

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

J-REITファンPROGRAM2025-26（高松）

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 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。

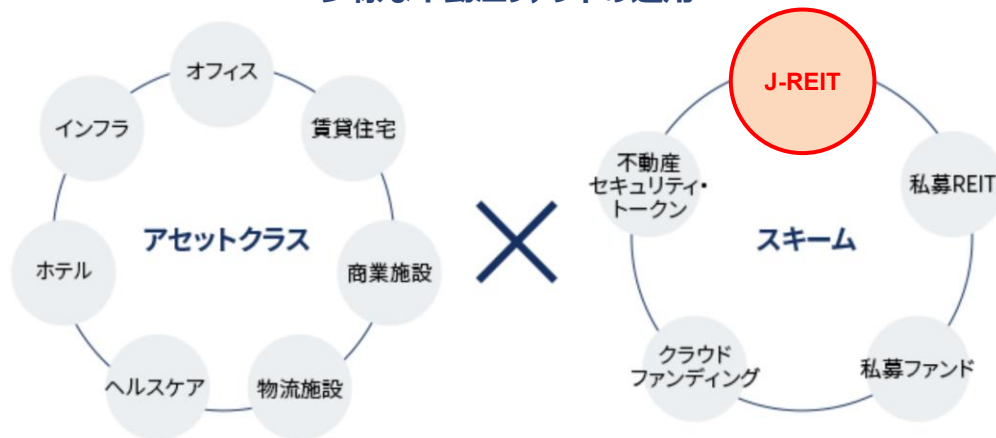
業界のパイオニア

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



KDX不動産投資法人の特徴

2 3REITが合併し各特化型REITの強みを集約した、J-REIT市場最大級の総合型REIT

3REITの合併



合併の意義

投資対象セクターの拡大による持続的成長

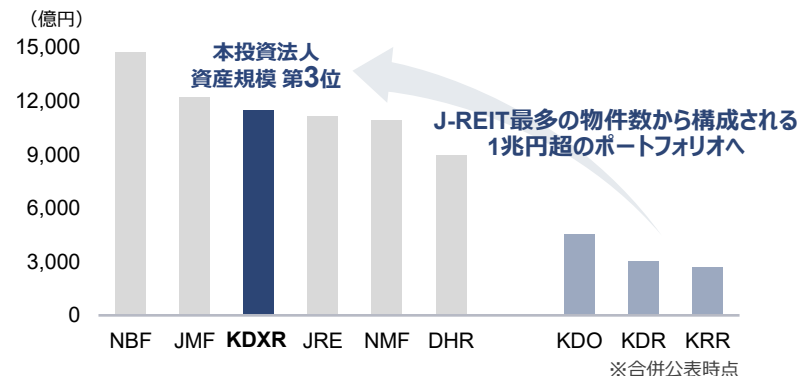
- 投資対象セクターの拡大により取得機会の増加を図る
- 投資対象セクターを跨ぐ資産入替等、柔軟なポートフォリオ戦略を活かして収益力強化を目指す

投資対象

- 運用ノウハウを蓄積してきたセクター
 - －中規模オフィスビル
 - －居住用施設
 - －生活密着型商業施設
 - －ヘルスケア施設
- 投資拡大を図るセクター
 - －宿泊施設
 - －物流施設

資産規模の拡大による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
- 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



KDX不動産投資法人の特徴

3 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

資産規模 (取得価格ベース)

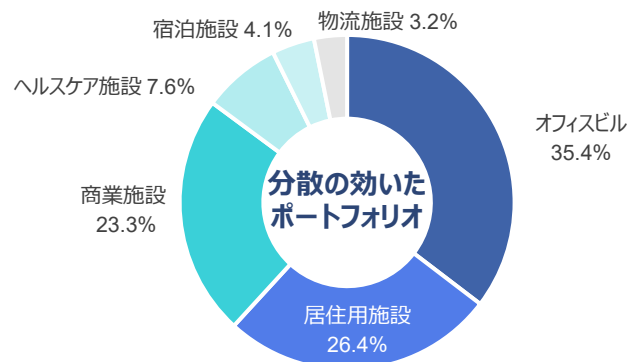
J-REIT 第**3**位／58銘柄中

1兆1,807 億円

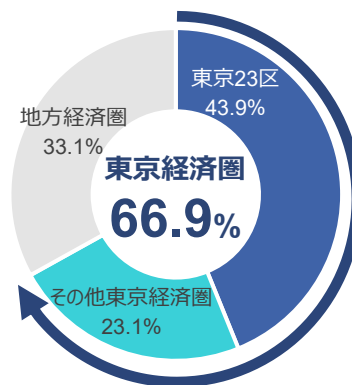
テナント数

1,943 社

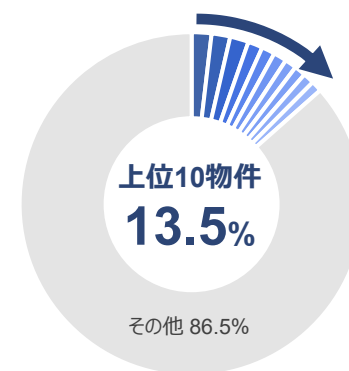
用途別投資割合 (取得価格ベース)



地域別投資割合 (取得価格ベース)



上位10物件割合 (取得価格ベース)



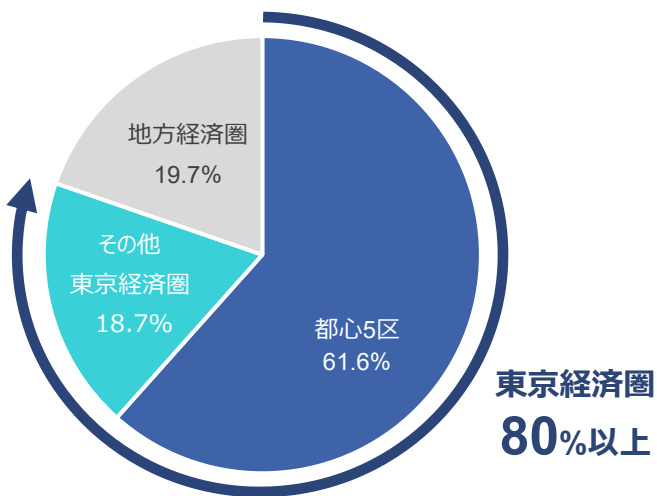
注：テナント数を除き、2025年8月29日現在の数値を記載しています。なお、テナント数は2025年4月末日時点の数値から、2025年5月1日～2025年8月29日までに譲渡した物件分を控除しています。



