

ケネディクス不動産投資法人（銘柄コード：8972）

第 7 期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日）決算概要

◆ 当期運用実績

営業収益	8,456 百万円	総資産額	239,648 百万円
営業利益	4,144 百万円	純資産額	128,087 百万円
経常利益	3,124 百万円	1 口当たり純資産額	640,437 円
当期純利益	3,123 百万円	期末有利子負債比率	41.2%
1 口当たり分配金	15,618 円	期末自己資本比率	53.4%

◆ 当期の状況

- ▶ 本投資法人は、第 6 期末(平成 20 年 4 月末日)現在で合計 68 物件(取得価格の総額 212,848 百万円)を保有し、当期(平成 20 年 10 月期)においては、都心 5 区のオフィスビル 3 物件(取得価格の総額 14,314 百万円)を取得。また、地方経済圏のオフィスビル 1 物件(当初取得価格 1,430 百万円)及び地方経済圏の都市型商業施設 1 物件(当初取得価格 3,680 百万円)を譲渡。その結果、当期末(平成 20 年 10 月末日)現在で合計 69 物件(取得価格の総額 222,053 百万円)に至るまでポートフォリオを拡大してきた。(別紙図表①)
- ▶ 取得価格に基づく用途毎の割合は、当期末時点でオフィスビル 88.7%、都市型商業施設 5.5%、住宅 5.7%。
- ▶ ポートフォリオの稼働率は、当期末時点で 95.6%。
- ▶ 当期(平成 20 年 10 月期)において、当期取得資産の取得に際して 105 億円及び既存借入のリファイナンスに際して 177.5 億円、総額 282.5 億円(長期借入金 227.5 億円、短期借入金 55 億円)の借入れを行った。その結果、当期末(平成 20 年 10 月末日)現在の借入金残高は 867.5 億円(長期借入金 817.5 億円、短期借入金 50 億円)、投資法人債残高は 120 億円となり、有利子負債残高は 987.5 億円となった。
- ▶ また、有利子負債全体について、長期負債比率は、94.9%で、長期固定化負債比率も、94.9%となっている。(別紙図表②③)

◆ 運用状況の見通し

	第 8 期（平成 21 年 4 月期）
営業収益	8,298 百万円
経常利益	2,881 百万円
当期純利益	2,880 百万円
1 口当たり分配金	14,400 円

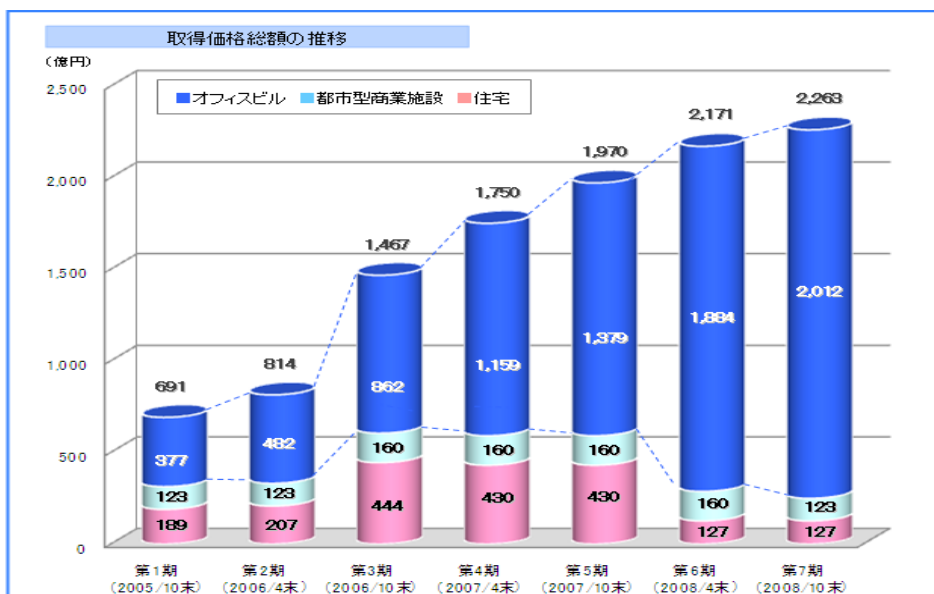
*上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

◆ 次期の見通し(今後の運用方針)

