

# ケネディクス・オフィス投資法人

略称(ケネディオフィス/KDO)

ホームページURL : <https://www.kdo-reit.com/>

才 住 ホ 物 商 へ 他

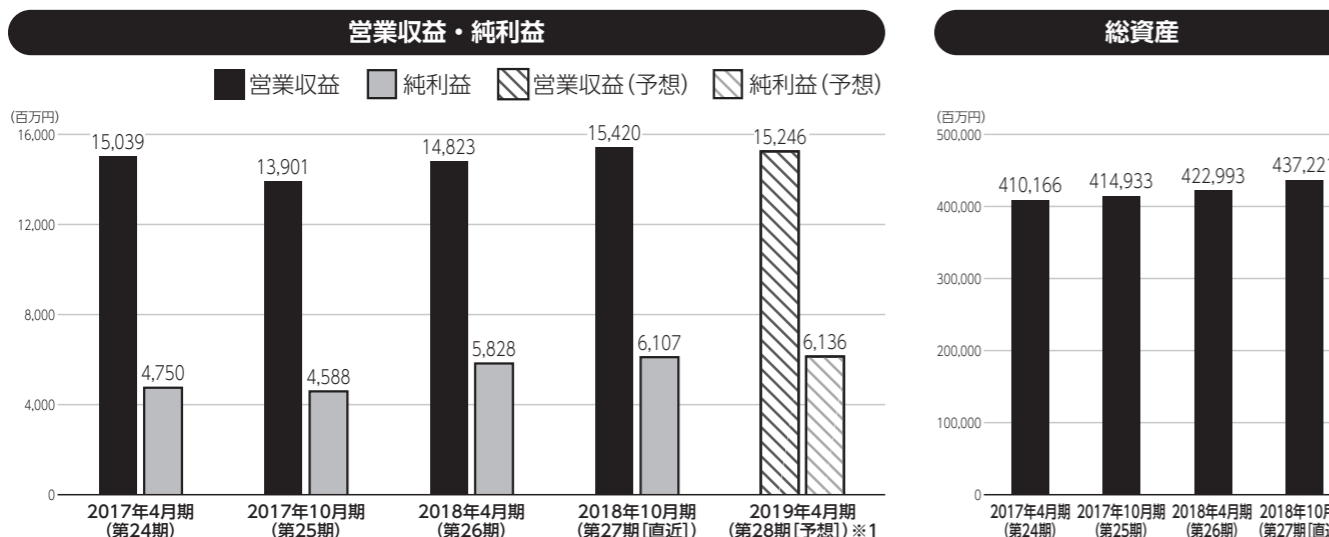
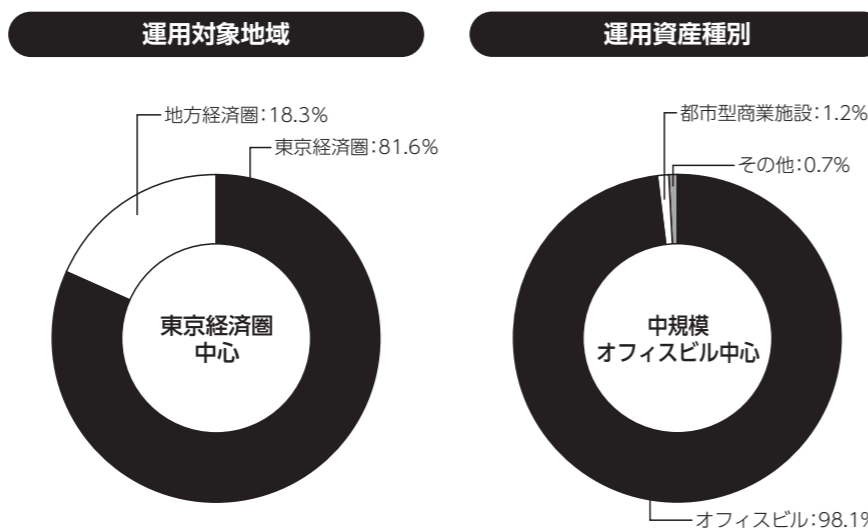
ケネディクス・オフィス投資法人は「東京経済圏の中規模オフィスビル」を中心に投資・運用を行うJリートです。2018年10月末現在で97物件、資産規模4,208億円の分散されたポートフォリオを構築しています。

保守的な財務運営を維持するとともに、2005年の上場以来長年にわたり蓄積した中規模オフィスビルに対する目利き力と運用ノウハウを活かし、マーケットの変化を的確に捉えながら安定的な収益の獲得と投資資産の持続的な成長を目指します。

