
監督役員	山中智	男性 

女性役員比率

40%

監督役員数

4名

（J-REIT最多）

Memo

8. Appendix



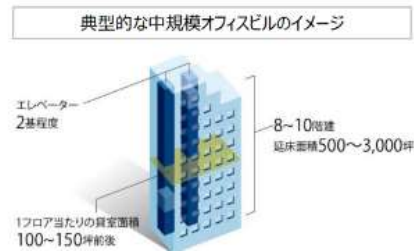
KDO、KDR、KRRの運用の特徴

KDO

主な投資対象：オフィスビル

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、高いテナント需要と厚みのあるストックがある東京経済圏（東京都・神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市）の中規模オフィスビルを中心に投資・運用



KRR

主な投資対象：商業施設

生活密着型商業施設中心の投資運用戦略

- 食品スーパーを核テナントとし、生活必需品を中心に商品・サービスを提供するテナント構成、かつ来店頻度の高い日常生活圏に所在する、生活密着型商業施設を中心に投資・運用



KDR

主な投資対象：居住用施設、ヘルスケア施設

人が居住する空間への投資を通じ、安定収益の獲得と持続的な成長を図る投資運用戦略

- 収入の安定性の高い居住用施設において、とりわけ経済活動が高密度に集積する東京経済圏を中心に、単身からファミリー向けまでバランスよく投資・運用
- 更なる成長が見込めるヘルスケア市場において、信用力の高いオペレーターが運営する施設に投資・運用

拡充した投資セクター

宿泊施設、物流施設

投資セクターの拡充による持続的成長 (限定的な投資から積極的な投資へ)

宿泊施設

- コロナ禍は明けたものの、訪日観光客数は従前の状況に戻っておらず、政府が観光立国を掲げる中では、宿泊施設の需要は継続的に見込まれる

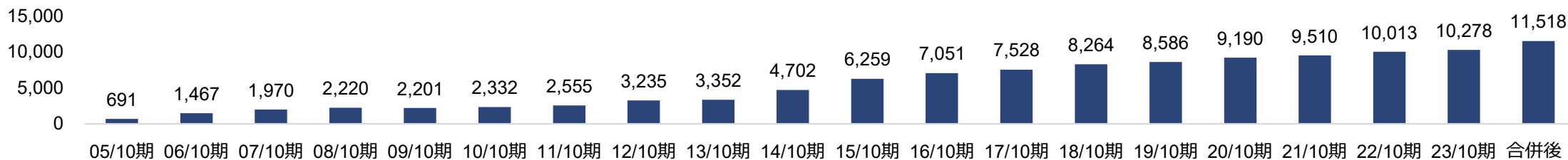
物流施設

- Eコマースの進展が著しい中、より効率的に荷物を保管・配送できる大規模・消費地近接の物流施設の需要は継続的に見込まれる

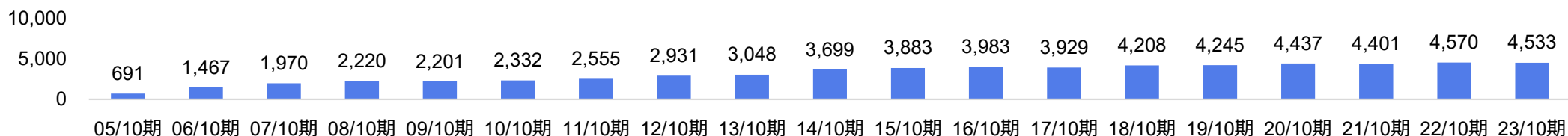
3 投資法人の資産規模の推移

3投資法人の合計 (注)

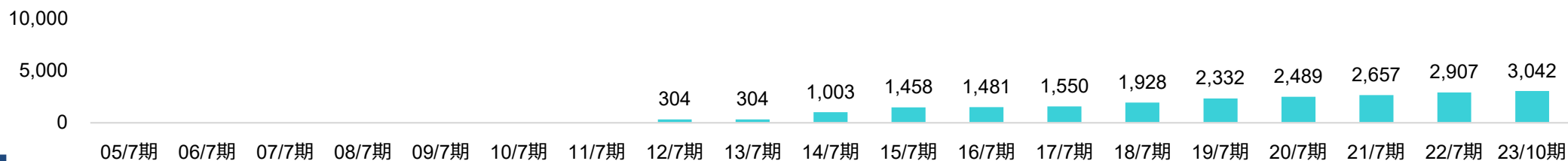
(億円)



KDO



KDR



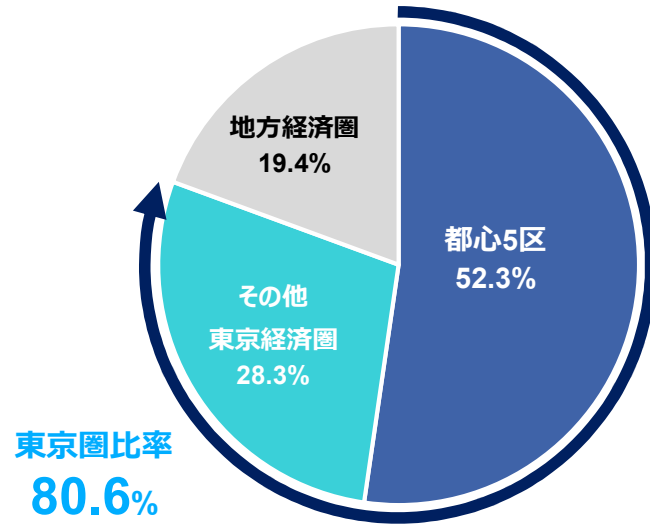
KRR



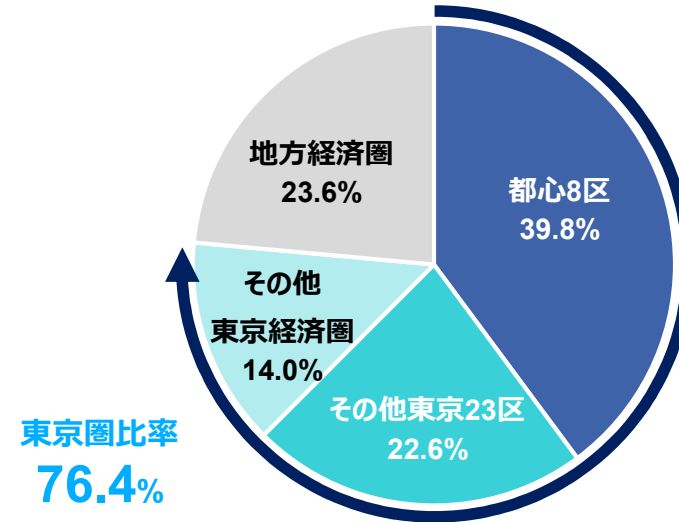
注：3投資法人の合計はKDOの10月期決算、KDRの7月期決算、KRRの9月期決算時の資産規模（億円単位未満切り捨て）を単純合算した数値を記載しています。KRRの23/10期の数値には、2023年9月に取得した「ヨークマート東道野辺店」は含まれません。合併後の数値は2023年11月1日に取得した物件を含みます。

