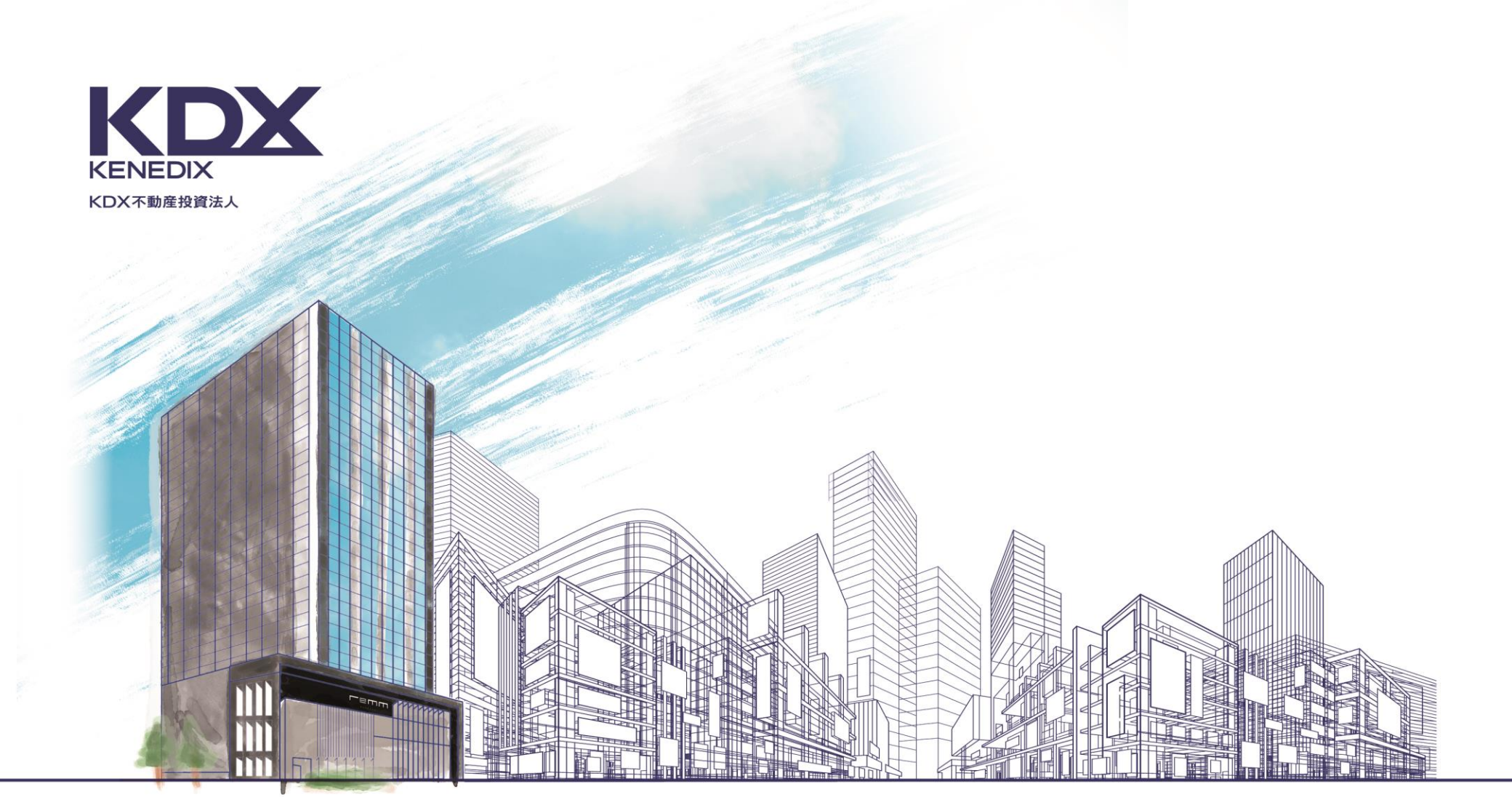
KDX
KENEDIX
KDX不動産投資法人



KDX不動産投資法人

2024年10月期　決算説明資料

2024年12月16日

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。

なお、居住用施設・商業施設・物流施設・ヘルスケア施設の2023年10月期以前の数値については、それぞれの資産を運用していたケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人の決算期（1月、7月）、ケネディクス商業リート投資法人の決算期（3月、9月）の数値を示しています。

本資料においては、特に記載をした場合を除き、割合又は比率（百分率）及び年数については、小数第2位を四捨五入して、金額については、単位未満を切り捨てて、それぞれ記載しています。

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。

目次

1 エクゼクティブ・サマリー 03

2 決算ハイライト 07

3 成長に向けた取組実績 11

4 運用状況の詳細データ 20

5 サステナビリティへの取組み 31

6 Appendix 33

1. エグゼクティブ・サマリー

KDX Logistics Ondabara

エグゼクティブ・サマリー

運用実績・取組み

資産入替	• 戦略的な資産入替を毎期実施し、含み益の顕在化により分配金成長や自己投資口取得を実現 • 投資対象セクターを跨いだ資産入替により、ポートフォリオの質を向上	**合併後 譲渡資産**（2023年11月～2024年10月） **約200億円**（注1）**（5物件）**
資本政策	• 投資口価格が軟調に推移する中、本年2回目の自己投資口取得を決定	**自己投資口取得**（2024年3月・12月決議分） **合計160億円**（注2）
内部成長	• 高稼働を維持しながら、オフィスビル・居住用施設・商業施設を中心に賃料アップも実現	**入替/改定による月額賃料増減** **+15.8百万円（前期比+3.8百万円）**
分配金	• 資産入替と内部成長等により、1口当たり分配金は当初予想を超えた水準で着地	**1口当たり分配金**（2024年10月期） **4,030円（予想比＋2.7%）**

今後の方針・戦略

資産入替・資本政策

年間300～500億円規模の物件譲渡に取り組む方針。獲得した資金は**自己投資口取得**や**資本コスト**及びポートフォリオの質向上を意識して活用

内部成長

インフレ環境下での力強い内部成長で**金利上昇に対抗可能な**収益力の向上を目指す

分配金

DPU目標を4,200円に引上げ。ポートフォリオの利回り改善や資本政策等により早期達成を目指す

注1：譲渡価格の合計を記載しています。
注2：本日付公表の自己投資口取得については、本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得価額の総額の上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

物件譲渡資金のキャピタルアロケーション

年間300～500億円の物件譲渡に取組み、獲得した資金を活用し、自己投資口取得や物件取得、借入金の返済等を行う方針

物件譲渡

- 将来的な収益性の低下又は含み損の拡大リスクを抱える物件や含み益を有する物件を中心に譲渡を検討

投資口価格、パイプラインや金利・LTVの水準を踏まえ、有効的に譲渡資金を活用

資本政策 / 投資主還元

- 継続的にP/NAV倍率が0.9倍を下回っている場合には自己投資口取得を検討
- 譲渡資金の圧縮積立金への積立ても検討し、DPUの安定化や自己投資口取得等に活用

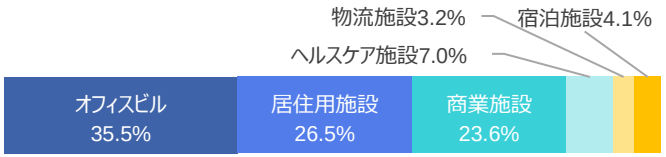
2024年10月期末

1口当たりNAV	圧縮積立金残高
184,000円	5,196百万円 （1,273円/口）

物件取得

- ポートフォリオNOI利回りやインプライドキャップレートを意識しつつ、ポートフォリオの質向上に資する資産入替を検討
- 取得検討時には用途毎のインフレヘッジ性とキャッシュフローの安定性とのバランスに配慮

用途別投資割合：2025年4月期末（予定）



財務戦略

- LTV水準は45%を意識しながら適切にコントロール

総資産LTV（注）	/	時価LTV（注）
44.7% （上限49%）	/	40.5%

DPU及びNAVの持続的成長を意識した運用により、投資主価値の向上を目指す

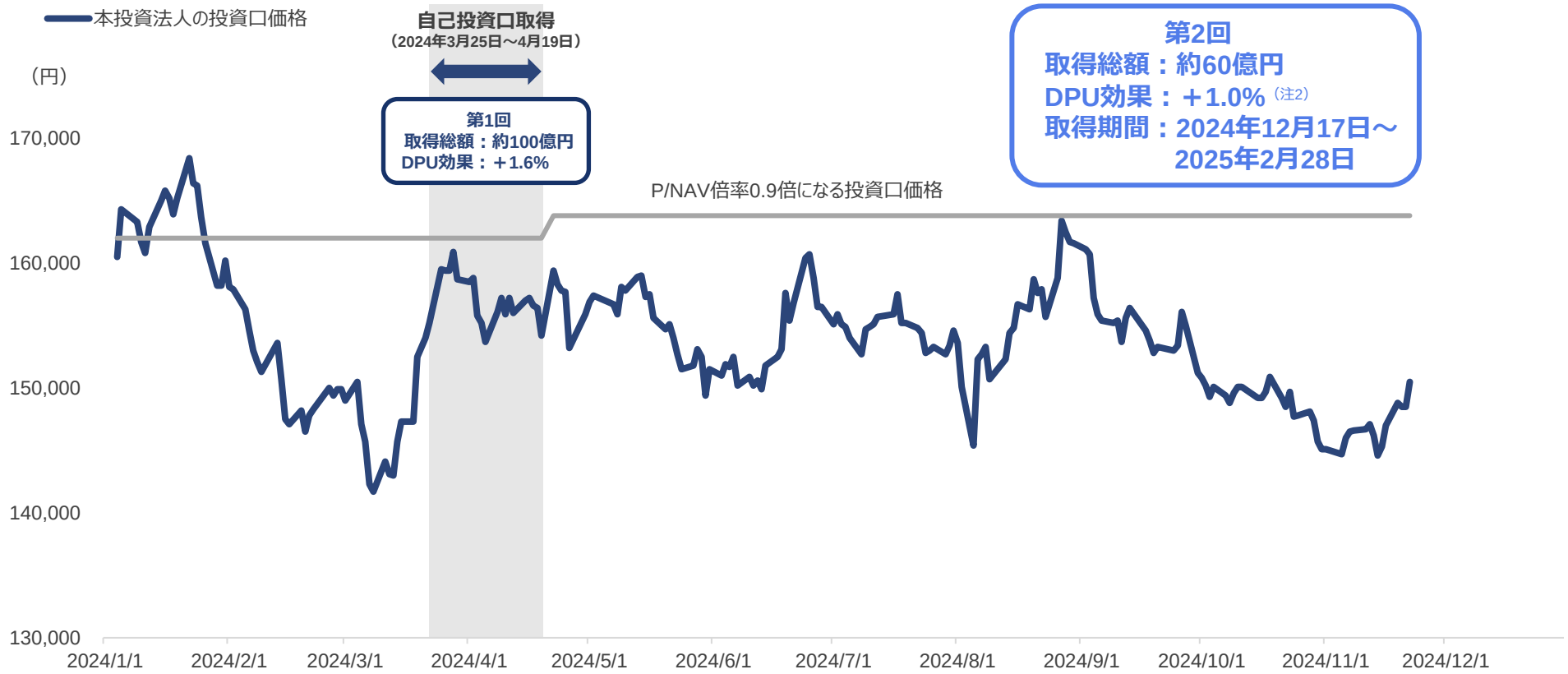
注：2024年10月期末の数値に、2024年12月16日公表済の資産入替の影響を踏まえた2025年4月末日時点の想定数値を記載しています。なお、時価LTVについては以下の計算式で算出しています。
（「2024年10月期末現在の有利子負債残高」+「2024年11月1日から2025年4月末日までにおける有利子負債の増減額」）÷（「2024年10月期末現在の総資産残高」+「2024年10月期末現在の含み益」+「2024年11月1日から2025年4月末日までにおける有利子負債の増減額」）

自己投資口取得を継続

投資口価格の水準やパイプラインの状況を踏まえ、本年2回目となる自己投資口取得を決定
基本方針に沿い、機動的かつ継続的に投資主還元を実行

基本方針		
継続的にP/NAV倍率が0.9倍を下回っている場合	▶	自己投資口取得を検討

第1回・第2回 取得合計額
合計約160億円（注1）



注1：本投資法人の投資口価格水準や投資口の流動性、市場動向等によっては、取得価額の総額の上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。
注2：（「想定取得口数41,095口」×「2025年4月期予想分配金3,930円」）÷「取得投資口消却後発行済投資口数4,038,214口」÷「2025年4月期予想分配金3,930円」の計算式で算出しています。なお、想定取得口数は、投資口の取得価額の総額60億円（上限）を2024年12月13日時点の投資口価格（終値）146,000円で除して算出しています。

2. 決算ハイライト

Shin-Osaka Esaka Tokyu REI Hotel

決算ハイライト

2024年10月期は合併時計上の負ののれん発生益の剥落により減益となるも、資産入替によりNOIは増加
2025年4月期は一時的減収要因によりNOIの減少を想定。2025年10月期は、段階的な売却益の剥落や物件譲渡による賃収減により減収となるも、内部成長によりNOIは当期と同水準まで上昇する見通し

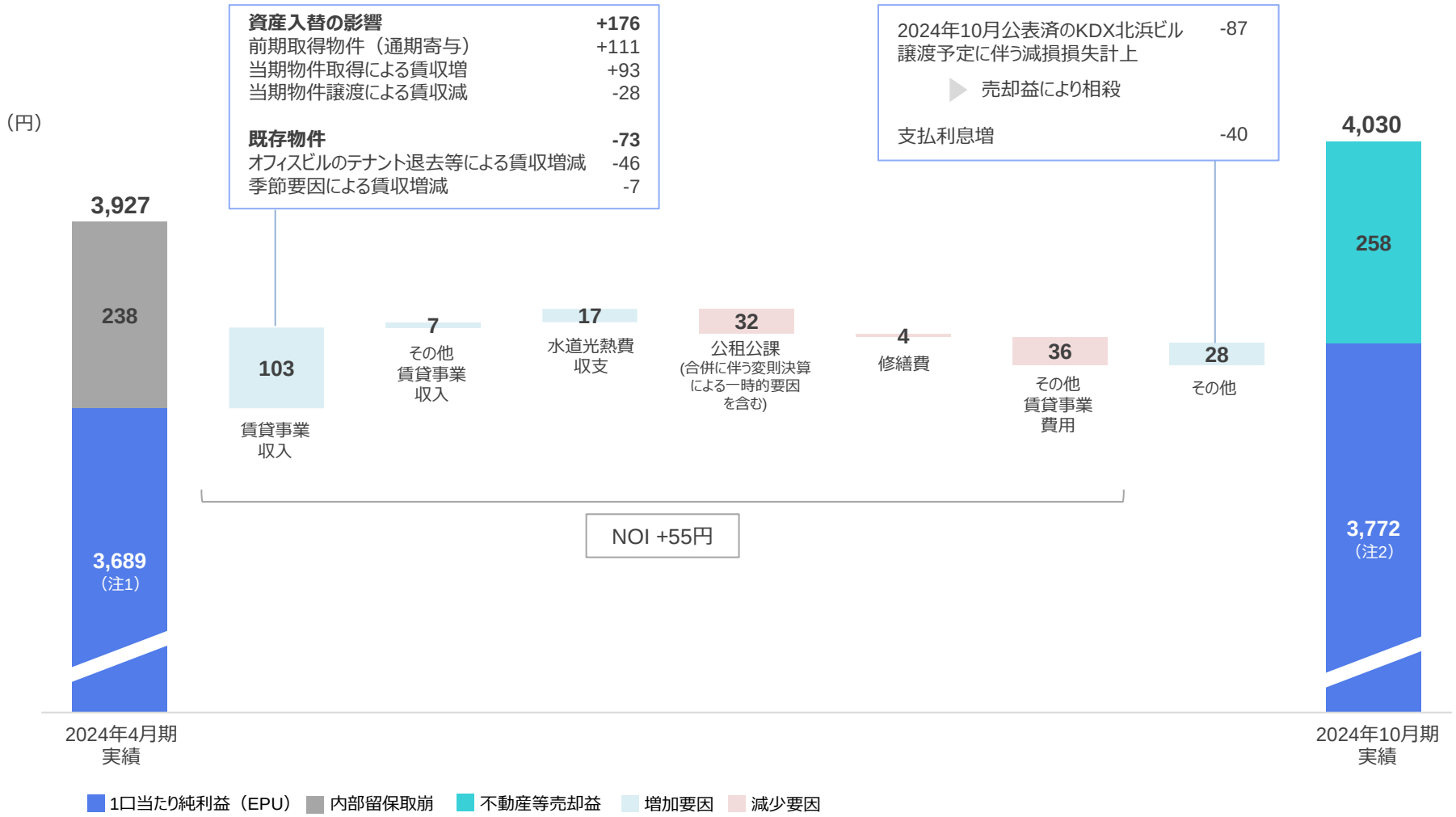
（百万円）

	2024年4月期 実績（A）	2024年10月期 実績（B）	差異（B－A）	2025年4月期 予想（C）（注）	2025年10月期 予想（D）（注）	差異（C－B）	差異（D－C）
営業収益	38,654	39,405	+750	38,129	37,786	-1,275	-343
うち賃貸事業収益	36,596	37,785	+1,189	37,276	37,786	-509	+509
うち不動産等売却損益	2,042（有価証券売却益を含む）	1,620	-422	853	-	-766	-853
当期純利益（負ののれん発生益を除く）	32,387（15,048）	17,007	-15,379（+1,958）	16,123	15,337	-883	-786
NOI	26,650	26,874	+223	26,700	26,828	-173	+127
内部留保繰入額(+)・取崩額(-)	+16,368	+568	-15,800	+94	-745	-474	-840
1口当たり分配金（円）	3,927	4,030	+103	3,930	3,943	-100	+13
1口当たり当期純利益（円）（負ののれん発生益を除く）	3,689	4,169	+480	3,952	3,759	-217	-193
1口当たりNAV（円）	182,000	184,000	+2,000	-	-	-	-

注：2024年12月16日付公表した自己投資口取得については、前提条件に含まれていません。以下同じです。

2024年10月期分配金実績

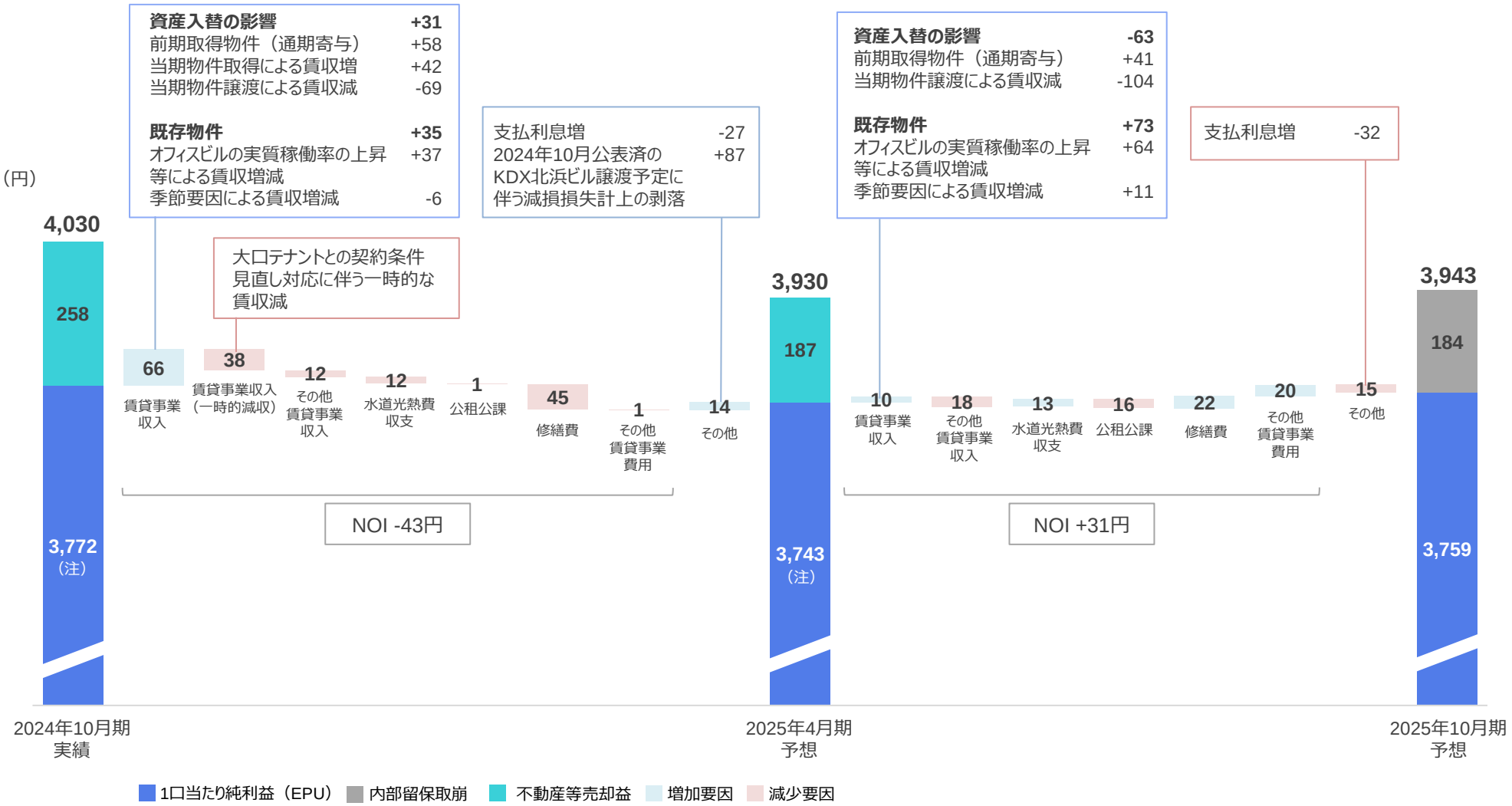
オフィスビルの期中稼働率低下と埋戻し時のFR付与により賃収減となるも、物件取得による収入増加が寄与し、EPUは2.2%成長の増配にて着地