- ▶ 本投資法人は、これまでは良好なオフィスビルの賃貸市場を背景に、賃料水準・資産価値の維持向上を目的として、積極的に CS 対応工事やバリューアップ工事を実施してきました。保有する多くの物件での工事対応が一段落したことなどから、今後については、CS 対応工事や大規模なバリューアップ工事予算を削減する方針です。
- ▶ 景気やオフィスビルの賃貸市場の動向を踏まえ、更新期限の到来したテナントに対しても原則として、賃料増額交渉は行わず、現状維持を基本方針として運用を行います。
- ▶ 本投資法人は、昨今の不透明な市場環境等を踏まえ、当面の間、資産規模の拡大を目標とせず、オフィスビルの取得も原則として資産の入替えの範囲内とします。従って、都市型商業施設及び住宅については、新規投資を行わないだけでなく、市場環境、資産規模等を勘案しながら優先的に売却対象とします。また、オフィスビルについても、個別物件の地域、規模を踏まえて、売却条件によっては潜在的な売却対象から排除しません。
- ▶ 本投資法人は、今後も、有利子負債比率を一定の範囲内にとどめることにより、保守的なレバレッジ方針を堅持します。また、既存の金融機関との良好な関係に基づく安定的な調達を行うとともに、キャッシュポジションの積み上げ等によるこれまで以上に保守的な財務運営も目指します。

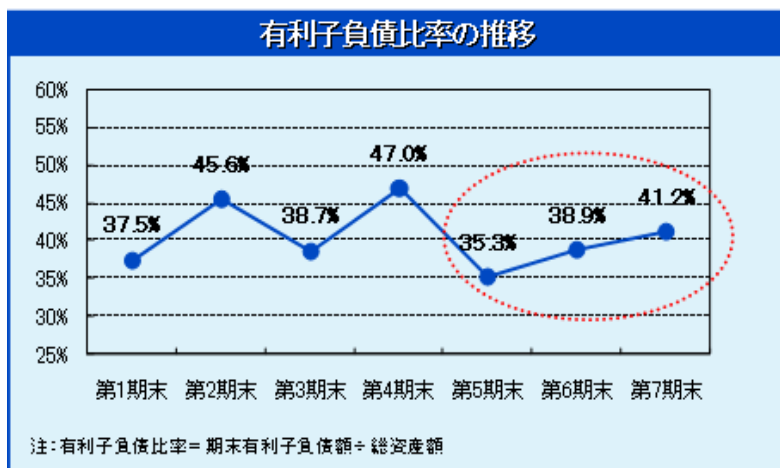
本資料は、平成 20 年 12 月 11 日付「平成 20 年 10 月期（平成 20 年 5 月 1 日～平成 20 年 10 月 31 日）決算短信」の概要です。数値や前提条件等の詳細につきましては、決算短信をご覧ください。

図表① ポートフォリオ成長実績



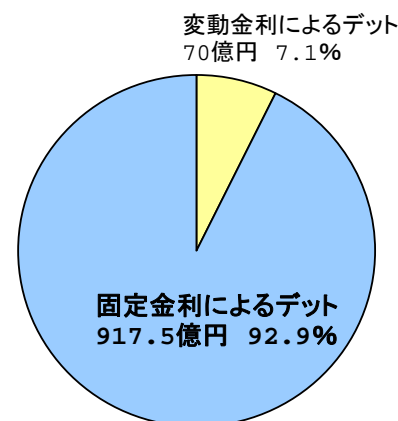
注: 第6期、第7期の数値には、(仮称)栄4丁目事務所ビルの建物取得予定価格 (4,325百万円)を含みます。金額は億円未満を切り捨てて表示しています。

図表②

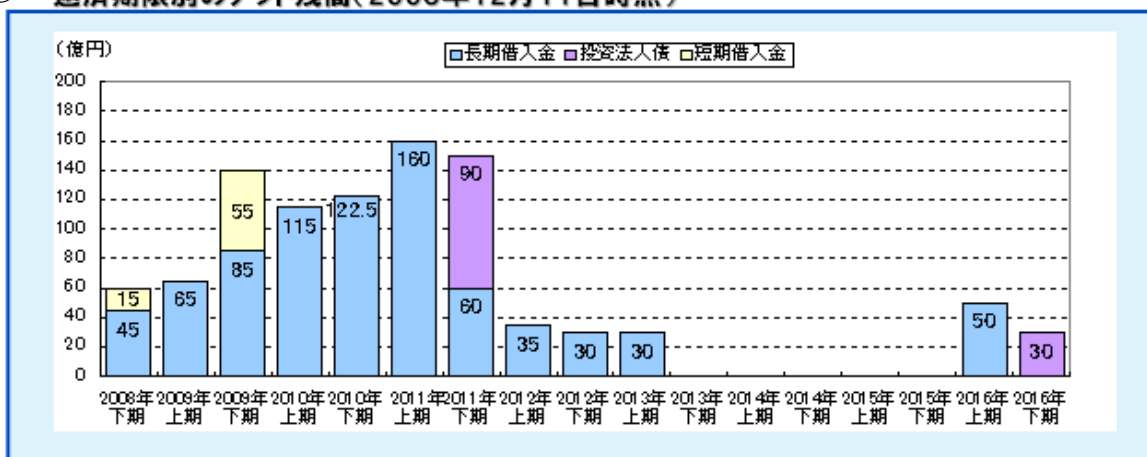


図表③ 変動金利・固定金利比率

(2008年12月11日時点)

