

KDX

KENEDIX

KDX不動産投資法人



KDX
KENEDIX

KDX不動産投資法人

証券コード：8972

個人投資家向け説明会

資産運用会社

ケネディクス不動産投資顧問株式会社

取締役最高業務執行者（COO） 桃井 洋聡

ケネディクス

スポンサーは高い信用力を有する三井住友ファイナンス&リース（SMFL）グループのケネディクス

スポンサーの概要

SMBCグループ°

50%

住友商事

50%



三井住友ファイナンス&リース

2020年11月
資本業務提携

グループ会社を通じ
70%出資

KDX
KENEDIX

世界の中から
不動産の価値を見出し、
動かし、人々に届けていく。

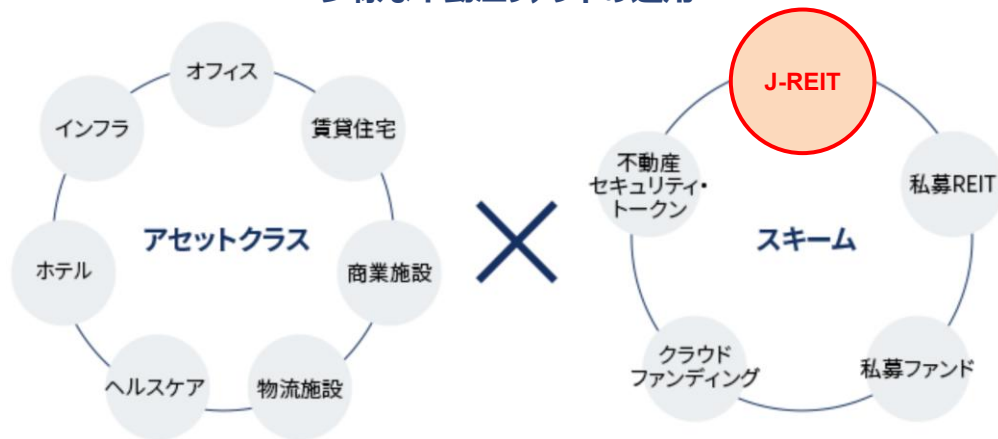
業界のパイオニア

業歴 **30** 年以上

受託資産残高 (注)

4.6 兆円以上

多様な不動産ファンドの運用



J-REITとは

- ✓ J-REIT（**J**apan **R**eal **E**state **I**ntestment **T**rust）は不動産投資信託であり、投資家から集めた資金等で不動産に投資し、そこから生まれる賃料や売却益を投資家に分配する仕組み
- ✓ 東京証券取引所に上場しており、NISA成長投資枠の対象商品^{（注1）}
- ✓ 年2回の決算で、定期的に安定した分配金の収受が可能（本投資法人の決算月は4月と10月）
- ✓ 比較的少額（J-REIT平均＝約14万円/口^{（注2）}）で、多様な用途・地域の不動産に分散投資可能



