

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

ダイワJ-REITキャラバン東京

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

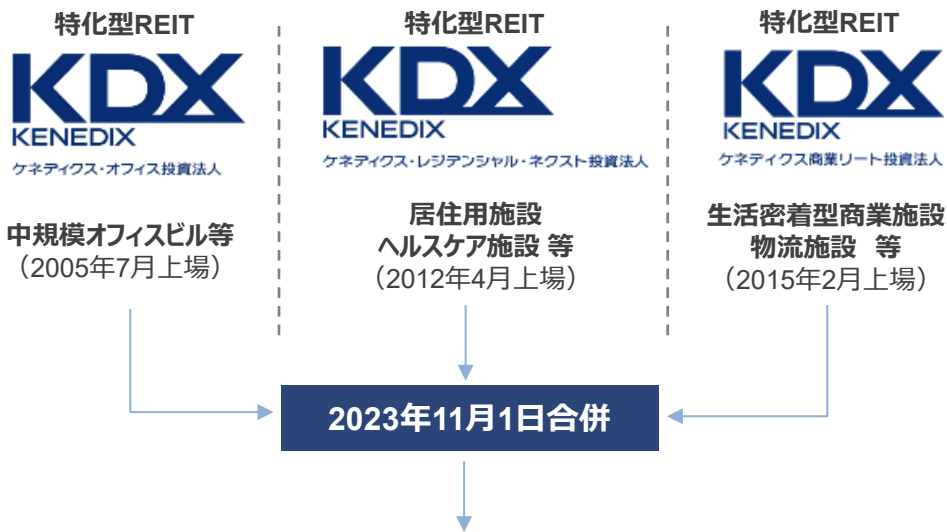


1. KDX不動産投資法人の魅力

KDX不動産投資法人の特徴

1 3REITが合併し各特化型REITの強みを集約した**総合型REIT**

3REITの合併



6つの用途を運用する**総合型REIT**へ



個人投資家が総合型REITに投資するメリット

J-REIT投資の難しいポイント

どの用途に投資すべき？

どの地域に投資すべき？

どのようなポートフォリオにすべき？

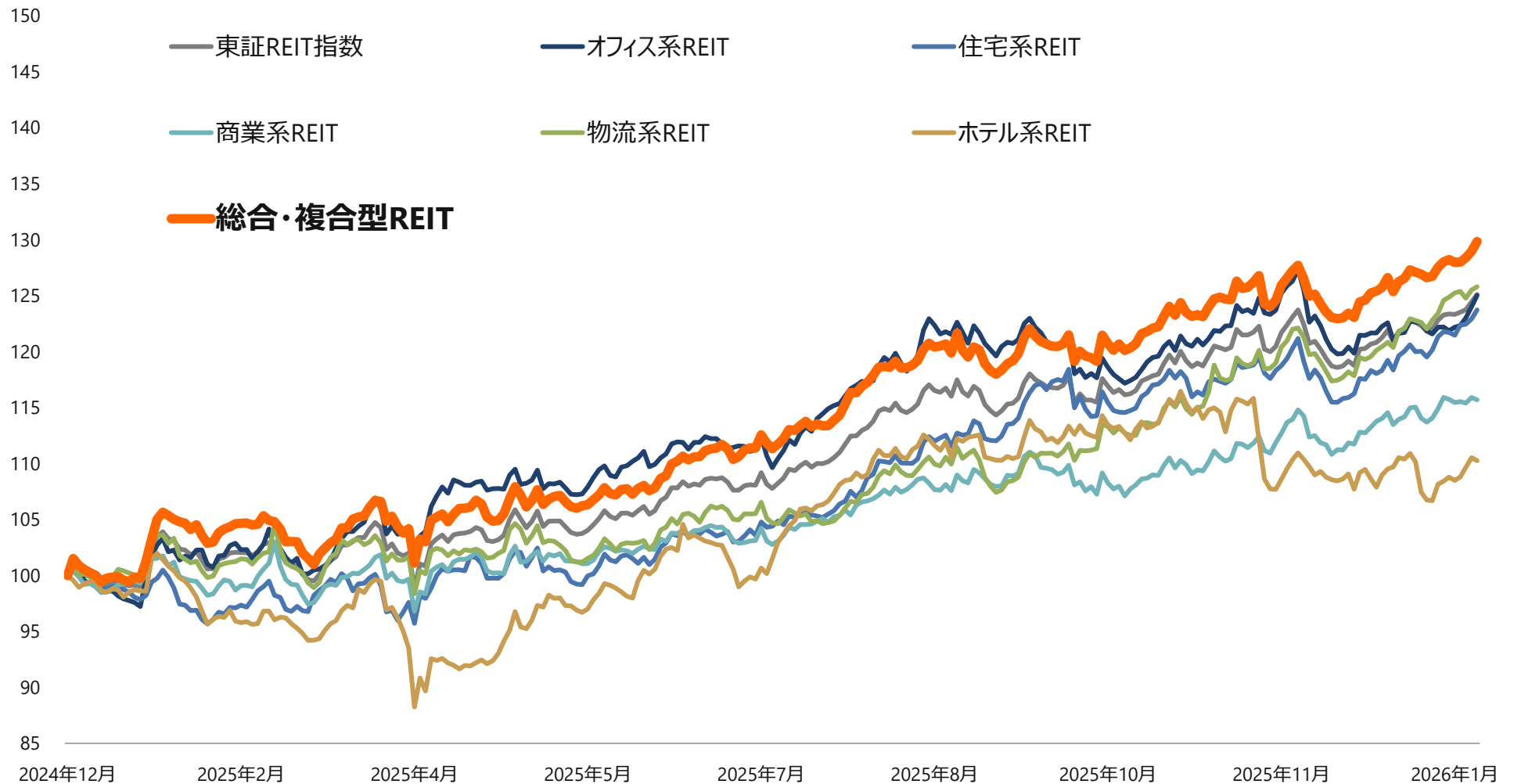
総合型REITへの投資メリット

1つの銘柄で用途・地域による
リスクを分散したポートフォリオ構成

不動産投資経験の少ない
個人投資家にとっても選び易い

KDX不動産投資法人の特徴

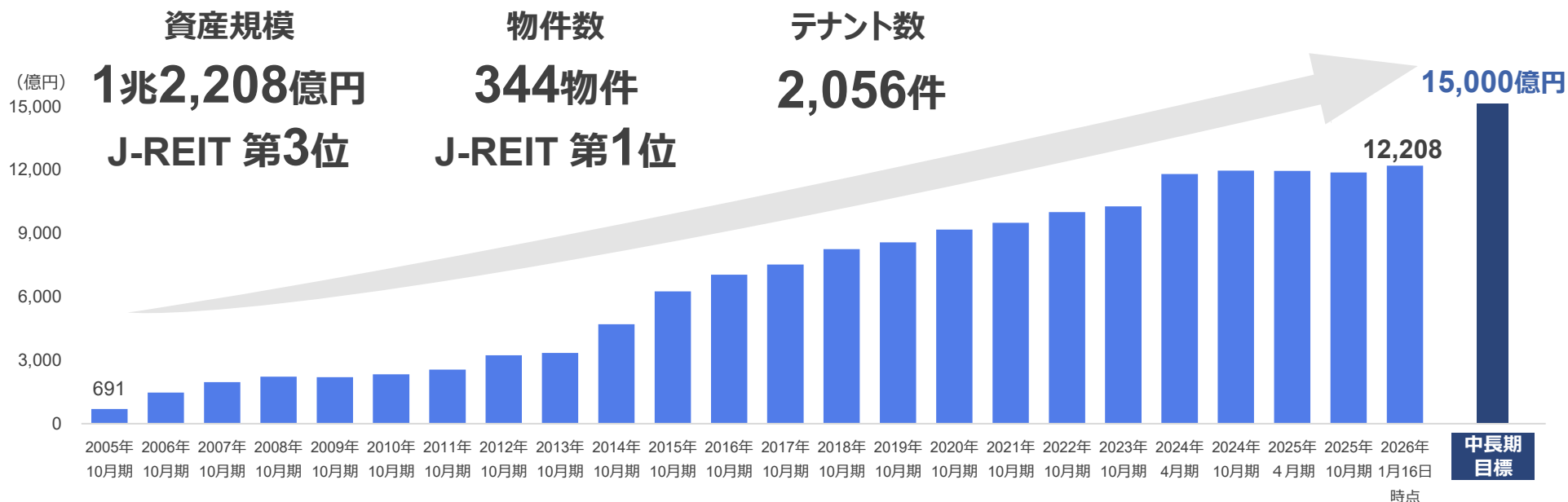
投資口価格の推移（用途別）



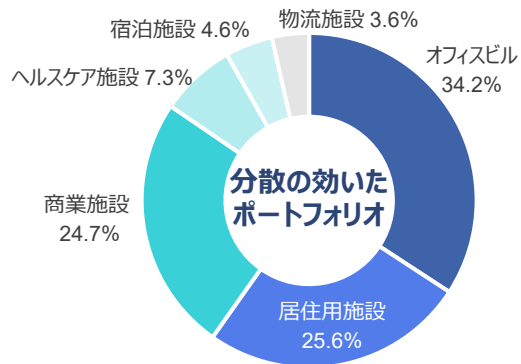
KDX不動産投資法人の特徴

2 J-REIT市場最大級でありながら、ひと際分散の効いたポートフォリオ構成で、収益安定性を確保

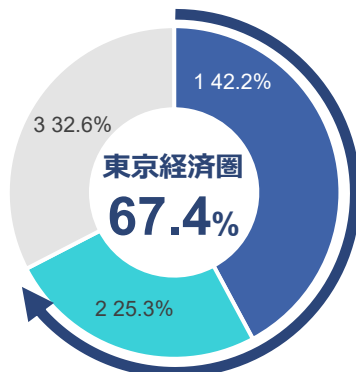
資産規模の推移と分散状況（取得価格ベース）（注）



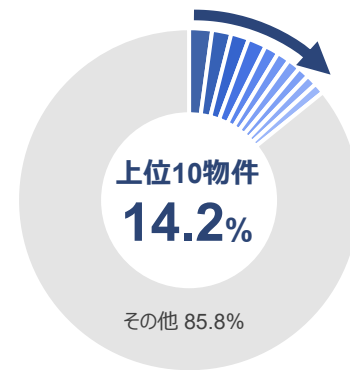
用途別投資割合



地域別投資割合



上位10物件割合

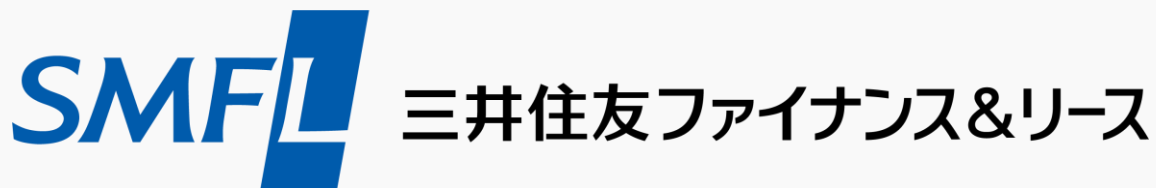


注：テナント数を除き、2026年1月16日現在の数値を記載しています。なお、テナント数は2025年10月末日時点の数値に、2025年11月1日～2026年1月16日までに取得した物件分を加算しています。

KDX不動産投資法人の特徴

3 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



2020年11月
資本業務提携

グループ会社を通じ
100%出資



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

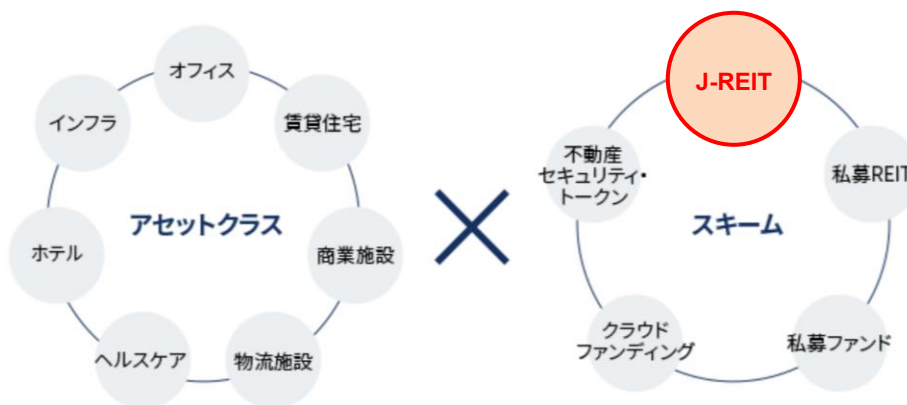
高い信用格付 (注1)

AA (安定的)

受託資産残高 (注2)

5.4 兆円以上

多様な不動産ファンドの運用



注1：株式会社日本格付研究所（JCR）による信用格付の結果です。

注2：2025年12月末日現在の数値を記載しています。

2. 運用戦略

合併以降の資産入替