運用物件の特徴（オフィスビル）

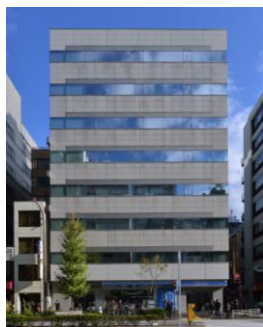
東京経済圏・中規模オフィスビルを中心に保有

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

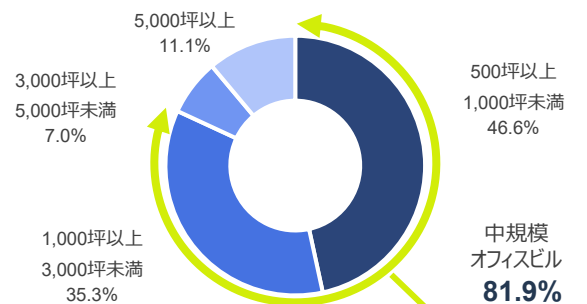


KDX新橋ビル
（東京都港区）

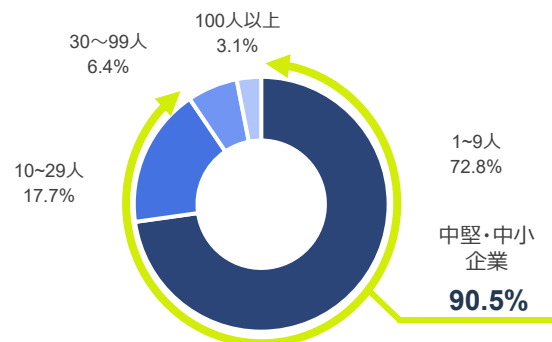
中規模オフィスビルの魅力

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。

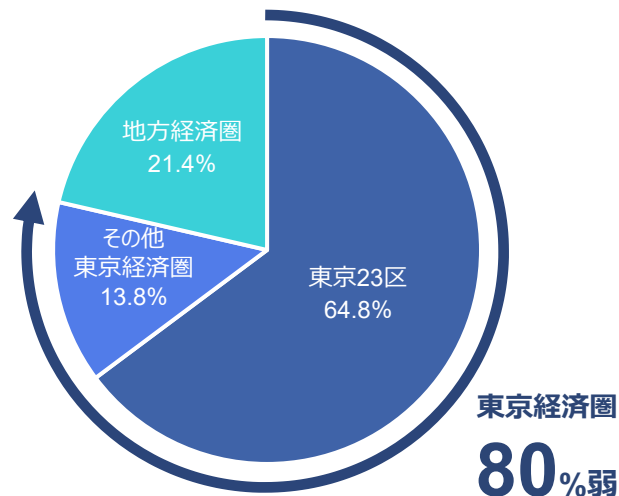
注2：本資産運用会社が調査を依頼したCBREが捕捉している、東京都心5区に所在する賃貸オフィスビルを対象とした建物規模別の棟数割合です。（出所：CBRE「東京オフィスマーケットにおけるストック分析調査（2024年9月末時点）」）

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。

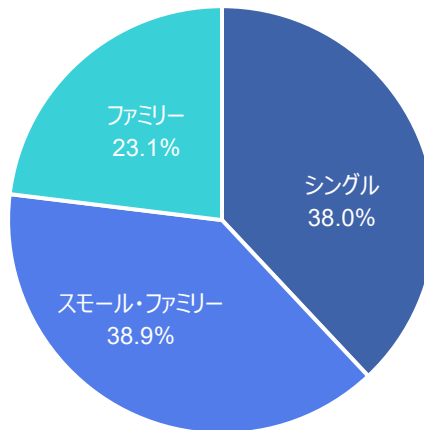
運用物件の特徴（居住用施設）

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)



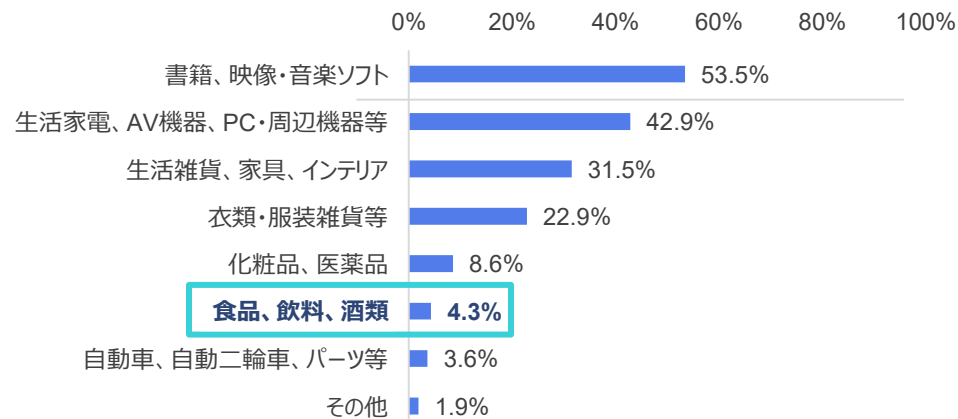
イーアス春日井
(愛知県春日井市)



ブルメールHAT神戸
(兵庫県神戸市)



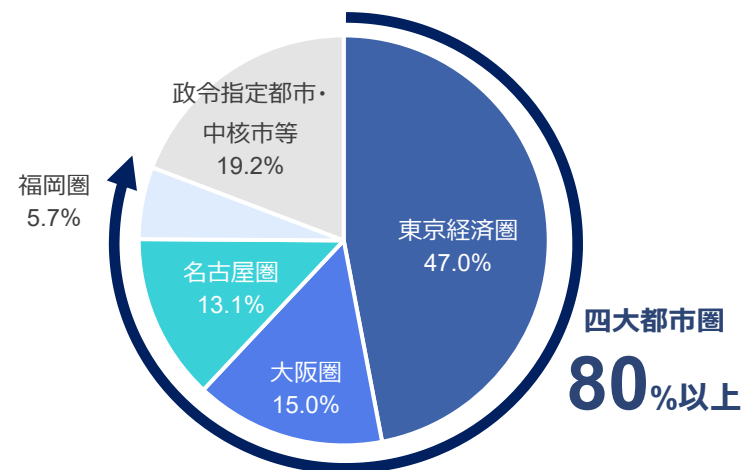
食品、飲料、酒類の購入におけるEコマース比率は低い



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）



注：2025年8月29日現在の数値を記載しています。

運用物件の特徴（宿泊施設・物流施設）



宿泊施設

宿泊需要の回復やインバウンド拡大を背景に投資を積極化

- 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

レム六本木ビル



ホテルリブマックス
東京大塚駅前



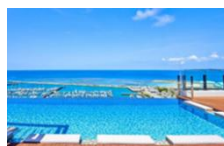
ホテルリブマックス
横浜駅西口



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



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)

