

# ケネディクス不動産投資法人 (8972)

第11期(2010年10月期)決算説明会資料

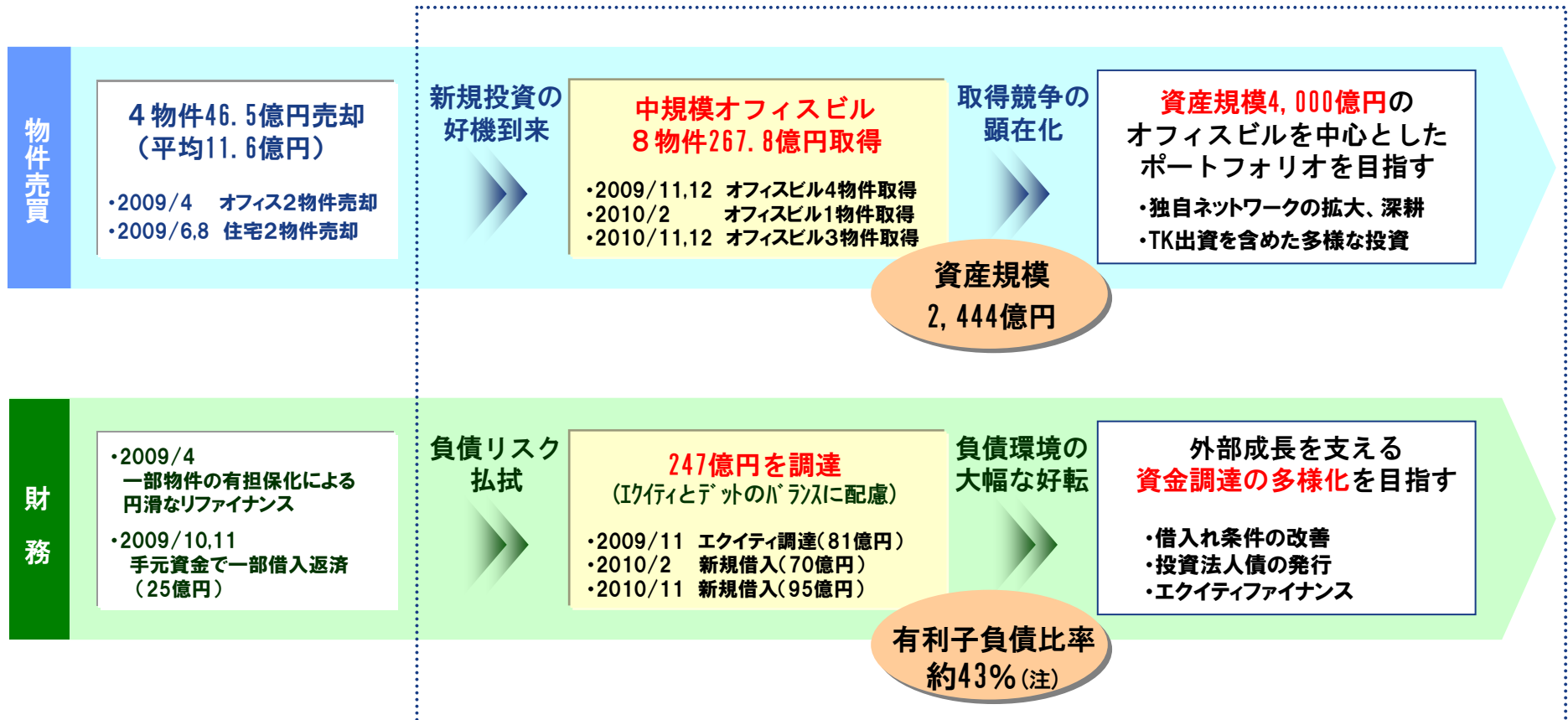
2010年12月14日  
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
<http://www.kdx-reit.com/>

# 市場環境を踏まえた運営：持続的なポートフォリオの成長

金融危機への対応  
(2008年～2009年10月まで)

再成長への転換から持続的な成長へ  
(2009年11月以降)

今後の運営方針



注：第11期末(2010年10月末)の数値を基に2010年12月13日時点の比率(概算値)を算出しています。

セクション 1

---

## 第11期(2010年10月期)決算概要

# 第11期(2010/10期)決算概要：運用実績ハイライト

## 運用実績と前期比較

(単位：百万円)

	第10期 (2010/4期)	第11期 (2010/10期)	前期比	主な要因等
営業収益	8,067	8,358	291	水道光熱収入の季節要因(+181)、KDX新宿ビルの 通期稼動(+138); 既存物件の賃料減少(-129)
うち不動産売却益	-	116	116	KDX新宿御苑ビルの売却益
営業費用	4,329	4,522	193	-
うち賃貸事業費用(除く減価償却費)	2,237	2,377	140	水道光熱費の季節要因等で増加
うち減価償却費	1,477	1,440	-37	-
うち不動産売却損	-	64	64	コート新御徒町の売却損
営業利益	3,738	3,835	97	-
営業外費用	1,185	1,231	46	-
うち支払利息等	1,142	1,205	63	2010/2新規借入利息の通期負担等
当期純利益	2,567	2,607	40	-
圧縮積立金繰入額	-	65	65	売却2物件の土地売却益の80%を積立て
1口当たり分配金	10,993円	10,881円	-112円	(発行済投資口数 233,550口)
賃貸NOI (Net Operating Income)	5,830	5,864	34	-
FFO (Funds From Operation)	4,044	3,995	-49	-

### 土地売却益の内部留保について

KDX新宿御苑ビル、コート新御徒町の売却により、土地売却益が発生

⇒「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」(租税特別措置法第66条の2)を活用した圧縮記帳を実施

土地売却益の80%(65百万円)を圧縮積立金として内部留保

## 予想と実績の比較(第11期)

(単位：百万円)

	予想 (2010/6/14 時点)	第11期 (2010/10期) 実績	予想との 差異	主な要因等
営業収益	8,199	8,358	160	KDX新宿御苑ビル売却益(+116)
営業費用	4,519	4,522	3	コート新御徒町売却損(+64)、賃貸事業費用 減少(-18)、その他費用減少(-40)
営業利益	3,679	3,835	156	-
営業外費用	1,253	1,231	-22	-
うち支払利息等	1,219	1,205	-14	想定よりも低いコストでのリファイナンス等
当期純利益	2,430	2,607	176	-
圧縮積立金繰入額	-	65	65	売却2物件の土地売却益の80%を積立て
1口当たり分配金(円)	10,400円	10,881円	+481円	-

# 第12期(2011/4期)収益予想

## 第12期 (2011/4期) 運用状況の予想

(単位: 百万円)

	第11期 (2010/10期) 実績	第12期 (2011/4期) 予想	前期実績との比較	補足説明
<b>営業収益</b>	8,358	8,075	-283	取得3物件+294、第11期売却2物件-80、既存物件賃料減少-204、水道光熱収入-151
うち不動産売却益	116	0	-116	-
<b>営業費用</b>	4,522	4,429	-93	-
うち賃貸事業費用(除く減価償却費)	2,377	2,357	-20	取得3物件+86、第11期売却2物件-20 水道光熱費-61
うち減価償却費	1,440	1,406	-34	取得3物件+68、既存物件の償却完了-88
うち不動産売却損	64	0	-64	-
<b>営業利益</b>	3,835	3,646	-189	-
<b>営業外費用</b>	1,231	1,378	147	-
うち支払利息等	1,205	1,359	154	※新規借入95億円の融資関連費用を含む支払利息等+163
<b>当期純利益</b>	2,607	2,271	-336	-
<b>圧縮積立金繰入額(取崩額)</b>	65	※(65)	-	※第11期に積立てた圧縮積立金の取崩し
<b>1口当たり分配金(円)</b>	10,881	10,000	-881円	発行済投資口数(233,550口)
<b>賃貸NOI*</b>	5,864	5,717	-147	既存物件の減収等
<b>FFO*</b>	3,995	3,677	-318	新規借入れの支払利息等の増加等
(参考) 物件売却損益(Net)	52	0	-52	-
(参考) 物件数の推移	70→67物件	67→70物件	+3物件	-
(参考) 物件の売買	【売却】 ・KDX新宿御苑ビル ・コート新御徒町 【統合】 KDX新横浜381ビル	【取得】 ・共同ビル2物件 (銀座No.8・本町1丁目) ・KDX小林道修町ビル	-	-

\* 賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費

\* FFO (Funds From Operation) = 当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益

(参考) 固都税見込み額

第12期(2011/4期) 649百万円  
第13期(2011/10期) 708百万円

### ※第12期の支払利息等の増加

▶取得3物件のため第12期に95億円長期借入。第12期に一括費用計上のシ・ローンに係る融資関連費用を含む。

### ※圧縮積立金の取崩しについて

▶第11期決算で内部留保した圧縮積立金(第11期の2物件売却からの土地売却益の一部)の取崩しを予定。

注: 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。

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

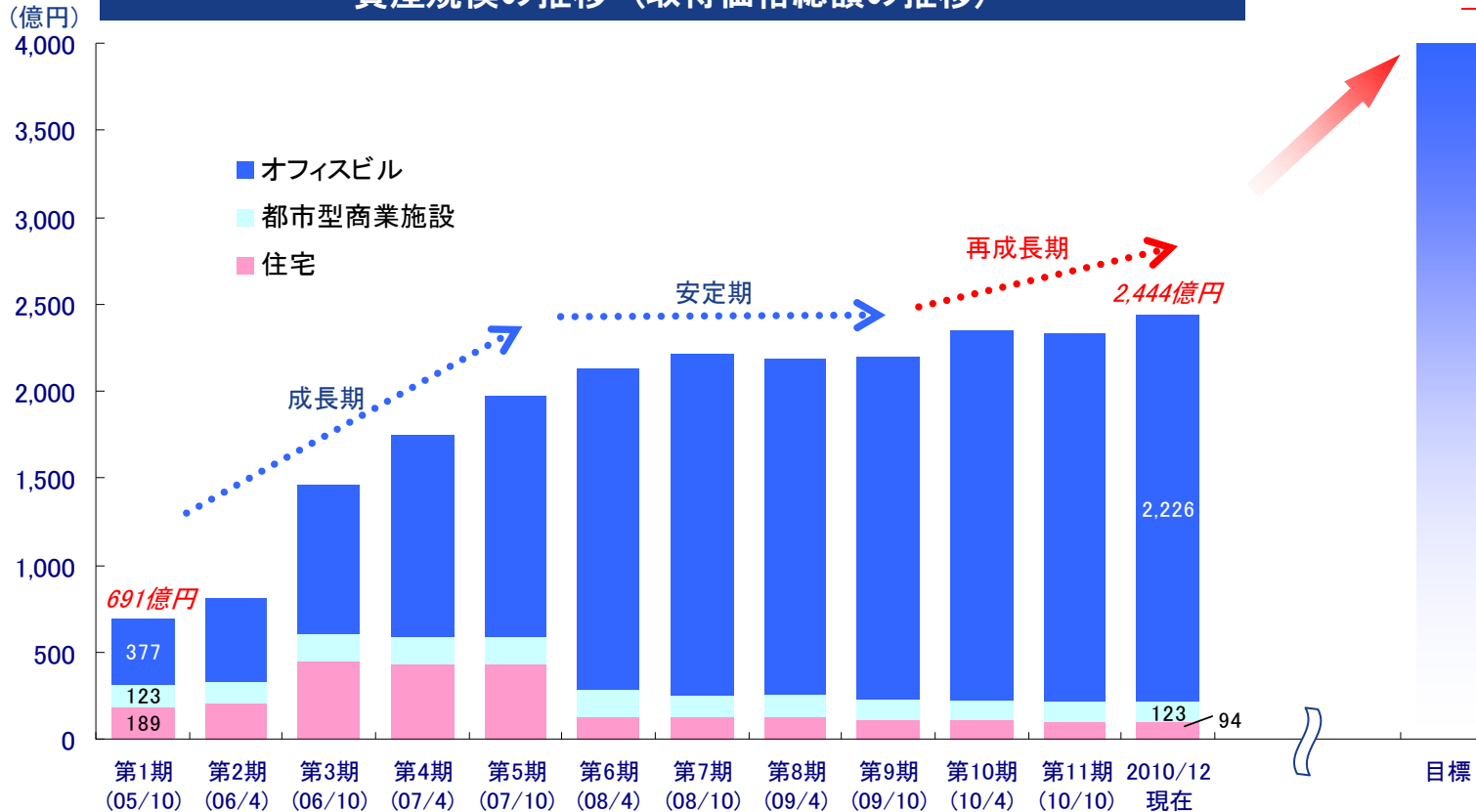
セクション 2

---

## オフィスビルを中心としたポートフォリオ

# オフィスビルを中心としたポートフォリオ

## 資産規模の推移（取得価格総額の推移）



中規模オフィスビルを中心とした  
4,000億円(100棟)の  
ポートフォリオを目指す

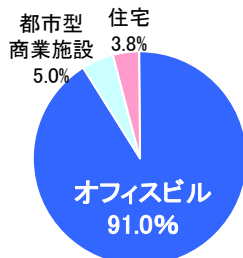
### 4,000億円の効果

- ✓外部成長
  - ・物件ソーシング力の向上  
(情報量の拡大、交渉力の上昇)
  - ・アップサイドを狙う投資も可能に  
(開発案件、低稼働物件)
- ✓内部成長
  - ・キャッシュフローの安定性向上
  - ・規模のメリットを享受  
(管理効率化とコスト削減)
- ✓財務
  - ・資金調達力の向上
  - ・市場における流動性の向上
  - ・内部留保の拡大(減価償却)

## 現在のポートフォリオ（2010年12月13日現在）

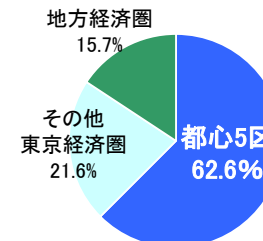
全ポートフォリオ  
70物件  
総額 2,444億円

### 用途別投資比率



オフィスビル  
64物件  
総額 2,226億円

### 地域別投資比率(オフィスビル)



注: ・金額は億円未満を切り捨てて表示しています。  
 ・円グラフの比率(%)は取得価格総額に対する当該分類毎の資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てて記載しています。  
 ・都心5区とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区を指します。

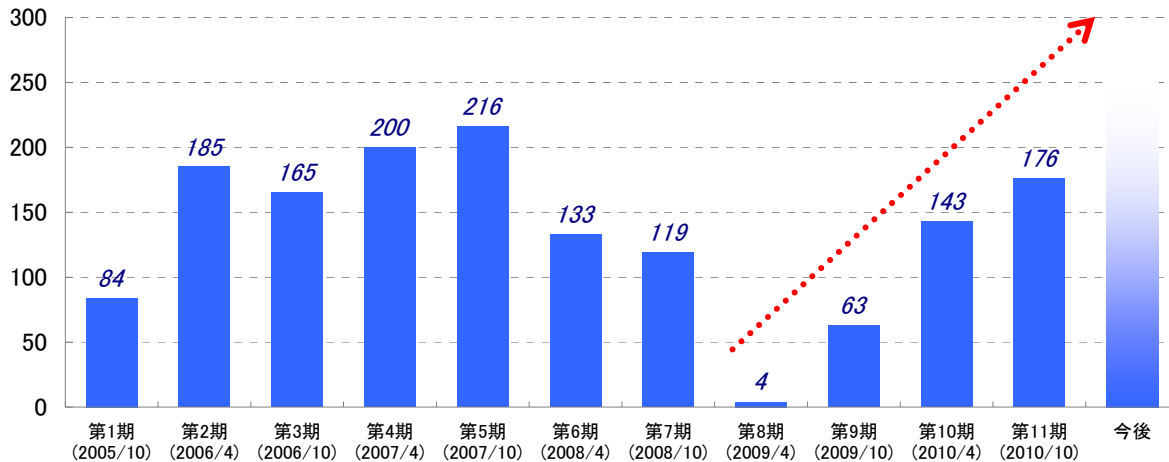
# 今後の物件取得戦略：環境認識と取得実績

## 物件情報の件数推移と内容

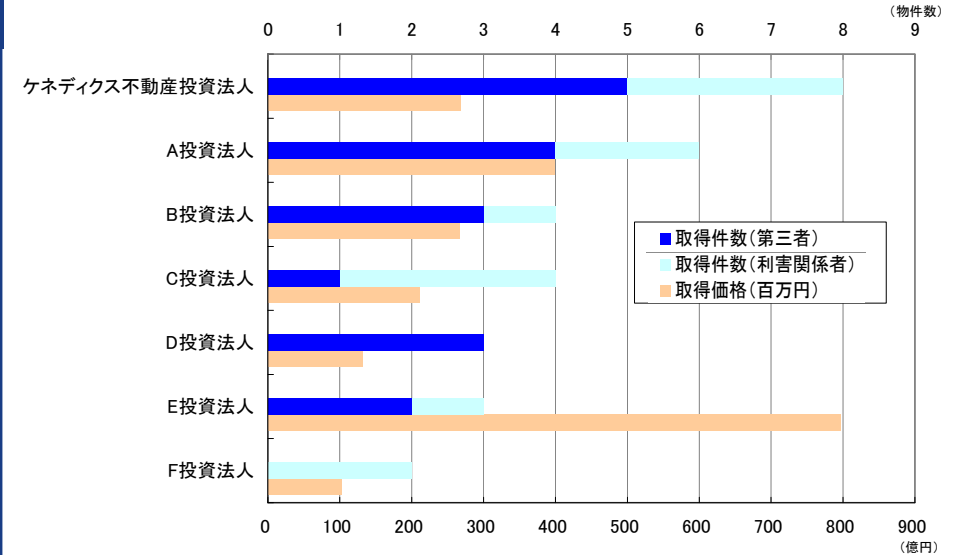
### 物件取得実績を背景に物件情報は量・質ともに向上

- 物件取得再開後、情報件数は増加傾向  
(過去最高の2007/10期:216件を超える件数を期待)
- 具体的な購入検討作業に至る情報件数の割合も増加  
(第11期実績は48件で情報件数比27.3%:前期比+12.6%)
- 2010年に入りポートフォリオ案件(複数一括案件)が増加  
(金融機関等からを中心に17案件100棟の情報入手)
- 過去入手済みの物件情報が価格目線を下げた条件で再度持込まれるケースあり

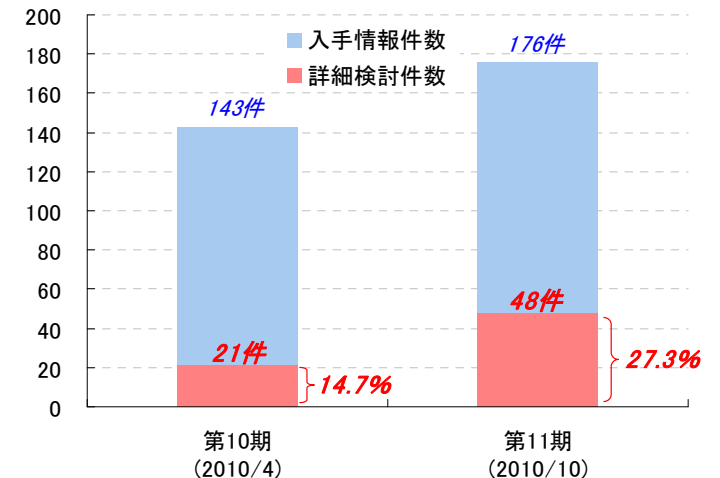
オフィスビル 物件情報件数の推移(件)



(参考) 2009年11月以降のオフィス取得実績 (J-REIT)



注: 2009年11月以降、オフィスビル2物件以上取得している投資法人を公開情報をもとに抽出し、本資産運用会社作成(2010年12月1日現在)。取得件数の内訳は、売主が利害関係者に該当するかどうかで区分。





# 今後の物件取得戦略: 独自ネットワークと多様な投資手法

- 市場からの取得実績を活かした独自ネットワークの拡大・深耕
- 物件の先行確保を目的としたエクイティ共同投資
- PM業務運営によるノウハウ、経験値を踏まえた適正な物件評価