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

約2年間で、総額1,923億円の取引を実施

取得資産

需要の成長が期待できる物件

18物件 / 1,312億円 (注1)

宿泊施設



沖縄プリンスホテル
オーシャンビューぎのわん



新大阪江坂
東急REIホテル



レム六本木ビル
(準共有持分50%)



ホテルJALシティ
名古屋錦

商業施設



イース高尾

他2物件

物流施設



KDXロジスティクス恩田原

他4物件

居住用施設



イーストタワーズⅡ
(準共有持分25%)

他3物件

ヘルスケア施設



SOMPOケア
ラヴィーレ元住吉

他2物件

平均NOI利回り4.5% / 平均築年数11.5年 (注2)

譲渡資産

競争力や収益性の低下が見込まれる物件

23物件 / 611億円 (注1)

商業施設



リソラ大府ショッピングテラス



COMBOX光明池



コナミスポーツクラブ
渋谷



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
舟入幸可



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4.0% / 平均築年数27.8年 (注2)

注1：取得物件数について、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います。また既に保有している物件の追加取得については、カウントしておりません。譲渡物件数について、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、2026年1月16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。

直近取得物件①

宿泊施設

ホテルJALシティ名古屋錦 (2025年10月1日取得)

観光・ビジネス需要

インフレ耐性

スポンサーより取得

名古屋の中心エリア

賃料は完全GOP連動 (注)

鑑定比: -8%



注: GOPとは、Gross Operating Profit (営業粗利益) の略です。

直近取得物件②

商業施設

イーアス高尾 (2026年1月16日取得)

エリア最大級

広域集客

電車・車でのアクセス良好

インフレ耐性

歩合賃料割合

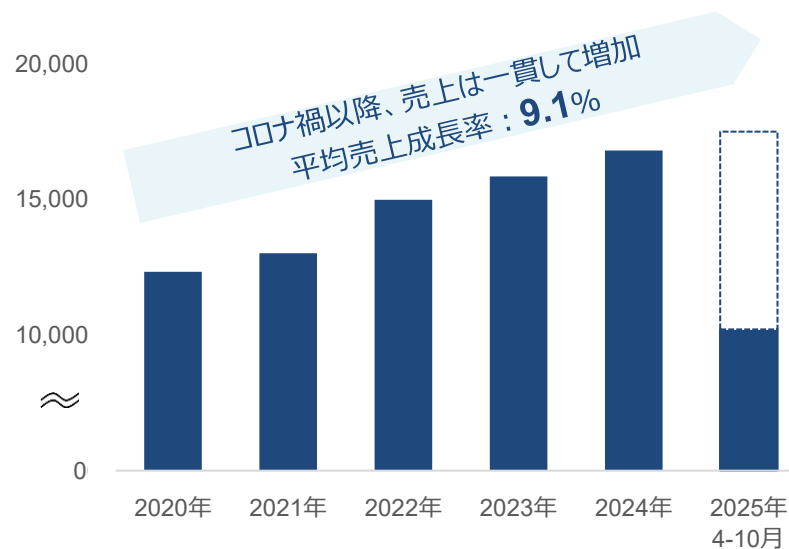
25% (注)

高い売上成長率

平均9.1%



年度別売上推移 (百万円)

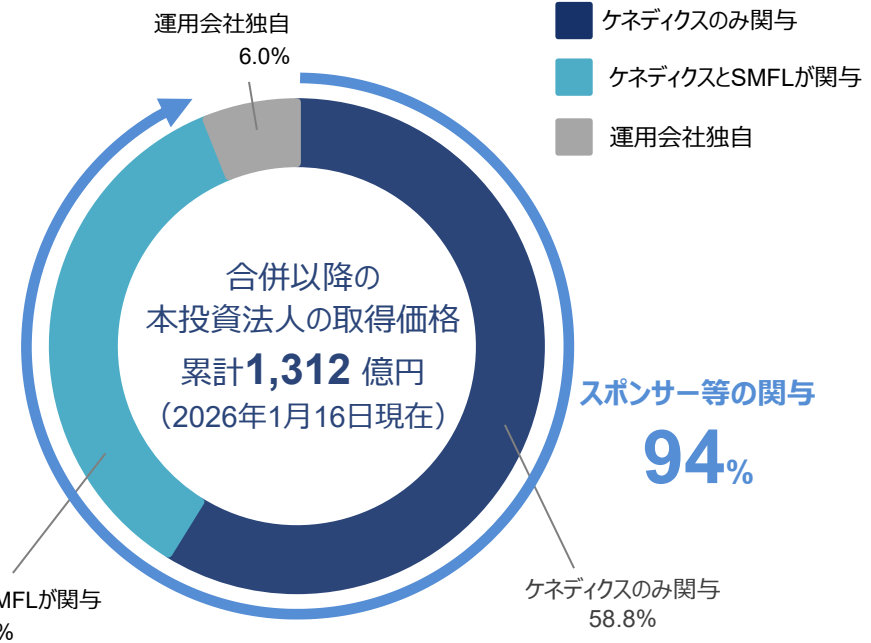


注：「売上歩合賃料÷(固定賃料+売上歩合賃料+共益費)」にて算出しており、固定賃料及び共益費は2025年10月の実績を1年間に換算し、売上歩合賃料は2024年10月から2025年9月の実績を使用しています。なお、駐車場賃料や看板利用収入等は含まれていません。

