

ケネディクス不動産投資法人（銘柄コード：8972）

第 10 期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）決算概要

◆ 当期運用実績

| | |
|-----------|-----------|
| 営業収益 | 8,067 百万円 |
| 営業利益 | 3,738 百万円 |
| 経常利益 | 2,568 百万円 |
| 当期純利益 | 2,567 百万円 |
| 1 口当たり分配金 | 10,993 円 |

| | |
|------------|-------------|
| 総資産額 | 251,566 百万円 |
| 純資産額 | 135,689 百万円 |
| 1 口当たり純資産額 | 580,987 円 |
| 期末有利子負債比率 | 40.9% |
| 期末自己資本比率 | 53.9% |

◆ 当期の状況

- 本投資法人は、第 9 期末（平成 21 年 10 月 31 日）現在で合計 65 物件（取得価格の総額 220,159 百万円）を保有し、当期（平成 22 年 4 月期）においては、東京経済圏のオフィスビル 5 物件（取得価格の総額 15,610 百万円）を取得しました。

<当期中に取得したオフィスビル 5 物件>

| 物件番号 | 物件名称 | 所在 | 取得価格 (百万円) | 取得日 |
|------|---------------------|---------|---------------|-------------------|
| A-62 | 小石川 T G ビル | 東京都文京区 | 3,080 | 平成 21 年 11 月 18 日 |
| A-63 | 五反田 T G ビル | 東京都品川区 | 2,620 | 平成 21 年 11 月 18 日 |
| A-64 | K D X 日本橋 216 ビル | 東京都中央区 | 2,010 | 平成 21 年 12 月 1 日 |
| A-65 | K D X 新横浜 381 ビル増築棟 | 神奈川県横浜市 | 1,100 | 平成 21 年 11 月 18 日 |
| A-66 | パシフィックマークス西新宿 | 東京都新宿区 | 6,800 | 平成 22 年 2 月 18 日 |

その結果、当期末（平成 22 年 4 月 30 日）現在のポートフォリオは合計 70 物件（取得価格の総額 235,769 百万円）となりました。（別紙図表①、②）

- 取得価格に基づく用途毎の割合は、オフィスビル 90.3%、都市型商業施設 5.2%、住宅 4.3% です。
- 本投資法人の保有するオフィスビルの稼働率については、第 8 期（平成 21 年 4 月期）中、賃貸市場が大幅に悪化したものの、前記の市場動向に迅速に対応した柔軟なリーシング方針により、安定的に 95% 台を維持しました。第 9 期（平成 21 年 10 月期）においては、空室期間の長期化や K D X 名古屋栄ビルを稼働率の低い状態で取得した影響等により、オフィスビル全体での平成 21 年 7 月 31 日現在の稼働率が 91.7% まで低下したものの、当期末（平成 22 年 4 月 30 日）現在の稼働率は K D X 名古屋栄ビル等における順調なリーシングを反映し、94.0% と平成 21 年 7 月 31 日現在に比べて 2.3% 上昇しています。また、当期末現在において、本投資法人の保有するオフィスビル 63 物件のうち、36 物件で稼働率が 100% となるなど、安定した稼働率を維持しています。（別紙図表③、④、⑤）
- 当期末（平成 22 年 4 月 30 日）現在の借入金残高は 90,968.5 百万円（長期借入金 82,168.5 百万円、短期借入金 8,800 百万円）、投資法人債残高は 12,000 百万円となり、有利子負債残高は 102,968.5 百万円となっています。（別紙図表⑦）