## 独自ネットワークの拡大・深耕

### 金融機関

レンダーや証券会社等との情報交換により、回収促進ニーズのある物件、ファンドの期日到来物件などを独自に収集し案件化



### 私募ファンド

借入金の返済期限や償還期限の到来するファンドから、積極的に物件情報を収集し案件化



### J-REIT

他リートとの積極的な情報交換により、市場に流通していない潜在案件を顕在化させ、相対で取引を実現

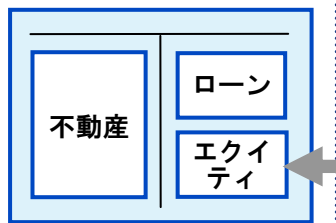


### 事業会社

財務リストラやオフバランスに取り組む企業との情報交換による案件発掘



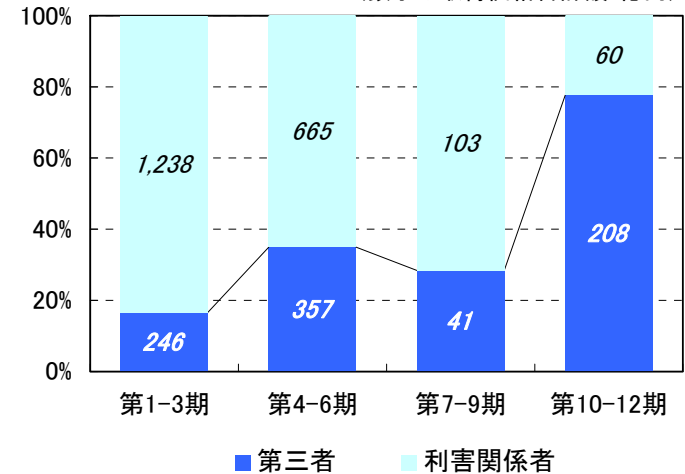
## 投資手法の多様化



- 匿名組合出資型の投資等 (スポンサーとの共同投資)
- ウェアハウジングファンドを活用した複数物件の先行確保

## 物件取得 売主属性別割合の推移

(数字は取得価格合計額: 億円)



## 資産の入替え

新規取得を視野に入れた物件売却

ポートフォリオの質的向上

# 新規取得物件の概要：第12期(2011年4月期)の取得

## 共同ビル（銀座No. 8）



所在：東京都中央区  
 延床面積：4,724.62㎡  
 建築時期：1991年11月  
 取得価格：4,300百万円  
 取得日：2010年11月12日

- ◆ 東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅及び日比谷線・都営地下鉄浅草線「東銀座」駅から各々徒歩約3分
- ◆ 2008～2009年に大規模改修工事を実施
- ◆ 基準階の貸室部分は約411㎡(約125坪)

## 共同ビル（本町1丁目）



所在：東京都中央区  
 延床面積：5,110.45㎡  
 建築時期：1984年1月  
 取得価格：4,000百万円  
 取得日：2010年11月12日

- ◆ 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅及びJR線「新日本橋」駅から各々徒歩約3分
- ◆ 2008年に大規模改修工事を実施
- ◆ 基準階の貸室部分は約467㎡(約141坪)

## KDX小林道修町ビル



所在：大阪府中央区  
 延床面積：10,723.83㎡  
 建築時期：2009年7月  
 取得価格：2,870百万円  
 取得日：2010年12月1日

主なテナント：小林製薬(株)  
 底地権者：小林製薬(株)

- ◆ 大阪圏の中心地区である淀屋橋地区(大阪における代表的なオフィスエリア)
- ◆ 2009年7月築、12階建て。基準階の貸室部分は約617㎡(約186坪)
- ◆ 底地権者である小林製薬(株)が4フロア入居



本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

# オフィスビルの取得実績：ポートフォリオの成長



物件名	小石川TGビル	五反田TGビル	KDX新横浜381ビル増築棟 (注1)	KDX日本橋216ビル	KDX新宿ビル (注2)	共同ビル(銀座No.8)	共同ビル(本町1丁目)	KDX小林道修町ビル	(参考) 8物件合計
所在	東京都文京区	東京都品川区	横浜市港北区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	大阪市中央区	-
取得時期	2009年11月			2009年12月	2010年2月	2010年11月		2010年12月	-
取得価格	30.8億円	26.2億円	11.0億円	20.1億円	68.0億円	43.0億円	40.0億円	28.7億円	267.8億円
取得時鑑定価格	32.6億円	28.3億円	12.1億円	21.1億円	74.2億円	45.2億円	43.3億円	29.7億円	286.5億円
鑑定と取得価格の差	-5.5%	-7.4%	-9.1%	-4.7%	-8.4%	-4.9%	-7.6%	-3.4%	-6.5%
売主	第三者	第三者	利害関係者	利害関係者	第三者	第三者	第三者	利害関係者	-
現況NOI金額 (注3)	188百万円	184百万円	77百万円	107百万円	388百万円	214百万円	245百万円	190百万円	1,593百万円
現況NOI/取得価格	6.1%	7.0%	7.0%	5.3%	5.7%	5.0%	6.1%	6.6%	5.9%
中長期NOI金額 (注3)	166百万円	162百万円	70百万円	104百万円	349百万円	208百万円	189百万円	187百万円	1,435百万円
中長期NOI/取得価格	5.4%	6.2%	6.4%	5.2%	5.1%	4.8%	4.7%	6.5%	5.4%

注1: KDX新横浜381ビル増築棟

2010年11月1日付でKDX新横浜381ビルと併せて1棟の建物として統合運用を開始。なお、開示上も2010年10月31日より2物件を1物件として表記しています。

注2: KDX新宿ビル

2010年8月1日付でパシフィックマークス西新宿より名称変更しています。

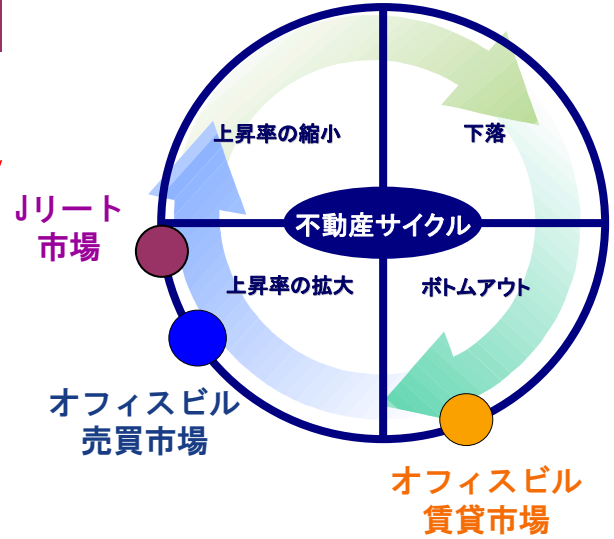
注3: 現況NOIとは、取得時点で存在する各テナントとの賃貸借条件を基にした運営収益及び運営費用(固定資産税・都市計画税考慮後)に基づくNet Operating Income (年額)です。

中長期NOIとは、本資産運用会社にて中長期目線で想定した賃料水準と稼働率により調整した運営収益及び運営費用に基づくNet Operating Income (年額)です。

# 不動産市場環境の改善

## 市場サイクル ※

※ 市場サイクルは、本資産運用会社の認識によるものです。

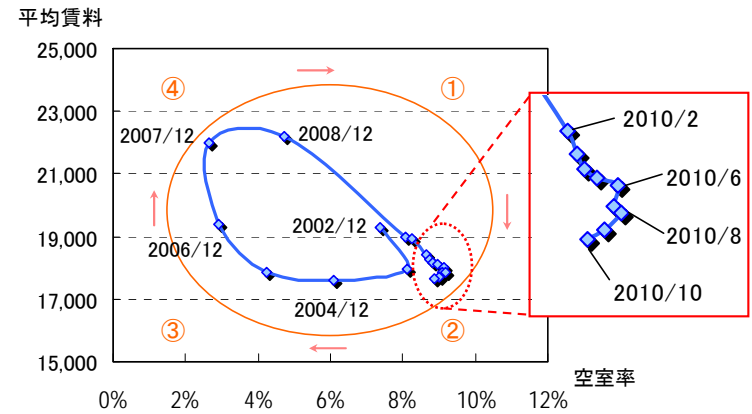


## 東証 REIT 指数の推移



出所：東京証券取引所HP  
(期間：2009年2月1日～2010年11月30日)

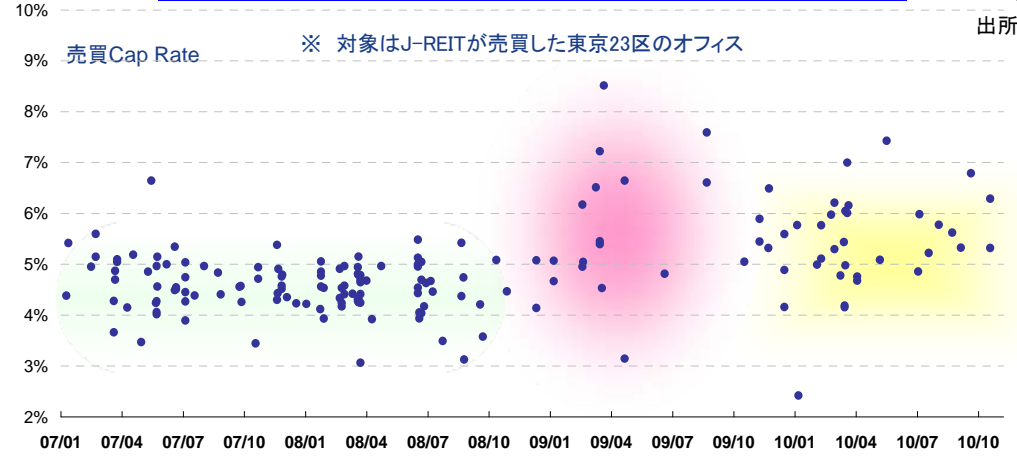
## オフィス空室率と賃料の推移



- ① 空室率上昇⇒賃料下落
- ② 賃料下落⇒空室率低下
- ③ 空室率低下⇒賃料上昇
- ④ 賃料上昇⇒空室率上昇

注：東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の基準階面積100坪以上を対象  
出所：三鬼商事データをもとに本資産運用会社作成 (2010年10月現在)

## J-REITによるオフィスビル売買取引



注：売却時Cap Rate=直前期NOI/売却価格、取得時Cap Rate=鑑定NCF/鑑定価格  
出所：各J-REITの資料をもとに、ケネディクス株式会社(KDX)作成

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

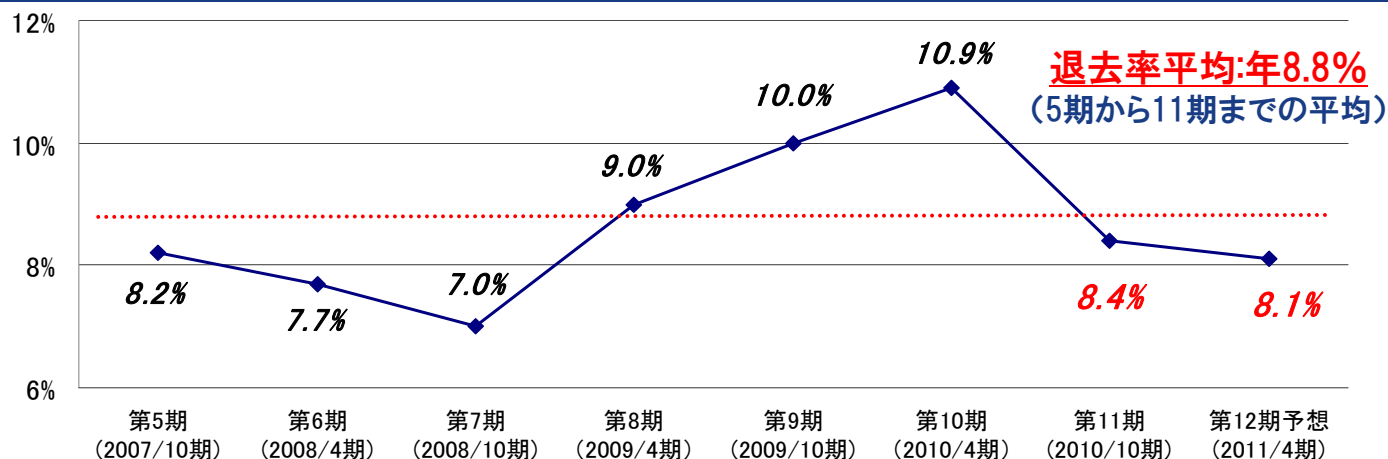
セクション 3

---

## 既存物件の運営

# 既存物件の運営：オフィスの退去動向と稼働率

## オフィスの退去率(年換算)の推移 (実績及び予想)



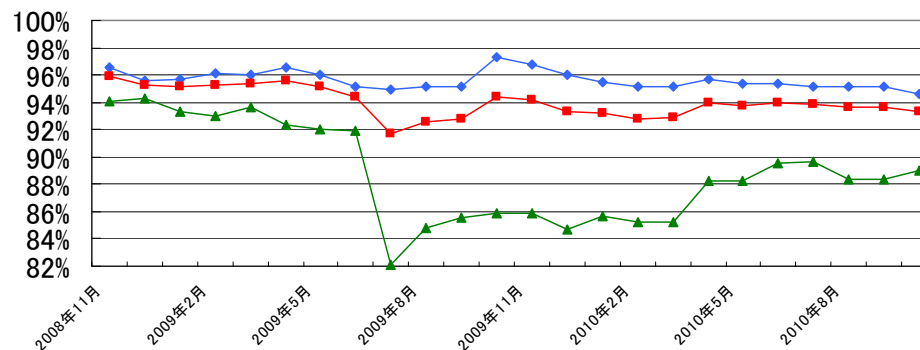
注：2011/4期(第12期)の数値は2010/10末(第11期末)までに受領した解約予告に基づく予想値であり、第12期に取得の3物件を考慮した数値です。

## オフィスの平均空室期間

	第8期 2009/4 期	第9期 2009/10 期	第10期 2010/4 期	第11期 2010/10 期
東京 経済圏 (都心5区)	4.9ヶ月 (4.5ヶ月)	6.3ヶ月 (6.6ヶ月)	6.5ヶ月 (6.7ヶ月)	7.3ヶ月 (6.7ヶ月)
地方 経済圏	10.6ヶ月	11.1ヶ月	12.7ヶ月	14.1ヶ月

注：平均空室期間は件数ベース(フロアごと)の平均値。  
集計対象は、2F以上の事務所で以下に該当するフロア。  
・期初空室で期中に新規テナントと成約  
・期初から期末まで継続的に空室  
・期中解約後に期中新規テナントと成約

## オフィス(地域別)稼働率の推移



第8期から第11期末まで(直近2年間)の平均稼働率(各月の単純平均)

オフィスビル全体 94.0% 東京経済圏 95.6% 地方経済圏 88.8%

2010年10月末

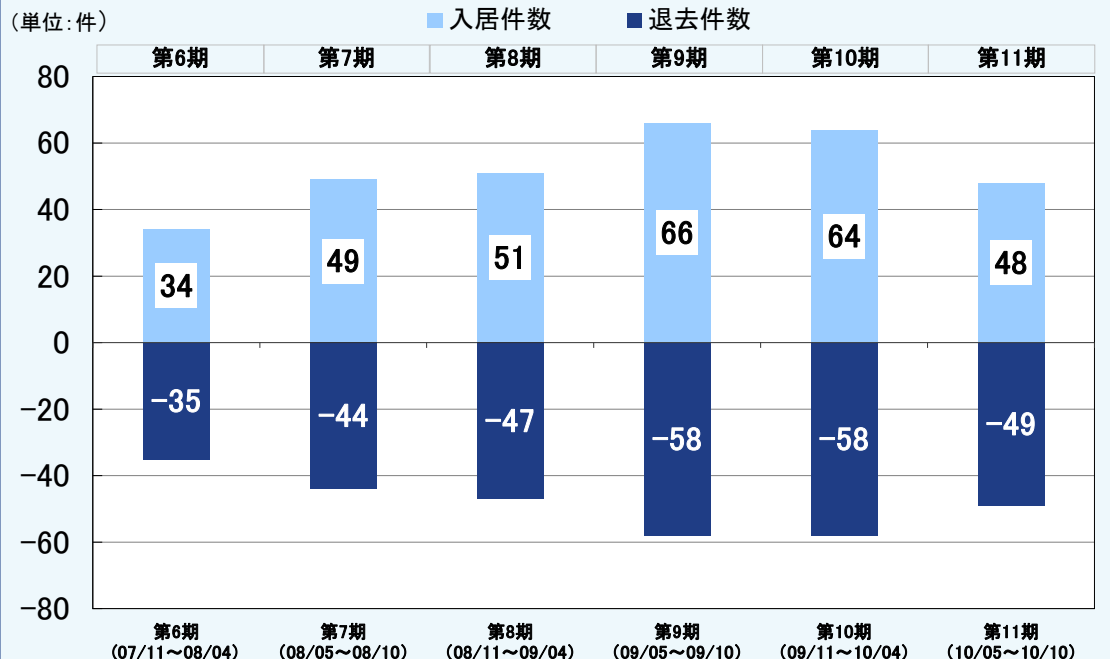
94.6%  
(東京経済圏)  
93.3%  
(オフィスビル全体)  
89.0%  
(地方経済圏)

(ご参考)

2010年10月末 稼働率  
全ポートフォリオ  
93.6%  
(2010年4月末比-0.8%)

# 既存物件の運営：オフィスの入居・退去とテナントの状況

## 入居及び退去の実績



## (参考) オフィスの主な入居理由の推移

	第6期 08/4期	第7期 08/10期	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期
拡張移転	16件	15件	19件	26件	40件	36件
縮小移転	2件	3件	12件	17件	14件	6件
その他/不明	8件	7件	2件	12件	3件	4件

注: 主に2F以上の事務所フロアを対象

## (参考) オフィスの主な退去理由の推移

	第6期 08/4期	第7期 08/10期	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期	第12期 11/4期 (予想)
拡張移転	2件	3件	4件	2件	4件	9件	3件
縮小移転	17件	23件	33件	44件	47件	31件	27件
その他/不明	11件	7件	6件	6件	4件	5件	10件

注: 住居部分を除くフロアを対象

## 敷金の状況

預かり敷金の平均は  
月額賃料の11.2か月相当

過去1年間(第10期、第11期中)の  
賃料未収実績  
2か月以上の未収: 6テナント

## 入居テナントの業種

業種	テナント数	件数割合
サービス業	14件	30.4%
卸売業・小売業、飲食店	9件	19.6%
金融・保険業	8件	17.4%
製造業	5件	10.9%
運輸・通信業	3件	6.5%
建設業	3件	6.5%
個人	2件	4.3%
不動産業	2件	4.3%
合計	46件	100.0%

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

# 既存物件の運営：オフィスビル賃料水準の変動

## 新規賃料

増賃・減賃件数、変動率平均の推移

		第6期 08/4期	第7期 08/10期	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期
東京都心 5区	変動率	35.3%	13.5%	0.0%	-19.3%	-22.8%	<b>-19.0%</b>
	増賃(件)	7	8	8	0	0	<b>0</b>
	減賃(件)	0	0	9	17	16	<b>18</b>
その他東京 経済圏	変動率	15.0%	5.8%	-1.8%	-8.4%	-15.5%	<b>-20.0%</b>
	増賃(件)	4	5	4	3	1	<b>0</b>
	減賃(件)	1	2	6	15	11	<b>6</b>
地方経済圏	変動率	7.1%	-5.1%	-7.7%	-16.4%	-15.0%	<b>-16.6%</b>
	増賃(件)	8	3	4	2	6	<b>1</b>
	減賃(件)	4	7	7	11	18	<b>13</b>
オフィス ビル全体	変動率	17.0%	3.9%	-2.7%	-14.4%	-17.5%	<b>-18.3%</b>
	増賃(件)	19	16	16	5	7	<b>1</b>
	減賃(件)	5	9	22	43	45	<b>37</b>

注：変動率は、当該オフィスビルの平均賃料と新規契約賃料に基づく月額賃料の差額に基づき算出。変動率平均は件数ベースの単純平均。なお、2F以上の主に事務所を対象とし、各期中に新規取得した物件は集計の対象外としています。