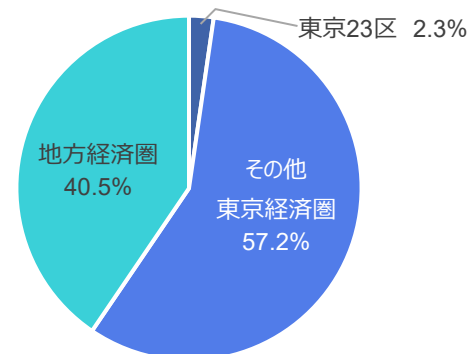


KDXロジスティクス海老名中央
(神奈川県海老名市)



需要が安定している東京経済圏を中心に保有

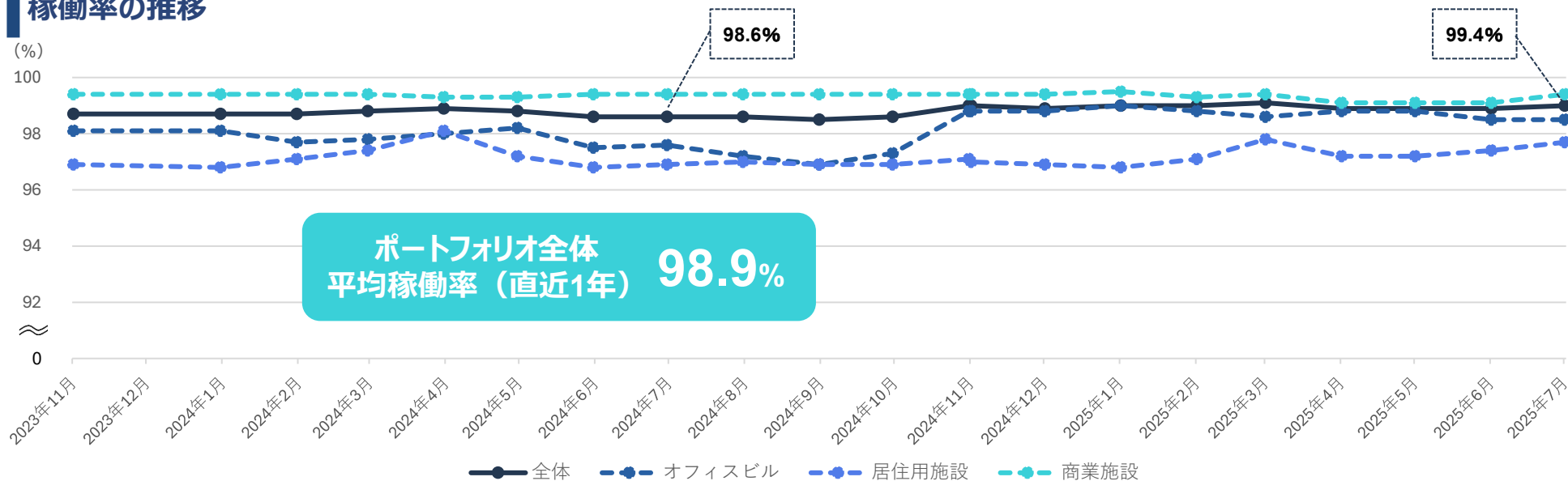
エリア別分散状況（取得価格ベース）（注）



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円を基に計算しています。

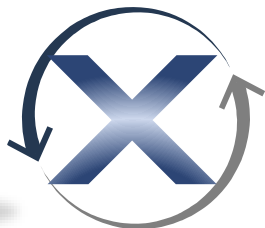
合併以降の資産入替

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

- 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
他1物件

イース春日井
(準共有持分30%)

物流施設



スポンサー
KDXロジスティクス恩田原

他1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



第三者
SOMPOケア
ラヴィーレ元住吉

他2物件

ヘルスケア施設

ヘルスケア施設

平均NOI利回り 4.4% / 平均築年数 11.5年 (注2)

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 4.1% / 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ため、カウントしていません。譲渡物件数については、新宿サンエービルは匿名組合出資持分を裏付け資産としているため、カウントしていません。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。

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)

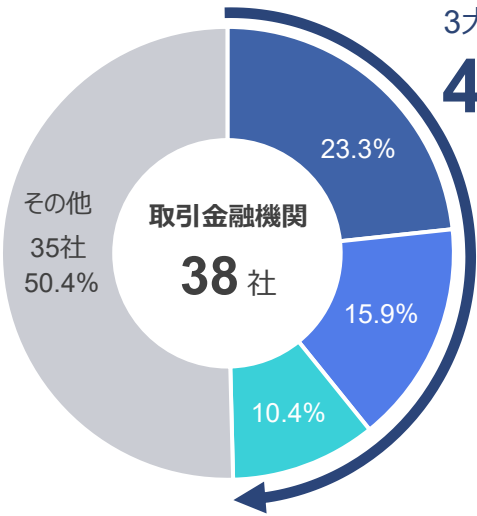
金利上昇リスクへの備えを継続

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)



■ 三井住友銀行	23.3%
■ 三菱UFJ銀行	15.9%
■ みずほ銀行	10.4%

(ご参考)
中国・四国地域を地盤とする金融機関からの借入状況

山口銀行	4,500百万円
中国銀行	3,900百万円
広島銀行	1,500百万円

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

$$\left[4,105\text{円} + 4,166\text{円} \right] \div 168,600\text{円} = 4.9\%$$

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10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。

A modern hotel room with a large bed, a desk, and a view of the Tokyo skyline at night. The room features a large bed with a white pillow and a dark red blanket. A desk with a chair and a lamp is visible near a window that offers a view of the Tokyo skyline, including the Tokyo Tower. A large wall-mounted artwork of a cityscape is on the left wall. The room has a warm, ambient lighting scheme.