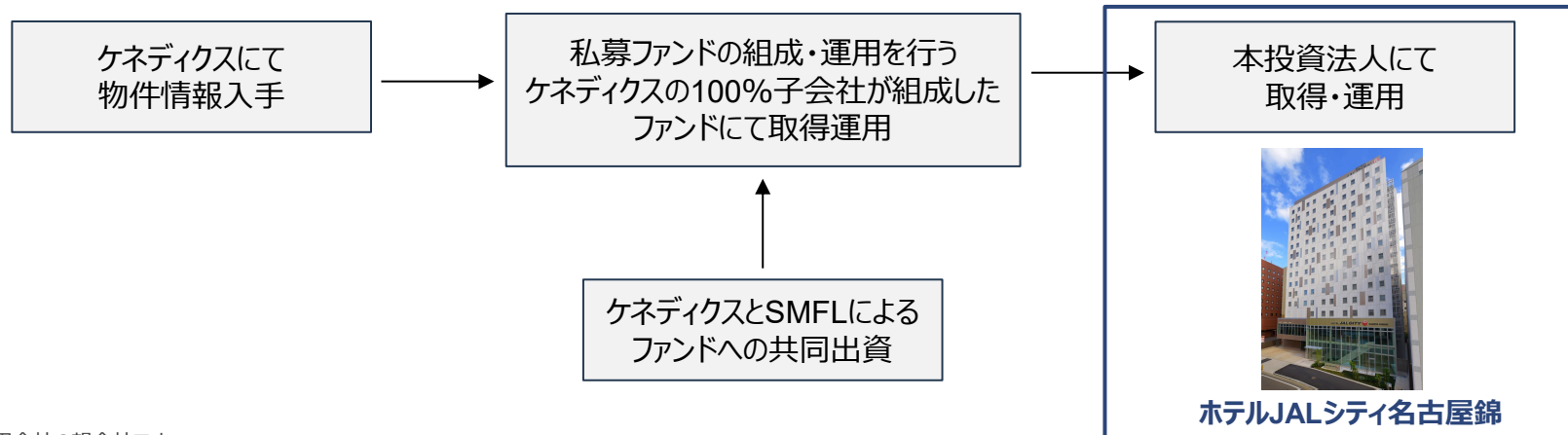
ケネディクスグループの物件取得力

ケネディクスが独立系時代より培った柔軟性及び機動力にSMFLグループのファイナンス力が加わり、物件取得機会・手法が更に多様化

スポンサー等からのサポート



(事例：物件取得におけるスポンサー等の関与)



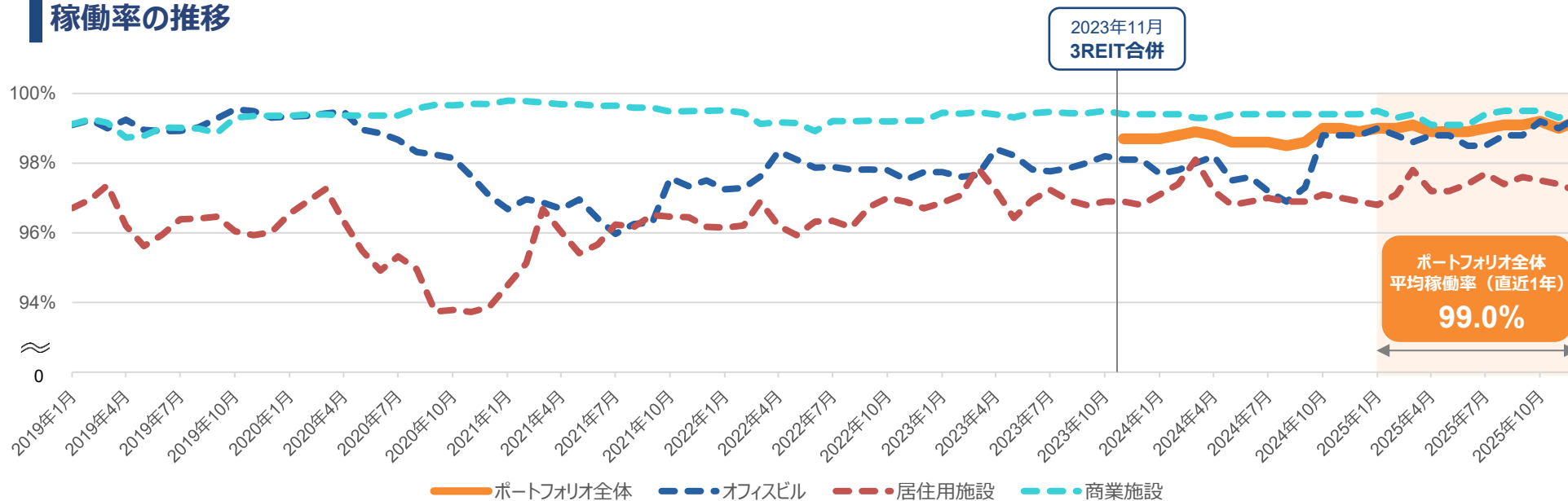
注1：本資産運用会社の親会社です。

注2：ケネディクス株式会社の100%子会社で、私募ファンドの組成・運用業務を行っています。

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10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
+10.1百万円 (前期：+9.4百万円)	+14.4百万円 (前期：+12.4百万円)	+18.7百万円 ※計算式：(当期変動賃料収入-前期変動賃料収入)÷6ヶ月	▲0.8百万円 (前期：+4.5百万円)	±0円 (前期：+0.4百万円)

ポートフォリオ全体
月額賃料増額 **+42.5百万円**

分配金インパクト（注2）

+63円 (+1.5%) /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当期の変動賃料収入と前期の変動賃料収入との差額を6か月で除した額を記載しています。

なお、宿泊施設にはホテルJALシティ名古屋錦の実績を含んでおらず、商業施設には新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。

注2：増減率については、2025年10月期の分配金4,105円を基に算出しています。

バリューアップ工事の実例



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10月期は28室契約開始）
- 全642室中357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)
+27.6%

キッチン・カウンター



浴室



KDXレジデンス平尾浄水町

約39坪の居室の大規模リニューアルで、大幅に賃料増額

- 築20年の本物件で最も広い約39坪の居室にて、大規模リニューアル工事を実施
- 工事完了後、短期間で従前賃料を大幅に上回る水準で契約締結

賃料単価 (注2)
+73.7%

リビング



キッチン



注1：物件取得後、2025年10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285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。

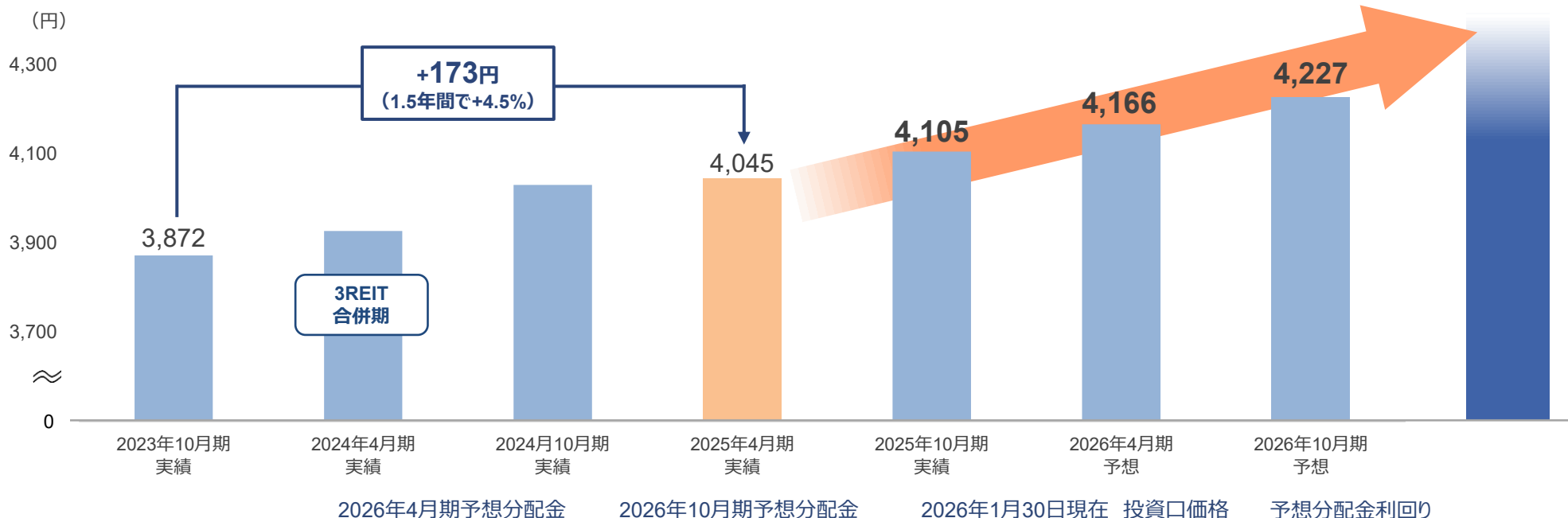
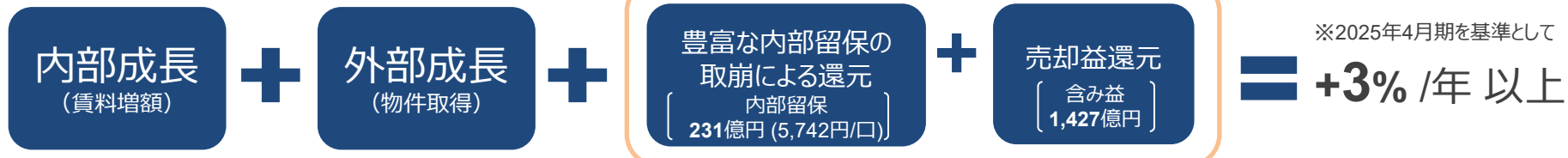
注2：従前の契約賃料単価からの新規の契約賃料単価の増加額を従前の契約賃料単価で除して算出しています。