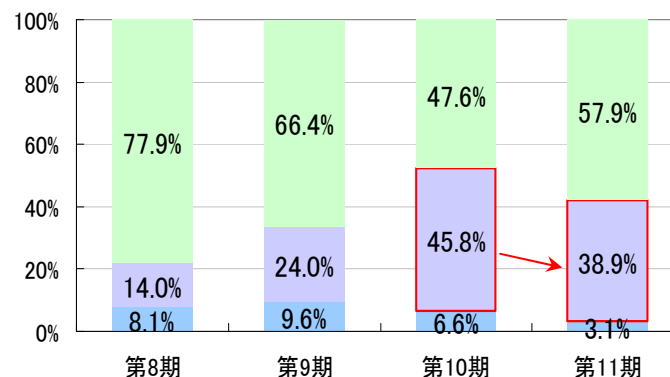
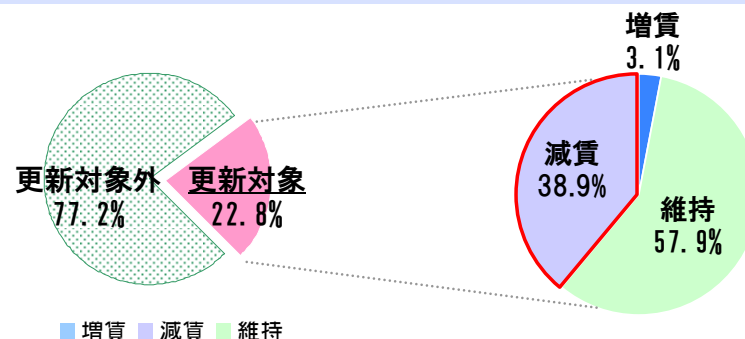
## 継続賃料

賃料改定の状況(賃料改定件数、変動率の推移)

		第7期 08/10期	第8期 09/4期	第9期 09/10期	第10期 10/4期	第11期 10/10期
変動率		10.3%	-2.7%	-5.7%	-9.0%	<b>-10.8%</b>
増賃件数		42	12	6	4	<b>6</b>
減賃件数		—	14	30	63	<b>55</b>

注：変動率は、賃料増額及び賃料減額が行われたテナントの更新前月額賃料と更新後月額賃料の差額に基づき、賃料ベースの変動値を算出。現状維持であったテナントは含みません。

第11期 賃料改定の状況、改定の推移(継続賃料)



**減賃割合の減少と  
現状維持割合の拡大**

注：更新期限にかかわらず、当該期中に更新された契約を集計したものです。割合は賃賃面積ベースの平均値です。



# 既存物件の運営：オフィスビルの賃料単価とテナントの分散

## 平均賃料

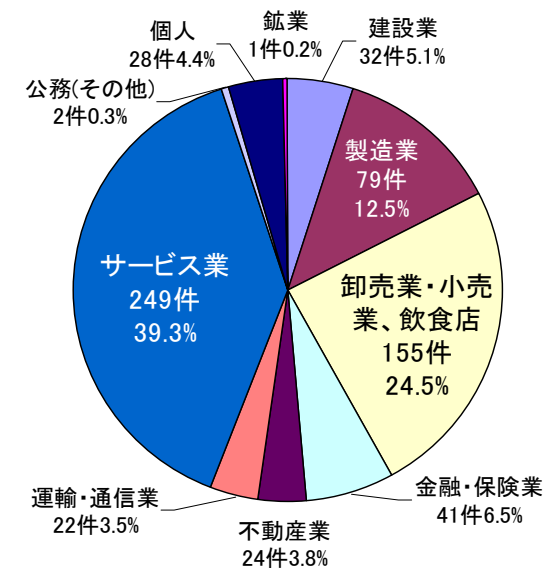
### オフィスビルの平均賃料水準

(坪あたり月額)	第7期末 (08/10末)	第8期末 (09/4末)	第9期末 (09/10末)	第10期末 (10/4末)	第11期末 (10/10末)	09/10末比 (前年同期) 変動率
都心5区	20,600円	20,500円	20,200円	19,600円	19,000円	-5.9%
その他東京経済圏	14,400円	14,300円	14,100円	13,800円	13,700円	-3.1%
地方経済圏	11,100円	11,000円	10,700円	10,400円	10,300円	-4.2%
オフィスビル全体	17,600円	17,500円	17,200円	16,700円	16,300円	-5.1%

注：第9期末時点で保有の58物件からKDX名古屋栄ビル及び売却済のKDX新宿御苑ビルを除いた56物件の主に2階以上の事務所を対象とした平均賃料水準。物件毎に月額賃料の合計を賃貸面積の合計で除して得られた値を各物件の平均賃料水準とし、変動率を計算しています。なお、賃料については百円未満を切り捨てて記載しています。また、第11期末より、A-47KDX新横浜ビルについてはA-65KDX新横浜ビル増築棟と併せて1物件として賃料を算出しています。

### オフィスビルのエンドテナントの状況

#### 業種の分散(第11期末)

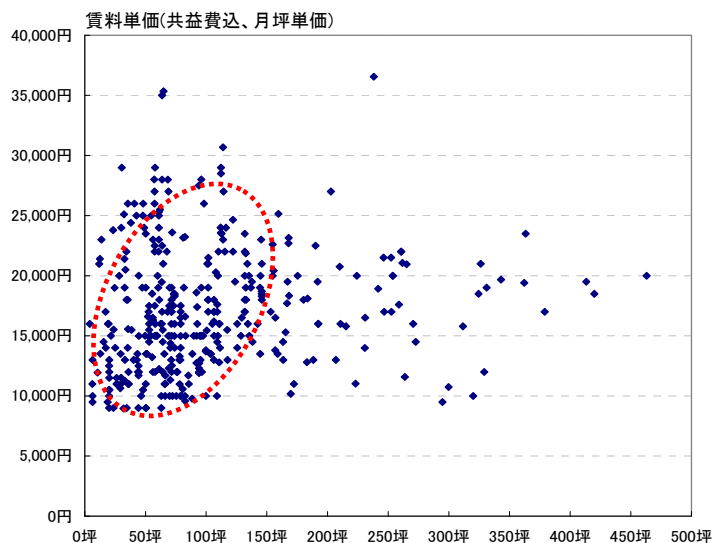


エンドテナント数 (物件数)	633先 (61物件)
最大エンドテナントの割合	2.1%
上位3エンドテナントの割合	5.5%

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

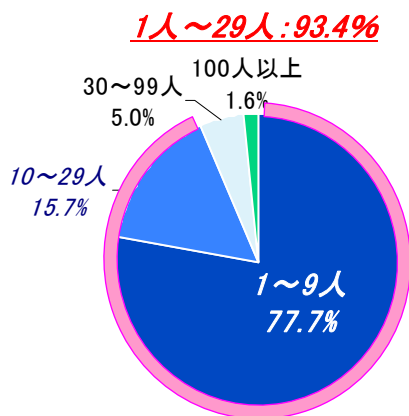
注：KDX新横浜381ビルは増築棟と併せて1物件として集計しています。

#### 東京経済圏テナント契約分布(第11期末時点)



注：東京経済圏オフィスビルの事務所テナント数(店舗・倉庫等除く)は、379件です。上記は、その内、契約面積500坪以上のテナント(12件)を除いた分布図となります。

#### (参考) 従業員規模別事業所数(東京都)



出所：「平成18年東京都事業所・企業統計調査報告(速報)」(東京都総務局統計部)を基に本資産運用会社作成

# 既存物件の運営：環境対応と規模のメリットを活かした運営

## 省エネ対応への具体的施策

エネルギー使用量の約80%を占める空調及び照明設備を中心にポートフォリオ単位で計画的に対応

### 空調設備の更改

空調機の更新、熱交換型換気扇の導入、換気システムの更新など

### 照明設備の更新

高効率照明(インバータ型)への更新、共用部照明のLED化など

### 誘導灯更新、人感センサ設置他

高輝度誘導灯への更新、人感センサによる節電や変圧器の高効率化ファンのインバータ制御など

1年で1%、5年間で5%以上のエネルギー削減について達成見込み※

※ 本投資法人は、改正省エネ法における特定事業者に該当(原油換算1,500kℓ/年以上使用)。エネルギー使用量を毎年1%以上低減する努力目標あり。

なお、東京都環境確保条例に規定される温室効果ガス排出総量削減義務は、物件単位で原油換算1,500kℓ/年以上を使用する大規模ビルを対象としており、本投資法人で削減義務の対象となる物件はありません。

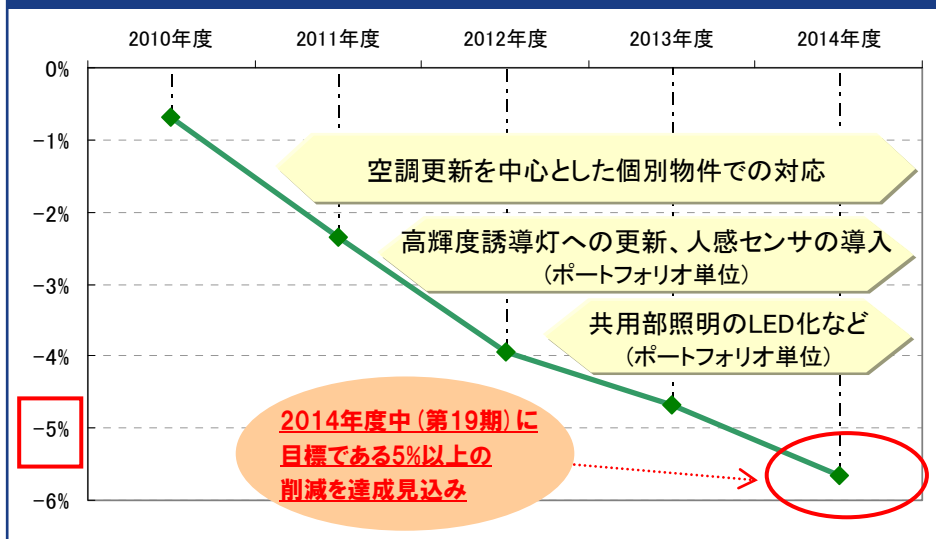
## 一括入札による工事代金の削減

工実施	物件数	削減額	削減率
第9期	2物件	16百万円	11.3%
第10期	3物件	6百万円	7.6%
第11期	2物件	10百万円	23.8%
第12期	5物件	63百万円	16.1%

## 規模のメリットを活かした交渉力

工事代金の大幅削減を継続的に実現

## 5年間のエネルギー使用量削減計画



## 省エネ対応への評価：省エネ改修推進事業での採択



A-22 KDX新横浜ビル

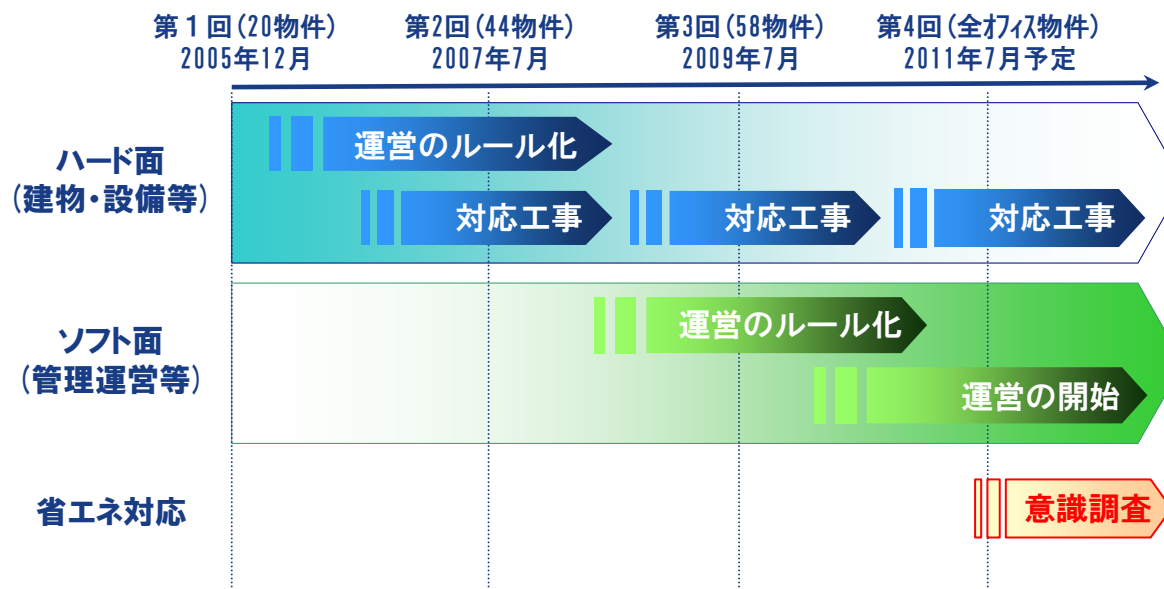
- 第12期(11/4期)実施予定の空調設備更新により当該物件エネルギー使用量の13.8%を削減見込み
- 本改修工事が国土交通省の平成22年度建築物省エネ改修推進事業(第1回)として採択(補助金対象)
- 工事金額80百万円に対し約1/3相当額にあたる26.2百万円の補助金を受領予定(2011年3月)

所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番8号	敷地面積(m <sup>2</sup> )	705.00
		延床面積(m <sup>2</sup> )	6,180.51
構造	鉄骨造陸屋根	建築時期	平成2年9月
階数	地下1階付9階建	取得時期	平成18年5月1日

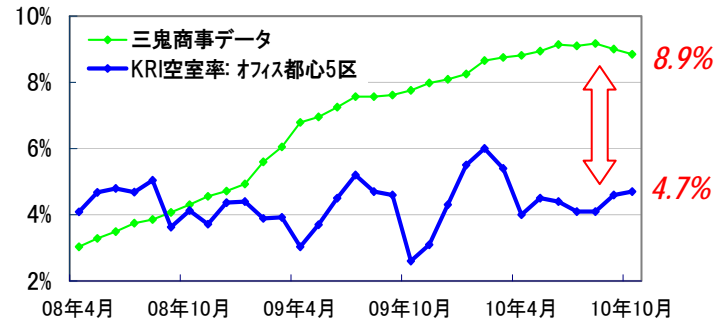
# 既存物件の運営：CS戦略に基づく運営

## CS調査＝顧客満足度(Customer Satisfaction)調査の活用

※ 第3回の調査結果内容は、ハード項目が58%、ソフト項目が42%



- 物件競争力の維持向上
- 入居継続意向の維持向上
- 適切な修繕工事の実施



注：三鬼商事の空室率は、東京ビジネス地区(都心5区)の平均。既存ビル及び新築ビル双方を対象。  
出所：三鬼商事のデータをもとに本資産運用会社作成

## 第3回CS調査結果をもとに実施したハード改善の事例

主な工事内容	詳細	対象物件数	予算(百万円)
トイレ	ジェットタオル設置他	21物件	44
セキュリティ・防災体制	機械警備、監視カメラ設置等	8物件	38
その他共用部	階段補修、案内板更新等	15物件	23
外観・エントランス	自動扉設置、エントランス改修等	7物件	12
エレベータ	内装更新、スイッチ新設等	4物件	4
オフィス(空調・照明等)	照明更新等	5物件	3
計		延60物件	126

注：第12期(2011/4期)実施予定分を含みます。

## ソフト面の統一基準策定・施行による改善(第12期以降)

➢ソフト面の統一基準に従った管理方針により、物件毎の管理品質のバラツキを抑え、管理水準の向上を図る。

項目	頂戴した意見・不満内容の一部
清掃	身だしなみ、清掃時間帯、挨拶・礼儀、清掃内容など
担当者	連絡頻度、体制、対応までに要する時間など
セキュリティ・防災体制	関係者以外のビルへの立ち入り、防災、災害対策など
工事	工期、内容の周知体制、実施時の入居者への配慮など
その他	喫煙場所、掲示物の表示方法など

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

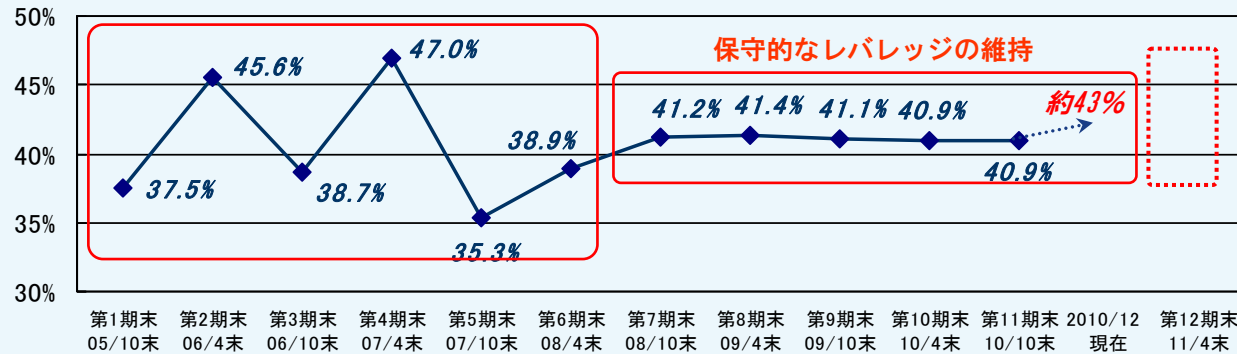
セクション 4

---

## 財務戦略

# 安定的な財務運営：保守的なレバレッジ及び返済期限の分散

## 総資産有利子負債比率の推移

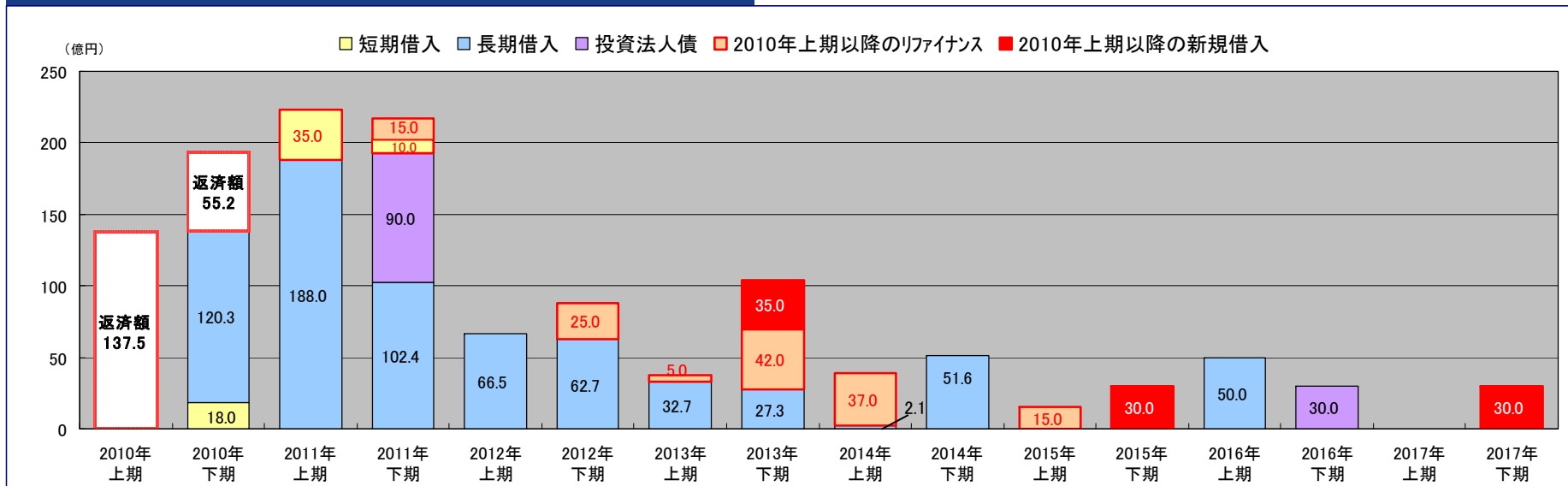


注：総資産有利子負債比率＝期末有利子負債残高÷総資産

物件取得による収益確保を目指して、資金調達手段の多様化を図る。

- ・ 投資法人債
- ・ 公募増資
- ・ 資産を裏付けとした資金調達など

## デットの返済期限の分散 (2010年12月13日現在)



注1：各期間に返済期限が到来する有利子負債残高を示しています。(金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。)

注2：2010年上期以降のリファイナンス分の表示(赤枠、網掛け部分。なお、短期借入でのリファイナンスは、赤枠黄色部分。)は、最終返済期限と返済額を示しています。(契約に基づく分割返済の一部元本返済額の表示はしていません。)

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

# 安定的な財務運営：借入条件の改善と調達手段の多様化

## 2010年以降の新規借入実績

	参加レンダー	借入額	借入期間	返済方法	資金使途
2010年2月	4行	70億円	最長5年 (3年、5年)	年5%のアモチ付※	KDX新宿ビル取得
2010年11月、12月	6行	95億円	最長7年 (3年、5年、7年)	期限一括	オフィス3物件取得