◆ 運用状況の見通し

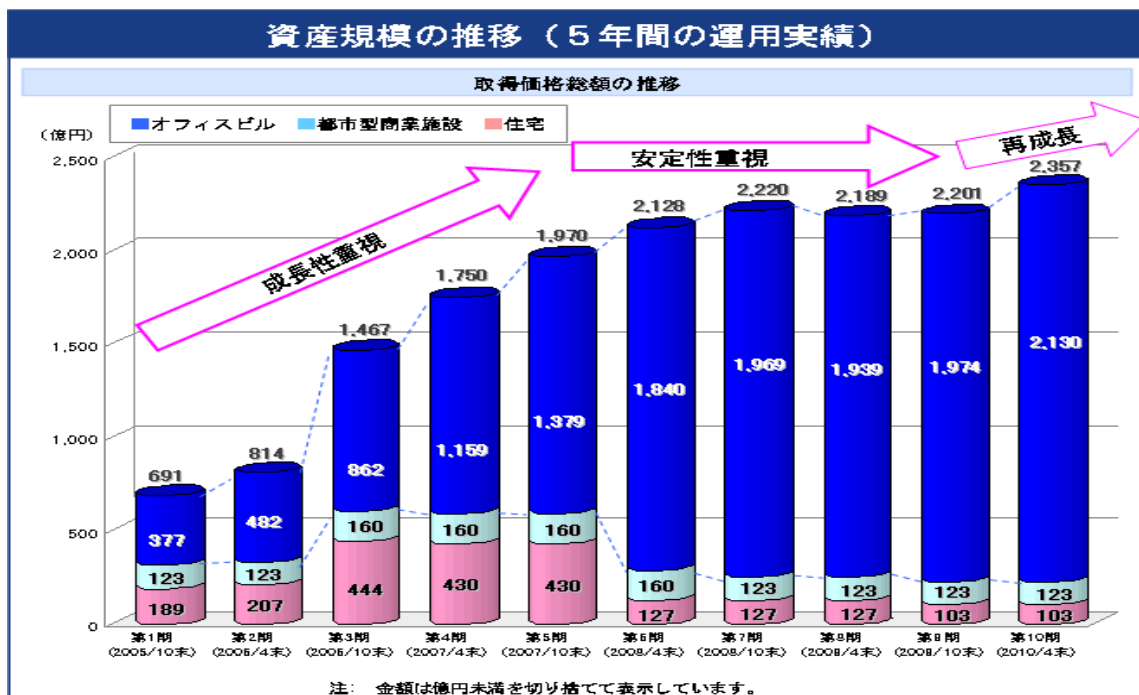
| | 第 11 期 (平成 22 年 10 月期) |
|-----------|------------------------|
| 営業収益 | 8,199 百万円 |
| 経常利益 | 2,431 百万円 |
| 当期純利益 | 2,430 百万円 |
| 1 口当たり分配金 | 10,400 円 |

*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)

- 本投資法人は現在の環境を「新たな中規模オフィスビル取得によるポートフォリオの安定成長を図る好機の到来」と捉えており、オフィスビル売買市場全体の取引の活性化を待ってからではなく、市場の本格的な回復に先んじて中規模オフィスビルの取得を促進させます。また、物件取得にあたっては、物件の先行確保を図るため、本資産運用会社のスポンサーと共同での匿名組合出資型の投資等、資金調達のパランスにも配慮した投資手段の多様化に努めます。
- 第 8 期 (平成 21 年 4 月期) から当期 (平成 22 年 4 月期) までの 1 年間は、保有する多くの物件での工事対応が一段落したことから、大規模なバリューアップ工事予算を削減し工事支出を必要な範囲に留める方針にて運営を行ってきましたが、第 11 期 (平成 22 年 10 月期) 以降は適切なメンテナンス工事やリースアップをする上で必要な改修工事に加え、省エネ法等への対応を踏まえた改修工事を積極的に実施します。
- 本投資法人は、安定的な財務運営のため、これまで通り有利子負債比率は原則として 45% 未満としますが、優良な物件取得等を目的とするデット調達により 40% 台後半での運営も可能とします。本投資法人は、引き続き有利子負債比率を保守的にコントロールします。

