

KDX KENEDIX KDX不動産投資法人　証券コード：8972

# J-REITファン in 神戸　2026年10月17日開催

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




*TCS-HD Yokohama Building*

# 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

特化型REIT
KDX KENEDIX
ケネディクス・オフィス投資法人
中規模オフィスビル等
（2005年7月上場）

特化型REIT
KDX KENEDIX
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人
居住用施設
ヘルスケア施設 等
（2012年4月上場）

特化型REIT
KDX KENEDIX
ケネディクス商業リート投資法人
生活密着型商業施設
物流施設　等
（2015年2月上場）

**2023年11月1日合併**

### 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

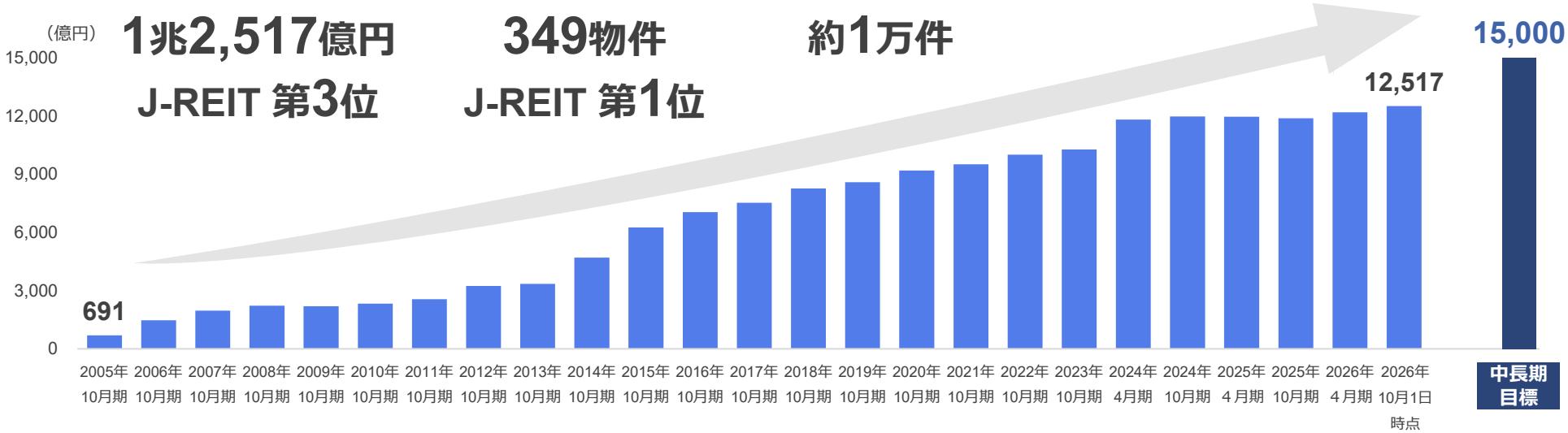
## 2 J-REIT市場最大級でありながら、ひと際分散の効いたポートフォリオ構成で、収益安定性を確保

### 資産規模の推移と分散状況（注）

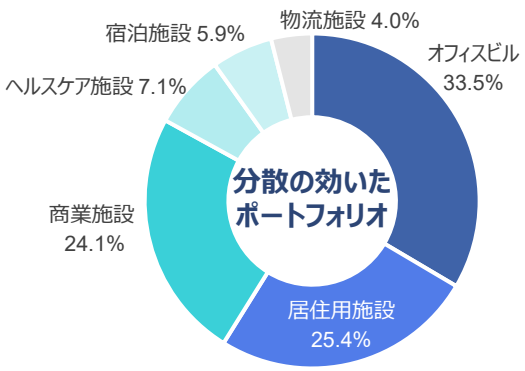
**資産規模**
**1兆2,517億円**
**J-REIT 第3位**

**物件数**
**349物件**
**J-REIT 第1位**

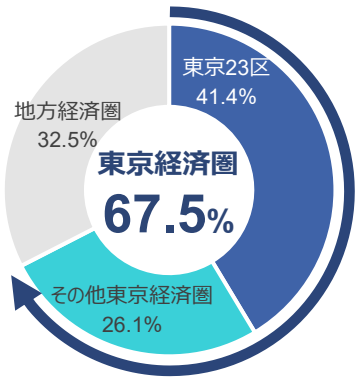
**テナント数**
**約1万件**




**用途別投資割合**




**地域別投資割合**




**上位10テナント割合**




注：資産規模及び物件数は2026年10月1日現在の数値を記載しています。また、用途別投資割合及び地域別投資割合は2026年10月1日現在の取得価格、上位10テナント割合は2026年4月30日時点の賃料に基づき算出しています。

# 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

SMFL 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
**100%出資**

KDX KENEDIX

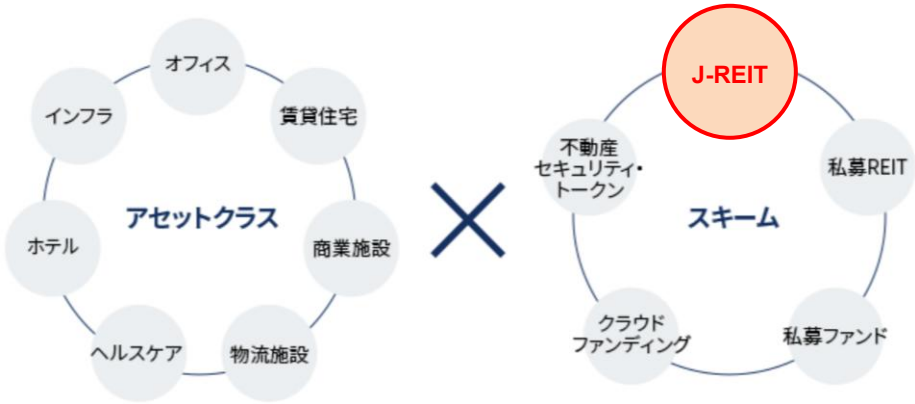
世界の中から
不動産の価値を見出し、
動かし、人々に届けていく。

**業界のパイオニア**
業歴30年以上

**高い信用格付**（注1）
AA（安定的）

**受託資産残高**（注2）
5.56兆円

**多様な不動産ファンドの運用**

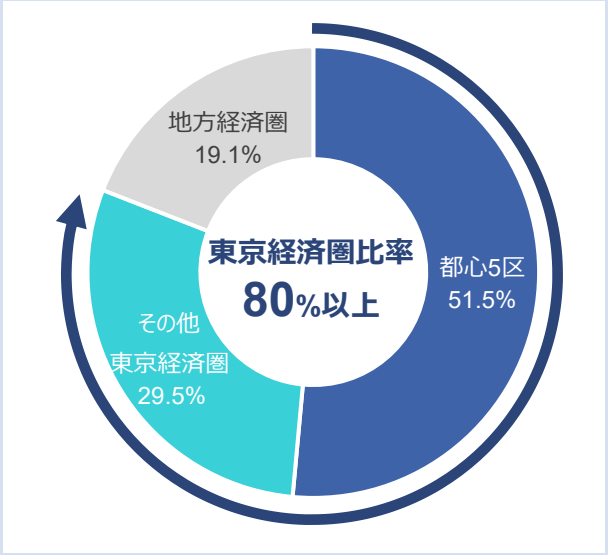



注1：株式会社日本格付研究所（JCR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）による信用格付の結果です。
注2：2026年6月末日現在の数値を記載しています。