※期間3年の借入返済方法は、期限一括です。

## 格付状況及び投資法人債の発行実績

(2010年12月13日現在)

格付機関		格付内容			
日本格付研究所(JCR)		A (安定的)			
名称	総額	利率	年限	償還期日	
第1回債	90億円	年1.74%	5年	2012/3/15	
第2回債	30億円	年2.37%	10年	2017/3/15	

## 発行登録による機動的な調達手段の確保

発行登録の概要	投資法人債	投資証券	
		募集	売出し
発行予定額	1,000億円	1,000億円	150億円
発行予定期間	2009/2から2年間	2009/5から2年間	2009/5から2年間

エクイティへの  
アクセス

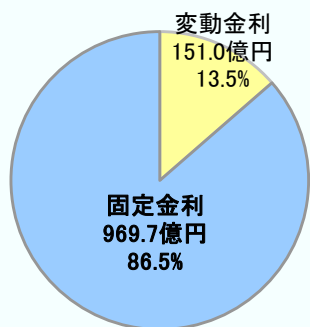
新規借入の  
再開

借入期間の  
長期化

資金調達手段の  
多様化を目指す

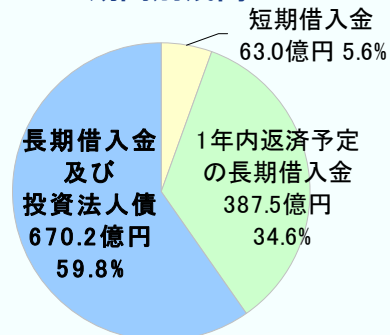
## デットの金利固定化・期間別残高 (2010年12月13日現在)

### 変動金利・固定金利比率



平均金利注	1.84%
平均残存期間	2.0年
長期負債比率	94.4%

### 期間別残高

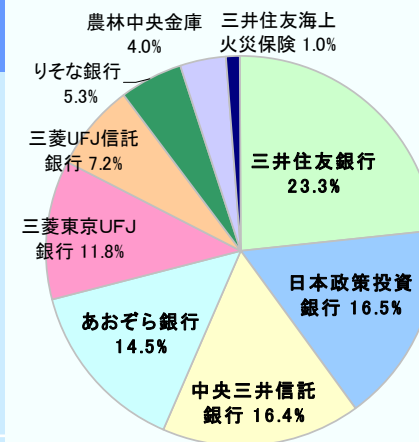


注：平均金利にはアップフロントフィーを含みません。アップフロントフィーを含む平均金利は2.16%です。「固定金利によるデット」には金利スワップによる金利固定化分を含みます。

## 借入金の調達先別残高比較・調達先分布 (2010年12月13日現在)

(単位：億円)

	第9期末 2009/10末	2010年 12月	差額
三井住友銀行	194	233	+39
日本政策投資銀行	120	166	+46
中央三井信託銀行	145	164	+19
あおぞら銀行	120	145	+25
三菱東京UFJ銀行	98	118	+20
三菱UFJ信託銀行	72	72	0
りそな銀行	43	53	+10
農林中央金庫	40	40	0
三井住友海上火災保険	10	10	0
合計	868	1,001	+148



注：金額は、億円未満を四捨五入して記載しています。なお、第9期末の合計額には、シティバンク銀行からの借入(10億円)を含みます。

注：金額は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

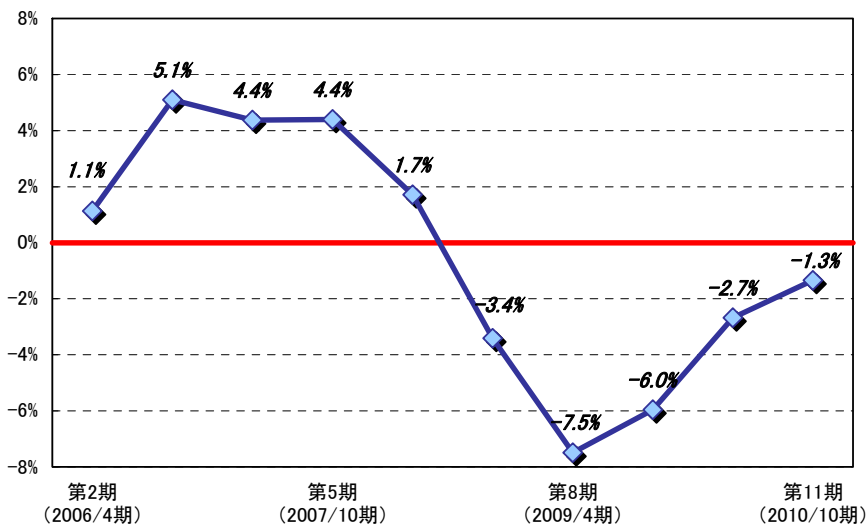
Appendix

---

## 補足資料

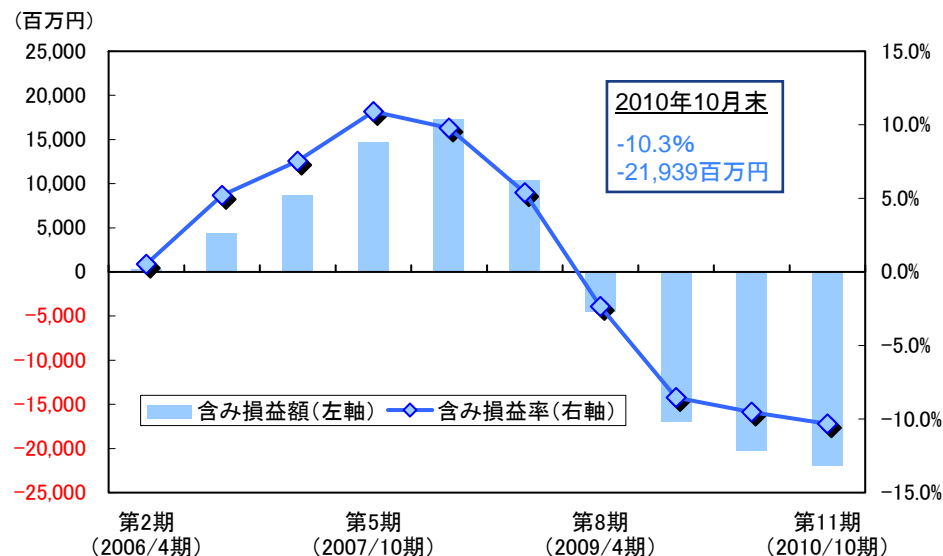
# オフィスビルの期末評価・含み損益の推移

## オフィスビル 期末評価額の前期比変動率の推移



注: 各期末に保有するオフィスビルの期末評価額と前期末の期末評価額との変動率を表示しています。なお、各期中に取得した物件については取得時点の評価額を前期末評価額とみなして算出しています。

## オフィスビル 含み損益額と含み損益率の推移



注: 含み損益額は、各期末に保有するオフィスビルの期末評価額から帳簿価格を減算して算出し、含み損益率は、当該含み損益額を各期末の帳簿価格で除して算出しています。

鑑定評価上の項目	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)	⇒第11期末 (2010/10期)
鑑定中長期賃料の変動率	-4.3%	-4.4%	-2.6%	-1.5%
鑑定キャップレート(平均)の変動幅	0.2% (5.0%→5.2%)	0.1% (5.2%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)	0.0% (5.3%→5.3%)

注: 各期末に保有するオフィスビルの中長期賃料の変動率およびキャップレートの変動幅(前期末の値との差)を記載しています。記載値は、いずれも取得価格に基づく加重平均値です。  
なお、各期中に取得した物件については、取得時点の評価における中長期賃料およびキャップレートを前期末の値とみなして算出しています。

	⇒第8期末 (2009/4期)	⇒第9期末 (2009/10期)	⇒第10期末 (2010/4期)	⇒第11期末 (2010/10期)
含み損益額(百万円)	-4,499	-16,907	-20,280	-21,939
含み損益率	-2.4%	-8.5%	-9.5%	-10.3%

※ 本ページ記載の期末評価額の「期末評価額の前期比変動率」、「含み損益額」、「含み損益率」は、第11期末時点で保有しているオフィスビルを基に算出しており、売却済の物件を算出対象から除いています。



# 第11期末鑑定評価額と還元利回り一覧

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第11期					還元利回り	
				期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第11期末	前期末比
A 1	KDX日本橋313ビル	大和	5,940	7,170	6,175	20.7%	-2.6%	16.1%	4.9%	0.0%
A 2	KDX平河町ビル	大和	5,180	4,910	5,153	-5.2%	-2.8%	-4.7%	4.8%	0.0%
A 3	東茅場町有楽ビル	不動研	4,450	5,190	4,426	16.6%	-4.9%	17.3%	5.1%	0.0%
A 4	KDX八丁堀ビル	大和	3,680	3,380	3,385	-8.2%	0.6%	-0.2%	5.1%	0.0%
A 5	KDX中野坂上ビル	大和	2,533	2,350	2,460	-7.2%	0.0%	-4.5%	5.5%	0.0%
A 6	原宿FFビル	不動研	2,450	2,860	2,456	16.7%	-2.1%	16.4%	5.8%	0.1%
A 7	FIK南青山ビル	不動研	2,270	2,210	2,264	-2.6%	-7.5%	-2.4%	5.0%	0.0%
A 8	神田木原ビル	大和	1,950	1,870	1,871	-4.1%	0.0%	-0.1%	5.1%	0.0%
A 12	ポルタス・センタービル	大和	5,570	4,590	4,741	-17.6%	-1.3%	-3.2%	6.4%	0.0%
A 13	KDX麹町ビル	不動研	5,950	4,250	5,697	-28.6%	7.3%	-25.4%	4.6%	-0.4%
A 14	KDX船橋ビル	不動研	2,252	1,990	2,444	-11.6%	4.7%	-18.6%	6.1%	-0.1%
A 15	KDX浜町ビル	不動研	2,300	2,320	2,230	0.9%	5.0%	4.0%	5.5%	0.0%
A 16	東伸24ビル	不動研	5,300	4,320	5,170	-18.5%	-5.7%	-16.4%	5.7%	0.0%
A 17	恵比寿イースト438ビル	不動研	4,640	4,210	4,512	-9.3%	0.2%	-6.7%	5.2%	0.0%
A 18	KDX大森ビル	不動研	3,500	3,640	3,411	4.0%	-3.7%	6.7%	5.5%	0.1%
A 19	KDX浜松町ビル	大和	3,460	3,180	3,308	-8.1%	-6.2%	-3.9%	4.8%	0.0%
A 20	KDX茅場町ビル	不動研	2,780	3,070	2,854	10.4%	6.6%	7.6%	5.5%	0.1%
A 21	KDX新橋ビル	不動研	2,690	2,790	2,663	3.7%	0.0%	4.8%	4.7%	0.0%
A 22	KDX新横浜ビル	不動研	2,520	2,430	2,433	-3.6%	-2.0%	-0.1%	6.0%	0.1%
A 23	KDX四谷ビル	不動研	1,950	2,280	1,956	16.9%	-4.2%	16.6%	5.6%	0.0%
A 24	KDX南船場第1ビル	不動研	1,610	1,090	1,488	-32.3%	0.9%	-26.7%	5.8%	0.2%
A 25	KDX南船場第2ビル	不動研	1,560	1,150	1,384	-26.3%	2.7%	-16.9%	5.8%	0.2%
A 26	KDX木場ビル	不動研	1,580	1,470	1,591	-7.0%	0.7%	-7.6%	6.0%	0.3%
A 27	KDX鍛冶町ビル	大和	2,350	2,230	2,415	-5.1%	0.0%	-7.7%	5.2%	0.0%
A 28	KDX乃木坂ビル	不動研	1,065	829	1,129	-22.2%	-1.5%	-26.6%	5.5%	0.3%
A 29	KDX東新宿ビル	大和	2,950	3,240	3,195	9.8%	0.0%	1.4%	5.3%	0.0%
A 30	KDX西五反田ビル	不動研	4,200	3,640	4,119	-13.3%	-1.1%	-11.6%	5.2%	-0.2%
A 31	KDX門前仲町ビル	大和	1,400	1,270	1,429	-9.3%	0.0%	-11.1%	5.6%	0.0%
A 32	KDX芝大門ビル	不動研	6,090	4,840	6,263	-20.5%	4.5%	-22.7%	5.2%	-0.2%
A 33	KDX御徒町ビル	大和	2,000	1,790	2,142	-10.5%	0.0%	-16.4%	5.2%	0.0%
A 34	KDX本厚木ビル	大和	1,305	1,070	1,225	-18.0%	0.0%	-12.7%	6.3%	0.0%
A 35	KDX八王子ビル	大和	1,155	821	1,304	-28.9%	0.0%	-37.0%	5.9%	0.0%
A 36	KDX新潟ビル	不動研	1,305	868	1,465	-33.5%	5.3%	-40.8%	7.3%	0.0%
A 37	KDX御茶ノ水ビル	不動研	6,400	6,530	6,717	2.0%	-3.4%	-2.8%	4.9%	0.0%
A 38	KDX西新宿ビル	不動研	1,500	1,210	1,536	-19.3%	-2.4%	-21.2%	5.4%	0.1%
A 39	KDX虎ノ門ビル	不動研	4,400	3,420	4,829	-22.3%	-2.3%	-29.2%	4.6%	0.0%

注1: 取得価格、期末評価額、帳簿価格は百万円未満を切り捨てて表示しています。  
各比率は小数第2位を四捨五入しています。

注2: 用途別合計のキャップレートは、取得価格に基づく加重平均値です。

物件番号	物件名称	鑑定会社	取得価格	第11期					還元利回り	
				期末評価額	期末簿価	取得比	前期比	簿価比	第11期末	前期末比
A 40	虎ノ門東洋ビル	不動研	9,850	9,770	9,873	-0.8%	-0.4%	-1.0%	4.7%	0.0%
A 41	KDX新宿286ビル	不動研	2,300	2,050	2,344	-10.9%	0.0%	-12.6%	5.3%	0.0%
A 42	烏丸ビル	大和	5,400	5,020	5,451	-7.0%	-2.3%	-7.9%	5.6%	0.0%
A 44	KDX仙台ビル	大和	2,100	1,470	2,182	-30.0%	0.0%	-32.7%	6.1%	0.0%
A 45	KDX六本木228ビル	不動研	3,300	2,160	3,445	-34.5%	-1.8%	-37.3%	5.0%	0.0%
A 46	飛栄九段北ビル	大和	7,600	7,640	7,607	0.5%	-2.2%	0.4%	4.8%	0.0%
A 47	KDX新横浜381ビル	不動研	5,800	4,250	5,927	-26.7%	0.2%	-28.3%	5.9%	0.0%
A 48	KDX川崎駅前本町ビル	不動研	3,760	3,410	3,854	-9.3%	2.7%	-11.5%	6.3%	0.0%
A 49	日総第17ビル	不動研	2,710	1,640	2,659	-39.5%	-0.6%	-38.3%	5.8%	0.0%
A 50	池尻大橋ビルディング	不動研	2,400	1,600	2,475	-33.3%	-1.2%	-35.4%	6.2%	0.0%
A 51	KDX浜町中ノ橋ビル	不動研	2,310	1,690	2,377	-26.8%	-6.6%	-28.9%	5.6%	0.0%
A 52	KDX神田三崎町ビル	不動研	1,380	980	1,385	-29.0%	-0.8%	-29.3%	5.5%	0.0%
A 53	KDX博多南ビル	不動研	4,900	3,840	4,837	-21.6%	-2.8%	-20.6%	6.5%	0.0%
A 54	KDX北浜ビル	不動研	2,220	1,670	2,239	-24.8%	-0.6%	-25.4%	6.0%	0.0%
A 55	新都心丸善ビル	不動研	2,110	1,560	2,161	-26.1%	-4.9%	-27.8%	5.6%	0.1%
A 56	KDX神保町ビル	不動研	2,760	2,080	2,926	-24.6%	-9.6%	-28.9%	5.6%	0.2%
A 57	KDX五番町ビル	不動研	1,951	1,480	2,000	-24.1%	-2.0%	-26.0%	5.2%	0.0%
A 58	KDX名古屋栄ビル	大和	7,550	4,710	7,702	-37.6%	0.0%	-38.8%	5.2%	0.0%
A 59	KDX岩本町ビル	不動研	1,864	1,310	1,834	-29.8%	-5.1%	-28.6%	5.7%	0.0%
A 60	KDX晴海ビル	不動研	10,250	10,600	9,922	3.4%	1.0%	6.8%	4.8%	0.0%
A 61	KDX浜松町第2ビル	大和	2,200	1,920	2,265	-12.7%	-1.0%	-15.2%	4.7%	0.0%
A 62	小石川TGビル	不動研	3,080	3,240	3,165	5.2%	-0.6%	2.3%	5.2%	0.0%
A 63	五反田TGビル	不動研	2,620	2,570	2,714	-1.9%	-9.2%	-5.3%	5.5%	0.0%
A 64	KDX日本橋216ビル	不動研	2,010	1,990	2,003	-1.0%	-5.7%	-0.7%	5.0%	0.0%
A 66	KDX新宿ビル	不動研	6,800	7,010	6,880	3.1%	-5.5%	1.9%	4.6%	0.0%
<b>A</b>	<b>オフィスビル合計</b>		<b>211,461</b>	<b>190,138</b>	<b>212,077</b>	<b>-10.1%</b>	<b>-1.3%</b>	<b>-10.3%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.0%</b>
B 3	コート目白	不動研	1,250	950	1,194	-24.0%	-1.8%	-20.4%	5.6%	0.0%
B 18	びなす ひばりが丘	不動研	1,800	1,420	1,875	-21.1%	3.6%	-24.3%	7.1%	0.4%
B 19	レジデンスシャルマン月島	不動研	5,353	4,480	5,110	-16.3%	1.8%	-12.3%	6.1%	0.6%
B 34	グラディート川口	不動研	1,038	959	1,024	-7.6%	0.6%	-6.4%	5.8%	0.0%
<b>B</b>	<b>住宅合計</b>		<b>9,441</b>	<b>7,809</b>	<b>9,204</b>	<b>-17.3%</b>	<b>1.5%</b>	<b>-15.2%</b>	<b>6.2%</b>	<b>0.4%</b>
C 1	フレーム神南坂	不動研	9,900	9,750	9,910	-1.5%	0.5%	-1.6%	4.7%	0.0%
C 2	KDX代々木ビル	不動研	2,479	1,900	2,533	-23.4%	-3.6%	-25.0%	5.3%	0.2%
<b>C</b>	<b>商業施設合計</b>		<b>12,379</b>	<b>11,650</b>	<b>12,443</b>	<b>-5.9%</b>	<b>-0.2%</b>	<b>-6.4%</b>	<b>4.8%</b>	<b>0.0%</b>
<b>合計</b>			<b>233,281</b>	<b>209,597</b>	<b>233,725</b>	<b>-10.2%</b>	<b>-1.2%</b>	<b>-10.3%</b>	<b>5.3%</b>	<b>0.0%</b>

注3: A-47 KDX新横浜381ビル  
KDX新横浜381ビル(既存棟)及びKDX新横浜381ビル増築棟を  
1物件として数値を記載しています。

# ポートフォリオ一覧(オフィスビル)

(2010年12月13日現在)