図表①



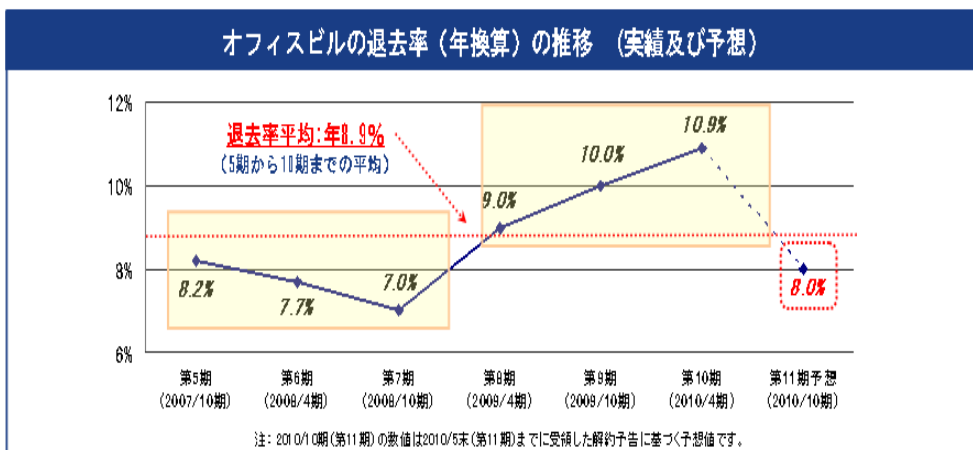
図表②

新規取得物件の比較（オフィスビル）

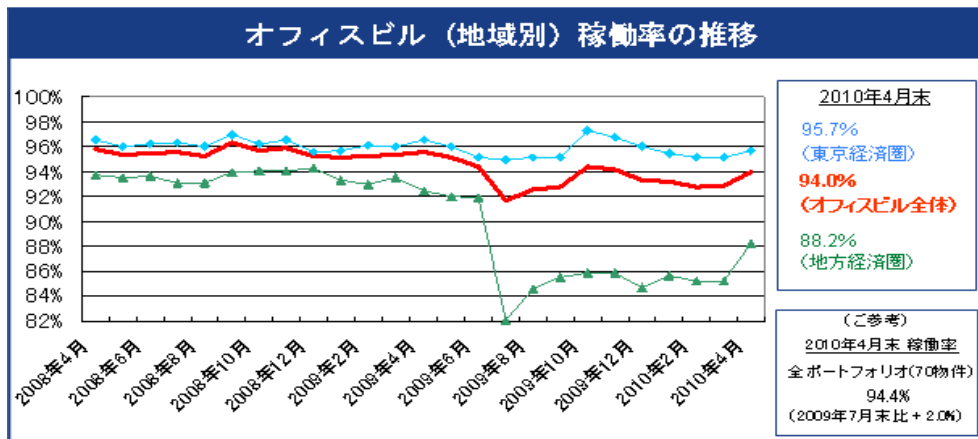
| | 第9期末保有物件 | 第10期中の取得物件 |
|---------------------|----------------------------|------------|
| 取得価格合計 | 1,974億円 | 156億円 |
| 物件数 | 58物件 | 5物件 |
| 平均取得価格 | 34.0億円 | 31.2億円 |
| 地域 | 東京経済圏 85.5% 地方経済圏 15.5% | 東京経済圏100% |
| 平均築年数 | 20.8年 | 15.6年 |
| 含み損益率 | -9.8% | +7.1% |
| NOI利回り (2010/4期末実績) | 5.1% | 6.0% |

注：平均築年数は取得価格加重平均にて算出。含み損益率は、第10期末時点の鑑定評価と第10期末簿価に基づき算出しています。第10期中の取得物件のNOI利回りは、固定資産税・都市計画税を費用化した前提にて算出しています。(小数点第2位を四捨五入)