J-REITと株式の基本用語の比較

J-REIT	投資法人	投資主	投資口	投資口価格	分配金	投資法人債
株式	株式会社	株主	株式	株価	配当金	社債

（注1） 2025年8月1日現在、J-REIT全58銘柄のうちKDX不動産投資法人を含む57銘柄がNISA成長投資枠の対象商品

（注2） 2025年7月31日現在のJ-REIT全58銘柄の投資口価格を平均し算出

J-REITの魅力

✓ 利益の90%超を投資家に分配することにより法人税が免除されるJ-REITは、高くて安定的な分配金利回りが期待できます

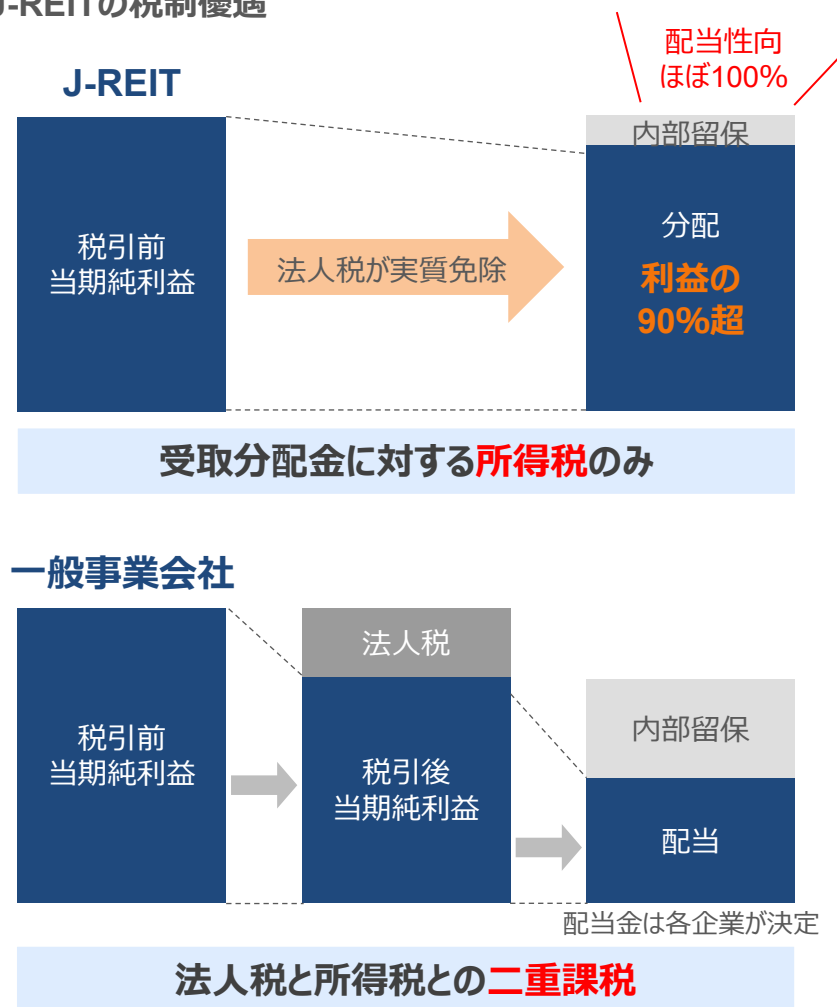
J-REITの分配金利回り



(出所)「J-REIT.jp (<https://j-reit.jp/>)」をもとに当社にて作成

(注) 株式の平均配当金利回りは、2022年3月までは東証1部株式の平均配当金利回りを、2022年4月以降は東証プライム市場株式の平均配当金利回りを表示しています