## ■保有資産(オフィスビル64物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第11期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
オフィスビル	東京経済圏	A-60	KDX晴海ビル	東京都中央区	10,250	平成20年2月	98.2%
		A-40	虎ノ門東洋ビル	東京都港区	9,850	昭和37年8月	95.4%
		A-46	飛栄九段北ビル	東京都千代田区	7,600	昭和63年3月	85.3%
		A-66	KDX新宿ビル	東京都新宿区	6,800	平成5年5月	93.7%
		A-37	KDX御茶ノ水ビル	東京都千代田区	6,400	昭和57年8月	100.0%
		A-32	KDX芝大門ビル	東京都港区	6,090	昭和61年7月	100.0%
		A-13	KDX麹町ビル	東京都千代田区	5,950	平成6年5月	91.9%
		A-1	KDX日本橋313ビル	東京都中央区	5,940	昭和49年4月	100.0%
		A-47	KDX新横浜381ビル	神奈川県横浜市	5,800	昭和63年3月	100.0%
		A-16	東伸24ビル	神奈川県横浜市	5,300	昭和59年9月	72.7%
		A-2	KDX平河町ビル	東京都千代田区	5,180	昭和63年3月	100.0%
		A-17	恵比寿イースト438ビル	東京都渋谷区	4,640	平成4年1月	83.4%
		A-3	東茅場町有楽ビル	東京都中央区	4,450	昭和62年1月	100.0%
		A-39	KDX虎ノ門ビル	東京都港区	4,400	昭和63年4月	100.0%
		A-30	KDX西五反田ビル	東京都品川区	4,200	平成4年11月	100.0%
		A-48	KDX川崎駅前本町ビル	神奈川県川崎市	3,760	昭和60年2月	100.0%
		A-4	KDX八丁堀ビル	東京都中央区	3,680	平成5年6月	100.0%
		A-18	KDX大森ビル	東京都大田区	3,500	平成2年10月	100.0%
		A-19	KDX浜松町ビル	東京都港区	3,460	平成11年9月	100.0%
		A-45	KDX六本木228ビル	東京都港区	3,300	平成元年4月	65.1%
		A-62	小石川TGビル	東京都文京区	3,080	平成元年11月	100.0%
		A-29	KDX東新宿ビル	東京都新宿区	2,950	平成2年1月	100.0%
		A-20	KDX茅場町ビル	東京都中央区	2,780	昭和62年10月	100.0%
		A-56	KDX神保町ビル	東京都千代田区	2,760	平成6年5月	94.4%
		A-49	日総第17ビル	神奈川県横浜市	2,710	平成3年7月	94.9%
		A-21	KDX新橋ビル	東京都港区	2,690	平成4年2月	100.0%
		A-63	五反田TGビル	東京都品川区	2,620	昭和63年4月	77.1%
		A-5	KDX中野坂上ビル	東京都中野区	2,533	平成4年8月	96.5%
		A-22	KDX新横浜ビル	神奈川県横浜市	2,520	平成2年9月	74.0%
		A-6	原宿FFFビル	東京都渋谷区	2,450	昭和60年11月	100.0%
		A-50	池尻大橋ビルディング	東京都目黒区	2,400	昭和63年9月	91.3%
		A-27	KDX鍛冶町ビル	東京都千代田区	2,350	平成2年3月	84.2%
		A-51	KDX浜町中ノ橋ビル	東京都中央区	2,310	昭和63年9月	93.0%
		A-15	KDX浜町ビル	東京都中央区	2,300	平成5年9月	93.9%
		A-41	KDX新宿286ビル	東京都新宿区	2,300	平成元年8月	100.0%
		A-7	FIK南青山ビル	東京都港区	2,270	昭和63年11月	100.0%
		A-14	KDX船橋ビル	千葉県船橋市	2,252	平成元年4月	98.5%

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第11期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
オフィスビル	東京経済圏	A-61	KDX浜松町第2ビル	東京都港区	2,200	平成4年4月	100.0%
		A-55	新都心丸善ビル	東京都新宿区	2,110	平成2年7月	100.0%
		A-64	KDX日本橋216ビル	東京都中央区	2,010	平成18年10月	75.0%
		A-33	KDX御徒町ビル	東京都台東区	2,000	昭和63年6月	100.0%
		A-57	KDX五番町ビル	東京都千代田区	1,951	平成12年8月	85.7%
		A-8	神田木原ビル	東京都千代田区	1,950	平成5年5月	100.0%
		A-23	KDX四谷ビル	東京都新宿区	1,950	平成元年10月	100.0%
		A-59	KDX岩本町ビル	東京都千代田区	1,864	平成20年3月	100.0%
		A-26	KDX木場ビル	東京都江東区	1,580	平成4年10月	100.0%
		A-38	KDX西新宿ビル	東京都新宿区	1,500	平成4年10月	87.6%
		A-31	KDX門前仲町ビル	東京都江東区	1,400	昭和61年9月	100.0%
		A-52	KDX神田三崎町ビル	東京都千代田区	1,380	平成4年10月	86.9%
		A-34	KDX本厚木ビル	神奈川県厚木市	1,305	平成7年5月	100.0%
		A-35	KDX八王子ビル	東京都八王子市	1,155	昭和60年12月	96.4%
		A-28	KDX乃木坂ビル	東京都港区	1,065	平成3年5月	78.1%
		A-58	KDX名古屋栄ビル	愛知県名古屋	7,550	平成21年4月	90.3%
		A-12	ポルタス・センタービル	大阪府堺市	5,570	平成5年9月	93.9%
		A-42	烏丸ビル	京都府京都市	5,400	昭和57年10月	93.2%
	A-53	KDX博多南ビル	福岡県福岡市	4,900	昭和48年6月	80.6%	
	A-54	KDX北浜ビル	大阪府大阪市	2,220	平成6年7月	96.4%	
	A-44	KDX仙台ビル	宮城県仙台市	2,100	昭和59年2月	98.7%	
	A-24	KDX南船場第1ビル	大阪府大阪市	1,610	平成5年3月	83.1%	
	A-25	KDX南船場第2ビル	大阪府大阪市	1,560	平成5年9月	100.0%	
	A-36	KDX新潟ビル	新潟県新潟市	1,305	昭和58年7月	65.4%	

オフィスビル(61物件)合計 211,461 93.3%

## ■第12期(2011年4月期)取得済資産

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	稼働率(%)
オフィス	東京	A-67	共同ビル(銀座No.8)	東京都中央区	4,300	平成3年11月	-
		A-68	共同ビル(本町1丁目)	東京都中央区	4,000	昭和59年1月	-
	地方	A-69	KDX小林道修町ビル	大阪府大阪市	2,870	平成21年7月	-

オフィスビル(64物件)合計 222,631 平均21.0年 -

注: 1 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額のみを記載しています。  
 2 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。  
 合計欄には、2010年12月13日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。2010年12月13日現在で保有の全70物件についての取得価格で加重平均した築年数(2010年12月1日基準)は20.0年です。  
 3 稼働率は、2010年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 2010年10月31日現在で保有の全67物件の平均稼働率は93.6%です。

本資料は情報の提供のみを目的とするものであり、有価証券の取引の勧誘等を目的とするものではありません。その他の注意事項については、最終ページをご覧ください。

# ポートフォリオ一覧(都市型商業施設・住宅)

(2010年12月13日現在)

## 保有資産(都市型商業施設 2物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第11期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
商業施設 都市型	東京 経済圏	C-1	フレーム神南坂	東京都渋谷区	9,900	平成17年3月	100.0%
		C-2	KDX代々木ビル	東京都渋谷区	2,479	平成3年8月	94.8%
	都市型商業施設(2物件)合計					12,379	平均8.4年

## 保有資産(住宅 4物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	取得価格 (百万円) <sup>1</sup>	建築時期 <sup>2</sup>	第11期末 稼働率(%) <sup>3</sup>
住宅	東京 経済圏	B-19	レジデンスシャルマン月島	東京都中央区	5,353	平成16年1月	100.0%
		B-3	コート目白	東京都新宿区	1,250	平成9年3月	95.2%
		B-34	グラディート川口	埼玉県川口市	1,038	平成18年2月	100.0%
	地方 経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	北海道札幌市	1,800	平成元年3月	92.4%
住宅(4物件)合計					9,441	平均10.4年	95.6%

注:

- 取得価格は、本投資法人が取得した各信託受益権等の売買金額のみを記載しています。
- 建築時期は、登記簿上の新築年月を記載しています。合計欄には、2010年12月13日を基準として、取得価格で加重平均し、小数第2位以下を切り捨てた築年数を記載しています。
- 稼働率は、2010年10月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 参考: 賃貸NOI利回りの推移(用途毎・年換算)

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
オフィスビル	5.3%	5.5%	5.2%	5.1%	4.9%
都市型商業施設	4.8%	4.7%	4.6%	4.5%	4.5%
住宅	5.3%	5.2%	5.0%	5.2%	4.8%
合計	5.3%	5.4%	5.2%	5.1%	4.9%

注: 各期の固都税調整後の数値を記載しています。  
各比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

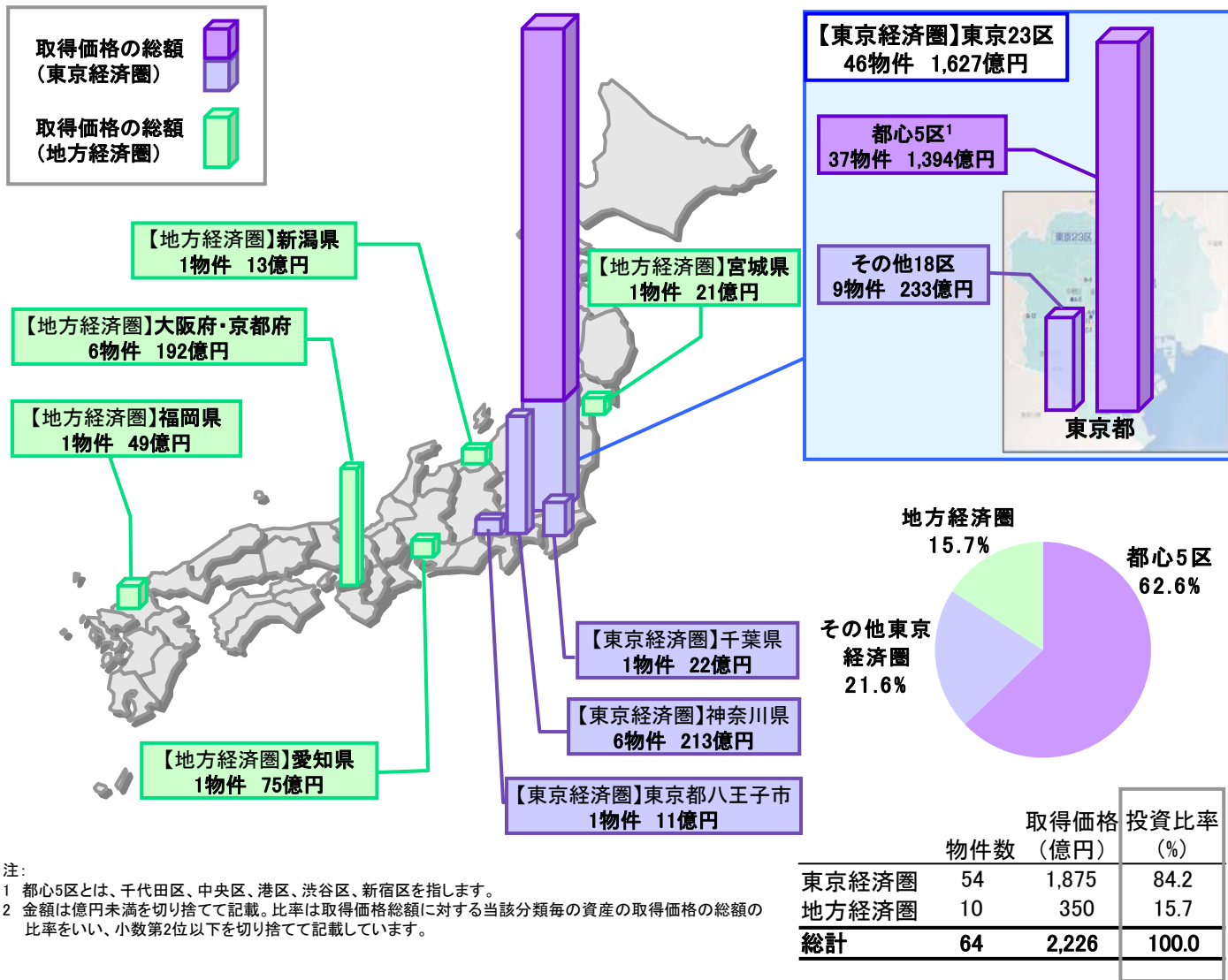
## 第11期(2010年10月期) 売却資産(オフィスビル1物件・住宅1物件)

用途	地域	物件番号	物件名称	所在	当初取得価格 (百万円)	売却価格 (百万円)	売却時期
オフィスビル	東京 経済圏	A-9	KDX新宿御苑ビル	東京都新宿区	1,610	1,710	平成22年9月
住宅	東京 経済圏	B-25	コート新御徒町	東京都台東区	878	790	平成22年10月

# 東京経済圏の中規模オフィスビルへの重点投資

(2010年12月13日現在)

オフィスビルポートフォリオ 64物件 総額2,226億円



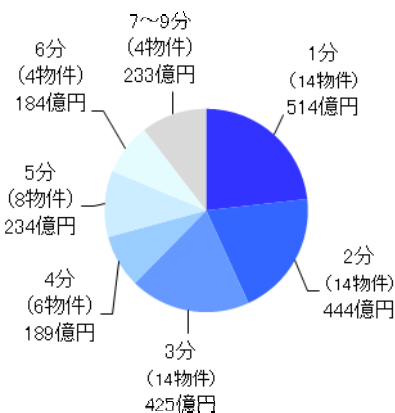
## 保有オフィスビルの特徴

### 取得価格別の比率



25~75億円未満が 60.4%

### 最寄り駅からの徒歩所要時間

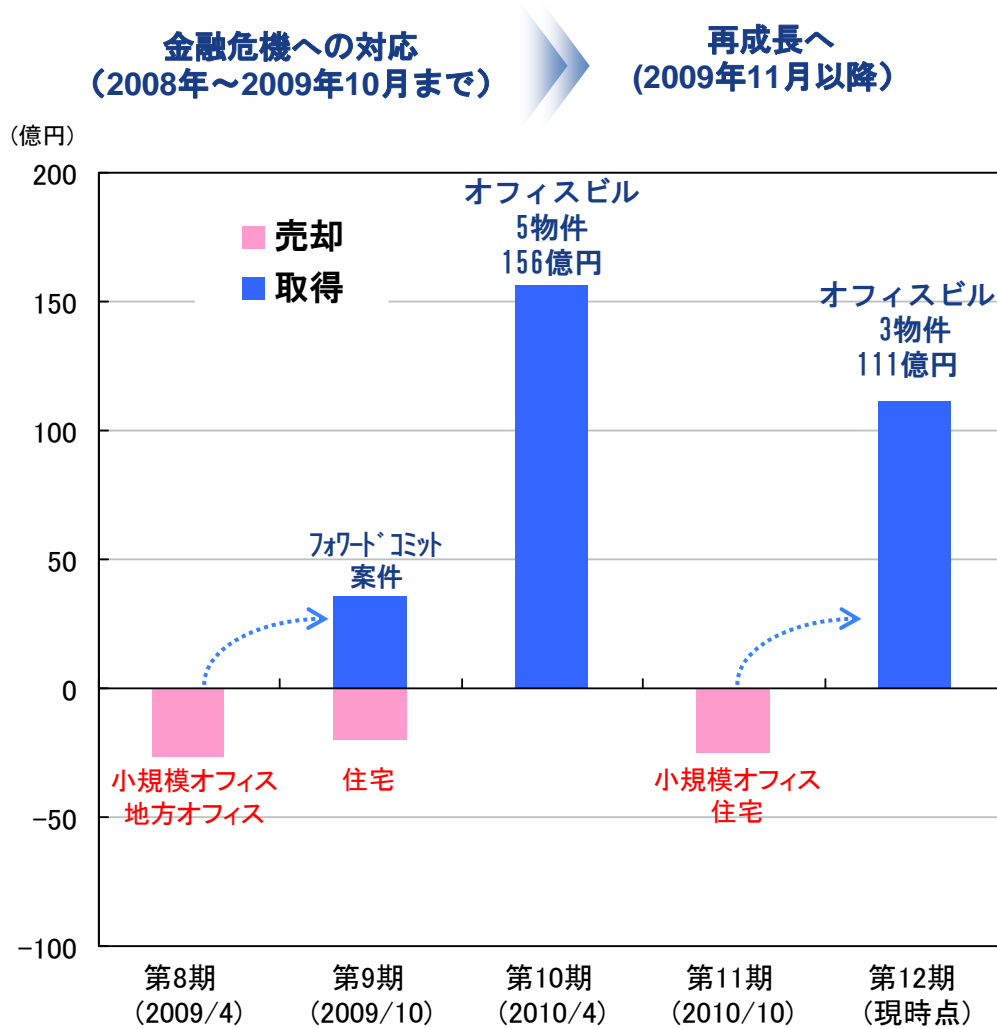


3分以内が 61.2% 6分以内が 89.5%

注: 金額は億円未満を、比率は小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

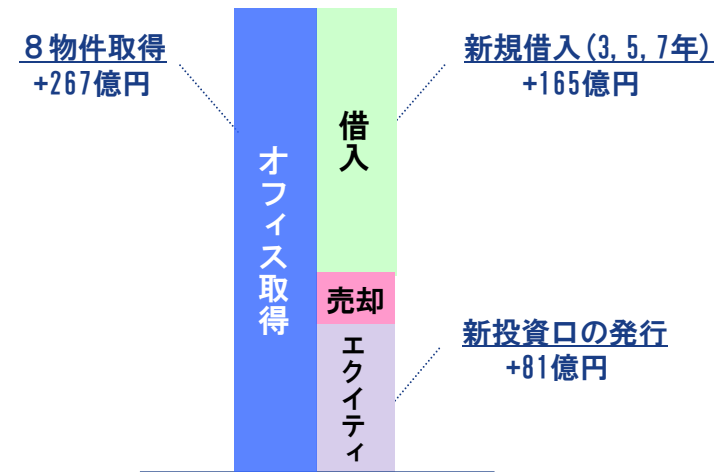
# 資産入替の実績：中規模オフィスビルへの集中

## 物件売却と併せた中規模オフィスビルの取得



## 物件取得と資金調達

### エクイティとデットのバランスに配慮



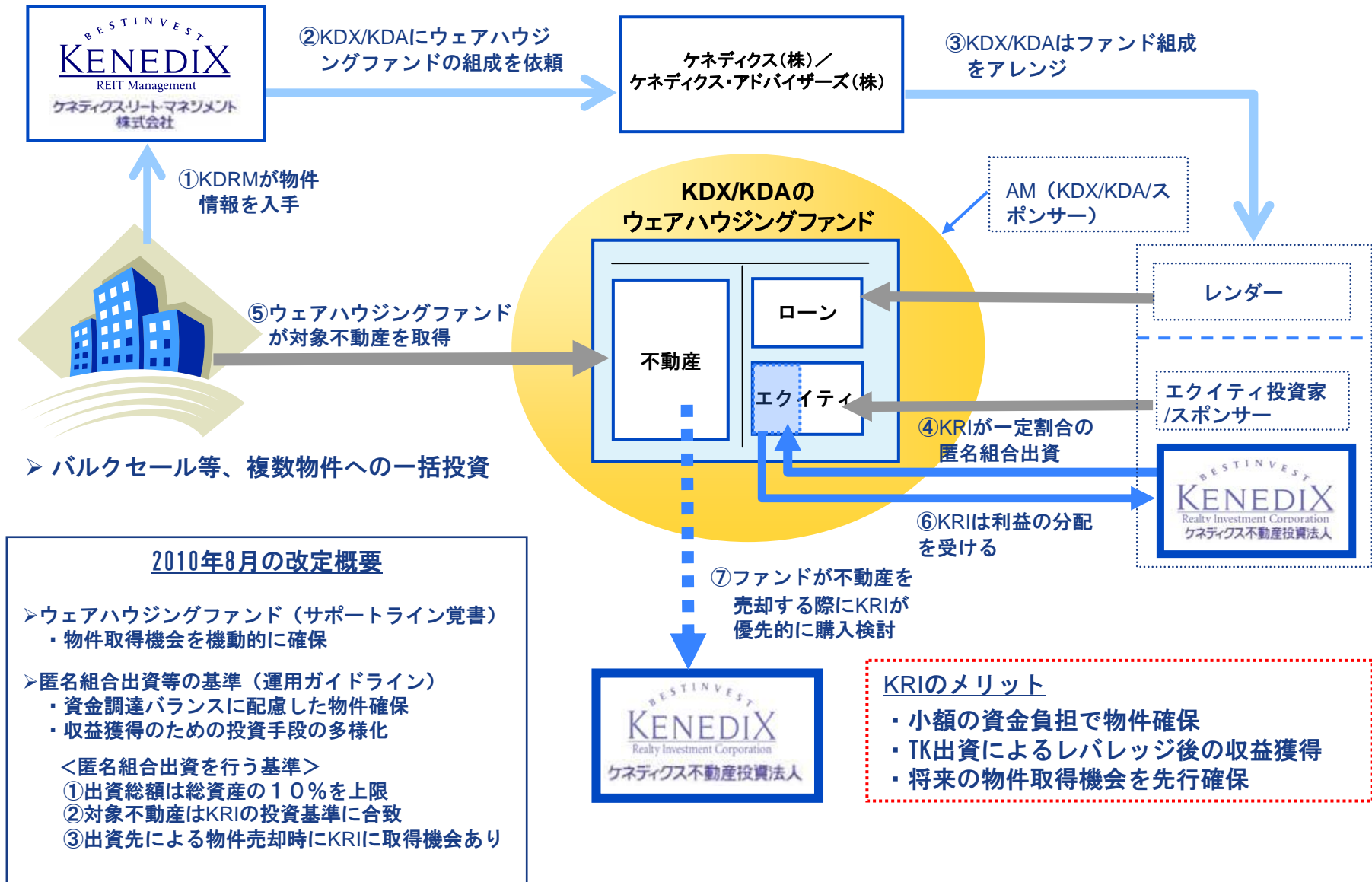
注: 上記は、第10期以降における物件取得と資金調達の概要を示しています。(億円未満は、切り捨てて表示。)