ポートフォリオ（分散状況）

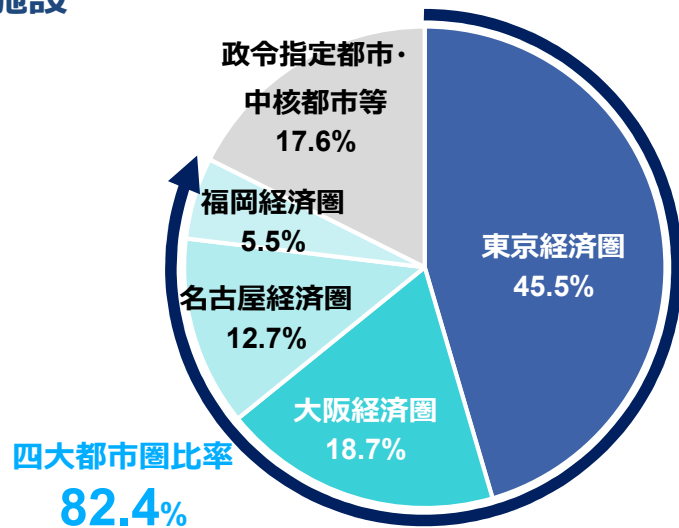
オフィスビル



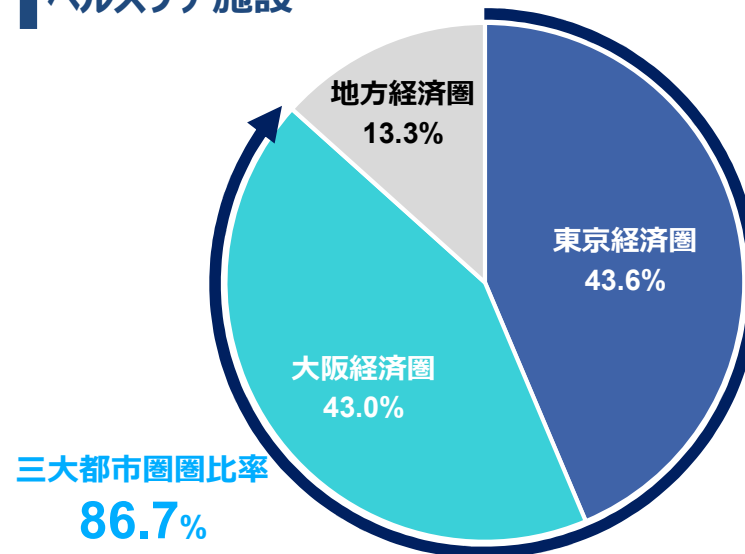
居住用施設



商業施設

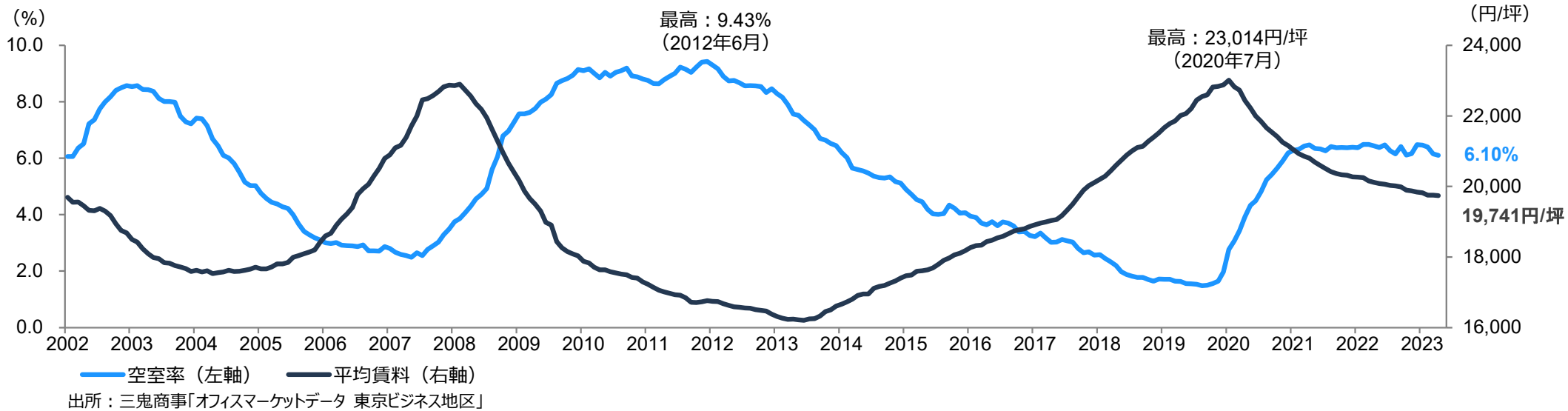


ヘルスケア施設

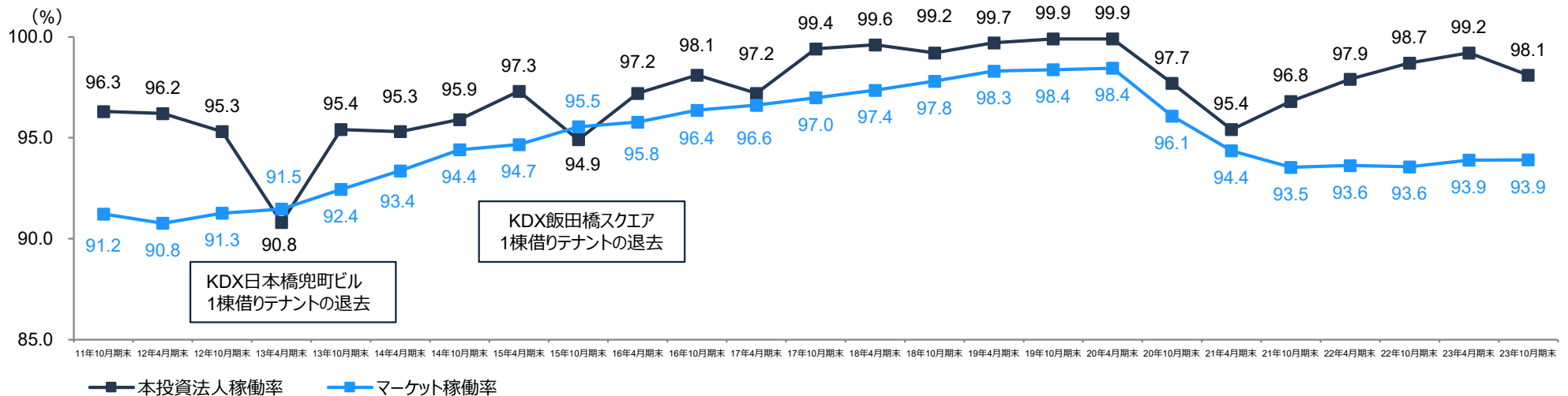


オフィスビル（マーケット①）

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2023年10月まで）（注1）



マーケットと比較したKDXRが保有するオフィス稼働率の推移（注2、3）

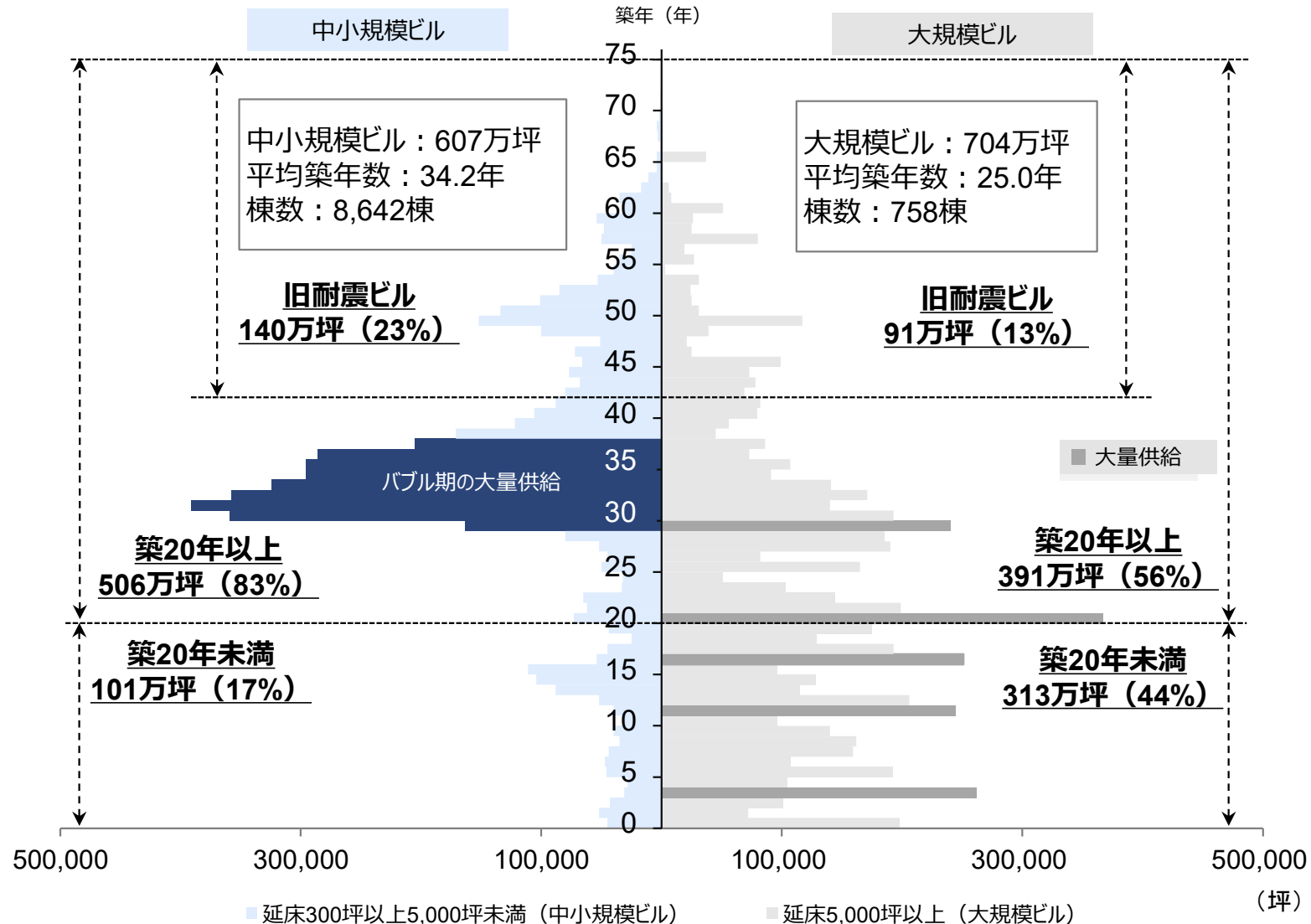


注1：東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の基準階面積100坪以上のビルを対象
 注2：マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
 注3：本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