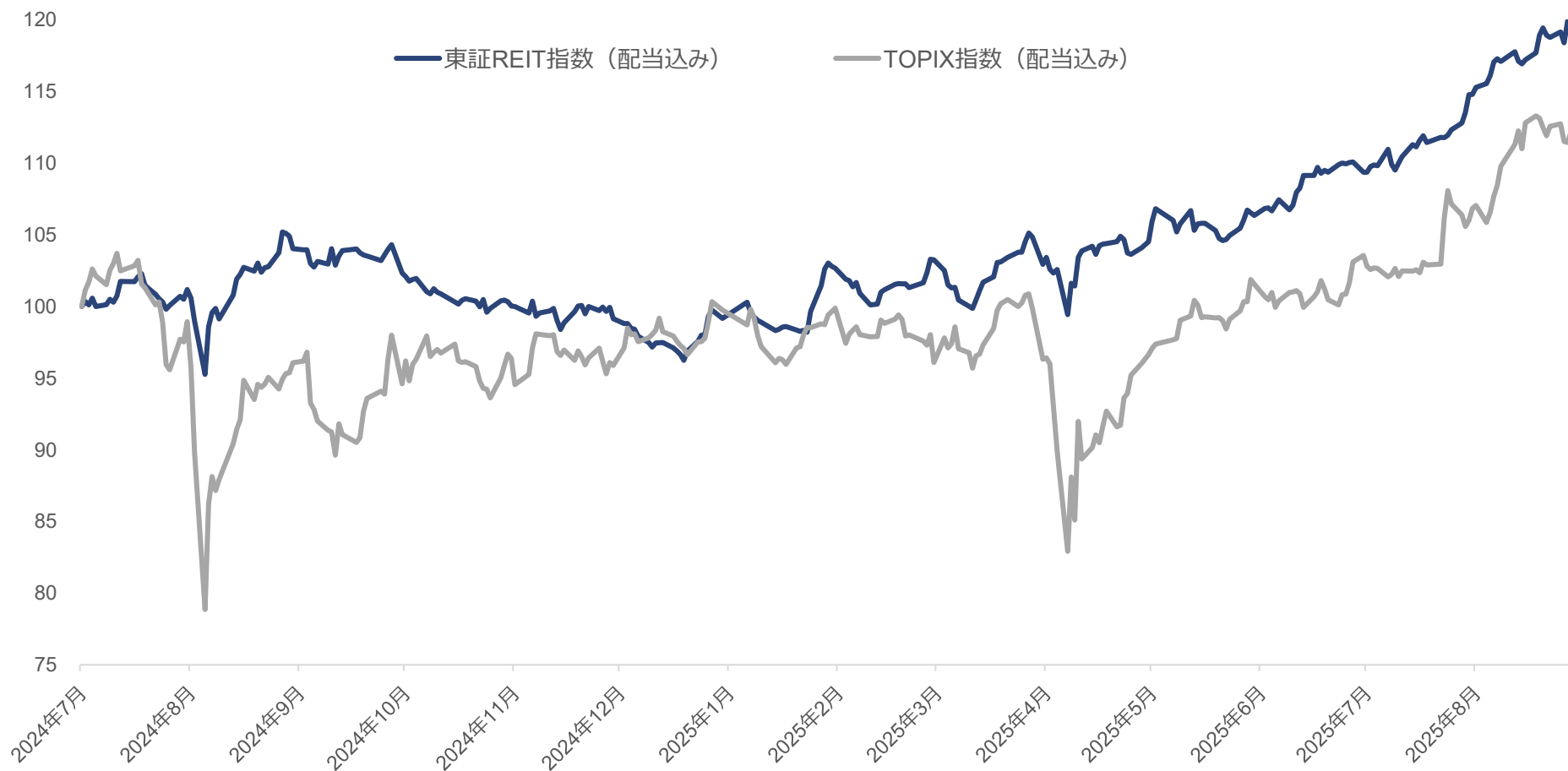
J-REITの税制優遇



J-REITの魅力

- ✓ 足許、TOPIXのボラティリティ（変動性）が高水準である一方で、東証REIT指数は安定的に推移
- ✓ 株式等と組み合わせることでリスク分散効果が期待できます

配当を含めたトータルリターン推移（注）



注：東証REIT指数、TOPIX指数ともに2024年7月1日時点の数値を100として指数化しています。

KDX不動産投資法人のポートフォリオ構成

- ✓ 本投資法人は、複数の用途の不動産に投資をする“**総合型**”REIT
(対して、単一の用途の不動産に投資をするREITは“**特化型**”)
- ✓ J-REITの中でもひと際分散の利いたポートフォリオ構成により、収益の安定性を確保

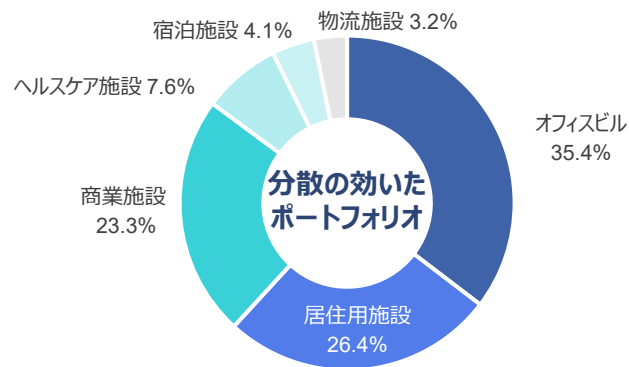
物件数

J-REIT 第**1**位／58銘柄中

341 物件

用途別投資割合

(取得価格ベース)



資産規模

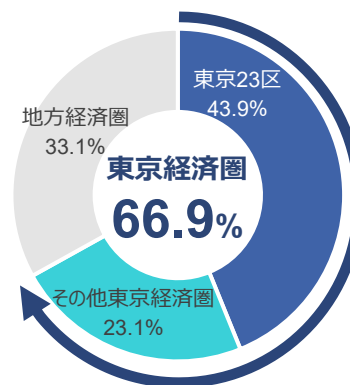
(取得価格ベース)

J-REIT 第**3**位／58銘柄中

1兆1,807 億円

地域別投資割合

(取得価格ベース)

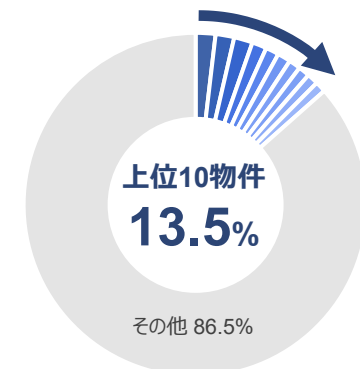


テナント数

1,943 社

上位10物件割合

(取得価格ベース)



注：テナント数を除き、2025年8月29日現在の数値を記載しています。なお、テナント数は2025年4月末日時点の数値から、2025年5月1日～2025年8月29日までに譲渡した物件分を控除しています。

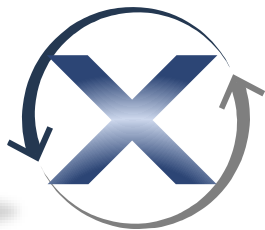
合併後の戦略的な資産入替

戦略的な資産入替を実施し、利回りや運用効率の改善及び築年数の若返りによるポートフォリオの質向上を実現

- 安定と成長の両立を企図して、収益力の強化に資する資産入替を継続する方針
- 環境変化に即したタイムリーな資産入替による投資主価値の最大化を目指す

取得方針：成長性の獲得

需要の成長が期待出来る物件



譲渡方針：リスクオフ

競争力や収益性の低下が見込まれる物件

取得資産 14物件 / 877億円 (注1)

宿泊施設



スポンサー
沖縄プリンスホテル
オーシャンビューぎのわん



スポンサー
新大阪江坂
東急REIホテル



スポンサー
レム六本木ビル
(準共有持分50%)



第三者
イース春日井
(準共有持分30%)

他1物件

物流施設



スポンサー
KDXロジスティクス恩田原

他3物件



スポンサー
イースタワーズⅡ
(準共有持分25%)

他3物件

ヘルスケア施設



第三者
SOMPOケア
ラヴィーレ元住吉

他2物件

商業施設

譲渡資産 22物件 / 573億円 (注1)