2. 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4月期分配金 **4,045円** （前年同期比 +118円, +3.0%））

証券コード

“ 8972 ”

はっく しちじゅうに

「 $8 \times 9 = 72$ 」

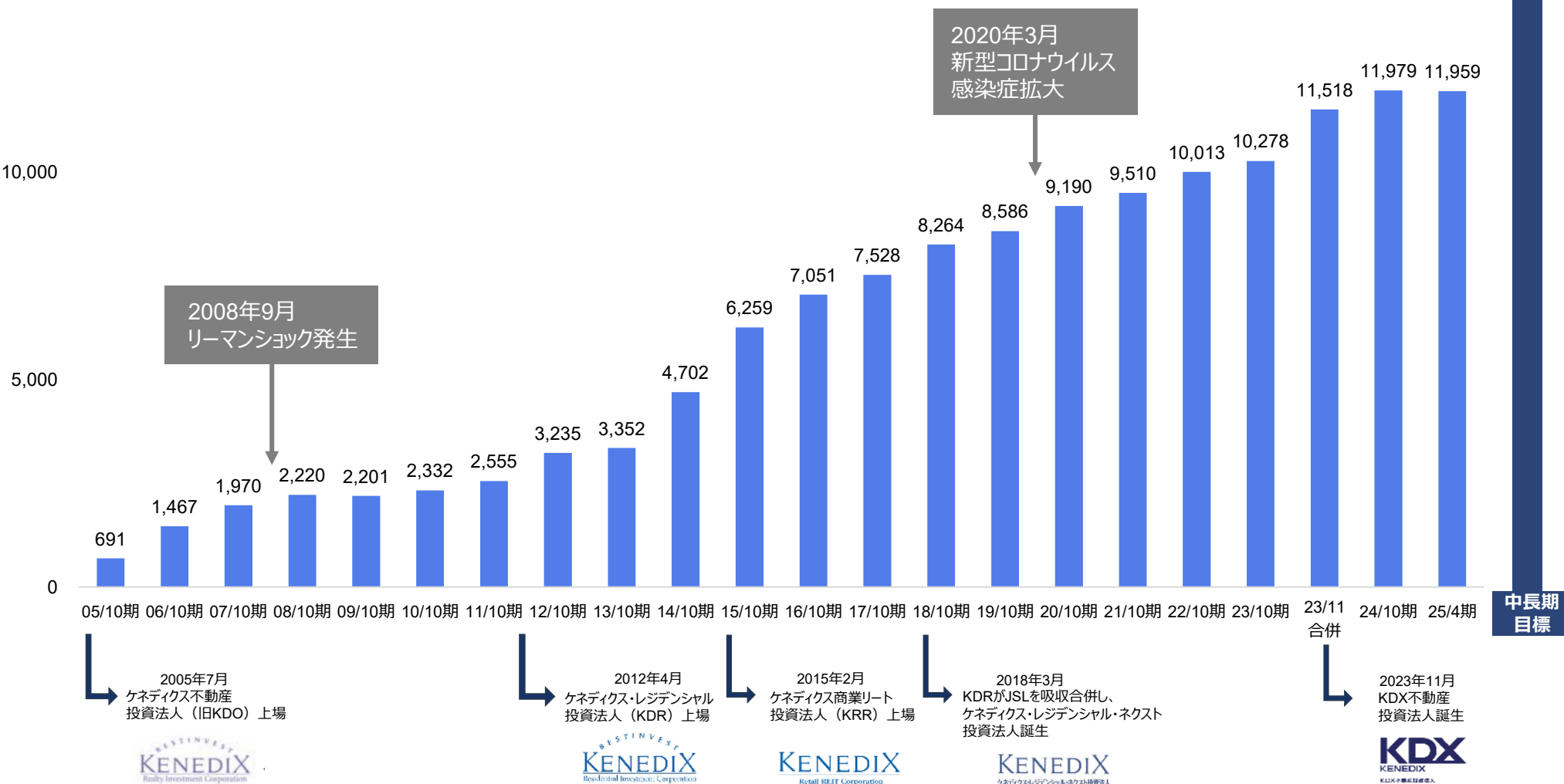
3. 補足資料

資産規模の推移

■ 3つのREITの外部成長や合併を経て、資産規模は1兆円を突破。中長期的に1.5兆円を目指す

(億円)
15,000

中長期的に
15,000億円
を目指す



注：数値は旧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。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。23/11合併の数値には、2023年11月1日に取得した物件を含みます。24/10期は2024年10月期末現在、25/4期は2025年4月期末現在の数値です。

ポートフォリオ概要（2025年4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4月期		2025年 10月期 予想	
							予想	実績		
 オフィス ビル	89	5,121	1,105	204	4.8	475,773	98.9	98.8	98.7	2,245
 居住用 施設	135	3,235	73	121	3.8	386,998	96.7	97.1	96.9	1,215
 商業施設	60	2,895	104	132	4.7	989,328	99.4	99.4	97.5	1,378
 物流施設	13	383	7	16	4.5	161,498	100.0	100.0	100.0	168
 宿泊施設	5	531	43	22	4.6	60,905	100.0	99.8	100.0	194
 ヘルスケア 施設	42	894	-1	43	4.8	211,916	100.0	100.0	100.0	408
合計	344	13,062	1,333	540	4.5	2,286,420	98.9	99.0	98.1	5,612

注1：2025年4月30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4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。

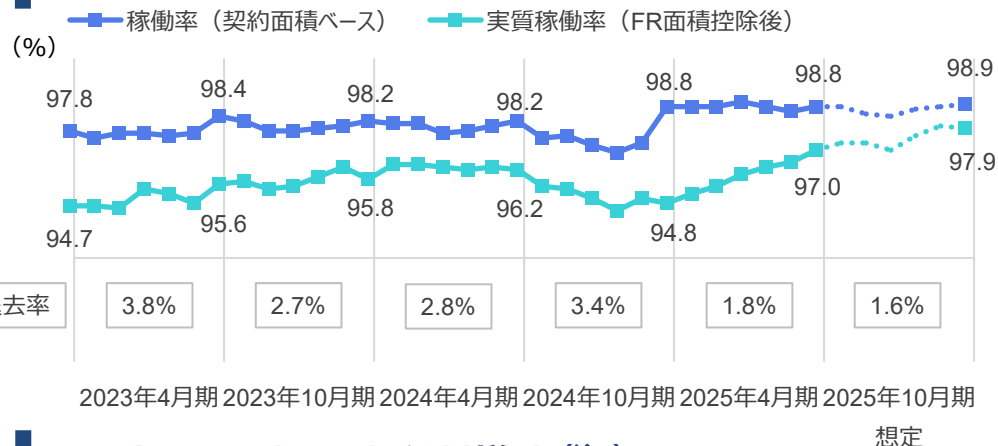
注2：2025年4月末日現在のレントロールに基づいて算出しています。なお、商業施設及び宿泊施設については、2024年5月1日～2025年4月末日の実績を12か月で除した変動賃料の額を含みます。