注1：合併による特別利益を除いたEPUを記載しています。
注2：不動産等売却益を除いたEPUを記載しています。

2025年4月期・2025年10月期分配金予想

2025年4月期は一時的要因による賃収減の予想も、2025年10月期は物件取得やオフィスビルのFR解消による増収寄与が物件譲渡による減収分を上回り、利益水準は2024年10月期実績と同水準となる見通し



注：不動産等売却益を除いたEPUを記載しています。

3. 成長に向けた取組実績

remm roppongi building

本日付公表の資産入替について

戦略的な資産入替を実施し、利回りの改善や築年数の若返り等によるポートフォリオの質向上を実現

2025年1月31日 取得予定

KDXロジスティクス恩田原

取得予定価格：124億円
NOI利回り：4.4%（注1）

ケネディクスグループとの
相互売買
による資産入替

2025年1月31日 譲渡予定

オフィスビル2物件

譲渡予定価格：46億円
NOI利回り：4.0%（注1）

2025年4月30日 譲渡予定

居住用施設10物件

譲渡予定価格：76億円
NOI利回り：4.4%（注1）

個別譲渡

2025年1月31日 譲渡予定

リソラ大府ショッピングテラス

譲渡予定価格：64億円
鑑定評価額：63億円
含み益：0.1億円
NOI利回り 4.1%（注1）

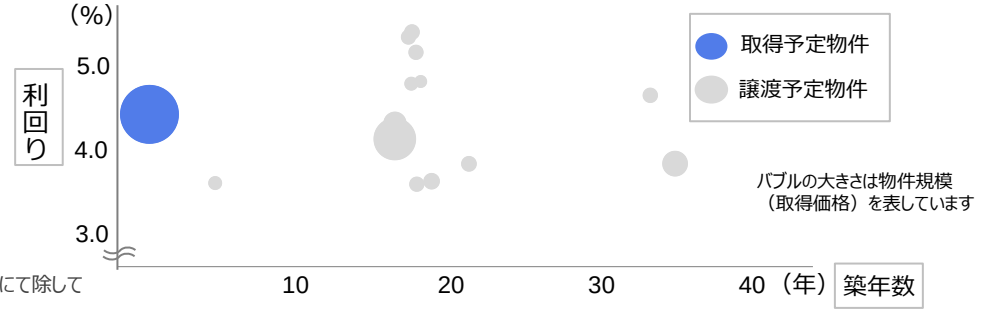
・2024年10月期末の簿価ベースでは、若干の含み益を有するものの、将来的に資本的支出や修繕費等の増加が見込まれ、含み損を有する可能性が懸念されることから本譲渡を決定

譲渡資金を、本日付公表の自己投資口取得資金として活用

一連の取得及び譲渡の概要

	取得予定物件	譲渡予定物件
取得価格合計	124億円	181億円
平均取得価格	124億円/棟	14億円/棟
平均NOI利回り	4.4%（注1）	4.2%（注1）
平均築年数	0.6年	20.1年（注2）

築年経過や物件規模等を総合的に勘案し、選定したオフィスビルや居住用施設を相対的に利回りが高く大規模な物流施設と入替え



注1：取得予定物件は鑑定NOIを取得予定価格にて除し、譲渡予定物件は直近1年間の実績NOIを譲渡予定価格にて除して算出しています。
注2：2024年12月16日時点を基準として取得価格で加重平均した築年数を記載しています。

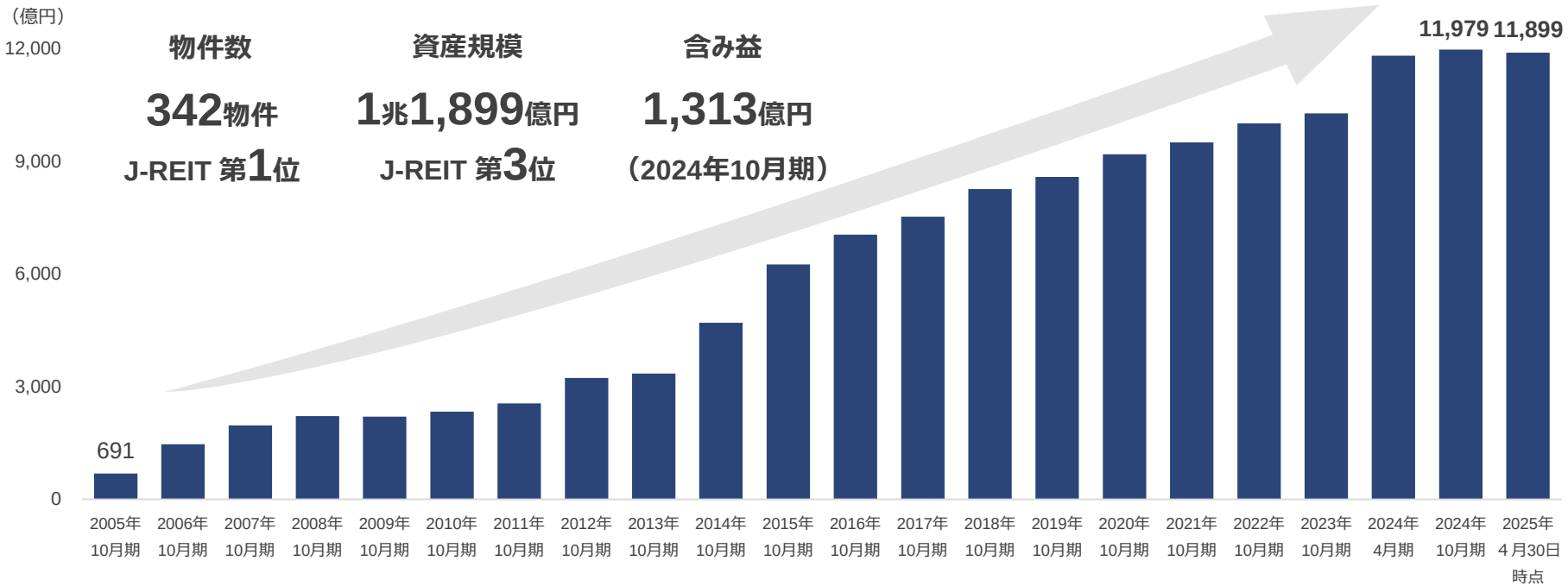
ポートフォリオの状況（2025年4月30日時点）

資産規模の推移（注1）と分散状況（取得価格ベース）

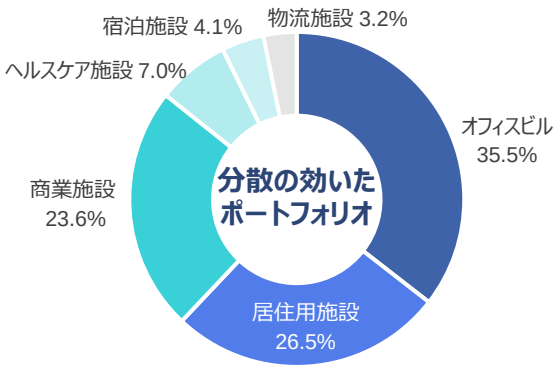
物件数
342物件
J-REIT 第1位

資産規模
1兆1,899億円
J-REIT 第3位

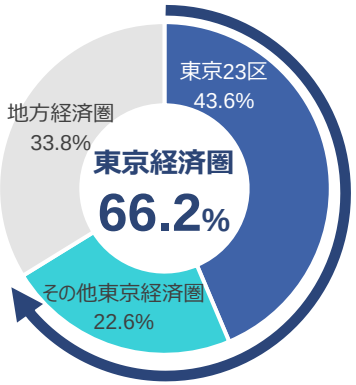
含み益
1,313億円
（2024年10月期）



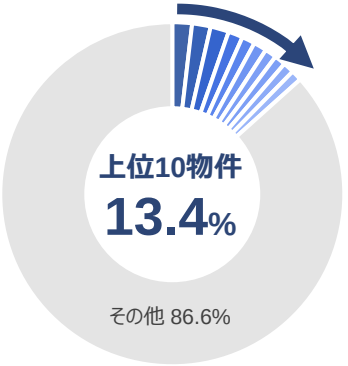
用途別投資割合（注2）



地域別投資割合（注2）



上位10物件割合（注2）



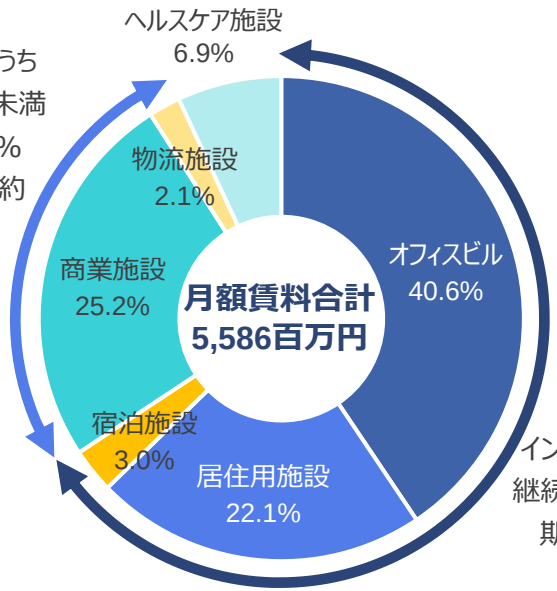
注1：2023年10月期以前の資産規模の推移は、旧KDOの10月期決算、KDRの7月期決算、KRRの9月期決算時の資産規模（億円単位未満切り捨て）を単純合算した数値を記載しています。
注2：2024年12月16日公表済の資産入替を考慮した、2025年4月期末時点の数値を記載しています。

内部成長サマリー

用途別賃料構成割合（注）

商業施設・物流施設のうち残存賃貸借期間が3年未満の契約の割合は約40%（CPI/金利連動型契約変動賃料を含む）

ポートフォリオ全体の約10%に相当



インフレ環境下において継続的な収益力向上が期待可能なアセット

ポートフォリオ全体の約65%

テナント入替や更新時の賃料交渉が可能な、インフレ耐性を有する契約の賃料割合がポートフォリオ全体の約75%

主要アセットタイプにおける入替/改定による月額賃料増減

Office

+4.7百万円（前期比 +0.5百万円）

- 契約更新時の粘り強い賃料交渉により、増額改定実績を積み上げる
- 稼働は高水準で、マーケット賃料は上昇傾向。レントギャップが3%を超える水準まで拡大しており、テナント入替時も含めた賃料増額への取組みを更に強化する方針

Residential

+7.3百万円（前期比 +2.3百万円）

- 旺盛な需要を背景に、全住戸タイプにおいて賃料増額を実現
- 専有部のリノベーション工事の推進による新規賃料の引き上げや、契約更新時の増額取り組み強化により、今後も内部成長のキードライバーとしてアップサイドを追求

Retail

+3.7百万円（前期比 +1.0百万円）

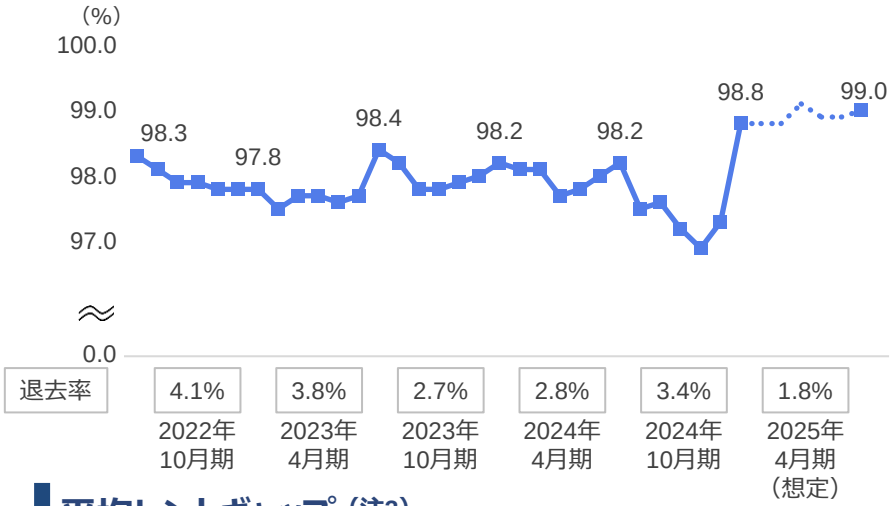
- 戦略的なテナント入替えや、契約更改時の賃料増額交渉により内部成長を図る
- 売上歩合契約の導入や、CPI連動型契約への切替えによるアップサイドも狙う

注：2024年10月末日現在のレントロールに基づいて算出しています。なお、商業施設及び宿泊施設の変動賃料については、2023年11月1日～2024年10月末日の実績を12で除した額を含みます。

内部成長①　オフィスビル

賃貸マーケットの回復傾向は続き、レントギャップは更に拡大。稼働率も高水準で、賃料引上げに向けた取組みを強化する

稼働率・退去率（注1）



平均賃料単価の推移（注2）

新規供給が限定的な地方物件を中心に増額傾向は続く
都心部のマーケット回復を背景に、賃料単価の反転を期待

（月額/坪）

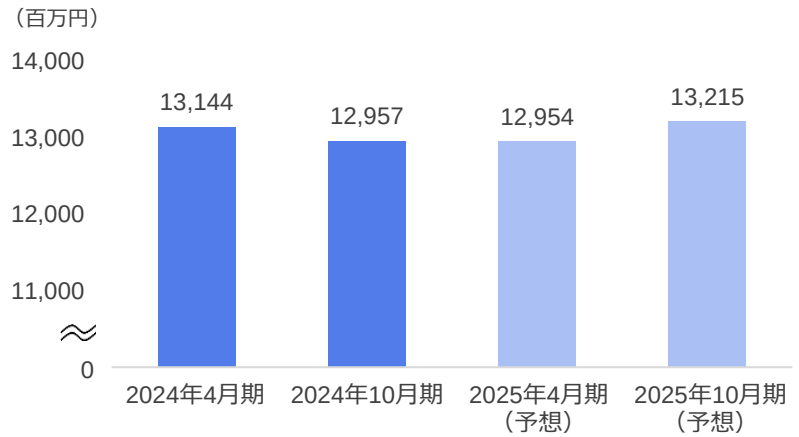
地域	2022年10月期	2023年10月期	2024年10月期
全体	**16,200円**	**16,200円**	**16,200円**
都心5区	19,500円	19,400円	19,300円
東京経済圏	14,800円	15,000円	15,000円
地方経済圏	13,100円	13,200円	13,300円

平均レントギャップ（注3）

マーケット賃料の増加物件が増え、契約賃料とのギャップは3.1%まで拡大
高稼働とレントギャップの拡大を背景に、賃料水準の積極的な引上げに取組む

地域	2023年10月期	2024年4月期	2024年10月期
全体	**-2.6%**	**-2.8%**	**-3.1%**
都心5区	1.1%	0.7%	-0.2%
東京経済圏	-1.9%	-2.2%	-2.0%
地方経済圏	-8.2%	-8.0%	-8.0%

賃貸事業収入の推移（注4）



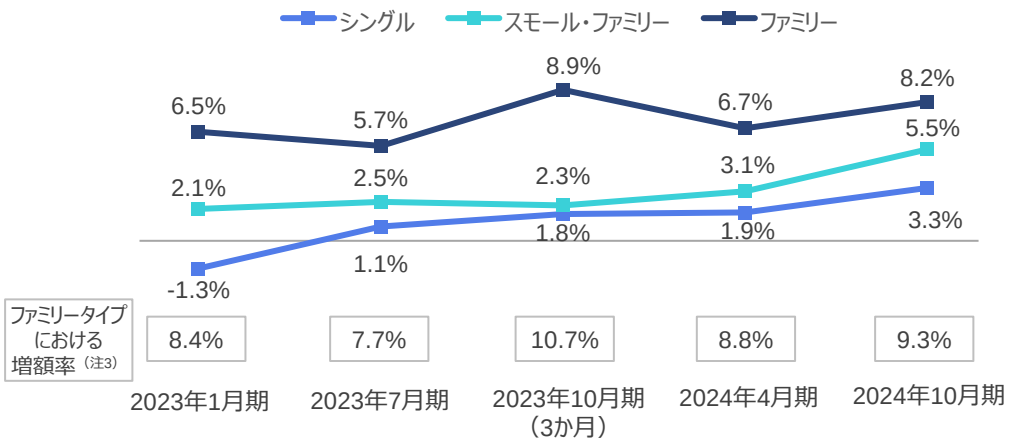
注1：退去率は、各期の賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。2025年4月期想定の退去率は、2024年10月31日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。
注2：2021年10月期以降保有しているオフィスビルの賃料単価の推移を記載しています。なお、合併時に用途を変更した物件は含みません。
注3：平均レントギャップは各期末時点の保有オフィスビルの基準階平均契約賃料とCBREが各評価時点で査定した各物件のマーケット賃料との乖離率を各物件の賃貸可能面積で加重平均して算出しています。以下同じです。
注4：2024年4月期以降保有しているオフィスビルの賃貸事業収入の推移を記載しています。

内部成長② 居住用施設

旺盛な需要を背景に、全住戸タイプにおいて新規賃料は上昇。更新賃料も値上げ交渉の強化を図る

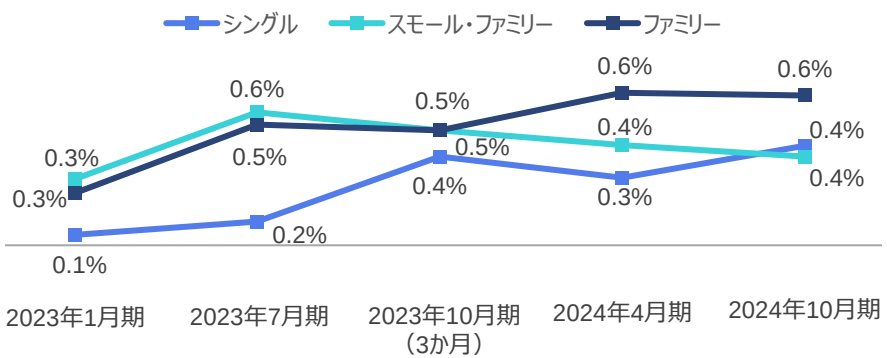
新規賃料の増減（注1、2）

タイプ別の月額賃料の増減率



更新賃料の増減（注1、4）

タイプ別の月額賃料の増減率



退去率（注3）・平均入居期間の実績

マーケット賃料上昇により、退去率は低下傾向
入居期間の長期化に伴い、契約更新時の賃料引上げが重要なポイントに

住戸タイプ	退去率		平均入居期間	
	2024年4月期	2024年10月期	2024年4月期	2024年10月期
全体	**10.5%**	**9.6%**	**4.0年**	**4.2年**
シングル	10.8%	9.8%	3.7年	3.8年
スモール・ファミリー	11.3%	10.4%	4.0年	4.1年
ファミリー	7.6%	7.4%	5.0年	5.2年