オフィスビル（マーケット②）

東京23区規模別・築年別オフィスビルストック

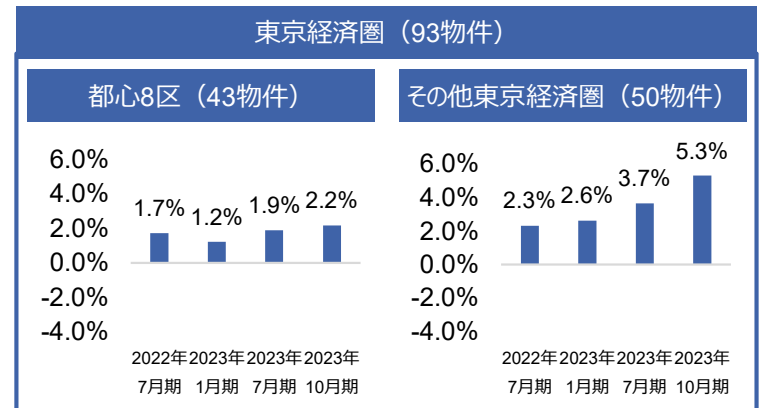
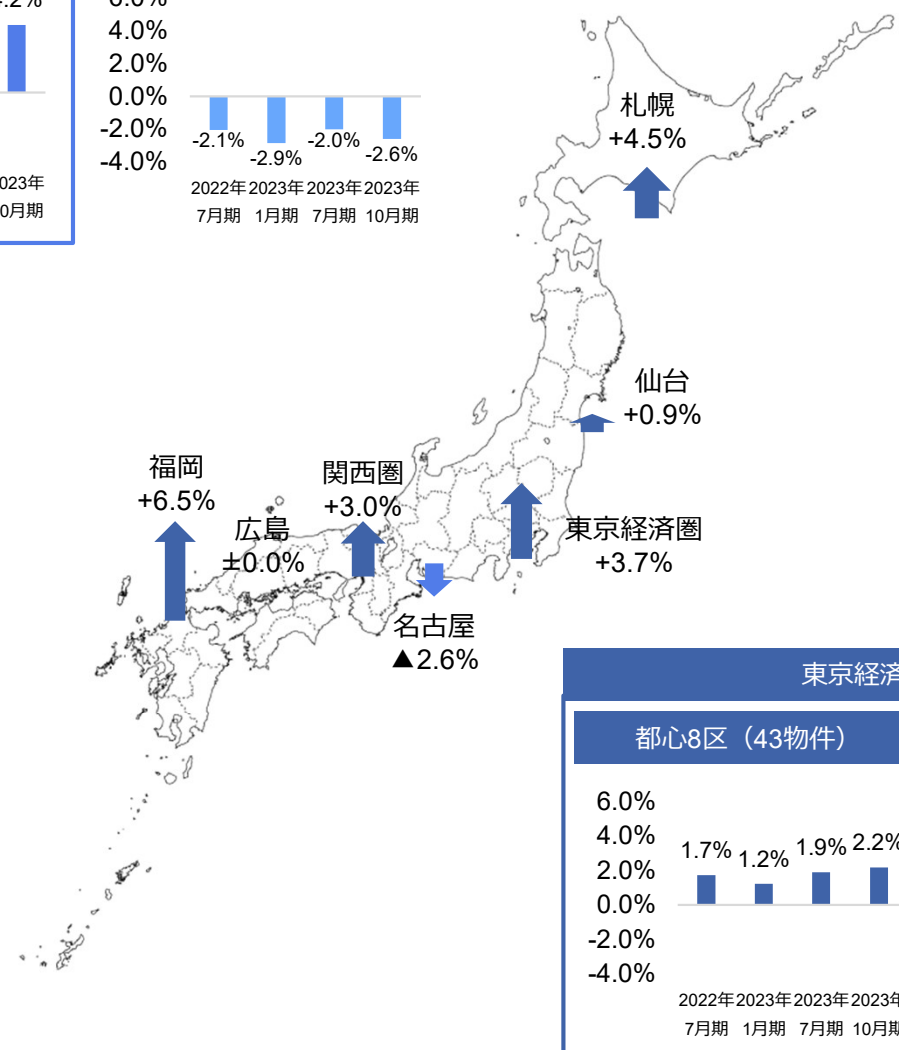
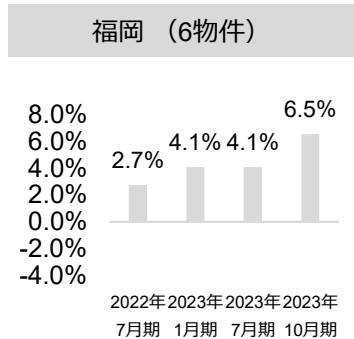
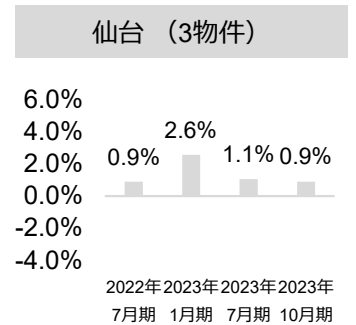
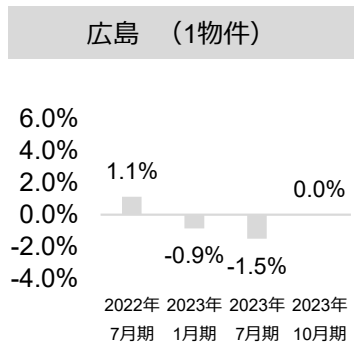
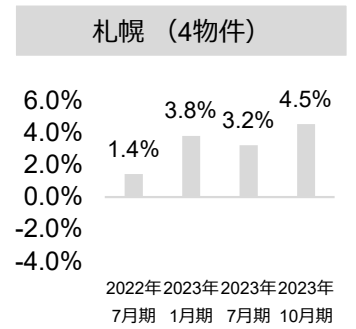
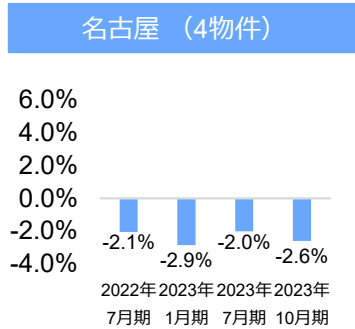
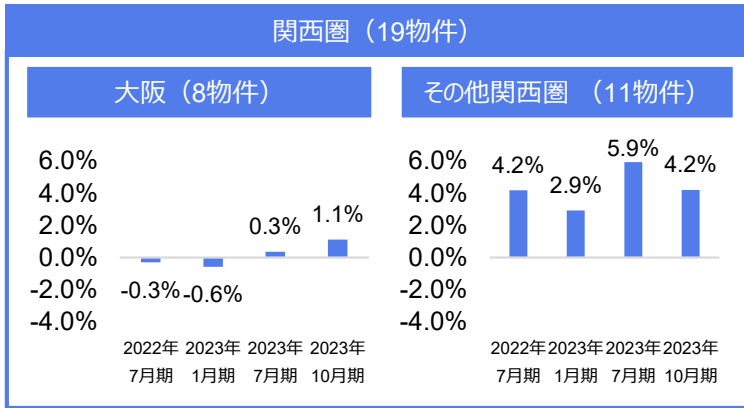
中小規模ビルの8割以上が築20年以上で新規供給は少ないため、適切な設備更新と管理が中小規模ビルにおける競争力の確保には重要