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
- ✓ 年率+3%以上の分配金成長を目指し、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

分配金マネジメント



予想分配金利回り $\left[4,166円 + 4,227円 \right] \div 167,300円 = 5.0\%$

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12月17日現在の1口当たり年間予想分配金を2026年1月30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。

3. 本日のポイント

本日のポイント①

1

スポンサーは高い信用力と物件取得力を有する
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

2

分散の利いたポートフォリオを有するJ-REIT市場最大級の**総合型REIT**
(物件数 第**1**位、資産規模 第**3**位)

3

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**分配金の着実な成長**を実現
(2025年10月期分配金 **4,105円** (前期比 +60円, +1.5%))

証券コード

“ 8972 ”

はっく しちじゅうに

「 $8 \times 9 = 72$ 」

4. 補足資料

ポートフォリオ概要 (2025年10月期末)

用途	物件数	鑑定 評価額 (億円) (注1)	含み 損益 (億円) (注1)	鑑定 NOI (億円) (注1)	鑑定 NOI利回り (%) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡)	期中平均稼働率 (%)			月額賃料収入 (百万円) (注2)
							2025年10月期		2026年 4月期 予想	
							予想	実績		
 オフィス ビル	88	5,079	1,109	208	5.0	468,731	98.7	98.8	99.1	2,251
 居住用 施設	134	3,216	107	120	3.9	375,408	96.9	97.5	97.0	1,213
 商業施設	59	2,877	148	131	4.8	967,127	97.5	99.3	99.6	1,367
 物流施設	13	384	10	16	4.5	161,498	100.0	100.0	97.1	168
 宿泊施設	6	613	53	26	4.7	69,970	100.0	100.0	100.0	251
 ヘルスケア 施設	42	896	-1	43	4.9	211,916	100.0	100.0	100.0	408
合計	342	13,068	1,427	546	4.6	2,254,652	98.1	99.0	98.9	5,661

注1：2025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2025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。

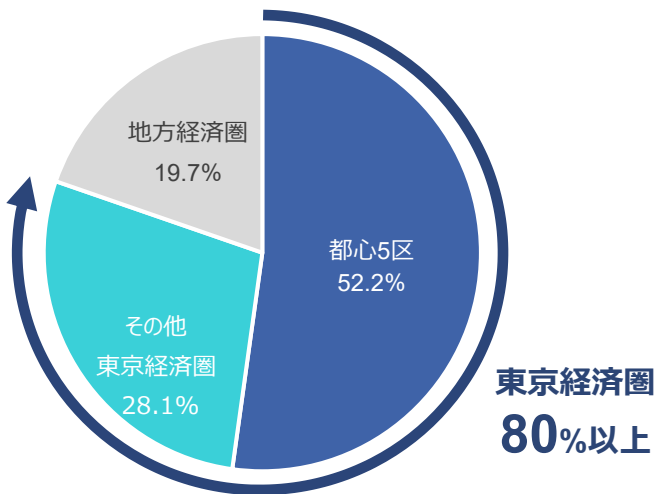
注2：2025年10月末日現在のレントロールに基づいて算出しています。なお、商業施設及び宿泊施設については、2024年11月1日～2025年10月末日の実績を12か月で除した額を含みますが、ホテルJALシティ名古屋錦については、取得日である2025年10月1日から2025年10月末日までの賃料を月額賃料収入としております。



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）



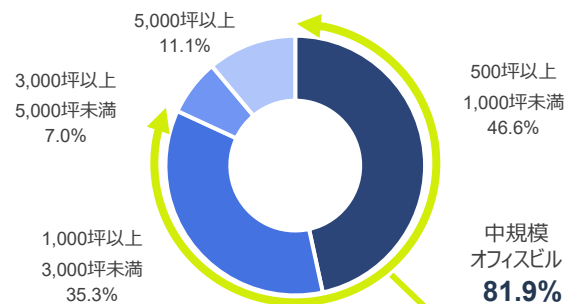
（典型的な中規模オフィスビルのイメージ）

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

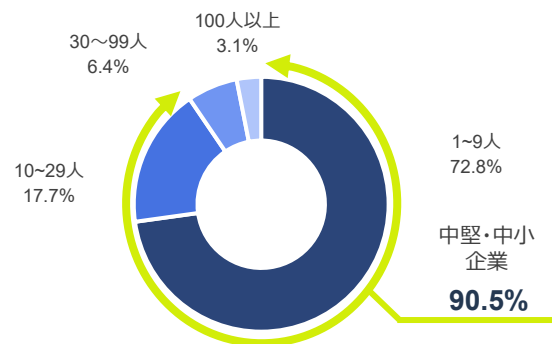
中規模オフィスビルの魅力

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1：2026年1月16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）」）

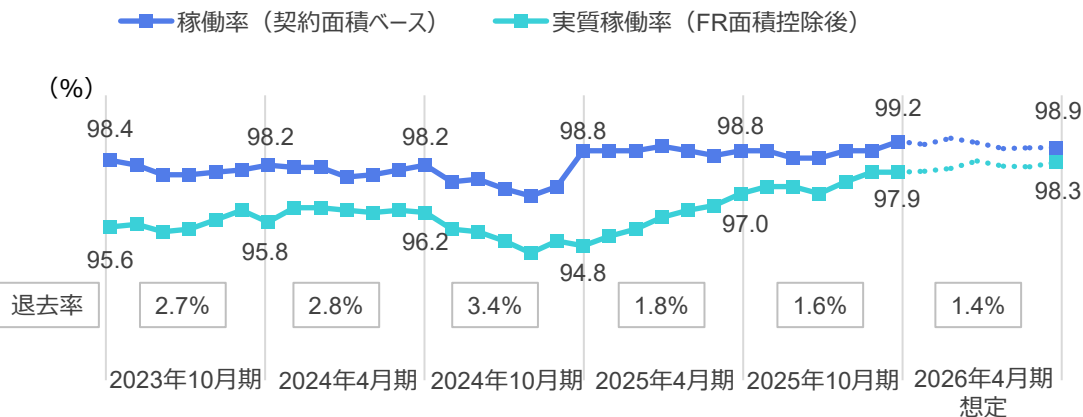
注3：「総務省・経済産業省「令和3年経済センサス活動調査」の東京都独自集計」を基に本資産運用会社が作成しています。