賃料単価ギャップ（注5）

新規成約時の賃料増額により、現行賃料とのギャップは4.0%まで拡大
物件特性を見極めながら、増額要請の強化やバリューアップ工事等により
更新時賃料の引上げに取組む

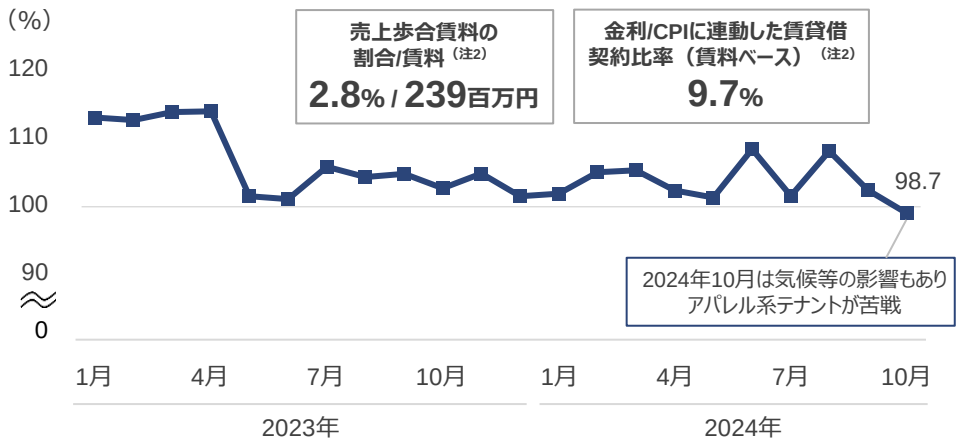
住戸タイプ	新規成約賃料単価	現行契約賃料単価	賃料単価ギャップ
全体	**10,909円**	**10,485円**	**-4.0%**
シングル	12,323円	12,002円	-2.7%
スモール・ファミリー	10,897円	10,549円	-3.3%
ファミリー	9,407円	8,937円	-5.3%

注1：2023年10月期の数値は、合併に伴う2023年8月1日から2023年10月31日までの3か月の変則決算数値です。以下同じです。
注2：「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。以下同じです。
注3：退去率は、各期の賃貸借契約を解約したテナントの合計を各月末時点での本投資法人の保有する居住用施設全体の賃貸可能戸数の合計で除して得られた値を記載しています。
注4：「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。以下同じです。
注5：2024年10月期中の新規成約賃料単価と、2024年10月期末における既存テナントの平均賃料単価との乖離率を記載しています。

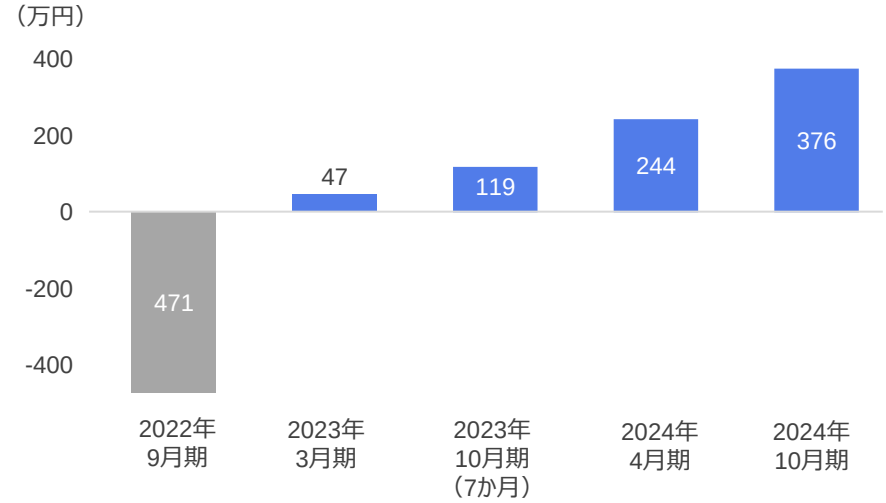
内部成長③　商業施設

売上動向等を踏まえた戦略的なテナント入替・区画統合により、賃料の増額幅は順調に拡大

ポートフォリオ売上推移（昨年対比）



テナント入替・再契約による月額賃料ネット増減額の推移



内部成長事例

戦略的リーシングや区画統合等による賃料収入の増加 – ブルメール舞多聞

- 売上げが低迷していたアパレル系テナントを含む4区画の契約が2024年7月末で満了
- 集客力が高い大手雑貨チェーンとの長期に渡る交渉を経て、旧4テナント平均を大きく上回る賃料単価での誘致に成功
- 契約満期の集中をとらえ、戦略的にテナント入替えと再契約交渉を進めた結果、2024年10月期中に満期を迎えたテナント契約24件中16件において賃料増額を実現

賃料単価（統合区画）	固定賃料収入（施設全体）
+20.8%	年間 +28百万円（注3）

区画統合前

区画統合後

注1：商業施設の2023年10月期の数値は、合併に伴う2023年4月1日から2023年10月31日までの7か月の変則決算数値です。また、従来はC2011カリーノ江坂は商業施設に分類していましたが、当期に宿泊施設部分の追加取得により、E2002新大阪江坂 東急REIホテルとして分類します。以下同じです。
注2：2024年10月期末現在の数値を記載しています。
注3：2024年10月期中に新規契約又は賃料改定を行ったテナント部分について、従前の契約賃料からの新規又は改定後の契約賃料の増減額の合計を12倍して算出しています

アクティブ運用の実例

KDX浜町中ノ橋ビル

満足度向上に結びつくトイレ改修工事

トイレ室内の内装を含む全面更新により、賃料単価の大幅な引上げを実現

賃料単価（注1）	ROI（注2）
+20.4%	18.8%

KDXレジデンス代官山Ⅱ

専用部リノベーションによる賃料の増額

立地特性を踏まえ、キッチンや浴室、トイレ等の仕上げの高級化を図り、新規テナント賃料の大幅な引上げを実現

賃料単価（注1）	ROI（注2）
+42.6%	25.5%

アシコタウンあしかが

増築による新たなNOIの創出

未消化容積を有効活用し、駐車場敷地の一部に飲食店棟を増築することで、NOIの創出を実現（2024年10月末竣工）

NOI	ROI（注2）
+14百万円	9.8%

飲食店棟

施設外観

2024年度 CS調査結果と今後の取組み（オフィスビル）

調査概要

対象：2024年2月末日現在保有するオフィスビルに入居中の総務担当者、ワーカー

調査実施時期：2024年6月25日～8月8日　※2年毎に実施

主な評価結果

共用部　トイレ、エレベーターをはじめとしたハード面の評価がワーカーの満足度に直結

▶ 計画的な共用部改修により、ハード面の評価は全般的に向上

専用部　総務担当者の9割以上が室内空調の質を重視

▶ 直近5年以内に空調更新を行ったビルは評価が高く、今後も計画的に更新予定

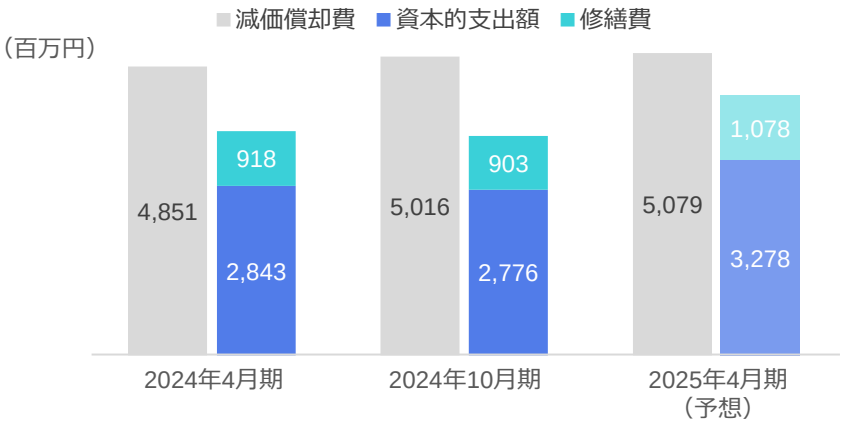
2025年4月期実施予定の主な工事

共用部
- ・エントランスリニューアル工事（KDX浜松町センタービル）
- ・5階、7階共用部リニューアル工事（KDX広島ビル）

空調
- ・全館空調EHP化工事（Ⅰ期）（KDX仙台本町ビル）
- ・5階、6階空調機器及び換気扇類更新工事（KDX南青山ビル）

減価償却費及び工事実績・予算の推移

毎期の減価償却費の範囲内において計画的にCAPEX工事を実施



注1：工事実施後、2024年10月期に新規契約又は賃料改定を行ったテナント部分について、従前の契約賃料単価からの新規又は改定後の契約賃料単価の増加額を従前の契約賃料単価で除して算出しています。
注2：賃料又はNOIの増加分を投資額で除して算出した数値を投資収益率として記載しています。

財務の状況

追加利上げ観測等を踏まえ、引き続き固定金利での借入れ及び借入期間の長期化を図る
スプレッドの引き下げや内部成長等により、一定の金利コスト増加もカバーは可能

平均負債コスト（注1）	平均負債残存年数（注1）	長期負債比率（注1）	固定金利比率（注1）	LTV（総資産/時価）（注2）
0.87%	3.3年	99.1%	93.2%	44.7% / 40.5% （2025年4月末日時点想定）

2024年10月期の借換え実績（421億円）

	借換え前	借換え後
平均借入金利	0.81%	1.05%
スプレッド（アップフロントフィーを含む）	0.56%	0.42%
ベースレート	0.25%	0.63%
平均借入期間	5.7年	5.6年
固定金利比率	63.4%	91.3%

2025年4月期以降の金利コストのシミュレーション

信用力向上等により、借換え時のスプレッドの引き下げが期待可能

	2025年4月期	2025年10月期
借入金合計	563億円	634億円
期限が到来する借入金（短期借入金を含む）	315億円	386億円
長期変動借入金	249億円	
1口当たり金利コスト（注3）	56円	67円
信用力向上によるスプレッド引き下げ効果	▲4円	▲8円
金利が25bp上昇した場合のDPU減少額	17円	19円
金利が50bp上昇した場合のDPU減少額	35円	39円

注1： 2024年10月31日現在の数値を記載しています。
注2： 2024年10月期末の数値に、2024年12月16日公表済の資産入替の影響を踏まえた2025年4月末日時点の想定数値を記載しています。なお、時価LTVについては以下の計算式で算出しています。以下同じです。
（「2024年10月期末現在の有利子負債残高」+「2024年11月1日から2025年4月末日までにおける有利子負債の増減額」）÷（「2024年10月期末現在の総資産残高」+「2024年10月期末現在の含み益」+「2024年11月1日から2025年4月末日までにおける有利子負債の増減額」）
注3： 2025年4月期と2025年10月期に期限が到来する借入金及び変動金利による借入金について、2024年10月31日のベースレートで、期限到来分については従前の借入と同年限かつ本書時点での借入スプレッドにて借換えを行ったと仮定して試算した値を1口当たりに換算したものを1口当たり金利コストとして記載しています。なお、金利上昇による1口当たりのインパクトについては、期初にベースレートが25bp又は50bp上昇したと仮定して試算したものです。

4. 運用状況の詳細データ

KDX Toyosu Grand Square

2024年10月期　決算概要

（百万円）

	2024年4月期 実績 A	2024年10月期 予想 B	2024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	**38,654**	**38,601**	**39,405**	**750**	**804**
賃貸事業収益	36,596	37,291	37,785	1,189	493
不動産等売却益	1,494	1,309	1,620	125	310
有価証券売却益	548	-	-	-548	-
受取配当金	15	-	-	-15	-
営業費用	**21,307**	**19,581**	**19,939**	**-1,368**	**358**
賃貸事業費用	9,945	10,725	10,911	965	185
減価償却費	4,851	5,031	5,016	165	-15
販管費及び一般管理費	6,511	3,823	3,655	-2,855	-168
減損損失	-	-	355	355	355
営業利益	**17,346**	**19,020**	**19,466**	**2,119**	**446**
営業外収益	0	0	7	7	7
営業外費用	2,297	2,445	2,465	167	20
（うち支払利息等）	2,283	2,439	2,459	176	19
経常利益	**15,049**	**16,574**	**17,008**	**1,958**	**433**
特別利益（負ののれん発生益）	17,338	-	-	-17,338	-
当期純利益	**32,387**	**16,574**	**17,007**	**-15,379**	**433**
当期純利益（特別利益除く）	**15,048**	**16,574**	**17,007**	**1,958**	**433**
NOI	26,650	26,566	26,874	223	307
償却後NOI	21,799	21,534	21,857	57	323
水道光熱費収入	1,938	2,482	2,684	746	202
水道光熱費	2,157	2,667	2,837	679	169
内部留保繰入額（+）・取崩額（-）(注)	16,368	563	568	-15,800	4
分配金総額	16,019	16,007	16,439	420	432
1口当たり分配金（円）	**3,927**	**3,924**	**4,030**	**103**	**106**
1口当たり当期純利益（円）（特別利益除く）	**3,689**	**4,063**	**4,169**	**480**	**106**
1口当たりNAV（円）	**182,000**	**182,000**	**184,000**	**2,000**	**2,000**
発行済投資口の総口数（口）	4,079,309	4,079,309	4,079,309	-	-

2024年10月期実績と2024年4月期実績との比較

営業収益	750		
賃料共益費収入	417	2024年4月期取得物件通期寄与	452
		2024年10月期取得物件	376
		譲渡による収入減	-112
		既存物件	-299
水道光熱費収入	745		
その他賃貸事業収入	25		
不動産等売却益	125		
有価証券売却益	-548	前期分剥落	
営業費用	-1,368		
修繕費	-14		
水道光熱費	679		
公租公課	126	合併に伴う変則決算	60
		2024年4月期取得物件	28
減価償却	165		
資産運用報酬	553		
その他営業費用	-111	控除対象外消費税	
合併関連費用	-3,310	前期分剥落	
減損損失	355	KDX北浜ビル	

2024年10月期実績と2024年10月期予想との比較

営業収益	804		
賃料共益費収入	80	2024年10月期取得物件	8
		既存物件	72
水道光熱費収入	202		
その他賃貸事業収入	210	解約違約金	54
不動産等売却益	310		
営業費用	358		
水道光熱費	169		
公租公課	8		
資産運用報酬	-26		
その他営業費用	-122		
減損損失	355	KDX北浜ビル	

注：RTA及び繰越利益に加え、圧縮積立金の繰入・取崩を含みます。以下、同じです。なお、負ののれん発生益のうち、28億円を利益剰余金へ一部充当後、残額を一時差異等調整積立金（RTA）として純資産に計上しています。以下同じです。

2025年4月期・2025年10月期　業績予想

（百万円）

	2024年10月期 実績 A	2025年4月期 予想 B	2025年10月期 予想 C	予想-実績比較 増減金額 B-A	予想-予想比較 増減金額 C-B
営業収益	**39,405**	**38,129**	**37,786**	**-1,275**	**-343**
賃貸事業収益	37,785	37,276	37,786	-509	509
不動産等売却益	1,620	853	-	-766	-853
営業費用	**19,939**	**19,429**	**19,743**	**-509**	**313**
賃貸事業費用	10,911	10,575	10,957	-335	382
減価償却費	5,016	5,079	5,095	62	16
販管費及び一般管理費	3,655	3,774	3,689	119	-85
減損損失	355	-	-	-355	-
営業利益	**19,466**	**18,700**	**18,043**	**-766**	**-657**
営業外収益	7	1	1	-6	0
営業外費用	2,465	2,576	2,706	110	129
（うち支払利息等）	2,459	2,570	2,700	111	129
経常利益	**17,008**	**16,124**	**15,337**	**-883**	**-786**
当期純利益	**17,007**	**16,123**	**15,377**	**-883**	**-786**
NOI	26,874	26,700	26,828	-173	127
償却後NOI	21,857	21,621	21,732	-236	111
水道光熱費収入	2,684	2,113	2,652	-570	539
水道光熱費	2,837	2,316	2,801	-520	485
内部留保繰入額（+）・取崩額（-）	568	94	-745	-474	-840
分配金総額	16,439	16,029	16,083	-409	53
1口当たり分配金（円）	**4,030**	**3,930**	**3,943**	-100	13
1口当たり当期純利益（円）	**4,169**	**3,952**	**3,759**	**-217**	**-193**
発行済投資口の総口数（口）	4,079,309	4,079,309	4,079,309	-	-

2025年4月期予想と2024年10月期実績との比較

営業収益	-1,275		
賃料共益費収入	111	2024年10月期取得物件通期寄与	234
		2025年4月期取得物件	168
		譲渡による収入減	-280
		既存物件	142
		大口テナントに係る一時的減収	-153
水道光熱費収入	-570		
その他賃貸事業収入	-49	礼金・更新料（居住用施設）	-39
不動産等売却益	-766		
営業費用	-509		
水道光熱費	-520		
修繕費	183		
公租公課	5		
資産運用報酬	-14		
その他営業費用	120	控除対象外消費税	
減損損失	-355	前期分剥落	

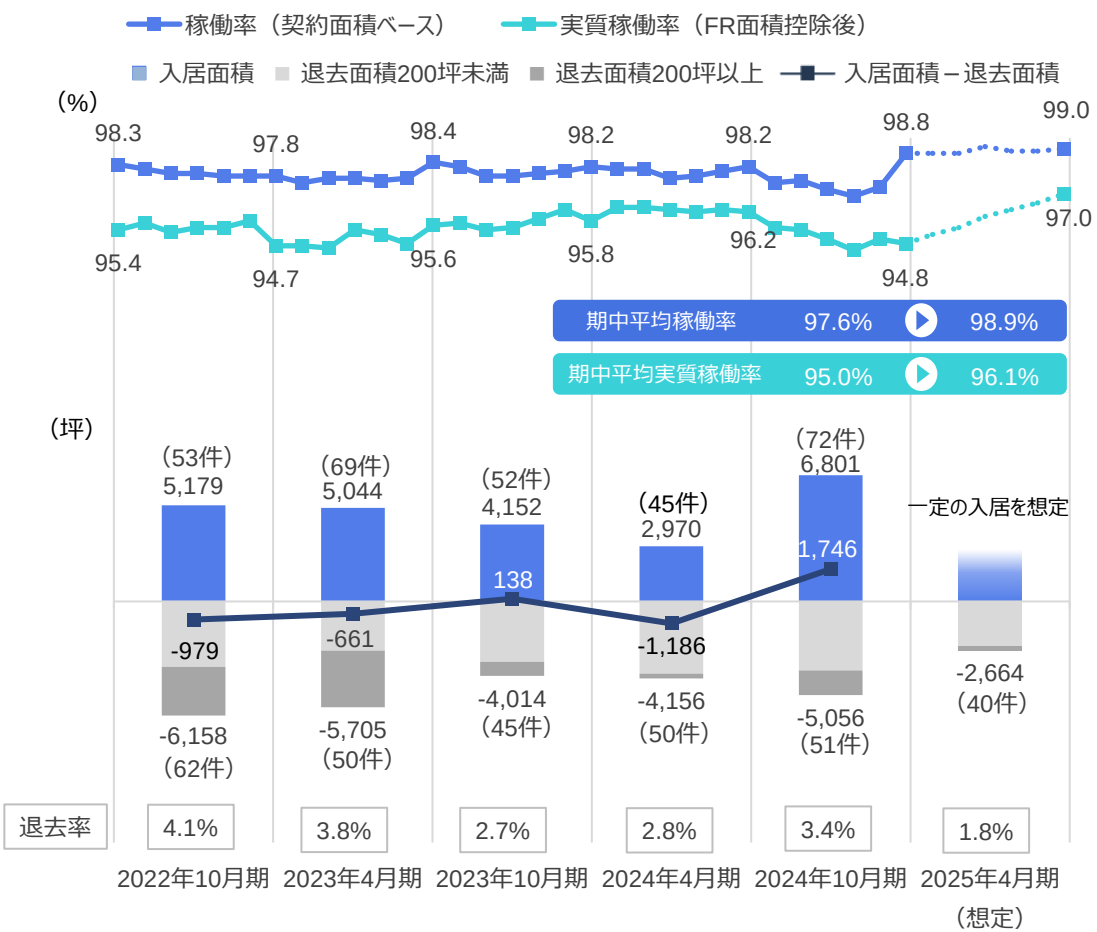
2025年10月期予想と2025年4月期予想との比較

営業収益	-343		
賃料共益費収入	42	2025年4月期物件取得通期寄与	164
		譲渡による収入減	-423
		既存物件	301
水道光熱費収入	539		
その他賃貸事業収入	-71		
不動産等売却益	-853	前期分剥落	
営業費用	313		
水道光熱費	485		
修繕費	-88		
公租公課	64	2024年4月期・2024年10月期取得物件	
減価償却費	16		
資産運用報酬	30		
その他営業費用	-142	控除対象外消費税	