# 保有アセットの特徴（オフィスビル・居住用施設・商業施設）

## オフィスビル

**東京経済圏・中規模オフィスを中心に保有**




（典型的な中規模オフィスビルのイメージ）

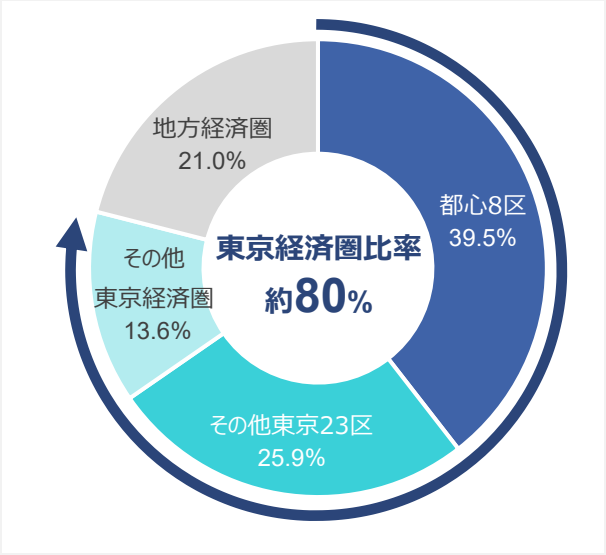


KDX新橋ビル
（東京都港区）

| | |
|---|---|
| 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 |

## 居住用施設

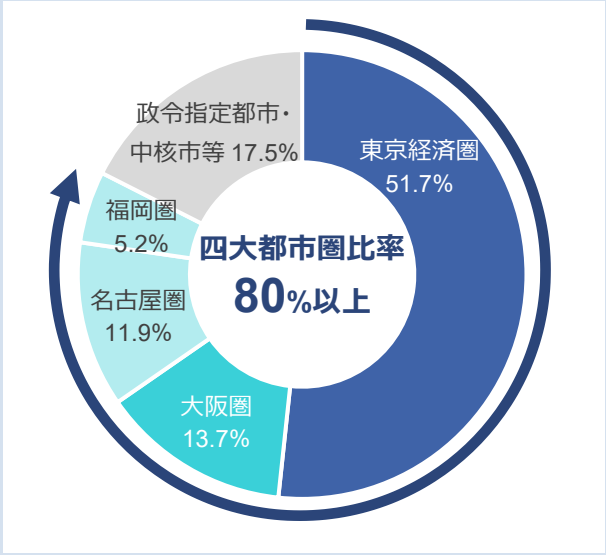
**東京経済圏を中心に多様な住居タイプを保有**




| | シングル | スモール・ファミリー | ファミリー |
|---|---|---|---|
| 対象世帯 | 単身世帯 | 夫婦世帯 | 家族世帯 |
| 広さ（住戸当たり） | 18㎡以上 30㎡未満 | 30㎡以上 60㎡未満 | 60㎡以上 |
| **保有比率** | **37.4%** | **39.1%** | **23.6%** |

## 商業施設

**生活密着型施設を中心に保有**




（生活密着型商業施設の特徴）

- 核テナントは食品スーパー
- Eコマース比率が相対的に低い、食品や飲料等の生活必需品を軸としているテナント構成
- 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）



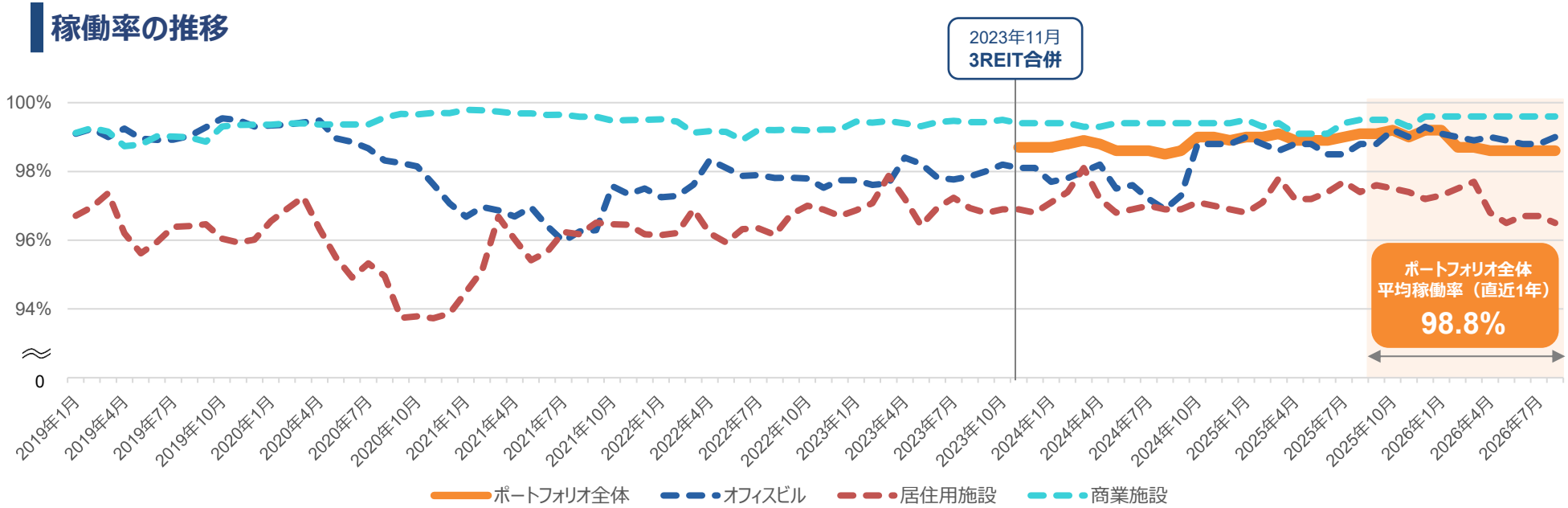
ブルメールHAT神戸
（兵庫県神戸市）

注：2026年10月1日現在の数値を記載しています。

# 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




### 2026年4月期における月額賃料増加実績（注）

| オフィスビル | 居住用施設 | 商業施設 |
|---|---|---|
| +14.8百万円<br>（前期実績：+10.1百万円） | +17.0百万円<br>（前期実績：+14.4百万円） | +13.8百万円<br>（前期実績：▲0.8百万円） |

**ポートフォリオ全体**
**月額換算賃料増額　+45.3百万円**

**DPUインパクト**
**+67円/期**

注：テナント入替及び賃料改定による月額賃料増減額を記載しています。なお、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。