商業施設



リソラ大府ショッピングテラス



COMBOX光明池



札幌白石配送センター

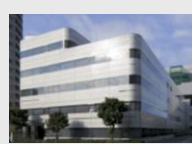
オフィスビル



KDX日本橋
313ビル



KDX名古屋栄ビル



KDX東品川ビル

他5物件

居住用施設



KDXレジデンス
舟入幸町



KDXレジデンス
豊平公園



KDXレジデンス
西院

他8物件

平均NOI利回り 4.4% / 平均築年数11.5年 (注2)

平均NOI利回り 4.1% / 平均築年数27.0年 (注2)

注1：取得物件数については、レム六本木ビルは2024年4月期と2024年10月期に取得しているため1物件としてカウントしており、イース春日井、COMBOX光明池及び新大阪江坂東急REIホテルは既に保有している物件の追加取得である為、カウントしておりません。譲渡物件数については、新宿サンエービルを裏付け資産とする匿名組合出資持分はカウントしておりません。また譲渡資産については、譲渡価格の合計を記載しています。

注2：取得物件については、取得時点の鑑定評価書記載の鑑定NOIを取得価格にて除し、譲渡物件については、譲渡開示日の属する前々期及び前期の実績NOIの合計を譲渡価格にて除して算出しています。なおCOMBOX光明池については、2025年4月期の実績NOIを年換算の上、譲渡価格にて除して算出しています。平均築年数については、2025年8月29日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。新宿サンエービルを裏付け資産とする匿名組合出資持分は、各計算の対象外としています。

2025年9月25日公表の資産取得及び譲渡

【取得】ホテルJALシティ名古屋錦 (2025年10月1日取得予定)

宿泊施設



- 観光・ビジネス両方の需要が見込める
- 変動賃料型により、今後のアップサイドも期待できる

【取得】いなげや新ゆりヨネッティー王禅寺前店 (2025年10月1日取得予定)

商業施設



- 商圏内居住者からの安定した需要が期待できる



【譲渡】コナミスポーツクラブ渋谷 (2025年10月24日譲渡予定)

商業施設

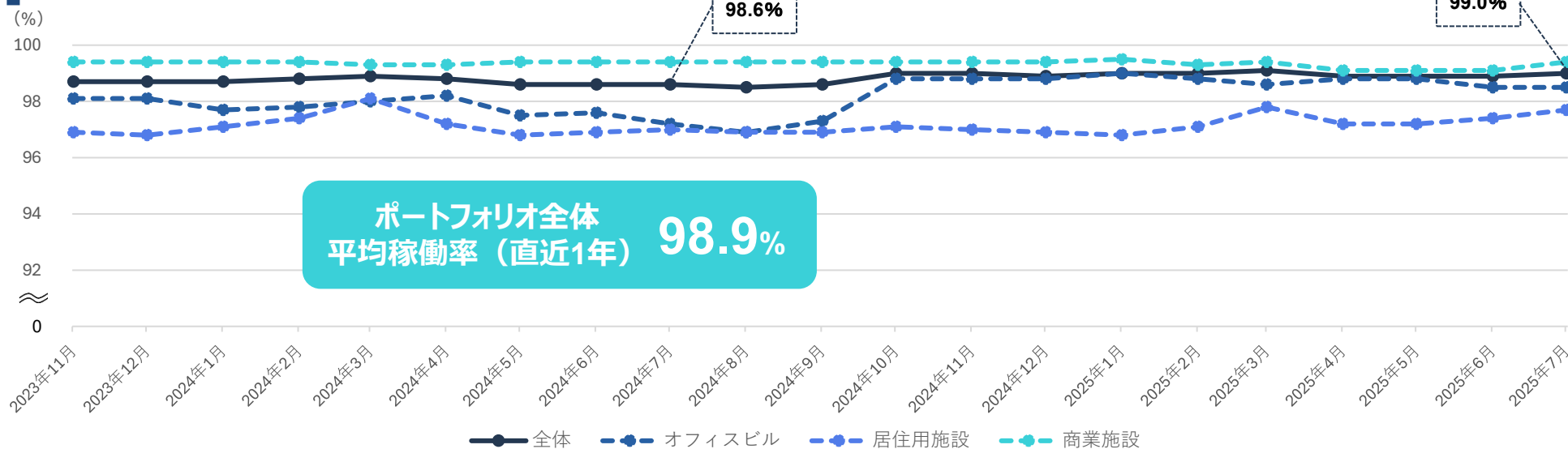


- 資本的支出や修繕費等の増加による、今後の収益低下リスクあり

賃料増額による内部成長

ケネディクスグループの運用力を活かし、高い稼働率を維持しながら力強い内部成長を実現

稼働率の推移



2025年4月期における賃料増額実績（注1）

オフィスビル	居住用施設	宿泊施設	商業施設	物流施設
+9.4百万円 (前期：+4.7百万円)	+12.4百万円 (前期：+7.3百万円)	+11.3百万円 ※予算比 計算式：(実績賃料-予算賃料)÷6ヶ月	+3.6百万円 (前期：+3.7百万円)	+0.4百万円 (前期：増額なし)