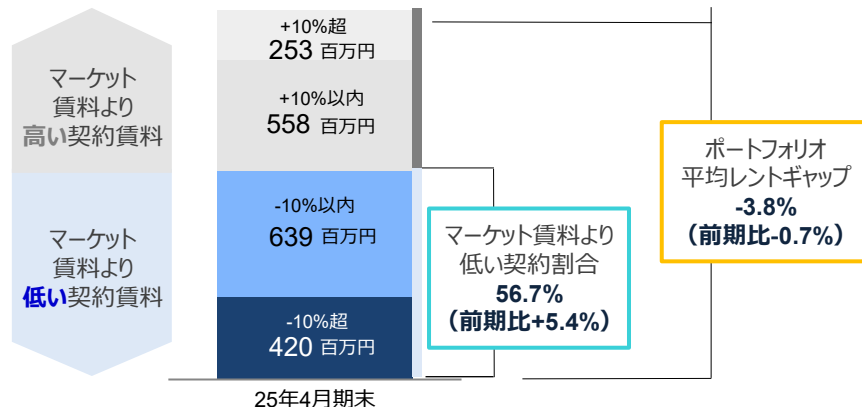
運用状況（オフィスビル）

退去率の低下とともに、実質稼働率は引き続き上昇し、賃料収入増加を見込む
テナント入替時は賃料単価の上昇幅が拡大。更新時は引き続き積極的な増額交渉により賃料増額が加速

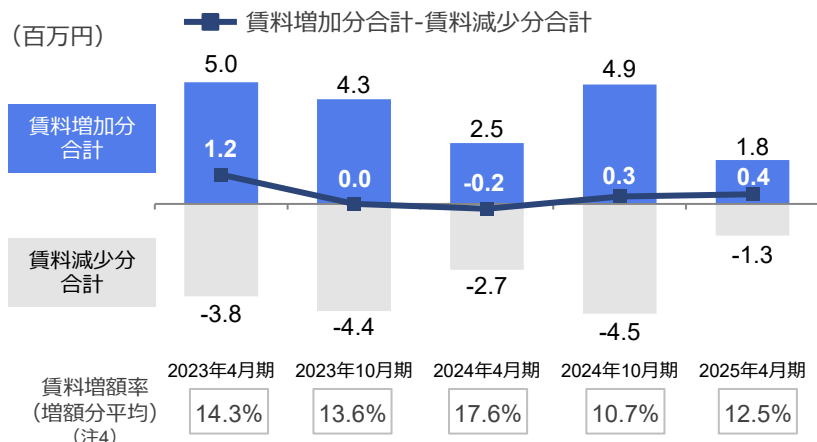
稼働率と入退去面積・件数及び退去率（注1）



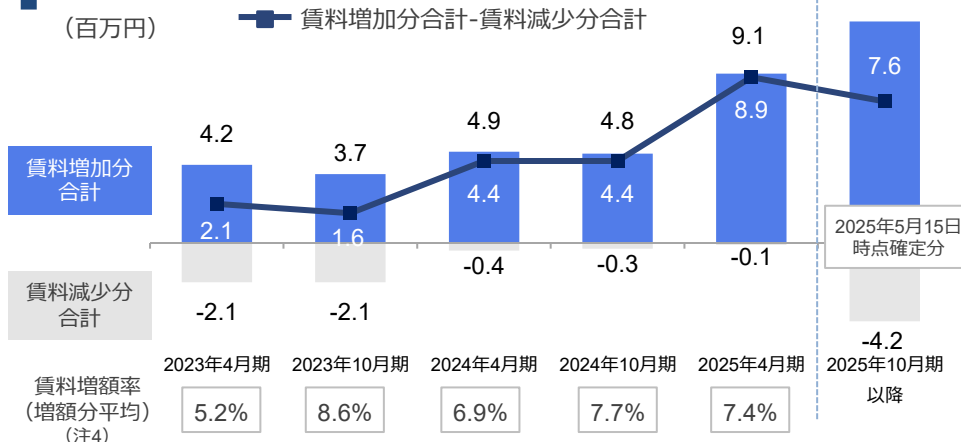
レントギャップの分布状況（月額賃料ベース）（注2）



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10月期想定は、2025年4月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。

注2：シービーアールイー株式会社が2025年4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。

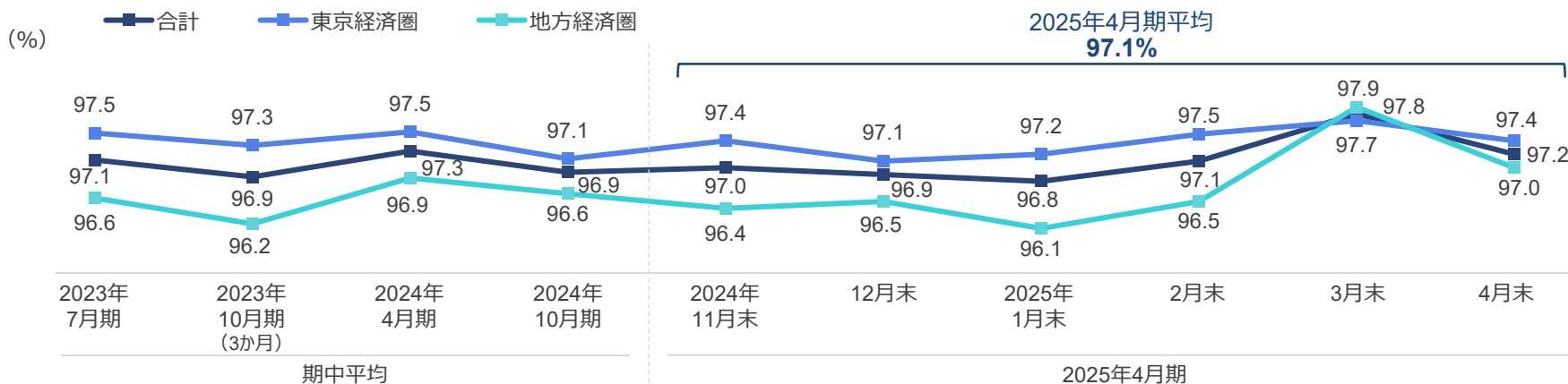
注4：賃料増額率は、テナント入替又は賃料改定による月額賃料増加額合計を、それぞれ従前の月額賃料合計で除して算出しています。