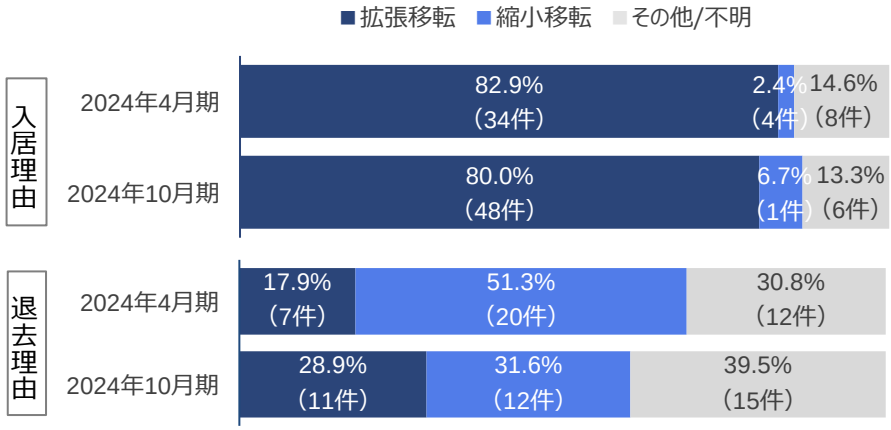
運用状況（オフィスビル　稼働率）

2025年4月期は退去率の低下やフリーレント期間の短期化に伴う実質稼働率の上昇により、賃料収入増加を見込む

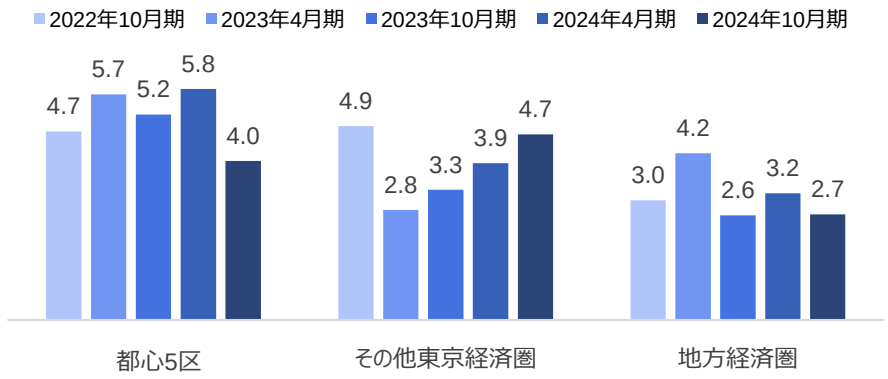
稼働率と入退去面積・件数及び退去率（注）



テナントの入退去理由



フリーレント期間（月数）

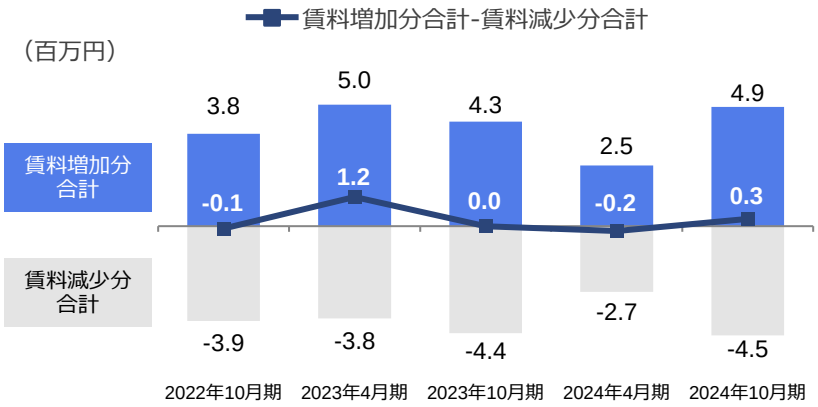


注：稼働率（契約面積ベース）は契約ベースの賃貸面積を、実質稼働率（FR面積控除後）はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を、それぞれ賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。入退去面積及び件数はフロアを基準に算出しており、同一エンドテナントであっても異動フロアが異なる場合、フロア毎に加算又は減算しています。退去率は、各期の賃貸借契約を解約したテナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を記載しています。2025年4月期想定の退去率は、2024年10月31日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

運用状況（オフィスビル　テナント入替）

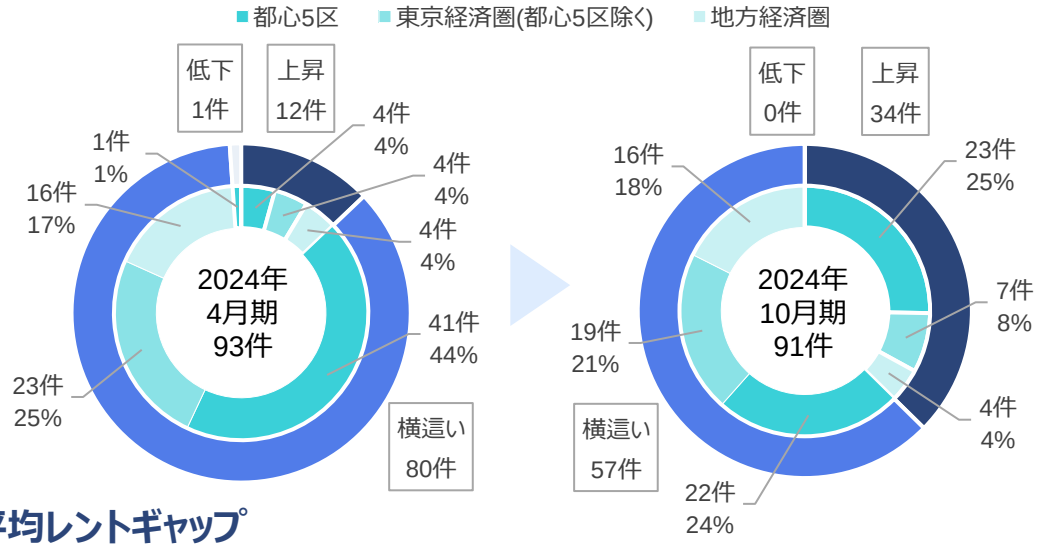
マーケット賃料の更なる上昇により、レントギャップは引き続き拡大。テナント入替時の賃料増額を積極的に進める方針

テナント入替による月額賃料増減（注1）

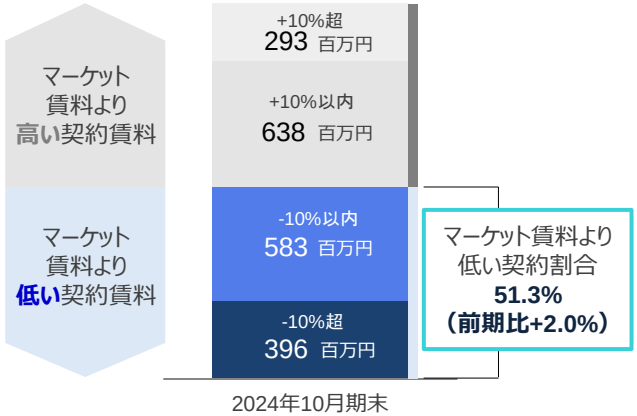


	2022年10月期	2023年4月期	2023年10月期	2024年4月期	2024年10月期
テナント入替時の賃料増加件数割合	53.1%	55.0%	52.9%	48.7%	50.0%

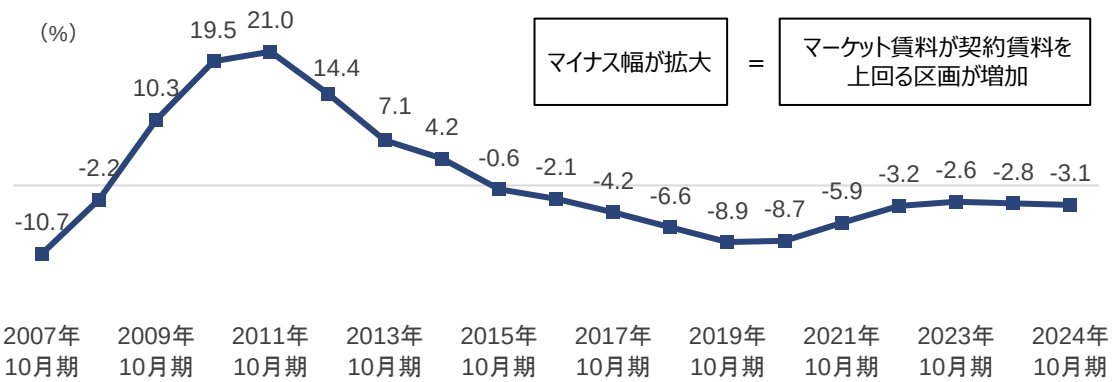
保有物件におけるマーケット賃料動向（注2）



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

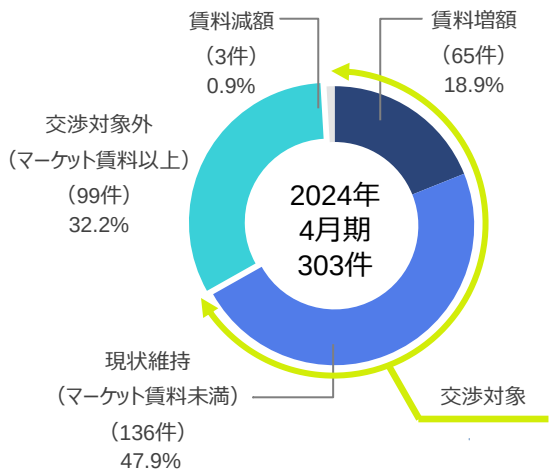


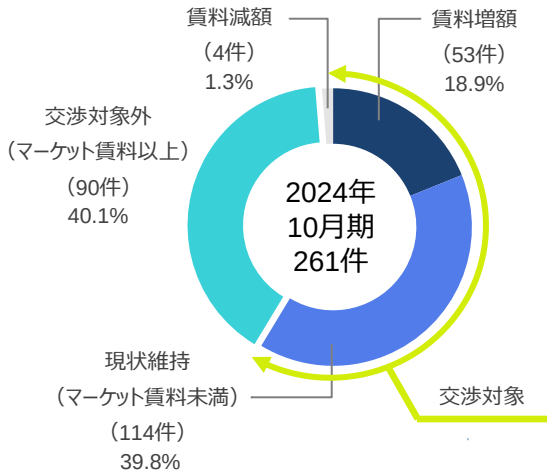
注1：各入居区画における新規賃料と同区画における従前のテナント賃料とが比較可能な区画について、月額賃料の増減状況等を算出しています。
注2：各期末時点の保有オフィスビルを対象に、当該期におけるマーケット賃料の前期からの動向を動向別・地域別に示したものです。
注3：CBREが2024年10月期末時点で査定した保有オフィスビルの新規成約見込賃料（基準階）をマーケット賃料とし、期末時点におけるテナント契約賃料との乖離率をレントギャップとしています。なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

運用状況（オフィスビル　賃料改定）

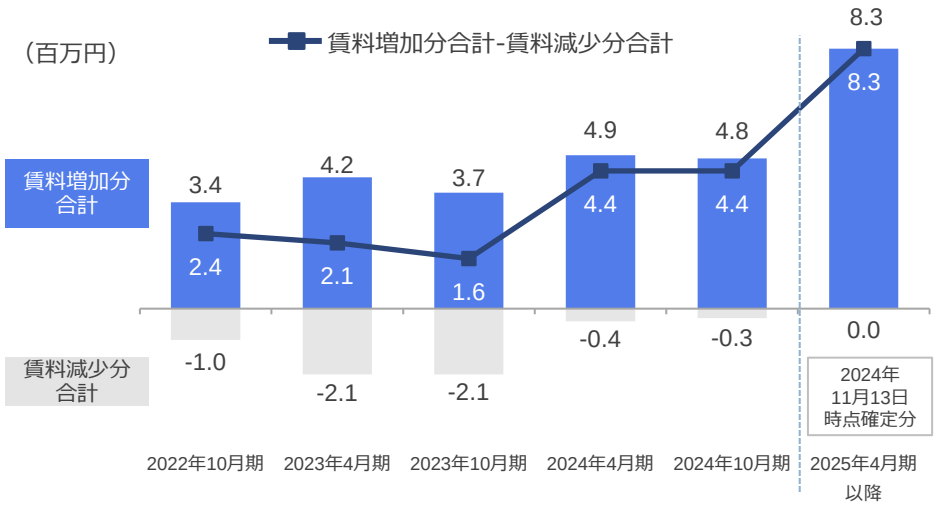
地方物件での粘り強い交渉を継続しつつ、都心部でも増額改定の取組みを強化。今後更なる賃料増額を見込む

賃料改定の実績（賃貸面積割合）（注1）

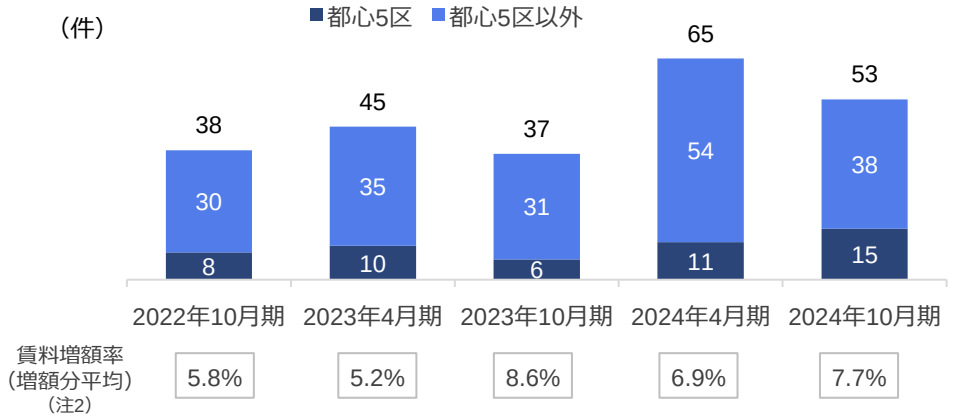




既存テナントとの賃料改定による賃料増減



賃料増額件数及び増額率



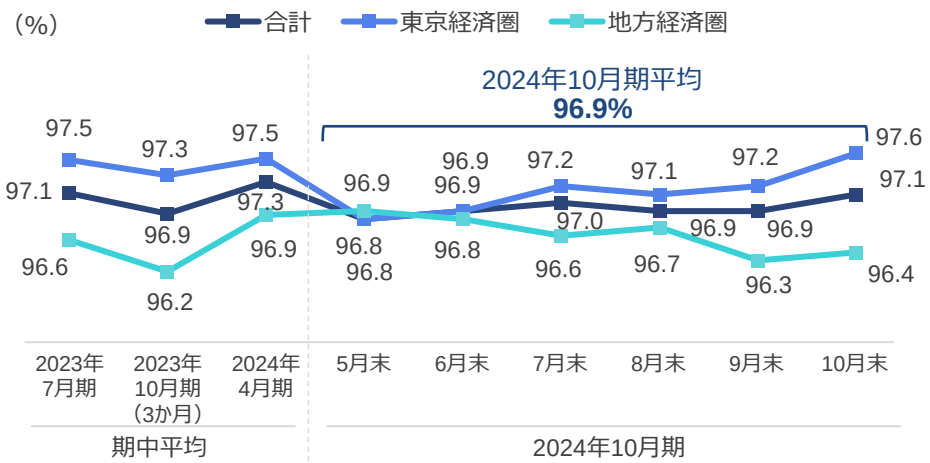
注1：グラフに記載のある「マーケット賃料」とは、CBREが各期末時点で査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階）です。
注2：賃料増額率は月額賃料増加額合計を改定前月額賃料合計で除して算出しています。以下同じです。

運用状況（居住用施設　稼働率/月額賃料）

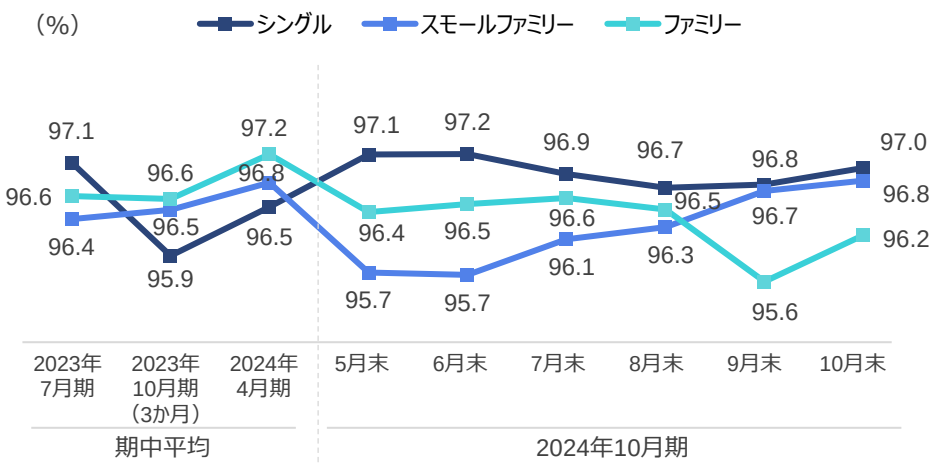
東京経済圏・ファミリータイプを中心に賃貸マーケットは引き続き好調。新規賃料の増額率は全エリアで大幅に上昇

稼働率

地域別（注1）

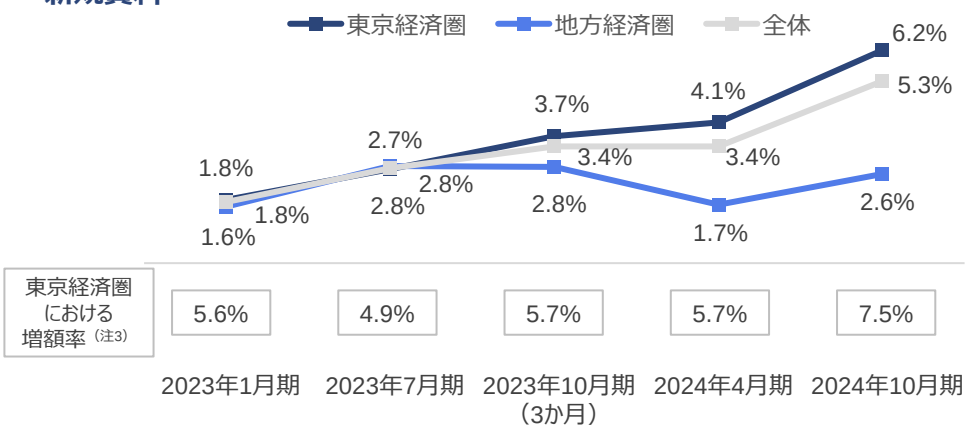


住戸タイプ別（注1）

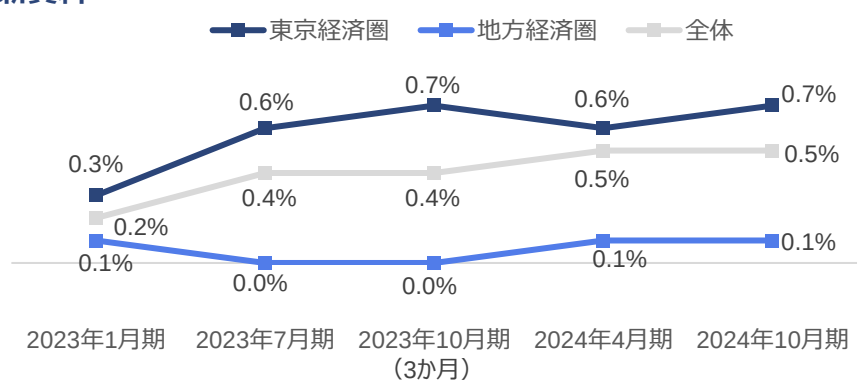


月額賃料の増減率

新規賃料（注2）



更新賃料（注3）



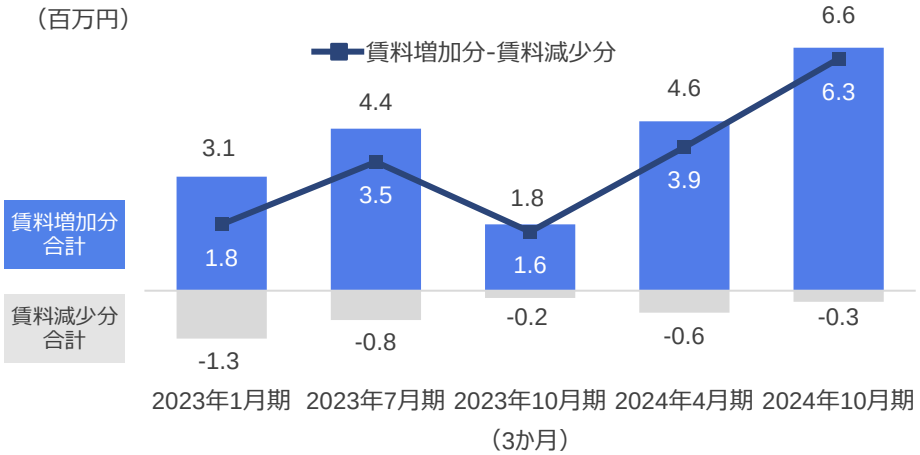
注1：「地域別稼働率」は、事務所・店舗を含む全ての物件を対象としています。「住戸タイプ別稼働率」は、パススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。
注2：「新規賃料」は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています。
注3：「更新賃料」は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を従前の月額賃料の合計で除して算出しています