# 資産入替の実績

## 利回りや運用効率の改善及び築年数の若返りをねらった戦略的な資産入替によりポートフォリオの質向上を実現

**約3年間で、総額2,600億円超の取引を実施**

## 取得資産

需要の成長が期待できる物件

**29物件 / 1,815億円** (注1)

### オフィスビル



TCS-HD横浜ビル

### 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



イビススタイルズ
東京ベイ

他3物件

### 商業施設



イーアス高尾

他2物件

### 物流施設



KDXロジスティクス恩田原

他6物件

### 居住用施設



リバーシティ21
イーストタワーズⅡ
（準共有持分25%）

他9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

**30物件 / 798億円** (注1)

### 商業施設



リソラ大府ショッピングテラス

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

### 物流施設



札幌白石配送センター

他1物件

### オフィスビル



KDX日本橋
313ビル



KDX名古屋栄ビル

他8物件

### ヘルスケア施設



天

**物件売却益**

累計 **72** 億円

**平均NOI利回り 4.1% / 平均築年数28.5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。なお、本書の日付時点において売買契約締結済みのものを含みます。

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10月1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

## オフィスビル　TCS-HD横浜ビル　（2026年10月1日取得）

**横浜駅への優れたアクセスと高いスペックを有する築浅中規模オフィスビル**

**優れたアクセス**
横浜駅徒歩5分
物件までのスムーズな動線

**築浅オフィスビル**
築3.5年
横浜駅周辺における希少性

**賃料アップサイド**
賃料ギャップ：-10%以上



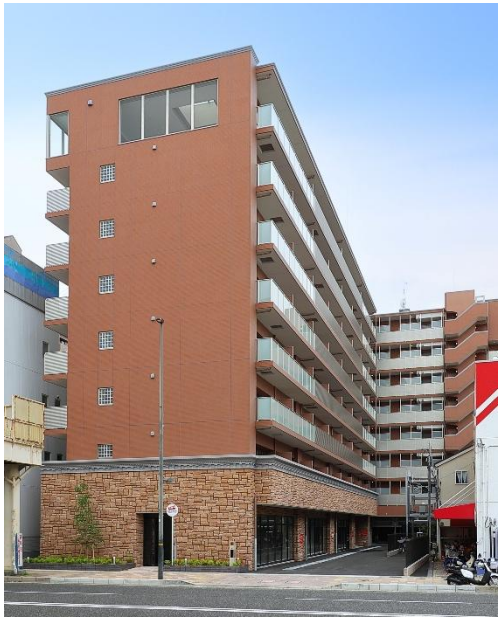


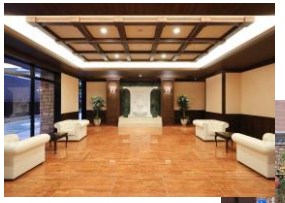
| | |
|---|---|
| 所在地 | 神奈川県横浜市 |
| 建築時期 | 2023年2月 |
| 取得価格 | 6,080百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,230百万円（注1） |
| 鑑定NOI | 234百万円（注1） |
| 鑑定NOI利回り | 3.9%（注1） |
| 賃貸可能面積 | 3,534.59㎡ |
| 稼働率 | 100.0%（注2） |




## 居住用施設　プレジオさくら夙川　（2026年11月2日取得予定）

**大阪・神戸方面へ3路線利用可能な優れた交通利便性と生活利便施設が集積する良好な住環境を享受できる築浅の大型賃貸住宅**






| | |
|---|---|
| 所在地 | 兵庫県西宮市 |
| 賃貸可能戸数 | 112戸（注3） |
| 建築時期 | 2025年6月 |
| タイプ | スモール・ファミリー |
| 取得予定価格 | 4,530百万円 |
| 鑑定評価額 | 4,760百万円（注1） |
| 鑑定NOI | 176百万円（注1） |
| 鑑定NOI利回り | 3.9%（注1） |
| 稼働率 | 91.7%（注2） |




注1：TCS-HD横浜ビルは2026年8月23日、プレジオさくら夙川は2026年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、鑑定NOIを取得（予定）価格で除して算出しています。
注2：2026年8月31日時点
注3：店舗2区画を含みます。

# 直近取得物件②

## 宿泊施設　イビススタイルズ東京ベイ　（2026年10月1日取得）

**東京ディズニーリゾート®へのアクセスに優れるファミリー・グループ向け宿泊特化型ホテル**

**交通利便性**
ディズニーリゾートへの無料バス
東京駅へも約20分（注1）

**含み益の確保**
鑑定評価額対比-8%で
取得

**インフレ対応**
ホテル業績に完全連動
の賃料体系








| | |
|---|---|
| 所在地 | 千葉県浦安市 |
| 建築時期 | 2018年1月 |
| 取得価格 | 12,000百万円 |
| 鑑定評価額 | 13,100百万円（注2） |
| 鑑定NOI | 568百万円（注2） |
| 鑑定NOI利回り | 4.7%（注2） |
| 客室数 | 216室 |
| オペレーター | エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社 |
| 運営形態 | MC型(運営受託方式) |




## 宿泊施設　BEB5沖縄瀬良垣（注3）　（2026年10月1日取得）

**沖縄本島のビーチリゾートエリアに立地する星野リゾートの長期滞在対応型ホテル**

**ビーチリゾート**
沖縄を代表するビーチリゾート
エリアの恩納村に所在

**大幅な含み益**
鑑定評価額対比-24%
で取得

**インフレ対応**
ホテル業績に完全連動
の賃料体系







| | |
|---|---|
| 所在地 | 沖縄県国頭郡 |
| 建築時期 | 2019年5月 |
| 取得価格 | 6,057百万円 |
| 鑑定評価額 | 7,950百万円（注2） |
| 鑑定NOI | 377百万円（注2） |
| 鑑定NOI利回り | 6.2%（注2） |
| 客室数 | 105室 |
| オペレーター | 株式会社HRB ホテルマネジメント |
| 運営形態 | MC型(運営受託方式) |




注1：最寄駅のJR京葉線「新浦安駅」からの所要時間
注2：2026年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。
注3：テナント施設名称は「BEB5沖縄瀬良垣 by 星野リゾート」であり、本投資法人が取得後に使用する管理上の名称とは異なります。

# バリューアップ工事の実例

**設備・仕様の経年劣化、陳腐化が進行した物件のうち、追加投資により競争優位性の回復が見込まれる物件については、積極的にバリューアップ工事を実施**

## KDX名古屋駅前ビル

| 賃料単価（注1） | ROI（注2） |
|---|---|
| +10.7% | +10.6% |

エレベーターホール





エントランス





## KDXレジデンス杉並方南町

| 賃料単価（注1） | ROI（注2） |
|---|---|
| +15.8% | +41.9% |

浴室





居室





注1：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。
注2：賃料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。

# 自己投資口の取得

## 投資口価格が割安で推移する状況を踏まえ、合併後3回目の自己投資口取得を実施
## 1口当たり分配金の底上げに寄与、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倍を下回り割安となっている場合

▼

自己投資口取得を検討

■ 合併後の自己投資口取得の実績

| | 取得額 | DPU効果（注） |
|---|---|---|
| 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 |
| 第3回（2026年10月期） | 約60億円 | +40円 |
| 合計 | 約220億円 | +141円 |