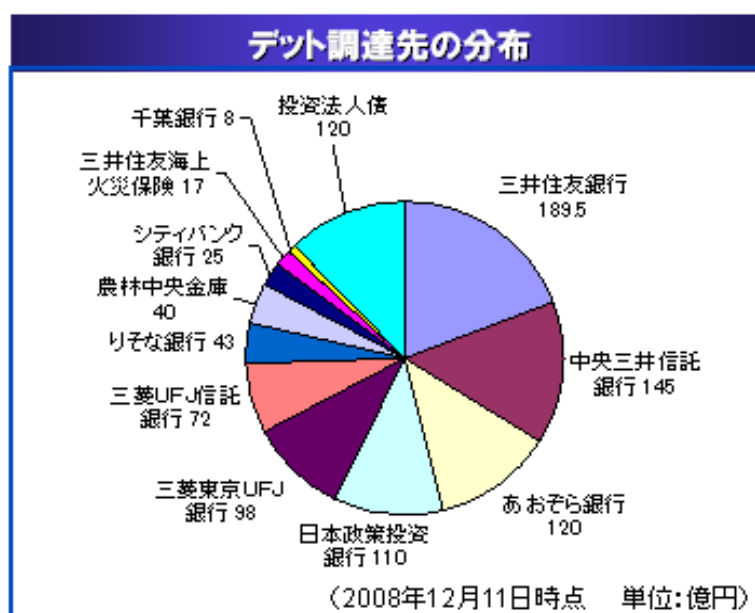


図表④ 返済期限別のデット残高(2008年12月11日時点)

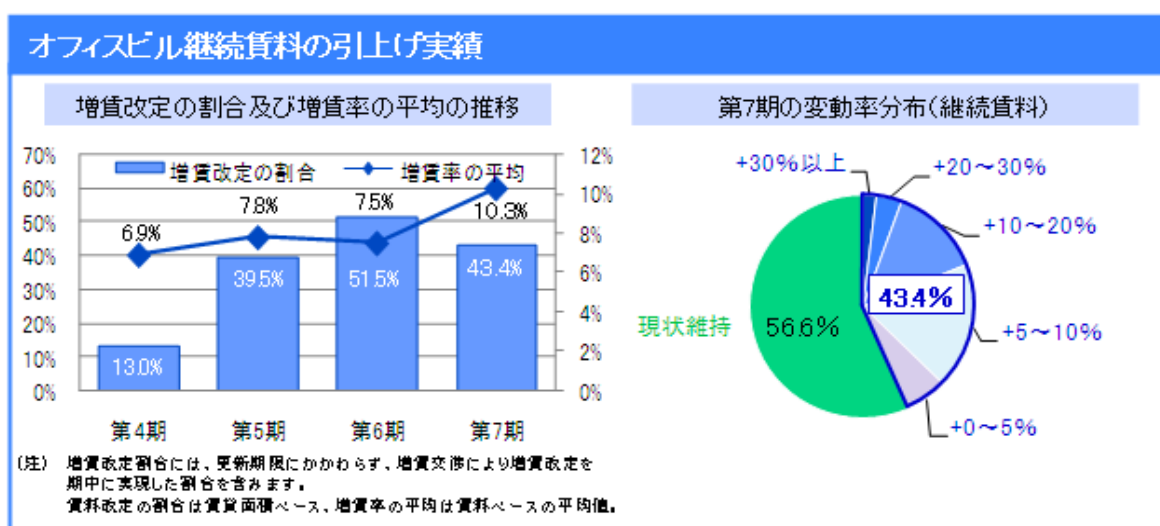


注: 1 各期間に返済期限が到来するデット金額を示しています。
 2 上期は4月から9月末、下期は10月から翌年3月末であり、本投資法人の決算期とは一致しません。(例: 08年下期は、2008年10月1日から2009年3月31日まで)

図表⑤



図表⑥



図表⑦

オフィスビルのエンドテナントの状況(第7期末)

エンドテナント数 (物件数)	630先 (59物件)
最大エンドテナントの割合	2.1%
上位3エンドテナントの割合	5.4%

(注) 上記割合はオフィスビルの上位エンドテナントが全ポートフォリオ全体に占める比率(賃賃面積ベース)です。

図表⑧

オフィスビルの敷金状況(第7期末)