出所：株式会社ガイマックス不動産総合研究所2023年1月18日付「オフィスビル2023」を基に本資産運用会社作成

居住用施設（新規賃料増減率マップ）

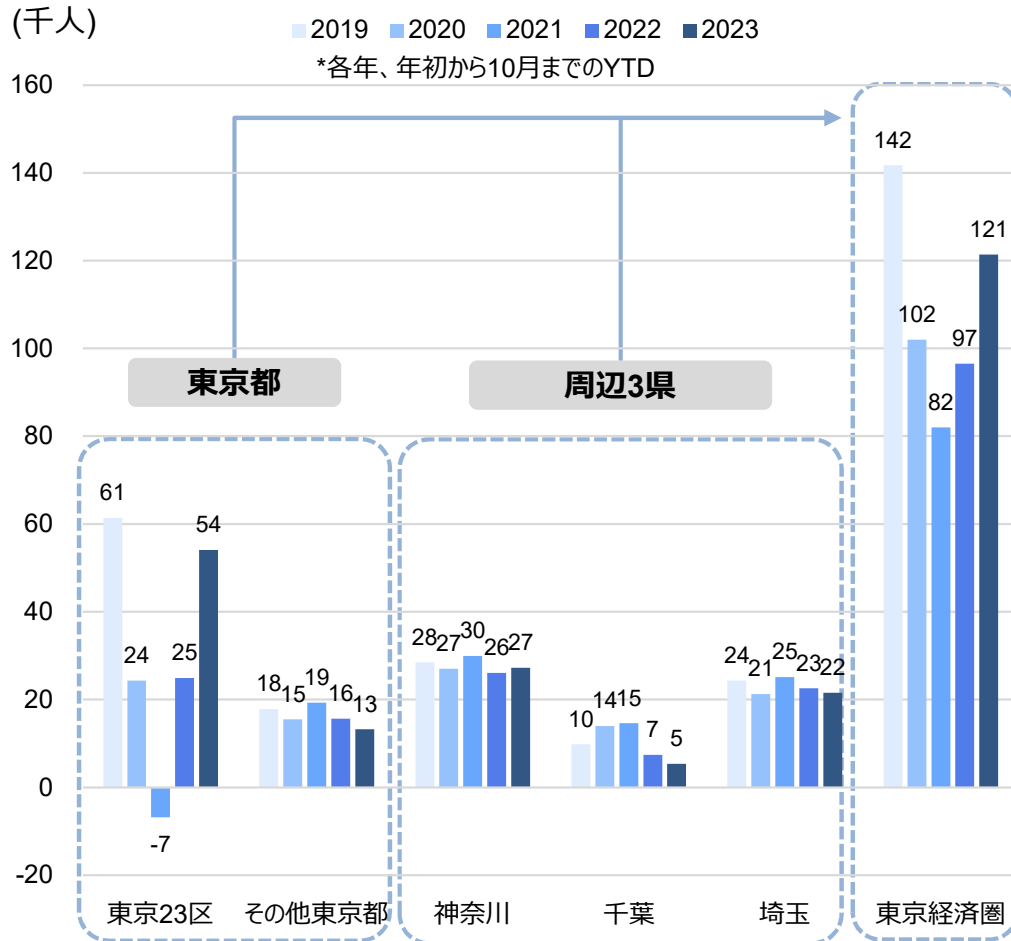
新規賃料の増減率マップ（2023年10月期）



注：2023年10月期に保有するパススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

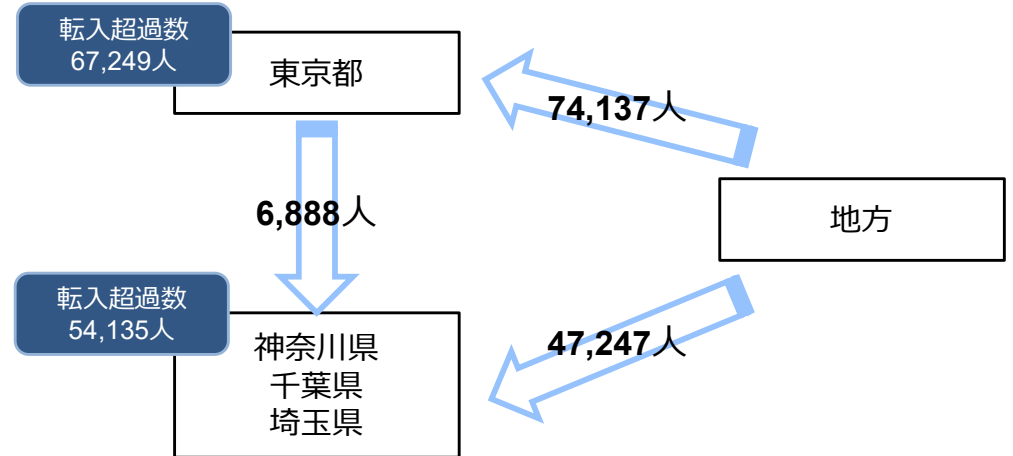
居住用施設（人口動態）

東京経済圏の転入超過数（注）

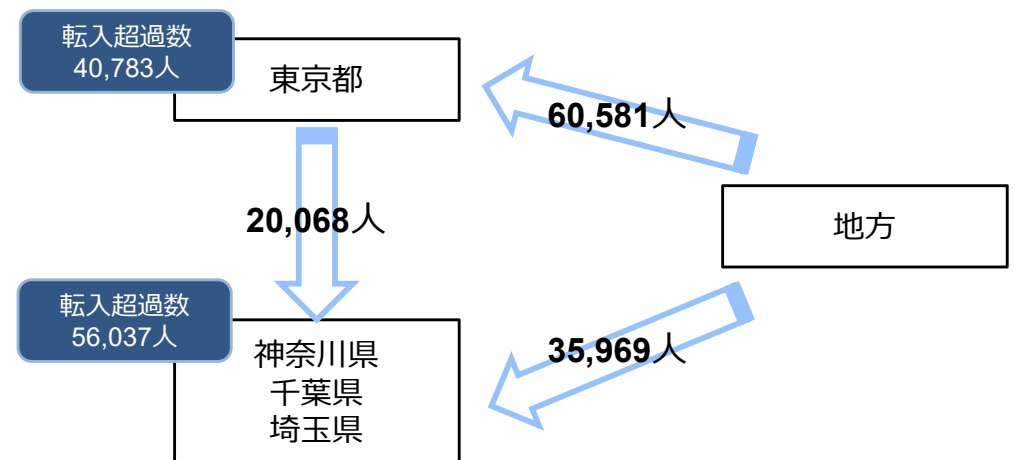


東京経済圏と地方の人口移動動向

2023年1月から10月までの累計



2022年1月から10月までの累計

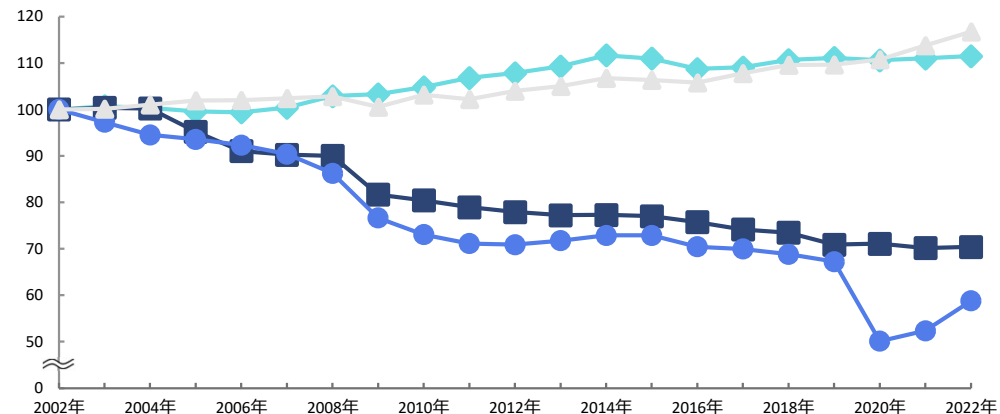


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 月報」を基に本資産運用会社にて作成
注：各年、1月から10月までの累積

商業施設 (マクロ環境)

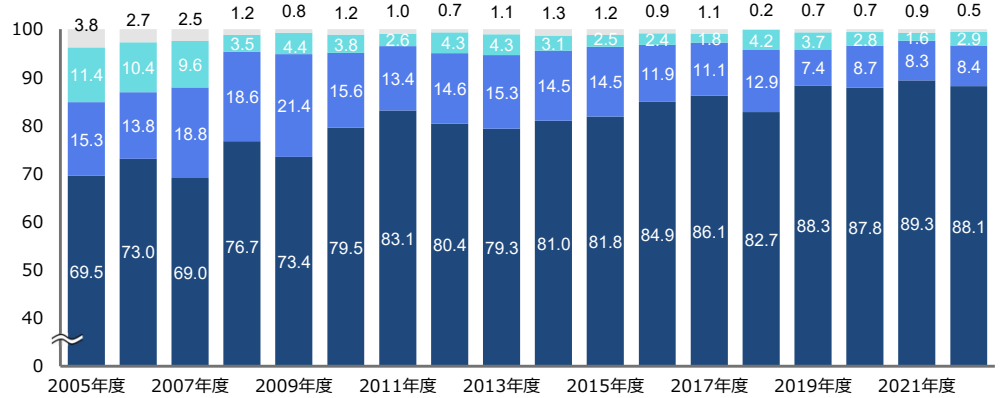
変化する商業施設形態

小売業の市場規模の推移 (2002年=100)