運用状況（居住用施設　新規賃料/更新賃料）

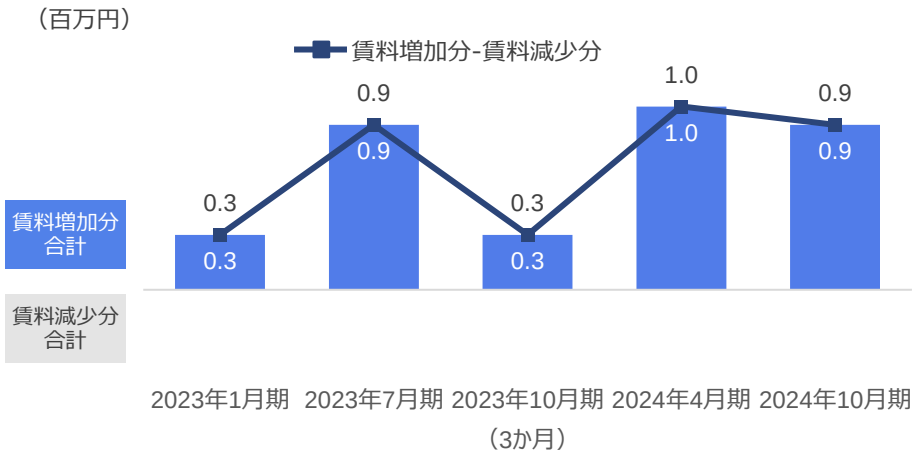
テナント入替後の賃料は積極的な引き上げにより増額。契約更新時の賃料も粘り強い交渉により引き上げを目指す

月額賃料増減

テナント入替

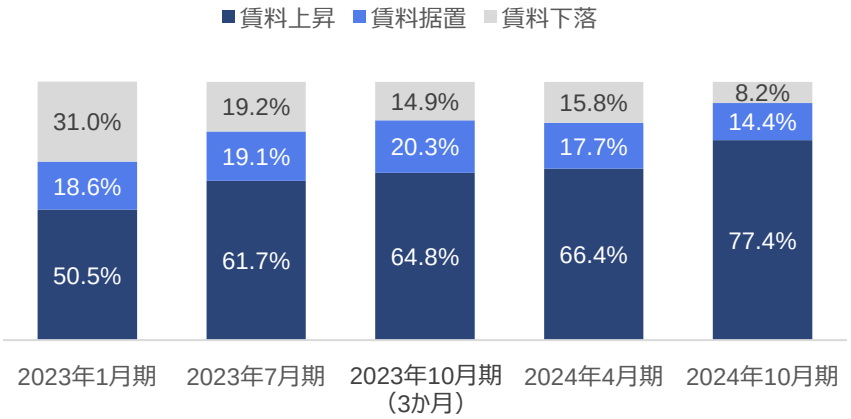


既存テナントとの賃料改定

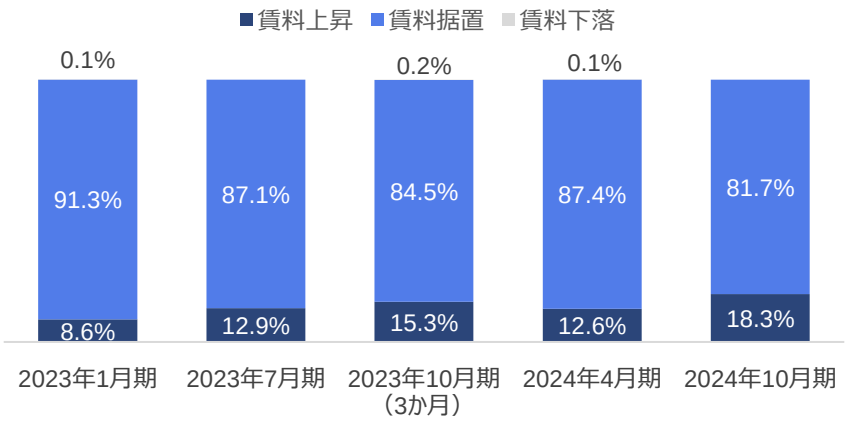


月額賃料増減件数割合

テナント入替



既存テナントとの賃料改定

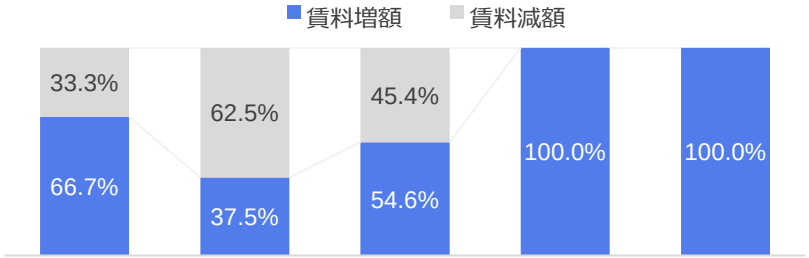


運用状況（商業施設）

売上堅調なテナントを中心に新規賃料や更改時賃料の引き上げに成功。足許、満期を迎える契約も相応に見込まれ、賃収増加に繋げたい

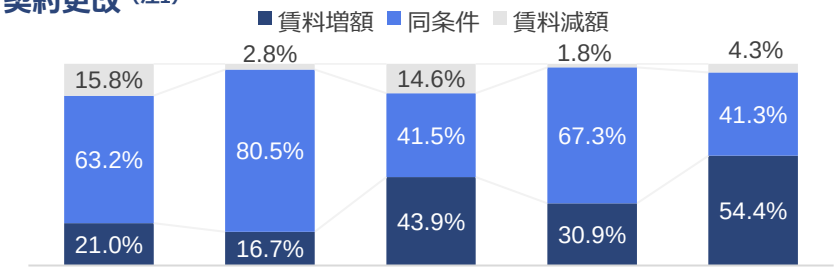
月額賃料動向（件数ベース）

新規契約



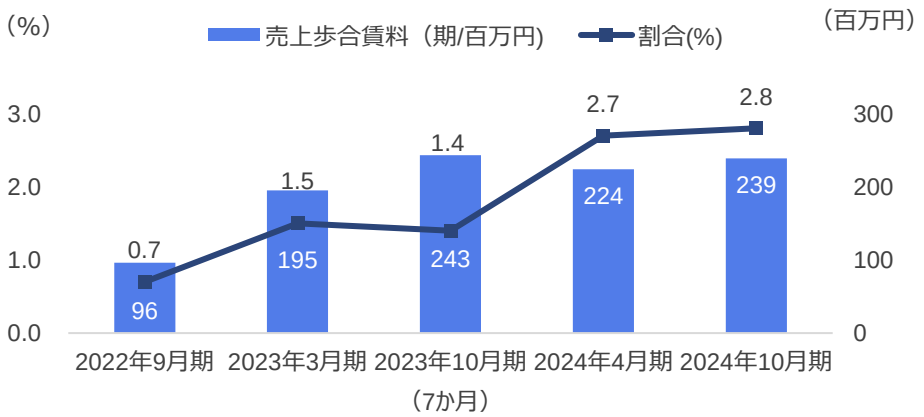
	2022年9月期	2023年3月期	2023年10月期（7か月）	2024年4月期	2024年10月期
増減額（月額）	-3,459 千円	-77 千円	-186 千円	1,299 千円	3,357 千円

契約更改（注1）



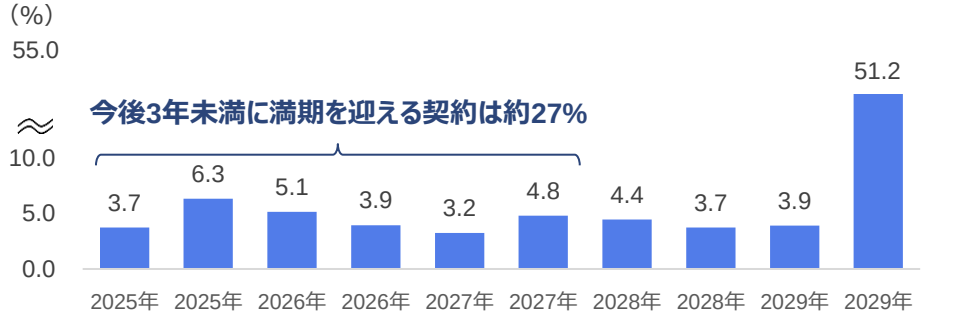
	2022年9月期	2023年3月期	2023年10月期（7か月）	2024年4月期	2024年10月期
増減額（月額）	-1,254 千円	555 千円	1,379 千円	1,445 千円	411 千円

売上歩合賃料の割合の推移（注2）



定期建物賃貸借契約満期テナントの状況（賃料ベース）

満期テナントの賃料合計に占める割合（注3）



	2025年4月期	2025年10月期	2026年4月期	2026年10月期	2027年4月期	2027年10月期	2028年4月期	2028年10月期	2029年4月期	2029年10月期以降
満期テナント数	52	41	40	48	42	33	67	23	23	165

注1：各期に更新期を迎えたテナントに対する更新前の共益費込の賃料からの賃料の増減件数割合を記載しています。
注2：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。また、当期よりC2011カリーノ江坂はE2002新大阪江坂 東急REIホテルとして宿泊施設に分類しているため、全期間においてカリーノ江坂の数値は除いています。
注3：各期に更新期を迎える全テナントの各賃貸借契約に定める賃料の額の合計に対する定期建物賃貸借契約のテナントの賃料の額の合計の割合を記載しています。

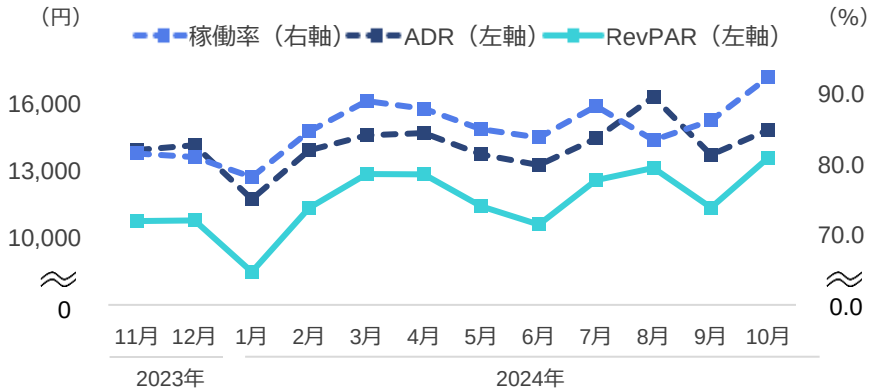
運用状況（宿泊施設・物流施設・ヘルスケア施設）

宿泊施設

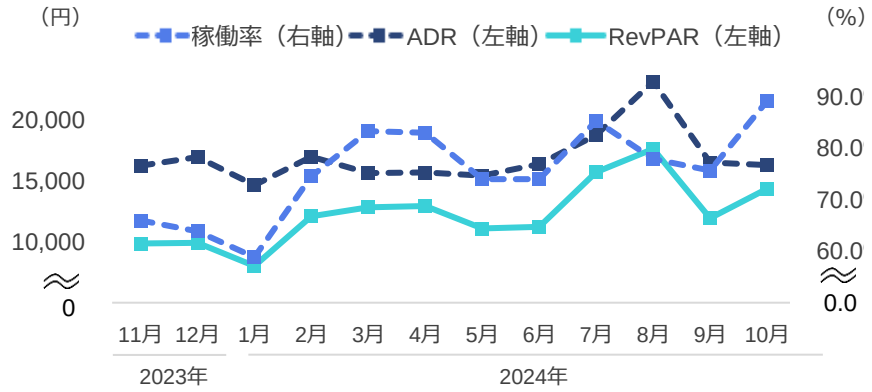
稼働率・ADR・RevPAR推移

インバウンドによる宿泊需要が牽引し、ADRや稼働率は引き続き堅調

宿泊施設ポートフォリオ全体



変動賃料型ホテル



物流施設

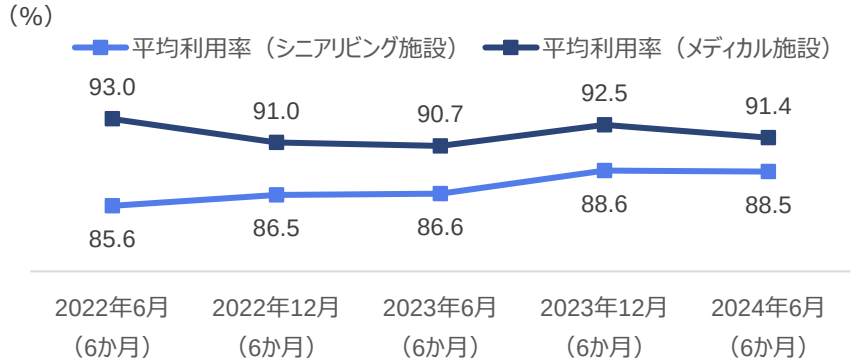
テナント契約の満了期別分布状況（注1）

積極的な増額改定交渉及び将来的なインフレリスクの低減のため、CPI/金利連動型契約への切替えを推進

ヘルスケア施設

エンドユーザーの施設利用状況（注2）

各オペレーターへはマスターリースしているため、契約上の稼働率は100%



注1：2024年10月末日現在保有する物件のテナントとの賃貸借契約に定める月額賃料の総額に対する割合を記載しています。
注2：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2024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。「メディカル施設」は、本投資法人が2024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。

財務の状況

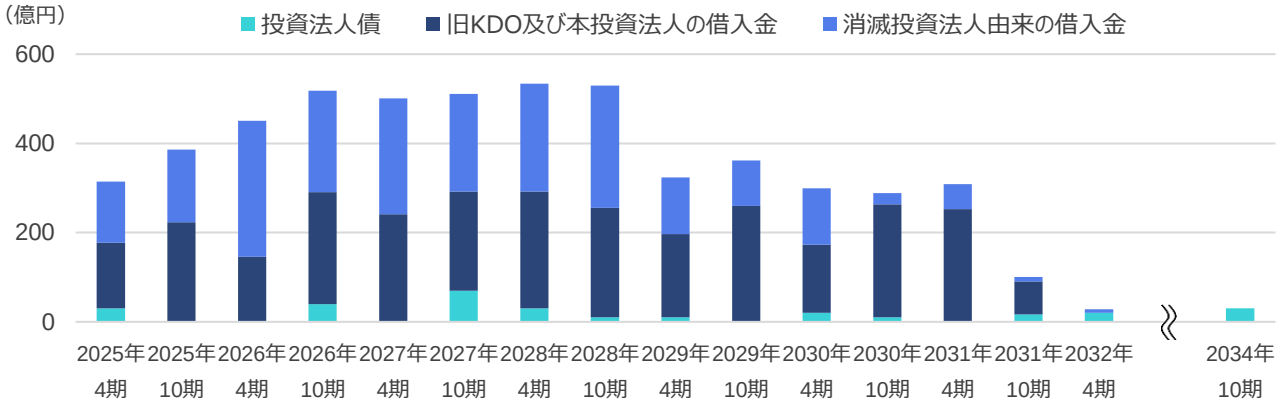
長期発行体格付	LTV（総資産 / 時価）(注1)	取得余力
AA 株式会社日本格付研究所（JCR）	**44.7% / 40.5%** （2025年4月末日時点想定）	**55億円 / 1,050億円** （2025年4月末日時点想定、LTV45% / 49%ベース）

有利子負債の状況

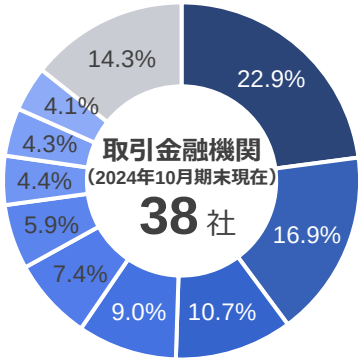
区分	残高（百万円）	割合（%）
短期借入金	4,900	0.9
長期借入金	514,800	93.9
借入金合計	519,700	94.8
投資法人債	28,700	5.2
有利子負債合計	548,400	100.0

コミットメントライン極度枠 (注2) 165億円

返済期限別有利子負債残高



金融機関別借入状況



三井住友銀行	119,040百万円	22.9%
三菱UFJ銀行	88,060百万円	16.9%
みずほ銀行	55,400百万円	10.7%
日本政策投資銀行	46,840百万円	9.0%
三井住友信託銀行	38,670百万円	7.4%
りそな銀行	30,500百万円	5.9%
あおぞら銀行	23,090百万円	4.4%
みずほ信託銀行	22,550百万円	4.3%
SBI新生銀行	21,150百万円	4.1%
農林中央金庫	11,400百万円	2.2%
福岡銀行	7,200百万円	1.4%
信金中央金庫	6,500百万円	1.3%
日本生命保険	4,900百万円	0.9%
山口銀行	4,500百万円	0.9%
第四北越銀行	4,000百万円	0.8%
中国銀行	3,900百万円	0.8%
七十七銀行	3,800百万円	0.7%
関西みらい銀行	3,600百万円	0.7%
西日本シティ銀行	3,400百万円	0.7%
住友生命保険	3,000百万円	0.6%
武蔵野銀行	2,950百万円	0.6%
千葉銀行	2,000百万円	0.4%
横浜銀行	1,700百万円	0.3%
広島銀行	1,500百万円	0.3%
大和ネクスト銀行	1,500百万円	0.3%
第一生命保険	1,000百万円	0.2%
損害保険ジャパン	1,000百万円	0.2%
八十二銀行	900百万円	0.2%
群馬銀行	900百万円	0.2%
山梨中央銀行	900百万円	0.2%
静岡銀行	700百万円	0.1%
京都銀行	650百万円	0.1%
百五銀行	500百万円	0.1%
肥後銀行	500百万円	0.1%
京葉銀行	500百万円	0.1%
滋賀銀行	500百万円	0.1%
東日本銀行	300百万円	0.1%
三十三銀行	200百万円	0.0%

注1：2024年10月期末の数値に、2024年12月16日公表済の資産入替の影響を踏まえた2025年4月末日時点の想定数値を記載しています。
注2：コミットメントライン契約上の極度枠の開始時点は2024年5月1日となります。

5. サステナビリティへの取組み

Unicus Ina

環境（Environment）・社会（Social）への取組み

環境への取組み

物件の認証取得

外部認証取得目標	進捗状況	
	認証取得物件数 （2024年12月16日現在）	外部認証取得率 （2024年12月16日現在）
80%を目指す	**145**物件 （前期比＋25物件）	**71.0**% （前期比＋6.5%）

（取得計画）

- 居住用施設について、毎期15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

GHG排出量削減目標

GHG排出量削減目標		進捗状況
2030年度	2050年まで	
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**	総　量：**52**%削減 （2022年度対比） 原単位：**29**%削減 （2022年度対比）

（削減に向けた取組みの例）

- 環境マネジメントシステムとして、エコアクション21の2024年度中の認証取得を目指す
- 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を中心に再エネ電力の導入を推進