ポートフォリオ全体
月額賃料増額 **+37.4百万円**

分配金インパクト（注2）
+55円 (+1.4%) /期

注1：オフィスビル、居住用施設、商業施設及び物流施設についてはテナント入替及び賃料改定による月額賃料増減額を、宿泊施設については各期における実績賃料と予算賃料との差額を6か月で除した額を記載しています。

また、前期比については、同様の計算方法で前期における月額賃料増減額と、当期実績との差額を記載しています。

注2：増減率については、2025年4月期の分配金4,045円を基に算出しています。

アクティブ運用の実例



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により賃料単価を引き上げ

- 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ノベーション（2025年4月期は30室契約締結）
- 全642室中386室は未実施であり、順次リノベーションを通じて収益向上を図る

賃料単価（注1）

+25.2%

キッチン・カウンター



浴室



KDX浜松町センタービル

賃料増額を目指し、共用部リニューアル工事を実施

- 1階外観、エントランス、各階ELVホールのリニューアルにより、スタイリッシュな空間へアップグレード（2025年4月末に工事完了）
- 今後契約更新を迎えるテナントに対し、賃料増額交渉を順次実施予定

目標賃料単価（注2）

+15.5%

1階外観



ELVホール



注1：物件取得後、2025年4月期までに新規で契約開始したリノベーション済みの居室98室について、従前の契約賃料単価からの新規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：工事実施後、2027年4月期までに賃料増額交渉を行う予定のテナント部分について、既存の契約賃料単価からの改定後の契約賃料単価の増加目標額を既存の契約賃料単価で除して算出しています。

財務の状況

- ✓ 高い信用力と安定的な財務体質
- ✓ 金利動向を見据えながら、柔軟な借入方針により借入コスト増加の影響を極小化

格付の状況

株式会社日本格付研究
(JCR)

AA (安定的)

有利子負債比率 (注)

45%を意識しながら
適切にコントロール

44.8%

長期負債比率 (注)

借入期間の長期化を推進

98.2%

金利固定化比率 (注)

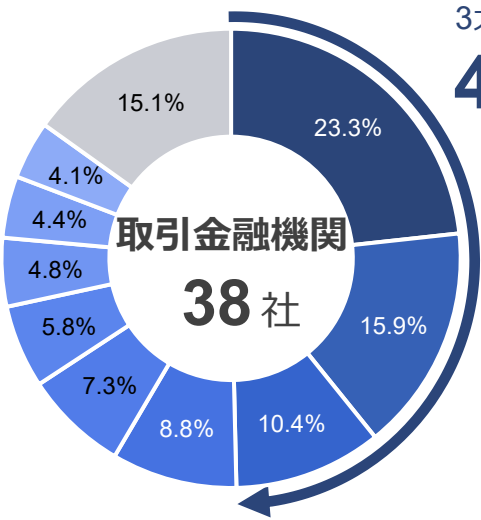
金利上昇リスクへの備えを継続

93.3%

有利子負債の状況 (注)

区分	残高 (百万円)	割合 (%)
短期借入金	10,000	1.8
長期借入金	519,930	93.2
借入金合計	529,930	95.0
投資法人債	28,000	5.0
有利子負債合計	557,930	100.0

金融機関別借入状況 (注)



3大メガバンク

49.6%

注：2025年4月期末の数値を記載しています。

分配金成長

- ✓ バランスシートの厚みや総合型REITの強みを活かしたアクティブ運用により分配金は着実に成長
- ✓ 新たに掲げた分配金成長目標の達成を目指し、投資主価値の最大化に向けた積極的な取組みを継続

分配金推移

年率3%以上の分配金成長を目指す

バランスシート全体を意識したアプローチ

資産入替	LTV コントロール
	自己投資口取得 売却益の還元 内部留保

分配金成長目標の達成手段

- ・ 賃料増額による内部成長
- ・ 資産入替における利回り差の確保
- ・ 物件譲渡による売却益の還元
- ・ 自己投資口取得
- ・ 内部留保の取崩



予想分配金
利回り

$$\left[4,105\text{円} + 4,166\text{円} \right] \div 170,000\text{円} = 4.9\%$$

注：数値は旧KDO、KDXRのものです。2022年11月1日付及び2023年11月1日付でそれぞれ投資口1口につき2口の割合で投資口分割を行っており、2023年10月期以前の分配金は、当該分割を考慮した数値を記載しています。なお、予想分配金利回りは、2025年6月17日現在の1口当たり年間予想分配金を2025年9月12日現在の投資口価格で除して算出しています。予想分配金及び予想分配金利回りは保証されるものではありません。