### 参考: 第11期(2010/10期)売却の概要

	KDX新宿御苑ビル (オフィスビル)	コート新御徒町 (住宅)
売却日	2010/9/30	2010/10/27
当初取得価格	16.1億円	8.7億円
売却価格	17.1億円	7.9億円
売却損益	+1.1億円	-0.6億円

注: 金額は、小数点第2位を切り捨てて表示しています。

# 今後の物件取得戦略：匿名組合出資による物件先行確保イメージ



# 安定的な財務運営：借入金一覧 (2010年12月13日現在)

	借入先	残高 (百万円)	借入日	最終返済期日
短期借入金	三菱UFJ信託	1,300	H22.1.29	H23.1.29
	三菱東京UFJ	500	H22.2.26	H23.2.28
	三菱東京UFJ(1,000)、三菱UFJ信託(1,000)	2,000	H22.4.30	H23.4.28
	三菱UFJ信託	1,500	H22.7.30	H23.7.31
	三菱UFJ信託	1,000	H22.10.29	H23.10.31
	短期借入金 小計	6,300		
長期返済1年内の借入金の	三井住友(1,300)、三菱UFJ信託(1,400)、三菱東京UFJ(800)	3,500	H20.7.31	H23.1.31
	あおぞら	2,000	H20.2.29	H23.2.28
	あおぞら	1,000	H20.6.30	H23.2.28
	中央三井信託	1,250	H20.9.22	H23.3.22
	あおぞら	2,000	H20.7.15	H23.3.31
	三菱東京UFJ	2,000	H20.9.30	H23.3.31
	農林中央金庫	1,500	H19.4.17	H23.4.16
	あおぞら(1,500)、三井住友海上火災保険(1,000)	2,500	H18.5.1	H23.4.30
	中央三井信託(1,500)、りそな(1,000)	2,500	H21.4.30	H23.4.28
	三菱UFJ信託	1,000	H18.7.14	H23.7.13
	三井住友(2,200)、中央三井信託(1,000)、りそな(300)	3,500	H20.7.31	H23.7.31
	三菱東京UFJ	1,500	H20.2.29	H23.8.31
	中央三井信託	1,000	H20.9.1	H23.9.1
	三井住友(3,000)、中央三井信託(2,000)	5,000	H20.3.31	H23.9.30
	あおぞら	3,500	H21.4.30	H23.10.31
	三菱東京UFJ	1,500	H22.10.26	H23.10.31
	中央三井信託	1,000	H20.5.1	H23.11.1
農林中央金庫	2,500	H18.12.1	H23.11.30	
	1年内返済予定の長期借入金 小計	38,750		
長期借入金	三井住友	2,500	H20.1.10	H24.1.10
	三井住友	470	H21.2.27	H24.2.29(注1)
	中央三井信託	2,000	H19.4.2	H24.4.2
	あおぞら	2,000	H21.4.30	H24.4.27
	りそな	1,500	H20.6.30	H24.6.30
	日本政策投資銀行	940	H21.2.27	H24.8.31(注1)
	三菱東京UFJ	2,500	H22.10.29	H24.10.31
	りそな	500	H21.12.8	H24.12.8
	日本政策投資銀行	3,000	H20.6.30	H24.12.28
	中央三井信託	1,000	H22.1.13	H25.1.15
	あおぞら	1,500	H22.2.18	H25.2.18
	りそな	500	H22.7.30	H25.7.31
	日本政策投資銀行	3,000	H18.9.1	H25.8.31
	三井住友	960	H21.10.26	H25.10.26(注1)
	三井住友	1,920	H21.10.30	H25.10.30(注1)
	りそな	500	H22.10.29	H25.10.31
	三菱東京UFJ(1,500)、中央三井信託(800)、あおぞら(400)	2,700	H22.11.12	H25.11.12
	三菱東京UFJ(500)、中央三井信託(200)、あおぞら(100)	800	H22.12.1	H25.11.12
	中央三井信託	3,700	H22.7.30	H26.1.31
	三井住友	3,700	H22.7.30	H26.7.31
	三井住友	1,152	H22.1.29	H27.1.30(注1)
	三井住友(2,185)、日本政策投資銀行(1,615)、中央三井信託(950)、あおぞら(475)	5,225	H22.2.18	H27.2.18(注1)
	三井住友	1,950	H22.4.2	H27.4.2(注1)
三井住友(1,200)、りそな(800)	2,000	H22.11.12	H27.11.12	
三井住友(800)、りそな(200)	1,000	H22.12.1	H27.11.12	
日本政策投資銀行	5,000	H18.5.1	H28.4.30	
日本政策投資銀行	2,300	H22.11.12	H29.11.12	
日本政策投資銀行	700	H22.12.1	H29.11.12	
	長期借入金 小計	55,017		
	合計	100,067		

## 【参考】

### 担保設定の概要：第11期(2010/10期)末時点

#### 担保対象外

23物件(注1)

518億円  
(24.7%)

#### 担保対象

物件数

44物件

評価額  
合計

1,578億円  
(75.3%)

注1: KDX新横浜381ビルとKDX新横浜381ビル増築棟は併せて1物件として集計しています。

注2: 金額は、小数第1位を四捨五入して記載しています。  
比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

上記担保対象物件44物件に加え、2010年11月に3物件(KDX新横浜381ビル、共同ビル(銀座No. 8)、共同ビル(本町1丁目))を追加で担保設定し、新規借入(95億円)を行っています。

3年

3年

5年

5年

7年

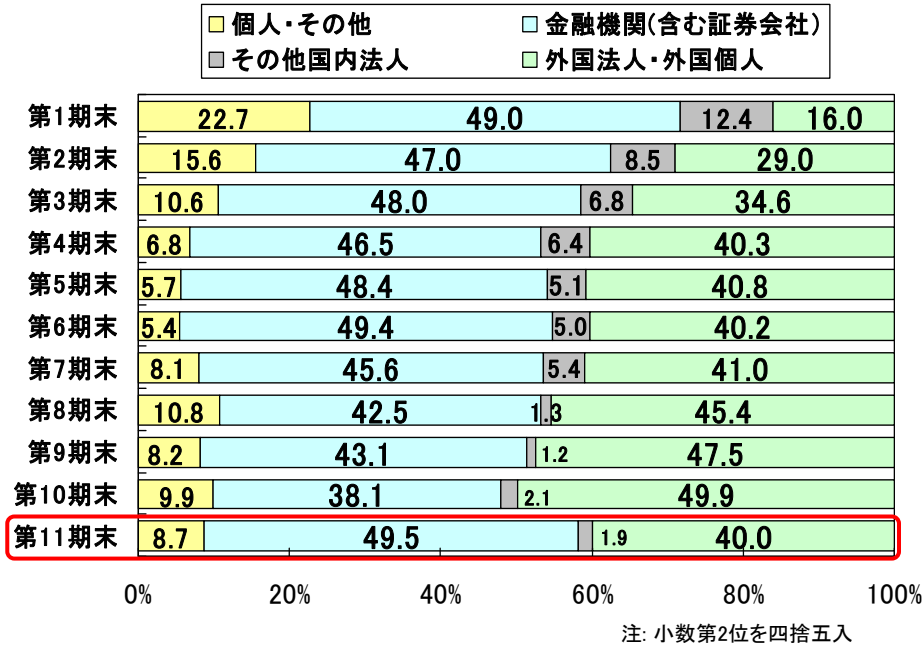
7年

注1: 元本返済方法：6ヶ月毎に一定額の約定返済あり(アモチゼーション)

注2: 金額は、小数第1位を四捨五入して記載しています。

# 投資主の状況

## 所有者別投資口数の割合の推移



## 所有者区分 第11期末 (2010年10月31日現在)

所有者区分	投資主数 (名)	投資主数 比率(%)	投資口数 (口)	投資口数 比率(%)
個人・その他	6,707	95.2%	20,266	8.7%
金融機関(含む証券会社)	50	0.7%	115,505	49.5%
その他国内法人	105	1.5%	4,367	1.9%
外国法人・外国個人	181	2.6%	93,412	40.0%
合計	7,043	100.0%	233,550	100.0%

注: 小数第2位を四捨五入

## 上位投資主一覧 第11期末 (2010年10月31日現在)

氏名又は名称	所有投資 口数(口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	35,464	15.18%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	27,132	11.61%
野村信託銀行株式会社(投信口)	26,951	11.53%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,679	5.00%
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティージャスデック アカウント	7,934	3.39%
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	6,700	2.86%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505025	4,305	1.84%
ドイツ証券株式会社	3,598	1.54%
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	3,439	1.47%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	3,115	1.33%
合計	130,317	55.79%

注: 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨て

## 【参考】大量保有報告書の状況

提出者又は共同保有者名	提出日	合計(口)
野村証券株式会社	2010/9/21	15,410
野村アセットマネジメント株式会社 野村證券株式会社		14,715 695
みずほ投信投資顧問株式会社	2010/10/22	17,196
みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社		11,817 5,379
DIAMアセットマネジメント株式会社	2010/10/20	17,106
DIAMアセットマネジメント株式会社		17,106
住友信託銀行株式会社	2010/9/24	16,203
日興アセットマネジメント株式会社		16,203
フィデリティ投信株式会社	2010/4/22	16,029
フィデリティ投信株式会社 エフエムアール エルエルシー		11,355 4,674
アイエヌジー・クラリオン・リアル・エステート・ セキュリティーズ・エルエルシー	2009/8/4	10,869

注: ① 2007/5/22のPO後、2010/10/22提出分まで(保有口数 10,000口以上の先)  
② 発行済投資口の総数: 2009/11/16のPOにより200,000口から  
233,550口へ増加



# 情報開示及びIR活動

## 個人投資家向けへの活動

### ホームページを活用した情報開示

個人投資家向けにコミュニケーションページを開設

主な項目	第11期(2010/10期) アクセス数
トップページ	45,881
ポートフォリオ一覧	8,772
プレスリリース	8,019
開示情報	6,402
更新情報	5,321
分配金・決算情報	4,969
その他(稼働率他)	19,028

### 「個人投資家の皆様へ」ページ



### WEBサイトを活用したIR

日本経済新聞社電子版「Jリート特集」へコンテンツ掲載



### 個人投資家向けIRフェア/説明会

WEBセミナーを含め、以下のイベントに参加(説明会参加人数 延べ約650名)

参加イベント	開催日
企業研究 Webセミナー (日本経済新聞社主催)	2010/9/29
個人投資家のための 秋のJリート フェア2010 (不動産証券化協会・東証共同開催)	2010/9/11
株なびカンファレンス (インベスター・ネットワークス主催)	2010/8/28
上場企業経営トップによるIRプレゼンテーション (日本経済新聞社・日本経済社主催)	2010/7/3



## 国内・海外投資家向けの活動

### 英文ホームページの活用、個別面談

英文HPにてプレスリリース・決算短信を同日開示

【ご参考】面談件数(電話会議を含む)

	第10期 決算IR
国内機関投資家	47
国内地方金融機関	6
海外投資家(欧州)	6
海外投資家(米国)	27
海外投資家(アジア)	31
<b>件数合計</b>	<b>117</b>

### メディアへの記事掲載

電子本「J-REIT PULSE」への掲載  
(個人・機関投資家向け)

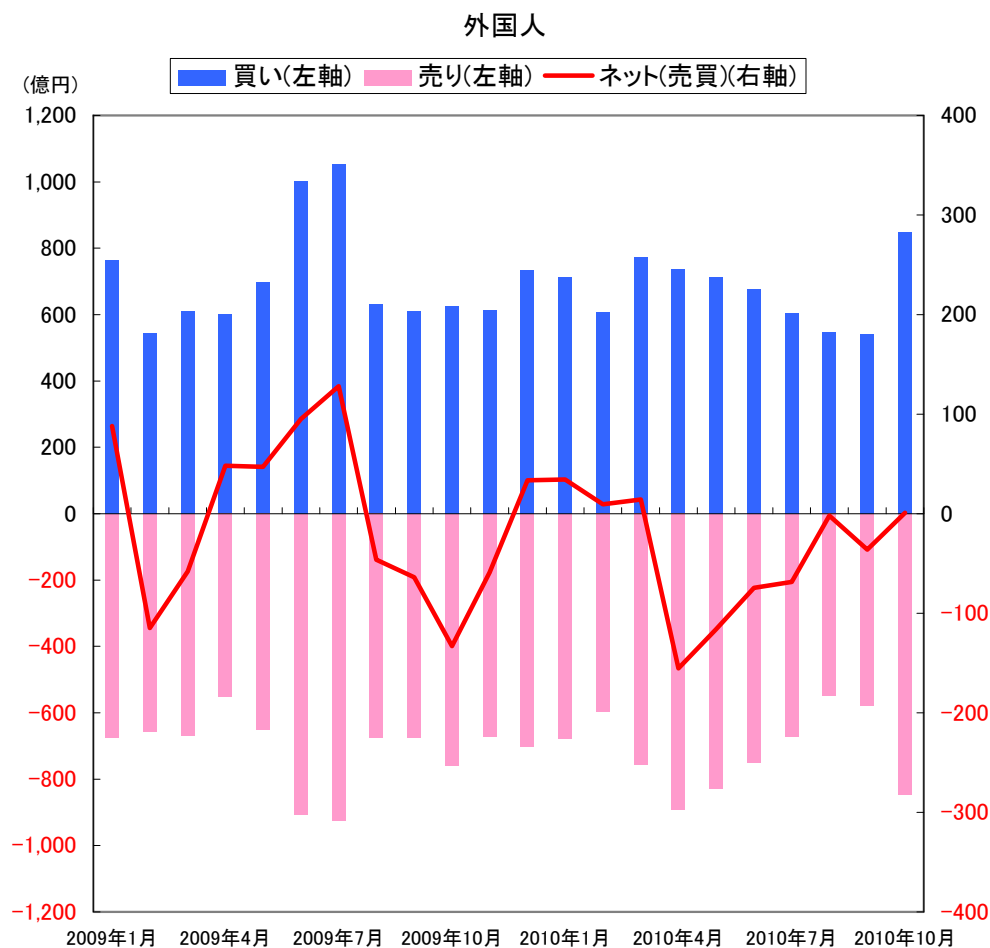


### 海外投資家向けカンファレンス

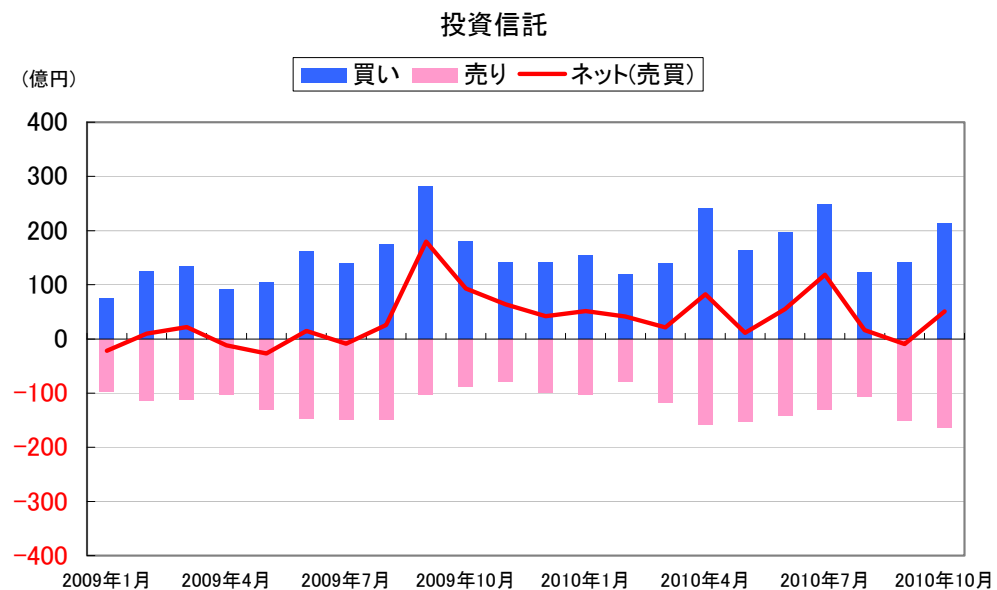
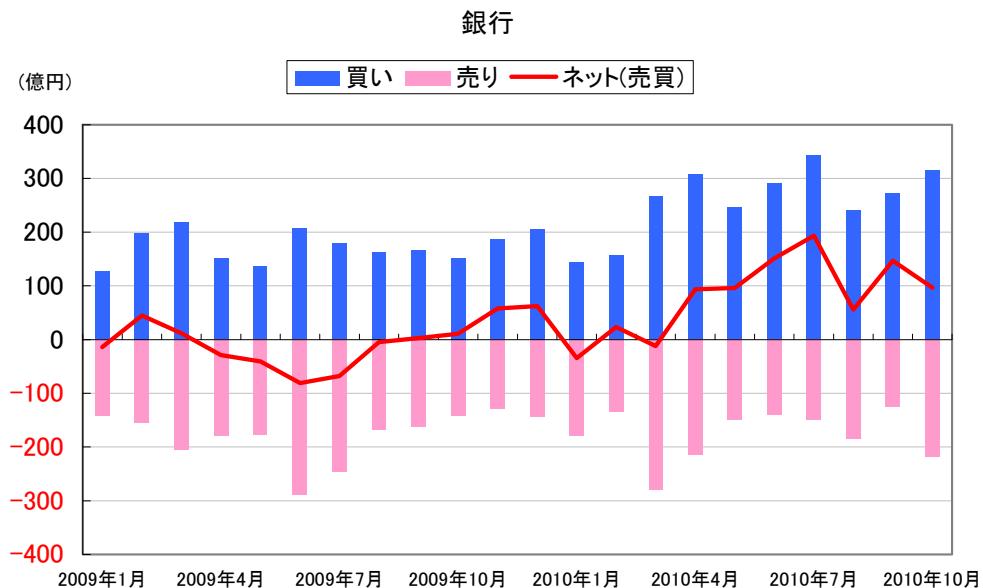
参加イベント	開催日
PROPERTY CONFERENCE TOKYO 2010 (日興コーディアル証券・シティグループ証券共催)	2010/12/2
2010 Global Property Series - Tokyo (マッコリーキャピタル証券開催)	2010/12/6・7
Deutsche Bank Japan Conference (ドイツ証券主催)	2010/11/15・16
Nomura Global Real Estate Forum 2010 (野村証券主催)	2010/9/6・7