再エネ導入物件数
（2024年12月16日現在、契約ベース）
90物件

社会への取組み

衣類・雑貨回収ボックスの設置

- 保有している居住用施設に、資源循環型ビジネスを展開する株式会社ECOMMITの衣類・雑貨回収ボックスPASSTOを設置

KDX代官山レジデンス

従業員への取組み

新設されたボランティア休暇を活用したボランティア活動の実施

- 社員からの提案に基づき、ケネディクスグループ内のコミュニケーションの活性化を目的としたボランティア休暇制度を導入
- 2024年11月には、本制度を活用したボランティア活動を初めて実施

東京ベイお台場クリーンアップ大作戦に参加

6. Appendix

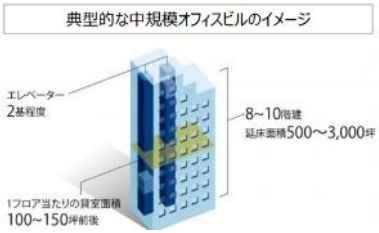
Okinawa Prince Hotel Ocean View Ginowan

特徴のある運用アセット

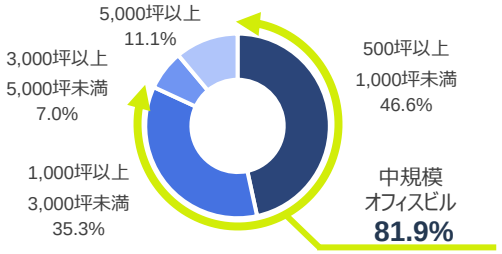
オフィスビル

東京経済圏・中規模オフィスビル中心の投資運用戦略

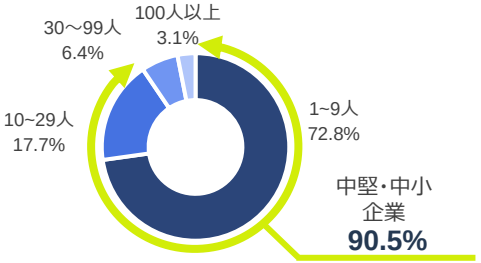
- 経済活動が高密度に集積し、高いテナント需要と厚みのあるストックがある東京経済圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の主要都市）の中規模オフィスビルを中心に投資・運用

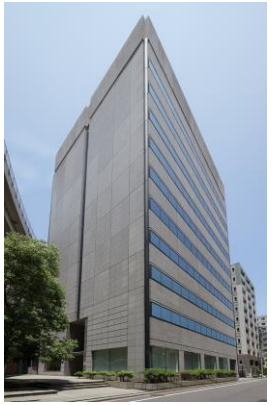


延床面積別賃貸オフィスビル割合（棟数ベース） （注1）



従業員規模別事業所数（東京都） （注2）




KDX箱崎ビル

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

MONA新浦安

キテラプラザ青葉台

パサージオ西新井

注1：本資産運用会社が調査を依頼したCBREが捕捉している、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルを対象とした建物規模別の棟数割合です。
（出所： CBRE「東京オフィスマーケットにおけるストック分析調査（2024年9月末時点）」）
注2：「総務省・経済産業省「令和3年経済センサス-活動調査」の東京都独自集計」を基に本資産運用会社が作成しております。

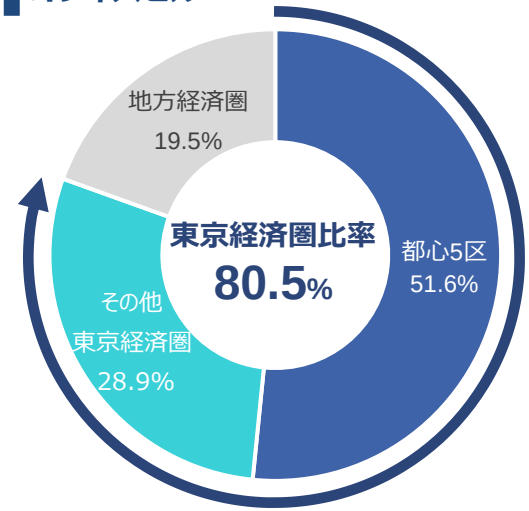
ポートフォリオ概要①

用途	取得価格（億円）	鑑定評価額（注）（億円）			含み損益（注）（億円）	鑑定NOI（注）（億円）	鑑定NOI利回り（注）（%）			期中平均稼働率（%）		
										2024年10月期		2025年4月期予想
	2025年4月30日	2024年4月末 (a)	2024年10月末 (b)	増減 (b)-(a)			2024年4月末 (c)	2024年10月末 (d)	増減 (d)-(c)	予想	実績	
オフィスビル	4,222	5,197	5,187	-9	1,113	212	5.0	5.0	-	97.4	97.5	98.9
居住用施設	3,155	3,255	3,267	+11	40	123	3.8	3.8	-	96.7	96.9	96.7
商業施設	2,811	2,952	2,983	+30	120	136	4.8	4.7	-0.1	99.3	99.4	99.4
物流施設	386	268	268	+0	6	11	4.6	4.5	-0.1	100.0	100.0	100.0
宿泊施設	486	521	525	+4	36	22	4.6	4.6	-	99.8	99.8	100.0
ヘルスケア施設	837	837	835	-1	-4	41	4.9	4.9	-	100.0	100.0	100.0
合計	11,899	13,031	13,067	+36	1,313	547	4.6	4.6	-	98.6	98.7	98.9

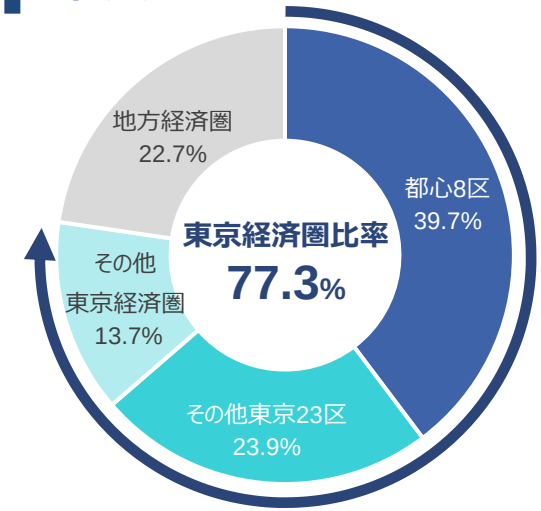
注：2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価に基づく含み損益、鑑定NOIを表示しています。なお、含み損益は2024年10月期末現在で保有する物件の期末時点における鑑定評価額と帳簿価額の差の合計です。
鑑定NOI利回りは鑑定評価書における直接還元法上の運営純収益を取得価格で除しています。2024年4月末時点は、2024年10月期中取得物件を含めて計算しており、取得時点における鑑定評価書の内容を集計しています。

ポートフォリオ概要②

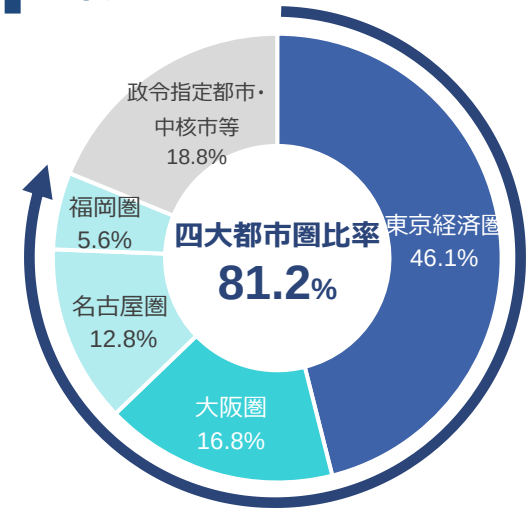
オフィスビル



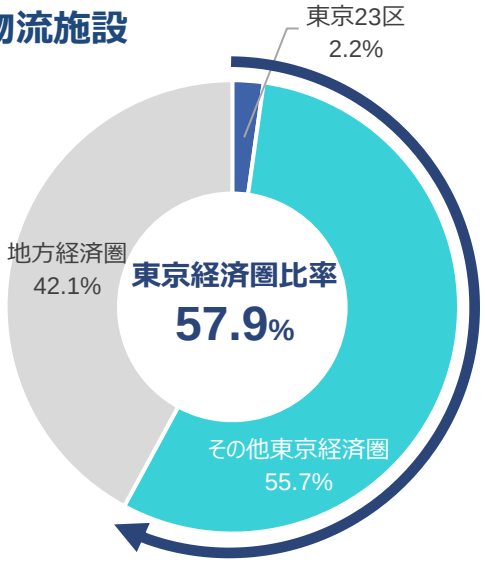
居住用施設



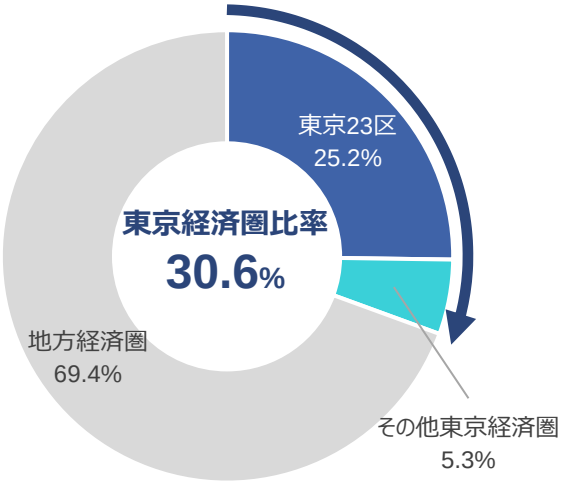
商業施設



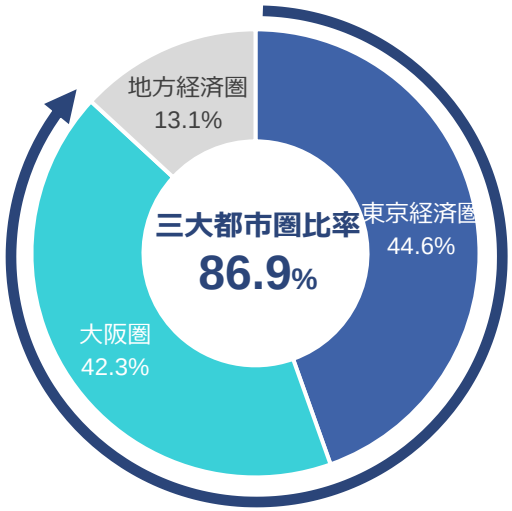
物流施設



宿泊施設



ヘルスケア施設



注：2024年12月16日付で公表済の資産入替を考慮した、2025年4月30日時点で本投資法人が保有予定の取得価格に基づく割合を算出しています。

取得物件

物流施設	KDXロジスティクス恩田原（2025年4月期取得予定）

2024年問題への対応を含む新たな中継輸送拠点として物流需要が高まる静岡県に本年竣工したマルチテナント型物流施設

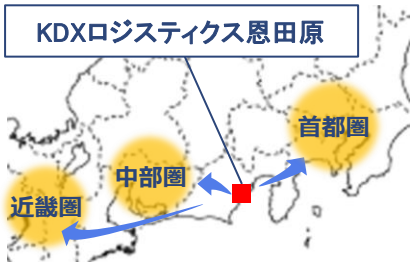
立地特性

広域配送 物流中継拠点需要の拡大に対応

- 首都圏と近畿圏の中間地点に所在
- 高速道路利用に適した立地
- 輸出入関連による物流需要も想定

東名高速道路「日本平久能山」スマートサービスICから約1.2㎞

国際拠点港湾「清水港」から約8㎞



地域配送 消費財等の地域配送拠点として機能

- EC需要に応えるラストワンマイル配送に適した立地
- 静岡市内に工場が所在する電気機械器具等の保管需要にも対応

「静岡」駅から約2.8km
住宅集積地に隣接

所在地	静岡県静岡市
取得予定価格	12,400百万円
鑑定評価額	12,400百万円
鑑定NOI	544百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
建築時期	2024年5月
稼働率	100.0%
土地面積	23,355.75m^2
延床面積	46,620.19m^2
テナント数	3
主要テナント	ロジスティード中部株式会社

物件特性

- 地上4階建、スロープ型
- 最大4区画（1区画約3,000坪）分割対応
- 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡
- 24時間稼働可能
- BCP対策（非常用発電設備等）
- 屋上太陽光パネル（自家消費型）
- CASBEE建築（新築）Aランク取得

高床式トラックバース

2階へ直接乗入れ可能なスロープ

非常用発電設備

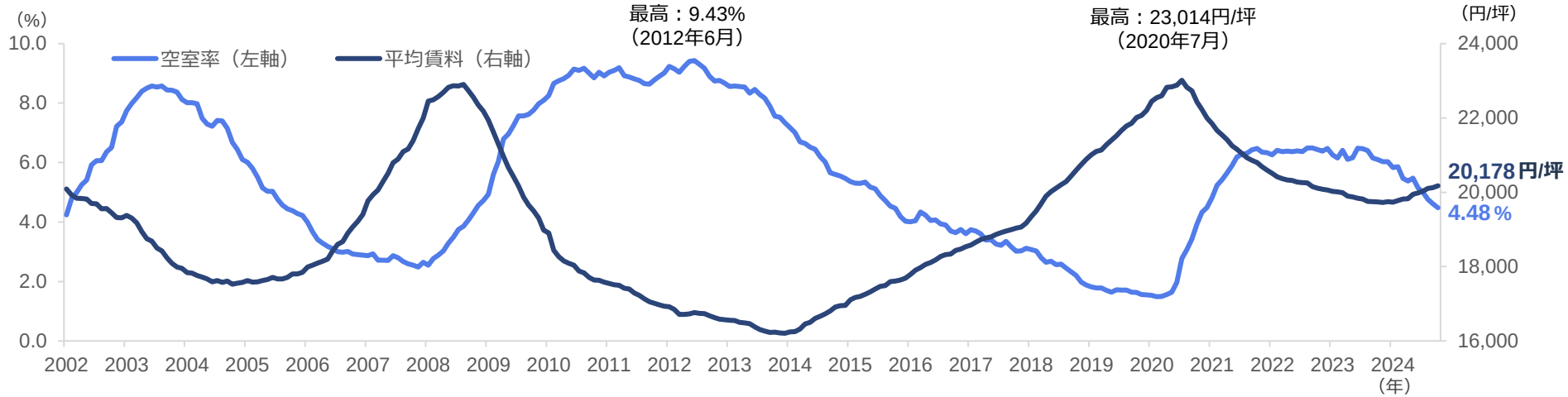
屋上太陽光パネル

今後の内部成長余地

- 静岡市内は物流適地の供給が限定的であり、中継輸送拠点として需要が高まっている同エリアのマーケット賃料は増加傾向
- 比較的早期に到来するテナント契約満了時には、積極的な賃料交渉や入替検討により、アップサイドを追求する

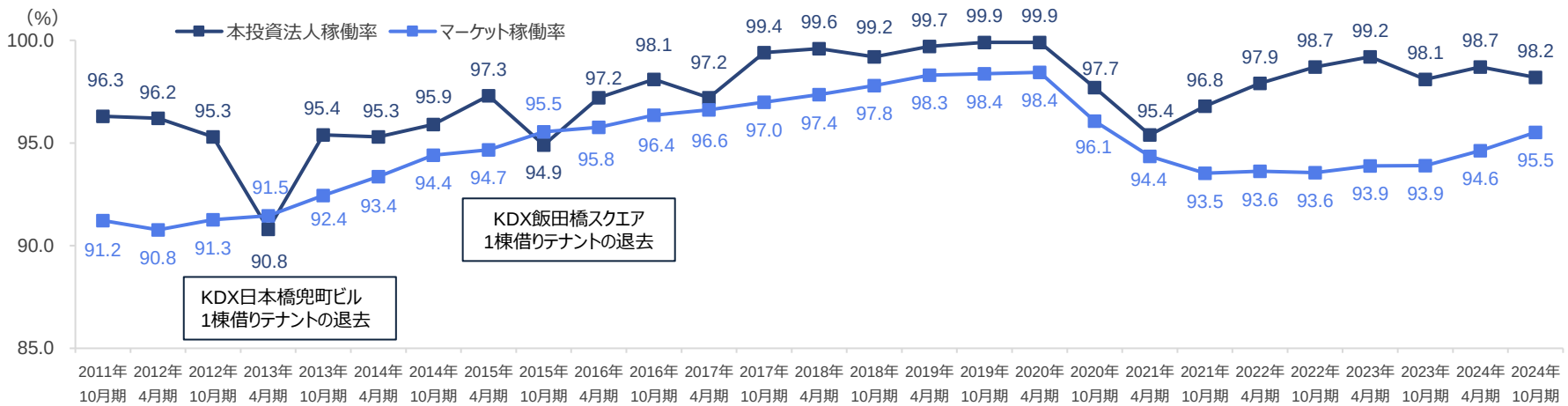
オフィスビル（マーケット①）

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2024年10月まで）（注1）



出所：三鬼商事「オフィスマーケットデータ 東京ビジネス地区」

マーケットと比較したKDXRが保有するオフィス稼働率の推移（注2、3）

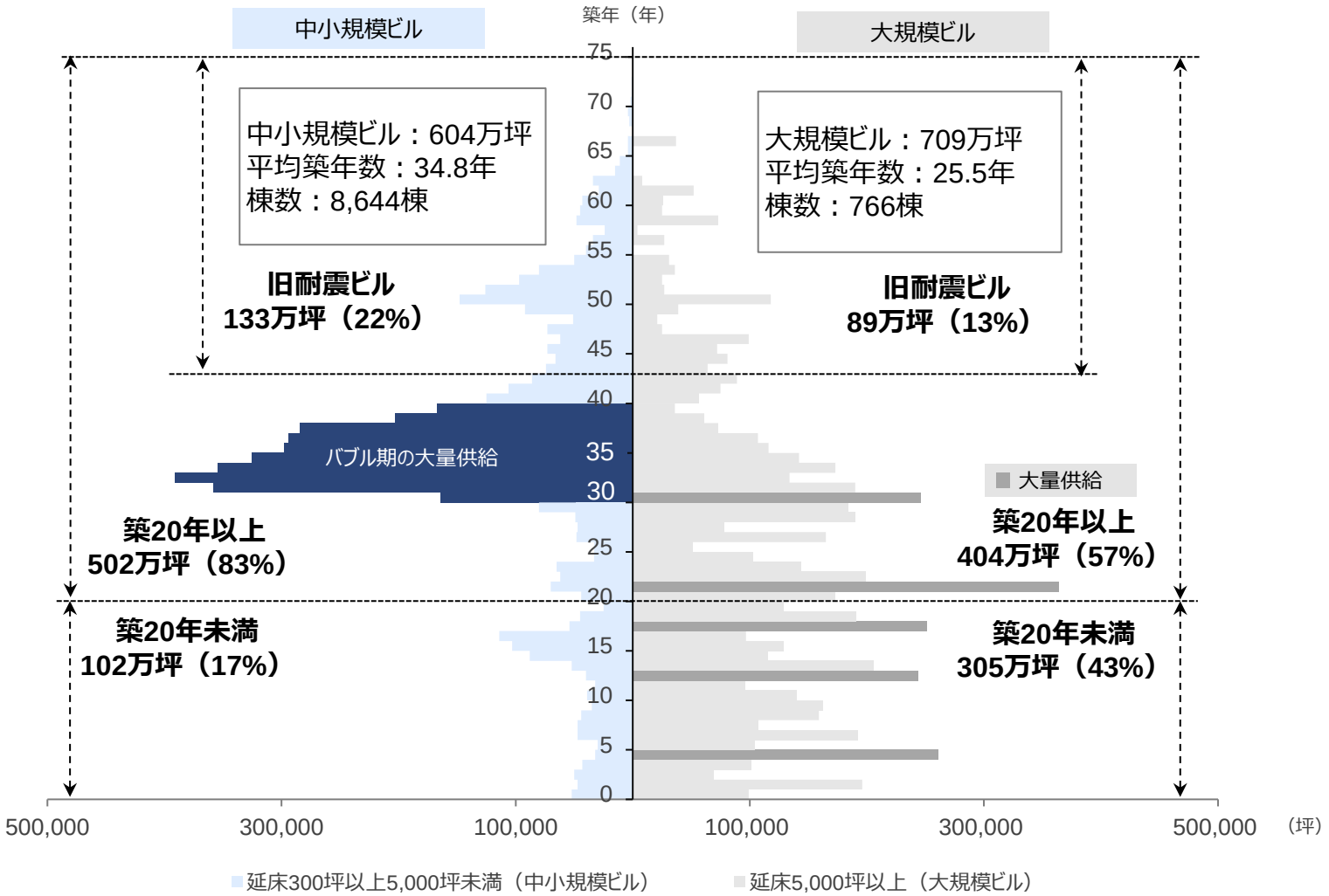


注1：東京ビジネス地区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の基準階面積100坪以上のビルを対象
注2：マーケット稼働率は三鬼商事が公表している都心5区の該当月の数値を記載しています。
注3：本投資法人の稼働率は各期末時点で都心5区に保有するオフィスビルの加重平均稼働率を記載しています。