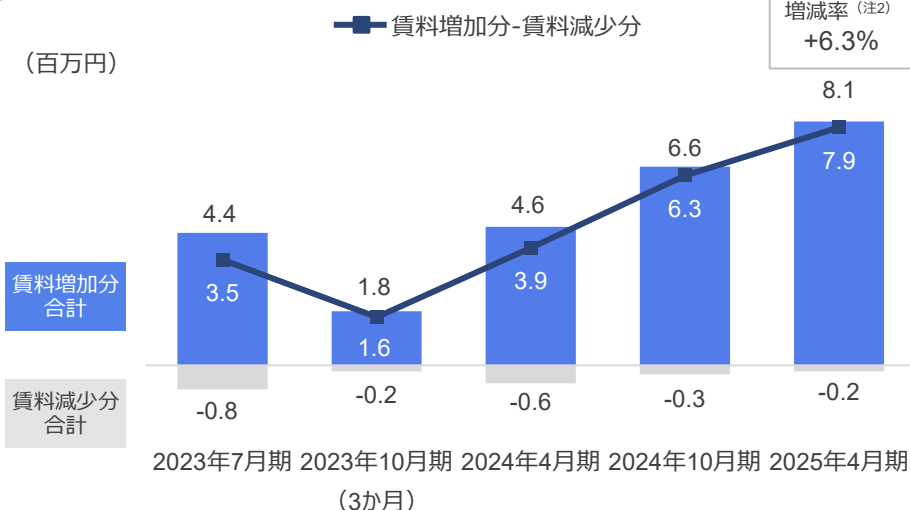
運用状況（居住用施設）

高稼働を背景に、テナント入替時の積極的な賃料増額を継続。当期より既存テナントとの契約更新時における賃料引き上げの取組みを本格化し、過去最高の増額幅を実現。今後更なる賃料増額を目指す

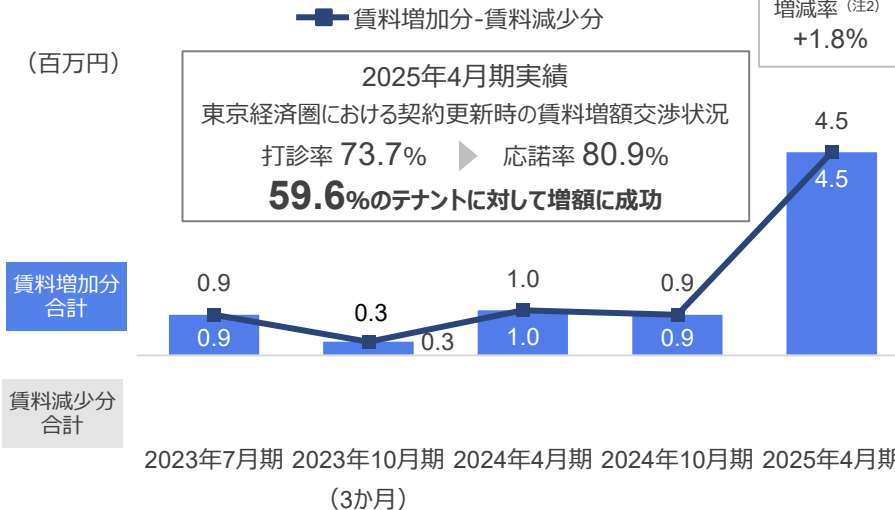
稼働率（注1）



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）



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。21

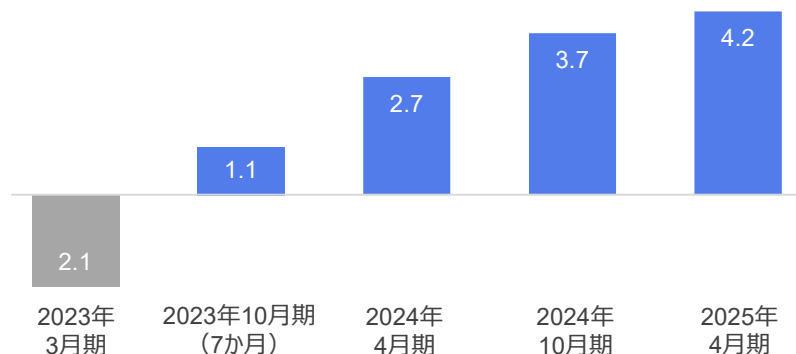


運用状況（商業施設）

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

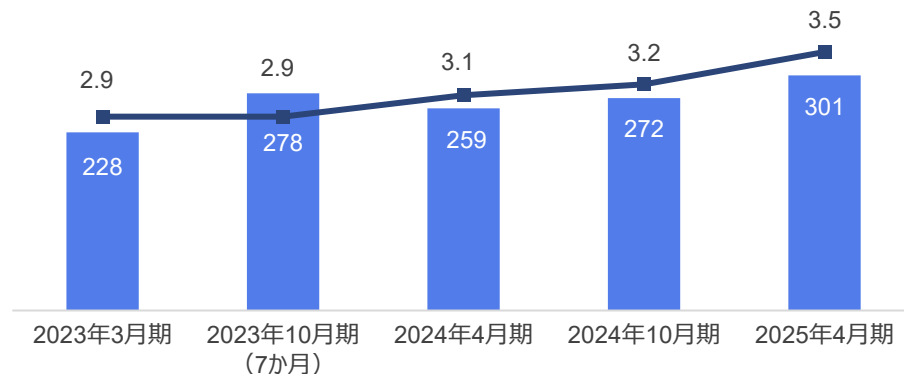
入替・更改による月額賃料ネット増減額の推移 ^(注1)

(百万円)



売上歩合賃料額及び割合の推移 ^(注1、2)

売上歩合賃料 (百万円/期) 割合 (%)



内部成長事例

新規契約（イースス春日井 他）

- 集客力の高いテナントの誘致により2025年4月期中に入替を実施した新規契約11件中9件において賃料単価の大幅な引き上げを実現

賃料単価（入替区画）

+41.3% ^(注1、3)