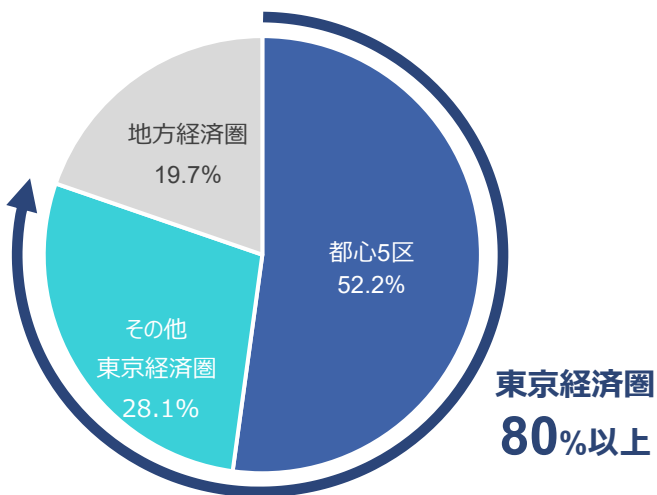
補足資料



運用物件の特徴（オフィスビル）

東京経済圏・中規模オフィスビルを中心に保有

エリア別分散状況（取得価格ベース）（注1）



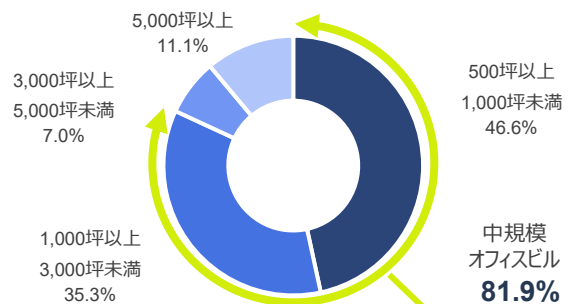
（典型的な中規模オフィスビルのイメージ）

延床面積	500～3,000坪
階数	8～10階建
基準階面積	100～150坪前後
エレベーター	2基程度

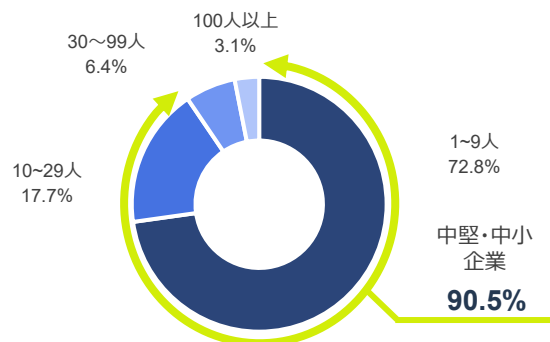
中規模オフィスビルの魅力

豊富な物件数で優良な物件の選別ができ、
厚みのあるテナント層を背景に安定収入が見込める

延床面積別賃貸オフィスビル割合（棟数ベース）（注2）



従業員規模別事業所数（東京都）（注3）



注1：2025年8月29日現在の数値を記載しています。

注2：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）」）

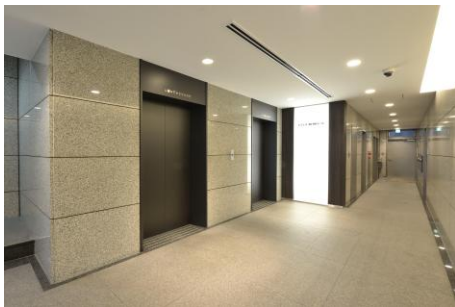
注3：「総務省・経済産業省「令和3年経済センサス活動調査」の東京都独自集計」を基に本資産運用会社が作成しています。