また、信頼感、安定感のあるリートと感じていただけるよう、引き続き、投資主価値の最大化を目指した投資・運用を進めます。



KDX虎ノ門一丁目ビル



| 資産運用会社・その他業務委託先 |               |  |                           |        |
|-----------------|---------------|--|---------------------------|--------|
| 資産運用会社          | 名称            | ケネディクス不動産投資顧問株式会社  | 資本金                       | 100百万円 |
|                 | 役員            | 【代表取締役会長】本間 良輔【代表取締役社長】田島 正彦【取締役】竹田 治朗、浅野 晃弘、佐藤 啓介、一木 元志【監査役(非常勤)】船橋 晴雄、菅野 慎太郎、小林 雅之、片山 慶三 |                           |        |
|                 | 株主            | ケネディクス株式会社   |                           |        |
| 資産保管会社          | みずほ信託銀行株式会社   | 会計監査人  | EY新日本有限責任監査法人             |        |
| 会計事務受託者         | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人  | 三井住友信託銀行株式会社              |        |
| 納税事務受託者         | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者   | 株式会社三井住友銀行<br>株式会社三菱UFJ銀行 |        |

|                     |  |                    |   |   |
|---------------------|--|--------------------|---|---|
| 2018年12月28日時点の投資口価格 | 700,000円/1口  | 2018年10月期(第27期)分配金 | 13,458円/1口  |   |
| 決算月                 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月   |                    |   |   |
| 直近の決算期              | 第27期(2018年5月1日~2018年10月31日)  |                    |   |   |
| 所在地                 | 〒100-0011  | TEL                | 03-5157-6010  |   |
|                     | 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号  | URL                | <a href="https://www.kdo-reit.com/">https://www.kdo-reit.com/</a> |   |
| 役員                  | 【執行役員】竹田 治朗【監督役員】鳥羽 史郎、森島 義博、関 高浩  |                    |   |   |
| 設立年月日               | 2005年5月6日  | 登録年月日              | 2005年6月6日   |   |
| 上場年月日               | 2005年7月21日   |                    |   |   |
| 運用資産種別              | [中規模オフィスビル中心] オフィスビル: 98.1% 都市型商業施設: 1.2% その他0.7%  |                    |   |   |
| 運用対象地域              | [東京経済圏中心] 東京経済圏: 81.6% 地方経済圏: 18.3%  |                    |   |   |
| 運用方針                | <p>◆中規模オフィスビルを中心とした投資を行います。用途面での投資比率の目標は次のとおりです。建築基準法上の主たる用途が事務所である建物の全部事項証明書に記載された一棟全体の床面積の合計(以下「延床面積」といいます。)が以下に定める基準を満たす賃貸用オフィスビル(以下「中規模オフィスビル」といいます。): 80%~100%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京23区: 延床面積13,000㎡以下</li> <li>・東京23区以外: 延床面積20,000㎡以下</li> </ul> <p>オフィスビルのうち、中規模オフィスビルに該当しないもの、都市型商業施設、その他: 0%~20%</p> <p>◆東京経済圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)の1都3県の主要都市)に所在の不動産等を中心に投資します。</p> |                    |   |   |
| 財務方針                | ◇LTVは原則として60%を上限としますが、保守的にコントロールをしていく方針です。   |                    |   |   |
| 上場時発行               | 75,000口  | 580,000円/口         | 主幹事   | 野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMBC日興証券株式会社 |
| 出資総額                | 220,970百万円   |                    | 発行済投資口数   | 428,510口                                    |

|           | 2017年4月期(第24期) | 2017年10月期(第25期) | 2018年4月期(第26期) | 2018年10月期(第27期[直近]) | 2019年4月期(第28期[予想])※1 |
|-----------|----------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------------|
| 営業収益      | 15,039百万円      | 13,901百万円       | 14,823百万円      | 15,420百万円           | 15,246百万円            |
| 営業利益      | 5,901百万円       | 5,657百万円        | 6,848百万円       | 7,148百万円            | 7,147百万円             |
| 経常利益      | 4,751百万円       | 4,590百万円        | 5,829百万円       | 6,109百万円            | 6,137百万円             |
| 当期純利益     | 4,750百万円       | 4,588百万円        | 5,828百万円       | 6,107百万円            | 6,136百万円             |
| 短期借入金(※2) | 26,750百万円      | 24,250百万円       | 23,050百万円      | 19,750百万円           | -                    |
| 長期借入金     | 141,550百万円     | 147,550百万円      | 155,000百万円     | 157,300百万円          | -                    |
| 投資法人債     | 6,300百万円       | 7,800百万円        | 7,800百万円       | 6,000百万円            | -                    |
| 総資産額      | 410,166百万円     | 414,933百万円      | 422,993百万円     | 437,221百万円          | -                    |
| 純資産額      | 212,986百万円     | 212,851百万円      | 213,642百万円     | 229,313百万円          | -                    |
| 分配金       | 11,733円/1口     | 12,500円/1口      | 12,960円/1口     | 13,458円/1口          | 13,620円/1口           |

|                   |   |         |           |       |          |
|-------------------|---|---------|-----------|-------|----------|
| 保有物件数             | 97棟   | テナント数   | 1,204     | 総賃貸面積 | 466,838㎡ |
| 主要テナント            | 賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。 |         |           |       |          |
| 主要物件<br>※投資額上位3物件 | 物件名称  | 所在地     | 取得価格      | 投資比率  |          |
|                   | CROSS PLACE 浜松町                             | 東京都港区   | 20,700百万円 | 4.9%  |          |
|                   | KDX虎ノ門一丁目ビル                                 | 東京都港区   | 15,550百万円 | 3.6%  |          |
|                   | 三菱重工横浜ビル                                    | 神奈川県横浜市 | 14,720百万円 | 3.4%  |          |
| 格付                | 【JCR】長期発行体格付: AA- (見通し: 安定的)                |         |           |       |          |

※1 [2019年4月期(第28期) 予想] は、2018年12月12日発表の「2018年10月期 決算短信(REIT)」をベースに記載しています。  
 ※2 貸借対照表上定義される「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。