契約更改（ヨークタウン新田東）

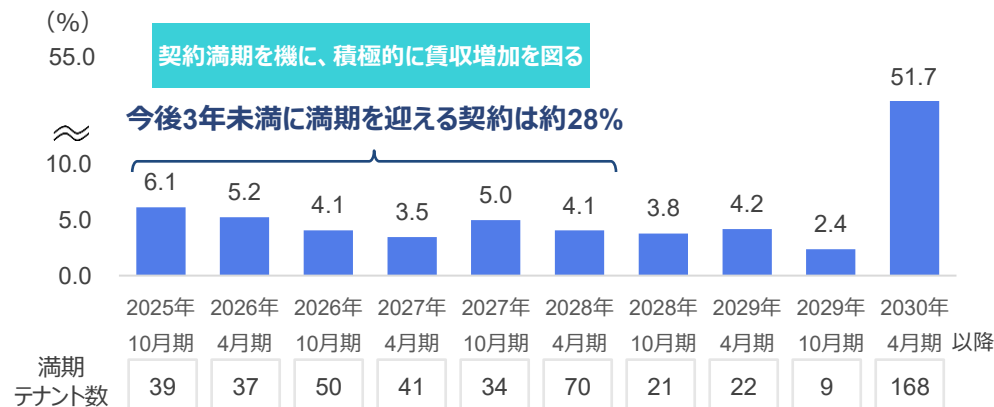
- 食品スーパーの売上が好調なテナント業況を背景に、マーケット賃料の上昇を踏まえた増額交渉を重ね、賃料単価の引き上げを実現

賃料単価（施設全体）

+7.0% ^(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）

満期テナントの賃料合計に占める割合 ^(注4)



注1：各数値は新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。

注2：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4：2025年10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。

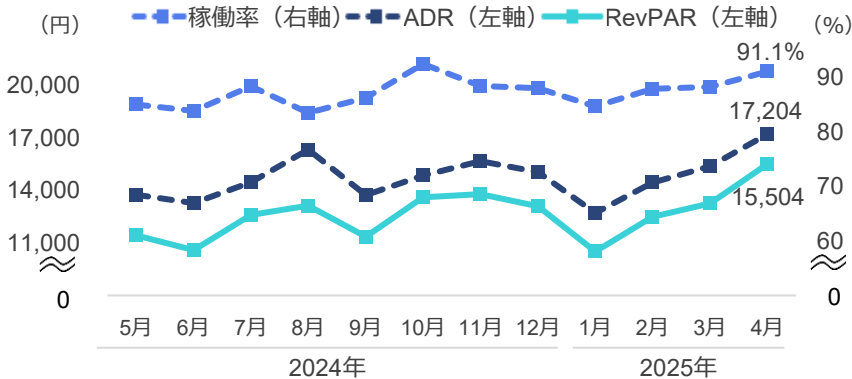
運用状況（宿泊施設・物流施設）

宿泊施設は、インバウンドによる宿泊需要の増加を背景に、稼働率・ADRは引き続き好調に推移
物流施設は、契約更改時に積極的な増額改定交渉を行い、一部テナントにおいて大幅な賃料増額を実現

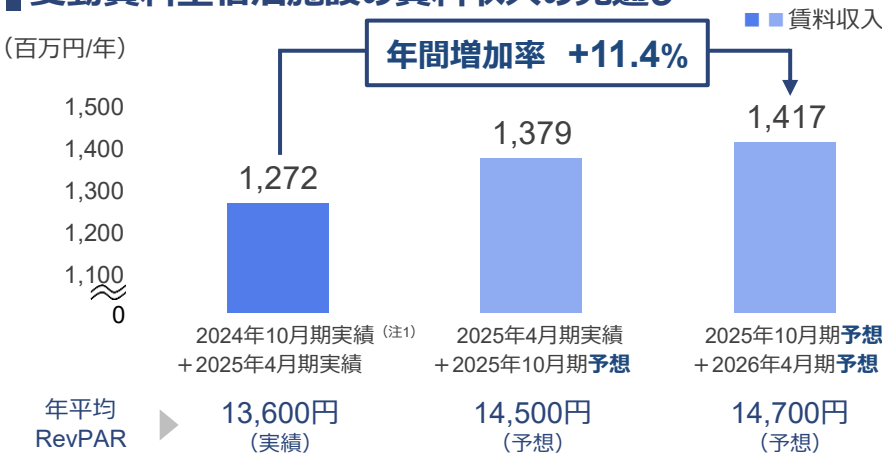


宿泊施設

稼働率・ADR・RevPAR推移（宿泊施設全体）



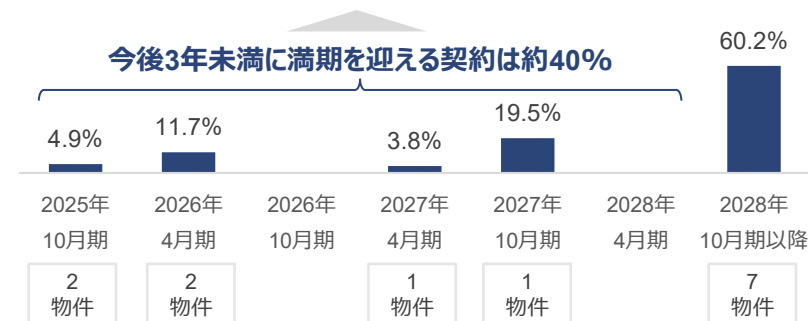
変動賃料型宿泊施設の賃料収入の見通し



物流施設

テナント契約の満了期別分布状況（注2）

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、金利/CPI連動型契約への切替えを推進



契約更改時の賃料増額事例

シングルテナント型物件

物件名称：非開示

エリア：その他東京経済圏

旧契約の契約期間	新契約の契約期間	賃料上昇率
3年	5年	+ 7.8%

- 当該物件は、広域配送機能と地域配送機能のいずれにおいても物流施設の需要が強いエリアに立地しており、多様なテナント候補が想定されることを背景に、マーケット調査を行いつつテナントとの賃料増額交渉を実施
- マーケット査定のレンジ上限水準となる賃料にてテナントとの再契約を実現