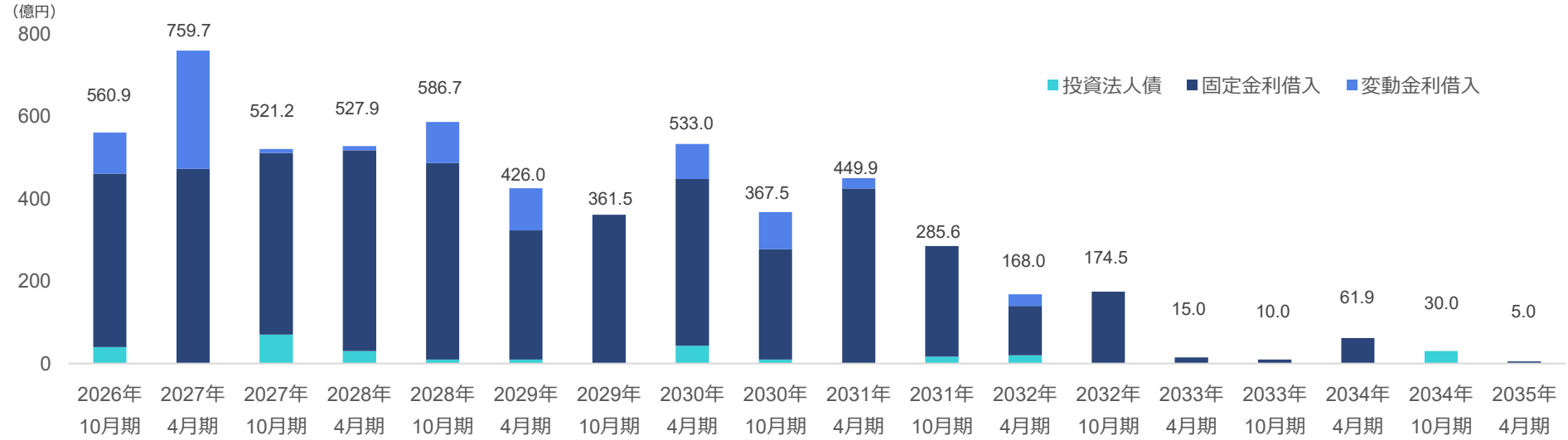

注：自己投資口取得・消却によるDPU効果は、「（取得口数×当該期DPU）÷取得投資口消却後発行済投資口数」の計算式で算出しており、合計欄には算出額の合計を記載しています。

# 財務の状況

## 借入コストの急激な増加を回避するべく、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を行う

| 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1） |
|---|---|---|---|---|
| 1.05% | 2.9年 | 97.7% | 85.7% | 45.8% / 41.0% |

### 返済期限別有利子負債残高（注1）




| 平均金利（注2） | 0.93% | 0.98% | 0.87% | 0.92% | 0.97% | 1.01% | 0.88% | 1.07% | 1.11% | 1.30% | 1.42% | 1.50% | 1.71% | 2.35% | 1.76% | 1.95% | 1.47% | 2.64% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

注1：2026年4月期末の数値を記載しています。
注2：各期の返済期限別有利子負債の金利及び残存年数を各期の返済期限別有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。なお、短期借入金を除いております。

# 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

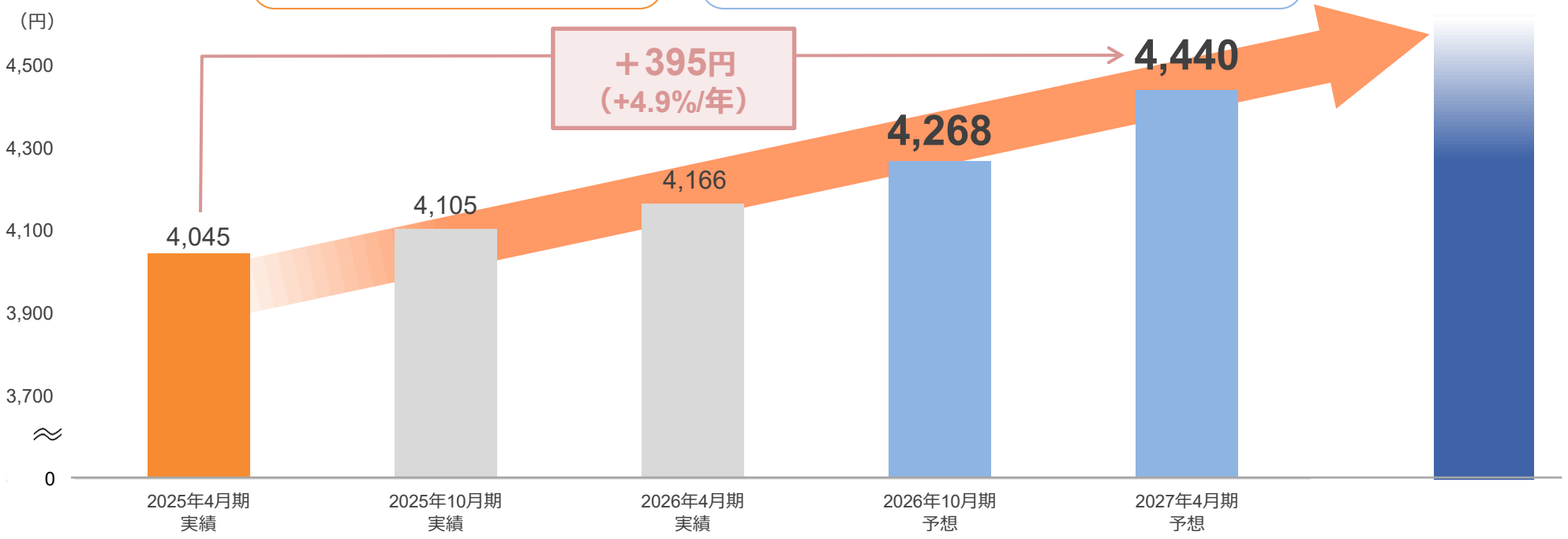
## 分配金推移

**分配金目標**

2025年4月期の実績値を基準として
**年平均+3%以上成長**

**各種施策により期中に分配金予想を上方修正**

✓ **自己投資口の取得**（発行済投資口の0.95%相当）
✓ **累計587億円の資産入替を新たに決定**
（2027年4月期に約9.2億円の売却益を計上予定）




**予想分配金利回り**

| 2026年10月期予想分配金 | | 2027年4月期予想分配金 | | 2026年10月1日現在 投資口価格 | | 予想分配金利回り |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4,268円 | ＋ | 4,440円 | ÷ | 143,100円 | ＝ | 6.1% |

注： 予想分配金利回りは、2026年9月24日現在の1口当たり年間予想分配金を2026年10月1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。

# 2. 本日のポイント



*BEB5 Okinawa Seragaki*

# 本日のポイント①

1

**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 ）

2

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**

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
（2026年4月期分配金　**4,166**円　（前期比 +61円, +1.5%））