出所：経済産業省「商業動態統計」

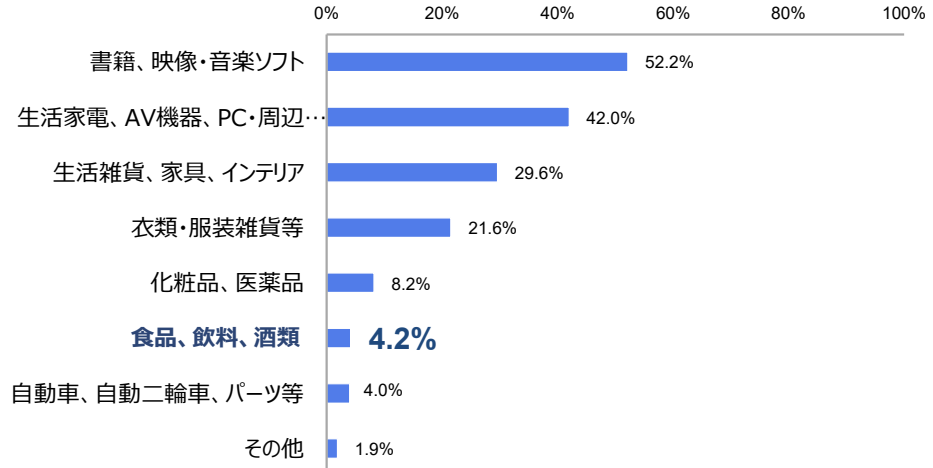
規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

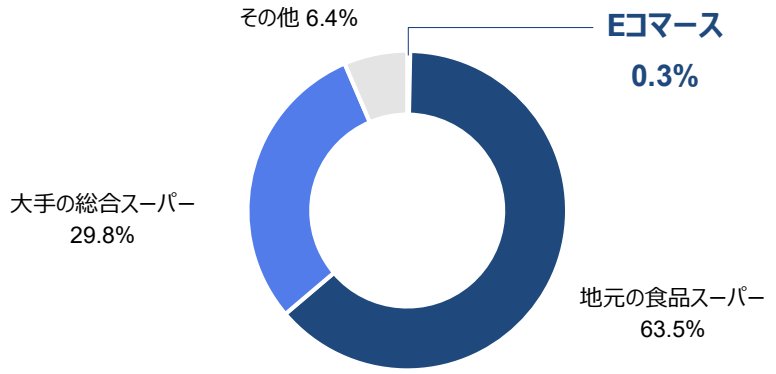
Eコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