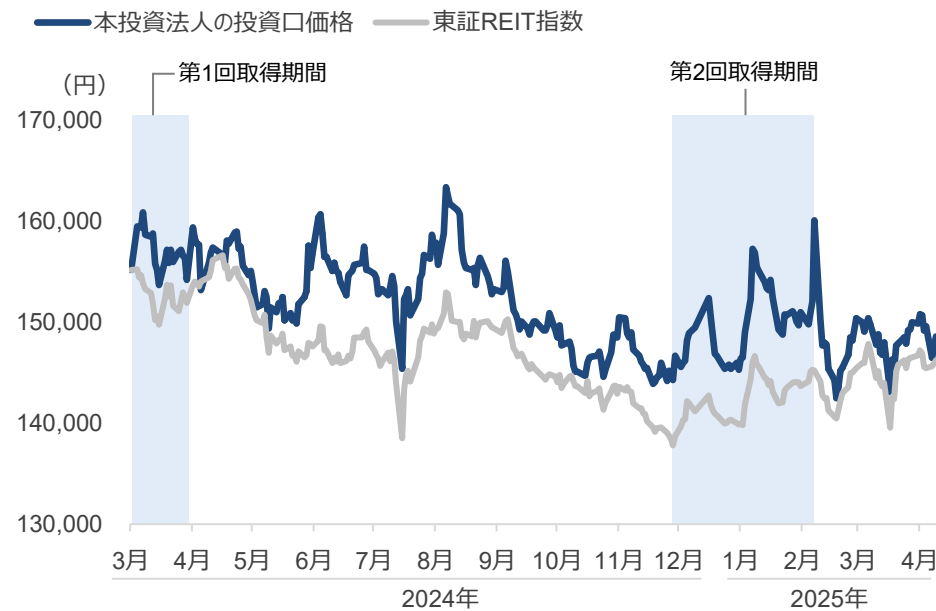
注1：新大阪江坂 東急REIホテルの宿泊施設部分は2024年7月1日取得のため、取得前にあたる2024年5月～2024年6月の賃料収入について前所有者における実績を加算した金額を記載しています。

注2：2025年4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。

資本コストを意識したキャピタルアロケーション

自己投資口取得（2024年3月以降）

継続的に自己投資口取得を実行し、DPUの底上げに寄与
第1回自己投資口取得公表以降、本投資法人の投資口価格は
東証REIT指数を概ねアウトパフォームして推移



取得額

DPU効果 (注1)

第1回 (2024年4月期)	約100億円	+61円
第2回 (2025年4月期)	約60億円	+40円
合計	約160億円	+101円

借入金の期限前弁済等（2025年4月期）

期限前弁済及び期日到来による返済により将来の負債コストを削減。LTVは上限を49%とし、45%の水準を意識しながら適切にコントロールすることで、今後の成長に向けて借入余力を確保

借入金返済の概要

(百万円)

期限前弁済	2,200
期日到来による返済	5,900
合計	8,100

借入金の返済による
負債コスト削減効果 (注2)
60百万円 / 期

DPU効果
+15円 / 期

LTVコントロール

自己投資口 取得後	借入金 返済後
45.2%	44.8%

借入余力

借入金 返済前	借入金 返済後
945億円	1,026億円

注1：自己投資口取得・消却によるDPU効果は、「（取得口数×当該期DPU）÷取得投資口消却後発行済投資口数」の計算式で算出しています。なお、合計欄には第1回と第2回における算出額の合計を記載しています。
注2：元本返済日に返済した借入金については同年限でリファイナンスを行った場合の想定負債コストを、期限前弁済を行った借入金については借入れを継続した場合の想定負債コストを基に算出しています。

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6月17日現在) 159 物件 (前期比+14物件)	外部認証取得率 (2025年6月17日現在) 74.2% (前期比+3.2%)

- ESG (環境・社会・ガバナンス) を実践する企業のパフォーマンスを測定するために設計された指数であるFTSE4Good Index Seriesの構成銘柄に2024年12月に選定



FTSE4Good

<https://www.lseg.com/en/ftse-russell/indices/ftse4good>

- 2025年3月31日付で、環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証・登録



- 2025年度CDP*気候変動プログラムの回答準備中

- * 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評価



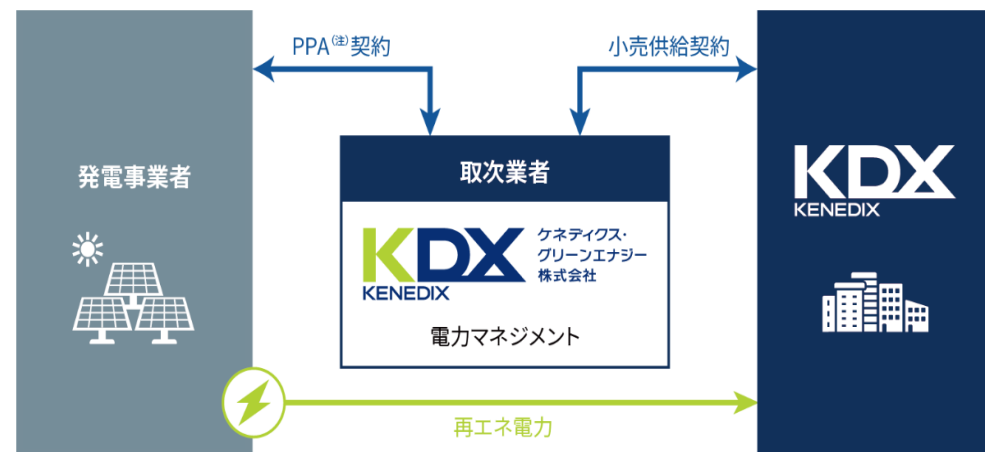
GHG排出量削減目標

GHG排出量削減目標		進捗状況
2030年度	2050年まで	総量： 52% 削減 (2022年度対比) 原単位： 29% 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の導入を推進

再エネ導入物件数
(2025年4月30日現在、
契約ベース)

94物件



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

卒園児への映画観賞券寄付の取組み

- ・ アシコタウンあしかがにて、足利市の卒園児に対する当物件映画館の映画観賞券寄付の取組みを2016年より継続的に実施し、延べ9,834名分を寄附
- ・ 卒園児の映画館デビューを支援したとして、足利市長より表彰



表彰式の様子

保有物件内でのテナントイベントに参加

- ・ 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も参加し、創意工夫が施された出店等の運営をお手伝い



ツクイ・サンシャイン町田

備蓄型組立式個室トイレの導入

- ・ 商業施設に、約20分で組立可能で上下水インフラ設備不要と、災害時における利便性を有する備蓄型組立式個室トイレ「ほぼ紙トイレ」を導入



イース春日井にて導入

KDXグループでの取組み

開発途上国に向けたプロジェクトに参加

- ・ 社員より不要になった衣類等を募り、開発途上国の子供達にポリオワクチンが届けられる「古着deワクチンまごころプロジェクト」の活動に参加



従業員への取組み

エンゲージメントサーベイの実施

- ・ 外部機関に委託して、毎年、定期的なエンゲージメントサーベイを実施。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、2年連続で対前年比の評価が向上

	2023年	2024年	2025年
エンゲージメント・レーティング	A	AA	AA
エンゲージメント・スコア（偏差値）	59.3	62.2	62.5

外部機関による
調査対象企業の
上位約**15%**
以内にランクイン

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