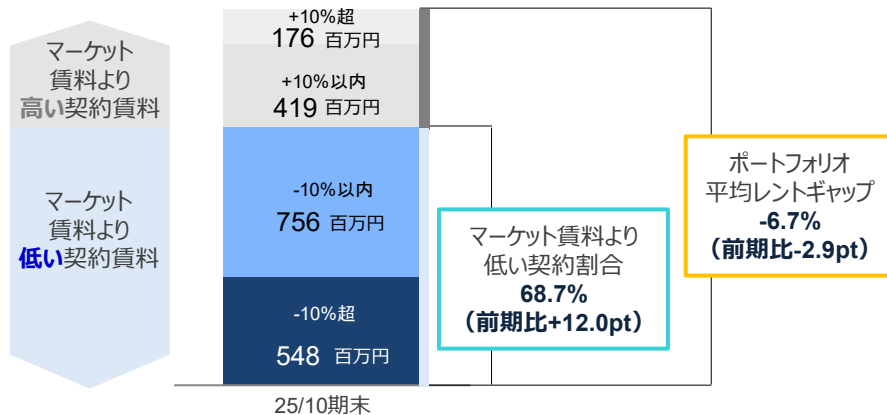
運用状況（オフィスビル）

旺盛なオフィス需要を背景に高稼働を維持、レントギャップも引き続き拡大しており、更なる賃料収入増額を目指す

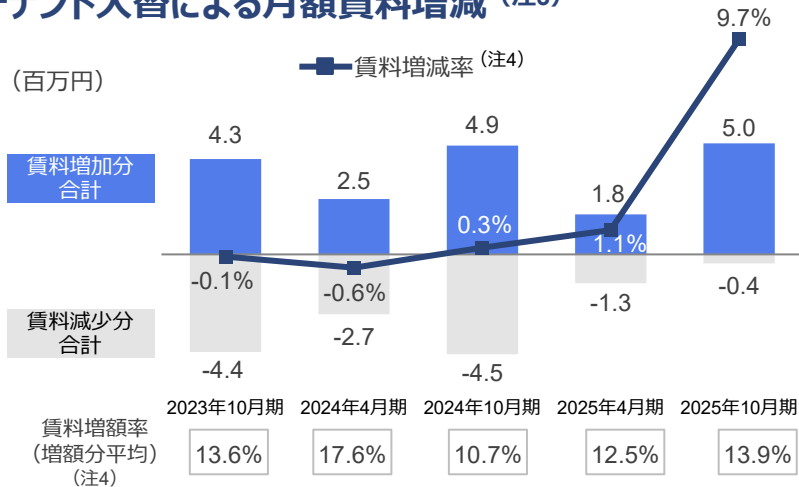
稼働率と退去率（注1）



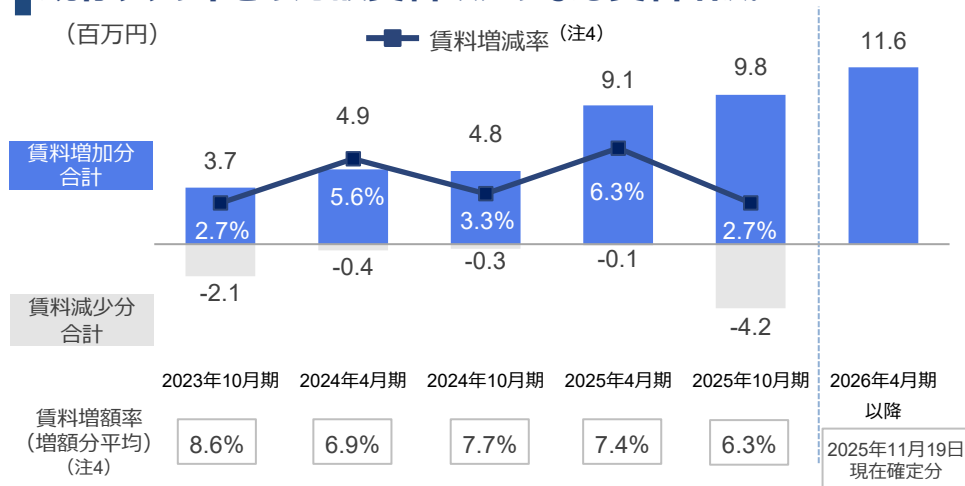
レントギャップの分布状況（月額賃料ベース）（注2）



テナント入替による月額賃料増減（注3）



既存テナントとの月額賃料改定による賃料増減



注1：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た数値を記載です。退去率は、各期の解約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。2026年4月期想定は、2025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。

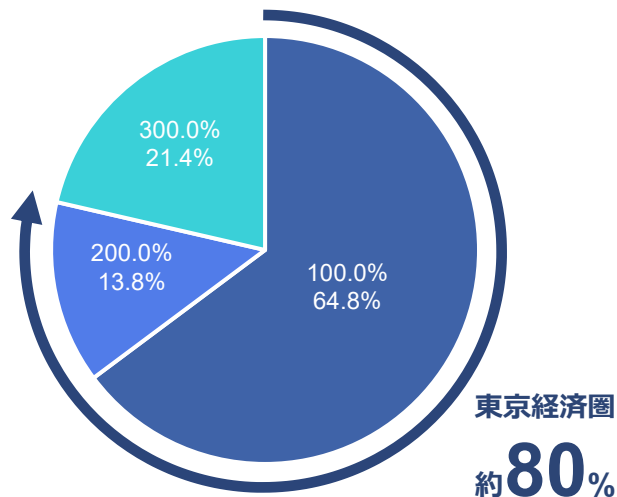
注2：2025年10月期末時点におけるマーケット賃料（シービーアールイー株式会社が査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階））とテナント契約賃料との乖離率がレントギャップです。乖離がない場合は「+10%以内」に含まれます。

注3：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。

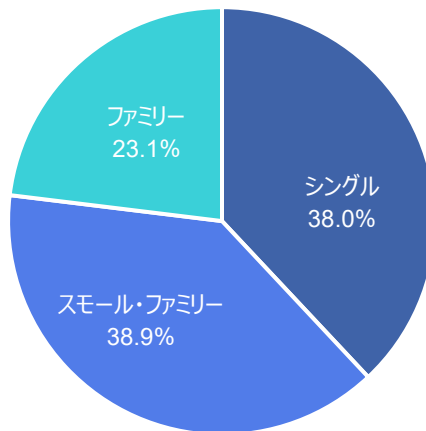
注4：賃料増額率はテナント入替又は賃料改定による月額賃料増加額合計を、賃料増減率はテナント入替又は賃料改定による月額賃料の増減額を、それぞれ従前の月額賃料合計で除して算出しています。なお、賃料改定による増減率の計算には従前賃料と同額で更新されたテナントは含まれていません。

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レジデンス大濠ハーバービュータワー
（福岡県福岡市）

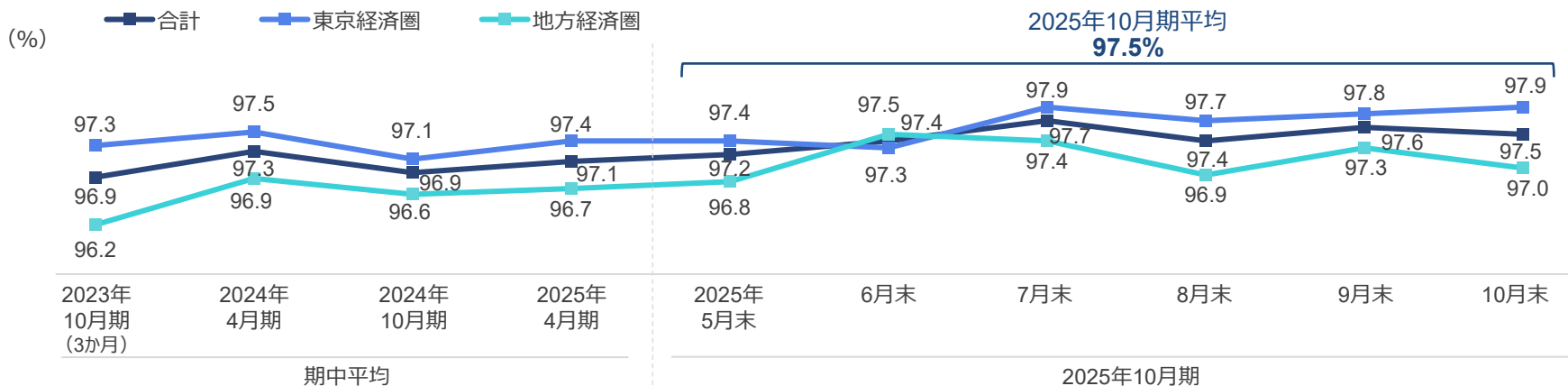


KDX堺筋本町レジデンス
（大阪府大阪市中央区）

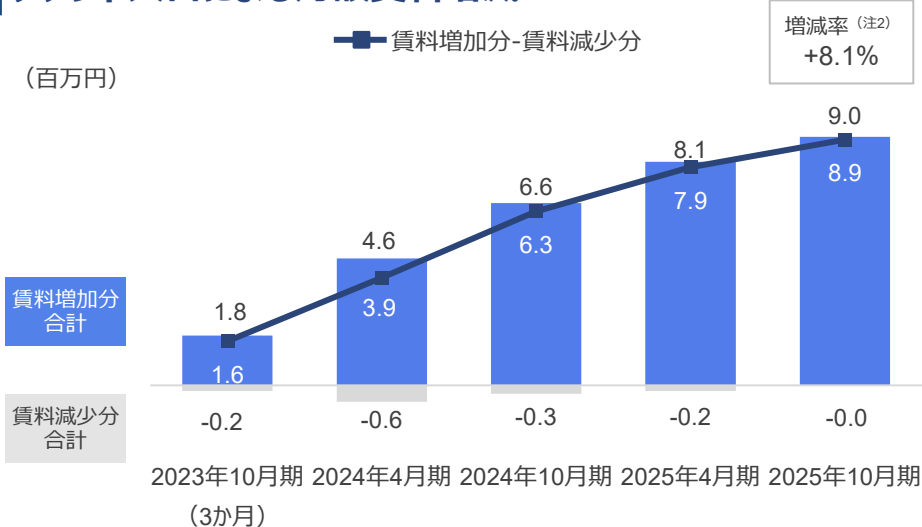


周辺市場分析に基づく適切な賃料設定と積極的なリーシングにより、テナント入替時の賃料増額幅が更に上昇
 既存テナントとの賃料増額交渉に粘り強く取組み、更新時賃料の増額幅は過去最高、更なる賃料増額を目指す