食品等の相対的に低いEコマース比率



出所：経済産業省「令和4年度デジタル取引環境整備事業（電子取引に関する市場調査）」

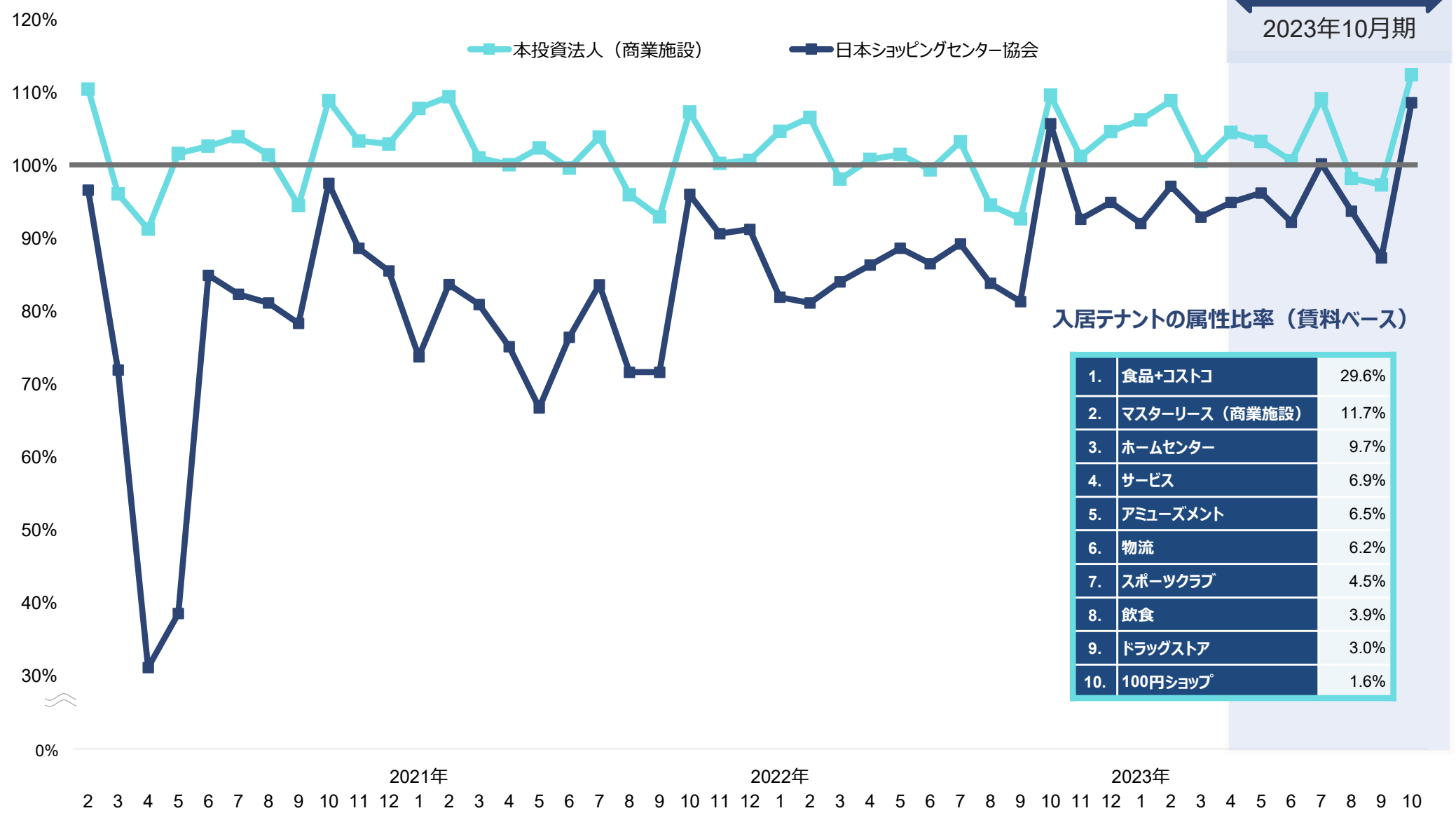
生鮮食品の購入におけるEコマースの低い割合



出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2021年版スーパーマーケット白書」

商業施設（ポートフォリオ売上推移（2019年同月比））

「生活密着型商業施設」は引き続き安定的な売上高を維持



出所：一般社団法人日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

ヘルスケア施設（賃貸借契約の状況）

旧物件番号	新物件番号	物件名称	オペレーター（注1,2）		施設タイプ	契約残存期間（注3）（年）	賃料条件 改定期間	次回賃料 改定日
H-1	F1005	イリーゼ蒲田・悠生苑	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	介護付	18.6	5年毎	2027/7/1
H-2	F1003	ニチイホーム中野南台	株式会社ニチイケアパレス	非上場会社	介護付	3.4	3年毎	2025/4/1
H-3	F1001	ジョイステージ八王子	株式会社エヌエムライフ	非上場会社	介護付	12.2	原則不可（注4）	-
H-4	F1004	ゆいま〜る聖ヶ丘	株式会社コミュニティネット	非上場会社	住宅型	41.1	原則不可（注5）	-
H-5	F1002	ニチイホームたまプラーザ	株式会社ニチイケアパレス	非上場会社	介護付	8.7	3年毎	2027/9/1
H-6	F2002	天	社会福祉法人ノテ福祉会	非上場会社	介護付	14.3	原則不可（注5）	-
H-7	F2009	イリーゼ西岡	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	住宅型	20.5	原則不可（注4）	-
H-8	F2004	いざりえ恵庭ビル（注6）	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	介護付	21.4	原則不可（注4）	-
H-9	F2007	さわやか桜式番館	株式会社さわやか倶楽部	東証スタンダード上場の株式会社ウチヤマホールディングスの連結子会社	介護付	9.4	原則不可（注4）	-
H-10	F2001	アクティバ琵琶	株式会社ハイメディック	東証プライム上場のリゾートトラスト株式会社の連結子会社	介護付	3.8	3年毎	2024/1/29
H-11	F2003	SOMPOケアラヴィール神戸垂水	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	介護付	6.5	原則不可（注7）	-
H-12	F2006	リハビリホームグランド門戸厄神	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	住宅型	13.7	原則不可（注7）	-
H-13	F2008	エクセレント西宮	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	介護付	10.9	原則不可（注8）	-
H-14	F2005	グランヒルズおがわらこ	有限会社シルバータウン	非上場会社	サ高住	6.0	3年毎	2023/11/12
H-15	F2010	エクセレント北野	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	住宅型	11.8	原則不可（注8）	-
H-16	F2011	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	12.4	5年毎	2026/12/31
H-17	F2013	ココロハ	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	12.4	5年毎	2026/12/31
H-18	F2012	オー・ジュ須磨	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	12.4	5年毎	2026/12/31
H-19	F2014	カネディアニル	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	12.4	5年毎	2026/12/31
H-20	F2015	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	12.4	5年毎	2026/12/31
H-21	F1006	プレザングラン大田多摩川	株式会社ケア21	東証スタンダード上場会社	介護付	14.2	原則不可（注7）	-
H-22	F1007	ツクイ・サンシャイン町田 (西館) (東館)	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	18.4	5年毎	2027/4/1