# 本日のポイント②

証券コード

〝8972〟

はっく　　しちじゅうに

「8×9＝72」

# 3. 補足資料




iias Takao

# ポートフォリオ概要（2026年4月期末 保有物件）

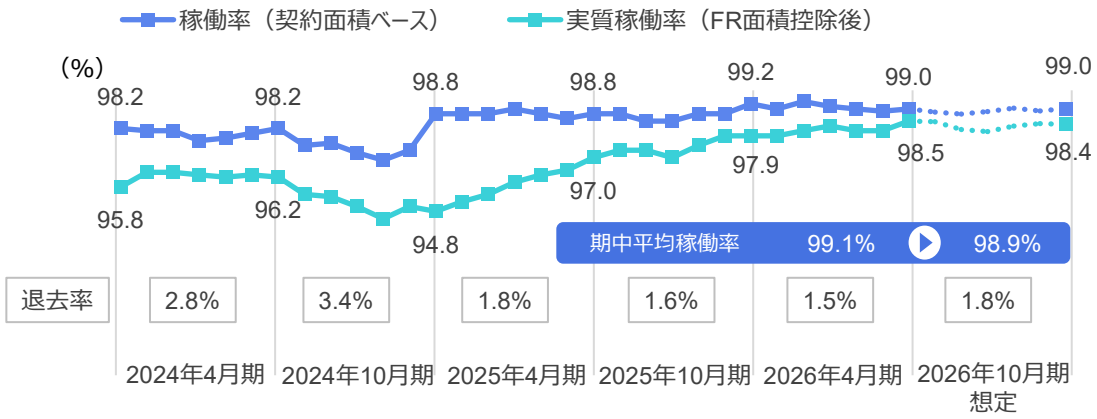
| 用途 | 物件数 | 鑑定評価額（億円）（注1） | 含み損益（億円）（注1） | 鑑定NOI（億円）（注1） | 鑑定NOI利回り（%）（注1） | 賃貸可能面積（㎡） | 期中平均稼働率（%） | | | 月額賃料収入（百万円）（注2） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 2026年4月期 | | 2026年10月期予想 | |
| | | | | | | | 予想 | 実績 | | |
| オフィスビル | 86 | 5,046 | 1,117 | 206 | 5.0 | 461,518 | 99.1 | 99.1 | 98.9 | 2,234 |
| 居住用施設 | 135 | 3,279 | 145 | 123 | 3.9 | 378,010 | 97.0 | 97.3 | 97.1 | 1,228 |
| 商業施設 | 60 | 3,134 | 145 | 142 | 4.7 | 1,004,158 | 99.6 | 99.5 | 99.6 | 1,496 |
| 物流施設 | 14 | 451 | 15 | 19 | 4.5 | 188,280 | 97.1 | 97.0 | 94.1 | 186 |
| 宿泊施設 | 6 | 617 | 58 | 26 | 4.7 | 69,970 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 259 |
| ヘルスケア施設 | 42 | 891 | -6 | 43 | 4.9 | 211,916 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 408 |
| 合計 | 343 | 13,420 | 1,475 | 561 | 4.6 | 2,313,854 | 98.9 | 98.9 | 98.7 | 5,814 |

注1：2026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2026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2：2026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、2025年5月1日～2026年4月末日の歩合賃料の実績を12か月で除した額を含みますが、2025年10月期以降に取得したイーアス高尾及びホテルJALシティ名古屋錦については、取得日から2026年4月末日までの歩合賃料を保有月数で除した額を月額賃料収入としています。