運用物件の特徴（オフィスビル）

運用物件紹介

KDX新橋ビル
（東京都港区）



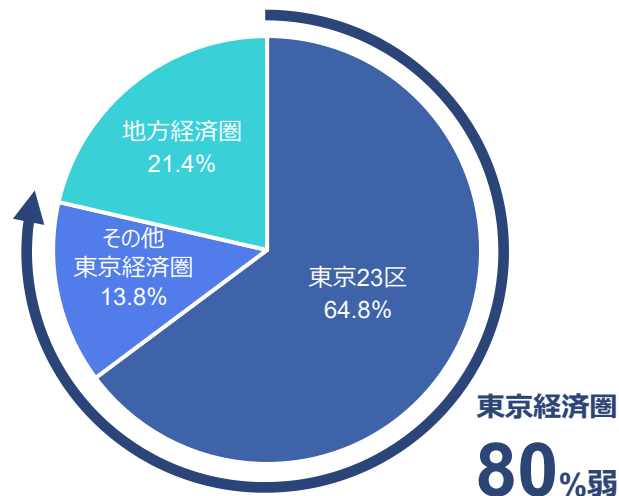
KDX浜松町プレイス
（東京都港区）



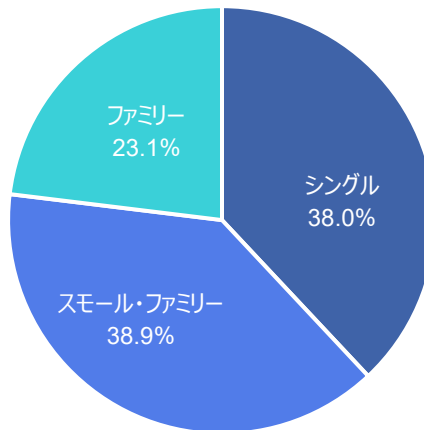
運用物件の特徴（居住用施設）

東京経済圏を中心に、シングルからファミリー向けまで多様なタイプの物件をバランスよく保有

エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）



タイプ別分散状況（取得価格ベース）（注）



住戸タイプ

シングル	主として単身世帯を対象とする住宅、主たる住戸の1戸当たり専有面積が18㎡以上30㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり20戸以上であるもの
スモール・ファミリー	主として夫婦世帯及び乳幼児等がいる家族世帯を対象とする住宅、主たる住戸の1戸当たり専有面積が30㎡以上60㎡未満であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり15戸以上であるもの
ファミリー	主として3人以上の家族世帯を対象とする住宅、主たる住戸の1戸当たり専有面積が60㎡以上であり、かつ、賃貸可能戸数が1棟当たり5戸以上であるもの

KDX代官山レジデンス
（東京都渋谷区）



KDXレジデンス横濱紅葉坂
（神奈川県横浜市西区）



KDXレジデンス戸越
（東京都品川区）



KDXレジデンス日本橋水天宮
（東京都中央区）





運用物件の特徴（商業施設）

生活密着型商業施設を中心に保有

生活密着型商業施設の特徴

- ①核テナントは食品スーパー
- ②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
- ③来店頻度の高い日常生活圏に所在

アピタテラス横浜綱島
(神奈川県横浜市港北区)



MONA新浦安
(千葉県浦安市)



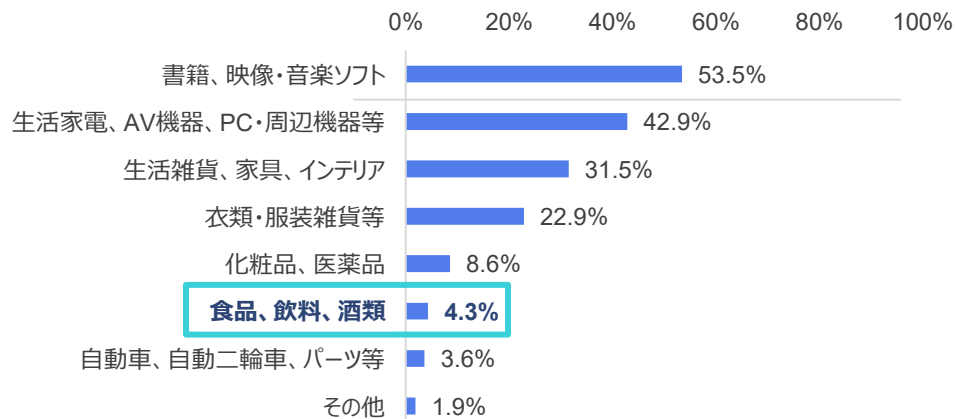
イーアス春日井
(愛知県春日井市)



ブルメールHAT神戸
(兵庫県神戸市)