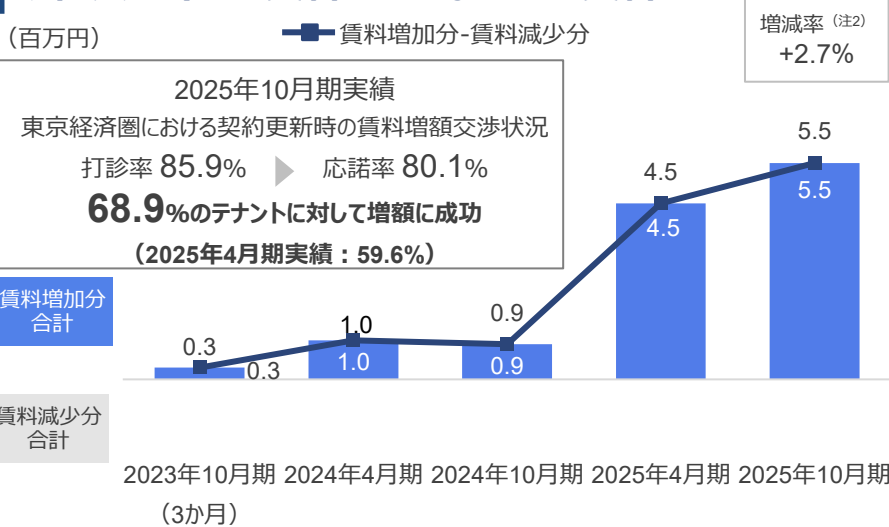
稼働率（注1）



テナント入替による月額賃料増減（注1）



既存テナントとの賃料改定による月額賃料増減



注1：居住用施設の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、「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、それぞれ従前の月額賃料の合計で除して算出しています。



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)



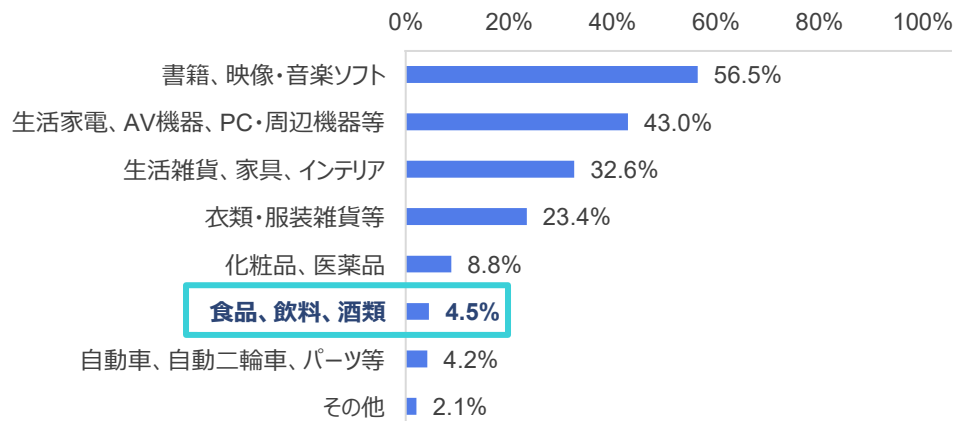
イーアス春日井
(愛知県春日井市)



ブルメールHAT神戸
(兵庫県神戸市)



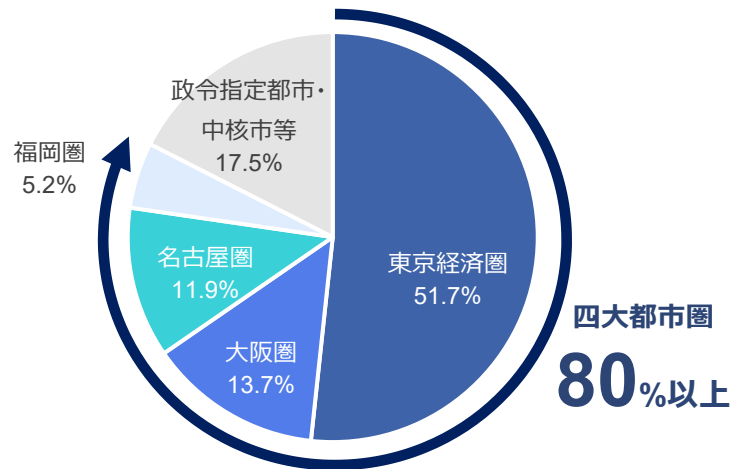
食品、飲料、酒類の購入におけるEコマース比率は低い



出所：経済産業省「令和6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

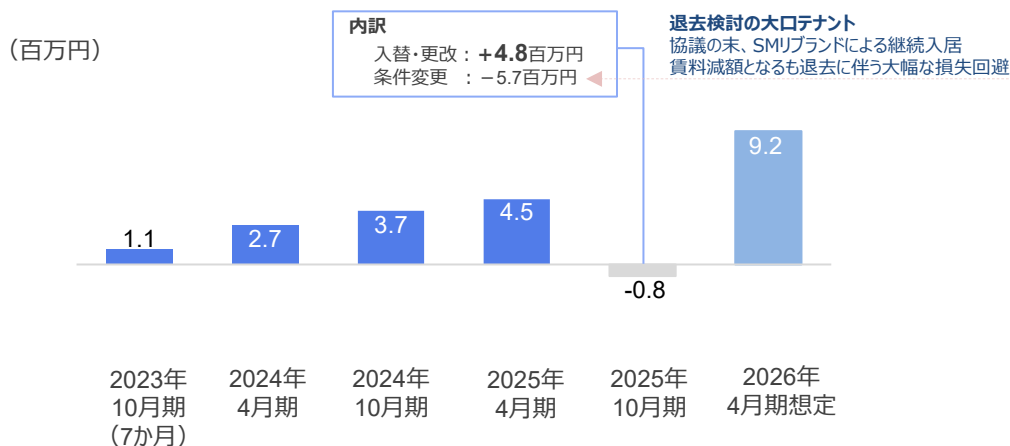
エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）



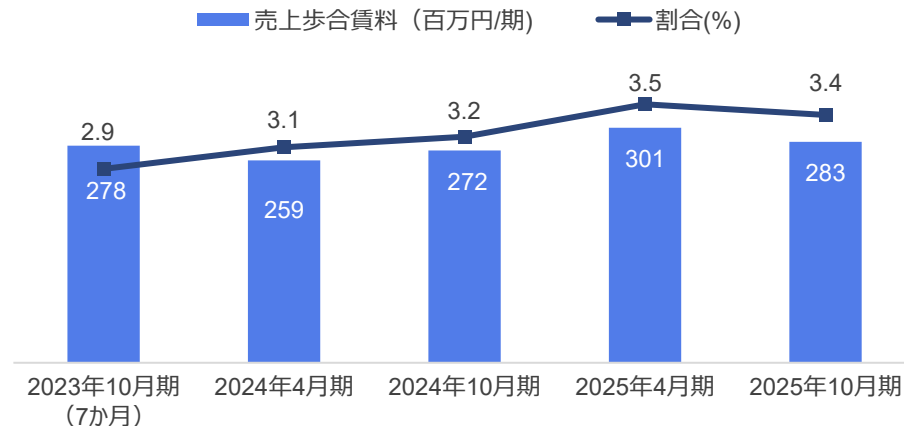
注：2026年1月16日現在の数値を記載しています。

売上高は前年を上回る水準で安定的に推移し、入替・更改による賃料の増額幅は引き続き拡大
 堅調なテナント業況を背景に売上歩合賃料の割合も増加傾向にあり、今後もアップサイドを見込む

入替・更改による月額賃料ネット増減額の推移 （注1、2）



売上歩合賃料額及び割合の推移 （注1、2）



内部成長事例

新規契約（ブルメールHAT神戸）

- 戦略的に区画分割・統合しリーシング実施、交渉を重ね大幅な賃料増額を実現

賃料増額率（入替区画）

+48.2% （注3）

契約更改（シングルテナント型物件）

- テナントにとって本物件は旗艦物件であり今後の継続的な営業を希望、物価の上昇等を踏まえ協議を重ね大幅な賃料増額を実現

賃料増額率（施設全体）

+28.5% （注3）

定期建物賃貸借契約満期テナントの状況（賃料ベース） （注4）



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。以下同じです。

注2：各数値は契約期間中の条件変更による賃料増減を含みます。また、新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。2026年4月期想定は、2025年12月17日時点で既存及び新規テナントとの間で契約締結済みもしくは条件合意しているものを集計しています。売上歩合賃料割合は、商業施設の賃料合計に占める売上歩合賃料の割合を算出しています。

注3：新規契約又は賃料改定を行った対象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加額を従前の契約賃料で除して算出しています。