H-23	F1008	せらび恵比寿	株式会社ソラスト	東証プライム上場会社	介護付	20.5	5年毎	2025/6/1
H-24	F2016	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	非上場会社	介護付	3.8	3年毎	2025/5/1
H-25	F2017	メディカルホームグランド苦楽園	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	介護付	24.8	5年毎	2026/12/31
H-26	F2018	リハビリホームグランド神戸北野	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	介護付	27.0	原則不可（注7）	-
H-27	F1010	SOMPOケア ラヴィールレジデンス川崎新町	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	介護付	22.4	原則不可（注7）	-
H-28	F1009	SOMPOケア そんぼの家S ぶじみ野	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	サ高住	14.1	5年毎	2025/9/1
H-29	F2020	イリーゼ神戸六甲	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	サ高住	14.1	5年毎	2025/9/1
H-30	F2019	エクセレント花屋敷ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	介護付	23.2	10年毎	2027/2/1
H-31	F2021	エクセレント宝塚ガーデンヒルズ	株式会社エクセレントケアシステム	非上場会社	介護付	13.5	3年毎	2026/4/28
H-32	F1011	ツクイ・サンシャイン足立	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	17.6	3年毎	2024/6/30
H-33	F1012	SOMPOケア ラヴィールー之江	SOMPOケア株式会社	東証プライム上場のSOMPOホールディングス株式会社の連結子会社	介護付	7.2	5年毎	2026/2/1
H-34	F1013	ニチイホーム八幡山	株式会社ニチイケアパレス	非上場会社	介護付	15.9	原則不可（注7）	-
H-35	F2022	ライフシップ大森	株式会社ライフデザイン	非上場会社	介護付	15.9	原則不可（注7）	-
H-36	F2023	ライフシップ湯の川	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	24.4	5年毎	2028/5/1
H-37	F2024	ライフシップ深川	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	16.0	原則不可	-
H-38	F1014	サニーライフ立川	株式会社川島コーポレーション	非上場会社	サ高住	16.0	原則不可	-
H-39	F1015	リハビリホームボンセジュール南千束	株式会社ベネッセスタイルケア	東証プライム上場の株式会社ベネッセホールディングスの連結子会社	介護付	15.9	原則不可（注7）	-
						18.2	5年毎	2027/2/1
						平均残存年数	14.5	

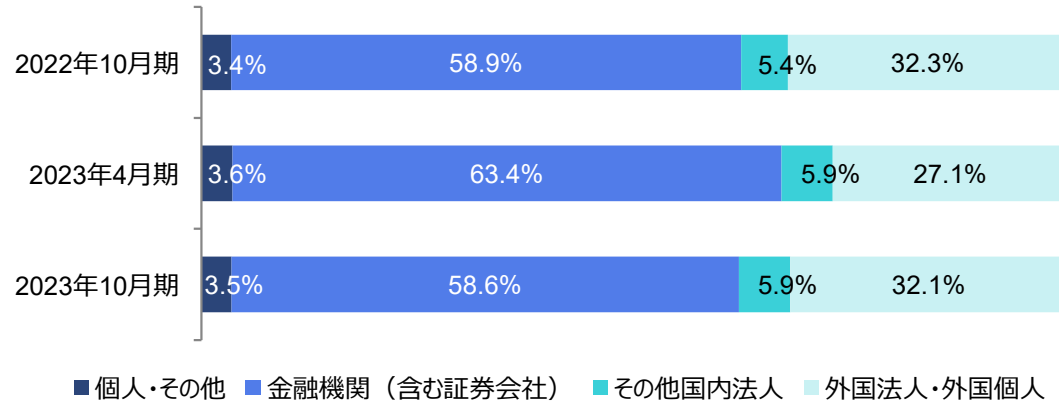
注1:各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。
 注2:契約形態は、以下5物件を除き普通賃貸借契約です。なお、「グランヒルズおがわらこ」、「アルテ石屋川」、「ライフシップ大森」、「ライフシップ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件は定期建物賃貸借契約です。
 注3:「契約残存年数」は、2023年7月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています
 注4:原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
 注5:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により著しく不当と認められる場合は3年毎の協議が可能です。賃料は現在賃料の支払い義務を負います。
 注6:いざりえ恵庭ビルの4階から6階に入居している「イリーゼ恵庭」に関する賃貸借契約内容を記載しています。
 注7:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等により不当と認められるに至ったときは、協議の上、合意することにより賃料を改訂することができます。
 注8:原則契約期間中の改定はありません。ただし、経済情勢の変動等又は、賃料人が本件不動産に追加投資（増改築、修繕を含みます。）をした場合は3年毎の協議が可能です。