# J-REIT市場(投資家動向)

## J-REITの投資部門別売買動向

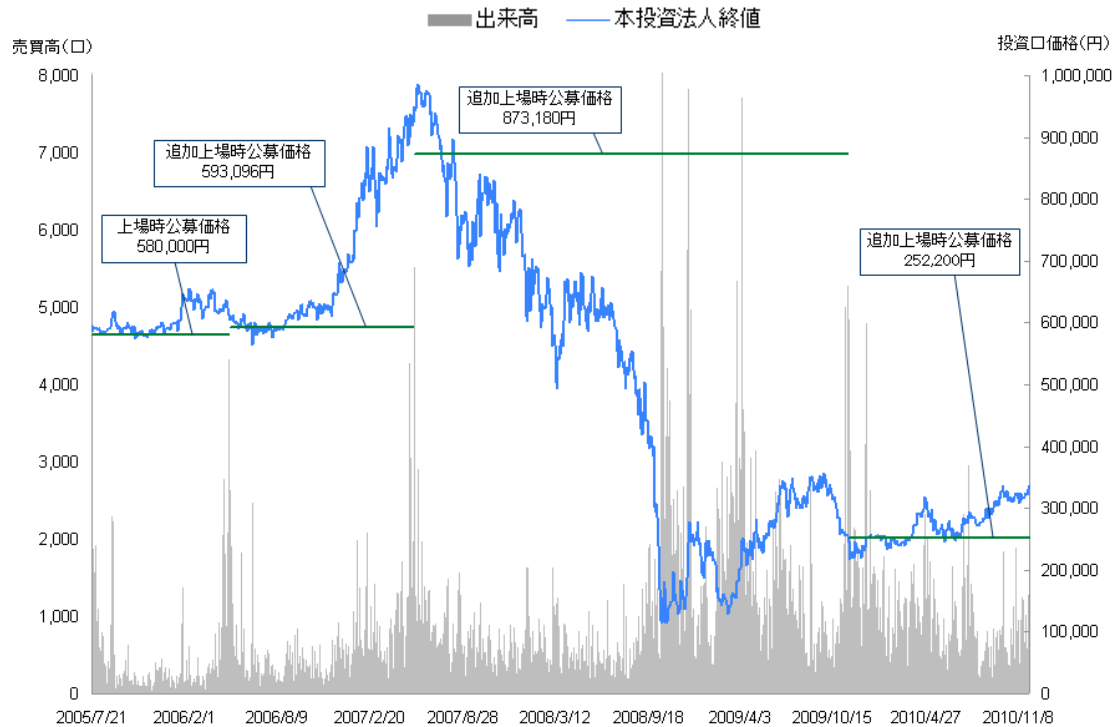


出所: 東京証券取引所(2009年1月から2010年10月のデータ)



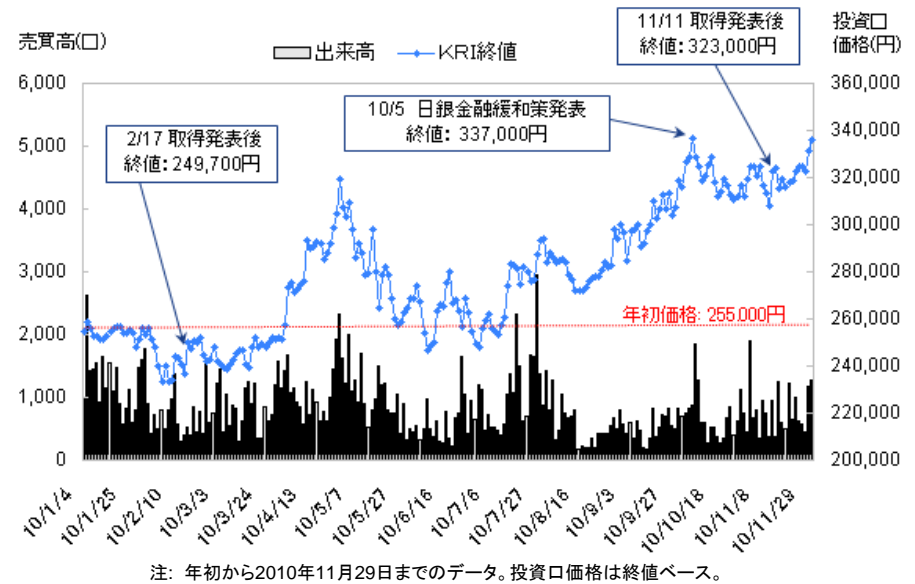
# 上場来の投資口価格の推移

## ケネディクス不動産投資法人 投資口価格終値・出来高推移



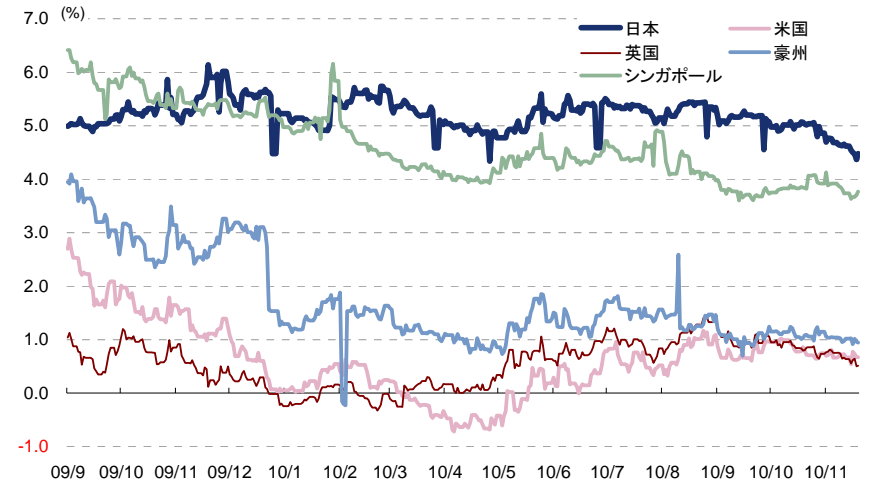
注: 上場時から2010年11月29日までのデータ。投資口価格は終値ベース。  
 なお、売買高8,000口超 (2008/10/20:19,728口)については、未表示。

- ・2010年12月1日現在において  
 上場来最高値(取引値): 988,000円 (2007年5月31日)  
 上場来最安値(取引値): 100,300円 (2008年10月20日)
- ・2010年の平均売買高 : 849口  
 (2010/1/4~2010/11/29における平均売買高)



注: 年初から2010年11月29日までのデータ。投資口価格は終値ベース。

### 【参考】各国REITイールドギャップ



出所: 各種データよりKDX作成

# 第11期(2010/10期)決算概要: 損益計算書等

## 前期比較: 第11期(2010/10期)と第10期(2010/4期)比較

		前期(第10期)	当期(第11期)	増減	主な増減要因	
		自2009/11/1	自2010/5/1			
		至2010/4/30	至2010/10/31			
		百万円	百万円	百万円		
経常 損益 の部	営業	賃貸事業収入	7,150	7,159	9	
		賃料収入	5,882	5,861	-21	①賃料減額②KDX新宿ビルの通期稼働 2物件期中売却による減少
	損益	共益費収入	1,267	1,298	31	
	の部	その他賃貸事業収入	917	1,082	165	
		駐車場収入	243	242	-1	
		水道光熱費収入	560	742	182	電気料金の季節的変動等
		その他収入	113	98	-15	
		不動産賃貸事業収益合計 A	8,067	8,242	175	
		不動産等売却益	-	116	116	KDX新宿御苑ビルの物件売却益
		営業収益	8,067	8,358	291	
		管理委託費	801	804	3	
		水道光熱費	508	634	126	電気料金の季節的変動等
		公租公課	648	648	-	
		修繕費	110	149	39	外壁工事等の費用増加
		その他(※1)	167	140	-27	仲介手数料、除却損の減少
		減価償却費	1,477	1,440	-37	一部資産の償却完了による減少
		不動産賃貸事業費用合計 B	3,714	3,817	103	
		不動産賃貸事業損益(A-B)	4,353	4,424	71	
		減価償却前賃貸事業利益(NOI)	5,830	5,864	34	
		不動産等売却損	-	64	64	コート新御徒町の物件売却損
		資産運用報酬	433	458	25	第9期から第10期にかけて運用資産増加
		その他(※2)	180	182	2	
		営業費用	4,329	4,522	193	
	営業利益	3,738	3,835	97		
	営業外収益	15	4	-11		
営業	支払利息	818	879	61	2010年2月新規借入の通期負担	
外	投資法人債利息	113	114	1		
損	融資関連費用	210	211	1		
益	投資法人債発行費償却	5	5	-		
の	投資口交付費償却	32	8	-24	第2回投資口発行費償却が完了	
部	創立費償却	5	-	-		
	その他	-	11	11	物件売却により控除対象外消費税	
	営業外費用	1,185	1,231	46		
	経常利益	2,568	2,608	40		
	税引前当期純利益	2,568	2,608	40		
	法人税、住民税及び事業税等	0	0	-		
	当期純利益	2,567	2,607	40		
	前期繰越利益	0	0	-		
	当期未処分利益	2,567	2,607	40		

(※1) その他の費用: 保険料、信託報酬等

(※2) その他の営業費用: 役員報酬、資産保管委託報酬、一般事務委託報酬、会計監査人報酬等 ※増減は、百万円未満を四捨五入

## 金銭の分配に係る計算書 (単位:円)

	前期(第10期)	当期(第11期)	
	自2009/11/1	自2010/5/1	
		至2010/4/30	至2010/10/31
I 当期未処分利益	2,567,479,697	2,607,121,406	
II 分配金の額	2,567,415,150	2,541,257,550	
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,993)	(10,881)	
III 任意積立金			
圧縮積立金繰入額	-	65,795,848	
IV 次期繰越利益	64,547	68,008	

## キャッシュフロー計算書 (単位:百万円)

	前期(第10期)	当期(第11期)
	2010/4/30	2010/10/31
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,144	6,664
投資活動によるキャッシュ・フロー	-14,568	-615
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,752	-2,966
現金及び現金同等物の増減額	1,327	3,081
現金及び現金同等物の期首残高	10,957	12,285
現金及び現金同等物の期末残高	12,285	15,367

## 固定資産税・都市計画税の処理

第11期より、固定資産税等の費用処理方法を変更

【変更内容】

賦課決定された税額のうち決算期間に納付した額を費用として認識

↓ 以下の方法に変更

賦課決定された税額のうち決算期間に対応する額を費用として認識

【変更目的】

期間損益の平準化(⇒分配金の安定化)。

決算期間に納付した額をベースにすると、都道府税の計上金額に偏りが生ずるため、決算期間に対応する額を計上することにより、期間損益を平準化する。

# 第11期(2010/10期)決算概要：貸借対照表等

	前期(第10期)		当期(第11期)		
	2010年4月30日現在 金額(百万円)	比率	2010年10月31日現在 金額(百万円)	比率	
資産の部	流動資産	13,580	5.4	16,528	6.6
	現金及び預金	7,299		10,416	
	信託現金及び信託預金	5,998		5,828	
	その他	282		283	
	固定資産	237,910	94.6	234,489	93.4
	有形固定資産	236,917		233,438	
	建物等	13,869		13,660	
	土地	29,104		29,104	
	信託建物等	58,585		56,730	
	信託土地	135,358		133,943	
	無形固定資産	286		286	
	借地権	285		285	
	信託水道施設利用権	1		1	
	投資その他の資産	705		764	
	差入敷金保証金	11		11	
	長期前払費用	694		752	
	繰延資産	75	0.0	61	0.0
	投資法人債発行	33		27	
	投資口交付費	41		33	
	<b>資産合計</b>	<b>251,566</b>	<b>100.0</b>	<b>251,080</b>	<b>100.0</b>
負債の部	流動負債	39,041	16	43,881	17.5
	営業未払金	377		499	
	短期借入金	37,050		41,550	
	未払金等	172		212	
	前受金	1,245		1,166	
	デリバティブ債務	12		7	
	その他	183		445	
	固定負債	76,835	31	71,466	28.5
	投資法人債	12,000		12,000	
	長期借入金	53,918		49,017	
	預り敷金保証金	1,593		1,547	
	信託預り敷金保証金	9,324		8,902	
	<b>負債合計</b>	<b>115,876</b>	<b>46</b>	<b>115,347</b>	<b>45.9</b>
純資産	出資総額	133,129		133,129	
	剰余金	2,567		2,607	
	繰延ヘッジ損益	-7		-4	
	<b>純資産合計</b>	<b>135,689</b>	<b>53.9</b>	<b>135,732</b>	<b>54.1</b>
	<b>負債純資産合計</b>	<b>251,566</b>	<b>100.0</b>	<b>251,080</b>	<b>100.0</b>

## 業績指標の推移

	第10期 (10/4期)	第11期 (10/10期)	前期比	説明
1口あたり純資産額	580,987円	581,170円	+183円	
期末有利子負債比率	40.9%	40.9%	-0.1%	
期末自己資本比率	53.9%	54.1%	+0.1%	
期末物件数	70物件	67物件	-3物件	2物件売却。KDX新横浜381ビルは1棟として集計。
総賃貸可能面積	271,260.81㎡	267,737.33㎡	-3,523.48㎡	
期末稼働率	94.4%	93.6%	-0.8%	

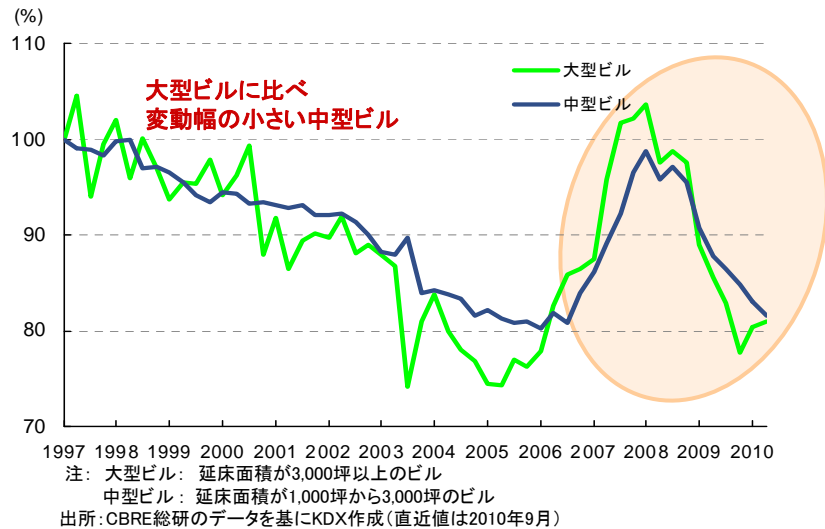
有形固定資産：-3,479百万円  
第11期に2物件売却

短期借入金：+4,500百万円  
(主に1年以内返済予定借入への振替による増加等)

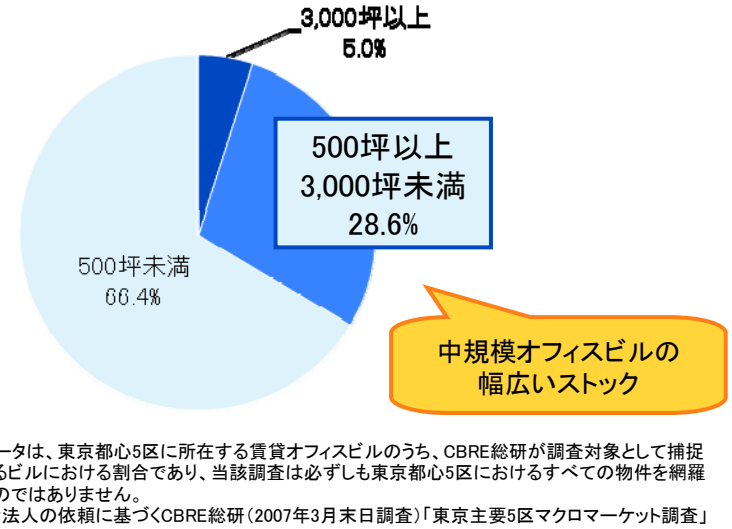
長期借入金：-4,901百万円  
(主に1年以内返済予定借入への振替による減少等)

# オフィスビル市場環境(参考データ1)

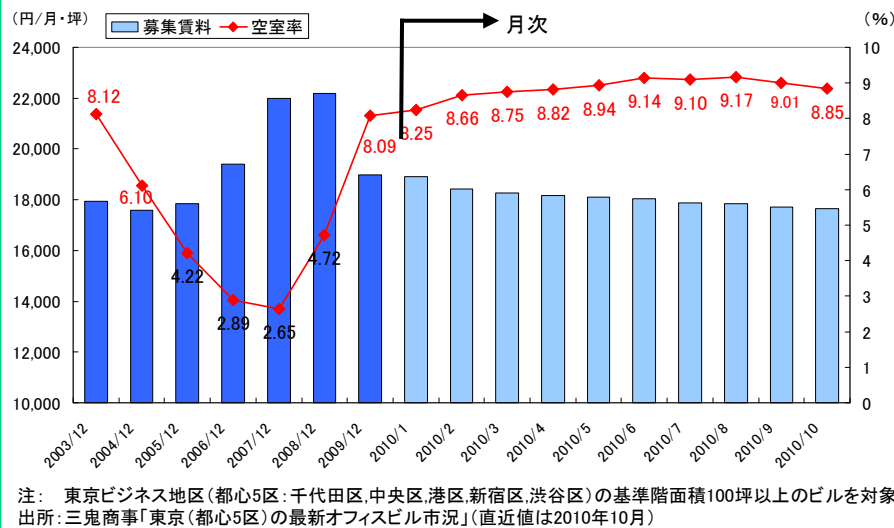
## 1. 東京23区：大型ビル、中型ビルの賃料水準



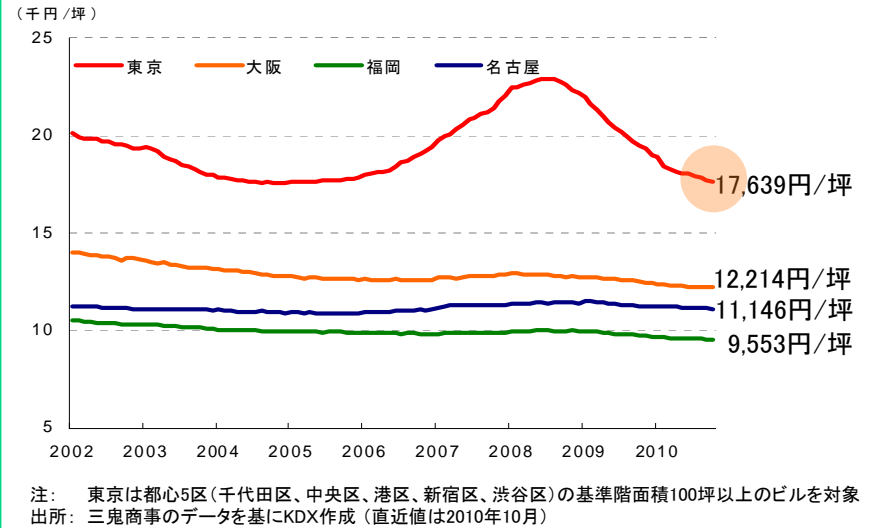
## 2. 延床面積別棟数割合



## 3. 東京都心5区における募集賃料及び空室率の推移



## 4. 地域別の賃料水準の推移



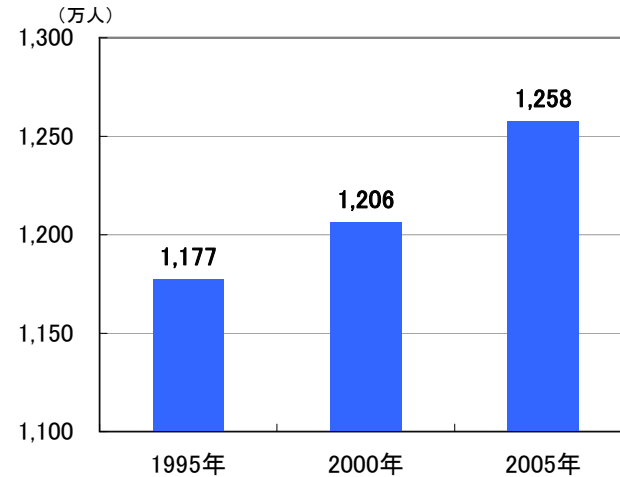
# 東京経済圏について(参考データ2)

## 1. 東京都の経済基盤等

(時点)	(項目)	全国	東京都
2007年度	総生産 (名目GDP)	515兆6,510億円	92兆3,005億円
2006年	事業所数	591万事業所	69万事業所
2006年	従業者数	5,863万人	870万人
2008年 10月1日	人口総数	12,769万人	1,283万人
2008年 10月1日	生産年齢人口 (15歳~64歳)	8,230万人	872万人