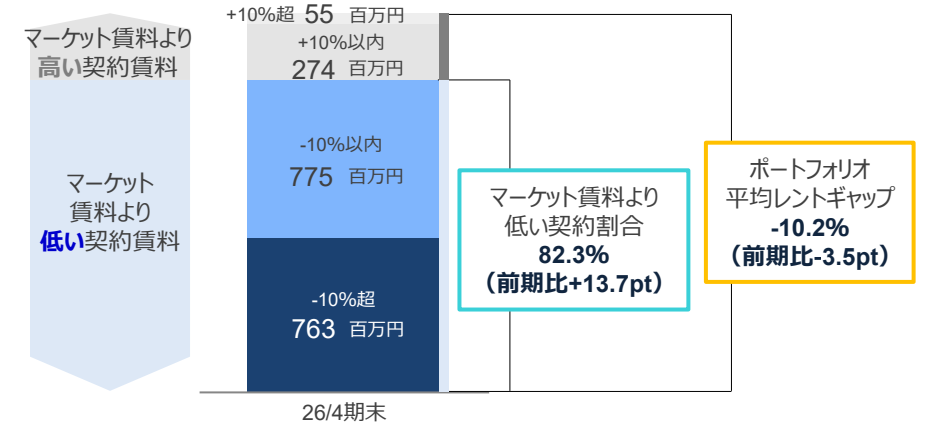
# 運用状況（オフィスビル）

## 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

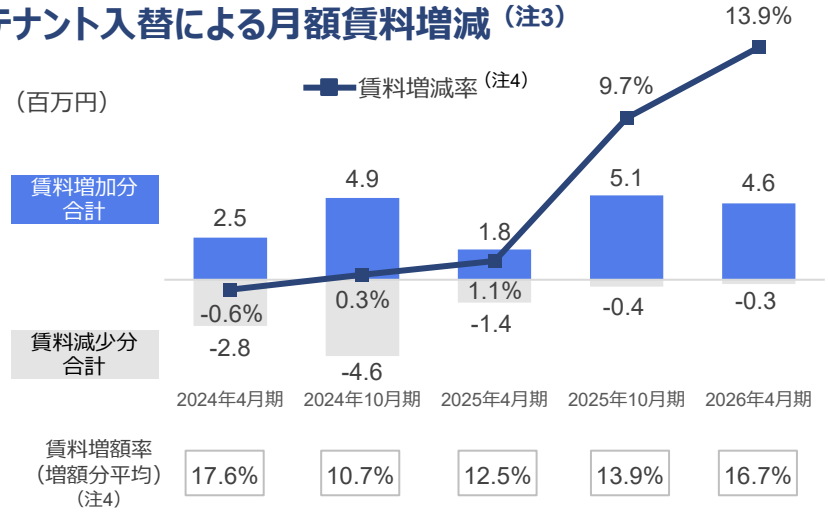
### 稼働率と退去率（注1）



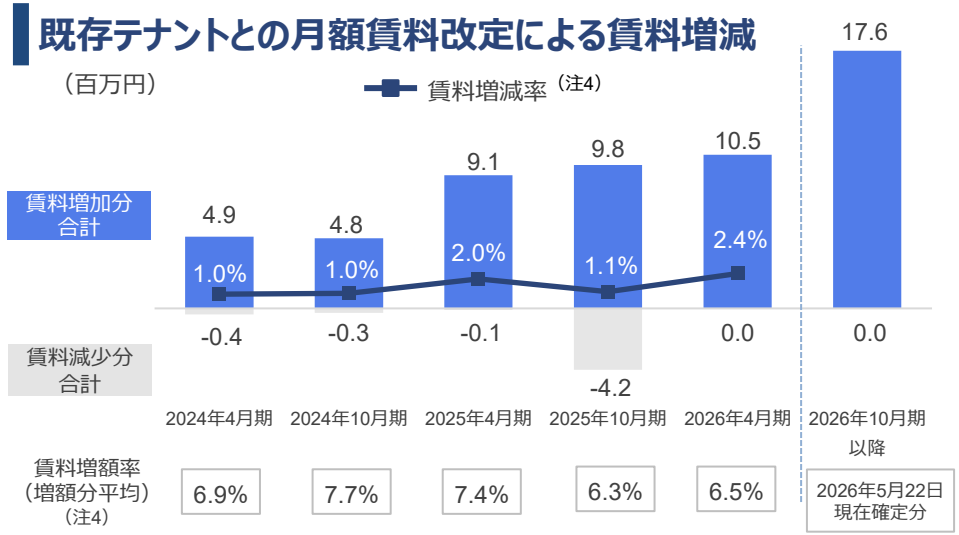

### レントギャップの分布状況（月額賃料ベース）（注2）




### 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

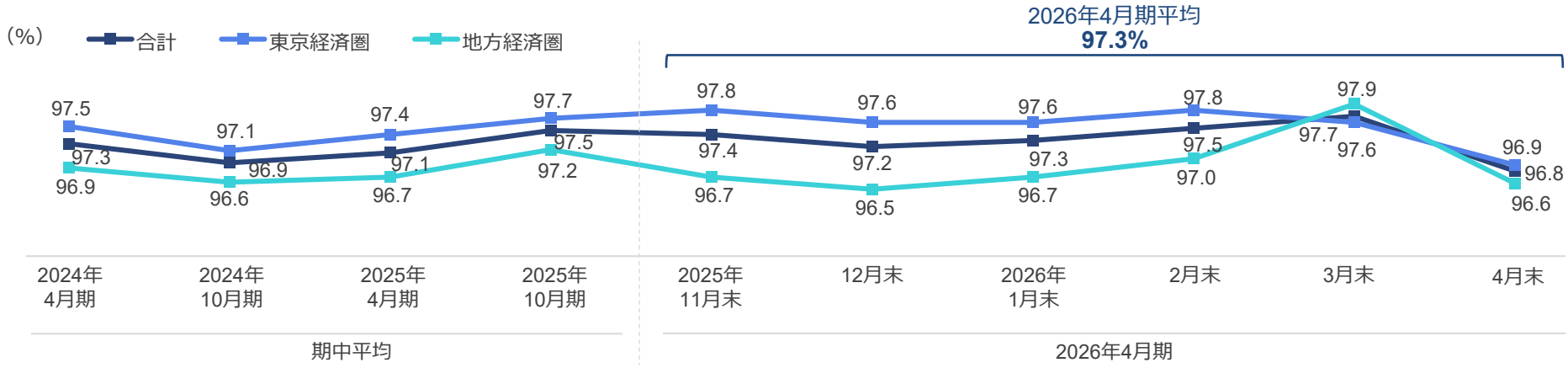



注1：稼働率（契約面積ベース）は契約ベースの賃貸面積を、実質稼働率（FR面積控除後）はフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を、それぞれ賃貸可能面積で除した数値を記載です。退去率は、各期の解約テナントに係る賃貸面積の合計を各月末時点での本投資法人の保有するオフィスビル全体の賃貸可能面積の合計の平均値で除して得られた値を記載しています。2026年10月期想定の退去率は、2026年4月30日までに受領した解約予告等に基づく想定値です。
注2：2026年4月期末時点におけるマーケット賃料（シービーアールイー株式会社が査定した保有物件の新規成約見込賃料（基準階））とテナント契約賃料との乖離率がレントギャップです。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。

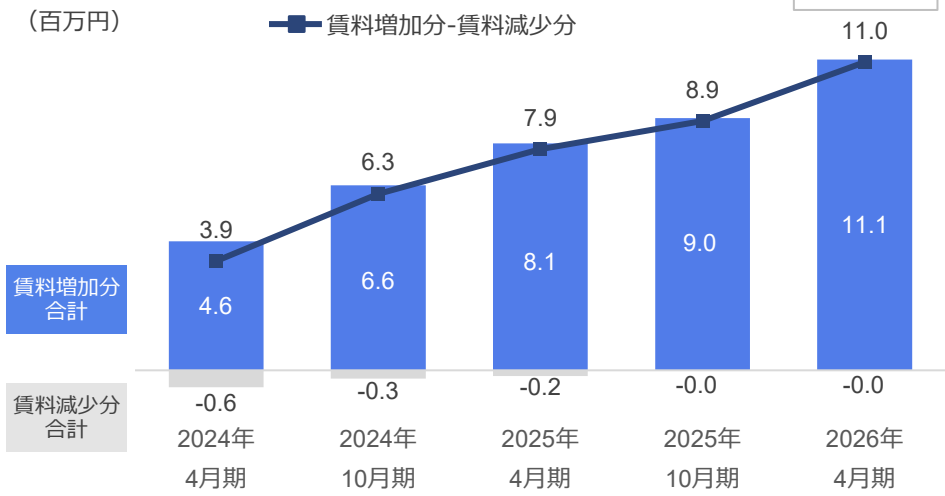
# 運用状況（居住用施設）

## 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
## 更新期を迎えるほぼ全ての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

### 稼働率

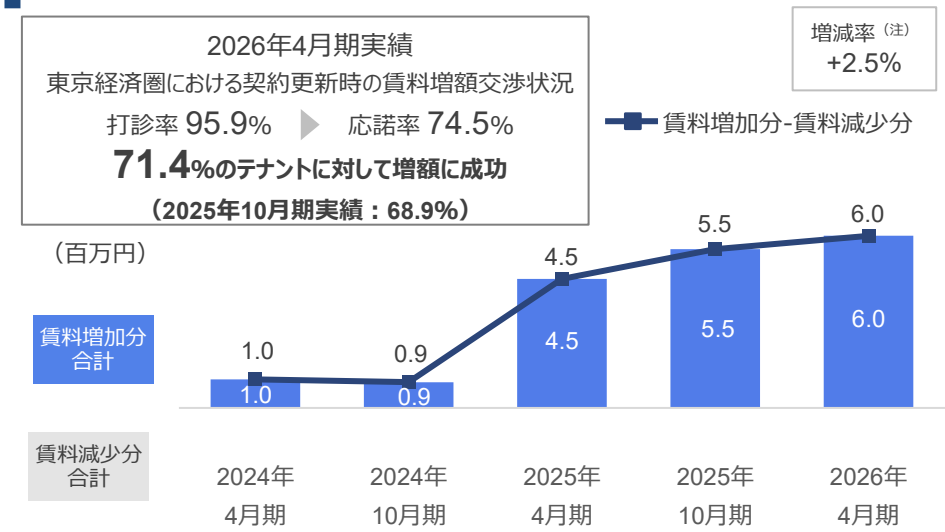



### テナント入替による月額賃料増減




### 既存テナントとの賃料改定による月額賃料増減

2026年4月期実績
東京経済圏における契約更新時の賃料増額交渉状況
打診率 95.9% ▶ 応諾率 74.5%
**71.4%のテナントに対して増額に成功**
**（2025年10月期実績：68.9%）**