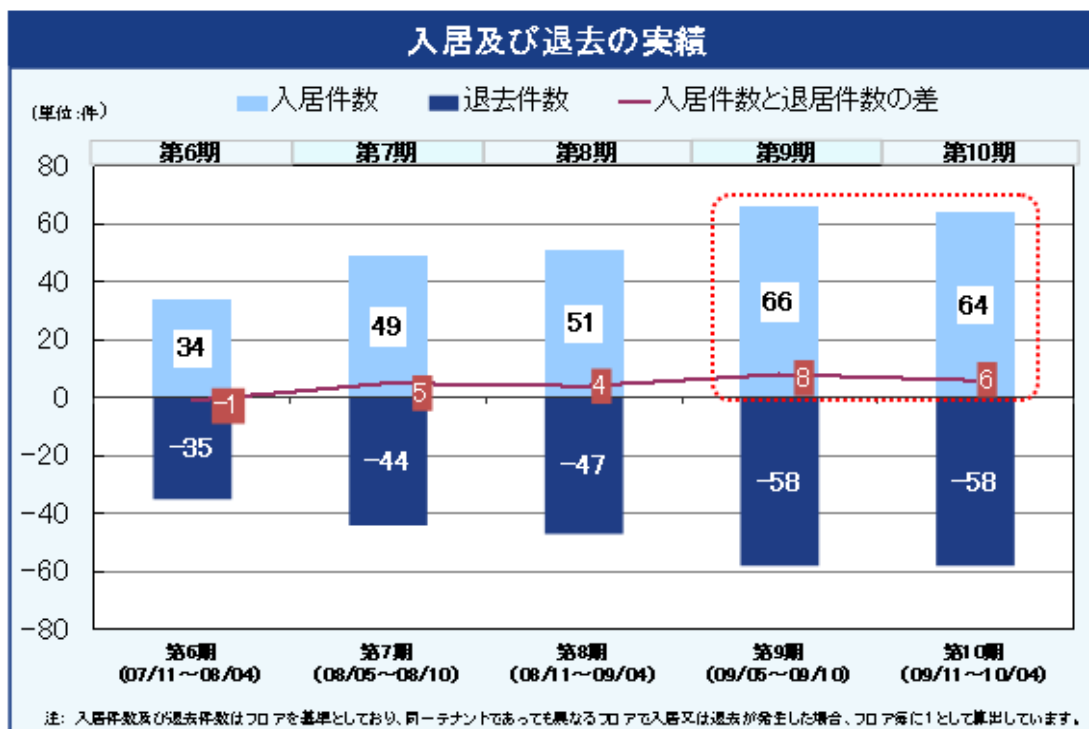
図表③



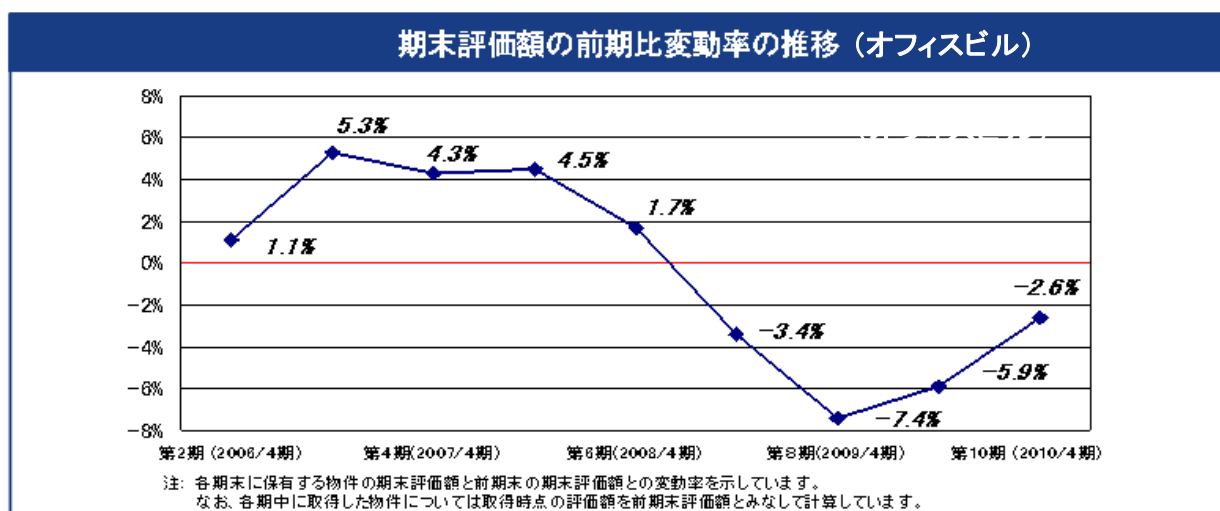
図表④



図表⑤



図表⑥



図表⑦