注4：2026年4月期以降に満期又は更新を迎える全テナントの月額賃料の合計に対して、各期に満期を迎える定期建物賃貸借契約の月額賃料の合計の割合を記載しています。



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

レム六本木ビル

ホテルリブマックス
東京大塚駅前



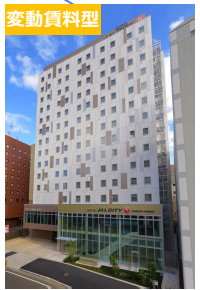
ホテルリブマックス
横浜駅西口



新大阪江坂
東急REIホテル



沖縄プリンスホテル
オーシャンビューぎのわん

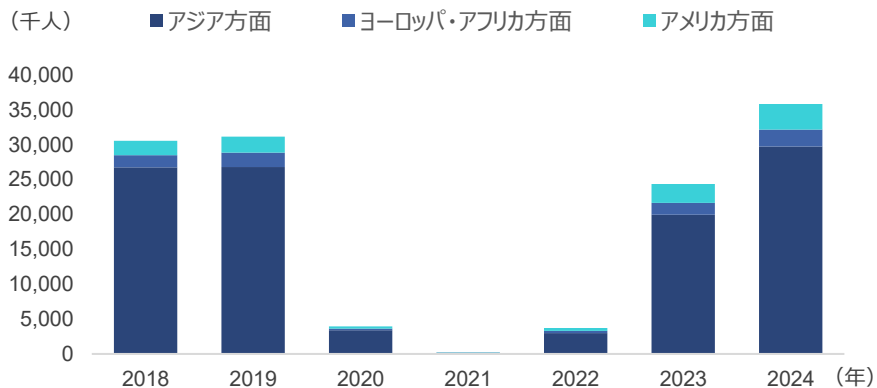


ホテルJALシティ
名古屋錦



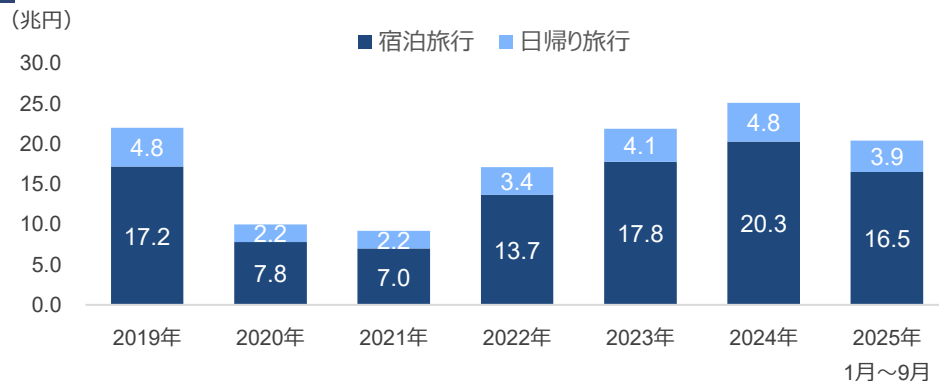
今後も国内外からの底堅い宿泊需要が期待できる

年別訪日外国人客数の推移



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」

日本人国内旅行消費額の推移



出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」（2019年から2024年は確報、2025年1月～6月は二次速報、2025年7月～9月については1次速報の数値を使用）



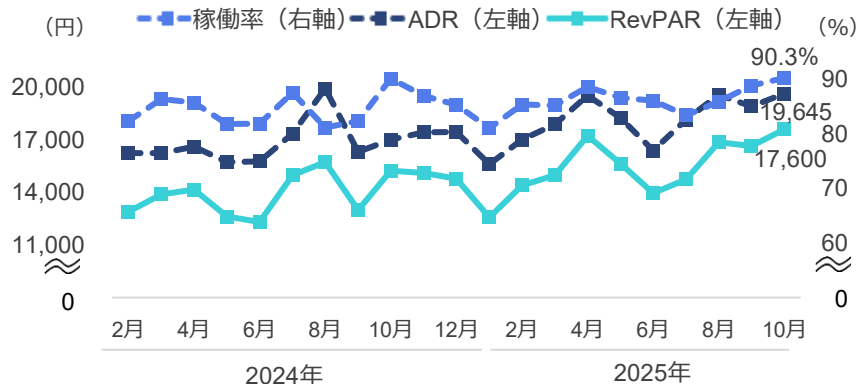
運用状況（宿泊施設）

国内外からの宿泊需要の増加を受けて、稼働率・ADRは引き続き好調に推移

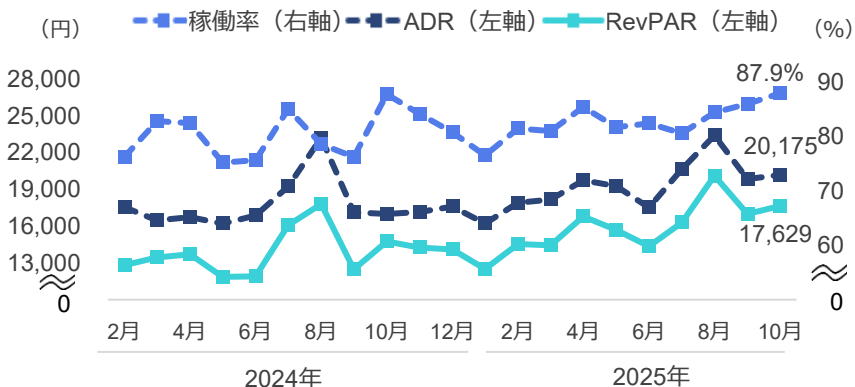
足もと変動賃料型ホテルの賃料収入は大幅に増加するも、今後は万博閉幕の影響やインバウンドの動向を注視

稼働率・ADR・RevPAR推移（注1）

宿泊施設ポートフォリオ全体



変動賃料型宿泊施設



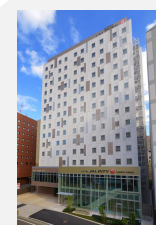
変動賃料型宿泊施設の状況



新大阪江坂 東急REホテル (売上歩合)



沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん (一部GOP連動)



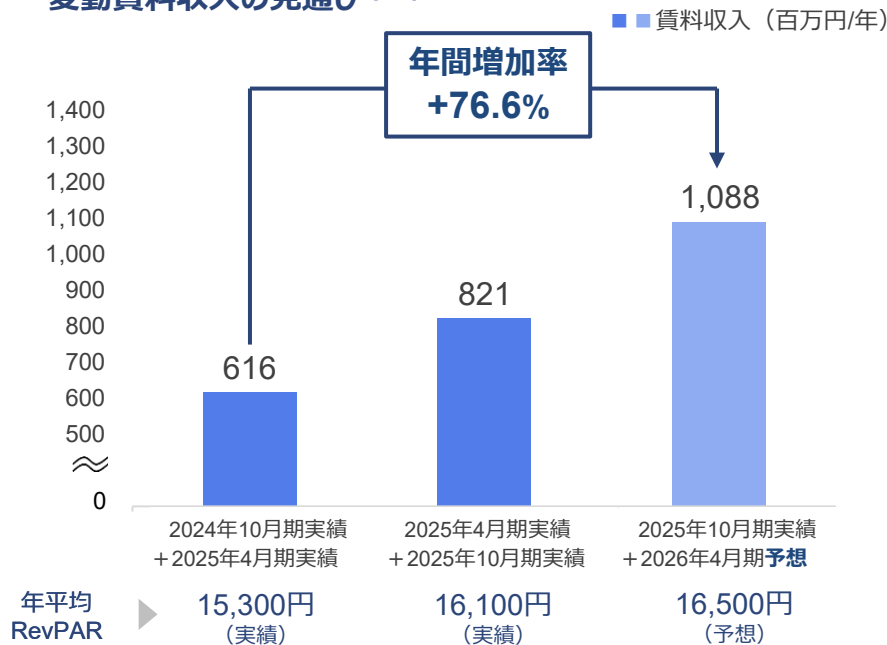
ホテルJALシティ名古屋錦 (GOP連動)

2025年10月期 新規取得

本投資法人において初となる
マネジメントコントラクト形態の
物件を導入

GOPのアップサイドをフルに
賃料収益として享受

変動賃料収入の見通し（注2）



注1：各指標の数値は、客室数により加重平均して算出しています。

注2：宿泊施設の賃貸収入のうち、業績に連動する収入のみを集計しています。新大阪江坂 東急REホテル及び沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわんについては、各期に6か月分含まれています。ホテルJALシティ名古屋錦は2025年10月1日取得のため、2025年10月期実績には1ヶ月分、2026年4月期には6か月分含まれています。

運用物件の特徴（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)

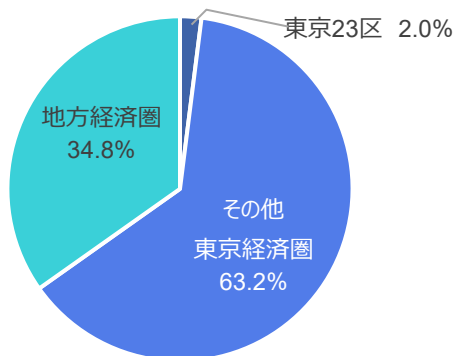


KDXロジスティクス海老名中央
(神奈川県海老名市)



需要が安定している東京経済圏を中心に保有

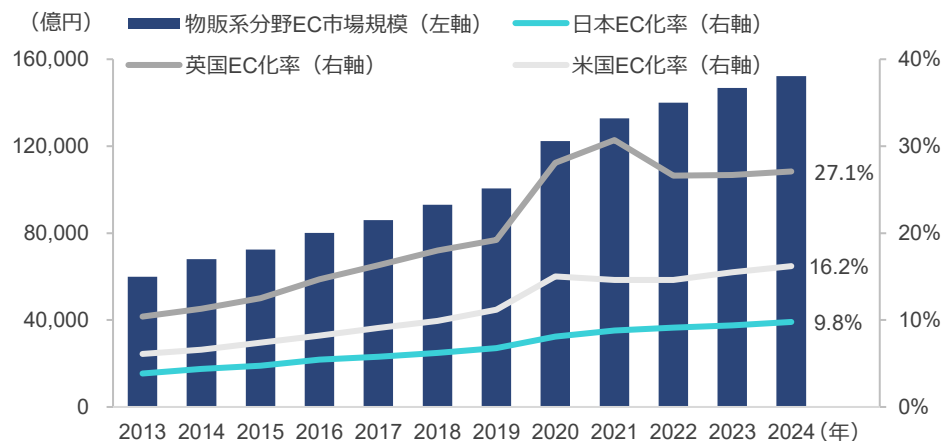
エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）