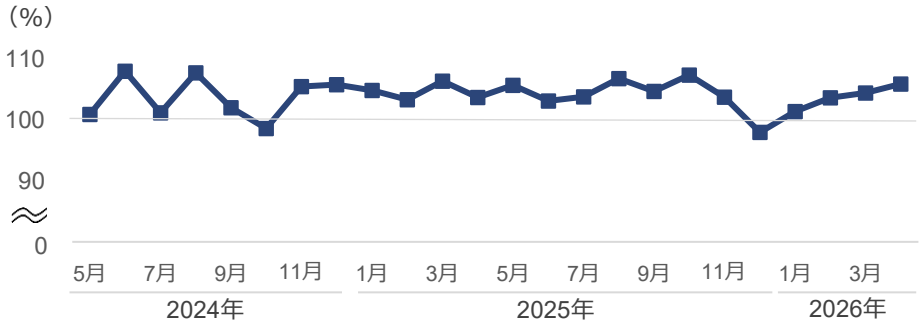



注：「新規賃料」の増減率は、各期における新規テナントの月額賃料の増減額の合計を、「更新賃料」の増減率は、各期における更新テナントの月額賃料の増減額の合計を、それぞれ従前の月額賃料の合計で除して算出しています。

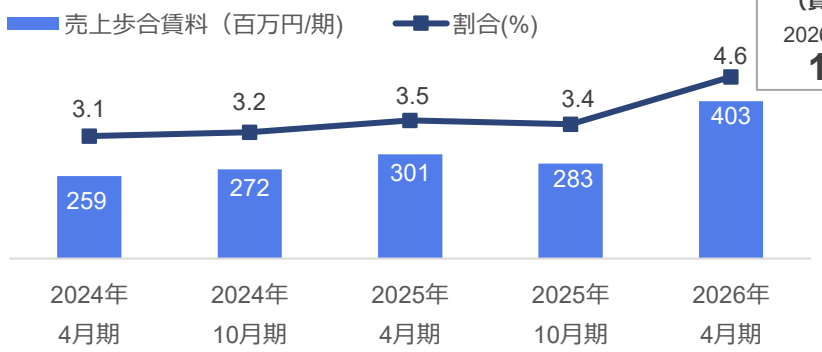
# 運用状況（商業施設）

## 引き続きテナント売上高は前年を上回る水準で堅調に推移、売上歩合賃料も増加
## 中核テナント入替等の取組みにより施設全体の収益性が向上

### 商業テナント売上推移（前年対比）

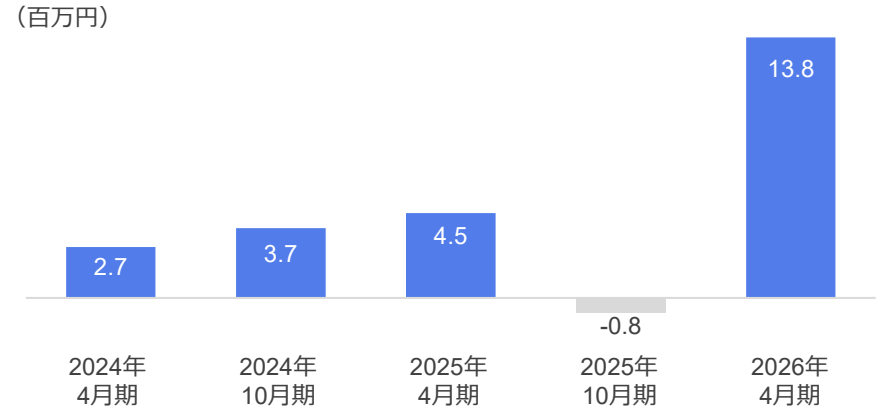



### 売上歩合賃料額及び割合の推移（注2）




金利/CPIに連動した賃貸借契約比率（賃料ベース）
2026年4月期末
**12.1%**

### 入替・更改による月額賃料ネット増減額の推移（注1）




### SMリブランドによる内部成長事例

**■メガセントラトライアル 出店**

- **サンストリート浜北** ※2026年4月29日オープン
  - ✓ これまで導入のなかった家電製品の取り扱いやアパレル専門店も新たに加わり「地域最大級のワンストップショッピング」を実現するスマートストアとして進化

**転換後1ヶ月間の初動実績**
2026年5月（前年同月比）

| | 売上高 | 客数 |
|---|---|---|
| 全館 | 約**1.6**倍 | 約**1.3**倍 |




**■ロピア 出店**

- **ブルメールHAT神戸** ※2026年2月11日オープン
  - ✓ 商品力・価格競争力を強みに、日常需要の取り込みと広域集客による施設活性化を実現

出店日～2026年5月（前年対比）

| | 来館者数 |
|---|---|
| 全館 | 約**1.4**倍 |



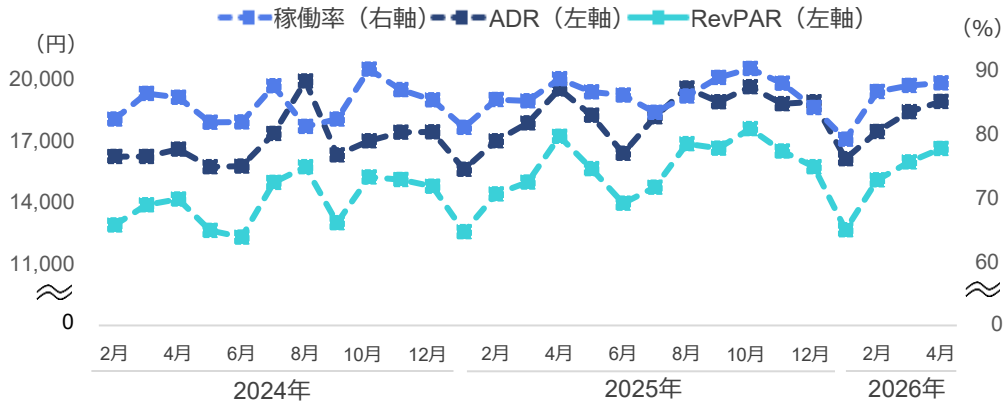

注1：各数値は新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。なお、契約期間中の条件変更による賃料増減を含みます。
注2：各数値は新大阪江坂 東急REIホテルの商業施設部分の実績を含みます。また、各期において商業施設の賃料合計に占める売上歩合賃料の割合を算出しています。

# 運用状況（宿泊施設）

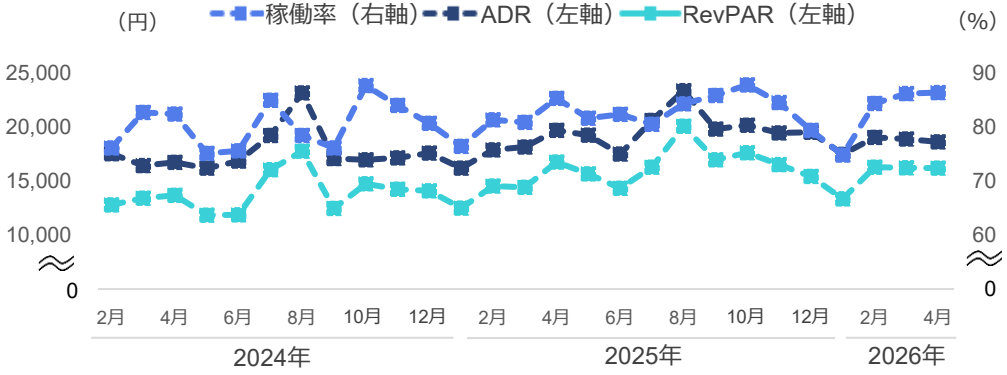
**国内外からの宿泊需要の増加を受けて、稼働率・ADRは引き続き好調に推移**
**変動賃料型ホテルからの賃料収入も継続的に増加、インフレ環境下において収益力を強化**