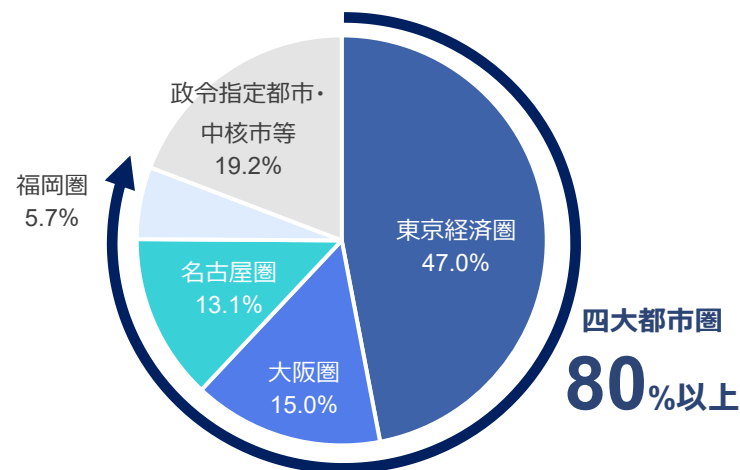
食品、飲料、酒類の購入におけるEコマース比率は低い



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）」

四大都市圏を中心に保有

エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）





運用物件の特徴（宿泊施設）

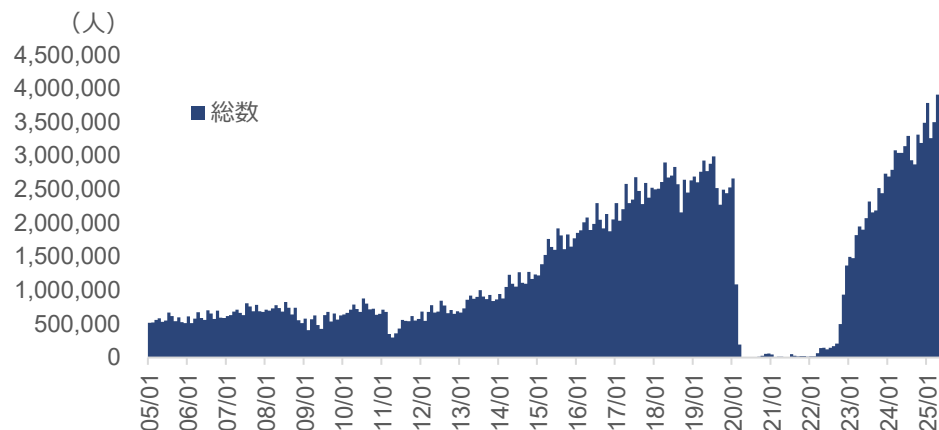
- 宿泊需要の回復やインバウンド拡大を背景に、宿泊施設への投資を積極化
- 変動賃料型の宿泊施設を取得することで、更なるアップサイドを狙う

保有物件

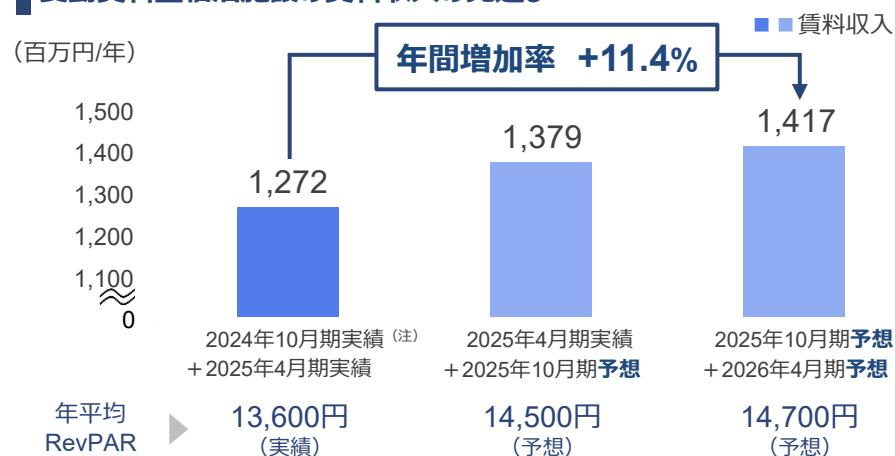


訪日外国人客数は回復し、今後も底堅い需要が期待できる

訪日外国人客数



変動賃料型宿泊施設の賃料収入の見通し



注：新大阪江坂 東急REIホテルの宿泊施設部分は2024年7月1日取得のため、取得前にあたる2024年5月～2024年6月の賃料収入について前所有者における実績を加算した金額を記載しています。

運用物件の特徴（物流施設・ヘルスケア施設）



物流施設

長期固定契約により安定的な収益を確保

- 海外と比較し、EC化率の上昇余地があるため、引き続き需要は拡大傾向
- 一時的に空室率は上昇しているが、今後は供給減に加え、「2024年問題」により需給の改善が期待可能

KDXロジスティクス恩田原
（静岡県静岡市）

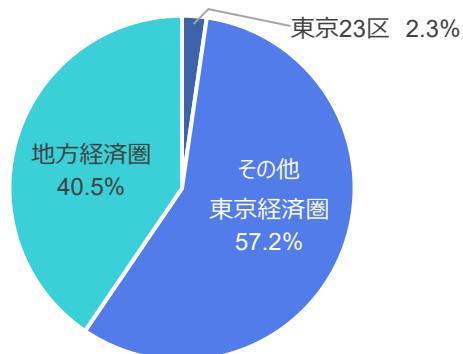


KDXロジスティクス海老名中央
（神奈川県海老名市）



需要が安定している東京経済圏を中心に保有

エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）



ヘルスケア施設

優良オペレーターと信頼関係を構築

- 介護・医療業界と資本市場をつなぐ役割を担い、オペレーターとの協働により社会インフラの拡充に貢献
- 高齢化の進展に伴い、中長期的な需要の拡大が見込まれ、安定的な稼働や収入が期待可能

SOMPOケア ラヴィーレ元住吉
（神奈川県川崎市）

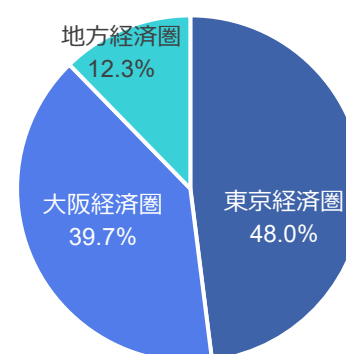


メディカルホームグランド苦楽園
（兵庫県西宮市）



大都市圏を中心に地方都市まで幅広く保有

エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）



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。また、KDOはケネディクス・オフィス投資法人、KDRはケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人、KRRはケネディクス商業リート投資法人の略称です。

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。



KDX不動産投資法人