賃料改定時期

2024年		2025年		2026年		2027年	
4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期
・H-10	・H-31	・H-2	・H-23	・H-30	・H-16・H-22	・H-1	
・H-14			・H-22(東館)・H-32		・H-17(西館)	・H-5	
			・H27		・H-18・H-24		
			・H28		・H-19・H-29		
					・H-20・H-39		

投資主の状況（KDO 2023年10月期末現在）

投資主構成（投資口数割合）



投資主構成（投資主数）

(単位：名)

	2022年 10月末	2023年 4月末	2023年 10月末	
個人・その他	4,288	4,628	4,707	
金融機関 (含む証券会社)	都市銀行・信託銀行	8	7	6
	地方銀行	33	32	31
	信用金庫・その他	65	62	57
	生損保・証券会社	28	28	28
	合計	134	129	122
その他国内法人	89	98	102	
外国法人・外国個人	297	295	351	
合計	4,808	5,150	5,282	

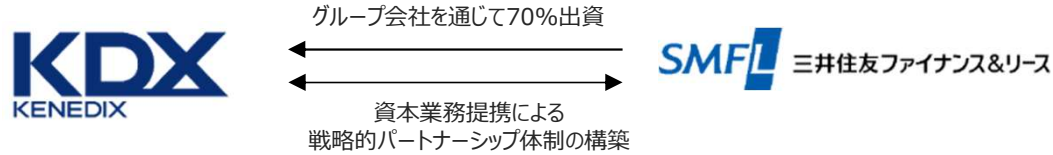
上位10投資主一覧

名称	所有 投資口数 (口)	発行済投資口 総数に対する 所有投資口数 の割合 (注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	218,251	25.72%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	122,394	14.42%
ケネディクス株式会社	30,842	3.63%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	30,670	3.61%
野村信託銀行株式会社（投信口）	28,089	3.31%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,283	1.91%
上田八木短資株式会社	13,349	1.57%
ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアント 10 パーセント	12,982	1.53%
SMBC日興証券株式会社	11,973	1.41%
みずほ証券株式会社	11,279	1.32%
合計	496,112	58.47%

注：各比率は小数点第3位を切り捨てて記載しています。

スポンサーの概要

スポンサーによるサポート力の強化



事業シナジー

REIT・私募ファンドビジネスの強化

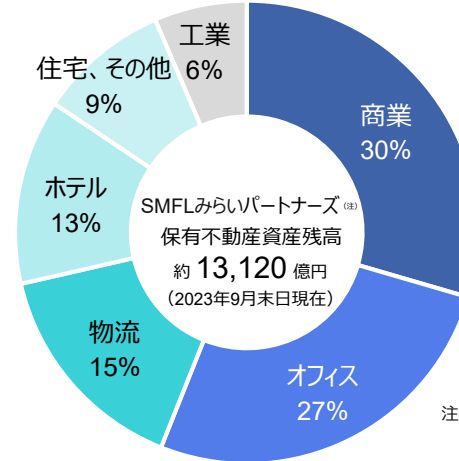
信用力補完及び資金調達力の強化

新たなビジネス領域の拡大

SDGs経営のノウハウ共有

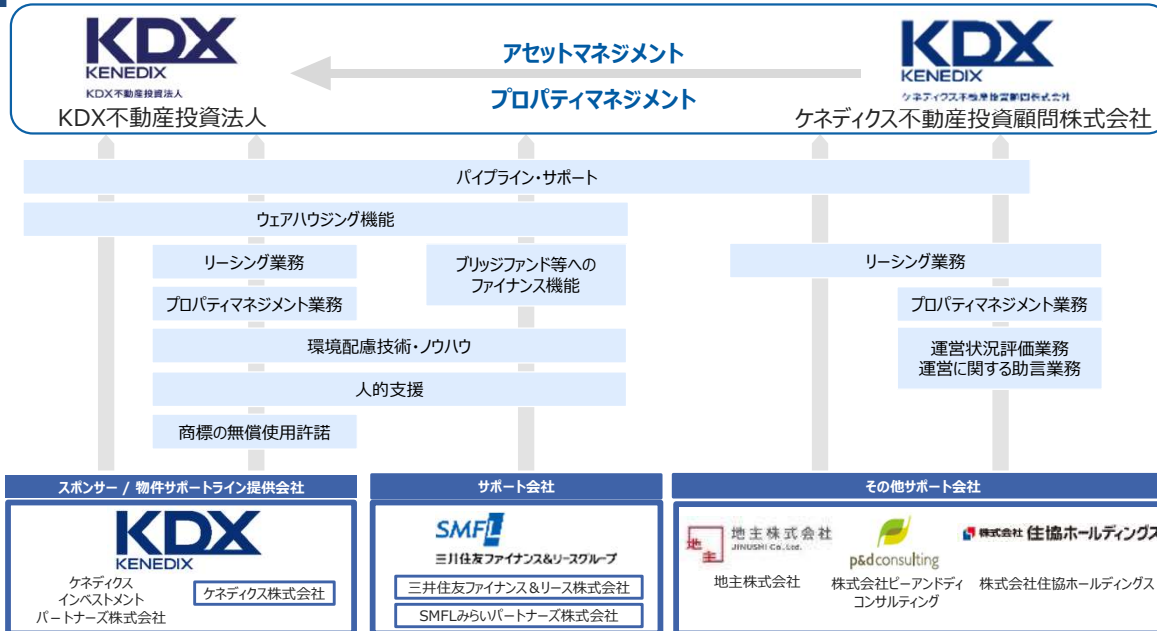
人材の相互交流を通じた経験・知見、ノウハウ等共有による競争力の強化

SMFLみらいパートナーズ保有資産残高



注：当社は三井住友ファイナンス&リースの100%出資会社です。

スポンサー及びサポート会社からの幅広いサポート



□ : 本資産運用会社の親会社

サポート契約の締結

2021年10月6日付で、三井住友ファイナンス&リース、SMFLみらいパートナーズ（FLMP）及びケネディクス不動産投資顧問（資産運用会社）の3社間で、サポート契約を締結







資産運用会社に対するサポート内容

- 資産運用会社に対する物件情報の提供
- FLMPによるブリッジ取得機会の提供
- SPCブリッジに対する資金調達手段の提供
- 環境配慮技術及びノウハウの提供
- 人材確保への協力及び研修の提供その他必要な支援を行うことの検討

物件情報検討ルール

KDX KDX不動産投資法人
KENEDIX

KDX ケネティクス・
プライベート投資法人
KENEDIX

	中規模オフィスビル	第1順位	第2順位
	その他規模オフィスビル	第2順位	第1順位
	居住用施設	第1順位	第2順位
	ヘルスケア施設	第1順位	-
	商業施設	第1順位	第2順位
	サービス施設	第2順位	第1順位
	宿泊施設（ホテル）	第2順位	第1順位
	物流施設	第1順位	第2順位

中規模の基準

所在地	一棟当たりの延床面積
東京23区	2,000㎡以上 13,000㎡以下
東京23区外	3,000㎡以上 20,000㎡以下

物件タイプの基準

	床面積の最大店舗
商業施設	物販販売業を営む店舗
サービス施設	サービス業等を営む店舗

Memo

KDX
KENEDIX

KDX不動産投資法人