## 稼働率・ADR・RevPAR推移（注）

### 宿泊施設ポートフォリオ全体




### 変動賃料型ホテル




## 変動賃料型ホテルの状況


新大阪江坂
東急REL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）

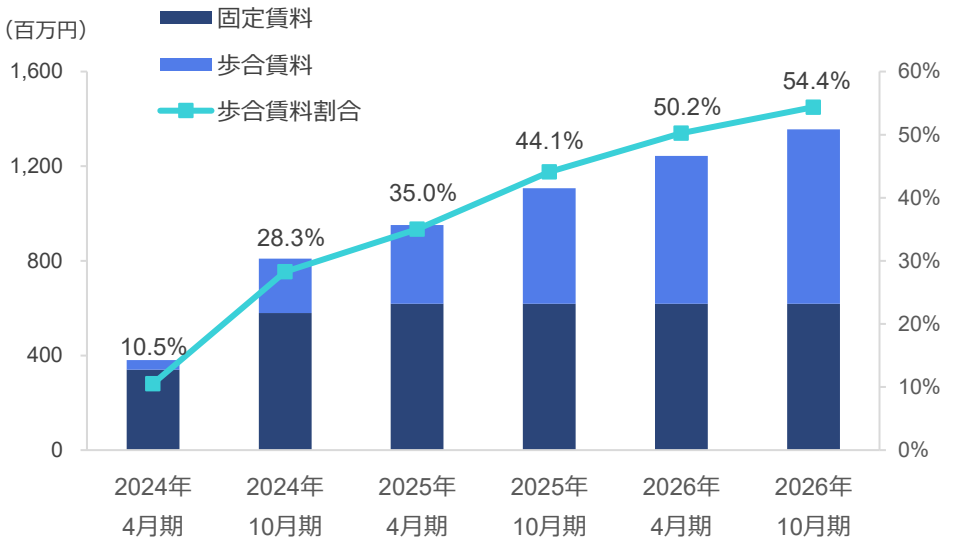

ホテルJALシティ
名古屋錦
（GOP連動）

3物件合計

当期実績vs来期予想

| 賃貸事業収入 | 歩合賃料 |
|---|---|
| 約11%増 | 約17%増 |

### 宿泊施設ポートフォリオ全体の賃料収入の推移




注：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。

# 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 | |
|---|---|---|
| | 認証取得物件数<br>（2026年4月30日現在） | 外部認証取得率<br>（2026年4月30日現在） |
| **80%**を目指す | **196**物件<br>（前回比＋15物件） | **75.6**% |

- 2025年12月に本投資法人初となるZEB認証をKDX虎ノ門一丁目ビルで、2026年1月にはKDXロジスティクス恩田原でも取得
  - ＊ ZEBとは、省エネ設計と再生可能エネルギーの活用により、年間のエネルギー消費量を実質ゼロにすることを目指す建築物。達成度に応じて4段階で評価（『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented）



ZEB Ready認証
（KDXロジスティクス恩田原）

- 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
  - ＊ 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。世界の企業や自治体へ質問票を送付し、回答を元に気候変動問題等への対応をA（最高）からD-及びF（無回答）で評価

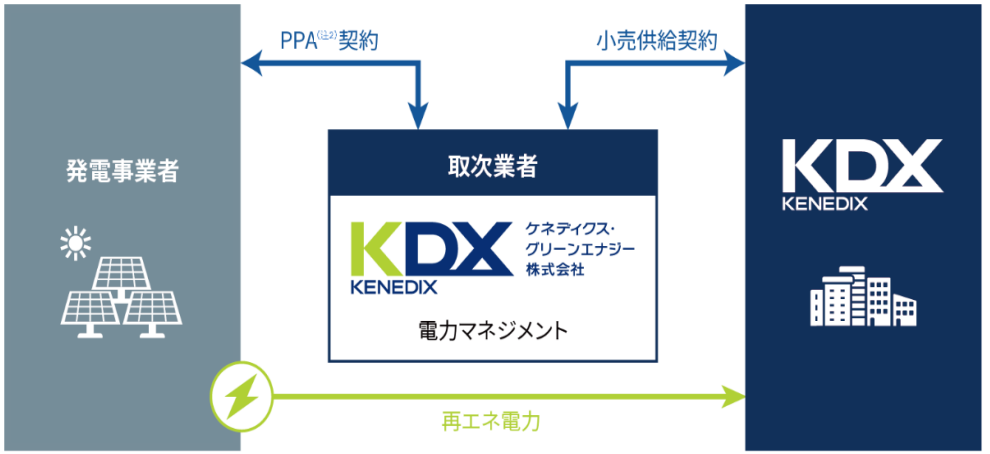
CDP
DISCLOSURE INSIGHT ACTION

### 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<br>（2022年度対比）<br>原単位：**42**%削減<br>（2022年度対比） | **ネットゼロ** | 総　量：**74**%削減<br>（2022年度対比）<br>原単位：**58**%削減<br>（2022年度対比） |

- 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1）

想定 再エネ調達電力量
（2026年4月30日現在）
**約163GWh**




注1：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）
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。

# 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

#### 非常用マグネシウム空気電池の導入

- オフィスビルのCS調査に基づき、災害時の初動対応及び帰宅困難者対策として、非常用マグネシウム空気電池「Watt Satt」を導入
- 同封の塩に水2L(雨水でも海水でも可)を混ぜるだけで簡単発電、約30台のスマートフォン(1500mAh)をフル充電可能



エントランスへ設置し“見える化”
オフィスビル69物件に導入

#### 児童養護施設への映画鑑賞券の寄付

- サンストリート浜北において同施設内の映画館で利用できる映画鑑賞券を地域の児童養護施設などへ寄付する取組みを実施。同種の寄付はアシコタウンあしかがに続き２例目の取組み




浜松市からの感謝状

#### 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

### 資産運用会社での取組み

#### 資産運用会社にてシャッフルランチ会を継続実施

- 社内の横断的な関係強化を目的に、役職や部署を問わず任意で参加できる少人数のシャッフルランチを、2024年より実施
- 2026年4月期までに7回実施し、合計延べ360名が参加



#### サステナビリティ動画配信サービスの導入

- オフィスビルのCS調査に基づき、従業員のサステナビリティ意識向上のため、2025年10月より資産運用会社にて動画配信サービス「PivottAサステナ」を導入
- 入居テナントも視聴可能とすることで、賃貸人とテナント双方の理解を促進し、意識向上につながる環境を形成

PivottA サステナ

# 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