注：2026年1月16日現在の数値を記載しています。

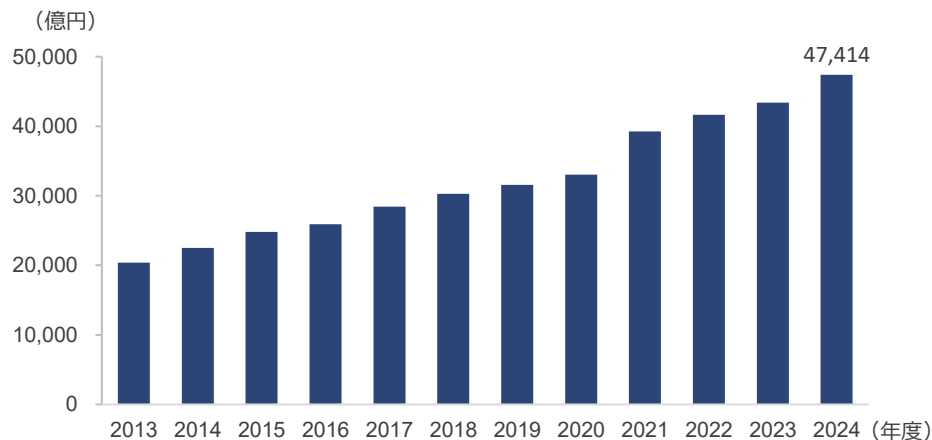
需要拡大余地のあるマーケット

EC化率の推移



出所：経済産業省「令和6年度電子商取引に関する市場調査報告書（2025年8月）」
Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）

日本の3PL市場規模の推移



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2025年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

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

45.1%

長期負債比率 (注)

適度に短期・変動による借入を織り交ぜながらコストコントロール

98.0%

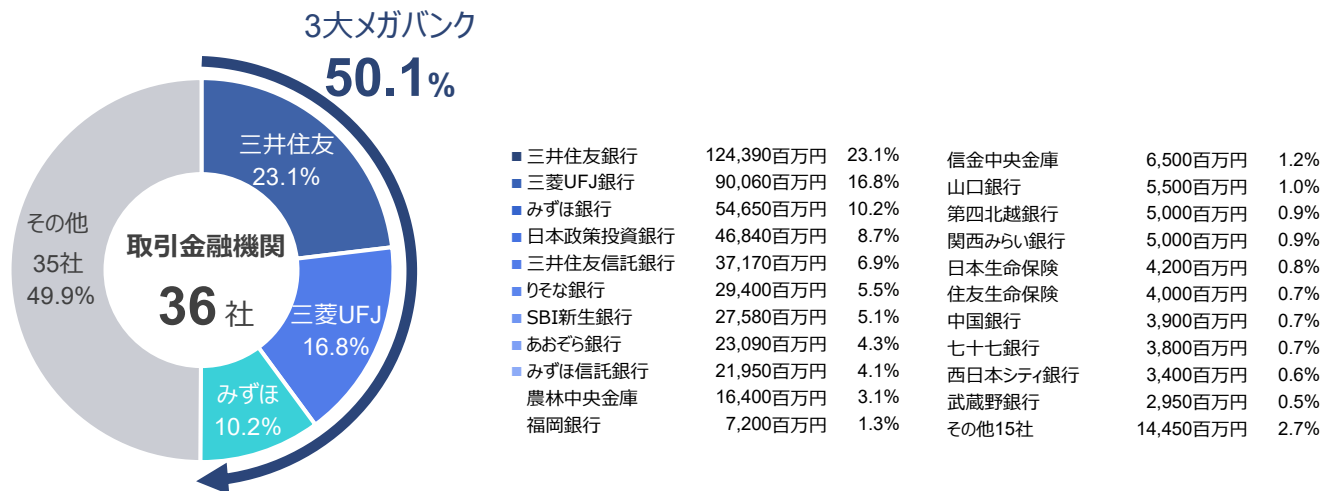
金利固定化比率 (注)

92.9%

有利子負債の状況 (注)

区分	残高 (百万円)	割合 (%)
短期借入金	11,500	2.0
長期借入金	525,930	93.0
借入金合計	537,430	95.0
投資法人債	28,000	5.0
有利子負債合計	565,430	100.0

金融機関別借入状況 (注)



注：2025年10月期末の数値を記載しています。

環境（Environment）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	
80%を目指す	認証取得物件数 (2025年12月17日現在)	外部認証取得率 (2025年12月17日現在)
	181物件 (前期比+22物件)	76.2% (前期比+2.0%)

- 2025年GRESBリアルエステイト評価において4スターを取得
- また、「マネジメント・コンポーネント^(注1)」と「パフォーマンス・コンポーネント^(注1)」の双方において50%以上の得点を取得した参加者であることを示す「Green Star」の評価を14年連続で取得
- 2025年度CDP*気候変動プログラムに初めて参加し、2025年の評価において「B」のスコアを取得見込み
 - * CDPとは、環境情報開示システムを運営する国際的な非営利団体。世界の主要企業を対象に質問票を送付し、回答を元に気候変動問題への対応をA（最高）からD-及びF（無回答）で評価



G R E S B
REAL ESTATE
★★★★☆ 2025



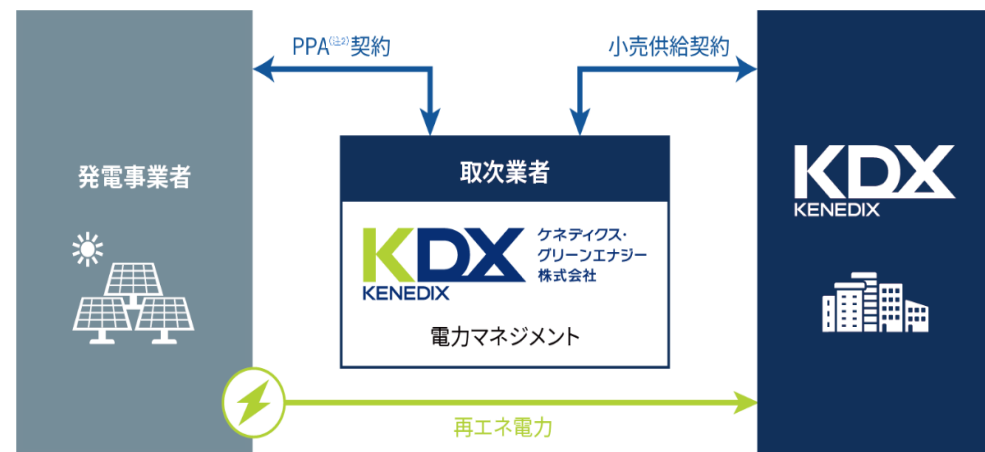
GHG排出量削減目標

GHG排出量削減目標		進捗状況
2030年度	2050年まで	総量：74%削減 (2022年度対比) 原単位：58%削減 (2022年度対比)
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	

- 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への切替えが概ね完了^(注3)

想定 再エネ調達電力量
(2025年11月30日現在)

161GWh



注1：「マネジメント・コンポーネント」とはESG推進のための方針や組織体制等への評価であり、「パフォーマンス・コンポーネント」は保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等への評価です。

注2：PPAとは、Power Purchase Agreementの略称で、発電事業者から電力を購入する契約を表します。

注3：投資法人にて電力コントロールが可能な物件が対象（底地や1棟貸し物件は対象外、準共有及び区分所有物件も原則対象外）

社会（Social） / 従業員への取組み

社会への取組み

保有物件での取組み

生理用ナプキン無料提供サービスの拡充

- 「トイレトペーパー同様に無料で生理用ナプキンが常備される世の中にしたい」という思いから生まれた生理用ナプキン無料提供サービス「OiTr」を、サンストリート浜北に続き、MONA新浦安でも導入



OiTr（サンストリート浜北）

ヘルスケア施設入居者との交流

- ヘルスケア施設で開催された秋祭りに資産運用会社の役職員が2年連続で参加、創意工夫が施されたイベント運営を手伝い、施設利用者との交流を深める



ツクイ・サンシャイン町田

リサイクル石鹸の導入を継続中

- サンストリート浜北で排出された廃食油から作られるリサイクル石鹸の導入を継続中



取り組みポスター

KDXグループでの取組み

江の島にてボランティア活動を実施

- 2024年に新設されたボランティア休暇を利用して海岸の清掃活動を実施、総勢約90名のKDXグループの社員が参加



片瀬東浜のゴミ拾いプログラム

資産運用会社での取組み

サステナビリティ動画配信サービスの導入

- 2025年10月より、従業員のサステナビリティ意識向上のため、資産運用会社にて動画配信サービス「PivottAサステナ」を導入
- 「PivottAサステナ」は、簡潔でわかりやすい3分動画から有識者の特集動画までサステナビリティ動画コンテンツを300本以上配信、興味付けと習慣化で社内浸透を支援するサービスで200社以上の企業、10万人以上の利用者の導入・活用実績あり



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
KENEDIX

KDX不動産投資法人