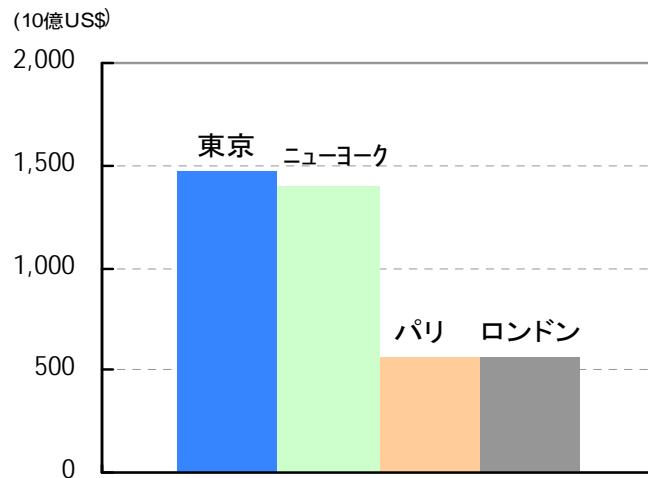
出所: 東京都HP「暮らしととうけい 2010」を基に本資産運用会社作成

## 2. 東京都の人口推移



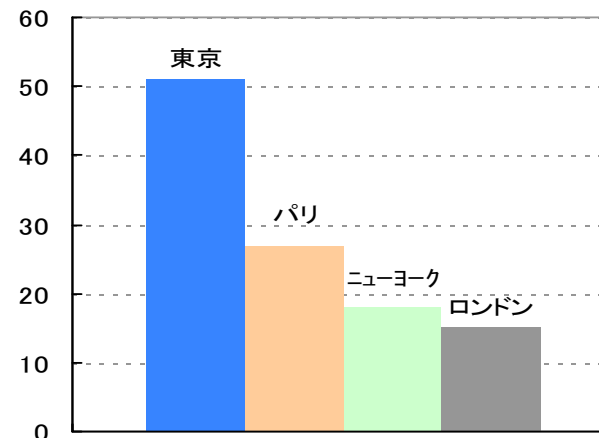
出所: 総務省統計局「日本統計年鑑 平成22年」を基に本資産運用会社作成

## 3. Gross Metropolitan Products予測値(2008年)



出所: UK Economic Outlook November 2009, PricewaterhouseCoopers  
注: 数値はPricewaterhouseCoopersがPPPIに基づき計算

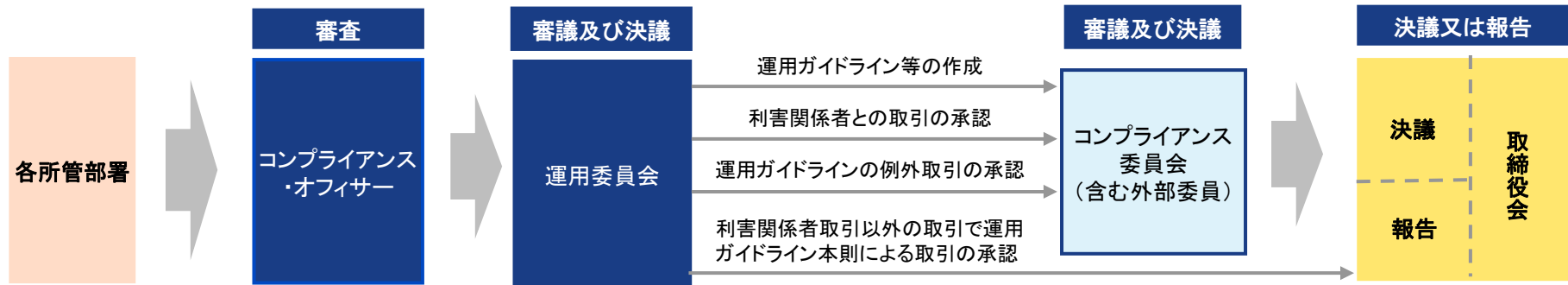
## 4. Fortune 500企業の本社数(2009年)



出所: Fortune Global 500, 2009, Fortune Magazine

# 本資産運用会社の運用体制

## 本資産運用会社の意思決定フロー



## 利害関係取引規程

### ■ 利害関係者との取引

- 資産取得: 不動産鑑定士による鑑定評価額を超えての取得を禁止 (ウェアハウジングの場合を除く)
- 資産譲渡: 不動産鑑定士による鑑定評価額未満での譲渡を禁止

### 【参考】

#### 本資産運用会社の各種委員会・取締役会・本投資法人役員会の開催実績 (回数)

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
コンプライアンス委員会	8	9	8	8	10	7
運用委員会	38	52	44	36	39	32
取締役会	7	10	8	10	12	11
投資法人役員会	7	7	8	8	8	8

## 【参考】本資産運用会社の報酬体系

### ■ 資産運用報酬

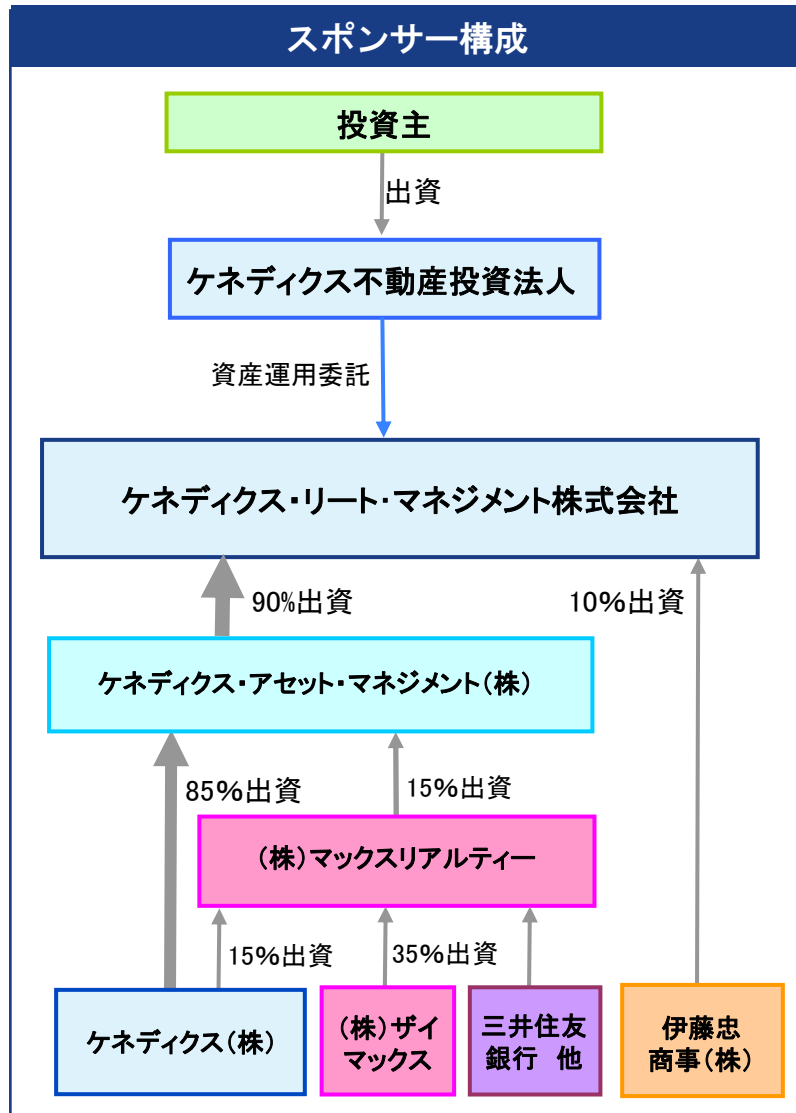
- 運用報酬Ⅰ: 総資産額の0.15%
- 運用報酬Ⅱ: 決算期毎の分配可能金額の3.0%
- 取得報酬: 取得価額の0.5% (利害関係者の場合0.25%)
- 譲渡報酬: 譲渡価額の0.5%を上限

### ■ プロパティ・マネジメント報酬

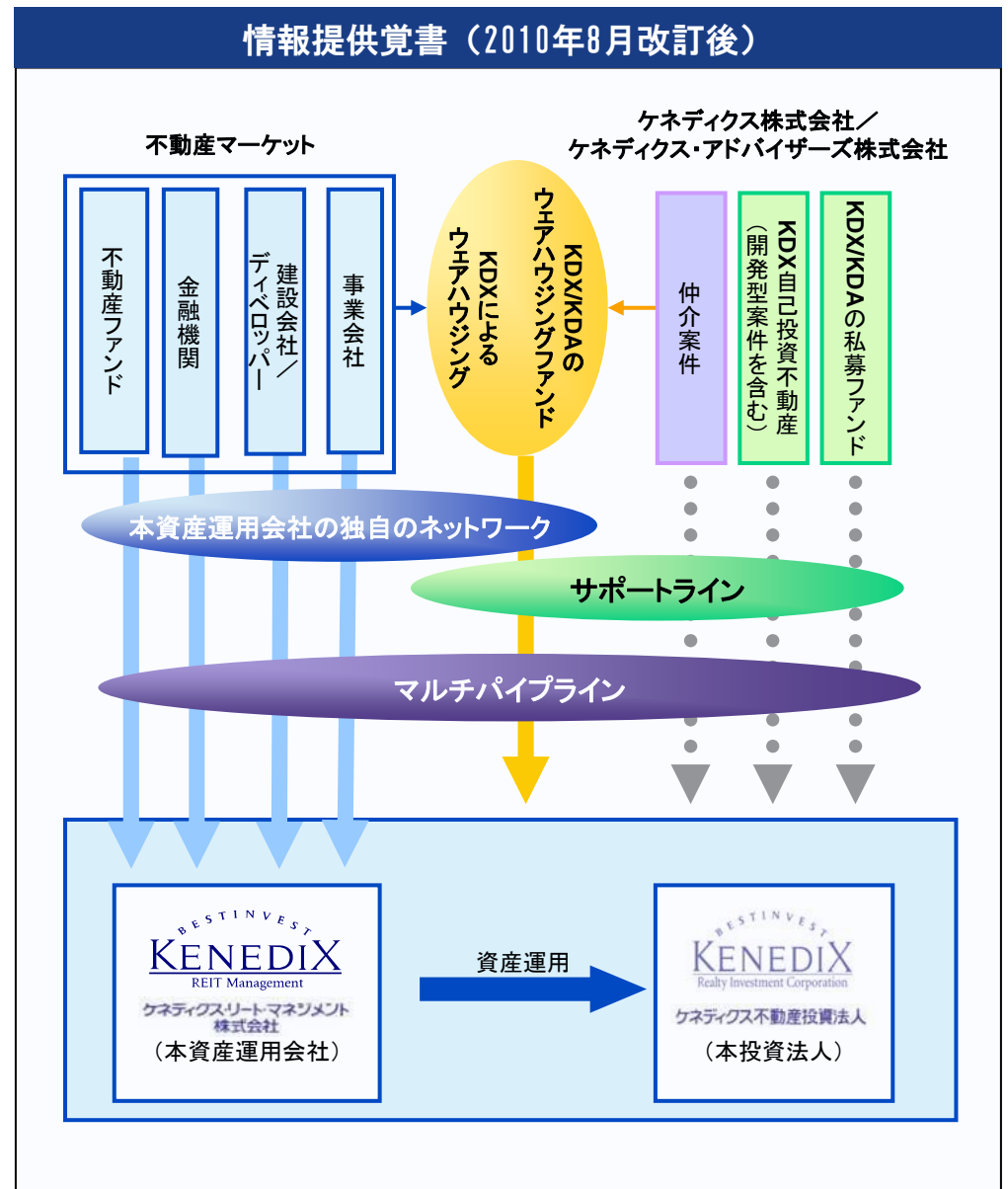
- 賃貸管理業務報酬: 不動産収入の2% + 不動産営業収益 (運営経費控除後・減価償却費控除前) の2%
- 管理移管報酬: 購入価格/売却価格に応じた一定金額 (例: 10-30億円→200万円、50-100億円→240万円)
- 工事監理報酬: 工事金額に応じた金額 (例: 100-500万円→5%、1,000万円-1億円→45万円+3%)



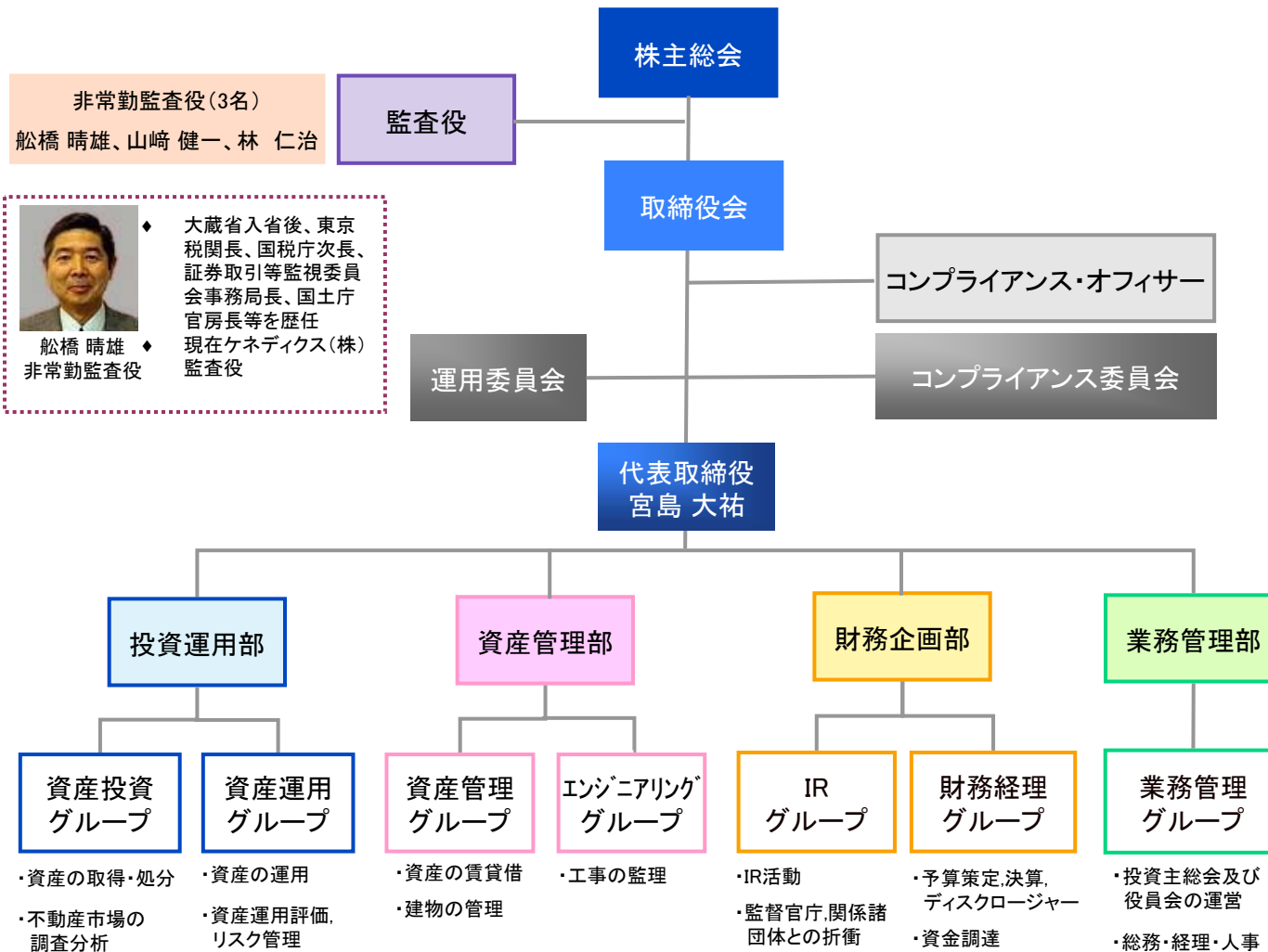
# 本資産運用会社の株主構成と情報提供覚書の概要



\* (株)マックスリアルティーは、「不動産と金融のコンサルティングノウハウの融合」をビジネスコンセプトに、(株)ザイマックスと三井住友銀行等の出資により設立された会社で不動産投資に関するアセットマネジメント業務を提供しています。



# 資産運用会社組織図



大蔵省入省後、東京税関長、国税庁次長、証券取引等監視委員会事務局長、国土庁官房長等を歴任  
現在ケネディクス(株)監査役

船橋 晴雄  
非常勤監査役

## 主要メンバー



宮島 大祐  
代表取締役社長

- ◆ 三菱UFJ信託銀行(資本市場部・ロスアンゼルス支店)を経てケネディクスに入社、不動産投資アドバイザー部7年在籍
- ◆ ケネディクスより転籍し本投資法人執行役員および本資産運用会社代表取締役就任



小松 浩樹  
投資運用部長

- ◆ 中央三井信託銀行に約7年間在籍(不動産営業部、不動産投資顧問部、資産金融部等)
- ◆ シティトラスト信託を経てケネディクス入社
- ◆ 不動産鑑定士



大輪 正志  
取締役 資産管理部長

- ◆ アサヒ都市開発、日本地所等を経てケネディクス入社
- ◆ ケネディクス・アドバイザーズ執行役員REIT運用部長を経て、ケネディクス・リート・マネジメントへ



田島 正彦  
取締役 財務企画部長

- ◆ 中央三井信託銀行に12年間在籍(業務企画部、証券部等)
- ◆ 住友生命保険ストラクチャードファイナンス部にて約4年の経験を経てケネディクス入社



上村 裕司  
コンプライアンス・オフィサー

- ◆ 新生銀行に約27年間在籍
- ◆ 新生銀行コンプライアンス統轄部において8年間のコンプライアンス・オフィサーの経験を経て、ケネディクス・リート・マネジメントへ

# ケネディクス不動産投資法人概要及び各国リート市場の概要

## ケネディクス不動産投資法人概要

上場日	2005年7月21日
上場市場	東証 不動産投資信託証券市場
銘柄コード	8972
決算期日	毎年4月末日・10月末日
資産運用会社	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
資産運用会社の株主	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 90% 伊藤忠商事株式会社 10%

## ポートフォリオ (資産規模, 物件数は、2010年12月13日現在)

資産規模	2,444億円(取得価格の総額)
物件数	70物件 (うちオフィスビル64物件)
期末稼働率	93.6% (2010年10月31日現在)

## 財務内容 (2010年10月31日現在)

総資産額	2,510億円
有利子負債額	1,025億円
総資産有利子負債比率	40.9%
格付け	A(JCR)

## 投資口情報 (2010年10月31日現在)

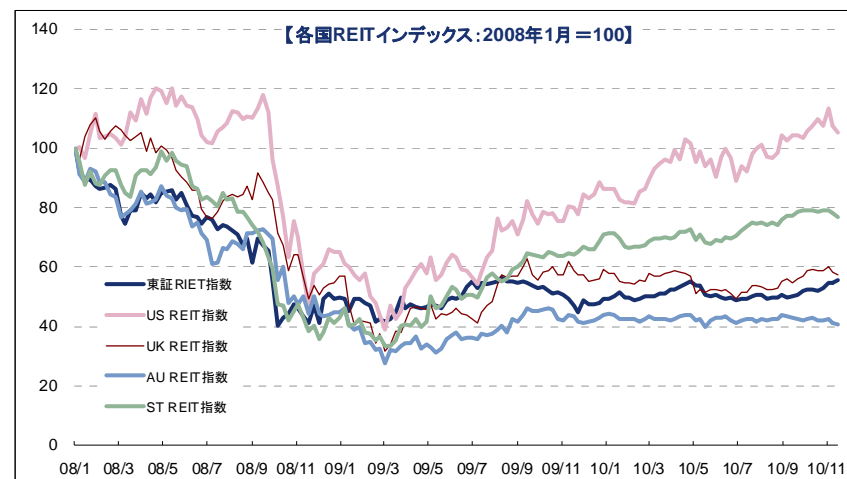
発行済投資口数	233,550口
時価総額	746億円 (投資口価格 319,500円: 10月29日終値)
1口あたり純資産額	581,170円

## (参考) 世界各国の上場REIT市場規模

(2010年3月31日)

	株式時価総額	上場銘柄数
米国	275,797	142
オーストラリア	64,875	61
フランス	59,492	46
英国	30,169	20
日本	29,151	38
カナダ	21,151	31
シンガポール	19,059	21
オランダ	11,127	6
香港	9,151	7
ベルギー	6,130	15

出所: ARES「不動産証券化ハンドブック 2010-2011」



出所: BloombergよりKDX作成

## 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、ケネディクス不動産投資法人(以下、「本投資法人」と言います)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・リート・マネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います)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。

今後、本資料の内容に重要な訂正があった場合は、本投資法人のホームページに訂正版を掲載する予定です。