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

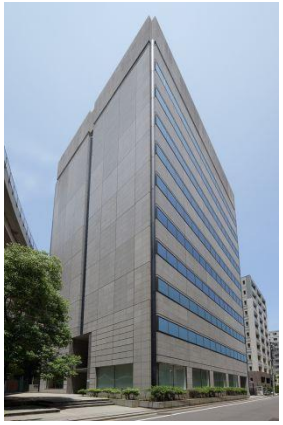


出典：「オフィスピラミッド 2024 東京23区・大阪市」（ザイマックス不動産総合研究所）を基に本資産運用会社にて作成

オフィスビル（リーシング注力物件の状況）

2024年10月期

KDX箱崎ビル



ポートフォリオに占める割合
0.2%

2024年4月末日 稼働率	2025年3月日末 稼働率
89.3%	**100.0%**
	（空室面積：無）

- 2024年10、11月に5フロアの解約が発生し、合計6フロアの空室により、稼働率が40.8%に低下する見込みであったが、6フロア全て契約締結済。稼働率は2025年3月に満室稼働となる
- 中央区中心地の空室率低下と賃料の高騰化が起因し、テナント誘致が順調に進んだ

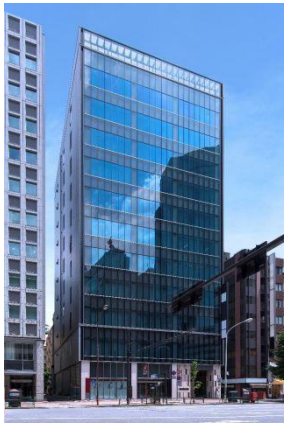
KDX横浜関内ビル

ポートフォリオに占める割合
0.5%

2024年4月末日 稼働率	2024年10月末日 稼働率
100.0%	**100.0%**
	（空室面積：無）

- 2024年6月、7月で合計4フロアの解約が発生し、稼働率が70.8%に低下する見込みであったが、リーシングキャンペーンによる柔軟な条件交渉により、全フロア契約締結済み、稼働率は2024年10月末日現在、満室稼働となった
- MMエリアの大型物件の賃料水準上昇に伴い、当物件のスペックと賃料が比較対象としてテナント誘致に追風となった

KDX新橋駅前ビル



ポートフォリオに占める割合 0.2%

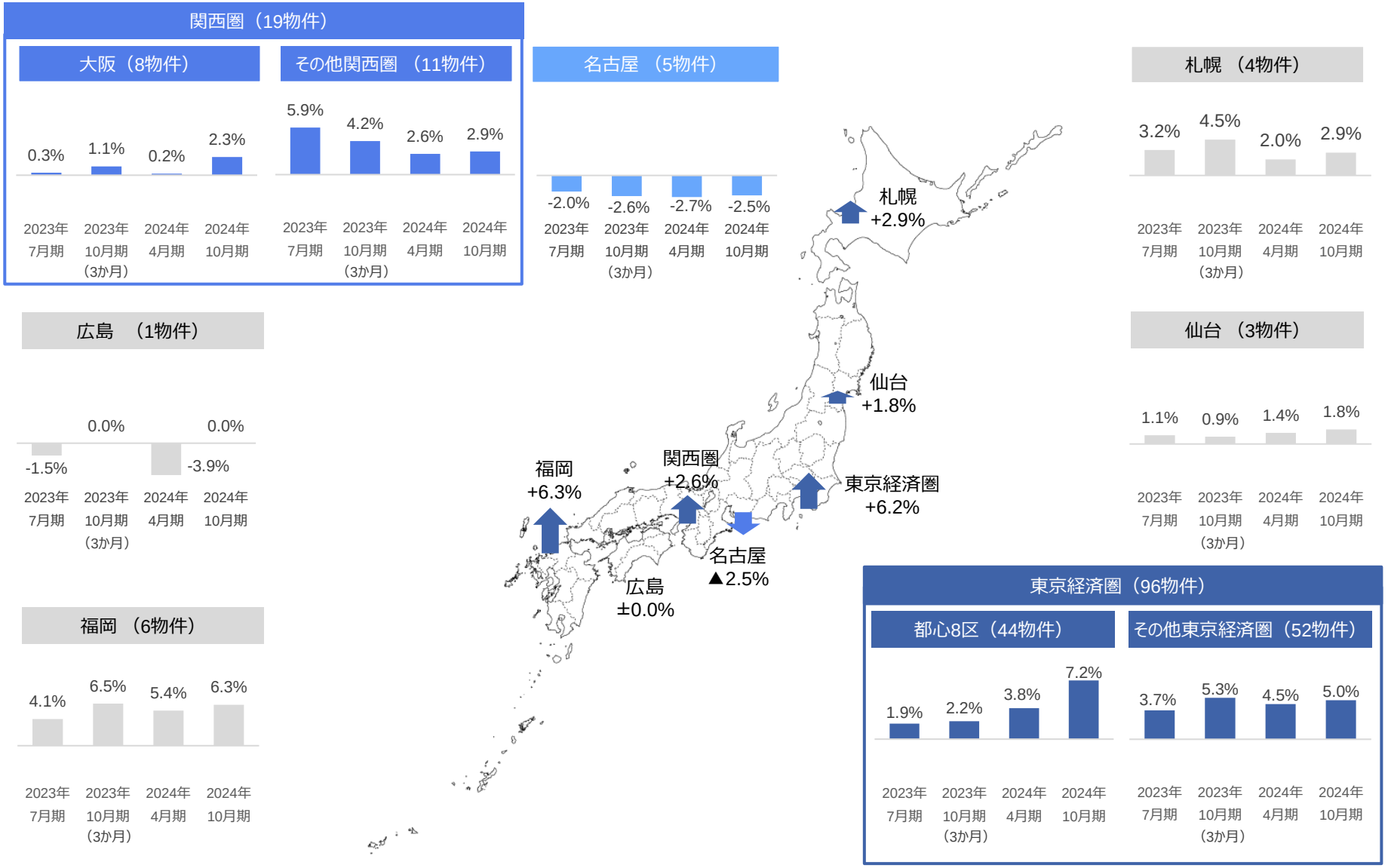
2024年4月末日 稼働率	2024年10月末日 稼働率	2025年4月末日 稼働率
92.9%	**74.4%**	**83.6%**
	（空室面積：418坪）	（申込みベース）

- 2024年10月に4フロアの解約が発生し、全5フロアが空室となり稼働率が55.8%に低下する見込みであったが、2フロアの成約により稼働率は2024年10月末日現在、74.4%に回復した
- 立地、設備スペック等からクリニック案件なども多く、事務所に限定せず柔軟なリーシングを行い、早期成約を目指す
- 現在、申込み1件受領済、成約時稼働率は83.6%となる見込み

注1：将来稼働率は、2024年10月31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。
注2：各物件のポートフォリオに占める割合は2024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本投資法人が保有する物件の賃貸可能面積にて除した数値を記載しています。

居住用施設（新規賃料増減率マップ）

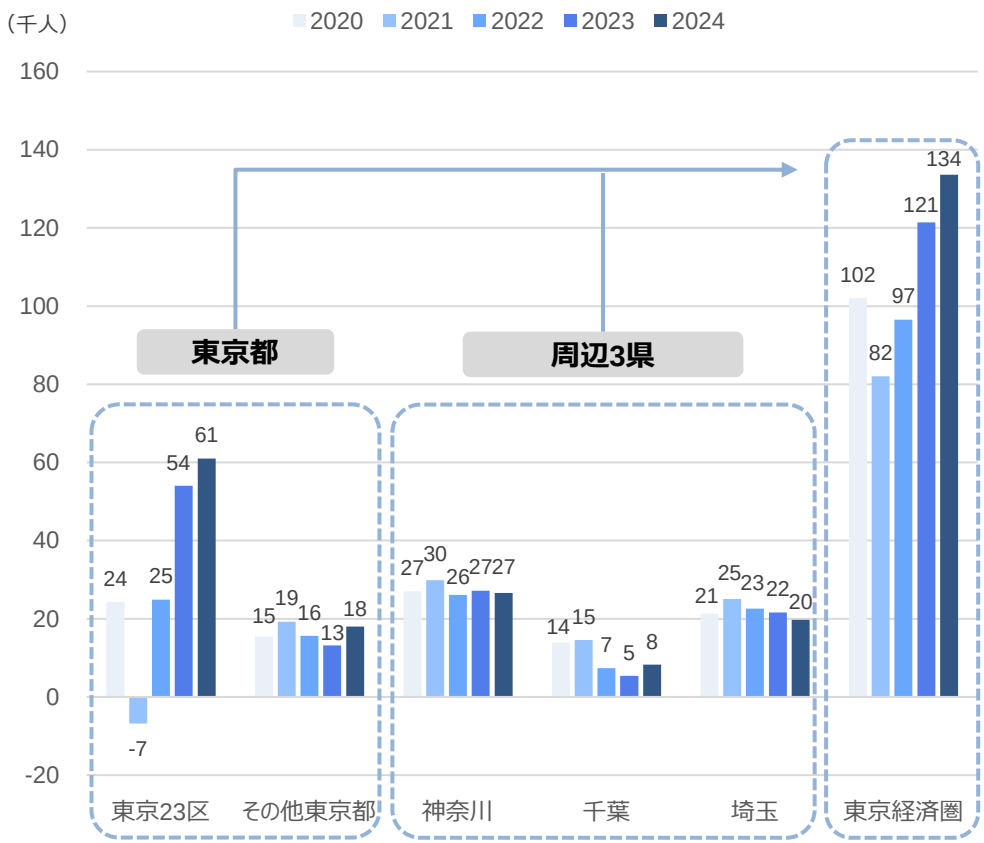
新規賃料の増減率マップ（2024年10月期）



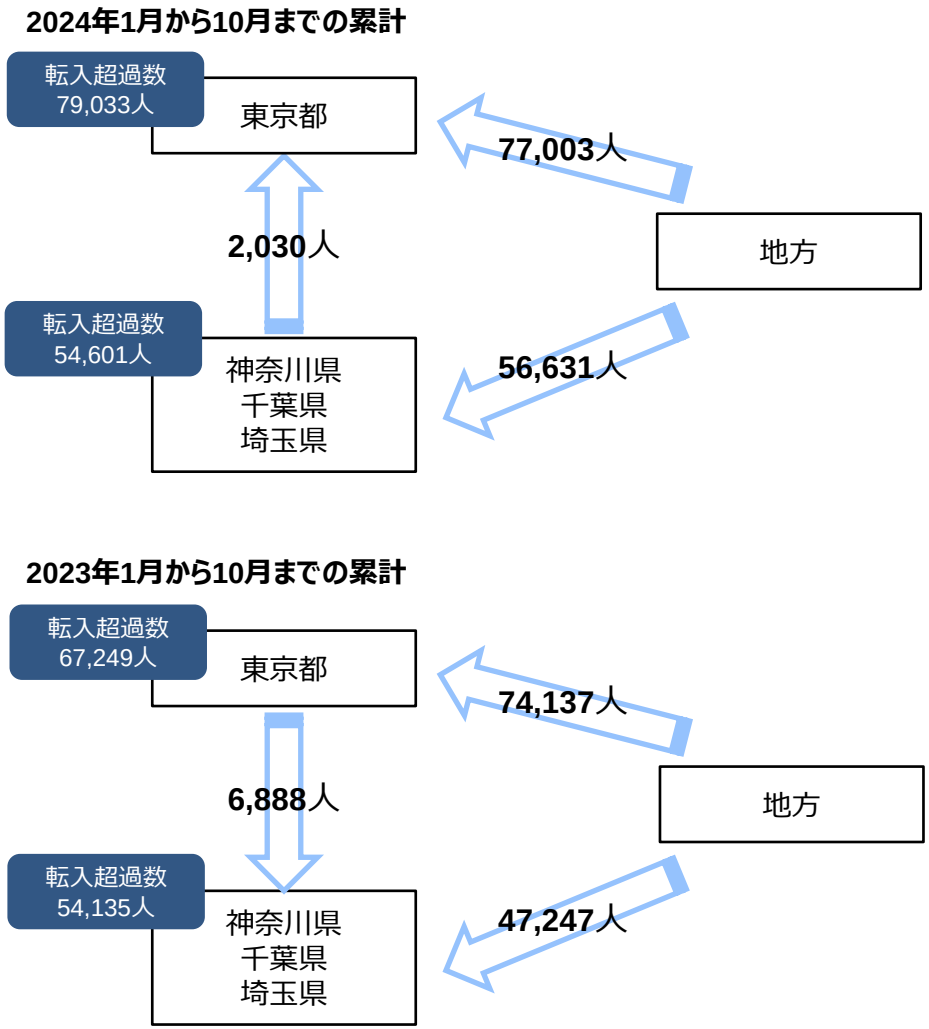
注： 各期末に保有するパススルー契約の住戸（一棟貸しを除く）のみを対象として算出しています。

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

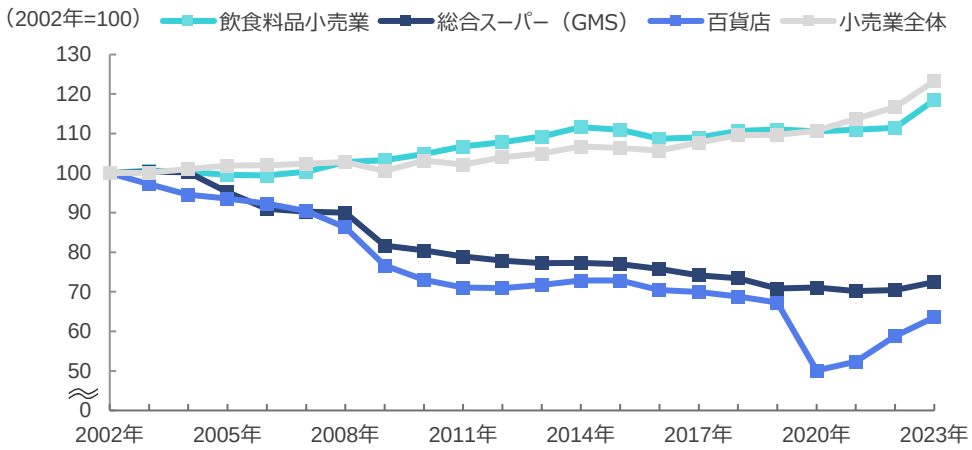


出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告　月報」を基に本資産運用会社にて作成
注：各年、1月から10月までの累積

商業施設（マクロ環境）

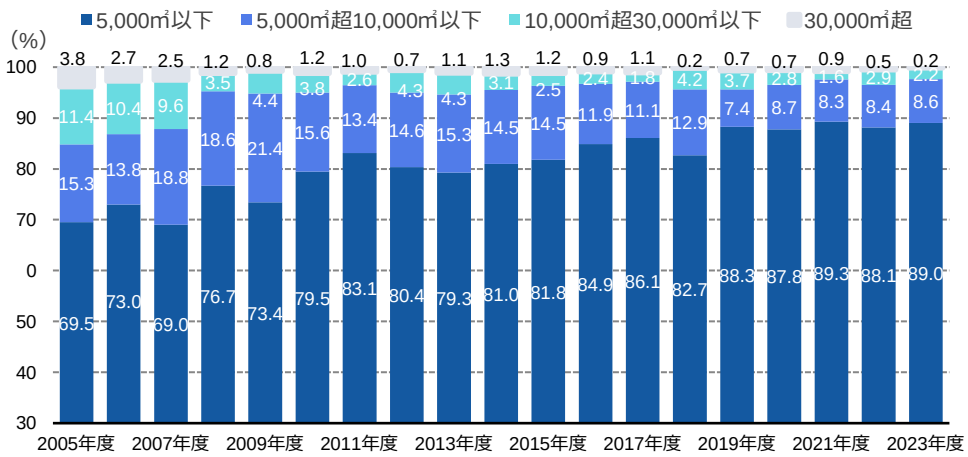
変化する商業施設形態

小売業の市場規模の推移



出所：経済産業省「商業動態統計」

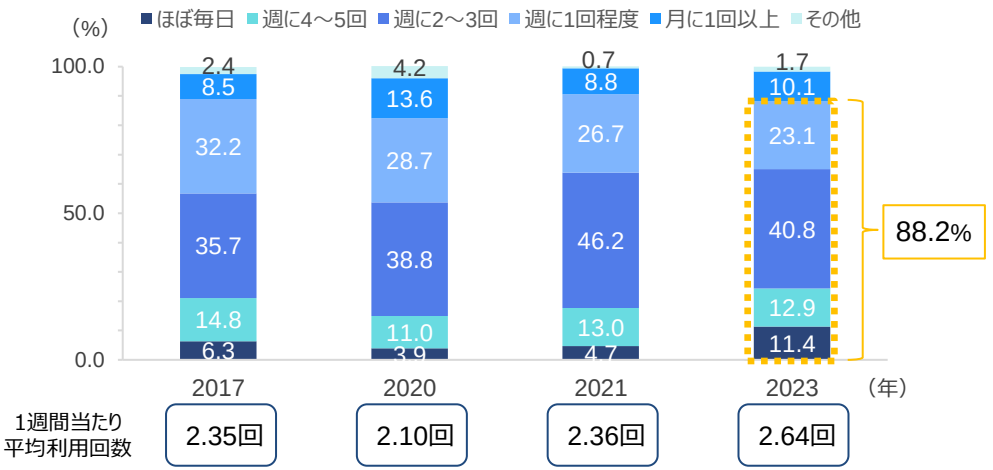
規模別新設届出件数割合の推移



出所：経済産業省「大店立地法の届出状況について」

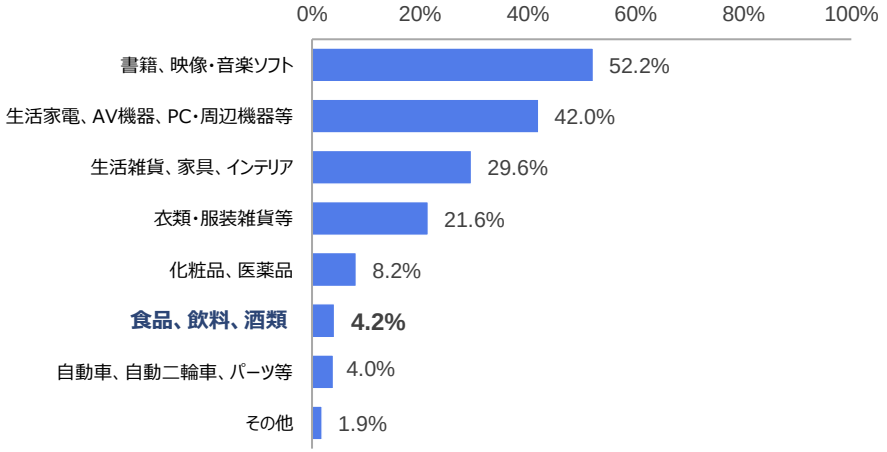
来店頻度が高くEコマースへの抵抗力の高い生活密着型商業施設

スーパーマーケットの利用頻度の推移



出所：一般社団法人全国スーパーマーケット協会「2024年版スーパーマーケット白書」

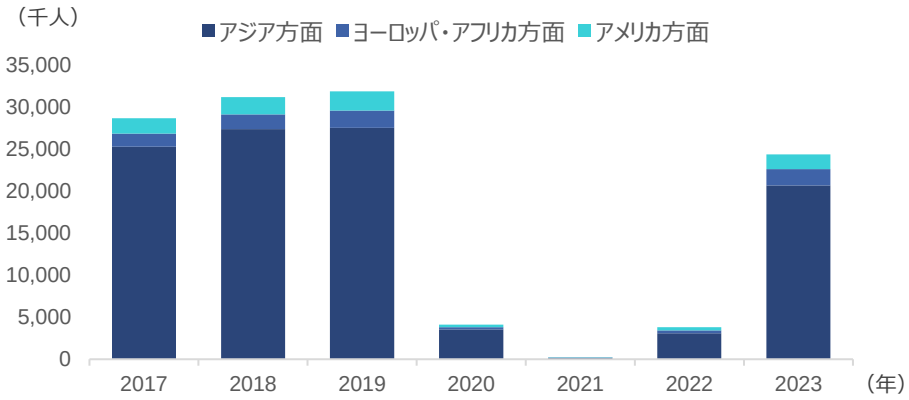
食品等の相対的に低いEコマース比率



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

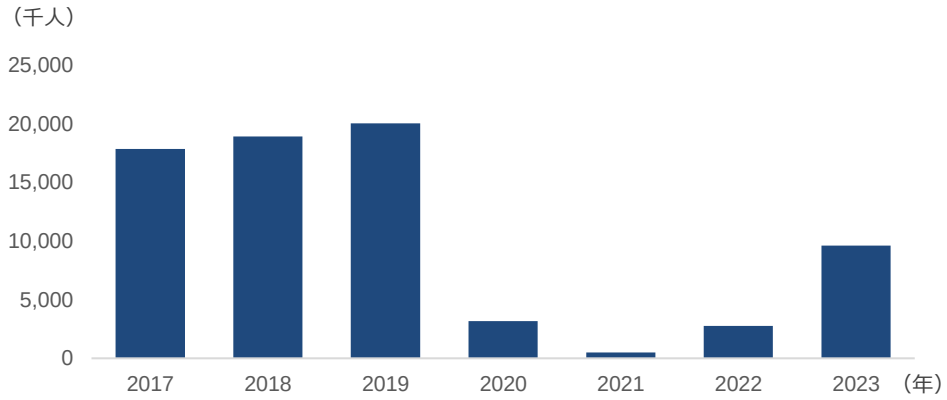
宿泊施設（マクロ環境）

年別訪日外客数の推移



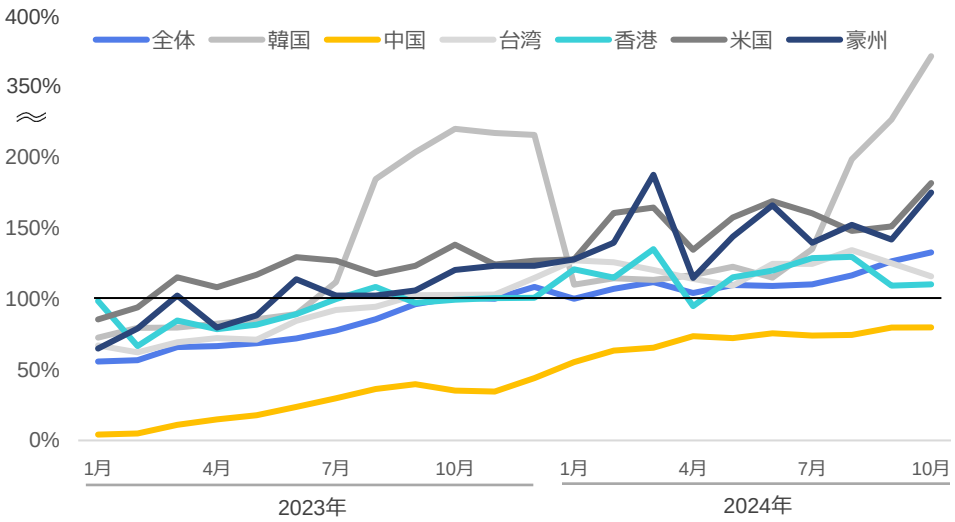
出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」

年別出国日本人数の推移



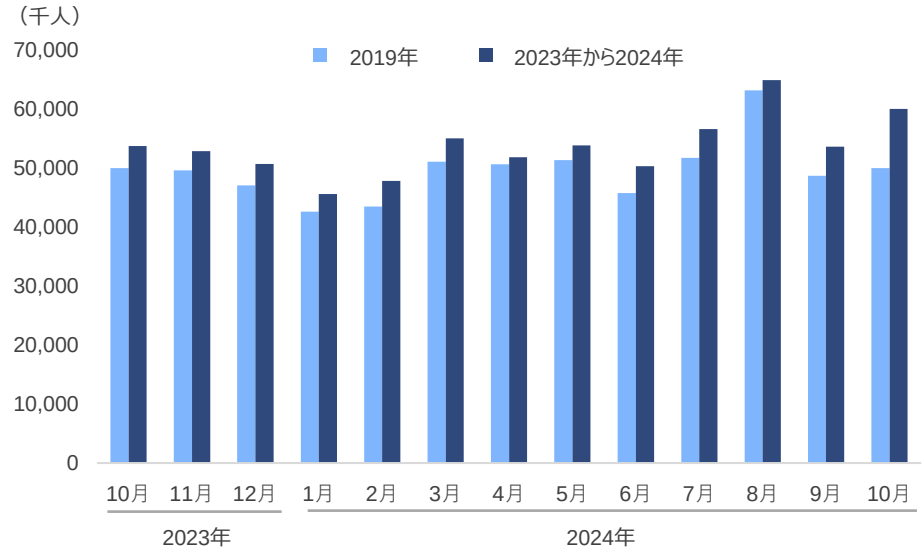
出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」

月別訪日外客数の推移（2019年同月比）



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」

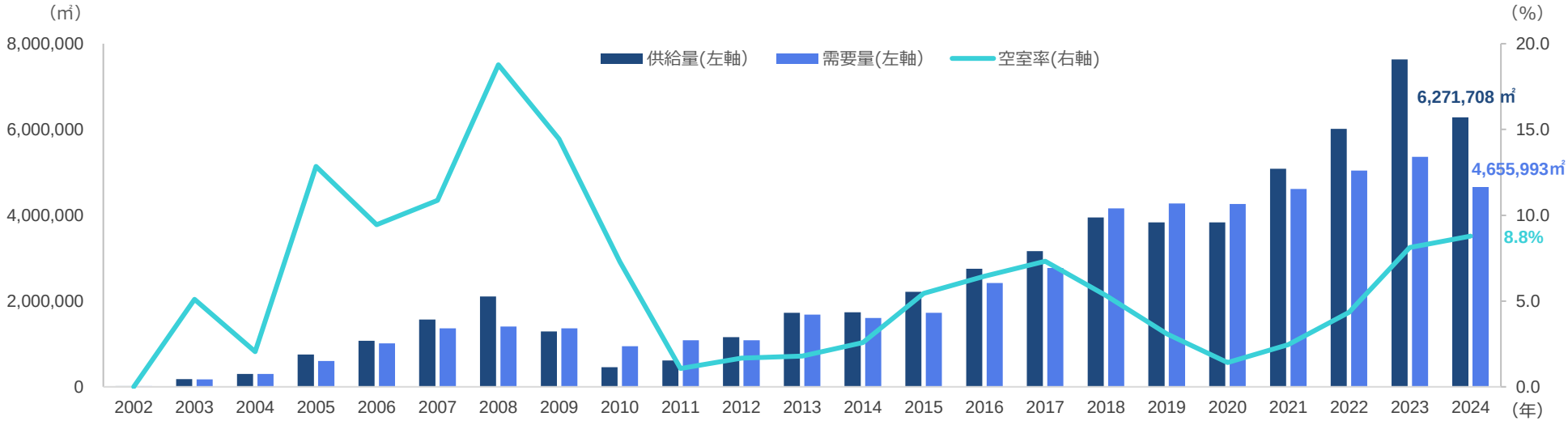
全国延宿泊者数推移



出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」

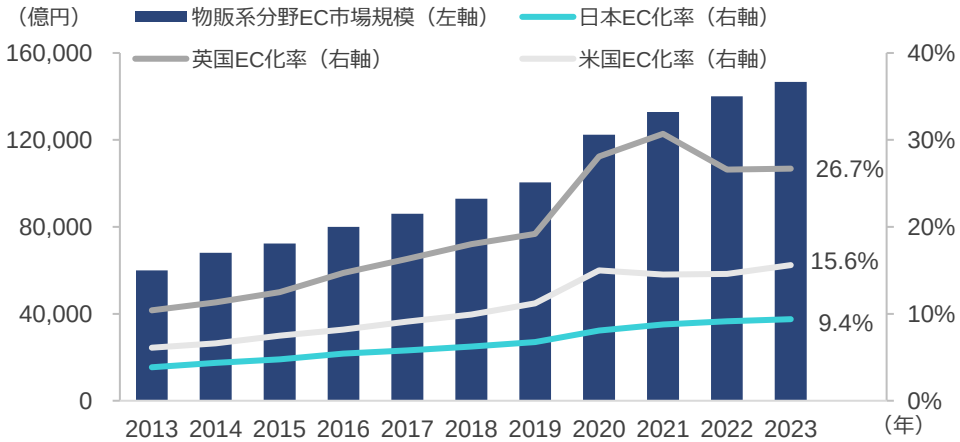
物流施設（マクロ環境）

全国における需給バランスと空室率の推移（注）



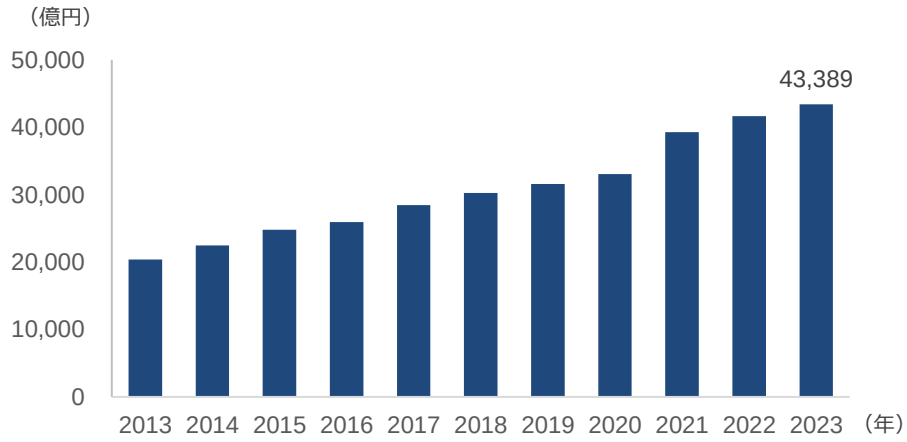
出所：日本ロジスティクスフィールド総合研究所が公表している資料を基に本資産運用会社にて作成
注：2024年の供給量、需要量、空室率は9月末時点の数値を記載しています。

EC化率の推移



出所：経済産業省「令和5年度電子商取引に関する市場調査報告書（2024年9月）」
Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

3PL事業売上高の推移



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2024年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

ヘルスケア施設（賃貸借契約の状況）

物件番号	物件名称	オペレーター（注1,2）		施設タイプ（注9）	契約残存期間（注3）（年）	賃料条件改定期間	次回賃料改定日
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	11.2	原則不可（注4）	-
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	7.7	3年毎	2027/9/1
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	2.4	3年毎	2025/4/1
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	40.1	原則不可（注5）	-
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	17.6	5年毎	2027/7/1
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	13.2	原則不可（注6）	-
F1007	ツクイ・サンシャイン町田（西館）	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	17.4	5年毎	2027/4/1
F1007	ツクイ・サンシャイン町田（東館）	株式会社ツクイ	非上場会社	介護付	19.5	5年毎	2025/6/1
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	22.8	3年毎	2025/5/1
F1009	SOMPOケア そんぽの家S ふじみ野	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	13.1	5年毎	2025/9/1
F1010	SOMPOケア ラヴィーレ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	サ高住	13.1	5年毎	2025/9/1
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	21.2	5年毎	2026/2/1
F1012	SOMPOケア ラヴィーレ一之江	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	14.9	原則不可（注6）	-
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	23.4	5年毎	2028/5/1
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	介護付	23.3	原則不可（注6）	-
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	17.2	5年毎	2027/2/1
F1016	イリーゼ練馬光が丘	HITOWAケアサービス株式会社	非上場企業	介護付	28.2	10年毎	2033/1/13
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	2.8	3年毎	2027/1/29
F2002	天	社会福祉法人ノテ福祉会	非上場会社	介護付	13.3	原則不可（注5）	-
F2003	SOMPOケアラヴィーレ神戸垂水	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	5.5	原則不可（注6）	-
F2004	いざりえ恵庭ビル（注7）	HITOWAケアサービス株式会社	非上場会社	介護付	20.4	原則不可（注4）	-
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	5.0	3年毎	2026/11/12
F2006	リハビリホームグランダ門戸厄神	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	12.7	原則不可（注6）	-
F2007	さわやか桜弐番館	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	8.4	原則不可（注4）	-
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	9.9	原則不可（注8）	-
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	19.5	原則不可（注4）	-
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	介護付	10.8	原則不可（注8）	-
F2011	アネシス寺田町	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.4	5年毎	2026/12/31
F2012	オラージュ須磨	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.4	5年毎	2026/12/31
F2013	ロココリハ	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.4	5年毎	2026/12/31
F2014	カネディアンヒル	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.4	5年毎	2026/12/31
F2015	アネシス兵庫	医療法人社団 創生会	非上場会社	老健	11.4	5年毎	2026/12/31
F2016	アルテ石屋川	医療法人社団 創生会	非上場会社	介護付	23.8	5年毎	2026/12/31
F2017	メディカルホームグランダ苦楽園	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	26.0	原則不可（注6）	-
F2018	メディカル・リハビリホームグランダ神戸北野	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	21.4	原則不可（注6）	-
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	12.5	3年毎	2026/4/28
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	介護付	22.2	10年毎	2027/2/1
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	16.6	3年毎	2027/6/30
F2022	ライフシップ大麻	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	15.0	原則不可	-
F2023	医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川	株式会社ライフデザイン	非上場会社	サ高住	15.0	原則不可	-
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	14.9	原則不可	-
					平均残存年数 15.6		

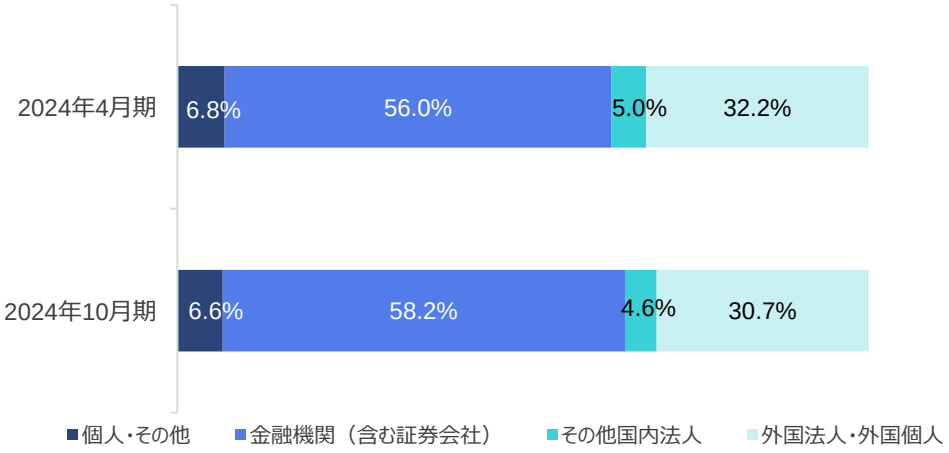
注1:各物件に複数のテナントが存在する場合には、主たるテナントであるオペレーターとの賃貸借契約に基づき記載しています。
注2:契約形態は、「グランヒルズおがわらこ」、「アルテ石屋川」、「ライフシップ大麻」、「医療ケア対応型住宅・ナーシングホームレラ湯の川」及び「ライフシップ深川」の5物件が定期建物賃貸借契約、その他は普通賃貸借契約です。
注3:「契約残存年数」は、2024年10月31日からオペレーターとの賃貸借契約の契約終了日までの期間により算出しています
注4:原則契約期間中の改定はありません。ただし、物価又は金利上昇に伴う賃料増額については2年毎に協議が可能です。
注5:原則契約期間中の改定はありません。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が、協議が整わない場合、賃借人は現在賃料の支払い義務を負います。
注6: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相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定することができる。
注7: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、賃貸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。
注9:「施設タイプ」は、複数に該当する場合には、主たるタイプを記載しています。

賃料改定時期

2025年		2026年		2027年	
4月期	10月期	4月期	10月期	4月期	10月期
・F1003	・F1008 ・F1007 (東館) ・F1009 ・F1010	・F1011 ・F2019		・F2005 ・F2011 ・F2012 ・F2013 ・F2014 ・F2015	・F2016 ・F2001 ・F1015 ・F2020 ・F1007 （西館）
					・F1005 ・F1002 ・F2021

投資主の状況（2024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）

		2024年4月期	2024年10月期
個人・その他		24,395	24,525
金融機関（含む証券会社）	都市銀行・信託銀行	11	10
	地方銀行	38	39
	信用金庫・その他	113	113
	生損保・証券会社	35	33
	合計	197	195
その他国内法人		532	526
外国法人・外国個人		631	473
合計		25,755	25,719

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）	939,031	23.01%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	653,095	16.00%
野村信託銀行株式会社（投信口）	205,891	5.04%
ケネディクス株式会社	139,257	3.41%
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー 505001	117,395	2.87%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	79,300	1.94%
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー 505103	68,148	1.67%
ステート　ストリート　バンク　ウェスト　クライアント　トリーティー 505234	66,762	1.63%
ビーエヌワイエム　アズ　エージーテイ　クライアンツ　10　パーセント	51,101	1.25%
日本証券金融株式会社	45,103	1.10%
合　計	2,365,083	57.97%

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

KDX KENEDIX ⟷ SMFL 三井住友ファイナンス&リース

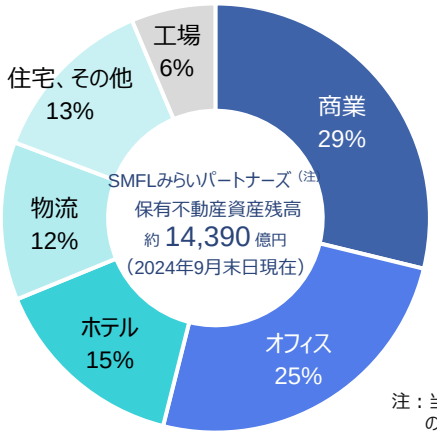
グループ会社を通じて70%出資

資本業務提携による
戦略的パートナーシップ体制の構築

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

KDX KENEDIX KDX不動産投資法人 ⟵ アセットマネジメント ⟵ KDX KENEDIX ケネディクス不動産投資顧問株式会社

パイプライン・サポート

ウェアハウジング機能

- リーシング業務
- プロパティマネジメント業務
- ブリッジファンド等へのファイナンス機能
- 環境配慮技術・ノウハウ
- 人的支援
- 商標の無償使用許諾
- リーシング業務
- プロパティマネジメント業務
- 運営状況評価業務
  運営に関する助言業務

スポンサー / 物件サポートライン提供会社
KDX KENEDIX
ケネディクス インベストメント パートナーズ株式会社
ケネディクス株式会社

サポート会社
SMFL 三井住友ファイナンス&リースグループ
三井住友ファイナンス&リース株式会社
SMFLみらいパートナーズ株式会社

その他サポート会社
p&d consulting 株式会社ピーアンドディコンサルティング
地主株式会社 JINUSHI Co., Ltd.
株式会社住協ホールディングス

□：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

ガバナンスへの取組み

ESGパフォーマンス連動報酬

- 投資主利益及びサステナビリティ指標と連動する運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	運用報酬Ⅱ	投資口パフォーマンス報酬
総資産額 × **0.12%**（年率）	分配可能金額* × **EPU*** × **0.002%*** （*譲渡益控除後）	総資産額 × 1+KDXRの 投資口の超過リターン （注1） × **0.001%**

＋

ESGパフォーマンス連動報酬（注2）

- 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

スポンサーによる投資口保有（セイムボート出資）

- 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%
2024年10月末日現在

役員の体制強化及びダイバーシティの推進

- 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従事
  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従事

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）

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。

物件情報検討ルール

		KDX KENEDIX KDX不動産投資法人	KDX KENEDIX ケネディクス・プライベート投資法人
Office	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
Residential	居住用施設	第1順位	第2順位
Healthcare	ヘルスケア施設	第1順位	-
Retail	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
Hotel	宿泊施設（ホテル）	第2順位	第1順位
Logistics	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

KDX
KENEDIX
KDX不動産投資法人